

## Geschäftsbericht 2014





Sehr geschätzte Damen und Herren

Der Stiftungsrat der Tellco Anlagestiftung hat sich Anfang Jahr entschieden, eine neue Anlageklasse Private Equity zu gründen. Portfoliomanager dieser Anlageklasse ist die BlackRock Asset Management Schweiz AG, Zürich. Die Oberaufsichtskommission hat die Bewilligung erteilt, und am 24. September 2014 hat die Anlegerversammlung der Gründung der Anlagegruppe Private Equity ohne Gegenstimme zugestimmt. Es ist für den Schweizer Markt ein neues Produkt, mit der Spezialität, über eine deutlich tiefere «J-Curve» zu verfügen, als die üblichen Private Equity Produkte. Es handelt sich um ein «Evergreen-Produkt», das heisst die Laufzeit ist unbeschränkt. Zeichnungen und Rücknahmen sind jährlich möglich. Investiert wird in «Buyouts», «Wachstumskapital» und «Special Situations». Im Herbst hat ein Investor ein Commitment über USD 80 Mio. abgegeben. Davon wurden USD 11 Mio. bereits per Ende Jahr investiert.

Das Immobilienportfolio erzielte im 2014 eine Performance von 3.8%, was den Erwartungen unseres Portfolios entspricht. Die Neubauprojekte, welche seit 2013 in Angriff genommen wurden, verwässern jedoch die Performance bis im 2016. Danach erwarten wir wiederum etwas höhere Renditen. Das Nettovermögen der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» hat sich im 2014 von CHF 598 Mio. auf 694 Mio. erhöht. Dies entspricht einem Anstieg von 16%.

Der Immobilienmarkt hat im 2014 wohl seinen Peak erreicht. Doch die anhaltend hohe Liquidität, die sichere, überdurchschnittliche Rendite gegenüber Obligationen und der Mangel an Alternativen dürften Immobilienanlagen weiterhin als attraktive Anlageklasse erscheinen lassen. Zudem dürfte die Zuwanderung die Nachfrage nach Immobilien aufrecht erhalten.

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 Asset Management AG für ihren tatkräftigen Einsatz.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'L. Meier'.

Luc Meier  
Stiftungsratspräsident

Der Immobilienmarkt hat sich abgekühlt, jedoch mit regionalen Unterschieden. Die Zinsen sind wider Erwarten nochmals gesunken. Die Zuwanderung war erstaunlich robust. Gebaut wurde nach wie vor in vollen Zügen. Die Schweizer Bauwirtschaft dürfte ihren volumenmässigen Höhepunkt überschritten haben, obwohl auch für 2015 mit geschätzten 48'000 neu zu erstellenden Wohnungen die Bautätigkeit keinen Einbruch erleidet. Gebaut wurde nicht da, wo die Nachfrage am höchsten war, sondern eher in peripheren, ländlichen Gemeinden.

Die Regulierungen im Hypothekengeschäft hindern derzeit viele Eigenheiminteressenten daran, zu kaufen.

Im Mietmarkt sind die Leerwohnungsziffern gestiegen. Insbesondere besteht nach wie vor ein strukturelles Überangebot an Büroflächen. Im Verlauf des Jahres 2015 dürfte der Referenzzinssatz eine weitere Senkung erfahren und die Mietertragsprognosen für Wohnungen etwas reduzieren.

Für die nächsten zwei Jahre sehen wir bei Immobilien generell eine Preisstabilisierung und nicht einen Zerfall. Die Renditen von Staatsobligationen dürften unterhalb der 1-Prozent-Marke verharren. Immobilien rücken durch die Tiefzinsphase noch mehr in den Fokus von Investoren, daran dürfte sich 2015 nicht viel ändern. Durch diesen Druck werden die Anfangsrenditen weiter sinken.

Die Telco Anlagestiftung investiert in eine Verjüngung des Portfolios durch den Bau neuer Liegenschaften. Die Jahresrendite 2014 betrug 3.8%. Einige Bauprojekte konnten beendet werden, andere wurden neu lanciert. Weiterhin konnten einige Zukäufe von Bestandesliegenschaften getätigt werden. Die Leerstandsquote 2014 betrug 6.13%.

