



tellco
Anlagestiftung

Anlagerichtlinien der Tellco Anlagestiftung

gültig per 6. Dezember 2017

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



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1	Zweck und Geltungsbereich	3
Art. 2	Allgemeine Richtlinien und Integrität/Loyalität	3
Art. 3	Anhänge	3
Art. 4	Grundsätze für Anlagen	3
2	Spezielle Bestimmungen	4
Art. 5	Anlagegruppe AST Immobilien Schweiz	4
Art. 6	Anlagegruppe AST Private Equity	6
Art. 7	Anlagegruppe AST Private Equity Run-Off	7
Art. 8	Inkrafttreten und Anpassung	7
3	Anhänge 1-2	8



Der Stiftungsrat erlässt, gestützt auf die Statuten, folgende Anlagerichtlinien:

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

- a) Die Anlagerichtlinien legen den Anlagefokus, die zulässigen Anlagen und die Anlage-restrictionen für jede Anlagegruppe vollständig und klar dar.
- b) Sie werden mindestens jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Art. 2 Allgemeine Richtlinien und Integrität/Loyalität

Alle mit der Vermögensverwaltung betrauten Personen sind zu striktem Stillschweigen über vertrauliche Angelegenheiten verpflichtet. Die Vorschriften hinsichtlich Integrität und Loyalität sind im Stiftungsreglement geregelt.

Art. 3 Anhänge

Die Anhänge 1-2 bilden integrierende Bestandteile dieser Richtlinien.

Art. 4 Grundsätze für Anlagen

- a) Die zulässigen Anlagen sind in diesen Richtlinien abschliessend aufgeführt. Von den Anlagerichtlinien darf nur im Einzelfall und befristet abgewichen werden, wenn das Interesse der Anleger eine Abweichung dringend erfordert und der Präsident oder die Präsidentin des Stiftungsrats der Abweichung zustimmt. Die Abweichungen sind im Anhang der Jahresrechnung offenzulegen und zu begründen.
- b) Die Stiftung achtet auf ein angemessenes Liquiditätsmanagement.



2 Spezielle Bestimmungen

Art. 5 Anlagegruppe AST Immobilien Schweiz

- a) Die Anlagegruppe orientiert sich an einer Benchmark (Index). Die Benchmark dient dem Vergleich von Rendite und Risiko; sie ist im Rahmen der Anlagestrategie festgelegt (Anhang 1).
- b) Mit dem Ziel zur Verbesserung der Effizienz und Erhöhung der Rendite kann bei der Anlagegruppe auf Stufe Strategie und Portfoliomanager innerhalb der vorgegebenen Gewichtungen vom Index abgewichen werden. Der Erfolg wird laufend gemessen.
- c) In der Anlagegruppe können flüssige Mittel in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie von Geldmarktanlagen bei Schuldner mit guter Bonität (Anhang 2) angelegt werden.
- d) Anlagen in Immobilien erfolgen primär in Form von Direktanlagen. Ergänzend können Kollektivanlagen und kotierte Beteiligungsgesellschaften (maximal 30 % des Anlagegruppevermögens) erworben werden.

Die Konzentration der geografischen Aufteilung ist auf die Ballungszentren (Zürich, Basel, Bern, Genf, Lausanne, Zentralschweiz) inklusive deren Agglomerationen ausgelegt. Die jeweils aktuelle geografische Aufteilung sowie die Aufteilung nach Nutzen werden monatlich auf dem Factsheet publiziert. Der Anteil an Gewerbe (z.B. Büro, Verkauf, Lager, Gewerbe) ist auf maximal 35 % des Gesamtportefeuilles begrenzt. In die Begrenzung sind die Kollektivanlagen miteinzubeziehen.

Als Immobilienanlagen gelten:

- Wohn- und Geschäftshäuser im Allein- oder Miteigentum (inkl. Stockwerkeigentum);
- Grundstücke im Allein- oder Miteigentum deren Erwerb zur Durchführung eigener Bauvorhaben führt;
- Grundstücke in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen, sofern deren Verkehrswert gesamthaft höchstens 30 % des Vermögens der Anlagegruppe beträgt;
- Bauland, das sich für die Abgabe im Baurecht an Dritte eignet;
- Anteile an schweizerischen Immobilienfonds;
- Ansprüche an Immobilienanlagegruppen von Anlagestiftungen;
- Aktien von Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz, sofern deren Aktien an einer Börse oder einem anderen geregelten Markt gehandelt werden;
- Tochtergesellschaften im Alleineigentum der Stiftung mit dem alleinigen Zweck von Immobilienanlagen gemäss Anlagerichtlinien der Anlagegruppe.

Insbesondere in folgende Immobilienanlagen wird nicht investiert:

- Villen;
- Einfamilienhäuser;
- Eigentumswohnungen;
- Landwirtschaftlich genutzte Objekte.

