

# Anlagestiftung Testina

## Halbjahresbericht 2023

## Inhalt

<b>Organe</b>	<b>2</b>
<b>Mitteilungen an die Anleger</b>	<b>3</b>
<b>Konsolidierte Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe Alpha</b>	<b>4</b>
Konsolidierte Vermögensrechnung per 30. Juni 2023	4
Konsolidierte Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2023	5
<b>Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe A</b>	<b>6</b>
Vermögensrechnung per 30. Juni 2023	6
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2023	7
<b>Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe D1</b>	<b>8</b>
Vermögensrechnung per 30. Juni 2023	8
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2023	9
<b>Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe D2</b>	<b>10</b>
Vermögensrechnung per 30. Juni 2023	10
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2023	11
<b>Stammvermögen</b>	<b>12</b>

<b>Stiftungsrat</b>	Dr. Dr. Urs Hausmann, Präsident Dr. Jürg Tobler, Vizepräsident Othmar Stöckli
<b>Anlagekommission</b>	Dr. Jürg Tobler, Präsident Nicolai Donat Peter Schwanitz
<b>Geschäftsführung</b>	Pensimo Management AG
<b>Mandatsleiterin</b>	Dr. Paola Prioni
<b>Revisionsstelle</b>	Deloitte AG

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

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

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

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

**Konsolidierte Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe Alpha**  
Ungeprüfte Zahlen

<b>Konsolidierte Vermögensrechnung</b>	30.06.2023 CHF	31.12.2022 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>19'620'205</b>	<b>15'387'817</b>
Flüssige Mittel	18'092'695	13'288'302
Kurzfristige Forderungen	1'341'414	2'057'116
Rechnungsabgrenzungen	186'096	42'399
<b>Anlagevermögen</b>	<b>748'085'089</b>	<b>828'197'387</b>
<b>Immobilien</b>	<b>748'085'089</b>	<b>828'197'387</b>
Anlagevermögen Kollektivanlagen	544'868'737	599'412'236
Anlagevermögen Immobilien	203'216'352	228'785'151
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>767'705'294</b>	<b>843'585'205</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>8'790'084</b>	<b>12'062'859</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	659'715	877'350
Rechnungsabgrenzungen	630'734	1'089'262
Hypothekarschulden	0	0
Langfristiges Fremdkapital Immobilien	1'654'559	1'618'371
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	134'410	132'900
Rückstellungen	0	0
Latente Steuern	5'710'667	8'344'978
<b>Nettovermögen</b>	<b>758'915'210</b>	<b>831'522'346</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	867'849	899'047
Veränderung im Berichtsjahr	0	-31'198
Stand am Ende der Berichtsperiode	867'849	867'849
<b>Inventarwert pro Anspruch</b>	<b>874.48</b>	<b>958.14</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	831'522'346	848'440'333
Zeichnungen	0	6'818'622
Rücknahmen	0	-37'567'263
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	0	-
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-70'028'781	25'221'000
Veränderung Währungsdifferenz aus der Konsolidierung	-2'578'354	-11'390'346
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	758'915'210	831'522'346

Konsolidierte Erfolgsrechnung 1. Januar bis 30. Juni	2023 CHF	2022 CHF
<b>Erträge</b>	<b>11'467'927</b>	<b>13'255'724</b>
Erträge aus Kollektivanlagen	7'563'484	9'257'049
Erträge aus Immobilien	3'904'443	3'998'675
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>853'447</b>	<b>1'016'238</b>
Aktivzinsen	3'717	0
Heiz- und Betriebskosten Erträge	723'709	781'427
Übrige Erträge	126'022	234'810
<b>Betriebsaufwand Immobilien</b>	<b>-1'088'331</b>	<b>-842'397</b>
Instandhaltung und Instandsetzung Immobilien	-99'238	-65'881
Heiz- und Betriebskosten	-611'637	-379'788
Bewirtschaftungshonorare	-84'870	-92'337
Versicherung	-29'464	-22'950
Vermietungs- und Insertionskosten	-8'342	-23'501
Übriger operativer Aufwand	-27'764	-61'991
Liegenschaftsteuern	-227'017	-195'950
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>11'233'043</b>	<b>13'429'565</b>
<b>Verwaltungsaufwand Immobilien</b>	<b>-702'176</b>	<b>-923'285</b>
Vergütung Honorar LaSalle	-507'494	-637'608
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-28'678	-26'264
Beratungsaufwand	-45'159	-58'041
Buchhaltungs- und Konsolidierungsaufwand	-49'581	-46'402
Übriger Verwaltungsaufwand	-23'569	-34'380
Steuern	-47'696	-120'589
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-571'833</b>	<b>-577'257</b>
Vergütung Geschäftsführung	-412'856	-402'483
Schätzungs- und Revisionsaufwand	29	0
Beratungsaufwand	-43'633	-60'596
Global Custody Gebühren (inkl. UBS-Reporting)	-106'820	-102'902
Depotgebühren	0	0
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	0	-3'776
Übriger Verwaltungsaufwand	-8'554	-7'500
Quellensteuer (nicht rückforderbar)	0	0
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-12'293</b>	<b>-88'189</b>
Finanzaufwand Immobilien	-9'653	-87'354
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-2'640	-835
<b>Nettoertrag</b>	<b>9'946'741</b>	<b>11'840'835</b>
<b>Realisierter Kapital- und Kurserfolg</b>	<b>-361'064</b>	<b>1'526'951</b>
Realisierte Kapital- und Kursgewinne	364'353	2'540'110
Realisierte Kapital- und Kursverluste	-725'417	-1'013'159
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>9'585'678</b>	<b>13'367'786</b>
<b>Nicht realisierter Kapital- und Kurserfolg</b>	<b>-79'614'459</b>	<b>64'518'442</b>
Nicht realisierte Kapital- und Kursgewinne	865'997	77'102'200
Nicht realisierte Kapital- und Kursverluste	-83'098'960	-12'806'023
Veränderung latente Steuern	2'618'504	222'265
<b>Gesamterfolg</b>	<b>-70'028'781</b>	<b>77'886'228</b>

**Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe A**  
Ungeprüfte Zahlen

<b>Vermögensrechnung</b>	30.06.2023 CHF	31.12.2022 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>134'975</b>	<b>32'356</b>
Flüssige Mittel	134'975	32'356
Kurzfristige Forderungen	0	0
Rechnungsabgrenzungen	0	0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0</b>	<b>105'814</b>
Finanzielles Anlagevermögen	0	105'814
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>134'975</b>	<b>138'169</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>5'385</b>	<b>3'312</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0	0
Rechnungsabgrenzungen	5'385	3'312
Hypothekarschulden	0	0
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0	0
Latente Steuern	0	0
<b>Nettovermögen</b>	<b>129'590</b>	<b>134'857</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	77'863	77'863
Veränderung im Berichtsjahr	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	77'863	77'863
<b>Inventarwert pro Anspruch</b>	<b>1.66</b>	<b>1.73</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	134'857	139'537
Zeichnungen	0	0
Kapitalrückzahlungen	0	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-5'267	-4'680
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	129'590	134'857

<b>Erfolgsrechnung 1. Januar bis 30. Juni</b>	2023 CHF	2022 CHF
<b>Erträge</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dividenden	0	0
<b>Aufwendungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0	0
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aktivzinsen	0	0
Übrige Erträge	0	0
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0	0
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-5'632</b>	<b>-200</b>
Vergütung Geschäftsführung	0	0
Revisionsaufwand	-5'381	0
Beratungsaufwand	0	-1
Global Custody Gebühren (inkl. UBS-Reporting)	-16	-17
Depotgebühren	0	0
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-6	0
Übriger Verwaltungsaufwand	-229	-182
<b>Nettoertrag</b>	<b>-5'631</b>	<b>-200</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>364</b>	
Realisierte Kursgewinne	2'355	0
Realisierte Kursverluste	-1'991	
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>-5'267</b>	<b>-200</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0</b>	<b>-1'088</b>
Nicht realisierte Kursgewinne	0	4'730
Nicht realisierte Kursverluste	0	-3'642
Veränderung latente Steuern	0	0
<b>Gesamterfolg</b>	<b>-5'267</b>	<b>-888</b>



**Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe D1**  
Ungeprüfte Zahlen

<b>Vermögensrechnung</b>	30.06.2023 CHF	31.12.2022 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>248'596</b>	<b>246'178</b>
Flüssige Mittel	73'596	69'503
Kurzfristige Forderungen	175'000	176'674
Rechnungsabgrenzungen	0	0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>8'185'220</b>	<b>9'646'792</b>
Finanzielles Anlagevermögen	8'185'220	9'646'792
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>8'433'816</b>	<b>9'892'969</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>0</b>	<b>8'748</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0	0
Rechnungsabgrenzungen	0	8'748
Hypothekarschulden	0	0
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0	0
Latente Steuern	0	0
<b>Nettovermögen</b>	<b>8'433'816</b>	<b>9'884'221</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	152'996	152'996
Veränderung im Berichtsjahr	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	152'996	152'996
<b>Inventarwert pro Anspruch</b>	<b>55.12</b>	<b>64.60</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	9'884'221	20'797'107
Zeichnungen	0	0
Kapitalrückzahlungen	-489'587	-7'313'209
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-960'818	-3'599'677
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	8'433'816	9'884'221

