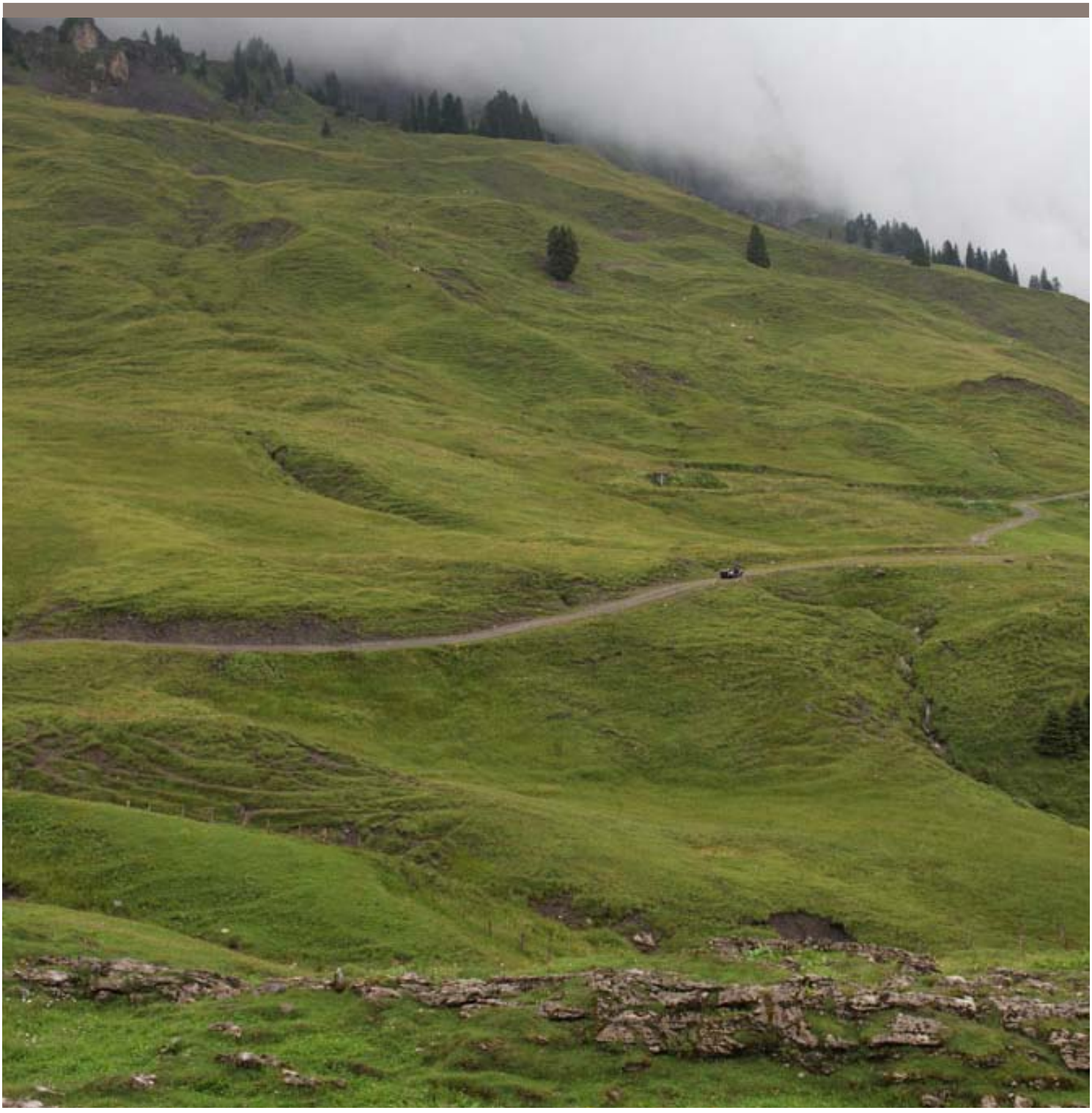
tellco
Anlagestiftung

Geschäftsbericht 2016



Vorwort

Sehr geschätzte Damen und Herren

Das vergangene Jahr verlief aus Sicht der Schweizer Anleger enttäuschend. Nach den Schwächephasen der internationalen Aktienmärkte Anfang Jahr, verbunden mit dem anhaltenden Oelpreiszerfall, den schwächelnden chinesischen Märkten, den geopolitischen Spannungen in Nahost, den schwachen Konjunkturdaten der Schwellenländer und dem Brexit-Entscheid des Vereinigten Königreichs im Juni, erholten sich die Aktienmärkte bemerkenswert schnell. Im November wurde entgegen aller Erwartungen Donald Trump zum neuen Präsidenten der USA gewählt. Dies beflügelte die Börsen (S&P 500 +13.7 % in CHF). Die Schweizer Börsen schlossen mit ihren Indexschwergewichten Novartis, Roche und den schwachen Bankaktien das Jahr negativ ab (SPI minus 1.4 %). Die Zinskurven sind seit letztem Herbst steiler geworden. Die kurzen Zinsen bleiben jedoch weiterhin tief oder negativ wie zum Beispiel in der Schweiz. Die Kursavancen des USD/CHF wiegen sich im Vergleich zum sinkenden EUR/CHF auf.

Das Immobilienportfolio erzielte im 2016 eine Performance von 3.31 %, was den Erwartungen unseres Portfolios entspricht. Die Neubauprojekte, welche seit 2013 in Angriff genommen wurden, verwässern jedoch die Performance bis 2018. Danach erwarten wir wiederum Renditen von ca. 4 %. Das Immobilienvermögen hat sich im 2016 von 796 Mio. auf 822 Mio. erhöht. Dies entspricht einem Anstieg von etwas mehr als 3 %.

