

Anlagestiftung Testina

Geschäftsbericht 2023

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 D1	11
Jahresbericht Anlagegruppe D1	12
Jahresrechnung Anlagegruppe D1	14
Vermögensrechnung per 31. Dezember	14
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	15
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe D1	16
Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe D2	17
Jahresbericht Anlagegruppe D2	18
Jahresrechnung Anlagegruppe D2	20
Vermögensrechnung per 31. Dezember	20
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	21
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe D2	22
Stammvermögen per 31. Dezember	23
Bericht der Revisionsstelle	24
Anhang	26
Grundlagen und Organisation	27
Anleger	29
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	29
Erläuterung der Vermögensanlage	32
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	35
Compliance	35
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	35

Stiftungsrat	Dr. Dr. Urs Hausmann, Präsident Dr. Jürg Tobler, Vizepräsident 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, D1, D2 und D3. 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).

Die Anlagegruppe D3 wurde im dritten Quartal 2022 lanciert. Da die ersten Kapitalabrufe bei den Anlegern der Anlagegruppe erst im vierten Quartal 2023 erfolgten und per Jahresende erst rund CHF 5.2 Mio. (oder 3.8% der Kapitalzusagen der Anlagegruppe) betragen, wird für die Berichtsperiode 2023 auf die Erstellung eines Jahresabschlusses verzichtet. Stattdessen wird der erste Jahresabschluss der Anlagegruppe D3 unter Berücksichtigung eines verlängerten Geschäftsjahres im Geschäftsbericht per 31. Dezember 2024 ausgewiesen.

Die Anlagegruppe A wurde per 16. August 2023 abschliessend liquidiert.

Eckdaten

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Gesamtvermögen	687'725'873	843'585'205
Nettovermögen	681'073'687	831'522'346
Anzahl Ansprüche	873'125	867'849
Inventarwert pro Anspruch	780.04	958.14

Kennzahlen¹⁾

	2023	2022
Anlagerendite	-18.59%	1.53%
Anlagerendite nach synthetischer Währungsabsicherung ²⁾	-12.91%	2.06%
Volatilität p.a.	9.33%	8.07%
Volatilität p.a. seit Lancierung	7.54%	6.96%

¹⁾ Die Berechnung der Kennzahlen basiert auf Monatswerten. Es gelten, soweit anwendbar, die Kennzahlen gemäss Weisung W-05/2013 OAK BV.

²⁾ 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 Alpha beträgt per Ende Jahr rund CHF 688 Mio. und umfasst Investitionen in Auslandsimmobilien über zwölf 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 25% 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) und drei Büroimmobilien im Grossraum Paris, eine davon in Boulogne, einem sehr etablierten Bürostandort.

Die zwölf Kollektivanlagen machen knapp 71% des Gesamtportfolios aus und umfassen fünf breit diversifizierte Core-Fonds in den USA, drei Immobilienfonds zur Abdeckung der Immobilienmärkte im asiatisch-pazifischen Raum und vier europäische Immobilienfonds, die den Zweck haben, das Portfolio des segregierten Mandats zu ergänzen. Zusätzlich besteht eine Kapitalzusage gegenüber einem europäischen Fonds, welche per Ende Geschäftsjahr noch nicht abgerufen wurde.

Das Portfolio weist eine Allokation in den USA von circa 48% aus, wohingegen die Investitionen in Europa sich auf rund 35% belaufen. Die Gewichtung des panasiatischen Immobilienportfolios beträgt rund 13%. Die Anlagerichtlinien bezüglich der Regionalallokation sind per Jahresende eingehalten. Die verbleibenden 4% der Portfolioallokation bestehen aus Liquidität sowie übrigen Aktiven.