## Liegenschaften Bestandsveränderungen 2014

### Zugang von Bestandesliegenschaften

- Aarau, Buchserstrasse
- Luzern, Bernstrasse
- Jona, Chriesiweg
- Langenthal, Melchnaustasse/St. Urbanstrasse
- Würenlos, Flühacherstrasse/Landstrasse
- Würenlos, Juchstrasse 16–24

### Beendete Bauprojekte

- Hochdorf, Industriestrasse
- Mendrisio, Via Rime
- Rancate, Via alle Cantine
- Wolfhalden, Friedberg, Haus B

### Neue Projekte, im Bau

- Lugano, Paradiso Flora
- Lugano, Paradiso Cedro
- Wolhusen, Mittlerer Kommetsrüti
- Schöftland, Picardiestrasse
- Mendrisio, Isola Verde

### Veräusserte Liegenschaften

- Lengwil, Furnierstrasse 1/3, Eicherweg 1/3

## Portfoliobericht Private Equity 2014

---

Im Herbst 2014 wurde die Tellco Anlagegruppe Private Equity gegründet mit dem Ziel, Schweizer Pensionskassen mittels einer offenen Struktur Zugang zum Private Equity Markt zu gewährleisten. Die Tellco Asset Management AG fungiert als Geschäftsführerin der Anlagegruppe und BlackRock, respektive deren Private Equity Abteilung, als Vermögensverwalter der Investitionsgesellschaft. Der Hauptfokus der Investitionen liegt auf Private Equity Sekundärmarkttransaktionen, welche sich durch einen schnellen Aufbau des Nettoinventarwerts, frühe Ausschüttungen und einem abgeschwächten J-Kurveneffekt<sup>1</sup> auszeichnen. Die Struktur ist thesaurierend, was dem Investor einen tieferen administrativen Aufwand sowie ein konstantes Private Equity-Exposure ermöglicht. Im Folgenden wird auf die Entwicklung des Private Equity Sekundärmarkts im letzten Jahr und erste Investitionen eingegangen sowie ein kurzer Ausblick auf 2015 vorgenommen.

Mit einem weltweiten Transaktionsvolumen von ca. 42 Milliarden USD stellte das Jahr 2014 ein weiteres Rekordjahr für den Sekundärmarkt dar. Verkäufer nutzten das positive Marktumfeld, um ihre Portfolien zu bereinigen und sich von nicht zentralen Positionen zu trennen. Mit einem Drittel des gesamten Marktvolumens stellten Finanzinstitutionen wiederum den grössten Teil des Verkäuferuniversums, gefolgt von General Partnern, Dachfonds und Pensionskassen. Wie auch schon in den Vorjahren wurden zum überwiegenden Teil Buyout-Fonds gehandelt.

Das durchschnittliche Preisniveau sank im zweiten Halbjahr 2014 leicht auf ca. 95 % des Nettoinventarwerts für Buyout Fonds, 88 % für Real Estate Fonds und 80 % für Venture Capital Fonds. Es traten allerdings grosse Unterschiede innerhalb der jeweiligen Kategorien auf, in Abhängigkeit von der Qualität der unterliegenden Portfoliounternehmen und der einzelnen Manager.

Am 31. Dezember 2014 wurde die erste Sekundärtransaktion für die Tellco Anlagegruppe Private Equity abgeschlossen. Es handelt sich um ein breit diversifiziertes Portfolio, bestehend aus drei Positionen in Lindsay Goldberg & Bessemer GP I, II und III mit einem Transaktionsvolumen von 12.9 Millionen USD. Als bereits bestehender Investor in allen drei Fonds hatte BlackRock bevorzugten Zugang zum General Partner und war in der Lage, das Portfolio schnell zu bewerten und die Transaktion zu gewinnen. Das erworbene Portfolio zeichnet sich durch einen konservativen Fremdkapitaleinsatz sowie signifikantes Wertsteigerungspotential aus und bietet so ein attraktives Risiko/Rendite Profil.

Eine weitere Investition in einen führenden französischen Private Equity Fonds, PAI Europe VI, mit einem Transaktionsvolumen von 12.5 Millionen EUR befindet sich kurz vor dem Abschluss. Es handelt sich hierbei um eine Sekundärmarkttransaktion in ein junges Portfolio, welches zu 25 % investiert ist und bis zum Ende 2015 ein Niveau von ca. 50 % erreichen sollte. Aufgrund der langjährigen und erfolgreichen Beziehung mit dem Manager war BlackRock in der Lage, eine Allokation für die Tellco Anlagegruppe Private Equity zu sichern.