Die Leerstandsquote hat sich von 5.6 % auf 4.72 % reduziert. Damit der Verwässerung Einhalt geboten werden kann, ist das Gefäss weiterhin geschlossen, und es wird eine Warteliste für Neuanleger geführt. Somit kann die zukünftige Rendite stabilisiert werden. Die Nachfrage nach Immobilien bei den institutionellen Anlegern wird nach wie vor anhalten, was auf die Preise einen stabilisierenden Effekt haben wird.

Die Performance der Anlagegruppe Tellco AST Private Equity (C-Tranche) beträgt 9.46 % im Jahr 2016. Per Ende Jahr 2016 betrugen die Commitments USD 110 Mio. Dies entspricht einer Zunahme von 10 % gegenüber dem letzten Jahr.

Wir sind im neuen Jahr wiederum bestrebt, die von Ihnen erwartete Leistung zu erbringen.

Ich bedanke mich an dieser Stelle im Namen des Stiftungsrates bei allen Anlegern für das uns entgegengebrachte Vertrauen, sowie der Geschäftsführung der Tellco Vorsorge AG für ihren tatkräftigen Einsatz.

Luc Meier
Stiftungsratspräsident

Ein Nachlassen der Nachfrage nach Mietwohnungen ist in gewissen Regionen deutlich spürbar. Das führt zu erhöhten Leerständen und folglich rückläufigen Mietzinsen. Zu beobachten ist dies auch im Geschäftsflächenmarkt. Im Kanton Zürich stehen aktuell rund 5 % der Büroflächen leer. Der Verdrängungswettbewerb läuft auf vollen Touren. Oft braucht es besondere Ideen um Flächen zeitnah einer Nutzung zuzuführen. Immer wichtiger wird das Thema ÖV-Erreichbarkeit.

Der Zuwanderungsstrom aus dem Ausland hat deutlich abgenommen. Dies hängt auch mit einem tieferen Jobangebot zusammen, obschon die Konjunktur in der Schweiz zufriedenstellend ist. Trotzdem bleiben Immobilieninvestitionen gefragt. Die Diskontierungssätze zur Bewertung der Liegenschaften wurden auch im Jahre 2016 immer noch gesenkt.

An der Zinsfront haben die Langfristzinsen zugelegt. Bei einer Senkung der kalkulatorischen Zinsen der Banken zur Errechnung der Tragbarkeit können sich allenfalls in naher Zukunft trotzdem wieder mehr Haushalte ein Eigenheim ermöglichen. Der Wunsch nach einem Eigenheim ist nach wie vor gross. Hinsichtlich der Mietwohnungen ist mit einer weiteren Senkung des Referenzzinssatzes im 2017 zu rechnen.

Die Baubranche hat ein gutes Jahr hinter sich und geht mit vollen Büchern ins neue Jahr. Offensichtlich reagiert der Wohnungsbaumarkt nur schwach auf eine sinkende Nutzernachfrage und sinkende Preise für Nutzer. Solange Anleger Immobilien-Investments kaufen, gibt es für die Baubranche keinen Grund, weniger zu produzieren. Dies wiederum hat bekanntlich mit den nicht genügend vorhandenen Anlagealternativen zu tun.

Die Tellco Anlagestiftung hat 2016 keine Projekte gekauft, da noch viele Bauprojekte in Bearbeitung sind. Eine Gewerbebestandesimmobilie mit langfristigen Mietverträgen konnte jedoch erworben werden. Die Jahresrendite des Portfolios betrug 3.31 % bei einer Leerstandsquote von 4.72 %. Während die Rendite durch die Neubautätigkeiten nochmals unter Druck kam, konnte eine tiefere Leerstandsquote erzielt werden. Die Anlagegruppe Immobilien Schweiz der Tellco Anlagestiftung blieb 2016 geschlossen. Es wird eine Warteliste geführt.

Zugang Bestandesliegenschaften

- Oftringen, Spitalweidstrasse

Beendete Bauprojekte

- Mendrisio, Isola Verde (Haus B bis E)
- Rheineck, Stapfenwis (Haus A)
- Schöftland, Bachweg
- Hochdorf, Industriestrasse

Zugang Projekte

keine

Veräusserte Liegenschaften

keine

Portfoliobericht Private Equity 2016

Die Anlagegruppe «Tellco AST Private Equity» wurde im Herbst 2014 gegründet, mit dem Ziel, Schweizer Pensionskassen durch eine offene Struktur Zugang zum Private Equity Markt zu gewährleisten. Die Tellco Vorsorge AG fungiert als Geschäftsführerin der Anlagegruppe und BlackRock Asset Management Schweiz AG als Vermögensverwalter der Investitionsgesellschaft. Der Hauptinvestitionsfokus liegt auf Private Equity Sekundärinvestitionen, welche sich durch einen schnellen Aufbau des Nettoinventarwerts, frühe Ausschüttungen und einen abgeschwächten J-Kurveneffekt auszeichnen. Die Struktur ist thesaurierend und gewährleistet Investoren somit eine konstante Allokation zu Private Equity, verbunden mit geringem administrativem Aufwand. Im Folgenden wird sowohl auf die Entwicklung des Private Equity Sekundärmarkts im Jahr 2016, als auch auf die letzten Investitionen eingegangen sowie ein kurzer Ausblick für das laufende Jahr gegeben.

Das Volumen im Private Equity Sekundärmarkt verringerte sich im Jahr 2016 auf USD 37 Milliarden und lag damit ca. drei Milliarden oder rund 8 % unter dem Vorjahreswert. Grund für diesen Rückgang war primär eine geringere Anzahl von grösseren Transaktionen, insbesondere Transaktionen mit einem Wert von über einer Milliarde. Während im vergangenen Jahr nur fünf Transaktionen die Milliardengrenze übertrafen, waren es im Vorjahr acht und im Jahr 2014 sogar zwölf.

