



**tellco**



**Tellco Anlagestiftung**  
Geschäftsbericht  
2020



# Inhalt

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| <b>Vorwort</b>                                   | 4  |
| <b>Portfoliobericht Immobilienkommentar 2020</b> | 5  |
| <b>Tellco Private Equity Jahresbericht 2020</b>  | 7  |
| <b>Tellco AST Immobilien Schweiz</b>             | 9  |
| <b>Tellco AST Private Equity Klasse A</b>        | 13 |
| <b>Tellco AST Private Equity Klasse B</b>        | 14 |
| <b>Tellco AST Private Equity Klasse C</b>        | 15 |
| <b>Tellco AST Private Equity Erfolgsrechnung</b> | 17 |
| <b>Tellco AST Stammvermögen</b>                  | 18 |
| <b>Anhang</b>                                    | 19 |
| Grundlagen und Organisation                      | 19 |
| Bericht der Revisionsstelle                      | 23 |
| Impressum                                        | 25 |

# Vorwort

## Sehr geschätzte Damen und Herren



2020 wird nicht in guter Erinnerung bleiben. Die Corona-Pandemie hat weltweit über zwei Millionen Todesopfer gefordert und zu einem der stärksten Konjunkturereinbrüche seit dem zweiten Weltkrieg geführt. Nach dem Börseneinbruch im März erfolgte eine rasche Erholung. Die Märkte wurden einmal mehr von den Notenbanken unterstützt, welche Billionen in das Finanzsystem pumpen. Zudem wurden von den Regierungen Rettungspakte verabschiedet. Diese Massnahmen haben den Börsen den nötigen Support gegeben, um das Jahr doch noch mit positiven Zahlen abzuschliessen. Vor allem Aktien USA, Japan, Schweiz und Deutschland erreichten positive Renditen. Schweizer Pensionskassen erzielten in diesem schwierigen Umfeld eine Performance von rund 4 % im Durchschnitt. Bei den Währungen hat der USD deutlich an Wert eingebüsst (- 8.7 %).

Dank den zugelassenen Impfstoffen, dürfte die Pandemie immer besser unter Kontrolle gebracht werden. Ab der zweiten Jahreshälfte darf mit einer Normalisierung des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebens gerechnet werden. Das globale Wirtschaftswachstum wird für 2021 mit 4 % bis 5 % erwartet. Die Zinsen dürften in den wichtigsten Industrieländern auf oder unter null Prozent verharren. An den Aktienmärkten ist weiterhin mit positiven Renditen zu rechnen.

Das Immobilienportfolio erzielte im 2020 eine Performance von 3.59 %, was den Erwartungen entspricht. Diese Performance entspricht in etwa der Nettorendite der Liegenschaften. Die Neubaugenossenschaften, welche seit 2013 in Angriff genommen wurden, verwässern jedoch die Performance bis etwa 2022. Danach erwarten wir ansteigende Renditen. Das Immobilienvermögen hat sich im 2020 von 1'175 Mio. auf 1'211 Mio. erhöht. Dies entspricht einer Steigerung von 3.1 %. Die Leerstandsquote hat sich leicht von 7.19 % auf 7.15 % reduziert. Damit der Verwässerung Einhalt geboten werden kann, wird für Neuanleger eine Ausgabekommission von 1.5 % erhoben.

Die Performance der Anlagegruppe Tellco AST Private Equity (C-Tranche) beträgt 20.9 % für das Jahr 2020. Per Ende Jahr betrugen die Investitionszusagen USD 115.5 Mio. Davon sind USD 101.1 Mio. investiert.

Ich bedanke mich im Namen des Stiftungsrates bei allen Anlegern für das uns entgegengebrachte Vertrauen, sowie der Geschäftsführung der Tellco AG für den Einsatz. Wir sind auch im neuen Jahr bestrebt, die von Ihnen erwartete Leistung zu erbringen.

