



telco



Telco Anlagestiftung
Halbjahresbericht
2021

Rückblick auf das 1. Geschäftshalbjahr 2021

Allgemeines

Fallzahlen, Impfquoten und andere Virusdaten treiben die Märkte. Eine gewisse Müdigkeit zum Thema macht sich überall bemerkbar. Grossanlässe wie die EURO 2020 tragen nicht zur Beruhigung der Gemüter bei diesem Thema bei. Sorgen bereiten auch neue Varianten und deren rasche Verbreitung vor allem in Zeiten erhöhter Ferienreise-Aktivitäten.

Die Wirtschaft normalisiert sich langsam nach dem Einbruch im ersten Halbjahr des letzten Jahres. Börsen bewegen sich Richtung neue Höchststände. Einzig die Inflationszahlen haben in den letzten Monaten etwas Anlass zur Besorgnis gegeben. In der Zwischenzeit geht man aber davon aus, dass der grösste Teil Pandemiebezogen war und die Zahlen sich bald wieder einpendeln werden.

Im ersten Quartal 2021 wurde eine neue Anlagegruppe «Kommerzielle Immobilien Schweiz» gegründet. Wir erachten das Potenzial von Geschäftsimmobilien als gut und erwarten in Zukunft gute Renditen. Die Entwicklung der Anlagestiftung verläuft im Rahmen der Erwartungen. Immobilien sind nach wie vor attraktiv und Private Equity Anlagen zeigen immer noch gutes Wachstumspotential. Die verwalteten Vermögen sind im ersten Halbjahr dieses Jahres etwas höher verglichen zum Vorjahr.

Immobilien Schweiz – 1. Halbjahr 2021

Die Schweizer Wirtschaft erlebt dank den Lockerungen der Corona-Massnahmen eine starke Aufholbewegung. Das SECO rechnet aktuell für das Jahr 2021 mit einem BIP Wachstum von 3.6 %. Auch im 2022 ist ein überdurchschnittliches Wachstum von knapp über 3 % prognostiziert. Dieses Wachstum widerspiegelt sich auch auf dem Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote sank von Ende 2020 bis im Juni 2021 von 3.5 % auf 2.8 %.

Diese erfreulichen Wirtschaftsaussichten beeinflussen auch den Immobilienmarkt positiv. Trotz der weiterhin bestehenden Coroneinflüssen zeigen die verschiedenen Segmente des Marktes eine beeindruckende Stabilität. Selbst in Flächenmärkten von stark betroffenen Branchen, wie zum Beispiel der Gastronomie, sind grössere Verwerfungen ausgeblieben. Dies nicht zuletzt auch dank der staatlichen Unterstützungsmassnahmen. Demzufolge kann, zumindest bisher, auch kein spürbarer Druck auf die Mieten oder Zunahme von Leerständen in diesem Segment festgestellt werden.

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt entwickelt sich wie vor der Coronakrise weiter. Durch die sinkenden Angebotsmieten, stetig wachsenden Leerständen und die weiter steigenden Liegenschaftspreise geraten die Renditen seit längerem unter Druck. Folglich setzt sich auch der Trend nach einer Reduktion neuer Baugesuche, sowohl in den Städten als auch in der Agglomeration, fort.

Der UBS Swiss Real Estate Bubble Index, welcher das Risiko einer Immobilienblase auf dem Schweizer Wohnungsmarkt aufzeigt, befindet sich analog Ende 2020 auch im 2021 in der Risikozone. Die Prognose bis Ende Jahr sieht eine leicht sinkende Tendenz vor.

Im ersten Halbjahr 2021 konnte die Tellco Anlagestiftung eine Rendite von 1.66 % erzielen.

Tellco AST Private Equity – Halbjahresbericht 2021 ¹

Die Tellco AST Private Equity wurde im Herbst 2014 gegründet, mit dem Ziel, Schweizer Pensionskassen durch eine offene Struktur Zugang zu Private Equity Investitionen zu gewähren. Die Tellco AG fungiert als Geschäftsführerin der Anlagegruppe und BlackRock Asset Management Schweiz AG als Vermögensverwalter der Investitionsgesellschaft. Die Investitionsstrategie der Tellco AST Private Equity hat einen Fokus auf indirekte Sekundär- und Primärinvestitionen mit der Flexibilität, selektiv Co-Investitionen tätigen zu können. Investitionen der Tellco AST Private Equity konzentrieren sich mehrheitlich auf die Strategien Buyout- und Wachstumskapital in entwickelten Märkten. Die Struktur ist thesaurierend und gewährleistet Investoren somit eine konstante Allokation zu Private Equity verbunden mit geringem administrativem Aufwand. Im Folgenden wird ausschliesslich auf die Entwicklung des Private Equity Sekundärmarkts eingegangen, da für die Tellco AST Private Equity im ersten Halbjahr 2021 keine neuen Anlagen getätigt wurden.

