

Anlagestiftung **Testina**

Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen

Halbjahresbericht per 30. Juni 2017

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, CH-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
Konsolidierte Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe Alpha	5-6
Konsolidierte Vermögensrechnung per 30. Juni 2017	5
Konsolidierte Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2017	6
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe A	7-8
Vermögensrechnung per 30. Juni 2017	7
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2017	8
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe B	9-10
Vermögensrechnung per 30. Juni 2017	9
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2017	10
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe D1	11-12
Vermögensrechnung per 30. Juni 2017	11
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2017	12
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe D2	13-14
Vermögensrechnung per 30. Juni 2017	13
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2017	14
Stammvermögen	15

Stiftungsrat	Dr. Dr. Urs Hausmann , Präsident, Zürich Dr. Jürg Tobler , Vizepräsident, Herisau Françoise Bruderer Thom , Bern Richard Hunziker , St. Gallen
Anlagekommission	Dr. Jürg Tobler , Präsident, Herisau Andres Haueter , Rümligen Richard Hunziker , St. Gallen, ab 26. Juni 2017 Dr. Georg Wessling , Aarau, bis 15. Juni 2017
Geschäftsführung	Pensimo Management AG , Zürich
Mandatsleiterin	Dr. Paola Prioni , Zürich
Revisionsstelle	Deloitte AG , 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

Konsolidierte Vermögensrechnung

Ungeprüfte Zahlen

	30.06.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	5'346'783.46	4'855'804.34
Flüssige Mittel	1'145'109.65	4'676'419.94
Kurzfristige Forderungen	4'018'718.43	7'141.97
Rechnungsabgrenzungen	182'955.38	172'242.42
Anlagevermögen	413'872'670.36	418'521'611.51
Immobilien	412'523'570.36	417'301'611.51
Anlagevermögen Kollektivanlagen	412'523'570.36	417'301'611.51
Anlagevermögen Immobilien	0.00	0.00
Beteiligungen	1'349'100.00	1'220'000.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	419'219'453.82	423'377'415.85

Passiven

Fremdkapital	284'973.20	373'621.81
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	21'610.63
Rechnungsabgrenzungen	159'149.62	226'813.60
Hypothekarschulden	0.00	0.00
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	125'823.58	125'197.58
Rückstellungen	0.00	0.00
Latente Steuern	0.00	0.00
Nettovermögen	418'934'480.62	423'003'794.04

Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stand zu Beginn der Berichtsperiode	517'093	468'281
Veränderung im Berichtsjahr	1'498	48'812
Stand am Ende der Berichtsperiode	518'591	517'093
Inventarwert pro Anspruch	807.83	818.04

Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche

0

0

Veränderung des Nettovermögens

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	423'003'794.04	356'406'528.07
Zeichnungen	1'229'783.10	37'799'577.30
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	0.00	0.00
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-5'299'362.32	28'797'310.15
Veränderung Währungsdifferenz aus der Konsolidierung	265.81	378.51
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	418'934'480.62	423'003'794.04