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

Luc Meier  
Stiftungsratspräsident

# Portfoliobericht Immobilienkommentar 2020

## Tellco Anlagestiftung

Der Schweizer Immobilienmarkt zeigte sich im Coronajahr 2020 beeindruckend stabil. Trotz den gesellschaftlichen Einschränkungen sowie den dadurch einhergehenden ökonomischen Verwerfungen stiegen die Preise für Schweizer Eigentumsobjekte stark an. Sowohl die Einfamilienhäuser als auch die Eigentumswohnungen erlebten im Jahresverlauf eine Preissteigerung von ca. 3 %. Damit setzt sich der seit Jahren anhaltende Trend zu höheren Wohneigentumspreisen trotz historischem Wirtschaftseinbruch weiter fort. Der Hauptgrund liegt nach wie vor in der grossen Nachfrage und dem knappen Angebot.

Etwas anders präsentiert sich der Markt für Renditeliegenschaften. Auch im Jahr 2020 hat die nach wie vor gut gefüllte Baupipeline viele neue Mietwohnungen auf den Markt gebracht. Die leerstehenden Wohnungen stiegen gemäss BFS demnach von gut 75'000 auf knapp 79'000 Einheiten, was eine Erhöhung der Leerwohnungsziffer von 1.66 % auf 1.72 % zur Folge hatte. Einen weitaus stärkeren Leerstandanstieg konnte aufgrund der stabilen Nettozuwanderung, dem wichtigsten nachfrageseitigen Treiber am Schweizer Mietwohnungsmarkt, verhindert werden. Beim Büromarkt sind trotz der Pandemie noch wenige Spuren zu erkennen. Viele Unternehmen warten vorerst ab und prüfen, wie sich der vermehrte Einsatz von Homeoffice auf den eigenen Büroflächenbedarf auswirken wird. Ein gewisser Nachfragerückgang wird mittelfristig erwartet, jedoch in einem tieferen Ausmass als am Anfang der Coronakrise befürchtet. Die zu Beginn hohe Produktivität im Homeoffice dürfte aufgrund fehlender sozialer Kontrolle und mangelnder Kommunikation mit der Zeit abnehmen. Des Weiteren wird die Produktivität wohl auch durch eine tiefere Innovationsleistung im Homeoffice beeinträchtigt, wodurch das zentrale Büro einen hohen Stellenwert behalten wird.

Die Tellco Anlagestiftung konnte 2020 fünf Wohnliegenschaften sowie sechs Gewerbeliegenschaften mit meist langfristigen Mietverträgen an mehrheitlich zentralen Lagen kaufen. Im Gegenzug wurden fünf Bestandsliegenschaften im gleichen Zeitraum verkauft.

Für das Jahr 2020 konnte eine Immobilienanlagerendite von 3.59 % erwirtschaftet werden. Die Mehrperformance gegenüber dem Vorjahr von 8 Basispunkten ist primär auf Bewertungsveränderungen zurückzuführen. Coronabedingte Mietzinsausfälle und Leerstände konnten im Berichtsjahr dank der Erarbeitung von individuellen Lösungen mit betroffenen Mietern weitestgehend vermieden werden.

## Zugang von Bestandesliegenschaften

- Ettiswil, Am Bächli 2-6
- Richterswil, Erlenstrasse 35-41
- Zürich, Universitätsstrasse 110
- St. Gallen, Felsenstrasse 78
- St. Gallen, Haldenstrasse 17
- Schattdorf, Dorfstrasse 4
- Flüelen, Gotthardstrasse 1
- Erstfeld, Gotthardstrasse 121
- Altdorf, Tellsgasse 1
- Altdorf, Bahnhofstrasse 1
- Bern Bümpliz, Mühledorfstrasse

## Beendete Bauprojekte

- Keine

## Zugang Projekte

- Aarau, Erlinsbacherstr. / Weinbergstr. (Abbruch-LS)
- Gossau ZH, Müliweg

## Veräusserte Liegenschaften

- Wolfhalden, Friedberg 1315-1317
- Zollikofen, Kirchlindachstrasse 2-8
- Nidau, Lyssstrasse 101
- Nidau, Lyssstrasse 75
- Collombey, la Barme

