

Anlagestiftung **Testina**

Anlagestiftung für internationale Immobilienanlagen

Halbjahresbericht per 30. Juni 2018

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	2
Mitteilungen an die Anleger	3
Konsolidierte Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe Alpha	4–5
Konsolidierte Vermögensrechnung per 30. Juni 2018	4
Konsolidierte Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2018	5
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe A	6–7
Vermögensrechnung per 30. Juni 2018	6
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2018	7
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe D1	8–9
Vermögensrechnung per 30. Juni 2018	8
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2018	9
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe D2	10–11
Vermögensrechnung per 30. Juni 2018	10
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2018	11
Stammvermögen	12

Organe

Stiftungsrat	Dr. Dr. Urs Hausmann , Präsident Dr. Jürg Tobler , Vizepräsident Françoise Bruderer Thom Richard Hunziker Dr. Mariusz Platek , seit 24. April 2018
Anlagekommission	Dr. Jürg Tobler , Präsident Ralph Aerni , seit 1. März 2018 Andres Haueter Richard Hunziker , bis 28. Februar 2018
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleiterin	Dr. Paola Prioni
Revisionsstelle	Deloitte AG

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe Alpha	23.406.580	CH0234065800
Anlagegruppe A	2.049.080	CH0020490808
Anlagegruppe D1	12.079.004	CH0120790040
Anlagegruppe D2	30.488.422	CH0304884221

Konsolidierte Vermögensrechnung	30.06.2018 CHF	31.12.2017 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	13'265'483.74	5'593'268.32
Flüssige Mittel	12'458'896.31	5'184'487.70
Kurzfristige Forderungen	805'652.30	57'705.67
Rechnungsabgrenzungen	935.13	351'074.95
Anlagevermögen	641'076'411.24	515'839'669.18
Immobilien	641'076'411.24	514'513'369.18
Anlagevermögen Kollektivanlagen	500'335'104.06	458'344'747.42
Anlagevermögen Immobilien	140'741'307.18	56'168'621.76
Beteiligungen	0.00	1'326'300.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	654'341'894.97	521'432'937.50
Passiven		
Fremdkapital	16'259'938.48	1'673'241.33
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'437'680.31	346'855.14
Rechnungsabgrenzungen	6'139'737.97	662'942.20
Hypothekarschulden	0.00	0.00
Langfristiges Fremdkapital Immobilien	542'236.84	536'368.41
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	127'081.83	127'075.58
Rückstellungen	0.00	0.00
Latente Steuern	8'013'201.53	0.00
Nettovermögen	638'081'956.50	519'759'696.17
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	608'588	517'093
Veränderung im Berichtsjahr	131'119	91'495
Stand am Ende der Berichtsperiode	739'707	608'588
Inventarwert pro Anspruch	862.61	854.04
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	519'759'696.17	423'003'794.04
Zeichnungen	111'967'624.30	76'079'810.15
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-6'651'463.40	0.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	26'069'567.53	20'587'853.18
Veränderung Währungsdifferenz aus der Konsolidierung	-26'628.18	88'238.80
Latente Steuern	-13'036'839.92	0.00
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	638'081'956.49	519'759'696.17