Konsolidierte Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

Ungeprüfte Zahlen

	2017	2016
	CHF	CHF
Erträge	8'462'559.05	7'235'977.02
Erträge aus Kollektivanlagen	8'462'559.05	7'235'977.02
Erträge aus Immobilien	0.00	0.00
Sonstige Erträge	662.67	10'564.14
Aktivzinsen	662.67	1'590.24
Übrige Erträge	0.00	8'973.90
Aufwendungen	0.00	0.00
Instandhaltung und Instandsetzung Immobilien	0.00	0.00
Betriebliche Aufwendungen Immobilien	0.00	0.00
Operatives Ergebnis	8'463'221.72	7'246'541.16
Verwaltungsaufwand Immobilien	-61'506.99	0.00
Verwaltungsaufwand Kollektivanlagen	-278'994.85	-669'219.26
Vergütung Geschäftsführung	-120'960.00	-194'400.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Beratungsaufwand	-46'531.54	-383'748.90
Global Custody Gebühren (inkl. UBS Reporting)	-59'060.03	-26'464.69
Depotgebühren	-29'530.02	-13'232.34
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-4'380.96	-32'215.78
Übriger Verwaltungsaufwand	-18'532.30	-19'157.55
Quellensteuer (nicht rückforderbar)	0.00	0.00
Finanzierungsaufwand	-626.00	-619.80
Finanzaufwand Immobilien	0.00	0.00
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-626.00	-619.80
Nettoertrag	8'122'093.88	6'576'702.10
Realisierter Kapital- und Kurserfolg	15'725.38	-279'668.24
Realisierte Kapital- und Kursgewinne	87'826.32	248'144.79
Realisierte Kapital- und Kursverluste	-72'100.94	-527'813.03
Realisierter Erfolg	8'137'819.26	6'297'033.86
Nicht realisierter Kapital- und Kurserfolg	-13'437'181.58	-2'358'956.94
Nicht realisierte Kapital- und Kursgewinne	6'790'433.77	9'090'733.15
Nicht realisierte Kapital- und Kursverluste	-20'227'615.35	-11'449'690.09
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg	-5'299'362.32	3'938'076.92

Vermögensrechnung

Ungeprüfte Zahlen

	30.06.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	480'786.25	61'638.81
Flüssige Mittel	480'786.25	61'638.81
Kurzfristige Forderungen	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Anlagevermögen	12'395'890.45	15'592'035.58
Finanzielles Anlagevermögen	12'395'890.45	15'592'035.58
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	12'876'676.70	15'653'674.39
Passiven		
Fremdkapital	0.00	11'206.65
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	0.00	11'206.65
Hypothekarschulden	0.00	0.00
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0.00	0.00
Latente Steuern	0.00	0.00
Nettovermögen	12'876'676.70	15'642'467.74
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	77'863	77'863
Veränderung im Berichtsjahr	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	77'863	77'863
Inventarwert pro Anspruch	165.38	200.90
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	15'642'467.74	16'631'346.55
Zeichnungen	0.00	0.00
Kapitalrückzahlungen	-3'425'972.00	-5'917'588.00
Gesamterfolg der Berichtsperiode	660'180.96	4'928'709.19
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	12'876'676.70	15'642'467.74

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

Ungeprüfte Zahlen

	2017	2016
	CHF	CHF
Erträge	0.00	0.00
Dividenden	0.00	0.00
Aufwendungen	0.00	0.00
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0.00	0.00
Operatives Ergebnis	0.00	0.00
Sonstige Erträge	0.00	0.00
Aktivzinsen	0.00	0.00
Übrige Erträge	0.00	0.00
Finanzierungsaufwand	-2.95	-50.29
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-2.95	-50.29
Verwaltungsaufwand	-4'015.25	-1'723.18
Vergütung Geschäftsführung	0.00	0.00
Revisionsaufwand	0.00	0.00
Beratungsaufwand	0.00	0.00
Global Custody Gebühren (inkl. UBS Reporting)	-2'185.53	-1'253.76
Depotgebühren	-1'092.77	-626.88
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-12.20	-12.19
Übriger Verwaltungsaufwand	-724.75	169.65
Nettoertrag	-4'018.20	-1'773.47
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-12'593.49	100'246.26
Realisierte Kursgewinne	16'418.60	104'571.95
Realisierte Kursverluste	-29'012.09	-4'325.69
Realisierter Erfolg	-16'611.69	98'472.79
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	676'792.65	758'899.60
Nicht realisierte Kursgewinne	904'976.20	828'498.49
Nicht realisierte Kursverluste	-228'183.55	-69'598.89
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg	660'180.96	857'372.39