# Tellco Private Equity Jahresbericht 2020<sup>1</sup>

Die Tellco AST Private Equity wurde im Herbst 2014 gegründet, mit dem Ziel, Schweizer Pensionskassen durch eine offene Struktur Zugang zu Private Equity Investitionen zu gewähren. Die Tellco AG fungiert als Geschäftsführerin der Anlagegruppe und BlackRock Asset Management Schweiz AG als Vermögensverwalter der Investitionsgesellschaft. Die Investitionsstrategie der Tellco AST Private Equity hat einen Fokus auf indirekte Sekundär- und Primärinvestitionen mit der Flexibilität, selektiv Co-Investitionen tätigen zu können. Investitionen der Tellco AST Private Equity konzentrieren sich mehrheitlich auf die Strategien Buyout- und Wachstumskapital in entwickelten Märkten. Die Struktur ist thesaurierend und gewährleistet Investoren somit eine konstante Allokation zu Private Equity verbunden mit geringem administrativem Aufwand. Im Folgenden wird sowohl auf die Entwicklung des Private Equity Sekundärmarkts im Jahr 2020, als auch die jüngsten Investitionen für die Tellco AST Private Equity eingegangen.

Nach drei Jahren Rekordvolumina stand der Sekundärmarkt wie die globalen Kapitalmärkte insgesamt angesichts der globalen COVID-19-Pandemie vor einem herausfordernden Geschäftsjahr 2020. Während die ersten beiden Monate noch von normaler Aktivität geprägt waren, führten die erheblichen Marktverwerfungen und Volatilitäten im März und April 2020 – zusammen mit der gesamten Weltwirtschaft – zu einem faktischen Stillstand für den Abschluss von neuen Transaktionen im Sekundärmarkt. Das Sekundärmarktvolumen für das erste Halbjahr 2020 von USD 18 Milliarden (erstes Halbjahr 2019: USD 42 Milliarden) entsprach gegenüber der Vorjahresperiode einem Rückgang von rund 57 % des gehandelten Volumens. Viele Transaktionen wurden verschoben oder abgesagt, sogar teilweise diejenigen, die kurz vor dem Abschluss standen. Die Hauptgründe waren oftmals signifikant unterschiedliche Preisvorstellungen der Käufer und Verkäufer angesichts der volatilen Märkte und somit der Schwierigkeit, Portfolios hinsichtlich möglicher Wertkorrekturen zu bewerten. Im zweiten Halbjahr 2020 konnten wir einen starken Anstieg der Volumina feststellen, die mit USD 42 Milliarden nur rund 9 % tiefer als in der gleichen Vorjahresperiode (USD 46 Milliarden) ausfielen.

Das gedämpfte Handlesvolumen kombiniert mit weiterhin erfolgreichen Fundraising-Aktivitäten von Secondary-Fonds führte zu einem Anstieg des sogenannten «Dry Powder» auf rund USD 177 Milliarden, was einer Steigerung von mehr als 14 % gegenüber dem Endwert des Vorjahres entspricht.

Der durchschnittliche Preisabschlag zum Nettoinventarwert erhöhte sich für Buyout Fonds auf 11 % (Jahresende 2019: 7 % zum Nettoinventarwert). Die Preisgestaltung von Sekundärmarkttransaktionen war vorwiegend von der Qualität des Managers und Fonds abhängig. Während sich einige Fonds mit Fokus auf weniger stark betroffene Sektoren (bspw. Gesundheitswesen, Medien und Technologie) verhältnismässig gut entwickelten, litten andere mit Engagements in stark betroffenen Sektoren (bspw. Reisen, Freizeit, Unterhaltung und Energie) erheblich. Die Preisgestaltung wurde insbesondere durch die Höhe von Abschreibungen und die erwartete Verlangsamung von Rückflüssen aufgrund erhöhter Ungewissheit bezüglich Ausstiegszeitpunkt negativ beeinflusst.

