

Geschäftsbericht 2015





Sehr geschätzte Damen und Herren

Das vergangene Jahr war für Schweizer Anleger und für viele Unternehmungen geprägt vom Entscheid der Schweizerischen Nationalbank, im Januar den EUR/CHF-Mindestkurs aufzuheben. Als Begleiterscheinung der Frankenaufwertung machte uns ein weiterer ausgeprägter Zinsrutsch zu schaffen. Dies führte dazu, dass Anleger welche Obligationen mit guter Bonität halten, dem Emittenten dafür eine Entschädigung leisten müssen. Die Zinsen in der Schweiz dürften wahrscheinlich noch längere Zeit tief, respektive negativ bleiben.

Die Anlagegruppe «Tellco AST Immobilien Schweiz» erzielte im 2015 eine Performance von 3.5 %, was den Erwartungen unseres Portfolios entspricht. Die Neubaulprojekte, welche seit 2013 in Angriff genommen wurden, verwässern jedoch die Performance bis im 2017. Danach erwarten wir wiederum Renditen von über 4 %. Das Nettofondsvermögen hat sich im 2015 von CHF 694 Mio. auf CHF 796 Mio. erhöht. Dies entspricht einem Anstieg von knapp 15 %.

Die Leerstandsquote hat sich von 6.1 % auf 5.6 % reduziert. Damit der Verwässerung Einhalt geboten werden kann, wurde die Anlagegruppe geschlossen und es wurde eine Warteliste eingeführt. 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» erzielte im Berichtsjahr eine Performance von -0.45 %. Per Ende Jahr übertrafen die Commitments die Schwelle von USD 100 Mio. Dies entspricht einer Zunahme von 25 % 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.

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

Luc Meier
Stiftungsratspräsident

Der Immobilieninvestoren-Markt befindet sich nach wie vor in einem grossen Spannungsfeld. Es gibt Szenarien von Banken über die nächsten 15 Jahre, dass bei konstant bleibenden Langfristzinsen und Null-Inflation Immobilien als Anlageobjekte die Renditestars sein werden. Wir schliessen dieses Szenario nicht aus. Bei einem Zinsanstieg hingegen sind entsprechend Wertkorrekturen der Liegenschaften zu erwarten, was nur teilweise durch Mietzinserhöhungen wettgemacht werden könnte. Im 2015 sind die Zinsen bekanntlich nicht angestiegen und auch eine Inflation ist nicht eingetreten. Entsprechend sind die Preise insbesondere für Investments in Mehrfamilienhäuser nochmals gestiegen, falls es dann überhaupt möglich war, ein akzeptables Angebot auf dem Markt zu finden.

Die hohe Bautätigkeit der letzten Jahre macht sich in der Baubranche bemerkbar, der Rekordumsatz 2014 wurde im 2015 nicht übertroffen.

Der Angebotsüberhang im Büromarkt weitet sich langsam auf den Wohnungsmarkt aus. Die Wohnungsmieten sind zum ersten Mal schweizweit gesunken. Am meisten leiden Retailliegenschaften unter dem Januarschock 2015. Preise für Eigentumswohnungen sind spürbar langsamer gestiegen. Die hohen Preisniveaus und schärfere Finanzierungsvorschriften dämpfen die Nachfrage.

Im Auge zu behalten bleibt die Zuwanderungsentwicklung und auch -politik. Zuwanderungen aus osteuropäischen und südlichen Ländern haben an Bedeutung gewonnen und die nachlassende Zuwanderung aus Nordeuropa weitgehend kompensiert. Diese Verschiebung hat entsprechend einen Einfluss auf das nachgefragte Preissegment von Wohnungen.

Die Tellco Anlagestiftung hat auch im 2015 erheblich in Bauprojekte zur Verjüngung des Portfolios und Generierung von zukünftigen nachhaltigen Erträgen investiert. Die Jahresrendite 2015 betrug 3.45% bei einer Leerstandsquote von 5.57%. Es wurden im 2015 noch einige Projekte dazugekauft. Die Anlagegruppe Immobilien Schweiz der Tellco Anlagestiftung wurde im Verlaufe des letzten Jahres für Zeichnungen geschlossen. Es wird eine Warteliste geführt.