Für das kommende Jahr wird ein tiefes Wachstum des Sekundärmarkt volumens mit durchschnittlich stabilen, aber divergierenden Preisen erwartet. Für BlackRock bedeutet dies, die Disziplin bei der Auswahl und dem Tätigen von Sekundärmarkttransaktionen hoch zu halten, um langfristig attraktive Erträge für die Tellco Anlagegruppe Private Equity generieren zu können.

---

<sup>1</sup> Typischer Verlauf einer Investition in Private Equity. Nach anfänglich negativem Rendite- und Liquiditätsverlauf aufgrund von Managementgebühren und Anlaufverlusten stellt sich üblicherweise nach ein paar Jahren ein positiver Rendite- und Geldfluss-Trend ein.



# 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 2014 in CHF

|                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| Preis (NAV)                          | 145.5730    |
| Höchststand seit Gründung            | 145.57      |
| Tiefststand seit Gründung            | 100.33      |
| Fondsvermögen                        | 693'810'269 |
| Value at Risk (Konfidenzniveau 95 %) | 3.89 %      |
| Asset Management Fee p. a.           | 0.50 %      |
| Ausgabekommission zugunsten Fonds    | 1.50 %      |
| Rücknahmekommission zugunsten Fonds  | 1.50 %      |
| Fremdfinanzierungsquote              | 12.70 %     |
| Leerstandsquote                      | 5.94 %      |
| Leerstandsquote 2014                 | 6.13 %      |
| TER <sub>ISA</sub> (NAV) 2014        | 0.69 %      |

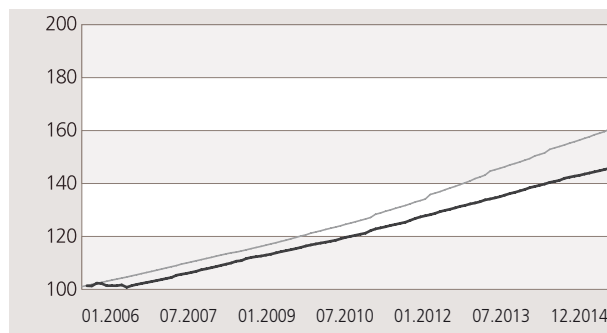
## Stammdaten

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Valor/Symbol                 | 2455979                                |
| ISIN                         | CH0024559798                           |
| Referenzwährung              | CHF                                    |
| Fondsdomizil                 | Schweiz                                |
| Benchmark                    | KGAST Immo-Index                       |
| 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.                           |
| Geschäftsführung             | Tellco Asset Management AG, Schwyz     |
| Revisionsstelle              | Grant Thornton Bankrevision AG, Zürich |

## Performanceentwicklung

|      | Jan. | Feb. | März | April | Mai  | Juni | Juli | Aug. | Sept. | Okt. | Nov. | Dez. | Jahr | BM   |
|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|
| 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 |
| 2013 | 0.32 | 0.33 | 0.45 | 0.44  | 0.33 | 0.42 | 0.39 | 0.51 | 0.31  | 0.35 | 0.32 | 0.44 | 4.70 | 5.73 |
| 2012 | 0.41 | 0.52 | 0.36 | 0.33  | 0.39 | 0.44 | 0.28 | 0.42 | 0.28  | 0.35 | 0.53 | 0.25 | 4.66 | 6.52 |

## Wertentwicklung (nach Abzug von 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)        | 0.30  | 0.91  | 3.80   | 13.75   | 4.39           | 95.33           |
| Benchmark          | 0.62  | 1.37  | 5.06   | 18.32   | 5.77           | 100.00          |