Als Bewertungsmethode der direkten Immobilienanlagen wird die DCF-Methode (Discounted Cash Flow) angewandt. Der Schätzungsexperte bewertet jede Immobilie mindestens jährlich. Der Schätzungsexperte muss die erforderliche Qualifikation aufweisen und unabhängig sein.



Die Anlagegruppe kann in angemessen diversifizierte kollektive Anlagen nach Art. 30 ASV mit ausreichender Informations- und Auskunftspflicht investieren. Der maximale Anteil pro kollektives Anlageinstrument beträgt 20 % des Anlagegruppevermögens, es sei denn, das kollektive Anlageinstrument untersteht der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) oder ist eine Anlagegruppe einer Anlagestiftung.

Kollektive Anlagen sind nur zulässig, falls deren Zweck ausschliesslich dem Erwerb, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung und Verpachtung von eigenen Grundstücken in der Schweiz dient. Zu den Kollektivanlagen zählen:

- Anteile von börsenkotierten Immobilienfonds;
 - Ansprüche von Anlagestiftungen.
- e) Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe direkt, über Tochtergesellschaften oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, 30 % des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.
- f) Bei der Auswahl der Direktanlagen müssen folgende Kriterien berücksichtigt werden:
- angemessener Ertrag;
 - gute Lage, vorwiegend in Ballungszentren;
 - guter Zustand und Ausbaustandard (Bausubstanz, Unterhaltsintensität);
 - ausgewogener Mieterspiegel;
 - angemessene Mietzinshöhe;
 - bei einem Eintrag im Altlastenverdachtsflächen-Kataster wird vorausgesetzt, dass keine Sanierungspflicht und Gefahr besteht.
- g) Die Anlagestiftung muss ihre Anlagen insbesondere nach Objekten, deren Alter und Lage verteilen. Die Anlagegruppe AST Immobilien Schweiz hat mindestens 10 Objekte im Portfolio zu halten. Der Verkehrswert einer Liegenschaft darf nicht mehr als 15 % des Anlagegruppevermögens betragen.
- h) Bei den Direktanlagen sorgt die Stiftung durch geeignete Massnahmen für einen stetigen Qualitätserhalt, z. B. durch:
- bauliche Vorkehrungen;
 - institutionell-organisatorische Vorkehrungen;
 - systematische Renovationspolitik.
- i) Bauland (inkl. Abbruchobjekte), angefangene Bauten sowie sanierungsbedürftige Objekte dürfen zusammen höchstens 30 % des Anlagegruppevermögens ausmachen. Unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein.
- j) Bei der Auswahl von Kollektivanlagen müssen die Anlagerichtlinien sowie u.a. folgende Anforderungskriterien beachtet werden:
- Qualität des Managements;
 - Qualität und Unterhaltszustand der Liegenschaften;
 - Fremdverschuldungsgrad;
 - Bewertungsgrundsätze;
 - Verwaltungskosten;
 - geografische Diversifikation (regionale Streuung), vorwiegend in Ballungszentren;
 - Diversifikation der Nutzungsarten;
 - Korrelation mit bestehenden Anlagen;
 - Liquidität der Anteile.



Art. 6 Anlagegruppe AST Private Equity

Die Anlagegruppe investiert in eine oder mehrere vorgelagerte Investitionsgesellschaften, die ihrerseits weltweit diversifiziert in Private-Equity-Anlagen («Primär-, Sekundär- und Co-Investitionen») investieren. Primär- und Sekundärinvestitionen werden mit Zielfonds und Co-Investitionen direkt, allenfalls über einzelne Zweckgesellschaften, umgesetzt.

Grundsätzlich werden Investitionen in bewährte Private-Equity-Bereiche getätigt, um ein relativ konservatives und ausgewogenes Risiko-Rendite-Profil zu erreichen.

Die Anlagegruppe strebt ein Engagement in Private-Equity-Anlagen an, die von gut etablierten Fondsmanagern, respektive Leitsponsoren mit langjähriger Erfahrung, stabilen und gut eingespielten Teams sowie nachweislicher Erfolgsbilanz geführt werden.

Die Anlagerichtlinien der Anlagegruppe basieren auf den gesamten von der Anlagegruppe getätigten Zeichnungen zur Investitionsgesellschaft und lauten wie folgt:

a) Investitionsbandbreiten

1. Transaktionstypen

Sekundärinvestitionen	bis zu 100 %
Primärinvestitionen	bis zu 50 %
Co-Investitionen	bis zu 30 %

Dachfonds sind nicht Teil des Anlageuniversums der Anlagegruppe.

2. Finanzierungsstadien

Buyout	bis zu 100 %
Wachstumskapital	bis zu 30 %
Special Situations	bis zu 20 %

Die Anlagegruppe tätigt aufgrund der hohen Risiken keine Investitionen in Venture-Capital-Anlagen.