<b>Erfolgsrechnung 1. Januar bis 30. Juni</b>	2023 CHF	2022 CHF
<b>Erträge</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dividenden	0	0
<b>Aufwendungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0	0
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>16</b>	<b>0</b>
Aktivzinsen	2	0
Übrige Erträge	14	0
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-1'339</b>	<b>-808</b>
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'339	-808
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>374'393</b>	<b>-526'138</b>
Vergütung Geschäftsführung	0	-43'750
Revisionsaufwand	-20	0
Beratungsaufwand	0	-171
Global Custody Gebühren	0	0
Depotgebühren	0	0
Transaktionsgebühren	0	0
Managementgebühren Partners Group	311'290	-469'500
Übriger Verwaltungsaufwand	63'123	-12'716
<b>Nettoertrag</b>	<b>373'070</b>	<b>-526'946</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Realisierte Kursgewinne	0	0
Realisierte Kursverluste	0	0
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>373'070</b>	<b>-526'946</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-1'333'888</b>	<b>-977'018</b>
Nicht realisierte Kursgewinne	295'120	603'828
Nicht realisierte Kursverluste	-1'629'008	-1'580'846
Veränderung latente Steuern	0	0
<b>Gesamterfolg</b>	<b>-960'818</b>	<b>-1'503'964</b>

**Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe D2**  
Ungeprüfte Zahlen

<b>Vermögensrechnung</b>	30.06.2023 CHF	31.12.2022 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>85'339</b>	<b>73'477</b>
Flüssige Mittel	83'774	71'898
Kurzfristige Forderungen	1'566	1'579
Rechnungsabgrenzungen	0	0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>61'823'329</b>	<b>70'262'964</b>
Finanzielles Anlagevermögen	61'823'329	70'262'964
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>61'908'668</b>	<b>70'336'441</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>0</b>	<b>1 '698</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0	0
Rechnungsabgrenzungen	0	1 '698
Hypothekarschulden	0	0
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0	0
Latente Steuern	0	0
<b>Nettovermögen</b>	<b>61'908'668</b>	<b>70'322'743</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	67'312	67'312
Veränderung im Berichtsjahr	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	67'312	67'312
<b>Inventarwert pro Anspruch</b>	<b>919.73</b>	<b>1'044.73</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	70'322'743	79'717'241
Zeichnungen	0	0
Kapitalrückzahlungen	-3'116'546	-9'504'454
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-5'297'529	109'956
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	61'908'668	70'322'743

<b>Erfolgsrechnung 1. Januar bis 30. Juni</b>	2023 CHF	2022 CHF
<b>Erträge</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dividenden	0	0
<b>Aufwendungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0	0
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>99</b>	<b>0</b>
Aktivzinsen	0	0
Übrige Erträge	99	
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-1'740</b>	<b>-10'102</b>
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'740	-10'102
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-371'357</b>	<b>-438'529</b>
Vergütung Geschäftsführung	-26'250	-26'250
Revisionsaufwand	-20	0
Beratungsaufwand	0	-656
Global Custody Gebühren	0	0
Depotgebühren	0	0
Transaktionsgebühren	0	0
Managementgebühren Partners Group	-355'296	-409'684
Übriger Verwaltungsaufwand	10'210	-1'939
<b>Nettoertrag</b>	<b>-372'998</b>	<b>-448'631</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Realisierte Kursgewinne	0	0
Realisierte Kursverluste	0	0
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>-372'998</b>	<b>-448'631</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-4'924'531</b>	<b>5'983'673</b>
Nicht realisierte Kursgewinne	1'564'723	7'246'227
Nicht realisierte Kursverluste	-6'489'254	-1'262'553
Veränderung latente Steuern	0	0
<b>Gesamterfolg</b>	<b>-5'297'529</b>	<b>5'535'043</b>

**Stammvermögen**  
Ungeprüfte Zahlen

<b>Bilanz</b>	30.06.2023 CHF	31.12.2022 CHF
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen <sup>1)</sup>	134'395	132'900
<b>Total Aktiven</b>	<b>134'395</b>	<b>132'900</b>

	CHF	CHF
<b>Stammvermögen</b>		
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	32'900	31'584
Ertragsüberschuss	1'495	1'316
<b>Total Stammvermögen</b>	<b>134'395</b>	<b>132'900</b>

<b>Erfolgsrechnung</b>	30.06.2023 CHF	31.12.2022 CHF
<b>Aufwand</b>		
Sonstige Aufwendungen	0	0
<b>Total Aufwand</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	CHF	CHF
<b>Ertrag</b>		
Zinsertrag	1'495	1'316
<b>Total Ertrag</b>	<b>1'495</b>	<b>1'316</b>
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>1'495</b>	<b>1'316</b>

<b>Verwendung des Ertragsüberschusses</b>	30.06.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'495	1'316
<b>Total Ertragsüberschuss</b>	<b>1'495</b>	<b>1'316</b>

<sup>1)</sup>Darlehen an die Anlagestiftung Testina Anlagegruppe Alpha

Pensimo Management AG  
Obstgartenstrasse 19  
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 44 518 02 00  
[pensimo.ch](http://pensimo.ch)