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

| Portfolioallokation | Wohnen         | Geschäft       | Parking       |
|---------------------|----------------|----------------|---------------|
| Region Bern         | 14.09 %        | 4.75 %         | 1.32 %        |
| Region Genfersee    | 2.76 %         | 0.96 %         | 0.00 %        |
| Innerschweiz        | 6.80 %         | 3.12 %         | 0.66 %        |
| Nordwestschweiz     | 13.13 %        | 14.66 %        | 1.29 %        |
| Ostschweiz          | 3.30 %         | 1.87 %         | 0.33 %        |
| Region Zürich       | 23.21 %        | 4.41 %         | 1.51 %        |
| Südschweiz          | 1.80 %         | 0.00 %         | 0.03 %        |
| <b>Total</b>        | <b>65.09 %</b> | <b>29.77 %</b> | <b>5.14 %</b> |

## 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                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gute Lage, Zustand und Ausbaustandard</li> <li>Ausgewogener Mieterspiegel</li> <li>Angemessene Mietzinshöhe</li> <li>Kein Eintrag im Altlastenverdachtsflächen-Kataster mit Sanierungspflicht/Gefahr</li> </ul> |
| Objektgrösse             | mind. CHF 2 Mio., max. 15 % des Nettovermögens   |
| Fremdfinanzierung        | max. 30 % des Marktwertes  |

**Tellco AST Immobilien Schweiz**

|   | 31.12.2014            | 31.12.2013            |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | CHF                   | CHF                   |
| <b>Vermögensrechnung</b>                                |                       |                       |
| <b>Aktiven</b>  |                       |                       |
| Immobilien  |                       |                       |
| > Bauland (inkl. Abbruchobjekte)                        | 5'921'166.50          | 14'528'699.95         |
| > Angefangene Bauten (inkl. Land)                       | 91'917'555.93         | 44'302'089.83         |
| > Fertige Bauten (inkl. Land)                           | 700'229'085.42        | 633'606'465.80        |
| Bankguthaben  |                       |                       |
| > Bankguthaben  | 6'411'437.22          | 10'415'611.19         |
| > Übrige kurzfristige Forderungen                       | 8'894'676.77          | 12'126'254.14         |
| <b>Gesamtvermögen</b>                                   | <b>813'373'921.84</b> | <b>714'979'120.91</b> |
| <b>Passiven</b>   |                       |                       |
| Fremdkapital  |                       |                       |
| > Latente Steuern                                       | -7'533'000.00         | -7'873'000.00         |
| > Hypothekarschulden                                    | -101'000'000.00       | -101'000'000.00       |
| > Kurzfristige Verbindlichkeiten                        | -10'646'552.42        | -8'058'042.32         |
| > Rechnungsabgrenzung                                   | -384'100.37           | -340'206.33           |
| <b>Nettovermögen</b>                                    | <b>693'810'269.05</b> | <b>597'707'872.26</b> |
| <b>Ansprüche</b>  |                       |                       |
|   | 2014                  | 2013                  |
|   | Stück                 | Stück                 |
| Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn des Berichtsjahres | 4'262'062.5506        | 3'236'917.1470        |
| Ausgegebene Ansprüche                                   | 535'775.9182          | 1'030'656.7045        |
| Zurückgenommene Ansprüche                               | -31'774.2376          | -5'511.3009           |
| <b>Anzahl Ansprüche am Ende des Berichtsjahres</b>      | <b>4'766'064.2312</b> | <b>4'262'062.5506</b> |
|   | CHF                   | CHF                   |
| Kapitalwert je Anspruch                                 | 140.8588              | 135.2216              |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch             | 4.7142                | 5.0175                |
| Inventarwert je Anspruch                                | 145.5730              | 140.2391              |
| <b>Veränderung des Nettovermögens</b>                   |                       |                       |
|   | 2014                  | 2013                  |
|   | CHF                   | CHF                   |
| Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres              | 597'707'872.26        | 433'560'139.00        |
| Ausgaben  | 76'144'632.22         | 140'189'891.95        |
| Rücknahmen  | -4'453'932.38         | -735'499.32           |
| Gesamterfolg  | 24'411'696.95         | 24'693'340.63         |
| <b>Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres</b>         | <b>693'810'269.05</b> | <b>597'707'872.26</b> |

