

# Anlagestiftung Testina

Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen

Halbjahresbericht per 30. Juni 2016

# Anlagestiftung Testina

Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen

**Halbjahresbericht per 30. Juni 2016**

**Geschäftsführung**

**Pensimo Management AG**

**Pensimo Management AG**

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

Organe	3
Mitteilungen an die Anleger	4
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe Alpha	5-6
Vermögensrechnung per 30. Juni 2016	5
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2016	6
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe A	7-8
Vermögensrechnung per 30. Juni 2016	7
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2016	8
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe B	9-10
Vermögensrechnung per 30. Juni 2016	9
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2016	10
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe D1	11-12
Vermögensrechnung per 30. Juni 2016	11
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2016	12
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe D2	13-14
Vermögensrechnung per 30. Juni 2016	13
Erfolgsrechnung vom 1. November 2015 bis 30. Juni 2016	14
Stammvermögen	15

Stiftungsrat	<b>Dr. Urs Hausmann</b> , Präsident, Zürich, seit 26.04.2016 <b>Dr. Giuseppe Benelli</b> , Präsident, Wettswil am Albis, bis 26.04.2016 <b>Dr. Jürg Tobler</b> , Vizepräsident, Herisau <b>Françoise Bruderer Thom</b> , Bern <b>Richard Hunziker</b> , St. Gallen
Anlagekommission	<b>Dr. Jürg Tobler</b> , Präsident, Herisau <b>Andres Haueter</b> , Rümligen <b>Dr. Georg Wessling</b> , Aarau
Geschäftsführung	<b>Pensimo Management AG</b> , Zürich
Mandatsleiterin	<b>Dr. Paola Prioni</b> , Zürich
Revisionsstelle	<b>Deloitte AG</b> , Zürich

Anlagegruppe Alpha

Valoren-Nr. 23.406.580  
ISIN CH0234065800

Anlagegruppe A  
(in Liquidation)

Valoren-Nr. 2.049.080  
ISIN CH0020490808

Anlagegruppe B  
(in Liquidation)

Valoren-Nr. 2.049.084  
ISIN CH0020490840

Anlagegruppe D1

Valoren-Nr. 12.079.004  
ISIN CH0120790040

Anlagegruppe D2

Valoren-Nr. 30.488.422  
ISIN CH0304884221

**Vermögensrechnung**

Ungeprüfte Zahlen	Marktwert 30.06.2016	Marktwert 31.12.2015
	CHF	CHF
<b>Aktiven</b>		
Finanzielles Anlagevermögen	362'630'477.34	342'460'848.36
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	3'874'442.91	11'688'695.85
Rechnungsabgrenzungen	1'571'166.07	1'087'039.84
Kurzfristige Forderungen	93'692.90	171'575.15
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	1'320'000.00	1'220'000.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>369'489'779.22</b>	<b>356'628'159.20</b>
<b>Passiven</b>		
Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	0.00	0.00
Langfristige Verbindlichkeiten	124'577.78	123'957.98
Rechnungsabgrenzungen	20'350.00	97'673.15
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>369'344'851.44</b>	<b>356'406'528.07</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand am 1.1.	468'281	449'798
Veränderung	11'505	18'483
Stand per Stichtag	479'786	468'281
<b>Inventarwert pro Anspruch</b>	<b>769.81</b>	<b>761.10</b>
<b>Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	356'406'528.07	351'555'232.59
Zeichnungen	9'000'246.45	13'485'734.26
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen	0.00	-44'893'388.50
Gesamterfolg der Berichtsperiode	3'938'076.92	36'258'949.72
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	369'344'851.44	356'406'528.07