Aufgrund erfolgreicher Fundrasing-Aktivitäten von Sekundärfonds, dem zunehmenden Einsatz von Fremdkapital und einem begrenzten Angebot stiegen die verfügbaren Kapitalreserven oder der sogenannte «Dry Powder» im Sekundärmarkt auf rekordverdächtige USD 110 Milliarden. Diese Entwicklung führte zwangsläufig zu unverändert hohen Preiserwartungen der Verkäufer. Als Reaktion konzentrierte sich BlackRock neben schwer zugänglichen Primärinvestitionen mit hohem Investitionsgrad weiterhin auf nicht-traditionelle oder strukturierte Sekundärmarkttransaktionen, welche aufgrund höherer Komplexität und daher kleinerer Nachfrage preislich attraktiver sind.

Trotz des schwierigen Marktumfelds konnte BlackRock für die Tellco AST Private Equity im Verlauf von 2016 zwei strukturierte Sekundärmarkttransaktionen und eine schwer zugängliche Primärinvestition mit hohem Investitionsgrad tätigen, die nachfolgend beschrieben werden.

Die erste strukturiere Sekundärmarkttransaktion mit einer Kapitalzusage von EUR 3.2 Millionen, die im Mai 2016 getätigt wurde, umfasst die Beteiligung an der Rekapitalisierung von TDR Capital II, einem britischen Fonds, der im mittleren Buyout-Segment tätig ist. Diese Investition zeichnet sich durch eine innovative Transaktionsstruktur mit guter Risiko-Absicherung aufgrund eines Liquidationsvorzugs und Regressansprüchen gegenüber bestehenden Investoren von TDR Capital II aus.

Weiter konnte Ende August aufgrund ausgezeichneter Beziehungen zum Manager eine zweite strukturierte Sekundärinvestition im Umfang von insgesamt USD 9.4 Millionen (inklusive USD 3.2 Millionen Top-Up Commitment Ende Dezember 2016) abgeschlossen werden. Mit dieser Transaktion wird neues Kapital für Anschlussfinanzierungen von sechs existierenden Portfoliounternehmungen von K1 Special Opportunities Fund, einem US Technologie-Fonds, bereitgestellt.

Im Dezember 2016 konnte zudem eine EUR 3.5 Millionen Primärinvestition in Apax France IX geschlossen werden. Apax France IX ist ein Buyout-Fonds mit Fokus auf mittelständische Unternehmen im französischsprachigen Europa, der zum Zeitpunkt des Closings bereits zu mehr als 30 % investiert war. Dies sollte für diese Investition sowohl den J-Kurveneffekt abschwächen, als auch die Zeitspanne bis zum ersten Geldrückfluss, ähnlich einer Sekundärinvestition, verkürzen.

Sofern makroökonomische Ereignisse und politische Schocks ausbleiben, erwarten wir für das Jahr 2017, dass Preise auf dem aktuellen, respektive etwas über dem derzeitigen Niveau liegen werden. Die gehandelten Volumina sollten aufgrund des «Dry Powder» im Markt und dem Druck, Kapital investieren zu müssen, tendenziell steigen. Für BlackRock bedeutet dies, dass Disziplin bei der Auswahl und Umsetzung von Transaktionen weiterhin grösste Bedeutung zukommt, um langfristig attraktive Erträge für die Tellco AST Private Equity generieren zu können.

Quelle: BlackRock / Greenhill «Secondary Market Trends & Outlook, January 2017»

Tellco AST Immobilien Schweiz

Fondsbeschreibung

Die Anlagegruppe umfasst ein breit gestreutes und gut diversifiziertes Portefeuille von Schweizer Wohn- und Geschäftsliegenschaften.

Erwerb und Mitgliedschaft

Der Erwerb von Anrechten dieser Anlagegruppe erlaubt den Ausbau und die Ergänzung der bestehenden Immobilienanlagen. Im Vergleich zu Direktanlagen ergibt sich insbesondere eine Verbesserung der Risikostruktur und eine grössere Flexibilität (Liquidität) bei gleichzeitiger Senkung der Kosten für die Portefeuilleverwaltung.

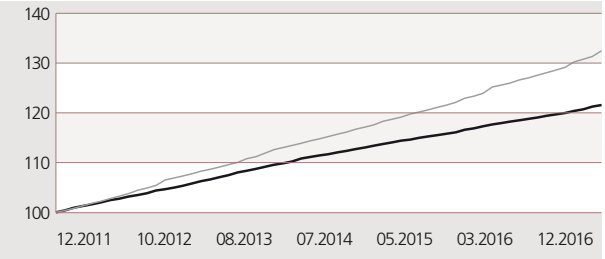
Der Erwerb von Ansprüchen und somit die Mitgliedschaft bei der Tellco Anlagestiftung steht allen schweizerischen Personalvorsorgeeinrichtungen offen, welche an ihrem Sitzkanton steuerbefreit sind.