Die Leerstandsquote des Gesamtportfolios beträgt rund 4.6% (Vorjahr 3.8%). Auch die Fremdkapitalquote ist leicht angestiegen, bleibt jedoch mit 19% weiterhin auf tiefem Niveau (Vorjahr 16%). Das Anlagejahr 2023 wurde durch die steigenden Zinsen geprägt und die Transaktionsvolumen auf den globalen Immobilienmärkten gingen stark zurück. Nach den ersten zinsgetriebenen Korrekturen gegen Ende 2022 blieben die Immobilienwerte auch 2023 weiter unter Druck. Insbesondere in Europa und den USA kam es zu deutlichen Abwertungen. Der asiatische Markt erwies sich dagegen als resilient, wodurch die Anlagegruppe in dieser Region eine positive Jahresrendite erwirtschaften konnte. Die Anlagegruppe schliesst das Anlagejahr mit einer negativen Rendite von -18.59% (netto in CHF) ab. Mit einer hypothetischen Absicherung der wichtigsten Währungen im Portfolio (USD, EUR, GBP, AUD und JPY) wäre die Anlagerendite bei rund -12.91% gelegen.

Bewertung und Inventarwert

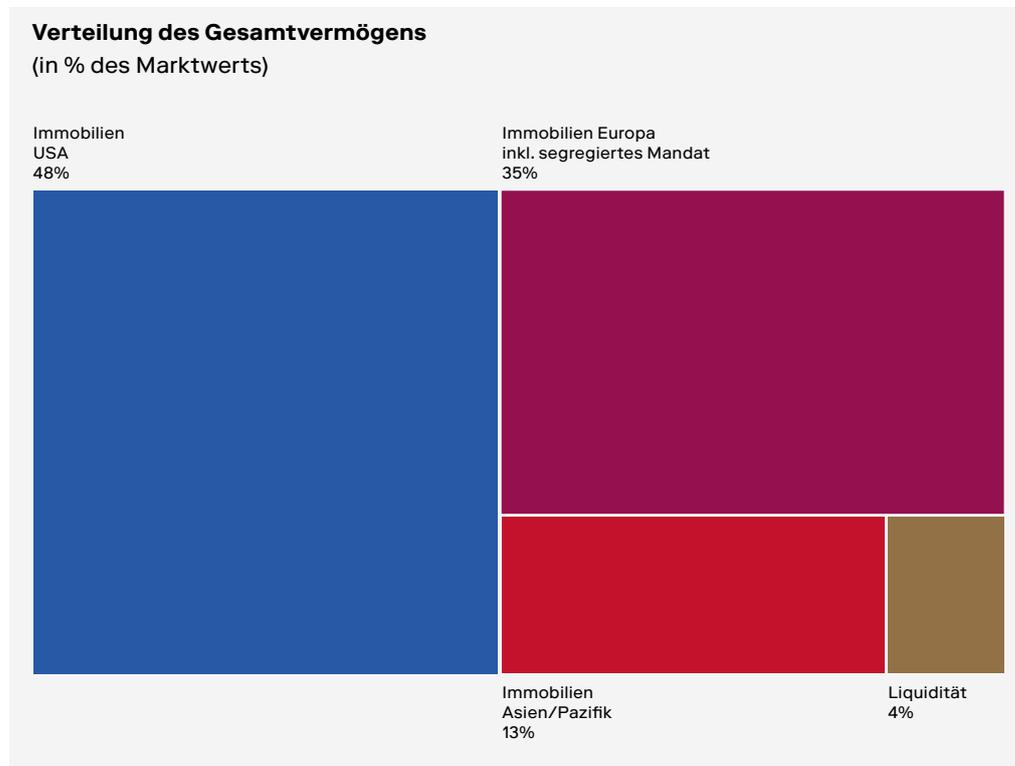
Die von der Anlagegruppe Alpha gehaltenen Kollektivanlagen wurden zu den von der Depotbank des jeweiligen Fonds ermittelten aktuellsten Werten bilanziert und zum Devisenendkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet.

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

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2023 auf CHF 780.04.

