

Anlagestiftung Testina

Halbjahresbericht 2022

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| Organe | 2 |
| Mitteilungen an die Anleger | 3 |
| Konsolidierte Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe Alpha | 4 |
| Konsolidierte Vermögensrechnung per 30. Juni 2022 | 4 |
| Konsolidierte Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2022 | 5 |
| Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe A | 6 |
| Vermögensrechnung per 30. Juni 2022 | 6 |
| Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2022 | 7 |
| Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe D1 | 8 |
| Vermögensrechnung per 30. Juni 2022 | 8 |
| Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2022 | 9 |
| Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe D2 | 10 |
| Vermögensrechnung per 30. Juni 2022 | 10 |
| Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2022 | 11 |
| Stammvermögen | 12 |

Stiftungsrat

Dr. Dr. Urs Hausmann, Präsident
Dr. Jürg Tobler, Vizepräsident
Dr. Mariusz Platek
Othmar Stöckli

Anlagekommission

Dr. Jürg Tobler, Präsident
Nicolai Donat
Peter Schwanitz

Geschäftsführung

Pensimo Management AG

Mandatsleiterin

Dr. Paola Prioni

Revisionsstelle

Deloitte AG

| | |
|--------------------|---------------------------|
| Valoren-Nr. | Anlagegruppe Alpha |
| ISIN-Code | 23.406.580 |
| | CH0234065800 |

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Valoren-Nr. | Anlagegruppe A |
| ISIN-Code | 2.049.080 |
| | CH0020490808 |

| | |
|--------------------|------------------------|
| Valoren-Nr. | Anlagegruppe D1 |
| ISIN-Code | 12.079.004 |
| | CH0120790040 |

| | |
|--------------------|------------------------|
| Valoren-Nr. | Anlagegruppe D2 |
| ISIN-Code | 30.488.422 |
| | CH0304884221 |

| Konsolidierte Vermögensrechnung | 30.06.2022 CHF | 31.12.2021 CHF |
|--|--------------------|--------------------|
| Aktiven | | |
| Umlaufvermögen | 34'872'700 | 30'486'981 |
| Flüssige Mittel | 32'514'133 | 28'419'573 |
| Kurzfristige Forderungen | 2'234'039 | 2'016'987 |
| Rechnungsabgrenzungen | 124'529 | 50'422 |
| Anlagevermögen | 877'186'353 | 832'974'913 |
| Immobilien | 877'186'353 | 832'974'913 |
| Anlagevermögen Kollektivanlagen | 633'276'386 | 579'322'994 |
| Anlagevermögen Immobilien | 243'909'967 | 253'651'919 |
| Beteiligungen | 0 | 0 |
| Langfristige Forderungen | 0 | 0 |
| Gesamtvermögen | 912'059'053 | 863'461'894 |
| Passiven | | |
| Fremdkapital | 14'335'740 | 15'021'561 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 1'150'094 | 1'311'983 |
| Rechnungsabgrenzungen | 1'427'967 | 1'515'798 |
| Hypothekarschulden | 0 | 0 |
| Langfristiges Fremdkapital Immobilien | 1'639'040 | 1'683'631 |
| Andere verzinsliche Darlehen/Kredite | 132'242 | 131'584 |
| Rückstellungen | 0 | 0 |
| Latente Steuern | 9'986'397 | 10'378'566 |
| Nettovermögen | 897'723'313 | 848'440'333 |
| Anzahl Ansprüche im Umlauf | | |
| Stand zu Beginn der Berichtsperiode | 899'047 | 909'861 |
| Veränderung im Berichtsjahr | -20'945 | -10'814 |
| Stand am Ende der Berichtsperiode | 878'102 | 899'047 |
| Inventarwert pro Anspruch | 1'022.35 | 943.71 |
| Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche | 0 | 0 |
| Veränderung des Nettovermögens | | |
| Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres | 848'440'333 | 776'388'006 |
| Zeichnungen | 0 | 0 |
| Rücknahmen | -20'207'760 | -10'000'247 |
| Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen | 0 | -10'008'471 |
| Gesamterfolg des Geschäftsjahres | 77'886'228 | 102'998'500 |
| Veränderung Währungsdifferenz aus der Konsolidierung | -8'395'489 | -10'937'455 |
| Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode | 897'723'313 | 848'440'333 |