Kennzahlen per 31. Dezember 2016	in CHF
Preis (NAV)	155.5817
Höchststand seit Gründung	155.58
Tiefststand seit Gründung	100.33
Nettofondsvermögen	822'255'692
Value at Risk (Konfidenzniveau 95 %)	3.76 %
Asset Management Fee p. a.	0.50 %
Ausgabekommission zugunsten Fonds	1.50 %
Rücknahmekommission zugunsten Fonds	1.50 %
Fremdfinanzierungsquote	15.33 %
Leerstandsquote 2016	4.72 %
Leerstandsquote 2015	5.57 %
TER_{ISA} (NAV) 2016	0.68 %

Stammdaten

Valor/Symbol	2455979
ISIN	CH0024559798
Referenzwährung	CHF
Fondsdomizil	Schweiz
Benchmark	KGAST Immo-Index
Ausschüttung	Thesaurierend
Bewertung	monatlich
Zeichnungs-/Rücknahmeschluss	bis spätestens 20. des Monates
Valuta	Zeichnung/Rücknahme plus 1 Tag
Gründungsdatum	28. Februar 2006
Rechnungsjahr	1. Januar - 31. Dezember
Portfolio-Manager	Tellco Vorsorge AG, Immobiliendienstleistungen, Schwyz
Revisionsstelle	Grant Thornton Bankrevision AG, Zürich

Wertentwicklung (nach Abzug Gebühren)



— Tellco AST Immobilien Schweiz — Benchmark

Performance (in %)	1 Mt.	3 Mt.	1 Jahr	3 Jahre	ø p.a. 3 Jahre	Positive Monate
Fonds (CHF)	0.27	0.99	3.31	10.94	3.52	96.18
Benchmark	0.88	1.73	5.83	17.63	5.56	100.00

Diese Zahlen beziehen sich auf die Vergangenheit. Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Portfolioallokation	Wohnen	Geschäft	Parking
Region Bern	12.15 %	5.69 %	1.13 %
Region Genfersee	2.29 %	0.81 %	0.00 %
Innerschweiz	5.69 %	5.82 %	0.58 %
Nordwestschweiz	14.12 %	11.79 %	1.41 %
Ostschweiz	6.22 %	1.53 %	0.65 %
Region Zürich	19.96 %	3.63 %	1.35 %
Südschweiz	4.71 %	0.05 %	0.41 %
Westschweiz	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Total	**65.15 %**	**29.32 %**	**5.53 %**

Bewertung

Vor dem Erwerb wird jede Liegenschaft durch einen vom Stiftungsrat gewählten, unabhängigen Immobilienschätzer bewertet. Zudem aktualisieren die Experten den Marktwert der Bestandesliegenschaften jährlich.

Die Bewertungen erfolgen nach der international anerkannten Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF). Dabei werden sämtliche erwarteten zukünftigen Geldflüsse berücksichtigt, einschliesslich der langfristig notwendigen Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung.

Anlagekriterien

Objekte	Wohnhäuser sowie kommerziell genutze Objekte
Geographische Allokation	Ballungszentren inkl. Agglomeration ausschliesslich in der Schweiz
Qualität	• Gute Lage, Zustand und Ausbaustandard • Ausgewogener Mieterspiegel • Angemessene Mietzinshöhe • Kein Eintrag im Altlastenverdachtsflächen-Kataster mit Sanierungspflicht/Gefahr
Objektgrösse	mind. CHF 2 Mio., max. 15 % des Nettovermögens
Fremdfinanzierung	max. 30 % des Marktwertes

Wertentwicklung

	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Jahr	BM
2016	0.24	0.25	0.22	0.24	0.23	0.29	0.23	0.23	0.34	0.28	0.44	0.27	3.31	5.83
2015	0.29	0.29	0.18	0.32	0.25	0.22	0.25	0.25	0.44	0.24	0.35	0.32	3.45	5.80
2014	0.27	0.31	0.55	0.28	0.28	0.22	0.33	0.27	0.32	0.28	0.32	0.30	3.80	5.06

Anlagegruppe Immobilien Schweiz

Vermögensrechnung	31.12.2016 CHF	31.12.2015 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
> Bankguthaben	3'318'268.66	3'775'647.40
> Übrige Kurzfristige Forderungen	10'557'527.97	7'997'880.94
Anlagevermögen		
> Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	8'724'666.00	8'984'578.00
> Angefangene Bauten (inkl. Land)	113'830'509.00	138'707'632.00
> Fertige Bauten (inkl. Land)	857'899'092.38	818'420'923.96
Gesamtvermögen	**994'330'064.01**	**977'886'662.30**
Passiven		
Fremdkapital		
> Kurzfristige Verbindlichkeiten	-12'138'164.36	-13'912'427.53
> Rechnungsabgrenzung	-478'206.39	-458'088.40
> Hypothekarschulden	-150'350'000.00	-159'600'000.00
> Latente Steuern	-9'108'000.00	-8'042'000.00
Nettovermögen	**822'255'693.26**	**795'874'146.37**

Ansprüche	2016 Stück	2015 Stück
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn des Berichtsjahres	5'285'040.7286	4'766'064.2312
Ausgegebene Ansprüche	–	526'374.3632
Zurückgenommene Ansprüche	–	-7'397.8658
Anzahl Ansprüche am Ende des Berichtsjahres	**5'285'040.7286**	**5'285'040.7286**
	CHF	CHF
Kapitalwert je Anspruch	151.0606	145.8896
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	4.5211	4.7004
Inventarwert je Anspruch	**155.5817**	**150.5900**

Veränderung des Nettovermögens	2016 CHF	2015 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	795'874'146.37	693'810'269.05
Ausgaben	–	77'757'373.70
Rücknahmen	–	-1'072'560.68
Gesamterfolg	26'381'546.89	25'379'064.30
Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres	**822'255'693.26**	**795'874'146.37**