Zugang von Bestandesliegenschaften

- Luzern, Rössligasse/Süsswinkel

Beendete Bauprojekte

- Collombey, Chemin de la Barme
- Liestal, Ostenbergstrasse
- Rheineck, Stapfenwies (Haus B und C)
- Wolfhalden, Friedberg (Haus A, C und D)

Neue Projekte, im Bau

- Martigny
- Hochdorf
- Faulensee
- Paradiso, Via Vicolo (Arrondierung)
- Liestal, Heidenweid

Veräusserte Liegenschaften

- Emmenbrücke, Neuenkirchstrasse
- Allschwil, Burgfelder mattweg
- Ettiswil, Am Bächli
- Basel, Margarethenstrasse

Portfoliobericht Private Equity 2015

Die Tellco Anlagegruppe Private Equity wurde im Herbst 2014, mit dem Ziel, Schweizer Pensionskassen durch eine offene Struktur Zugang zum Private Equity Markt zu gewährleisten, gegründet. 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 Sekundärmarkttransaktionen, welche sich durch einen schnellen Aufbau des Nettoinventarwerts, frühe Ausschüttungen und einen abgeschwächten J-Kurveneffekt¹ 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 2015, als auch die letzten Investitionen eingegangen sowie ein kurzer Ausblick für das laufende Jahr gegeben.

Mit einem Transaktionsvolumen von ca. USD 40 Milliarden im Private Equity Sekundärmarkt liegt das Jahr 2015 nur leicht unter dem Volumen des Vorjahres. Der leichte Rückgang des Transaktionsvolumens gegenüber dem Vorjahr kann teilweise darauf zurückgeführt werden, dass sich die Anzahl der Transaktionen mit einem Volumen grösser als USD 1 Milliarde im Jahresvergleich reduziert hat. Andererseits verzeichneten kleine und mittlere Transaktionen einen Anstieg, weshalb der Rückgang zumindest teilweise ausgeglichen wurde. Als Verkäufer treten entgegen früheren Jahren nicht mehr vorwiegend Finanzinstitutionen, sondern Stiftungen mit rund 24% des gesamten Marktvolumens, gefolgt von öffentlich-rechtlichen Pensionskassen (14%) und Dachfonds (12%) auf. Wie in den Vorjahren wurden zum überwiegenden Teil Buyout Fonds gehandelt. Im Vergleich zum Vorjahr blieb der durchschnittliche Preisabschlag zum Nettoinventarwert mit 8% für Buyout Fonds praktisch unverändert. Qualitativ hochwertige Anlagen wurden jedoch mit einem wesentlich tieferen Preisabschlag, respektive zum Teil sogar mit einer Prämie zum Nettoinventarwert gehandelt.

Die unverändert hohen Preiserwartungen der Verkäufer kombiniert mit BlackRock's risikobewussten Investitionsansatz (Underwriting) haben dazu geführt, dass im vergangenen Jahr für die Tellco AST Private Equity der Fokus auf Primärinvestitionen mit hohem Investitionsgrad lag. Um solchen Marktgegebenheiten erfolgreich Rechnung zu tragen, bietet die Investitionsstrategie der Tellco AST Private Equity die Flexibilität, auch Primärinvestitionen tätigen zu können. Aufgrund der ausgezeichneten und langjährigen Beziehungen zu den Managern konnte BlackRock für die Tellco AST Private Equity eine Allokation zu den zwei nachfolgend beschriebenen, schwer zugänglichen Primärinvestitionen mit hohem Investitionsgrad (hohem Funding-Level) sichern.

Die erste Investition in 2015 wurde im März in den französischen Private Equity Fonds, PAI Europe VI, mit einer Kapitalzusage von EUR 12.5 Millionen getätigt. PAI ist ein Manager, der im mittleren Buyout Segment tätig ist und sich auf Anlagen in Unternehmen mit operativem Verbesserungspotential und auf Konsolidierungsmöglichkeiten in Westeuropa und Frankreich konzentriert. Eine weitere Investition mit einer Kapitalzusage von USD 7.5 Million zu Tailwind Capital II konnte im Juni 2015 geschlossen werden. Tailwind ist eine führende amerikanische Private Equity-Gesellschaft, die mit Tailwind Capital II eine Plattform-Strategie für Anlagen im Gesundheits- und Kommunikationsbereich verfolgt.