Konsolidierte Erfolgsrechnung 1. Januar bis 30. Juni

| | 2022 CHF | 2021 CHF |
|--|-------------------|-------------------|
| Erträge | 13'255'724 | 11'776'070 |
| Erträge aus Kollektivanlagen | 9'257'049 | 8'313'973 |
| Erträge aus Immobilien | 3'998'675 | 3'462'097 |
| Sonstige Erträge | 1'016'237 | 663'926 |
| Aktivzinsen | 0 | 0 |
| Heiz- und Betriebskosten Erträge | 781'427 | 659'022 |
| Übrige Erträge | 234'810 | 4'904 |
| Betriebsaufwand Immobilien | -842'397 | -863'526 |
| Instandhaltung und Instandsetzung Immobilien | -65'881 | -99'686 |
| Heiz- und Betriebskosten | -379'788 | -311'276 |
| Bewirtschaftungshonorare | -92'337 | -54'059 |
| Versicherung | -22'950 | -28'708 |
| Vermietungs- und Insertionskosten | -23'501 | -61'934 |
| Übriger operativer Aufwand | -61'991 | -81'355 |
| Liegenschaftensteuern | -195'950 | -226'509 |
| Operatives Ergebnis | 13'429'565 | 11'576'470 |
| Verwaltungsaufwand Immobilien | -923'285 | -1'077'428 |
| Vergütung Honorar LaSalle | -637'608 | -647'855 |
| Schätzungs- und Revisionsaufwand | -26'264 | -31'347 |
| Beratungsaufwand | -58'041 | -96'012 |
| Buchhaltungs- und Konsolidierungsaufwand | -46'402 | -63'395 |
| Übriger Verwaltungsaufwand | -34'380 | -49'941 |
| Steuern | -120'589 | -188'877 |
| Verwaltungsaufwand | -577'257 | -470'810 |
| Vergütung Geschäftsführung | -402'483 | -358'698 |
| Schätzungs- und Revisionsaufwand | 0 | 0 |
| Beratungsaufwand | -60'596 | -11'265 |
| Global Custody Gebühren (inkl. UBS-Reporting) | -102'902 | -92'994 |
| Depotgebühren | 0 | 0 |
| Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen) | -3'776 | -459 |
| Übriger Verwaltungsaufwand | -7'500 | -7'393 |
| Quellensteuer (nicht rückforderbar) | 0 | 0 |
| Finanzierungsaufwand | -88'189 | 33'562 |
| Finanzaufwand Immobilien | -87'354 | 34'213 |
| Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand | -835 | -651 |
| Nettoertrag | 11'840'835 | 10'061'794 |
| Realisierter Kapital- und Kurserfolg | 1'526'951 | 968'820 |
| Realisierte Kapital- und Kursgewinne | 2'540'110 | 1'545'238 |
| Realisierte Kapital- und Kursverluste | -1'013'159 | -576'418 |
| Realisierter Erfolg | 13'367'786 | 11'030'614 |
| Nicht realisierter Kapital- und Kurserfolg | 64'518'442 | 35'127'372 |
| Nicht realisierte Kapital- und Kursgewinne | 77'102'200 | 42'613'274 |
| Nicht realisierte Kapital- und Kursverluste | -12'806'023 | -8'386'325 |
| Veränderung latente Steuern | 222'265 | 900'424 |
| Gesamterfolg | 77'886'228 | 46'157'986 |