Konsolidierte Erfolgsrechnung 1. Januar bis 30. Juni

	2018 CHF	2017 CHF
Erträge	13'743'767.81	8'462'559.05
Erträge aus Kollektivanlagen	12'042'386.92	8'462'559.05
Erträge aus Immobilien	1'701'380.89	0.00
Sonstige Erträge	229'350.22	662.67
Aktivzinsen	62.16	662.67
Übrige Erträge	229'288.06	0.00
Aufwendungen	-325'784.50	0.00
Instandhaltung und Instandsetzung Immobilien	-14'939.72	0.00
Betriebliche Aufwendungen Immobilien	-310'844.78	0.00
Operatives Ergebnis	13'647'333.53	8'463'221.72
Verwaltungsaufwand Immobilien	-941'451.48	-61'506.99
Verwaltungsaufwand Kollektivanlagen	-530'940.15	-278'994.85
Vergütung Geschäftsführung	-253'708.76	-120'960.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-2'430.00	0.00
Beratungsaufwand	-133'634.93	-46'531.54
Global Custody Gebühren (inkl. UBS-Reporting)	-64'876.20	-59'060.03
Depotgebühren	-32'438.09	-29'530.02
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-33'309.65	-4'380.96
Übriger Verwaltungsaufwand	-10'542.52	-18'532.30
Quellensteuer (nicht rückforderbar)	0.00	0.00
Finanzierungsaufwand	-265'433.02	-626.00
Finanzaufwand Immobilien	-265'419.19	0.00
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-13.83	-626.00
Nettoertrag	11'909'508.88	8'122'093.88
Realisierter Kapital- und Kurserfolg	-223'910.48	15'725.38
Realisierte Kapital- und Kursgewinne	89'669.82	87'826.32
Realisierte Kapital- und Kursverluste	-313'580.30	-72'100.94
Realisierter Erfolg	11'685'598.40	8'137'819.26
Nicht realisierter Kapital- und Kurserfolg	14'383'969.13	-13'437'181.58
Nicht realisierte Kapital- und Kursgewinne	19'643'388.84	6'790'433.77
Nicht realisierte Kapital- und Kursverluste	-5'259'419.71	-20'227'615.35
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg	26'069'567.53	-5'299'362.32

Vermögensrechnung	30.06.2018 CHF	31.12.2017 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	250'326.09	75'516.78
Flüssige Mittel	250'326.09	75'516.78
Kurzfristige Forderungen	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Anlagevermögen	2'246'228.03	7'989'719.09
Finanzielles Anlagevermögen	2'246'228.03	7'989'719.09
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	2'496'554.12	8'065'235.87
Passiven		
Fremdkapital	0.00	5'894.40
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	0.00	5'894.40
Hypothekarschulden	0.00	0.00
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0.00	0.00
Latente Steuern	0.00	0.00
Nettovermögen	2'496'554.12	8'059'341.47
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	32.06	103.51
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	8'059'341.47	15'642'467.74
Zeichnungen	0.00	0.00
Kapitalrückzahlungen	-5'606'136.00	-10'550'436.50
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	43'348.65	2'967'310.23
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	2'496'554.12	8'059'341.47

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 30. Juni	2018 CHF	2017 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	0.00	-2.95
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	-2.95
Verwaltungsaufwand	-2'192.34	-4'015.25
Vergütung Geschäftsführung	0.00	0.00
Revisionsaufwand	0.00	0.00
Beratungsaufwand	-105.10	0.00
Global Custody Gebühren (inkl. UBS-Reporting)	-1'048.24	-2'185.53
Depotgebühren	-524.13	-1'092.77
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-141.07	-12.20
Übriger Verwaltungsaufwand	-373.80	-724.75
Nettoertrag	-2'192.34	-4'018.20
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	580'173.78	-12'593.49
Realisierte Kursgewinne	702'034.92	16'418.60
Realisierte Kursverluste	-121'861.14	-29'012.09
Realisierter Erfolg	577'981.44	-16'611.69
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-534'632.79	676'792.65
Nicht realisierte Kursgewinne	31'888.56	904'976.20
Nicht realisierte Kursverluste	-566'521.35	-228'183.55
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg	43'348.65	660'180.96

Vermögensrechnung	30.06.2018 CHF	31.12.2017 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	281'231.88	333'538.44
Flüssige Mittel	102'626.63	159'080.89
Kurzfristige Forderungen	178'605.25	174'457.55
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Anlagevermögen	87'492'873.77	110'798'808.77
Finanzielles Anlagevermögen	87'492'873.77	110'798'808.77
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	87'774'105.65	111'132'347.21
Passiven		
Fremdkapital	0.00	23'376.90
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	0.00	23'376.90
Hypothekarschulden	0.00	0.00
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0.00	0.00
Latente Steuern	0.00	0.00
Nettovermögen	87'774'105.65	111'108'970.31
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	573.70	726.22
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	111'108'970.31	125'184'981.70
Zeichnungen	0.00	0.00
Kapitalrückzahlungen	-23'484'886.00	-22'827'003.20
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	150'021.34	8'750'991.81
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	87'774'105.65	111'108'970.31