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

Ungeprüfte Zahlen

	2016	2015
	CHF	CHF
<b>Erträge</b>	<b>7'235'977.02</b>	<b>7'085'830.63</b>
Dividenden	7'235'977.02	7'085'830.63
<b>Aufwendungen</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0.00	0.00
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>7'235'977.02</b>	<b>7'085'830.63</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>10'564.14</b>	<b>90'128.10</b>
Aktivzinsen	1'590.24	4'294.33
Übrige Erträge	8'973.90	85'833.77
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-619.80</b>	<b>-749.65</b>
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-619.80	-749.65
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-669'219.26</b>	<b>-449'909.08</b>
Vergütung Geschäftsführung	-194'400.00	-183'600.00
Revisionsaufwand	0.00	0.00
Beratungsaufwand	-383'748.90	-126'817.15
Global Custody Gebühren (inkl. UBS Reporting)	-26'464.69	-48'327.66
Depotgebühren	-13'232.34	-24'163.83
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-32'215.78	-25'039.84
Übriger Verwaltungsaufwand	-19'157.55	-41'960.60
<b>Nettoertrag</b>	<b>6'576'702.10</b>	<b>6'725'300.00</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-279'668.24</b>	<b>-834'875.08</b>
Realisierte Kursgewinne	248'144.79	334'980.95
Realisierte Kursverluste	-527'813.03	-1'169'856.03
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>6'297'033.86</b>	<b>5'890'424.92</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-2'358'956.94</b>	<b>-12'065'293.11</b>
Nicht realisierte Kursgewinne	9'090'733.15	15'083'095.66
Nicht realisierte Kursverluste	-11'449'690.09	-27'148'388.77
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>3'938'076.92</b>	<b>-6'174'868.19</b>

**Vermögensrechnung**

Ungeprüfte Zahlen	Marktwert 30.06.2016	Marktwert 31.12.2015
	CHF	CHF
<b>Aktiven</b>		
Finanzielles Anlagevermögen	15'601'809.83	16'376'991.82
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	649'901.11	267'973.23
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>16'251'710.94</b>	<b>16'644'965.05</b>
<b>Passiven</b>		
Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	0.00	0.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	8'800.00	13'618.50
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>16'242'910.94</b>	<b>16'631'346.55</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand am 1.1.	77'863	77'863
Veränderung	0	0
Stand per Stichtag	77'863	77'863
<b>Inventarwert pro Anspruch</b>	<b>208.61</b>	<b>213.60</b>
<b>Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	16'631'346.55	33'597'903.85
Zeichnungen	0.00	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen	-1'245'808.00	-16'974'134.00
Gesamterfolg der Berichtsperiode	857'372.39	7'576.70
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	16'242'910.94	16'631'346.55



## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

Ungeprüfte Zahlen

	2016	2015
	CHF	CHF
<b>Erträge</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Dividenden	0.00	0.00
<b>Aufwendungen</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0.00	0.00
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Aktivzinsen	0.00	0.00
Übrige Erträge	0.00	0.00
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-50.29</b>	<b>0.00</b>
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-50.29	0.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-1'723.18</b>	<b>-19'889.70</b>
Vergütung Geschäftsführung	0.00	-5'400.00
Revisionsaufwand	0.00	0.00
Beratungsaufwand	0.00	-1'357.10
Global Custody Gebühren (inkl. UBS Reporting)	-1'253.76	-4'886.95
Depotgebühren	-626.88	-2'443.48
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-12.19	-543.92
Übriger Verwaltungsaufwand	169.65	-5'258.25
<b>Nettoertrag</b>	<b>-1'773.47</b>	<b>-19'889.70</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>100'246.26</b>	<b>-1'066'618.66</b>
Realisierte Kursgewinne	104'571.95	21'631.34
Realisierte Kursverluste	-4'325.69	-1'088'250.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>98'472.79</b>	<b>-1'086'508.36</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>758'899.60</b>	<b>-4'669'957.26</b>
Nicht realisierte Kursgewinne	828'498.49	1'165'884.71
Nicht realisierte Kursverluste	-69'598.89	-5'835'841.97
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>857'372.39</b>	<b>-5'756'465.62</b>