Trotz globaler COVID-19-Pandemie und dem für den Sekundärmarkt wie die globalen Kapitalmärkte insgesamt herausfordernden Geschäftsjahr 2020, stieg das gehandelte Sekundärmarktvolumen für das erste Halbjahr 2021 auf rekordhohe USD 48 Milliarden (erstes Halbjahr 2020: USD 18 Milliarden) und entsprach somit einem Anstieg von rund 267 % gegenüber der Vorjahresperiode. Die Hauptgründe hierfür liegen in der starken Nachfrage nach hochwertigen Anlagen kombiniert mit einem robusten Angebot, das einerseits auf LP-Portfolios und insbesondere einer weiteren Zunahme von GP-geführten Aktivitäten zurückzuführen war. GP-geführte Transaktionen und strukturierte Lösungen (bspw. mittels Fortführungsstrukturen oder Vorzugskapital) machten im ersten Halbjahr 2021 rund 60 % der gesamten Volumina aus.

Während sich der durchschnittliche Preisabschlag zum Nettoinventarwert für Buyout Fonds in den letzten drei Jahren stetig vergrösserte, reduzierte er sich im Verlauf des ersten Halbjahres deutlich und lag bei 4 % (Jahresende 2020: 10 % zum Nettoinventarwert). Dies liegt insbesondere daran, dass die Preise vieler in der ersten Jahreshälfte 2021 abgeschlossenen Transaktionen auf rekordhohen Bewertungen per 30. September oder 31. Dezember 2020 basierten und sich die öffentlichen Märkte seit Jahresbeginn weiter erholten, weshalb eine aggressive Preisgestaltung für den Abschluss der Transaktionen notwendig war. Unterstützend nahmen zudem die IPO-Aktivität mit erfolgreichen Exits und daraus resultierende Ausschüttungen im ersten Halbjahr 2021 zu. Jüngere qualitativ hochwertige Fonds (typischerweise Vintage 2016 und jünger) wurden tendenziell zu höheren Preisen gehandelt, obwohl sich die Käuferstimmung grundsätzlich in Richtung ältere, sogenannte «Tail-End-Fonds» (10 Jahre und älter) mit erhöhter Visibilität hinsichtlich bevorstehenden Realisierungen und Liquidität verschoben hat.

Sofern negative makroökonomische Ereignisse oder politische Schocks in der zweiten Jahreshälfte 2021 ausbleiben, erwarten wir für das gesamte Jahr 2021 aufgrund des «Dry Powder» im Markt und dem Anlagedruck ein unverändertes Preisniveau und Volumina im ähnlichen Rahmen wie im ersten Halbjahr 2021.

¹ Quelle: BlackRock PEP SLS, August 2021 / Jefferies, Global Secondary Market Review, July 2021.

Tellco AST Immobilien Schweiz

Portrait

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.

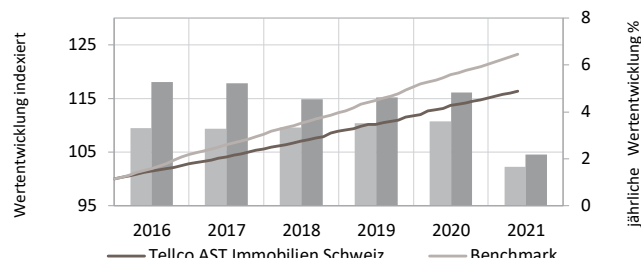
Übersicht

Valor / Symbol	2455979
ISIN	CH0024559798
Referenzwährung	CHF
Fondsdomizil	Schweiz
Benchmark	KGAST Immo-Index Gemischt
Ausschüttung	thesaurierend
Bewertung	monatlich
Zeichnungs-/Rücknahmeschluss	bis spätestens 20. des Monats
Valuta	Zeichnung / Rücknahme plus 1 Tag
Gründungsdatum	28.02.2006
Rechnungsjahr	01.01. – 31.12.
Portfolio-Manager	Tellco AG
	Immobilien dienstleistungen, Schwyz
Revisionsstelle	Grant Thornton AG, Zürich