Tellco AST Immobilien Schweiz

Erfolgsrechnung	2016 CHF	2015 CHF
Soll-Mietertrag	42'534'061.58	41'905'905.80
Minderertrag Leerstand	-2'018'150.05	-2'334'144.40
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-311'996.51	-67'758.15
Mietertrag netto	**40'203'915.02**	**39'504'003.25**
Instandhaltung	-2'743'944.67	-2'593'931.85
Instandsetzung	-2'739'213.43	-1'596'580.59
Unterhalt Immobilien	**-5'483'158.10**	**-4'190'512.44**
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-328'521.95	-357'621.63
Nicht verrechenbare Heiz- und Nebenkosten	-303'481.80	-692'233.91
Versicherungen	-510'747.62	-491'381.82
Bewirtschaftungshonorare	-4'297'610.05	-4'062'010.83
Vermietungs- und Insertionskosten	-164'970.25	-167'592.05
Steuern und Abgaben	-293'888.40	-330'688.35
Übriger operativer Aufwand	-686'036.28	-424'607.02
Operativer Aufwand	**-6'585'256.35**	**-6'526'135.61**
Operatives Ergebnis	**28'135'500.57**	**28'787'355.20**
Aktivzinsen	75.56	283.65
Übrige Erträge	63'948.65	–
Sonstige Erträge	**64'024.21**	**283.65**
Hypothekarzinsen	-2'797'105.71	-3'000'860.34
Sonstige Passivzinsen	-1'142.37	-3'561.95
Baurechtszinsen	-311'204.20	-313'576.50
Finanzierungsaufwand	**-3'109'452.28**	**-3'317'998.79**
Geschäftsführungshonorar	-859'522.02	-812'402.16
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-169'791.35	-138'777.80
Übriger Verwaltungsaufwand	-166'583.19	-198'018.24
Verwaltungsaufwand	**-1'195'896.56**	**-1'149'198.20**
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	–	529'404.04
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	–	-8'179.22
Ertrag aus Mutationen Ansprüche	–	**521'224.82**
Nettoertrag des Rechnungsjahres	**23'894'175.94**	**24'841'666.68**
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-132'015.07	634'096.95
Realisierter Erfolg	**23'762'160.87**	**25'475'763.63**
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	3'685'386.02	412'300.67
Veränderungen latente Steuern	-1'066'000.00	-509'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	**26'381'546.89**	**25'379'064.30**
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	23'894'175.94	24'841'666.68
Vortrag des Vorjahres	–	–
Zur Thesaurierung verfügbarer Betrag	**23'894'175.94**	**24'841'666.68**
Thesaurierung	-23'894'175.94	-24'841'666.68
Vortrag auf neue Rechnung	–	–

Kennzahlen		2016	2015
1.	Mietzinsausfallrate	5.48 %	5.73 %
2.	Fremdfinanzierungsquote	15.33 %	16.52 %
	Durchschnittliche Zinsbindung	1.76 Jahre	2.23 Jahre
	Durchschnittszinssatz	1.86 %	2.00 %
3.	Betriebsgewinnmarge	73.21 %	73.21 %
4.	Betriebsaufwandquote (TER_{ISA} (GAV))	0.57 %	0.57 %
	Betriebsaufwandquote (TER_{ISA} (NAV))	0.68 %	0.68 %
5.	Eigenkapitalrendite (ROE_{ISA}), auf Nettovermögen vom Jahresende	3.21 %	3.19 %
	Eigenkapitalrendite (ROE) auf dem durchschnittlichen Nettovermögen	3.26 %	3.33 %
6.	Ausschüttungsrendite (thesaurierend)	0.00 %	0.00 %
7.	Ausschüttungsquote (thesaurierend)	0.00 %	0.00 %
8.	Anlagerendite	3.31 %	3.45 %
9.	Nettorendite der fertigen Bauten	3.81 %	3.87 %
10.	Fremdkapitalquote	17.31 %	18.61 %
11.	Rendite des investierten Kapitals	3.06 %	3.10 %

Tellco AST Private Equity Klasse A[1]

Fondsbeschreibung

Die Tellco Anlagegruppe AST Private Equity ermöglicht Investoren, in ein globales und breit diversifiziertes Private-Equity-Portfolio zu investieren.

Die Investitionsstrategie hat einen Fokus auf indirekte Sekundärinvestitionen mit der Flexibilität, selektiv auch Primärinvestitionen tätigen zu können.

Der offene Fonds («Evergreen») erlaubt eine hohe Flexibilität bezüglich der Zeichnung und der Rücknahme von Anteilen sowie eine sofortige und konstante Private-Equity-Allokation mit geringem Aufwand für den Investor.

Erwerb und Mitgliedschaft

Der Erwerb von Ansprüchen und somit die Mitgliedschaft bei der Tellco Anlagestiftung steht allen schweizerischen Personalvorsorgeeinrichtungen offen, welche an ihrem Sitzkanton steuerbefreit sind.

Investoren haben die Möglichkeit, Ansprüche jährlich zu zeichnen und zur Rücknahme anzumelden.

Kennzahlen per 31. Dezember 2016

Nettoinventarwert gesamt	4'834'892
Nettoinventarwert/Anspruch (Klasse C)	109.27
Ausgabekommission zugunsten Fonds	1.00 %
Rücknahmekommission zugunsten Fonds	1.00 %
Verwaltungsgebühren p. a.	1.10 %
Leistungsvergütung	10.00 %
Hurdle Rate	7.00 %

Stammdaten

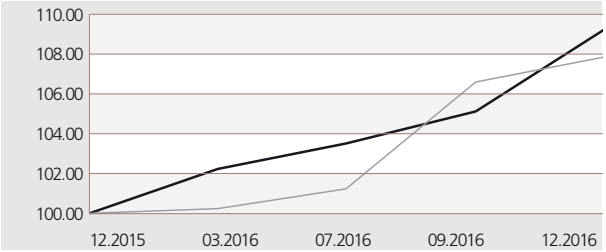
Valor	25220264
ISIN	CH0252202640
Referenzwährung	USD
Fondsdomizil	Schweiz
Ausschüttung	thesaurierend
Bewertung	quartalsweise
Zeichnungsschluss	jeweils am 1. Dezember
Rücknahmeschluss	jeweils am 1. Juli des vorangehenden Jahres
Valuta	Ende Jahr
Gründungsdatum (Klasse A)	1. Januar 2016
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember

Administration

Administration	Tellco Vorsorge AG, Schwyz
Vermögensverwalter	BlackRock Asset Management Schweiz AG
Revisionsstelle	Grant Thornton Bankrevision AG, Zürich

[1] Klasse A: Für Zeichnungen von mehr USD 2 Millionen und weniger als USD 10 Millionen.