| Vermögensrechnung | 30.06.2022 CHF | 31.12.2021 CHF |
|--|-------------------|-------------------|
| Aktiven | | |
| Umlaufvermögen | 32'427 | 35'964 |
| Flüssige Mittel | 32'427 | 35'964 |
| Kurzfristige Forderungen | 0 | 0 |
| Rechnungsabgrenzungen | 0 | 0 |
| Anlagevermögen | 107'998 | 106'910 |
| Finanzielles Anlagevermögen | 107'998 | 106'910 |
| Beteiligungen | 0 | 0 |
| Langfristige Forderungen | 0 | 0 |
| Gesamtvermögen | 140'425 | 142'875 |
| Passiven | | |
| Fremdkapital | 0 | 3'338 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 0 | 0 |
| Rechnungsabgrenzungen | 0 | 3'338 |
| Hypothekarschulden | 0 | 0 |
| Andere verzinsliche Darlehen/Kredite | 0 | 0 |
| Latente Steuern | 0 | 0 |
| Nettovermögen | 140'425 | 139'537 |
| Anzahl Ansprüche im Umlauf | | |
| Stand zu Beginn der Berichtsperiode | 77'863 | 77'863 |
| Veränderung im Berichtsjahr | 0 | 0 |
| Stand am Ende der Berichtsperiode | 77'863 | 77'863 |
| Inventarwert pro Anspruch | 1.80 | 1.79 |
| Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche | 0 | 0 |
| Veränderung des Nettovermögens | | |
| Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres | 139'537 | 361'241 |
| Zeichnungen | 0 | 0 |
| Kapitalrückzahlungen | 0 | -233'589 |
| Gesamterfolg des Geschäftsjahres | 888 | 11'885 |
| Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode | 140'425 | 139'537 |

| Erfolgsrechnung 1. Januar bis 30. Juni | 2022 CHF | 2021 CHF |
|--|--------------|--------------|
| Erträge | 0 | 0 |
| Dividenden | 0 | 0 |
| Aufwendungen | 0 | 0 |
| Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven | 0 | 0 |
| Operatives Ergebnis | 0 | 0 |
| Sonstige Erträge | 0 | 0 |
| Aktivzinsen | 0 | 0 |
| Übrige Erträge | 0 | 0 |
| Finanzierungsaufwand | 0 | -14 |
| Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand | 0 | -14 |
| Verwaltungsaufwand | -200 | -20 |
| Vergütung Geschäftsführung | 0 | 0 |
| Revisionsaufwand | 0 | 0 |
| Beratungsaufwand | -1 | 0 |
| Global Custody Gebühren (inkl. UBS-Reporting) | -17 | -47 |
| Depotgebühren | 0 | 0 |
| Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen) | 0 | -6 |
| Übriger Verwaltungsaufwand | -182 | 32 |
| Nettoertrag | -200 | -34 |
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 0 | 4'510 |
| Realisierte Kursgewinne | 0 | 6'129 |
| Realisierte Kursverluste | 0 | -1'618 |
| Realisierter Erfolg | -200 | 4'476 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 1'088 | 2'796 |
| Nicht realisierte Kursgewinne | 4'730 | 2'796 |
| Nicht realisierte Kursverluste | -3'642 | 0 |
| Veränderung latente Steuern | 0 | 0 |
| Gesamterfolg | 888 | 7'272 |