Auch in der zweiten Jahreshälfte 2020 konnte beobachtet werden, dass GP-geführte Aktivitäten fortbestanden und strukturierte Lösungen (bspw. mittels Vorzugskapital oder Fortführungsstrukturen) weiter an Popularität gewannen. GP-geführte Transaktionen machten per Jahresende 2020 rund 44 % der gesamten Volumina aus (Jahresend 2019: 30 %).

Trotz des volatilen Marktumfelds konnte BlackRock für die Tellco AST Private Equity im Jahr 2020 vier weitere Sekundärmarkttransaktionen sowie eine weitere Co-Investition tätigen, die nachfolgend kurz beschrieben werden:

**Projekt Ruby:** Traditionelle Sekundärinvestition in ein Portfolio mit drei Fonds, die von zwei hochwertigen und etablierten nordamerikanischen mittelgrossen Private-Equity-Manager mit langjähriger Erfahrung und sehr gutem Leistungsausweis verwaltet werden. Als existierender Investor in allen drei Fonds hat BlackRock umfassende Kenntnisse des erworbenen Portfolios. Die Transaktion kam insbesondere aufgrund BlackRocks langjährigen und sehr guten Managerbeziehungen zustande und BlackRocks Fähigkeit, schnell und sklarierbar zu agieren gepaart mit der Möglichkeit, das gesamte Portfolio zu akquirieren. Das Portfolio konnte mit einem bedeutenden Abschlag auf den Nettoinventarwert erworben werden und hält derzeit Positionen in mittelständischen Unternehmen, die vorwiegend in den Sektoren Informationstechnologie, Telekommunikation, Industrie und Gesundheitswesen diversifiziert sind.

**Projekt Amber:** Traditionelle Sekundärinvestition in zwei nordamerikanische auf Finanzdienstleistungen ausgerichtete Buyout-Fonds, die beide vom gleichen qualitativ hochwertigen Manager verwaltet werden. BlackRock's Vorteile in Bezug auf Sektorexpertise, Plattformgrösse und enger Beziehung zum GP ermöglichten die Transaktion zeitnah und mit einem signifikanten Abschlag erfolgreich abzuschliessen.

**Projekt Bond:** Co-Investition in eines der am schnellsten wachsenden chinesischen Technologieunternehmen mit einer sehr beliebten Kurzvideo-Plattform.

**Projekt Silver:** GP-geführte Sekundärinvestition in zwei europäische hochwertige Unternehmen in den Bereichen Lebensmittelhandel und Markenmanagement, die sich auch während der Pandemie gut weiterentwickelt haben und mit einem signifikanten Abschlag auf den Nettoinventarwert erworben werden konnten.

**Projekt Crystal:** GP-geführte Sekundärinvestition in zwei Fonds mit technologie- und softwareorientierten Wachstumsunternehmen, die beide vom gleichen qualitativ hochwertigen Manager verwaltet werden, zu dem PEP eine enge Beziehung unterhält. Auch diese Transaktion konnte mit einem bedeutenden Abschlag auf den Nettoinventarwert abschlossen werden.

---

<sup>1</sup> Quelle: BlackRock PEP SLS, March 2021 / Greenhill «Global Secondary Market Review, January 2021».

# Tello AST Immobilien Schweiz

## Portrait

Die Anlagegruppe umfasst ein breit gestreutes und gut diversifiziertes Portefeuille von Schweizer Wohn- und Geschäftsliegenschaften.

## Erwerb und Mitgliedschaft

Der Erwerb von Anrechten dieser Anlagegruppe erlaubt den Ausbau und die Ergänzung der bestehenden Immobilienanlagen. Im Vergleich zu Direktanlagen ergibt sich insbesondere eine Verbesserung der Risikostruktur und eine grössere Flexibilität (Liquidität) bei gleichzeitiger Senkung der Kosten für die Portefeuilleverwaltung.

Der Erwerb von Ansprüchen und somit die Mitgliedschaft bei der Tello Anlagengründung steht allen schweizerischen Personalvorsorgeeinrichtungen offen, welche an ihrem Sitzkanton steuerbefreit sind.