Ausschüttungen

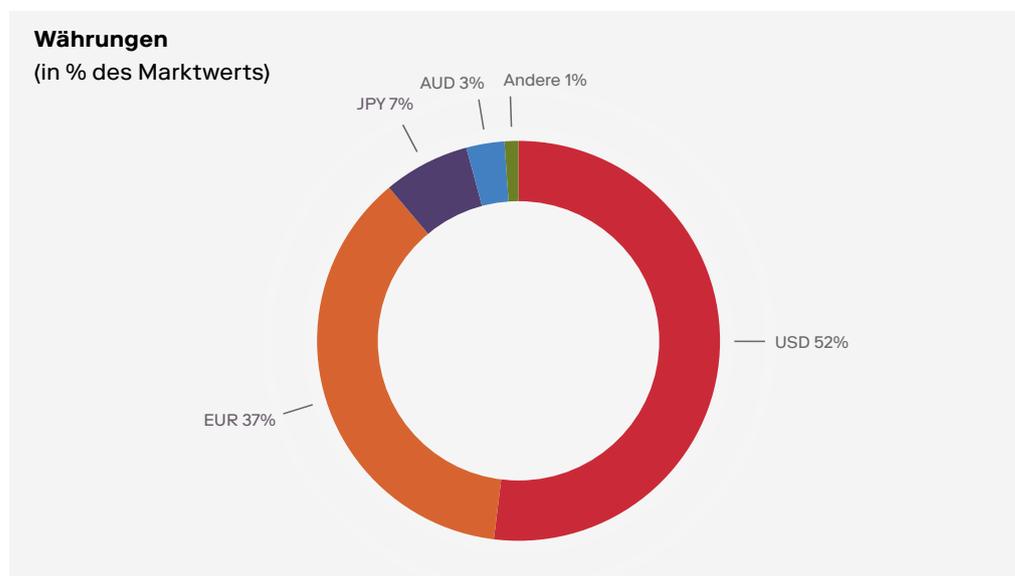
Im Geschäftsjahr wurde keine Ausschüttung getätigt.



Währungen

In der Anlagegruppe Alpha findet keine Währungsabsicherung statt. Die Allokation des Vermögens der Anlagegruppe Alpha nach Mandats- und Fondswährungen per 31. Dezember 2023 (keine «Lookthrough»-Betrachtung) sieht wie folgt aus:

USD	52%
EUR	37%
JPY	7%
AUD	3%
Andere	1%



Kapitalzusagen

Im Berichtsjahr wurden Kapitalzusagen an Kollektivanlagen von über CHF 25.3 Mio. getätigt.

Kapitalrückzahlungen

Im Berichtsjahr erfolgten Kapitalrückzahlungen von zwei Kollektivanlagen in Höhe von rund CHF 6.1 Mio.

Emissionstätigkeit

Im Laufe des Geschäftsjahres erfolgten Emissionen im Umfang von rund CHF 4.6 Mio.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen Investitionsverpflichtungen gegenüber den Kollektivanlagen von umgerechnet CHF 19.2 Mio.

Konsolidierte Vermögensrechnung per 31. Dezember

2023
CHF2022
CHF

Aktiven		
Umlaufvermögen	30'718'862	15'387'817
Flüssige Mittel	29'110'508	13'288'302
Kurzfristige Forderungen	1'534'385	2'057'116
Rechnungsabgrenzungen	73'969	42'399
Anlagevermögen	657'007'011	828'197'387
Finanzielles Anlagevermögen	657'007'011	828'197'387
Anlagevermögen Kollektivanlagen	487'656'930	599'412'236
Anlagevermögen Immobilien	169'350'081	228'785'151
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	687'725'873	843'585'205
Passiven		
Fremdkapital	6'652'186	12'062'859
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'125'601	877'350
Rechnungsabgrenzungen	710'680	1'089'262
Langfristiges Fremdkapital Immobilien	1'675'618	1'618'371
Andere verzinsliche Darlehen	135'890	132'900
Latente Steuern	3'004'397	8'344'978
Nettovermögen	681'073'687	831'522'346
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	867'849	899'047
Veränderung im Berichtsjahr	5'276	-31'198
Stand am Ende der Berichtsperiode	873'125	867'849
Inventarwert pro Anspruch	780.04	958.14
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	22.72	26.26
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	831'522'346	848'440'333
Zeichnungen	4'566'695	6'818'622
Rücknahmen	0	-37'567'263
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	0	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-142'494'120	25'221'000
Veränderung Währungsdifferenz aus der Konsolidierung	-12'521'234	-11'390'346
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	681'073'687	831'522'346