# Tellco AST Immobilien Schweiz

| <b>Erfolgsrechnung</b>   | <b>2014<br/>CHF</b>  | <b>2013<br/>CHF</b>  |
|--|----------------------|----------------------|
| Soll-Mietertrag  | 36'490'172.62        | 31'854'316.25        |
| Minderertrag Leerstand   | -2'237'872.45        | -1'884'232.90        |
| Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen      | -52'920.45           | -132'186.02          |
| <b>Mietertrag netto</b>  | <b>34'199'379.72</b> | <b>29'837'897.33</b> |
| Instandhaltung   | -2'718'685.75        | -2'350'251.06        |
| Instandsetzung   | -1'086'566.65        | -597'422.85          |
| <b>Unterhalt Immobilien</b>                                    | <b>-3'805'252.40</b> | <b>-2'947'673.91</b> |
| Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren                           | -277'755.39          | -303'704.30          |
| Nicht verrechenbare Heiz- und Nebenkosten                      | -355'658.39          | -126'596.98          |
| Versicherungen   | -500'304.90          | -339'429.40          |
| Bewirtschaftungshonorare                                       | -3'398'054.72        | -2'742'341.75        |
| Vermietungs- und Insertionskosten                              | -6'715.10            | -149'033.05          |
| Steuern und Abgaben  | -326'437.10          | -245'052.55          |
| Übriger operativer Aufwand                                     | -364'002.69          | -251'493.52          |
| <b>Operativer Aufwand</b>                                      | <b>-5'228'928.29</b> | <b>-4'157'651.55</b> |
| <b>Operatives Ergebnis</b>                                     | <b>25'165'199.03</b> | <b>22'732'571.87</b> |
| Aktivzinsen  | 2'259.85             | 4'259.75             |
| <b>Sonstige Erträge</b>  | <b>2'259.85</b>      | <b>4'259.75</b>      |
| Hypothekarzinsen   | -2'806'721.32        | -2'876'227.30        |
| Sonstige Passivzinsen  | -1'580.45            | -2'181.20            |
| Baurechtszinsen  | -313'576.50          | -110'472.35          |
| <b>Finanzierungsaufwand</b>                                    | <b>-3'121'878.27</b> | <b>-2'988'880.85</b> |
| Geschäftsführungshonorar                                       | -679'610.97          | -548'468.33          |
| Schätzungs- und Revisionsaufwand                               | -154'828.00          | -105'468.15          |
| Übriger Verwaltungsaufwand                                     | -184'389.31          | -149'545.41          |
| <b>Verwaltungsaufwand</b>                                      | <b>-1'018'828.28</b> | <b>-803'481.89</b>   |
| Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen     | 1'531'490.45         | 2'461'086.28         |
| Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen | -89'933.53           | -20'796.89           |
| <b>Ertrag aus Mutationen Ansprüche</b>                         | <b>1'441'556.92</b>  | <b>2'440'289.39</b>  |
| <b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>                         | <b>22'468'309.25</b> | <b>21'384'758.27</b> |
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste                           | -719'225.65          | -934'188.39          |
| <b>Realisierter Erfolg</b>                                     | <b>21'749'083.60</b> | <b>20'450'569.88</b> |
| Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste                      | 2'322'613.35         | 6'225'770.75         |
| Veränderungen latente Steuern                                  | 340'000.00           | -1'983'000.00        |
| <b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>                        | <b>24'411'696.95</b> | <b>24'693'340.63</b> |
| <b>Verwendung des Erfolges</b>                                 |                      |                      |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres                                | 22'468'309.25        | 21'384'758.27        |
| Vortrag des Vorjahres  | -                    | -                    |
| <b>Zur Thesaurierung verfügbarer Betrag</b>                    | <b>22'468'309.25</b> | <b>21'384'758.27</b> |
| Thesaurierung  | -22'468'309.25       | -21'384'758.27       |
| <b>Vortrag auf neue Rechnung</b>                               | <b>-</b>             | <b>-</b>             |

