



## Anlagerichtlinien

# Tellco Anlagestiftung

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

gültig per 10. Februar 2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>I Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>3</b>
1 Zweck und Geltungsbereich	3
2 Allgemeine Richtlinien und Integrität/Loyalität	3
3 Anhänge	3
4 Grundsätze für Anlagen	3
<b>II Spezielle Bestimmungen</b>	<b>3</b>
5 Anlagegruppe AST Immobilien Schweiz	3
6 Anlagegruppe AST Kommerzielle Immobilien Schweiz	5
7 Anlagegruppe AST Private Equity	7
8 Anlagegruppe AST Private Equity Run-Off	8
9 Inkrafttreten und Anpassung	9
<b>Anhänge 1 – 2</b>	<b>10</b>

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

## I Allgemeine Bestimmungen

### 1 Zweck und Geltungsbereich

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

### 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 und im Spezialreglement Integrität und Loyalität, Vermeidung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäfte mit Nahestehenden geregelt.

### 3 Anhänge

Die Anhänge 1 – 2 bilden integrierende Bestandteile dieser Richtlinien.

### 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 Stiftungsrates der Abweichung zustimmt. Die Abweichungen sind im Anhang der Jahresrechnung offenzulegen und zu begründen.
- b) Die Stiftung achtet auf ein angemessenes Liquiditätsmanagement.

## II Spezielle Bestimmungen

### 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 Schuldern 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 Verkehrswertes 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.

## 6 Anlagegruppe AST Kommerzielle 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 Schuldern mit guter Bonität (Anhang 2) angelegt werden.
- d) Anlagen in Immobilien erfolgen primär in Form von Direktanlagen in kommerzielle Immobilien aller Art. Ergänzend können Kollektivanlagen und kotierte Immobilieninvestmentgesellschaften (maximal 30 % des Anlagegruppevermögens) erworben werden. Für die einzelnen Immobilieninvestmentgesellschaften gilt eine Begrenzung von 5 % des Anlagegruppenvermögens.

Die Konzentration der geografischen Aufteilung ist auf die Ballungszentren (Zürich, Basel, Bern, Genf, Lausanne, Zentralschweiz) inklusive deren Agglomerationen ausgelegt.

Der Anteil an Wohnen ist auf maximal 20 % des Anlagegruppenvermögens begrenzt. In die Begrenzung sind die in den Kollektivanlagen enthaltenen Wohnimmobilien miteinzubeziehen.

Die Maximalbegrenzungen nach Nutzungsarten (gemessen an der Sollmiete) betragen 60 % für Verkauf, 40 % für Büro, 40 % für Gewerbe und 30 % für andere Nutzungsarten.

Als Immobilienanlagen gelten:

- Geschäfts- und Wohnhäuser 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 kotiert oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden 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:

- 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 Anlagegruppenvermögens, es sei denn, das kollektive Anlageinstrument untersteht der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) oder ist eine Anlagegruppe einer Anlagestiftung. Für Immobilieninvestmentgesellschaften gilt eine Begrenzung von 5 % des Anlagegruppenvermögens.

Kollektive Anlagen sowie Anlagen in Immobilieninvestmentgesellschaften 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;
- Ihnen gleichgestellt sind Anlagen in Immobilieninvestmentgesellschaften.

- 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.

Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50 Prozent erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anlegerinnen und Anleger liegt.

- f) Bei der Auswahl der Direktanlagen müssen folgende Kriterien berücksichtigt werden:
- angemessener Ertrag;
  - gute Lage, vorwiegend in Ballungszentren;
  - guter Zustand und Ausbaustandard (Bausubstanz, Unterhaltsintensität);
  - 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 Kommerzielle Immobilien Schweiz hat mindestens 10 Objekte im Portfolio zu halten. Der Verkehrswert einer Liegenschaft darf nicht mehr als 15 % des Anlagegruppenvermögens betragen. Abweichungen sind in der Aufbauphase (bis maximal 3 Jahre ab dem Zeitpunkt der ersten Investition) hingegen zulässig.
- 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.

## 7 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 Tellco 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 Tellco 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.

## **8 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. Da der Zweck der Anlagegruppe AST Private Equity Run-Off in der Realisierung der Investitionen von austretenden Anlegern über Zeit besteht, gelten weder Bandbreiten noch Konzentrationslimiten. Die Bandbreiten und Konzentrationslimiten der Anlagegruppe AST Private Equity können jedoch immer eingehalten werden.
- 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.





tellco

e) Nachschusspflicht

Für den Anleger besteht keine Nachschusspflicht.

### 9 Inkrafttreten und Anpassung

Diese Richtlinien ersetzen jene vom 6. Dezember 2017 und treten am 10. Februar 2021 in Kraft. Sie werden bei Bedarf, mindestens aber jährlich durch den Stiftungsrat überprüft und gegebenenfalls im Rahmen der Praxis der Aufsichtsbehörde angepasst.

Schwyz, 10. Februar 2021

Tellco Anlagestiftung

Stiftungsrat

Luc Meier  
Präsident

Christa Janjic-Marti  
Mitglied

## Anhang 1

### Benchmarks

Gemäss Erlass des Stiftungsrates vom 11. Dezember 2020 werden bei den verschiedenen Anlagegruppen folgende Benchmarks angewendet:

<b>Anlagegruppe</b>	<b>Benchmark</b>
AST Immobilien Schweiz	KGAST Immo-Index Gemischt
AST Kommerzielle Immobilien Schweiz	KGAST Immo-Index Geschäft

Schwyz, 11. Dezember 2020

## 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 / Schuldern 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