Konsolidierte Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2023 CHF	2022 CHF
Erträge	22'566'590	25'719'601
Erträge aus Kollektivanlagen	15'075'329	17'780'169
Erträge aus Immobilien	7'491'261	7'939'431
Sonstige Erträge	1'925'478	1'985'050
Aktivzinsen	211'686	5'796
Heiz- und Betriebskostenerträge	1'375'863	1'571'765
Übrige Erträge	337'929	407'489
Betriebsaufwand Immobilien	-1'912'521	-1'731'246
Instandhaltung und Instandsetzung Immobilien	-263'008	-151'609
Heiz- und Betriebskosten	-844'491	-674'574
Bewirtschaftungshonorare	-172'492	-175'513
Versicherung	-67'306	-88'929
Vermietungs- und Insertionskosten	-47'792	-45'416
Übriger operativer Aufwand	-68'675	-145'923
Liegenschaftsteuern	-448'757	-449'281
Operatives Ergebnis	22'579'547	25'973'404
Verwaltungsaufwand Immobilien	-1'408'136	-1'729'895
Vergütung Honorar LaSalle	-945'896	-1'232'985
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-90'349	-85'119
Beratungsaufwand	-112'445	-50'896
Buchhaltungs- und Konsolidierungsaufwand	-103'666	-96'194
Übriger Verwaltungsaufwand	-71'312	-60'901
Steuern	-84'468	-203'800
Verwaltungsaufwand	-1'344'226	-1'291'565
Vergütung Geschäftsführung	-692'983	-836'738
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-20'294	-20'352
Beratungsaufwand	-181'230	-67'008
Global-Custody-Gebühren (inkl. UBS-Reporting)	-190'031	-213'874
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-131'460	-44'570
Übriger Verwaltungsaufwand	-128'228	-109'022
Finanzierungsaufwand	13'576	-160'512
Finanzaufwand Immobilien	33'360	-146'671
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-19'784	-13'841
Nettoertrag des Rechnungsjahres	19'840'761	22'791'432
Realisierter Kapital- und Kurserfolg	-2'609'722	2'627'332
Realisierte Kapital- und Kursgewinne	508'620	5'566'774
Realisierte Kapital- und Kursverluste	-3'118'342	-2'939'442
Realisierter Erfolg	17'231'039	25'418'764
Nicht realisierter Kapital- und Kurserfolg	-159'725'159	-197'765
Nicht realisierte Kapital- und Kursgewinne	1'723'569	30'971'478
Nicht realisierte Kapital- und Kursverluste	-166'279'485	-32'753'446
Veränderung latente Steuern	4'830'757	1'584'203
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-142'494'120	25'221'000

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
2023	-18.59	780.04	873'125

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

Eckdaten

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Gesamtvermögen	5'556'299	9'892'969
Nettovermögen	5'540'387	9'884'221
Anzahl Ansprüche	152'996	152'996
Inventarwert pro Anspruch	36.21	64.60

Kennzahlen¹⁾

	2023	2022
Anlagerendite	-29.98%	-22.82%
IRR über 12 Monate	-28.67%	-22.40%
IRR seit Lancierung	2.45%	2.59%
Volatilität p.a.	21.46%	13.28%
Volatilität seit September 2011 p.a. ²⁾	11.01%	9.40%

¹⁾ Die Berechnung der Kennzahlen basiert auf Monatswerten. Es gelten, soweit anwendbar, die Kennzahlen gemäss Weisung W-05/2013 OAK BV.

²⁾ 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» Anlagen im internationalen privaten Immobilienmarkt investiert. Die Anlagen erfolgen über eine von Partners Group verwaltete Einzweckgesellschaft (Testina Real Estate, L.P.), wobei die Anlagengründung Testina als einzige Anlegerin an dieser Gesellschaft beteiligt ist.