3. Regionen

Europa	bis zu 65 %
Nordamerika	bis zu 80 %
Rest der Welt	bis zu 20 %

b) Aufbauphase

Es ist geplant, das Portfolio über maximal 42 Monate ab dem Zeitpunkt der ersten Investition der Tellico Anlagegruppe AST Private Equity aufzubauen.

c) Konzentrationslimiten

Nach Aufbau des Portfolios darf die maximale Investition in eine einzelnen Primär- oder Sekundärinvestition nicht mehr als 15 % und in eine einzelne Co-Investition nicht mehr als 2 % der gesamten Zeichnungen der Anlagegruppe zur Investitionsgesellschaft betragen.

d) Währung

Die Referenzwährung der Tellico Anlagegruppe AST Private Equity ist der US Dollar. Währungsrisiken werden auf Stufe Anlagegruppe und Investitionsgesellschaft nicht abgesichert.

e) Fremdkapital

Innerhalb der Anlagegruppe und der von ihr gehaltenen Kollektivanlagen sind lediglich technisch bedingte, kurzfristige Kreditaufnahmen zulässig.

f) Weitere Anlageinstrumente

Zwecks Liquiditätsmanagement können nach Ermessen des Vermögensverwalters Geldmarktfonds, kurz- und mittelfristige Termingelder sowie weitere vergleichbare Anlageinstrumente verwendet werden.

g) Nachschusspflicht

Für den Anleger besteht keine Nachschusspflicht.



Art. 7 Anlagegruppe AST Private Equity Run-Off

Falls ein Anleger seine Ansprüche zur Rücknahme anmeldet, wird in der Regel zusätzlich zur Anlagegruppe AST Private Equity eine Anlagegruppe AST Private Equity Run-Off eröffnet. Die Ansprüche der austretenden Anleger werden dann mit Wirksamwerden der Rücknahme in die Anlagegruppe AST Private Equity Run-Off überführt. Ab diesem Zeitpunkt halten austretende Anleger ihren Anteil am Gesamtportfolio über die Anlagegruppe AST Private Equity Run-Off. Der Zweck der Anlagegruppe AST Private Equity Run-Off ist die Realisierung der Investitionen von austretenden Anlegern über Zeit.

Da Rücknahmen von Ansprüchen jährlich erfolgen können, ist es möglich, dass gleichzeitig mehrere Anlagegruppen AST Private Equity Run-Off bestehen. Alle Anlagegruppen AST Private Equity Run-Off unterliegen aber denselben Anlagerichtlinien.

Die Anlagerichtlinien der Anlagegruppe lauten wie folgt:

- a) Investitionen
Die Anlagegruppe tätigt keine neuen Investitionen. Kapitalabrufe von bestehenden Investitionen werden jedoch weiterhin und vollständig honoriert.
- b) Währung
Die Referenzwährung der Anlagegruppe ist der US Dollar. Währungsrisiken werden auf Stufe Anlagegruppe und Investitionsgesellschaft nicht abgesichert.
- c) Fremdkapital
Innerhalb der Anlagegruppe und der von ihr gehaltenen Kollektivanlagen sind lediglich technisch bedingte, kurzfristige Kreditaufnahmen zulässig.
- d) Weitere Anlageinstrumente
Zwecks Liquiditätsmanagement können Ausschüttungen von Private-Equity-Anlagen kurzfristig in Geldmarktfonds, kurz und mittelfristige Termingelder sowie weitere vergleichbare Anlageinstrumente investiert werden, bis diese an die Anleger ausgezahlt werden.
- e) Nachschusspflicht
Für den Anleger besteht keine Nachschusspflicht.

Art. 8 Inkrafttreten und Anpassung

Diese Richtlinien ersetzen jene vom 27. September 2016 und treten am 6. Dezember 2017 in Kraft. Sie werden bei Bedarf, mindestens aber jährlich durch den Stiftungsrat überprüft und gegebenenfalls im Rahmen der Praxis der Aufsichtsbehörde angepasst.

Schwyz, 6. Dezember 2017

Tellico Anlagestiftung

Stiftungsrat

Luc Meier
Präsident

Dr. Dominique Becht
Mitglied



3 Anhang 1

Benchmarks

Gemäss Erlass des Stiftungsrates vom 7. September 2018 werden bei den verschiedenen Anlagegruppen folgende Benchmarks angewendet:

Anlagegruppe	Benchmark
AST Immobilien Schweiz	KGAST Immo-Index Gemischt

Schwyz, 7. September 2018



Anhang 2

Mindestrating nach S&P

Gemäss Erlass des Stiftungsrates vom 6. Dezember 2013 sind folgende Mindestratings nach S&P zulässig:

Kontoguthaben	A (Ausnahme: Kontoguthaben bei der Depotstelle zwecks Abwicklung von Wertschriftentransaktionen)
Geldmarktanlagen	Investment Grade

Bei Gegenparteien/Schuldnern ohne S&P-Rating ist das Rating von Moody's oder Fitch massgebend und es gilt das Tiefste. Falls kein Rating dieser Agenturen vorliegt, kann ein vergleichbares Bankenrating oder ein implizites Rating herangezogen werden.

Schwyz, 6. Dezember 2013