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 30. Juni	2018 CHF	2017 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	-1'010.00	-1'189.00
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'010.00	-1'189.00
Verwaltungsaufwand	-659'772.66	-969'824.80
Vergütung Geschäftsführung	-41'999.96	-47'250.00
Revisionsaufwand	0.00	0.00
Beratungsaufwand	-1'343.65	-2'724.65
Global Custody Gebühren	0.00	0.00
Depotgebühren	0.00	0.00
Transaktionsgebühren	0.00	0.00
Managementgebühren Partners Group	-663'313.00	-814'708.00
Übriger Verwaltungsaufwand	46'883.95	-105'142.15
Nettoertrag	-660'782.66	-971'013.80
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kursgewinne	0.00	0.00
Realisierte Kursverluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	-660'782.66	-971'013.80
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	810'804.00	-103'164.00
Nicht realisierte Kursgewinne	5'385'901.00	5'048'803.00
Nicht realisierte Kursverluste	-4'575'097.00	-5'151'967.00
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg	150'021.34	-1'074'177.80

Vermögensrechnung	30.06.2018 CHF	31.12.2017 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	68'273.28	110'673.48
Flüssige Mittel	65'586.78	110'673.48
Kurzfristige Forderungen	2'686.50	0.00
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Anlagevermögen	53'823'212.44	42'845'989.98
Finanzielles Anlagevermögen	53'823'212.44	42'845'989.98
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	53'891'485.72	42'956'663.46
Passiven		
Fremdkapital	0.00	15'743.82
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	2'227.72
Rechnungsabgrenzungen	0.00	13'516.10
Hypothekarschulden	0.00	0.00
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0.00	0.00
Latente Steuern	0.00	0.00
Nettovermögen	53'891'485.72	42'940'919.64
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	38'986	19'962
Veränderung im Berichtsjahr	7'343	19'024
Stand am Ende der Berichtsperiode	46'329	38'986
Inventarwert pro Anspruch	1'163.23	1'101.44
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	42'940'919.64	20'636'224.55
Zeichnungen	7'920'792.08	19'306'930.69
Kapitalrückzahlungen	0.00	0.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	3'029'774.00	2'997'764.40
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	53'891'485.72	42'940'919.64

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 30. Juni	2018 CHF	2017 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	-554.77	0.00
Aktivzinsen	0.00	0.00
Übrige Erträge	-554.77	0.00
Finanzierungsaufwand	-14'816.84	-5'564.17
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-14'816.84	-5'564.17
Verwaltungsaufwand	-528'431.84	-405'283.02
Vergütung Geschäftsführung	-25'199.96	-28'350.00
Revisionsaufwand	0.00	0.00
Beratungsaufwand	-519.40	-339.40
Global Custody Gebühren	0.00	0.00
Depotgebühren	0.00	0.00
Transaktionsgebühren	0.00	0.00
Managementgebühren Partners Group	-425'480.62	-296'096.35
Übriger Verwaltungsaufwand	-77'231.86	-80'497.27
Nettoertrag	-543'803.45	-410'847.19
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kursgewinne	0.00	0.00
Realisierte Kursverluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	-543'803.45	-410'847.19
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3'573'577.45	-384'762.79
Nicht realisierte Kursgewinne	5'631'354.77	686'387.80
Nicht realisierte Kursverluste	-2'057'777.32	-1'071'150.59
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg	3'029'774.00	-795'609.98

Stammvermögen

Ungeprüfte Zahlen

Bilanz	30.06.2018 CHF	31.12.2017 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen*	127'081.83	126'449.58
Total Aktiven	127'081.83	126'449.58

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	26'449.58	25'197.58
Ertragsüberschuss	632.25	1'252.00
Total Stammvermögen	127'081.83	126'449.58

Erfolgsrechnung	30.06.2018 CHF	31.12.2017 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	632.25	1'252.00
Total Ertrag	632.25	1'252.00
Ertragsüberschuss	632.25	1'252.00

Verwendung des Ertragsüberschusses	30.06.2018 CHF	31.12.2017 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	632.25	1'252.00
Total Ertragsüberschuss	632.25	1'252.00

*Darlehen an die Anlagestiftung Testina Anlagegruppe Alpha