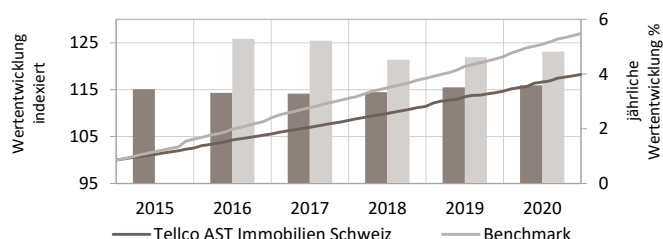
## Übersicht

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

## Kennzahlen per 31. Dezember 2020

|                                        |               |
|----------------------------------------|---------------|
| Preis (NAV)                            | 178.0778      |
| Höchststand seit Gründung              | 178.0778      |
| Tiefststand seit Gründung              | 100.33        |
| Wert der Liegenschaft (inkl. Projekte) | 1'211'923'775 |
| Netto-Fondsvermögen                    | 1'062'433'517 |
| Value at Risk (Konfidenzniveau 95 %)   | 0.00 %        |
| Asset Management Fee p.a.              | 0.50 %        |
| Ausgabekommission zugunsten Fonds      | 1.50 %        |
| Rücknahmekommission zugunsten Fonds    | 1.50 %        |
| Fremdfinanzierungsquote                | 10.95 %       |
| Leerstandsquote                        | 7.15 %        |
| Leerstandsquote (2019)                 | 7.19 %        |
| TER <sub>isa</sub> (NAV) 2019          | 0.68 %        |

## Wertentwicklung Netto (in CHF) per 31.12.2020



## Performance in %

|             | 1 Mt. | 3 Mt. | YTD  | 1 Jahr | 3 Jahre p.a. | 3 Jahre p.a. |
|-------------|-------|-------|------|--------|--------------|--------------|
| Fonds (CHF) | 0.28  | 0.69  | 3.59 | 3.59   | 3.48         | 3.41         |
| Benchmark   | 0.35  | 0.96  | 4.82 | 4.82   | 4.65         | 4.89         |

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

## Portfolioallokation in %

|                  | Wohnen       | Geschäft     | Parking     |
|------------------|--------------|--------------|-------------|
| Region Bern      | 7.28         | 3.80         | 0.67        |
| Region Genfersee | 1.81         | 0.50         | 0.00        |
| Innerschweiz     | 7.37         | 5.66         | 0.91        |
| Nordwestschweiz  | 16.90        | 8.85         | 1.62        |
| Ostschweiz       | 8.27         | 1.61         | 0.74        |
| Region Zürich    | 21.96        | 3.26         | 1.50        |
| Südschweiz       | 5.05         | 0.64         | 0.52        |
| Westschweiz      | 1.03         | 0.00         | 0.05        |
| <b>Total</b>     | <b>69.66</b> | <b>24.33</b> | <b>6.01</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                                                                                                                                                                                                                                |

## Performanceentwicklung in %

|             | Jan  | Feb  | März | April | Mai  | Juni | Juli | Aug  | Sep  | Okt  | Nov  | Dez  | Jahr        | BM          |
|-------------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------------|-------------|
| <b>2020</b> | 0.21 | 0.24 | 0.44 | 0.22  | 0.20 | 0.64 | 0.22 | 0.20 | 0.48 | 0.22 | 0.19 | 0.28 | <b>3.59</b> | <b>4.82</b> |
| <b>2019</b> | 0.25 | 0.26 | 0.30 | 0.23  | 0.65 | 0.33 | 0.18 | 0.20 | 0.47 | 0.25 | 0.07 | 0.26 | <b>3.51</b> | <b>4.62</b> |
| <b>2018</b> | 0.25 | 0.26 | 0.28 | 0.25  | 0.25 | 0.31 | 0.32 | 0.29 | 0.27 | 0.26 | 0.24 | 0.32 | <b>3.34</b> | <b>4.53</b> |