Per Sticht datum 31. Dezember 2023 beträgt das Nettovermögen der Anlagegruppe rund CHF 5.5 Mio. Alle Investitionen wurden abgeschlossen, wodurch die Testina Real Estate, L.P. ausschliesslich aus liquiden Mitteln besteht. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr rund CHF 1.7 Mio. an die Anleger ausbezahlt. Die Laufzeit der Anlagegruppe wurde durch den Stiftungsrat zweimal um je zwölf Monate verlängert und endet im Juni 2024. Seit der ersten Verlängerung im Juni 2021 werden keine Managementgebühren mehr an die Partners Group fällig. Wegen der aktuellen Lage in den internationalen Immobilienmärkten blieb das Portfolio der Anlagegruppe unter Druck und die Realisierung der verbleibenden Positionen erfolgte in einem angespannten Marktumfeld. Aufgrund dieser Faktoren schloss die Anlagegruppe das Jahr 2023 mit einer Anlagerendite von -29.98% ab (IRR von +2.45% seit Lancierung). Partners Group weist für die Testina Real Estate, L.P. ein «Net Portfolio Multiple» von 1.13x 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 2023 auf CHF 36.21.

Anlagenverzeichnis

	CHF	in %
Liquidität	68'071	1.23
Testina Real Estate, L.P.	5'488'227	98.77
Übrige Aktiven	1	0.00
Gesamtvermögen per 31.12.2023	5'556'299	100.00

Währungen

In der Anlagegruppe D1 findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe D1 hinsichtlich der Währungsexposition per 31. Dezember 2023 sieht wie folgt aus:

CHF	97%
USD	2%
EUR	1%

Emissionstätigkeit und Auszahlungen

Im Geschäftsjahr 2023 wurde kein Kapitalabruf getätigt. Die Anlagegruppe ist für neue Zeichnungen geschlossen. Im Geschäftsjahr wurden zwei Auszahlungen für insgesamt CHF 11.40 pro Anspruch getätigt.

Vermögensverwalter**Partners Group**

Partners Group ist ein globaler Manager von Privatmarktanlagen mit einem verwalteten Vermögen von USD 147 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 1'900 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

	2023 CHF	2022 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	68'072	246'178
Flüssige Mittel	68'071	69'503
Kurzfristige Forderungen	1	176'674
Anlagevermögen	5'488'227	9'646'792
Finanzielles Anlagevermögen	5'488'227	9'646'792
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	5'556'299	9'892'969
Passiven		
Fremdkapital	15'912	8'748
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0	0
Rechnungsabgrenzungen	15'912	8'748
Latente Steuern	0	0
Nettovermögen	5'540'387	9'884'221
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	36.21	64.60
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	7.04	-3.54
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	9'884'221	20'797'107
Zeichnungen	0	0
Rücknahmen	0	0
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen	-1'744'154	-7'313'209
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-2'599'680	-3'599'677
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	5'540'387	9'884'221

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2023 CHF	2022 CHF
Erträge	0	0
Dividenden	0	0
Aufwendungen	0	0
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0	0
Operatives Ergebnis	0	0
Sonstige Erträge	1'136	0
Aktivzinsen	1'122	0
Übrige Erträge	14	0
Finanzierungsaufwand	-5'009	-2'134
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-5'009	-2'134
Verwaltungsaufwand	1'081'494	-539'679
Vergütung Geschäftsführung	0	-87'500
Revisionsaufwand	-14'850	-13'750
Beratungsaufwand	-1'129	-171
Managementgebühren Partners Group ¹⁾	1'159'178	-341'382
Übriger Verwaltungsaufwand	-61'705	-96'875
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1'077'621	-541'813
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kursgewinne	0	0
Realisierte Kursverluste	0	0
Realisierter Erfolg	1'077'621	-541'813
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-3'677'301	-3'057'864
Nicht realisierte Kursgewinne	552'225	970'418
Nicht realisierte Kursverluste	-4'229'526	-4'028'282
Veränderung latente Steuern	0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-2'599'680	-3'599'677

¹⁾ Ab Ende Juni 2021 werden nur noch erfolgsabhängige Gebühren an die Partners Group gezahlt. Die Verwaltungsgebühren wurden gestrichen. Da die Renditeziele in der vorliegenden Berichtsperiode nicht erreicht wurden, wurde die im Vorjahr zurückgestellte erfolgsabhängige Gebühr für den Vermögensverwalter aufgelöst.