Kennzahlen per 30. Juni 2021

Preis (NAV)	181.0298
Höchststand seit Gründung	181.0298
Tiefstand seit Gründung	100.33
Wert der Liegenschaft (inkl. Projekte)	1'235'464'620
Netto-Fondsvermögen	1'102'419'678
Value at Risk (Konfidenzniveau 95 %)	0.00 %
Asset Management Fee p.a.	0.50 %
Ausgabekommission zugunsten Fonds	1.50 %
Rücknahmekommission zugunsten Fonds	1.50 %
Fremdfinanzierungsquote	9.07 %
Leerstandsquote	7.44 %
Leerstandsquote (2020)	7.15 %
TER _{isa} (NAV) 2020	0.66 %

Wertentwicklung Netto (in CHF) per 30.6.2021



Performance

(in %)	1 Mt.	3 Mt.	YTD	1 Jahr	3 Jahre p.a.	5 Jahre p.a.
Fonds	0.32	0.76	1.66	3.28	3.49	3.44
Benchmark	0.35	1.12	2.19	4.43	4.67	4.90

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

Portfolioallokation in %	Wohnen	Geschäft	Parking
Region Bern	6.26	4.64	0.66
Region Genfersee	1.79	0.50	0.00
Innerschweiz	7.28	5.60	0.90
Nordwestschweiz	16.58	8.75	1.58
Ostschweiz	8.08	1.63	0.73
Region Zürich	21.98	3.91	1.67
Südschweiz	5.27	0.60	0.53
Westschweiz	1.00	0.00	0.05
Total	68.25	25.64	6.11

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 genutzte 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	Min. CHF 2 Mio., max. 15 % des Nettovermögens
Fremdfinanzierung	Max. 30 % des Marktwertes

Performance-entwicklung in %

	Jan	Feb	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jahr	BM
2021	0.25	0.24	0.39	0.22	0.22	0.32							1.66	2.19
2020	0.21	0.24	0.44	0.22	0.20	0.64	0.22	0.20	0.48	0.22	0.19	0.28	3.59	4.82
2019	0.25	0.26	0.30	0.23	0.65	0.33	0.18	0.20	0.47	0.25	0.07	0.26	3.51	4.62

2021			0.75	0.50	0.47	0.45						2.19	1.44
------	--	--	------	------	------	------	--	--	--	--	--	------	------

Tellco AST Private Equity Klasse A

Portrait

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

Die Investitionsstrategie investiert mit Fokus in indirekte Sekundärtransaktionen, kann aber auch selektiv in Primär- und Co-Investment-Transaktionen investieren.

Die 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.

Erwerb und Mitgliedschaft

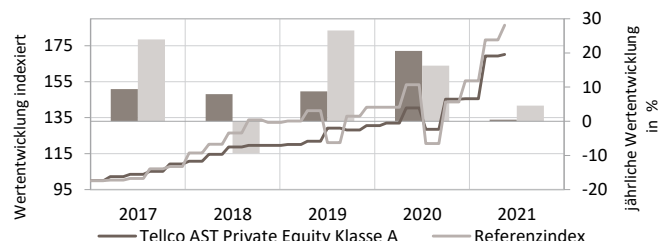
Der Erwerb von Ansprüchen und somit auch die Mitgliedschaft bei der Tellco Anlagestiftung steht allen schweizerischen Personalvorsorgeeinrichtungen offen, welche in ihrem Sitzkanton steuerbefreit sind.

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

Übersicht

Fondsvermögen	USD 18'959'301
ISIN	CH0252202640
Valorennummer	25220264
Klasse A	Für Zeichnungen von mehr als USD 2 Mio. und weniger als USD 10 Mio.
Investor Commitments	USD 14.5 Mio.
Referenzwährung	USD
Erfolgsverwendung	thesaurierend
Bewertungsintervall	quartalsweise
Zeichnungsschluss	jeweils am 1. Dezember
Rücknahmeschluss	jeweils am 1. Juli des vorangehenden Jahres
Valuta	per Jahresende
Ausgabekommission	1.00 %
Rücknahmekommission	1.00 %
Asset Management Fee p.a.	1.10 %
Performance Fee	10.00 %
Hurdle-Rate	7.00 %
Administration	Tellco AG, Schwyz
Vermögensverwalter	BlackRock Asset Management Schweiz
Revisionsstelle	Grant Thornton AG, Zürich
Benchmark	MSCI AC World

Wertentwicklung Netto (in USD) per 31.3.2021



Performance (in %)

	3 Mt.	YTD	1 Jahr	3 Jahre p.a.	5 Jahre p.a.
Fonds	0.48	0.48	32.32	12.46	10.72

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

Statistische Kennzahlen in %

	Fonds	Benchmark
Volatilität 1 Jahr	21.73	32.86
Drawdown	-8.41	-21.37
Recovery Period	von 31.03.20 bis 31.05.20	von 31.03.20 bis 31.08.20

Die statistischen Kennzahlen werden auf Basis der Vormonate berechnet.