## Anlagegruppe Immobilien Schweiz

|                                                         | 31.12.2020<br>CHF       | 31.12.2019<br>CHF       |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Vermögensrechnung</b>                                |                         |                         |
| <b>Aktiven</b>                                          |                         |                         |
| Umlaufvermögen                                          |                         |                         |
| > Bankguthaben                                          | 4'182'519.76            | 3'020'420.62            |
| > Übrige Kurzfristige Forderungen                       | 9'418'704.48            | 9'405'257.36            |
| Anlagevermögen                                          |                         |                         |
| > Bauland (inkl. Abbruchobjekte)                        | 9'403'582.00            | 9'387'739.30            |
| > Angefangene Bauten (inkl. Land)                       | 87'802'733.00           | 61'192'198.52           |
| > Fertige Bauten (inkl. Land)                           | 1'114'717'459.82        | 1'103'938'610.42        |
| <b>Gesamtvermögen</b>                                   | <b>1'225'524'999.06</b> | <b>1'186'944'226.22</b> |
| <b>Passiven</b>                                         |                         |                         |
| Fremdkapital                                            |                         |                         |
| > Kurzfristige Verbindlichkeiten                        | - 12'294'934.29         | - 55'003'502.68         |
| > Rechnungsabgrenzung                                   | - 596'547.36            | - 533'395.82            |
| > Hypothekarschulden                                    | - 132'655'000.00        | - 148'400'000.00        |
| > Latente Steuern                                       | - 17'545'000.00         | - 15'628'552.00         |
| <b>Nettovermögen</b>                                    | <b>1'062'433'517.41</b> | <b>967'378'775.72</b>   |
| <b>Ansprüche</b>                                        | <b>2020<br/>Stück</b>   | <b>2019<br/>Stück</b>   |
| Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn des Berichtsjahres | 5'627'606.3174          | 5'617'369.5747          |
| Ausgegebene Ansprüche                                   | 373'257.3855            | 10'236.7427             |
| Zurückgenommene Ansprüche                               | - 34'743.46             | -                       |
| <b>Anzahl Ansprüche am Ende des Berichtsjahres</b>      | <b>5'966'120.2452</b>   | <b>5'627'606.3174</b>   |
|                                                         | <b>CHF</b>              | <b>CHF</b>              |
| Kapitalwert je Anspruch                                 | 172.8975                | 166.8908                |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch             | 5.1803                  | 5.008                   |
| <b>Inventarwert je Anspruch</b>                         | <b>178.0778</b>         | <b>171.8988</b>         |
| <b>Veränderung des Nettovermögens</b>                   | <b>2020<br/>CHF</b>     | <b>2019<br/>CHF</b>     |
| Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres              | 967'378'775.72          | 932'868'997.55          |
| Ausgaben                                                | 65'290'404.98           | 1'740'234.95            |
| Rücknahmen                                              | - 5'897'495.49          | -                       |
| Gesamterfolg                                            | 35'661'832.20           | 32'769'543.22           |
| <b>Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres</b>         | <b>1'062'433'517.41</b> | <b>967'378'775.72</b>   |