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
2023	-29.89	36.21	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

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Gesamtvermögen	54'971'085	70'336'441
Nettovermögen	54'940'842	70'322'743
Anzahl Ansprüche	73'430	67'312
Inventarwert pro Anspruch	748.21	1'044.73

Kennzahlen¹⁾

	2023	2022
Anlagerendite	-22.39%	-0.69%
IRR über 12 Monate	-22.85%	0.15%
IRR seit Lancierung	0.14%	4.26%
Volatilität p.a.	8.78%	9.43%
Volatilität seit November 2015 p.a.	9.38%	9.03%

¹⁾ Die Berechnung der Kennzahlen basiert auf Monatswerten. 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 D2 tätigt Investitionen in «value added» und «opportunistische» Anlagen 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% an dieser Gesellschaft beteiligt ist. Der Rest ist «Commitment» seitens des General Partners.

Per Sticht datum 31. Dezember 2023 weist das Portfolio der Anlagegruppe D2 ein Nettovermögen von rund CHF 55 Mio. aus und ist in dreissig verschiedenen Investmentgesellschaften investiert. Somit ist eine breite Diversifikation erreicht.

Die Anlagegruppe schloss das Geschäftsjahr mit einer Rendite von -22.39% ab. Partners Group weist für die Testina Real Estate II, L.P. ein «Net Portfolio Multiple» von 1.02x 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 2023 auf CHF 748.21.

Anlagenverzeichnis

	CHF	in %
Liquidität	86'786	0.16
Testina Real Estate II, L.P.	54'883'285	99.84
Übrige Aktiven	1'014	0.00
Gesamtvermögen per 31.12.2023	54'971'085	100.00

Währungen

In der Anlagegruppe D2 findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe D2 hinsichtlich der Währungsexposition per 31. Dezember 2023 sieht wie folgt aus:

USD	43%
EUR	28%
GBP	10%
CNY	9%
HKD	5%
Andere	5%

Emissionstätigkeit und Auszahlungen

Im Laufe des Geschäftsjahres erfolgten Emissionen im Umfang von rund CHF 5.2 Mio. Es wurden drei Auszahlungen für insgesamt CHF 75.40 pro Anspruch getätigt.

Vermögensverwalter**Partners Group**

Partners Group ist ein globaler Manager von Privatmarktanlagen mit einem verwalteten Vermögen von USD 147 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 1'900 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 28.6 Mio.

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2023 CHF	2022 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	87'800	73'477
Flüssige Mittel	86'786	71'898
Kurzfristige Forderungen	1'014	1'579
Anlagevermögen	54'883'285	70'262'964
Finanzielles Anlagevermögen	54'883'285	70'262'964
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	54'971'085	70'336'441
Passiven		
Fremdkapital	30'243	13'698
Kurzfristige Verbindlichkeiten	7'722	0
Rechnungsabgrenzungen	22'521	13'698
Latente Steuern	0	0
Nettovermögen	54'940'842	70'322'743
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	67'312	67'312
Veränderung im Berichtsjahr	6'118	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	73'430	67'312
Inventarwert pro Anspruch	748.21	1'044.73
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-13.38	-14.48
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	70'322'743	79'717'241
Zeichnungen	5'148'515	0
Rücknahmen	0	0
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen	-5'075'325	-9'504'454
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-15'455'091	109'956
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	54'940'842	70'322'743

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2023 CHF	2022 CHF
Erträge	0	0
Dividenden	0	0
Aufwendungen	0	0
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0	0
Operatives Ergebnis	0	0
Sonstige Erträge	3'390	732
Aktivzinsen	2'055	732
Übrige Erträge	1'335	0
Finanzierungsaufwand	-14'157	-19'021
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-14'157	-19'021
Verwaltungsaufwand	-971'815	-956'414
Vergütung Geschäftsführung	-52'500	-52'500
Revisionsaufwand	-14'850	-13'750
Beratungsaufwand	-802	-656
Managementgebühren Partners Group	-684'980	-827'742
Übriger Verwaltungsaufwand	-218'683	-61'765
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-982'582	-974'703
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kursgewinne	0	0
Realisierte Kursverluste	0	0
Realisierter Erfolg	-982'582	-974'703
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-14'472'509	1'084'659
Nicht realisierte Kursgewinne	1'797'328	10'842'671
Nicht realisierte Kursverluste	-16'269'837	-9'758'012
Veränderung latente Steuern	0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-15'455'091	109'956