Vermögensrechnung

Ungeprüfte Zahlen

	30.06.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	80'466.83	80'844.95
Flüssige Mittel	80'466.83	80'844.95
Kurzfristige Forderungen	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Anlagevermögen	1.00	1.00
Finanzielles Anlagevermögen	1.00	1.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	80'467.83	80'845.95
Passiven		
Fremdkapital	0.00	2.30
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	0.00	2.30
Hypothekarschulden	0.00	0.00
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0.00	0.00
Latente Steuern	0.00	0.00
Nettovermögen	80'467.83	80'843.65
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	27'558	27'558
Veränderung im Berichtsjahr	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	27'558	27'558
Inventarwert pro Anspruch	2.92	2.93
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	80'843.65	229'593.04
Zeichnungen	0.00	0.00
Kapitalrückzahlungen	0.00	-1'639'701.00
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-375.82	1'490'951.61
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	80'467.83	80'843.65

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

Ungeprüfte Zahlen

	2017	2016
	CHF	CHF
Erträge	0.00	0.00
Dividenden	0.00	0.00
Aufwendungen	0.00	0.00
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0.00	0.00
Operatives Ergebnis	0.00	0.00
Sonstige Erträge	0.00	0.00
Aktivzinsen	0.00	0.00
Übrige Erträge	0.00	0.00
Finanzierungsaufwand	-0.01	-0.14
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-0.01	-0.14
Verwaltungsaufwand	-374.58	-114.24
Vergütung Geschäftsführung	0.00	0.00
Revisionsaufwand	0.00	0.00
Beratungsaufwand	0.00	0.00
Global Custody Gebühren (inkl. UBS Reporting)	-2.95	-12.76
Depotgebühren	-1.48	-6.38
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-370.15	-95.10
Nettoertrag	-374.59	-114.38
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-1.23	-0.22
Realisierte Kursgewinne	0.00	2.07
Realisierte Kursverluste	-1.23	-2.29
Realisierter Erfolg	-375.82	-114.60
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Nicht realisierte Kursgewinne	0.00	0.00
Nicht realisierte Kursverluste	0.00	0.00
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg	-375.82	-114.60

Vermögensrechnung

Ungeprüfte Zahlen

	30.06.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	290'899.13	283'739.28
Flüssige Mittel	116'441.58	109'281.73
Kurzfristige Forderungen	174'457.55	174'457.55
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Anlagevermögen	113'416'176.77	124'934'389.77
Finanzielles Anlagevermögen	113'416'176.77	124'934'389.77
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	113'707'075.90	125'218'129.05
Passiven		
Fremdkapital	0.00	33'147.35
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	0.00	33'147.35
Hypothekarschulden	0.00	0.00
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0.00	0.00
Latente Steuern	0.00	0.00
Nettovermögen	113'707'075.90	125'184'981.70
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	152'996	152'996
Veränderung im Berichtsjahr	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	152'996	152'996
Inventarwert pro Anspruch	743.20	818.22
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	125'184'981.70	138'135'694.35
Zeichnungen	0.00	0.00
Kapitalrückzahlungen	-10'403'728.00	-19'843'581.20
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-1'074'177.80	6'892'868.55
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	113'707'075.90	125'184'981.70

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

Ungeprüfte Zahlen

	2017	2016
	CHF	CHF
Erträge	0.00	0.00
Dividenden	0.00	0.00
Aufwendungen	0.00	0.00
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0.00	0.00
Operatives Ergebnis	0.00	0.00
Sonstige Erträge	0.00	518.00
Aktivzinsen	0.00	518.00
Übrige Erträge	0.00	0.00
Finanzierungsaufwand	-1'189.00	-525.00
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'189.00	-525.00
Verwaltungsaufwand	-969'824.80	-848'769.95
Vergütung Geschäftsführung	-47'250.00	-47'250.00
Revisionsaufwand	0.00	0.00
Beratungsaufwand	-2'724.65	-2'595.95
Global Custody Gebühren	0.00	0.00
Depotgebühren	0.00	0.00
Transaktionsgebühren	0.00	0.00
Managementgebühren Partners Group	-814'708.00	-794'242.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-105'142.15	-4'682.00
Nettoertrag	-971'013.80	-848'776.95
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kursgewinne	0.00	0.00
Realisierte Kursverluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	-971'013.80	-848'776.95
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-103'164.00	3'752'848.00
Nicht realisierte Kursgewinne	5'048'803.00	11'282'291.00
Nicht realisierte Kursverluste	-5'151'967.00	-7'529'443.00
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg	-1'074'177.80	2'904'071.05