| Kennzahlen   | 2014       | 2013       |
|--|------------|------------|
| 1. Mietzinsausfallrate   | 6.28 %     | 6.33 %     |
| 2. Fremdfinanzierungsquote   | 12.66 %    | 14.59 %    |
| Durchschnittliche Zinsbindung  | 4.51 Jahre | 5.51 Jahre |
| Durchschnittszinssatz  | 2.73 %     | 2.73 %     |
| 3. Betriebsgewinnmarge *   | 72.87 %    | 73.51 %    |
| 4. Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (GAV))   | 0.58 %     | 0.57 %     |
| Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (NAV))  | 0.69 %     | 0.70 %     |
| 5. Eigenkapitalrendite (ROE <sub>ISA</sub> ) <sub>t</sub> auf Nettovermögen vom Jahresende | 3.52 %     | 4.13 %     |
| Eigenkapitalrendite (ROE) auf dem durchschnittlichen Nettovermögen                         | 3.84 %     | 4.85 %     |
| 6. Ausschüttungsrendite (thesaurierend)  | 0.00 %     | 0.00 %     |
| 7. Ausschüttungsquote (thesaurierend)  | 0.00 %     | 0.00 %     |
| 8. Anlagerendite   | 3.80 %     | 4.70 %     |
| 9. Nettorendite der fertigen Bauten  | 4.03 %     | 4.12 %     |
| 10. Fremdkapitalquote  | 14.70 %    | 16.40 %    |
| 11. Rendite des investierten Kapitals  | 3.45 %     | 4.03 %     |

\* Berechnung gemäss KGAST



# Tellco AST Private Equity Klasse C<sup>1</sup>

## 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 indirekten 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 2014      | in USD     |
|---------------------------------------|------------|
| Nettoinventarwert gesamt              | 11'127'979 |
| Nettoinventarwert/Anspruch (Klasse C) | 99.36      |
| Ausgabekommission zugunsten Fonds     | 1.00 %     |
| Rücknahmekommission zugunsten Fonds   | 1.00 %     |
| Verwaltungsgebühren p. a.             | 0.90 %     |
| Leistungsvergütung                    | 10.00 %    |
| Hurdle Rate                           | 7.00 %     |

## Stammdaten

|                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| Valor             | 25250871                            |
| ISIN              | CH0252508715                        |
| Referenzwährung   | USD                                 |
| Fondsdomizil      | Schweiz                             |
| Ausschüttung      | thesaurierend                       |
| Bewertung         | quartalsweise                       |
| Zeichnungsschluss | am 1. Dezember                      |
| Rücknahmeschluss  | am 1. Juli des vorangehenden Jahres |
| Valuta            | Ende Jahr                           |
| Gründungsdatum    | 30.09.2014                          |
| Rechnungsjahr     | 1.1.–31.12.                         |

## Administration

|                 |  |
|-----------------|--|
| Administration  | Tellco Asset Management AG, Schwyz     |
| Revisionsstelle | Grant Thornton Bankrevision AG, Zürich |

## Wertentwicklung (nach Abzug von Gebühren)



## — Tellco AST Private Equity C<sup>1</sup>

| Performance (in %) | 3 Mt. | 1 Jahr | 3 Jahre | Ø p.a. 3 Jahre | Positive Quartale |
|--------------------|-------|--------|---------|----------------|-------------------|
| Fonds (USD)        | -0.64 |        |         |                | 0.00              |

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

## Portfolio Allokation

| Transaktionstypen     | Aktuelle Allokation | Zielallokation |
|-----------------------|---------------------|----------------|
| Sekundärinvestitionen | 100.00%             | bis zu 100%    |
| Primärinvestitionen   | 0.00%               | bis zu 30%     |

## Finanzierungsstadien

| Finanzierungsstadien  | Aktuelle Allokation | Zielallokation |
|-----------------------|---------------------|----------------|
| Buyout                | 100.00%             | bis zu 100%    |
| Wachstumskapital      | 0.00%               | bis zu 30%     |
| Spezielle Situationen | 0.00%               | bis zu 20%     |

## Regionen

| Regionen      | Aktuelle Allokation | Zielallokation |
|---------------|---------------------|----------------|
| Europa        | 0.00%               | bis zu 65%     |
| Nordamerika   | 100.00%             | bis zu 65%     |
| Rest der Welt | 0.00%               | bis zu 20%     |

## Währungsstruktur

| Währungsstruktur | Aktuelle Allokation | Zielallokation |
|------------------|---------------------|----------------|
| USD              | 100.00%             |                |
| EUR              | 0.00%               |                |
| Übrige           | 0.00%               |                |

## Performanceentwicklung

|      | Q1 | Q2 | Q3 | Q4    | Jahr  |
|------|----|----|----|-------|-------|
| 2014 |    |    |    | -0.64 | -0.64 |

<sup>1</sup> Klasse C: Für Zeichnungen von mehr USD 50 Millionen.