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
2023	-22.39	748.21	73'430

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	2023 CHF	2022 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen ¹⁾	135'890	132'900
Total Aktiven	135'890	132'900
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	32'900	31'584
Ertragsüberschuss	2'990	1'316
Total Stammvermögen	135'890	132'900

¹⁾ Darlehen an die Anlagestiftung Testina, Anlagegruppe Alpha

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2023 CHF	2022 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0	0
Total Aufwand	0	0
Ertrag		
Zinsertrag	2'990	1'316
Total Ertrag	2'990	1'316
Ertragsüberschuss	2'990	1'316

Verwendung des Ertragsüberschusses	2023 CHF	2022 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	2'990	1'316
Total Ertragsüberschuss	2'990	1'316

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), D1 und D2, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 4, 8-9, 11, 14-15, 17, 20-21, 23, 27-35), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze – 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.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse:
<http://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/vorsorgeeinrichtungen>.
Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

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, 15. April 2024

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, D1, D2 und D3. 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 D1 vom 5. November 2010
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe D2 vom 3. September 2015
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe D3 vom 26. Mai 2023
- Organisationsreglement vom 10. September 2019

Prospekte

- Prospekt Anlagegruppe Alpha vom Juni 2023
- Prospekt Anlagegruppe D3 vom September 2023

Organisation

Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ, das 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, Vizepräsident
Othmar Stöckli, Zug

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 2023	Anlagegruppe Alpha	Anlagegruppe D1	Anlagegruppe D2
Migros-Pensionskasse		17'504	
Pensionskasse Post	448'567	61'134	45'458
Pensionskasse Stadt Zürich	424'558	43'681	27'972
Pensionskasse SWISS Cockpit PKC		21'892	
Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte PAT-BVG		8'785	
Total Ansprüche	873'125	152'996	73'430

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

	Sitz	Funktion	Währung	Grundkapital in Mio. 31.12.2023	Kapitalanteil in % 31.12.2023	Kapitalanteil in % 31.12.2022
Schweiz						
Testina Europa AG	Zürich	Holding	CHF	43.6	100%	100%
Luxemburg						
TSA Gentle S.à r.l.	Luxemburg	Haltegesellschaft	EUR	7.5	100%	100%
TSA Salamander S.à r.l.	Luxemburg	Haltegesellschaft	EUR	48.8	100%	100%
Frankreich						
TSA Bruyère SAS	Paris	Haltegesellschaft	EUR	3.6	100%	100%
TSA Leclerc SAS	Paris	Haltegesellschaft	EUR	3.9	100%	100%
TSA Monceau SAS	Paris	Haltegesellschaft	EUR	6.2	100%	100%

Allgemeine Angaben

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 2023. 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 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, D1, D2 und D3. Die Anlage der Mittel erfolgt nach den Vorgaben der vom Stiftungsrat erlassenen Anlagerichtlinien.

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

Darstellung der Vermögensanlage nach Anlagekategorien per 31. Dezember 2023

Anlagekategorien Anlagegruppe Alpha

	CHF	in %
Liquidität	29'110'508	4.23
Forderungen	1'608'354	0.23
Immobilien Ausland (Kollektivanlagen)	487'656'930	70.91
Immobilien Ausland (Immobilien)	169'350'081	24.63
Gesamtvermögen	687'725'873	100.00

Anlagekategorien Anlagegruppe D1

	CHF	in %
Liquidität	68'071	1.23
Forderungen	1	0.00
Immobilien Ausland (indirekt)	5'488'227	98.77
Gesamtvermögen	5'556'299	100.00

Anlagekategorien Anlagegruppe D2

	CHF	in %
Liquidität	86'786	0.16
Forderungen	1'014	0.00
Immobilien Ausland (indirekt)	54'883'285	99.84
Gesamtvermögen	54'971'085	100.00

Geografische Allokation Immobilien Ausland

Marktregionen in %	Anlagegruppe Alpha	Anlagegruppe D1	Anlagegruppe D2
Europa	37%	0%	42%
Nordamerika	49%	0%	35%
Asien/Pazifik	14%	0%	23%
Total	100%	0%	100%