Transaktionstypen in %	aktuelle Allokation	Zielallokation
Sekundärinvestitionen	80.00	bis zu 100
Primärinvestitionen	16.00	bis zu 50
Co-Investitionen	4.00	bis zu 30

Finanzierungsstadien in %

Buyout	95.00	bis zu 100
Wachstumskapital	5.00	bis zu 30
Spezielle Situationen	0.00	bis zu 20

Regionen in %

Europa	23.00	bis zu 65
Nordamerika	58.00	bis zu 80
Rest der Welt	19.00	bis zu 20

Währungsstruktur in %

EUR	21.00
USD	79.00

Performance-entwicklung in %

	Q1	Q2	Q3	Q4	Jahr
2021	0.48				0.48
2020	-8.41	12.97	0.14	16.4	20.60
2019	-0.74	1.92	1.06	6.35	8.73

Tellco AST Private Equity Klasse B

Portrait

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

Die Investitionsstrategie investiert mit Fokus in indirekte Sekundärtransaktionen, kann aber auch selektiv in Primär- und Co-Investment-Transaktionen investieren.

Die 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.

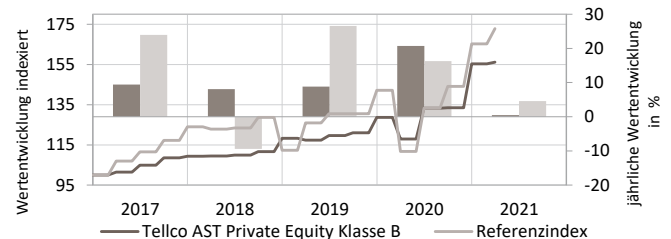
Erwerb und Mitgliedschaft

Der Erwerb von Ansprüchen und somit auch die Mitgliedschaft bei der Tellco Anlagengestiftung steht allen schweizerischen Personalvorsorgeeinrichtungen offen, welche in ihrem Sitzkanton steuerbefreit sind. Investoren haben die Möglichkeit, ihre Ansprüche jährlich zu zeichnen oder zur Rücknahme anzumelden.

Übersicht

Fondsvermögen	USD 12'798'115
ISIN	CH0252508715
Valorennummer	25250871
Klasse B	Für Zeichnungen von mehr als USD 10 Mio. und weniger als USD 50 Mio.
Investor Commitments	USD 21.0 Mio.
Referenzwährung	USD
Erfolgsverwendung	thesaurierend
Bewertungsintervall	quartalsweise
Zeichnungsschluss	jeweils am 1. Dezember
Rücknahmeschluss	jeweils am 1. Juli des vorangehenden Jahres
Valuta	per Jahresende
Ausgabekommission	1.00 %
Rücknahmekommission	1.00 %
Asset Management Fee p.a.	1.00 %
Performance Fee	10.00 %
Hurdle-Rate	7.00 %
Administration	Tellco AG, Schwyz
Vermögensverwalter	BlackRock Asset Management Schweiz
Revisionsstelle	Grant Thornton AG, Zürich
Benchmark	MSCI AC World

Wertentwicklung Netto (in USD) per 31.3.2021



Performance (in %)

	3 Mt.	YTD	1 Jahr	3 Jahre p.a.	5 Jahre p.a.
Fonds	0.51	0.51	32.48	12.57	–

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

Statistische Kennzahlen in %

	Fonds	Benchmark
Volatilität 1 Jahr	21.77	32.86
Drawdown	-8.39	-21.37
Recovery Period	von 31.03.20 bis 31.05.20	von 31.03.20 bis 31.08.20

Die statistischen Kennzahlen werden auf Basis der Vormonate berechnet.