## Anlagegruppe Private Equity

31.12.2014

### Vermögensrechnung

USD

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Bankguthaben                      | 60'049.36            |
| Andere Wertpapiere und Wertrechte | 11'088'000.00        |
| <b>Gesamtvermögen</b>             | <b>11'148'049.36</b> |
| Verbindlichkeiten                 | -16'070.70           |
| Passive Rechnungsabgrenzungen     | -4'000.00            |
| <b>Nettovermögen</b>              | <b>11'127'978.66</b> |

### Veränderung des Nettovermögens

22.12. - 31.12.2014

|   |                      |
|---|----------------------|
| Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres      | -                    |
| Ausgaben  | 11'200'000.00        |
| Rücknahmen                                      | -                    |
| Gesamterfolg                                    | -72'021.34           |
| <b>Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres</b> | <b>11'127'978.66</b> |

### Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse C<sup>1</sup>

22.12. - 31.12.2014

Stück

|   |                     |
|---|---------------------|
| Stand zu Beginn des Berichtsjahres      | -                   |
| Ausgegebene Ansprüche                   | 112'000.0000        |
| Zurückgenommene Ansprüche               | -                   |
| <b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b> | <b>112'000.0000</b> |

USD

|  |       |
|--|-------|
| Inventarwert eines Anspruchs Klasse C <sup>1</sup> | 99.36 |
|--|-------|

### Erfolgsrechnung

22.12. - 31.12.2014

USD

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Total Erträge</b>                          | -                  |
| Verwaltungsaufwand                            | -143'950.64        |
| <b>Nettoertrag</b>                            | <b>-143'950.64</b> |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste      | -                  |
| <b>Realisierter Erfolg</b>                    | <b>-143'950.64</b> |
| Nichtrealisierte Kapitalgewinne und -verluste | 71'929.30          |
| <b>Gesamterfolg</b>                           | <b>-72'021.34</b>  |

### Verwendung des Erfolges

|   |             |
|---|-------------|
| Nettoertrag des Rechnungsjahres                                 | -143'950.64 |
| Verlustverrechnung mit angesammelten Kapitalgewinnen/-verlusten | 143'950.64  |
| <b>Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag</b>                 | <b>-</b>    |

### Kennzahlen

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Annualisierte zeitgewichtete Rendite | * |
| Volatilität                          | * |
| Maximum Drowdown                     | * |
| Recovery Period                      | * |

\* aufgrund der sehr kurzen Investitionsdauer sind die Kennzahlen nicht aussagekräftig

## Tellco AST Stammvermögen

| Vermögensrechnung          | 31.12.2014 |                   | 31.12.2013 |                   |
|----------------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|
|                            | CHF        | CHF               | CHF        | CHF               |
| Bankguthaben               |            | 116'903.10        |            | 104'566.56        |
| Forderungen                |            | 2'761.30          |            | 795'894.95        |
| Aktive Rechnungsabgrenzung |            |                   |            | 9'574.00          |
| <b>Aktiven</b>             |            | <b>119'664.40</b> |            | <b>910'035.51</b> |
| Bankschulden               |            |                   |            | 772'839.89        |
| Kreditoren                 |            |                   |            | 1'460.40          |
| Transitorische Passiven    |            | 7'600.00          |            | 24'806.00         |
| Stiftungskapital           |            |                   |            |                   |
| > Kapital per 1. Januar    | 110'929.22 |                   | 102'327.09 |                   |
| > Ertragsüberschuss        | 1'135.18   | 112'064.40        | 8'602.13   | 110'929.22        |
| <b>Passiven</b>            |            | <b>119'664.40</b> |            | <b>910'035.51</b> |

| Erfolgsrechnung                     | 2014              |                   | 2013              |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                     | Aufwand CHF       | Ertrag CHF        | Aufwand CHF       | Ertrag CHF        |
| Erträge der Bankguthaben            |                   | 12.30             |                   | 41.70             |
| Verrechnete Verwaltungsaufwendungen |                   | 141'750.00        |                   | 239'700.00        |
| Diverser Ertrag                     |                   | 37.23             |                   | 5'584.53          |
| Verwaltungsaufwand                  | 140'664.35        |                   | 236'724.10        |                   |
|                                     | <b>140'664.35</b> | <b>141'799.53</b> | <b>236'724.10</b> | <b>245'326.23</b> |
| Ertragsüberschuss                   | 1'135.18          |                   | 8'602.13          |                   |
|                                     | <b>141'799.53</b> | <b>141'799.53</b> | <b>245'326.23</b> | <b>245'326.23</b> |