Wertentwicklung (nach Abzug Gebühren)



— Tellco AST Private Equity A[1] — MSCI AC World

Performance (in %)	3 Mt.	1 Jahr	3 Jahre	ø p.a. 3 Jahre	Positive Quartale
Fonds (USD)	3.95	9.27			100.00

Diese Zahlen beziehen sich auf die Vergangenheit. Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Portfolio Allokation

Transaktionstypen	Aktuelle Allokation	Zielallokation
Primärinvestitionen	37.00 %	bis zu 30 %
Sekundärinvestitionen	63.00 %	bis zu 100 %
Finanzierungsstadien		
Buyout	86.00 %	bis zu 100 %
Spezielle Situationen	9.00 %	bis zu 30 %
Wachstumskapital	5.00 %	bis zu 20 %
Regionen		
Europa	69.00 %	bis zu 65 %
Nordamerika	31.00 %	bis zu 65 %
Währungsstruktur		
EUR	80.00 %	
USD	20.00 %	

Wertentwicklung

	Q1	Q2	Q3	Q4	Jahr
2016	2.23	1.25	1.56	3.95	9.27

Tellco AST Private Equity Klasse C[1]

Fondsbeschreibung

Die Tellco Anlagegruppe AST Private Equity ermöglicht Investoren, in ein globales und breit diversifiziertes Private-Equity-Portfolio zu investieren.

Die Investitionsstrategie hat einen Fokus auf indirekte Sekundärinvestitionen mit der Flexibilität, selektiv auch Primärinvestitionen tätigen zu können.

Investitionen konzentrieren sich mehrheitlich auf die Strategien Buyout und Wachstumskapital in entwickelten Märkten.

Der offene Fonds («Evergreen») erlaubt eine hohe Flexibilität bezüglich der Zeichnung und der Rücknahme von Anteilen sowie eine sofortige und konstante Private-Equity-Allokation mit geringem Aufwand für den Investor.

Das attraktive, auf dem investierten Kapital (Nettoinventarwert) basierende Gebührenmodell, zeichnet sich durch eine hohe Transparenz aus.

Erwerb und Mitgliedschaft

Der Erwerb von Ansprüchen und somit die Mitgliedschaft bei der Tellco Anlagestiftung steht allen schweizerischen Personalvorsorgeeinrichtungen offen, welche an ihrem Sitzkanton steuerbefreit sind.

Investoren haben die Möglichkeit, Ansprüche jährlich zu zeichnen und zur Rücknahme anzumelden.

Kennzahlen per 31. Dezember 2016

	in USD
Nettoinventarwert gesamt	18'891'007
Nettoinventarwert/Anspruch (Klasse C)	108.27
Ausgabekommission zugunsten Fonds	1.00 %
Rücknahmekommission zugunsten Fonds	1.00 %
Verwaltungsgebühren p. a.	0.90 %
Leistungsvergütung	10.00 %
Hurdle Rate	7.00 %

Stammdaten

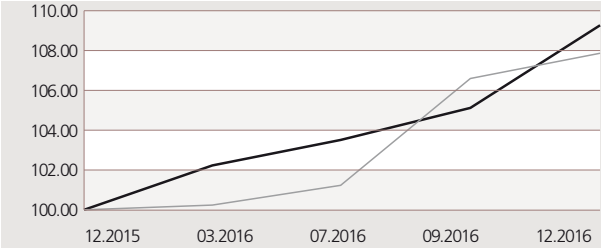
Valor	25250889
ISIN	CH0252508897
Referenzwährung	USD
Fondsdomizil	Schweiz
Ausschüttung	thesaurierend
Bewertung	quartalsweise
Zeichnungsschluss	jeweils am 1. Dezember
Rücknahmeschluss	jeweils am 1. Juli des vorangehenden Jahres
Valuta	Ende Jahr
Gründungsdatum	30. September 2014
Rechnungsjahr	1. Januar - 31. Dezember

Administration

Administration	Tellco Vorsorge AG, Schwyz
Vermögensverwalter	BlackRock Asset Management Schweiz AG
Revisionsstelle	Grant Thornton Bankrevision AG, Zürich

[1] Klasse C: Für Zeichnungen von mehr USD 50 Millionen.