Für das Jahr 2016 wird ein ähnliches Sekundärmarktvolumen wie im letzten Jahr mit durchschnittlich stabilen, aber divergierenden Preisen zwischen Anlagen höherer und minderer Qualität erwartet. Für BlackRock bedeutet dies, dass Disziplin bei der Auswahl und Umsetzung von Transaktionen grösste Bedeutung zukommt, um langfristig attraktive Erträge für die Tellco Anlagegruppe Private Equity generieren zu können.

1 Typischer Verlauf einer Investition in Private Equity. Nach anfänglich negativem Rendite- und Liquiditätsverlauf 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 2015 in CHF

Preis (NAV)	150.59
Höchststand seit Gründung	150.59
Tiefststand seit Gründung	100.33
Fondsvermögen	795'874'146
Value at Risk (Konfidenzniveau 95 %)	3.82 %
Asset Management Fee p. a.	0.50 %
Ausgabekommission zugunsten Fonds	1.50 %
Rücknahmekommission zugunsten Fonds	1.50 %
Fremdfinanzierungsquote	16.52 %
Leerstandsquote 2015	5.57 %
Leerstandsquote 2014	6.13 %
TER _{ISA} (NAV) 2015	0.68 %

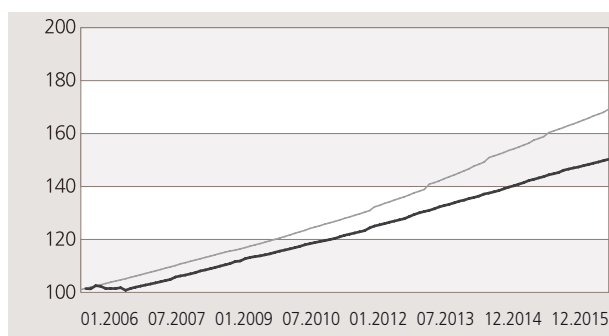
Stammdaten

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

Performanceentwicklung

	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Jahr	BM
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
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

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)	0.32	0.91	3.45	12.43	3.98	95.80
Benchmark	1.02	1.83	5.80	17.52	5.53	100.00

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

Portfolioallokation	Wohnen	Geschäft	Parking
Region Bern	12.47 %	6.13 %	1.24 %
Region Genfersee	2.37 %	0.84 %	0.00 %
Innerschweiz	5.38 %	5.26 %	0.56 %
Nordwestschweiz	15.12 %	12.41 %	1.51 %
Ostschweiz	5.44 %	1.61 %	0.52 %
Region Zürich	19.82 %	3.80 %	1.31 %
Südschweiz	3.94 %	0.00 %	0.29 %
Westschweiz	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Total	64.53 %	30.05 %	5.42 %

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"> 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

Tellco AST Immobilien Schweiz

	31.12.2015	31.12.2014
	CHF	CHF
Vermögensrechnung		
Aktiven		
Immobilien		
> Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	8'984'578.00	5'921'166.50
> Angefangene Bauten (inkl. Land)	138'707'632.00	91'917'555.93
> Fertige Bauten (inkl. Land)	818'420'923.96	700'229'085.42
Übrige Aktiven		
> Bankguthaben	3'775'647.40	6'411'437.22
> Übrige kurzfristige Forderungen	7'997'880.94	8'894'676.77
Gesamtvermögen	977'886'662.30	813'373'921.84
Passiven		
Fremdkapital		
> Latente Steuern	-8'042'000.00	-7'533'000.00
> Hypothekarschulden	-159'600'000.00	-101'000'000.00
> Kurzfristige Verbindlichkeiten	-13'912'427.53	-10'646'552.42
> Rechnungsabgrenzung	-458'088.40	-384'100.37
Nettovermögen	795'874'146.37	693'810'269.05
Ansprüche		
	2015	2014
	Stück	Stück
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn des Berichtsjahres	4'766'064.2312	4'262'062.5506
Ausgegebene Ansprüche	526'374.3632	535'775.9182
Zurückgenommene Ansprüche	-7'397.8658	-31'774.2376
Anzahl Ansprüche am Ende des Berichtsjahres	5'285'040.7286	4'766'064.2312
	CHF	CHF
Kapitalwert je Anspruch	145.8896	140.8588
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	4.7004	4.7142
Inventarwert je Anspruch	150.5900	145.5730
Veränderung des Nettovermögens		
	2015	2014
	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	693'810'269.05	597'707'872.26
Ausgaben	77'757'373.70	76'144'632.22
Rücknahmen	-1'072'560.68	-4'453'932.38
Gesamterfolg	25'379'064.30	24'411'696.95
Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres	795'874'146.37	693'810'269.05