# 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 25. Juni 2013 (gültig ab 25. Juni 2013)  
 Anlagerichtlinien 20. August 2014 (gültig ab 20. August 2014)

### 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 Asset Management AG, Schwyz

#### Immobilienverwaltung

Tellco Immobilien AG, Schwyz

#### Immobilienchatzer

HPS Real Estate AG, Luzern

#### Vermögensverwaltung Private Equity

BlackRock Asset Management Schweiz AG, Zürich

## 2. Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit

### 2.1 Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Jahresrechnungen 2014 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 4.20 %, Bandbreite 3.9 % bis 4.8 %) 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 folgende Änderung von Bewertungsgrundsätzen:

Die latenten Steuern auf den nicht realisierten Kapitalgewinnen der Anlagegruppe Immobilien werden mit den Steuersätzen einer 15-jährigen Haltedauer gerechnet. Im Vorjahr wurde mit den Steuersätzen einer 10-jährigen Haltedauer gerechnet. Aus der Umstellung resultierte eine Reduktion der latenten Steuern per 1. Januar 2014 von CHF 1'173'000.

## 3. Erläuterungen der Vermögensanlage

### 3.1 Organisation der Anlagetätigkeit, Anlagerichtlinien

Die Stiftung führt die Anlagegruppe Immobilien Schweiz und seit Dezember 2014 die Anlagegruppe Private Equity sowie das Stammvermögen.

Die Immobilienverwaltung der Anlagegruppe Immobilien wird durch die Tellco Immobilien 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 2014 waren folgende Aktiven verpfändet:

#### Anlagegruppe Tellco AST Immobilien Schweiz

Schuldbriefe auf Liegenschaften im Betrag von CHF 360'695'950 bei der UBS AG, Luzern, zur Deckung der aufgenommenen Hypotheken von CHF 101'000'000.

### 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 Tellco AST Immobilien

Die Verwaltungskosten der Anlagegruppe Immobilien 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.

|   | 2014   | 2013   |
|---|--------|--------|
| Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> GAV) | 0.58 % | 0.57 % |
| Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> NAV) | 0.69 % | 0.70 % |

#### Anlagegruppe Private Equity

Die Verwaltungskosten der Anlagegruppe Private Equity enthalten Set-up-Kosten von USD 139'900 sowie Revisionskosten von USD 4'000 und Bankspesen von USD 51. Das Geschäftsführungshonorar sowie vom Stammvermögen verrechnete Kosten fallen erst ab dem Geschäftsjahr 2015 an.

Bei Dritten fielen USD 134'000 Verwaltungskosten an. Davon entfallen USD 120'000 auf Set-up-Kosten. Ein TER-Bericht auf dieser Ebene ist noch nicht verfügbar. Die Asset Management Fee fällt erst ab dem Geschäftsjahr 2015 an.

Aufgrund der sehr kurzen Geschäftsperiode dieser Anlagegruppe und infolge fehlender Aussagekraft wird auf die TER-Berechnung verzichtet.

### 6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gab keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die zusätzliche Angaben oder eine Korrektur der Jahresrechnungen 2014 erfordern würden.

# Bericht der Revisionsstelle

---

An die  
Anlegerversammlung der Telco Anlagestiftung  
6430 Schwyz

Zürich, 27. April 2015

## Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Telco Anlagestiftung, Schwyz, bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang, für das am 31. Dezember 2014 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 2014 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 BVV2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV2 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  
Bahnhofstrasse 4  
Postfach 713  
CH-6431 Schwyz  
t +41 41 819 70 30  
f +41 41 819 70 35  
tellco.ch

#### **Impressum**

Tellco Anlagestiftung, Geschäftsbericht 2014

#### **Herausgeber**

Tellco Anlagestiftung, Schwyz

© Copyright 2015 Tellco Anlagestiftung, Schwyz

Dieser Geschäftsbericht ist auch in elektronischer Form erhältlich.  
Download: [www.tellco.ch](http://www.tellco.ch), Downloads