**Vermögensrechnung**

Ungeprüfte Zahlen	Marktwert 30.06.2016	Marktwert 31.12.2015
	CHF	CHF
<b>Aktiven</b>		
Finanzielles Anlagevermögen	1.00	1.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	232'777.44	233'278.29
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>232'778.44</b>	<b>233'279.29</b>
<b>Passiven</b>		
Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	0.00	0.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	3'300.00	3'686.25
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>229'478.44</b>	<b>229'593.04</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand am 1.1.	27'558	27'558
Veränderung	0	0
Stand per Stichtag	27'558	27'558
<b>Inventarwert pro Anspruch</b>	<b>8.33</b>	<b>8.33</b>
<b>Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	229'593.04	5'958'655.09
Zeichnungen	0.00	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	0.00	-5'263'578.00
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-114.60	-465'484.05
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	229'478.44	229'593.04

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

Ungeprüfte Zahlen

	2016	2015
	CHF	CHF
<b>Erträge</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Dividenden	0.00	0.00
<b>Aufwendungen</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0.00	0.00
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Aktivzinsen	0.00	0.00
Übrige Erträge	0.00	0.00
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-0.14</b>	<b>0.00</b>
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-0.14	0.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-114.24</b>	<b>-3'828.53</b>
Vergütung Geschäftsführung	0.00	-804.00
Revisionsaufwand	0.00	0.00
Beratungsaufwand	0.00	-116.10
Global Custody Gebühren (inkl. UBS Reporting)	-12.76	-982.30
Depotgebühren	-6.38	-491.16
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	0.00	-543.92
Übriger Verwaltungsaufwand	-95.10	-891.05
<b>Nettoertrag</b>	<b>-114.38</b>	<b>-3'828.53</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-0.22</b>	<b>-508'665.48</b>
Realisierte Kursgewinne	2.07	0.00
Realisierte Kursverluste	-2.29	-508'665.48
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>-114.60</b>	<b>-512'494.01</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0.00</b>	<b>-1'129'912.96</b>
Nicht realisierte Kursgewinne	0.00	0.00
Nicht realisierte Kursverluste	0.00	-1'129'912.96
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>-114.60</b>	<b>-1'642'406.97</b>

**Vermögensrechnung**

Ungeprüfte Zahlen	Marktwert 30.06.2016	Marktwert 31.12.2015
<b>Aktiven</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Finanzielles Anlagevermögen	131'862'398.77	138'071'188.21
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	3'525'202.68	126'178.53
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	174'457.55	5'853.11
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>135'562'059.00</b>	<b>138'203'219.85</b>
<b>Passiven</b>		
Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	0.00	0.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	14'850.00	45'025.50
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	22'500.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>135'547'209.00</b>	<b>138'135'694.35</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand am 1.1.	152'996	132'711
Veränderung	0	20'285
Stand per Stichtag	152'996	152'996
<b>Inventarwert pro Anspruch</b>	<b>885.95</b>	<b>902.87</b>
<b>Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	138'135'694.35	136'631'430.05
Zeichnungen	0.00	20'000'000.00
Kapitalrückzahlung	-5'492'556.40	-20'340'611.60
Gesamterfolg der Berichtsperiode	2'904'071.05	1'844'875.90
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	135'547'209.00	138'135'694.35

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

Ungeprüfte Zahlen

	2016	2015
	CHF	CHF
<b>Erträge</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Dividenden	0.00	0.00
<b>Aufwendungen</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0.00	0.00
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>518.00</b>	<b>1'328.10</b>
Aktivzinsen	518.00	116.00
Übrige Erträge	0.00	1'212.10
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-525.00</b>	<b>-301.00</b>
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-525.00	-301.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-848'769.95</b>	<b>-1'146'953.05</b>
Vergütung Geschäftsführung	-47'250.00	-47'250.00
Revisionsaufwand	0.00	0.00
Beratungsaufwand	-2'595.95	-2'661.90
Global Custody Gebühren (inkl. UBS Reporting)	0.00	0.00
Depotgebühren	0.00	0.00
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	0.00	0.00
Managementgebühren Partners Group	-794'242.00	-937'946.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-4'682.00	-159'095.15
<b>Nettoertrag</b>	<b>-848'776.95</b>	<b>-1'145'925.95</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Realisierte Kursgewinne	0.00	0.00
Realisierte Kursverluste	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>-848'776.95</b>	<b>-1'145'925.95</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>3'752'848.00</b>	<b>-3'012'526.00</b>
Nicht realisierte Kursgewinne	11'282'291.00	9'844'366.00
Nicht realisierte Kursverluste	-7'529'443.00	-12'856'892.00
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>2'904'071.05</b>	<b>-4'158'451.95</b>