# Tellco AST Immobilien Schweiz

## Erfolgsrechnung

|                                                                | 2020<br>CHF           | 2019<br>CHF           |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Soll-Mietertrag                                                | 52'729'556.77         | 54'652'954.57         |
| Minderertrag Leerstand                                         | - 3'767'768.05        | - 3'886'610.15        |
| Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen      | - 966'199.38          | - 564'695.35          |
| <b>Mietertrag netto</b>                                        | <b>47'995'589.34</b>  | <b>50'201'649.07</b>  |
| Instandhaltung                                                 | - 4'550'003.10        | - 5'275'568.64        |
| Instandsetzung                                                 | - 844'627.32          | - 4'047'562.81        |
| <b>Unterhalt Immobilien</b>                                    | <b>- 5'394'630.42</b> | <b>- 9'323'131.45</b> |
| Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren                           | - 431'634.00          | - 362'097.85          |
| Nicht verrechenbare Heiz- und Nebenkosten                      | - 1'046'583.27        | - 316'224.11          |
| Versicherungen                                                 | - 613'032.55          | - 655'002.20          |
| Bewirtschaftungshonorare                                       | - 5'429'147.47        | - 5'056'227.92        |
| Vermietungs- und Insertionskosten                              | - 700'959.16          | - 1'006'756.53        |
| Steuern und Abgaben                                            | - 426'332.95          | - 404'047.80          |
| Übriger operativer Aufwand                                     | - 592'170.84          | - 666'278.42          |
| <b>Operativer Aufwand</b>                                      | <b>- 9'239'860.24</b> | <b>- 8'466'634.83</b> |
| <b>Operatives Ergebnis</b>                                     | <b>33'361'098.68</b>  | <b>32'411'882.79</b>  |
| Aktivzinsen                                                    | -                     | 2.15                  |
| Übrige Erträge                                                 | 6'177.85              | 120                   |
| <b>Sonstige Erträge</b>                                        | <b>6'177.85</b>       | <b>122.15</b>         |
| Hypothekarzinsen                                               | - 1'252'980.20        | - 2'532'308.07        |
| Negativzinsen                                                  | - 658.70              | - 480.40              |
| Baurechtszinsen                                                | - 314'396.80          | - 314'159.50          |
| <b>Finanzierungsaufwand</b>                                    | <b>- 1'568'035.70</b> | <b>- 2'846'947.97</b> |
| Geschäftsführungshonorar                                       | - 867'173.88          | - 958'162.73          |
| Schätzungs- und Revisionsaufwand                               | - 192'564.25          | - 211'574.85          |
| Übriger Verwaltungsaufwand                                     | - 256'861.89          | - 248'053.42          |
| <b>Verwaltungsaufwand</b>                                      | <b>- 1'316'600.02</b> | <b>- 1'417'791.00</b> |
| Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen     | 461'944.48            | 36'015.05             |
| Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen | - 38'509.63           | -                     |
| <b>Ertrag aus Mutationen Ansprüche</b>                         | <b>423'434.85</b>     | <b>36'015.05</b>      |
| <b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>                         | <b>30'906'075.66</b>  | <b>28'183'281.02</b>  |
| Realisierte Kapitalgewinne / -verluste                         | 1'441'934.15          | 3'923'761.44          |
| <b>Realisierter Erfolg</b>                                     | <b>32'348'009.81</b>  | <b>32'107'042.46</b>  |
| Nichtrealisierte Kapitalgewinne / -verluste                    | 5'230'270.39          | 3'442'052.76          |
| Veränderungen latente Steuern                                  | - 1'916'448.00        | - 2'779'552.00        |
| <b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>                        | <b>35'661'832.20</b>  | <b>32'769'543.22</b>  |
| <b>Verwendung des Erfolges</b>                                 |                       |                       |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres                                | 30'906'075.66         | 28'183'281.02         |
| Vortrag des Vorjahres                                          | -                     | -                     |
| <b>Zur Thesaurierung verfügbarer Betrag</b>                    | <b>30'906'075.66</b>  | <b>28'183'281.02</b>  |
| Thesaurierung                                                  | - 30'906'075.66       | - 28'183'281.02       |
| <b>Vortrag auf neue Rechnung</b>                               | <b>-</b>              | <b>-</b>              |