Tellco AST Immobilien Schweiz

Erfolgsrechnung	2015 CHF	2014 CHF
Soll-Mietertrag	41'905'905.80	36'490'172.62
Minderertrag Leerstand	-2'334'144.40	-2'237'872.45
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-67'758.15	-52'920.45
Mietertrag netto	39'504'003.25	34'199'379.72
Instandhaltung	-2'593'931.85	-2'718'685.75
Instandsetzung	-1'596'580.59	-1'086'566.65
Unterhalt Immobilien	-4'190'512.44	-3'805'252.40
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-357'621.63	-277'755.39
Nicht verrechenbare Heiz- und Nebenkosten	-692'233.91	-355'658.39
Versicherungen	-491'381.82	-500'304.90
Bewirtschaftungshonorare	-4'062'010.83	-3'398'054.72
Vermietungs- und Insertionskosten	-167'592.05	-6'715.10
Steuern und Abgaben	-330'688.35	-326'437.10
Übriger operativer Aufwand	-424'607.02	-364'002.69
Operativer Aufwand	-6'526'135.61	-5'228'928.29
Operatives Ergebnis	28'787'355.20	25'165'199.03
Aktivzinsen	283.65	2'259.85
Sonstige Erträge	283.65	2'259.85
Hypothekarzinsen	-3'000'860.34	-2'806'721.32
Sonstige Passivzinsen	-3'561.95	-1'580.45
Baurechtszinsen	-313'576.50	-313'576.50
Finanzierungsaufwand	-3'317'998.79	-3'121'878.27
Geschäftsführungshonorar	-812'402.16	-679'610.97
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-138'777.80	-154'828.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-198'018.24	-184'389.31
Verwaltungsaufwand	-1'149'198.20	-1'018'828.28
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	529'404.04	1'531'490.45
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-8'179.22	-89'933.53
Ertrag aus Mutationen Ansprüche	521'224.82	1'441'556.92
Nettoertrag des Rechnungsjahres	24'841'666.68	22'468'309.25
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	634'096.95	-719'225.65
Realisierter Erfolg	25'475'763.63	21'749'083.60
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	412'300.67	2'322'613.35
Veränderungen latente Steuern	-509'000.00	340'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	25'379'064.30	24'411'696.95
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	24'841'666.68	22'468'309.25
Vortrag des Vorjahres	-	-
Zur Thesaurierung verfügbarer Betrag	24'841'666.68	22'468'309.25
Thesaurierung	-24'841'666.68	-22'468'309.25
Vortrag auf neue Rechnung	-	-

Kennzahlen	2015	2014
1. Mietzinsausfallrate	5.73 %	6.28 %
2. Fremdfinanzierungsquote	16.52 %	12.66 %
Durchschnittliche Zinsbindung	2.23 Jahre	4.51 Jahre
Durchschnittszinssatz	2.00 %	2.73 %
3. Betriebsgewinnmarge *	73.21 %	72.87 %
4. Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.57 %	0.58 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.68 %	0.69 %
5. Eigenkapitalrendite (ROE _{ISA}) _t auf Nettovermögen vom Jahresende	3.19 %	3.52 %
Eigenkapitalrendite (ROE) auf dem durchschnittlichen Nettovermögen	3.33 %	3.84 %
6. Ausschüttungsrendite (thesaurierend)	0.00 %	0.00 %
7. Ausschüttungsquote (thesaurierend)	0.00 %	0.00 %
8. Anlagerendite	3.45 %	3.80 %
9. Nettorendite der fertigen Bauten	3.87 %	4.03 %
10. Fremdkapitalquote	18.61 %	14.70 %
11. Rendite des investierten Kapitals	3.10 %	3.45 %