Wertentwicklung (nach Abzug Gebühren)



— Tellco AST Private Equity C[1] — MSCI AC World

Performance (in %)	3 Mt.	1 Jahr	3 Jahre	ø p.a. 3 Jahre	Quartale
Fonds (USD)	4.00	9.46			66.67

Diese Zahlen beziehen sich auf die Vergangenheit. Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Portfolio Allokation

Transaktionstypen	Aktuelle Allokation	Zielallokation
Primärinvestitionen	37.00 %	bis zu 30 %
Sekundärinvestitionen	63.00 %	bis zu 100 %
Finanzierungsstadien		
Buyout	86.00 %	bis zu 100 %
Spezielle Situationen	9.00 %	bis zu 30 %
Wachstumskapital	5.00 %	bis zu 20 %
Regionen		
Europa	31.00 %	bis zu 65 %
Nordamerika	69.00 %	bis zu 65 %
Währungsstruktur		
EUR		80.00 %
USD		20.00 %
Risikokennzahlen		
Volatilität 1 Jahr		4.07 %
Drawdown		-2.04 %
Recovery-Period		3Q

Wertentwicklung

	Q1	Q2	Q3	Q4	Jahr
2016	2.27	1.29	1.60	4.00	9.46
2015	-1.41	0.93	1.27	-1.22	-0.45
2014				-0.64	-0.64

Anlagegruppe Private Equity

Vermögensrechnung	31.12.2016 USD	31.12.2015 USD
Bankguthaben	79'404.12	84'121.52
Andere Wertpapiere und Wertrechte	23'685'000.00	16'488'000.00
Gesamtvermögen	**23'764'404.12**	**16'572'121.52**
Verbindlichkeiten	-7'358.71	-7'906.02
Passive Rechnungsabgrenzungen	-31'146.79	-45'943.38
Nettovermögen	**23'725'898.62**	**16'518'272.12**

Veränderung des Nettovermögens	2016	2015
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	16'518'272.12	11'127'978.66
Ausgaben	5'164'752.47	5'500'000.00
Rücknahmen	–	–
Gesamterfolg	2'042'874.03	-109'706.54
Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres	**23'725'898.62**	**16'518'272.12**

Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse A	2016 Stück	2015 Stück
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	–	–
Ausgegebene Ansprüche	44'247.5247	–
Zurückgenommene Ansprüche	–	–
Stand am Ende des Berichtsjahres	**44'247.5247**	–

	USD	USD
Inventarwert eines Anspruchs Klasse A	**109.27**	n/a

Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse C	2016 Stück	2015 Stück
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	167'000.0000	112'000.0000
Ausgegebene Ansprüche	7'481.5489	55'000.0000
Zurückgenommene Ansprüche	–	–
Stand am Ende des Berichtsjahres	**174'481.5489**	**167'000.0000**

	USD	USD
Inventarwert eines Anspruchs Klasse C	**108.27**	**98.91**

Erfolgsrechnung	2016 USD	2015 USD
Ausgabekommissionen	44'247.53	–
Total Erträge	**44'247.53**	–
Verwaltungsaufwand	-81'006.42	-53'905.53
Nettoertrag	**-36'758.89**	**-53'905.53**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	–	–
Realisierter Erfolg	**-36'758.89**	**-53'905.53**
Nichtrealisierte Kapitalgewinne und -verluste	2'079'632.92	-55'801.01
Gesamterfolg	**2'042'874.03**	**-109'706.54**
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-36'758.89	-53'905.53
Verlustverrechnung mit angesammelten Kapitalgewinnen/-verlusten	36'758.89	53'905.53
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	–	–
Kennzahlen		
Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse A	9.27 %	n/a
Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse C	9.46 %	-0.41 %
Volatilität (1 Jahr)	3.11 %	4.87 %
Maximum Drawdown (seit Lancierung)	2.04 %	2.04 %
Recovery-Period	6 Monate	6 Monate

Die Risikokennzahlen werden auf Basis der Quartalszahlen berechnet.

Tellco AST Stammvermögen

Bilanz	31.12.2016 CHF	CHF	31.12.2015 CHF	CHF
Bankguthaben		135’624.20		128’375.50
Forderungen		3’536.35		2’032.90
Aktiven		**139’160.55**		**130’408.40**
Transitorische Passiven		27’000.00		18’278.00
Stiftungskapital				
> Kapital per 1. Januar	112’130.40		112’064.40	
> Ertragsüberschuss	30.15	112’160.55	66.00	112’130.40
Passiven		**139’160.55**		**130’408.40**

Erfolgsrechnung	2016 Aufwand CHF	Ertrag CHF	2015 Aufwand CHF	Ertrag CHF
Verrechnete Verwaltungsaufwendungen		130’063.00		170’401.00
Diverser Ertrag		50.60		69.55
Verwaltungsaufwand	130’045.70		170’217.10	
Zinsaufwand der Bankguthaben	37.75		10.55	
Diverser Aufwand	–		176.90	
	130’083.45	**130’113.60**	**170’404.55**	**170’470.55**
Ertragsüberschuss	30.15		66.00	
	130’113.60	**130’113.60**	**170’470.55**	**170’470.55**

Anhang

1. Grundlagen und Organisation

1.1 Rechtsform und Zweck

Die Tellco Anlagestiftung ist eine Stiftung im Sinne von Artikel 80 ff. ZGB. Sie wurde am 9. Dezember 2005 gegründet und hat ihren Sitz in Schwyz. Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinschaftliche Anlage und Verwaltung der ihr von Vorsorgeeinrichtungen anvertrauten Vorsorgegelder. Sie unterstützt die Anleger bei der professionellen Vermögensanlage und ermöglicht eine Beteiligung an einem diversifizierten Portefeuille.