| Vermögensrechnung | 30.06.2022 CHF | 31.12.2021 CHF |
|--|-------------------|-------------------|
| Aktiven | | |
| Umlaufvermögen | 1'259'486 | 263'665 |
| Flüssige Mittel | 1'082'788 | 87'004 |
| Kurzfristige Forderungen | 176'698 | 176'662 |
| Rechnungsabgrenzungen | 0 | 0 |
| Anlagevermögen | 13'382'579 | 20'543'151 |
| Finanzielles Anlagevermögen | 13'382'579 | 20'543'151 |
| Beteiligungen | 0 | 0 |
| Langfristige Forderungen | 0 | 0 |
| Gesamtvermögen | 14'642'065 | 20'806'816 |
| Passiven | | |
| Fremdkapital | 0 | 9'709 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 0 | 0 |
| Rechnungsabgrenzungen | 0 | 9'709 |
| Hypothekarschulden | 0 | 0 |
| Andere verzinsliche Darlehen/Kredite | 0 | 0 |
| Latente Steuern | 0 | 0 |
| Nettovermögen | 14'642'065 | 20'797'107 |
| Anzahl Ansprüche im Umlauf | | |
| Stand zu Beginn der Berichtsperiode | 152'996 | 152'996 |
| Veränderung im Berichtsjahr | 0 | 0 |
| Stand am Ende der Berichtsperiode | 152'996 | 152'996 |
| Inventarwert pro Anspruch | 95.70 | 135.93 |
| Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche | 0 | 0 |
| Veränderung des Nettovermögens | | |
| Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres | 20'797'107 | 26'302'207 |
| Zeichnungen | 0 | 0 |
| Kapitalrückzahlungen | -4'651'078 | -4'146'192 |
| Gesamterfolg des Geschäftsjahres | -1'503'964 | -1'358'909 |
| Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode | 14'642'065 | 20'797'107 |

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 30. Juni

| | 2022 CHF | 2021 CHF |
|---|-------------------|-----------------|
| Erträge | 0 | 0 |
| Dividenden | 0 | 0 |
| Aufwendungen | 0 | 0 |
| Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven | 0 | 0 |
| Operatives Ergebnis | 0 | 0 |
| Sonstige Erträge | 0 | 0 |
| Aktivzinsen | 0 | 0 |
| Übrige Erträge | 0 | 0 |
| Finanzierungsaufwand | -808 | -953 |
| Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand | -808 | -953 |
| Verwaltungsaufwand | -526'138 | 324'483 |
| Vergütung Geschäftsführung | -43'750 | -43'750 |
| Revisionsaufwand | 0 | 0 |
| Beratungsaufwand | -171 | 0 |
| Global Custody Gebühren | 0 | 0 |
| Depotgebühren | 0 | 0 |
| Transaktionsgebühren | 0 | 0 |
| Managementgebühren Partners Group | -469'500 | 367'845 |
| Übriger Verwaltungsaufwand | -12'716 | 388 |
| Nettoertrag | -526'946 | 323'530 |
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 0 | 0 |
| Realisierte Kursgewinne | 0 | 0 |
| Realisierte Kursverluste | 0 | 0 |
| Realisierter Erfolg | -526'946 | 323'530 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste | -977'018 | -760'664 |
| Nicht realisierte Kursgewinne | 603'828 | 326'545 |
| Nicht realisierte Kursverluste | -1'580'846 | -1'087'209 |
| Veränderung latente Steuern | 0 | 0 |
| Gesamterfolg | -1'503'964 | -437'135 |

| Vermögensrechnung | 30.06.2022 CHF | 31.12.2021 CHF |
|--|-------------------|-------------------|
| Aktiven | | |
| Umlaufvermögen | 54'072 | 51'453 |
| Flüssige Mittel | 52'459 | 49'909 |
| Kurzfristige Forderungen | 1'613 | 1'543 |
| Rechnungsabgrenzungen | 0 | 0 |
| Anlagevermögen | 78'312'194 | 79'680'517 |
| Finanzielles Anlagevermögen | 78'312'194 | 79'680'517 |
| Beteiligungen | 0 | 0 |
| Langfristige Forderungen | 0 | 0 |
| Gesamtvermögen | 78'366'266 | 79'731'970 |
| Passiven | | |
| Fremdkapital | 0 | 14'729 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 0 | 0 |
| Rechnungsabgrenzungen | 0 | 14'729 |
| Hypothekarschulden | 0 | 0 |
| Andere verzinsliche Darlehen/Kredite | 0 | 0 |
| Latente Steuern | 0 | 0 |
| Nettovermögen | 78'366'266 | 79'717'241 |
| Anzahl Ansprüche im Umlauf | | |
| Stand zu Beginn der Berichtsperiode | 67'312 | 67'312 |
| Veränderung im Berichtsjahr | 0 | 0 |
| Stand am Ende der Berichtsperiode | 67'312 | 67'312 |
| Inventarwert pro Anspruch | 1'164.22 | 1'184.29 |
| Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche | 0 | 0 |
| Veränderung des Nettovermögens | | |
| Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres | 79'717'241 | 75'048'484 |
| Zeichnungen | 0 | 0 |
| Kapitalrückzahlungen | -6'886'018 | -4'109'398 |
| Gesamterfolg des Geschäftsjahres | 5'535'043 | 8'778'155 |
| Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode | 78'366'266 | 79'717'241 |