Transaktionstypen in %	aktuelle Allokation	Zielallokation
Sekundärinvestitionen	80.00	bis zu 100
Primärinvestitionen	16.00	bis zu 50
Co-Investitionen	4.00	bis zu 30

Finanzierungsstadien in %

Buyout	95.00	bis zu 100
Wachstumskapital	5.00	bis zu 30
Spezielle Situationen	0.00	bis zu 20

Regionen in %

Europa	23.00	bis zu 65
Nordamerika	58.00	bis zu 80
Rest der Welt	19.00	bis zu 20

Währungsstruktur in %

EUR	21.00
USD	79.00

Performance-entwicklung in %

	Q1	Q2	Q3	Q4	Jahr
2021	0.51				0.51
2020	-8.39	13.01	0.16	16.44	20.75
2019	-0.72	1.95	1.09	6.37	8.84

Telco AST Private Equity Klasse C

Portrait

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

Die Investitionsstrategie investiert mit Fokus in indirekte Sekundärtransaktionen, kann aber auch selektiv in Primär- und Co-Investment-Transaktionen investieren.

Die 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.

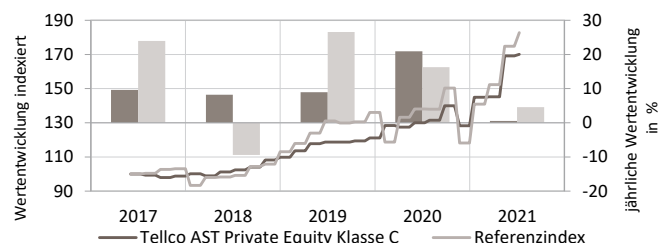
Erwerb und Mitgliedschaft

Der Erwerb von Ansprüchen und somit auch die Mitgliedschaft bei der Telco Anlagestiftung steht allen schweizerischen Personalvorsorgeeinrichtungen offen, welche in ihrem Sitzkanton steuerbefreit sind. Investoren haben die Möglichkeit, ihre Ansprüche jährlich zu zeichnen oder zur Rücknahme anzumelden.

Übersicht

Fondsvermögen	USD 78'660'710
ISIN	CH0252508897
Valorennummer	25250889
Klasse C	Für Zeichnungen von mehr als USD 50 Mio.
Investor Commitments	USD 80.0 Mio.
Referenzwährung	USD
Erfolgsverwendung	thesaurierend
Bewertungsintervall	quartalsweise
Zeichnungsschluss	jeweils am 1. Dezember
Rücknahmeschluss	jeweils am 1. Juli des vorangehenden Jahres
Valuta	per Jahresende
Ausgabekommission	1.00 %
Rücknahmekommission	1.00 %
Asset Management Fee p.a.	0.90 %
Performance Fee	10.00 %
Hurdle-Rate	7.00 %
Administration	Telco AG, Schwyz
Vermögensverwalter	BlackRock Asset Management Schweiz
Revisionsstelle	Grant Thornton AG, Zürich
Benchmark	MSCI AC World

Wertentwicklung Netto (in USD) per 31.3.2021



Performance (in %)

	3 Mt.	YTD	1 Jahr	3 Jahre p.a.	5 Jahre p.a.
Fonds	0.53	0.53	32.64	12.70	10.94

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

Statistische Kennzahlen in %

	Fonds	Benchmark
Volatilität 1 Jahr	21.81	32.86
Drawdown	-8.37	-21.37
Recovery Period	von 31.03.20 bis 31.05.20	von 31.03.20 bis 31.08.20

Die statistischen Kennzahlen werden auf Basis der Vormonate berechnet.

Transaktionstypen in %

	aktuelle Allokation	Zielallokation
Sekundärinvestitionen	80.00	bis zu 100
Primärinvestitionen	16.00	bis zu 50
Co-Investitionen	4.00	bis zu 30

Finanzierungsstadien in %

Buyout	95.00	bis zu 100
Wachstumskapital	5.00	bis zu 30
Spezielle Situationen	0.00	bis zu 20