1.2 Statuten und Reglemente

Statuten	25. Juni 2013 (gültig ab 25. Juni 2013)
Reglement	24. September 2014 (gültig ab 24. September 2014)
Anlagerichtlinien	27. September 2016 (gültig ab 27. September 2016)
Prospekte	
Anlagestiftung allgemein	(gültig ab 30. September 2015)
Anlagegruppe Immobilien	(gültig ab 30. September 2015)
Anlagegruppe Private Equity	(gültig ab 27. September 2016)

1.3 Führungsorgan

Stiftungsrat
Luc Meier, Ostermundigen (Präsident),
selbständiger Vermögensberater

Dr. Dominique Becht, Meggen (Mitglied),
selbständiger Unternehmer

Christa Janjic-Marti, Rapperswil-Jona (Mitglied),
Senior Economist bei Wellershoff & Partner

Markus Staubli, Maur (Mitglied),
Partner bei Aquila & Co. AG

1.4 Revisionsstelle, Berater, Aufsichtsbehörde

Revisionsstelle
Grant Thornton Bankrevision AG, Zürich

Aufsichtsbehörde
Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

Geschäftsführung
Tellco Vorsorge AG, Schwyz

Immobilienverwaltung
Tellco Vorsorge AG, Schwyz

Immobilienschatzer
HPS Real Estate AG, Luzern

Vermögensverwaltung Anlagegruppe Private Equity
BlackRock Asset Management Schweiz AG, Zürich

2. Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit

2.1 Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Jahresrechnungen 2016 wurden gemäss Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) erstellt und entsprechen sinngemäss Swiss GAAP FER 26.

Die Bewertung der Vermögen erfolgt nach dem Marktwertprinzip. Die Liegenschaften werden beim Kauf und später jährlich mittels der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode, angewandte reale Diskontierungssätze durchschnittlich 3.98 %, Bandbreite 3.4 % bis 4.6 %) bewertet. Die Jahresrechnungen vermitteln ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die Ausgabe-/Rücknahmekommissionen werden den Konti «Ansprüche» der Anlagegruppen gutgeschrieben.

2.2 Änderung von Grundsätzen bei Bewertung, Buchführung und Rechnungslegung

Es erfolgte keine Änderung von Bewertungsgrundsätzen.

3. Erläuterungen der Vermögensanlage

3.1 Organisation der Anlagetätigkeit, Anlagerichtlinien

Die Stiftung führt die Anlagegruppe Immobilien Schweiz und die Anlagegruppe Private Equity sowie das Stammvermögen.

Die Immobilienverwaltung der Anlagegruppe Immobilien Schweiz wird durch die Tellco Vorsorge AG, Schwyz, durchgeführt. Der Stiftungsrat wird durch ein monatliches Reporting über die Anlagetätigkeit informiert.

Die Vermögensverwaltung der Anlagegruppe Private Equity erfolgt durch BlackRock Asset Management Schweiz AG, Zürich.

3.2 Laufende derivative Finanzinstrumente

Keine.

3.3 Marktwert und Vertragspartner der Wertpapiere unter Securities Lending

Keine.

4. Auflagen der Aufsichtsbehörde

Keine.

5. Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

5.1 Verpfändung von Aktiven

Per 31. Dezember 2016 waren folgende Aktiven verpfändet:

Anlagegruppe Tellco AST Immobilien Schweiz

	31.12.2016 CHF	31.12.2015 CHF
Schuldbriefe auf Liegenschaften zur Deckung der Hypothekardarlehen	395’950’950 150’350’000	395’950’950 159’600’000

5.2 Ausweis von Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen sowie Rückerstattungen

a) Empfängerin von Rückerstattungen	keine
b) Erbringerin von Rückerstattungen	keine
c) Erbringerin von Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen	keine

5.3 Erläuterung der Verwaltungskosten

Anlagegruppe Immobilien Schweiz

Die Verwaltungskosten der Anlagegruppe Immobilien Schweiz enthalten die Asset Management Fee, das Geschäftsführungshonorar, die Revisionskosten sowie vom Stammvermögen verrechnete Kosten. Die Letzteren beinhalten Kosten für den Stiftungsrat, die Aufsicht, den externen Investmentcontroller und die Erstellung des Geschäftsberichts.

	2016	2015
Betriebsaufwandquote (TER_{ISA} GAV)	0.57 %	0.57 %
Betriebsaufwandquote (TER_{ISA} NAV)	0.68 %	0.68 %

Anlagegruppe Private Equity

Die Verwaltungskosten der Anlagegruppe Private Equity enthalten das Geschäftsführungshonorar, die Revisionskosten sowie vom Stammvermögen verrechnete Kosten. Die Letzteren beinhalten Kosten für den Stiftungsrat, die Aufsicht, den externen Investmentcontroller und die Erstellung des Geschäftsberichts. Die Asset Management Fee wird der PEP Tellco Investments 1, L.P. verrechnet.

	2016	2015
Betriebsaufwandquote SECA		
Klasse A	0.51 %	n/a
Klasse C	0.33 %	0.36 %
Zusammengesetzte (synthetische) Betriebsaufwandquote SECA		
Klasse A	4.89 %	n/a
Klasse C	4.71 %	3.50 %

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gab keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die zusätzliche Angaben oder eine Korrektur der Jahresrechnungen 2016 erfordern würden.

Bericht der Revisionsstelle

An die
Anlegerversammlung der Tellco Anlagestiftung
6430 Schwyz

Zürich, 27. April 2017

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2016

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Tellco Anlagestiftung, Schwyz, bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen der Anlagevermögen, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang, für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

GRANT THORNTON BANKREVISION AG

Marco Valenti
Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Christian Bögli
Revisionsexperte

tellco
Anlagestiftung

Tellco Anlagestiftung
Bahnhofstrasse 4
Postfach 713
CH-6431 Schwyz
t +41 58 442 60 00
ast@tellco.ch
tellco.ch

Impressum

Tellco Anlagestiftung, Geschäftsbericht 2016

Herausgeber

Tellco Anlagestiftung, Schwyz

© Copyright 2017 Tellco Anlagestiftung, Schwyz

Dieser Geschäftsbericht ist nur in elektronischer Form erhältlich.
Download: www.tellco.ch, Downloads