* Berechnung gemäss KGAST

Tellco AST Private Equity Klasse C¹

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 2015

in USD

Nettoinventarwert gesamt	16'518'272
Nettoinventarwert/Anspruch (Klasse C)	98.91
Ausgabekommission zugunsten Fonds	1.00 %
Rücknahmekommission zugunsten Fonds	1.00 %
Verwaltungsgebühren p. a.	0.90 %
Leistungsvergütung	10.00 %
Hurdle Rate	7.00 %

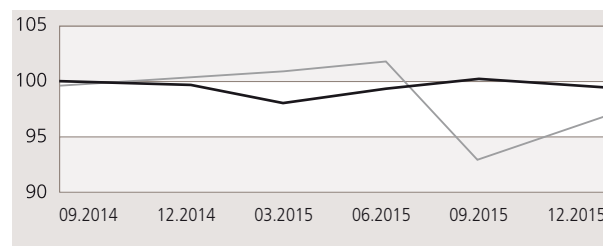
Stammdaten

Valor	25250889
ISIN	CH0252508897
Referenzwährung	USD
Fondsdomizil	Schweiz
Ausschüttung	thesaurierend
Bewertung	quartalsweise
Zeichnungsschluss	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 Vorsorge AG, Schwyz
Vermögensverwalter	BlackRock Asset Management Schweiz AG
Revisionsstelle	Grant Thornton Bankrevision AG, Zürich

Wertentwicklung (nach Abzug von Gebühren)



— Tellco AST Private Equity C¹ — MSCI AC World

Performance (in %)	3 Mt.	1 Jahr	3 Jahre	Ø p.a.	Positive 3 Jahre Quartale
Fonds (USD)	-1.22	-0.45			40.00

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

Portfolio Allokation

Transaktionstypen	Aktuelle Allokation	Zielallokation
Primärinvestitionen	36.98%	bis zu 30%
Sekundärinvestitionen	63.02%	bis zu 100%

Finanzierungsstadien

Buyout	71.00%	bis zu 100%
Spezielle Situationen	13.00%	bis zu 30%
Wachstumskapital	16.00%	bis zu 20%

Regionen

Europa	72.00%	bis zu 65%
Nordamerika	28.00%	bis zu 65%
Rest der Welt	0.00%	bis zu 20%

Währungsstruktur

EUR	75.14%
USD	24.86%

Performanceentwicklung

	Q1	Q2	Q3	Q4	Jahr
2015	-1.41	0.93	1.27	-1.22	-0.45
2014				-0.64	-0.64

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

Anlagegruppe Private Equity

	31.12.2015 USD	31.12.2014 USD
Vermögensrechnung		
Bankguthaben	84'121.52	60'049.36
Andere Wertpapiere und Wertrechte	16'488'000.00	11'088'000.00
Gesamtvermögen	16'572'121.52	11'148'049.36
Verbindlichkeiten	-7'906.02	-16'070.70
Passive Rechnungsabgrenzungen	-45'943.38	-4'000.00
Nettovermögen	16'518'272.12	11'127'978.66
Veränderung des Nettovermögens		
	01.01. - 31.12.2015	22.12. - 31.12.2014
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	11'127'978.66	-
Ausgaben	5'500'000.00	11'200'000.00
Rücknahmen	-	-
Gesamterfolg	-109'706.54	-72'021.34
Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres	16'518'272.12	11'127'978.66
Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse C¹		
	01.01. - 31.12.2015	22.12. - 31.12.2014
	Stück	Stück
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	112'000.0000	-
Ausgegebene Ansprüche	55'000.0000	112'000.0000
Zurückgenommene Ansprüche	-	-
Stand am Ende des Berichtsjahres	167'000.0000	112'000.0000
	USD	USD
Inventarwert eines Anspruchs Klasse C¹	98.91	99.36
Erfolgsrechnung		
	01.01. - 31.12.2015	22.12. - 31.12.2014
	USD	USD
Total Erträge	-	-
Verwaltungsaufwand	-53'905.53	-143'950.64
Nettoertrag	-53'905.53	-143'950.64
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-	-
Realisierter Erfolg	-53'905.53	-143'950.64
Nichtrealisierte Kapitalgewinne und -verluste	-55'801.01	71'929.30
Gesamterfolg	-109'706.54	-72'021.34
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-53'905.53	-143'950.64
Verlustverrechnung mit angesammelten Kapitalgewinnen/-verlusten	53'905.53	143'950.64
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	-	-
Kennzahlen		
Annualisierte zeitgewichtete Rendite	-0.41 %	*
Volatilität (1 Jahr)	4.87 %	*
Maximum Drawdown	2.04 %	*
Recovery Period	6 Monate	*