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 30. Juni

| | 2022 CHF | 2021 CHF |
|---|------------------|------------------|
| Erträge | 0 | 0 |
| Dividenden | 0 | 0 |
| Aufwendungen | 0 | 0 |
| Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven | 0 | 0 |
| Operatives Ergebnis | 0 | 0 |
| Sonstige Erträge | 0 | 0 |
| Aktivzinsen | 0 | 0 |
| Übrige Erträge | 0 | 0 |
| Finanzierungsaufwand | -10'102 | -10'368 |
| Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand | -10'102 | -10'368 |
| Verwaltungsaufwand | -438'529 | -483'239 |
| Vergütung Geschäftsführung | -26'250 | -26'250 |
| Revisionsaufwand | 0 | 0 |
| Beratungsaufwand | -656 | 0 |
| Global Custody Gebühren | 0 | 0 |
| Depotgebühren | 0 | 0 |
| Transaktionsgebühren | 0 | 0 |
| Managementgebühren Partners Group | -409'684 | -454'041 |
| Übriger Verwaltungsaufwand | -1'939 | -2'948 |
| Nettoertrag | -448'631 | -493'608 |
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 0 | 0 |
| Realisierte Kursgewinne | 0 | 0 |
| Realisierte Kursverluste | 0 | 0 |
| Realisierter Erfolg | -448'631 | -493'608 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 5'983'673 | 6'207'124 |
| Nicht realisierte Kursgewinne | 7'246'227 | 7'774'406 |
| Nicht realisierte Kursverluste | -1'262'553 | -1'567'282 |
| Veränderung latente Steuern | 0 | 0 |
| Gesamterfolg | 5'535'043 | 5'713'516 |

| Bilanz | 30.06.2022 CHF | 31.12.2021 CHF |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Aktiven | | |
| Flüssige Mittel | 0 | 0 |
| Darlehen ¹⁾ | 132'242 | 131'584 |
| Total Aktiven | 132'242 | 131'584 |

| | CHF | CHF |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Stammvermögen | | |
| Widmungsvermögen | 100'000 | 100'000 |
| Gewinnvortrag | 31'584 | 30'281 |
| Ertragsüberschuss | 658 | 1'303 |
| Total Stammvermögen | 132'242 | 131'584 |

| Erfolgsrechnung | 30.06.2022 CHF | 31.12.2021 CHF |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Aufwand | | |
| Sonstige Aufwendungen | 0 | 0 |
| Total Aufwand | 0 | 0 |

| | CHF | CHF |
|--------------------------|------------|--------------|
| Ertrag | | |
| Zinsertrag | 658 | 1'303 |
| Total Ertrag | 658 | 1'303 |
| Ertragsüberschuss | 658 | 1'303 |

| Verwendung des Ertragsüberschusses | 30.06.2022 CHF | 31.12.2021 CHF |
|---|-------------------|-------------------|
| Übertrag auf Stammvermögen | 658 | 1'303 |
| Total Ertragsüberschuss | 658 | 1'303 |

¹⁾Darlehen an die Anlagestiftung Testina Anlagegruppe Alpha

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 43 255 21 00
pensimo.ch