Vermögensrechnung

Ungeprüfte Zahlen

	30.06.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	86'400.55	34'425.48
Flüssige Mittel	86'400.55	34'425.48
Kurzfristige Forderungen	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Anlagevermögen	22'828'966.50	20'623'635.42
Finanzielles Anlagevermögen	22'828'966.50	20'623'635.42
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	22'915'367.05	20'658'060.90
Passiven		
Fremdkapital	4'455.45	21'836.35
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4'455.45	4'455.45
Rechnungsabgrenzungen	0.00	17'380.90
Hypothekarschulden	0.00	0.00
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0.00	0.00
Latente Steuern	0.00	0.00
Nettovermögen	22'910'911.60	20'636'224.55
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	19'962	0
Veränderung im Berichtsjahr	3'074	19'962
Stand am Ende der Berichtsperiode	23'036	19'962
Inventarwert pro Anspruch	994.57	1'033.78
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	20'636'224.55	0.00
Zeichnungen	3'070'297.03	19'801'980.20
Kapitalrückzahlungen	0.00	0.00
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-795'609.98	834'244.35
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	22'910'911.60	20'636'224.55

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

Ungeprüfte Zahlen

	2017	2015/2016
	CHF	CHF
Erträge	0.00	0.00
Dividenden	0.00	0.00
Aufwendungen	0.00	0.00
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0.00	0.00
Operatives Ergebnis	0.00	0.00
Sonstige Erträge	0.00	130'256.43
Aktivzinsen	0.00	8.91
Übrige Erträge	0.00	130'247.52
Finanzierungsaufwand	-5'564.17	-641.29
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-5'564.17	-641.29
Verwaltungsaufwand	-405'283.02	-542'313.28
Vergütung Geschäftsführung	-28'350.00	-28'350.00
Revisionsaufwand	0.00	0.00
Beratungsaufwand	-339.40	-42'874.70
Global Custody Gebühren	0.00	0.00
Depotgebühren	0.00	0.00
Transaktionsgebühren	0.00	0.00
Managementgebühren Partners Group	-296'096.35	-443'268.16
Übriger Verwaltungsaufwand	-80'497.27	-27'820.42
Nettoertrag	-410'847.19	-412'698.14
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kursgewinne	0.00	0.00
Realisierte Kursverluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	-410'847.19	-412'698.14
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-384'762.79	-304'388.31
Nicht realisierte Kursgewinne	686'387.80	340'895.55
Nicht realisierte Kursverluste	-1'071'150.59	-645'283.86
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg	-795'609.98	-717'086.45

Bilanz per 30. Juni

Ungeprüfte Zahlen

	30.06.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen*	125'823.58	125'197.58
Total Aktiven	125'823.58	125'197.58
Stammvermögen	CHF	CHF
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	25'197.58	23'957.98
Ertragsüberschuss	626.00	1'239.60
Total Stammvermögen	125'823.58	125'197.58

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

	30.06.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00
Ertrag	CHF	CHF
Zinsertrag	626.00	1'239.60
Total Ertrag	626.00	1'239.60
Ertragsüberschuss	626.00	1'239.60

Verwendung des Ertragsüberschusses

	30.06.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Übertrag auf Stammvermögen	626.00	1'239.60
Total Ertragsüberschuss	626.00	1'239.60

* Darlehen an die Anlagestiftung Testina Anlagegruppe Alpha