Derivative

Finanzinstrumente

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

Betriebsaufwandquote

Für die Anlagegruppe Alpha 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 2023. Die in der Tabelle ausgewiesene TER auf Ebene Zielfonds ist abgeleitet aus den geprüften Jahresrechnungen der Zielfonds per 31. Dezember 2022 resp. 30. September 2023 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. Im Jahr 2023 wurde erstmals eine Betriebsaufwandquote auf Stufe segregiertes Mandat innerhalb der Anlagegruppe berechnet. Diese Quote beträgt für das segregierte Mandat 0.81% und wurde in der Position «TER Zielfonds» berücksichtigt.

	Alpha
Vergütung der Geschäftsführung Pensimo Management AG	0.06%
Andere Kosten (Revision, Depotbank usw.)	0.09%
TER Zielfonds ohne Performance Fee	0.87%
TER Zielfonds mit Performance Fee	0.97%
Betriebsaufwandquote TER KGAST ohne Performance Fee	1.02%
Betriebsaufwandquote TER KGAST mit Performance Fee	1.12%

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 2022.

	D1	D2
Vergütung der Geschäftsführung Pensimo Management AG	0.89%	0.07%
Verwaltungskosten ohne Performance Fee (Partners Group)	1.51%	1.28%
Verwaltungskosten mit Performance Fee (Partners Group)	-7.47% ¹⁾	1.28%
Andere Kosten (Revision, Depotbank usw.)	0.16%	0.03%
TER Zielfonds mit Performance Fee	2.75%	2.31%
Betriebsaufwandquote TER SECA ohne Performance Fee	5.31%	3.69%
Betriebsaufwandquote TER SECA mit Performance Fee	-3.67%	3.69%

¹⁾ Da die Renditeziele im Vorjahr nicht erreicht wurden, wurde die in der Berichtsperiode 2021 zurückgestellte erfolgsabhängige Gebühr für den Vermögensverwalter aufgelöst.

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

Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Alpha CHF 2'752'362 (Vorjahr CHF 3'021'460). Für die Anlagegruppe D1 betragen sie CHF -1'081'494 (Vorjahr CHF 539'679) und für die Anlagegruppe D2 CHF 971'815 (Vorjahr CHF 956'414). Sie setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Revisionsaufwand, Beratungsaufwand, Custody-Gebühren, Depotgebühren, Transaktionskosten (für die Anlagegruppen Alpha), Gebühren der Partners Group (für die Anlagegruppen D1 und D2) und dem übrigen Verwaltungsaufwand zusammen. Die Vergütung für die Geschäftsführung (All-in-Fee, zzgl. 7.7% MWST) beträgt für das Geschäftsjahr 2023 für die Anlagegruppe Alpha 0.09% des Gesamtvermögens (jeweils des Monats November). Für die Anlagegruppen D1 und D2 werden 0.05% von der Kapitalzusage berechnet.

Dies entspricht einer Vergütung von CHF 692'983 (Vorjahr CHF 836'738) für die Anlagegruppe Alpha, CHF 0 (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, D1 und D2 sind per 31. Dezember 2023 keine Vermögenswerte verpfändet.

Compliance

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

Einhaltung der Anlagerichtlinien Mit Ausnahme der geringfügigen Abweichung hinsichtlich der Kapitalzusage in Retail gemäss III. lit. c der Anlagerichtlinien der Anlagegruppe D1 sowie einer geringfügigen Abweichung hinsichtlich der gesamten Kapitalzusagen der Anlagegruppe D2 betreffend Asien/Pacific gemäss Art. 6.1 der Anlagegruppe D2 sowie einer nicht materiell wesentlichen Verletzung der Bandbreite betreffend Kategorie Office gemäss Art. 6.3 der Anlagerichtlinien der Anlagegruppe D2, sind am Bilanzstichtag sämtliche Bestimmungen der Anlagegruppen Alpha D1 und D2 eingehalten.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2023 wesentlich beeinflussen könnten.

Pensimo Management AG
Josefstrasse 214
Postfach 1305, 8031 Zürich

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