**Vermögensrechnung**

Ungeprüfte Zahlen

Marktwert

30.06.2016

**Aktiven**

CHF

Finanzielles Anlagevermögen	13'086'400.00
Sonstige Vermögenswerte	
Flüssige Mittel	68'295.72
Rechnungsabgrenzungen	0.00
Kurzfristige Forderungen	0.00
Langfristige Forderungen	0.00
Beteiligungen	0.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>13'154'695.72</b>

**Passiven**

Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	0.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00
Rechnungsabgrenzungen	0.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten	10'396.03
<b>Nettovermögen</b>	<b>13'144'299.69</b>

**Anzahl Ansprüche im Umlauf**

Stand am 1.11.15	0
Veränderung	14'012
Stand per Stichtag	14'012

**Inventarwert pro Anspruch****938.07****Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche**

0

**Veränderung des Nettovermögens**

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	0.00
Zeichnungen	13'861'386.14
Kapitalrückzahlung	0.00
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-717'086.45
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	13'144'299.69

## Erfolgsrechnung vom 1. November 2015 bis 30. Juni 2016

Ungeprüfte Zahlen

	2015/2016
	CHF
<b>Erträge</b>	<b>0.00</b>
Dividenden	0.00
<b>Aufwendungen</b>	<b>0.00</b>
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0.00
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>0.00</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>130'256.43</b>
Aktivzinsen	8.91
Übrige Erträge	130'247.52
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-641.29</b>
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-641.29
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-542'313.28</b>
Vergütung Geschäftsführung	-28'350.00
Revisionsaufwand	0.00
Beratungsaufwand	-42'874.70
Global Custody Gebühren (inkl. UBS Reporting)	0.00
Depotgebühren	0.00
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	0.00
Managementgebühren Partners Group	-443'268.16
Übriger Verwaltungsaufwand	-27'820.42
<b>Nettoertrag</b>	<b>-412'698.14</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0.00</b>
Realisierte Kursgewinne	0.00
Realisierte Kursverluste	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>-412'698.14</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-304'388.31</b>
Nicht realisierte Kursgewinne	340'895.55
Nicht realisierte Kursverluste	-645'283.86
Veränderung latente Steuern	0.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>-717'086.45</b>

## Bilanz per 30. Juni

Ungeprüfte Zahlen

	30.06.2016	31.12.2015
	CHF	CHF
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen*	124'577.78	123'957.98
<b>Total Aktiven</b>	<b>124'577.78</b>	<b>123'957.98</b>

	CHF	CHF
<b>Stammvermögen</b>		
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	23'957.98	22'730.68
Ertragsüberschuss	619.80	1'227.30
<b>Total Stammvermögen</b>	<b>124'577.78</b>	<b>123'957.98</b>

## Erfolgsrechnung

	30.06.2016	31.12.2015
	CHF	CHF
<b>Aufwand</b>		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

	CHF	CHF
<b>Ertrag</b>		
Zinsertrag	619.80	1'227.30
<b>Total Ertrag</b>	<b>619.80</b>	<b>1'227.30</b>
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>619.80</b>	<b>1'227.30</b>

## Verwendung des Ertragsüberschusses

	30.06.2016	31.12.2015
	CHF	CHF
Übertrag auf Stammvermögen	619.80	1'227.30
<b>Total Ertragsüberschuss</b>	<b>619.80</b>	<b>1'227.30</b>

\* Darlehen an die Anlagestiftung Testina Anlagegruppe Alpha