* aufgrund der sehr kurzen Investitionsdauer sind die Kennzahlen 2014 nicht aussagekräftig

Tellco AST Stammvermögen

Bilanz	31.12.2015		31.12.2014	
	CHF	CHF	CHF	CHF
Bankguthaben		128'375.50		116'903.10
Forderungen		2'032.90		2'761.30
Aktiven		130'408.40		119'664.40
Transitorische Passiven		18'278.00		7'600.00
Stiftungskapital				
> Kapital per 1. Januar	112'064.40		110'929.22	
> Ertragsüberschuss	66.00	112'130.40	1'135.18	112'064.40
Passiven		130'408.40		119'664.40

Erfolgsrechnung	2015		2014	
	Aufwand CHF	Ertrag CHF	Aufwand CHF	Ertrag CHF
Erträge der Bankguthaben		–		12.30
Verrechnete Verwaltungsaufwendungen		170'401.00		141'750.00
Diverser Ertrag		69.55		37.23
Verwaltungsaufwand	170'217.10		140'664.35	
Zinsaufwand der Bankguthaben	10.55		–	
Diverser Aufwand	176.90		–	
	170'404.55	170'470.55	140'664.35	141'799.53
Ertragsüberschuss	66.00		1'135.18	
	170'470.55	170'470.55	141'799.53	141'799.53

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	30. September 2015 (gültig ab 30. September 2015)
Prospekte	
Anlagestiftung allgemein	(gültig ab 30. September 2015)
Anlagegruppe Immobilien	(gültig ab 30. September 2015)
Anlagegruppe Private Equity	(gültig ab 30. September 2015)

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

Immobilienberater

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 2015 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 4.11 %, Bandbreite 3.7 % 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 seit Dezember 2014 die Anlagegruppe Private Equity sowie das Stammvermögen.

Die Immobilienverwaltung der Anlagegruppe Immobilien 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 2015 waren folgende Aktiven verpfändet:

Anlagegruppe Tellco AST Immobilien Schweiz

Schuldbriefe auf Liegenschaften im Betrag von CHF 395'950'950 bei der UBS AG, Luzern, und der pensionskasse pro, Schwyz, zur Deckung der aufgenommenen Hypothekendarlehen von CHF 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 Tellco AST 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.

	2015	2014
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} GAV)	0.57 %	0.58 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} NAV)	0.68 %	0.69 %

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.

	2015
Betriebsaufwandquote KGAST	0.36 %
Zusammengesetzte (synthetische)	
Betriebsaufwandquote KGAST	3.50 %

Auf die TER-Berechnung 2014 dieser Anlagegruppe wurde aufgrund der sehr kurzen Geschäftsperiode und fehlender Aussagekraft verzichtet.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gab keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die zusätzliche Angaben oder eine Korrektur der Jahresrechnungen 2015 erfordern würden.

Bericht der Revisionsstelle

An die
Anlegerversammlung der Tellco Anlagestiftung
6430 Schwyz

Zürich, 22. April 2016

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Tellco Anlagestiftung, Schwyz, bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang, für das am 31. Dezember 2015 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 2015 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 58 442 60 00
ast@tellco.ch
tellco.ch

Impressum

Tellco Anlagestiftung, Geschäftsbericht 2015

Herausgeber

Tellco Anlagestiftung, Schwyz

© Copyright 2016 Tellco Anlagestiftung, Schwyz

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