Regionen in %

Europa	23.00	bis zu 65
Nordamerika	58.00	bis zu 80
Rest der Welt	19.00	bis zu 20

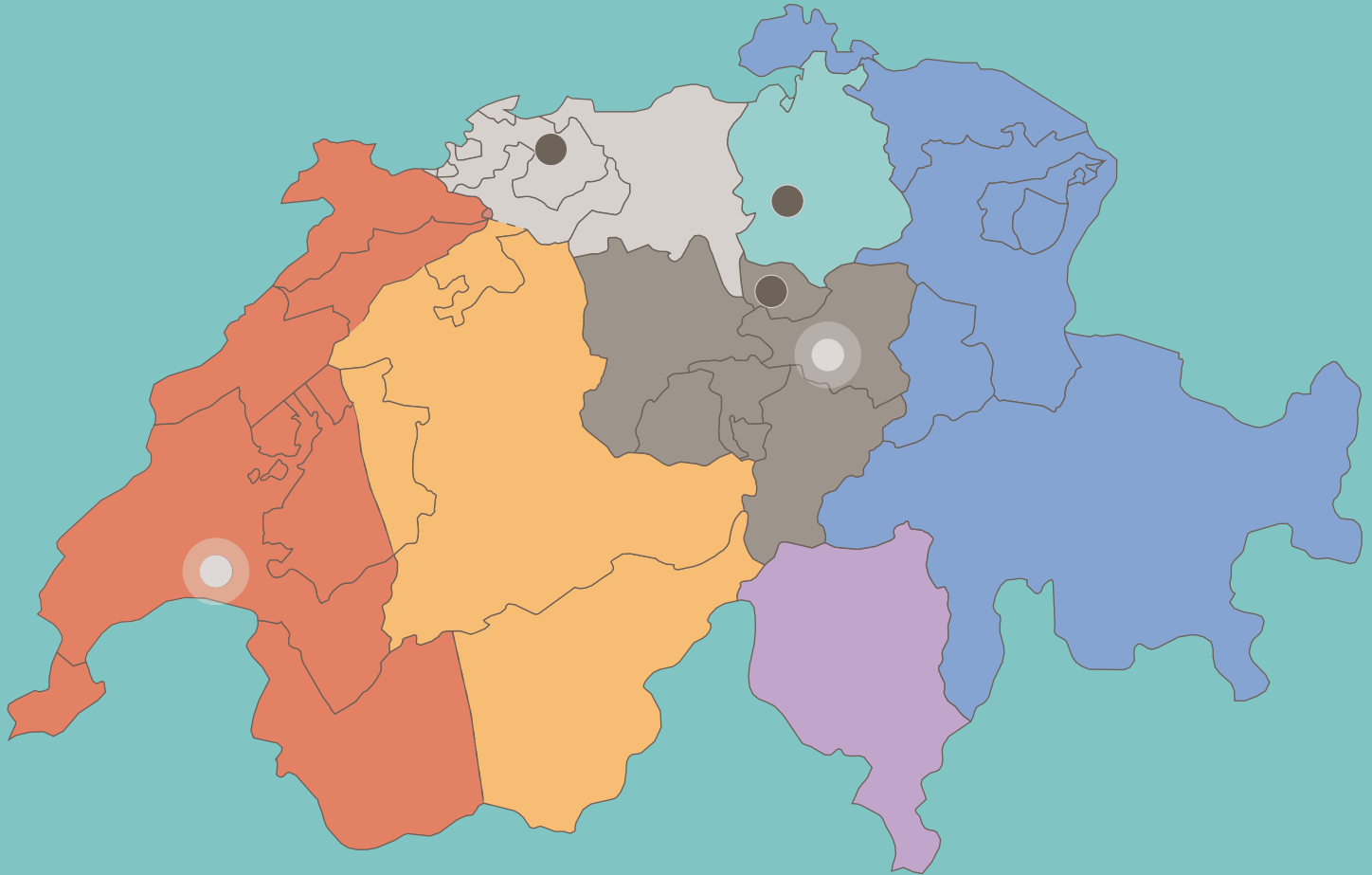
Währungsstruktur in %

EUR	21.00
USD	79.00

Performance-entwicklung in %

	Q1	Q2	Q3	Q4	Jahr
2021	0.53				0.53
2020	-8.37	13.04	0.19	16.49	20.90
2019	-0.70	1.98	1.11	6.41	8.96

Schwyz ist unsere Heimat – in der Schweiz sind wir zu Hause



**Hauptsitz (Schwyz) und
Regionalverwaltung
Romandie (Lausanne)**



Regionale Standorte

Impressum

Tellco Anlagestiftung, Halbjahresbericht 2021

Herausgeber

Tellco Anlagestiftung, Schwyz

Geschäftsführung

Tellco AG, Schwyz

© Copyright 2021 Tellco Anlagestiftung, Schwyz

Dieser Geschäftsbericht ist nur in elektronischer
Form erhältlich.

Download: www.tellco.ch, Downloads

Tellco AG

Bahnhofstrasse 4

Postfach 713

6431 Schwyz

Schweiz

t +41 58 442 12 91

info@tellco.ch

tellco.ch

Regional verankert

- Romandie
- Mittelland
- Zentralschweiz
- Tessin
- Nordwestschweiz
- Ostschweiz
- Zürich