| Kennzahlen                              | 2020       | 2019       |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| 1. Mietzinsausfallrate                  | 8.98 %     | 8.14 %     |
| 2. Fremdfinanzierungsquote              | 10.95 %    | 12.63 %    |
| Durchschnittliche Zinsbindung           | 0.85 Jahre | 0.34 Jahre |
| Durchschnittszinssatz                   | 0.68 %     | 1.12 %     |
| 3. Betriebsgewinnmarge                  | 67.88 %    | 69.18 %    |
| 4. Betriebsaufwandquote (TERISA (GAV))  | 0.58 %     | 0.55 %     |
| Betriebsaufwandquote (TERISA (NAV))     | 0.66 %     | 0.68 %     |
| 5. Eigenkapitalrendite (ROE), (KGAST)   | 3.47 %     | 3.51 %     |
| 6. Ausschüttungsrendite (thesaurierend) | 0.00 %     | 0.00 %     |
| 7. Ausschüttungsquote (thesaurierend)   | 0.00 %     | 0.00 %     |
| 8. Anlagerendite                        | 3.59 %     | 3.51 %     |
| 9. Nettorendite der fertigen Bauten     | 3.35 %     | 3.42 %     |
| 10. Fremdkapitalquote                   | 13.31 %    | 18.50 %    |
| 11. Rendite des investierten Kapitals   | 3.14 %     | 3.00 %     |

# Telco AST Private Equity Klasse A

## Portrait

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

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

Die Investitionen konzentrieren sich mehrheitlich auf die Strategien Buyout und Wachstumskapital in entwickelten Märkten.

Der offene Fonds (Evergreen) erlaubt eine hohe Flexibilität bezüglich der Zeichnung und der Rücknahme von Anteilen sowie eine sofortige und konstante Private-Equity-Allokation mit geringem Aufwand für den Investor.

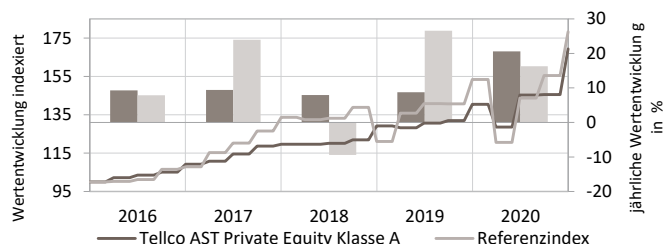
## Erwerb und Mitgliedschaft

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

## Übersicht

|                           |                                                                     |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Fondsvermögen             | USD 18'868'133                                                      |
| ISIN                      | CH0252202640                                                        |
| Valorennummer             | 25220264                                                            |
| Klasse A                  | Für Zeichnungen von mehr als USD 2 Mio. und weniger als USD 10 Mio. |
| Investor Commitments      | USD 14.5 Mio.                                                       |
| Referenzwährung           | USD                                                                 |
| Erfolgsverwendung         | thesaurierend                                                       |
| Bewertungsintervall       | quartalsweise                                                       |
| Zeichnungsschluss         | jeweils am 1. Dezember                                              |
| Rücknahmeschluss          | jeweils am 1. Juli des vorangehenden Jahres                         |
| Valuta                    | per Jahresende                                                      |
| Ausgabekommission         | 1.00 %                                                              |
| Rücknahmekommission       | 1.00 %                                                              |
| Asset Management Fee p.a. | 1.10 %                                                              |
| Performance Fee           | 10.00 %                                                             |
| Hurdle-Rate               | 7.00 %                                                              |
| Administration            | Telco AG, Schwyz                                                    |
| Vermögensverwalter        | BlackRock Asset Management Schweiz                                  |
| Revisionsstelle           | Grant Thornton AG, Zürich                                           |
| Benchmark                 | MSCI AC World                                                       |

## Wertentwicklung Netto (in USD) per 31.12.2020



## Performance in %

|             | 3 Mt. | YTD   | 1 Jahr | 3 Jahre p.a. | 5 Jahre p.a. |
|-------------|-------|-------|--------|--------------|--------------|
| Fonds (USD) | 16.40 | 20.60 | 20.60  | 12.28        | 11.10        |

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

## Statistische Kennzahlen in %

|                    | Fonds                     | Benchmark                 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Volatilität 1 Jahr | 22.14                     | 33.47                     |
| Drawdown           | -8.41                     | -21.37                    |
| Recovery Period    | von 31.03.20 bis 31.05.20 | von 31.12.90 bis 31.08.20 |

Die statistischen Kennzahlen werden auf Basis der Vormonate berechnet.

## Transaktionstypen in %

|                       | Aktuelle Allokation | Zielallokation |
|-----------------------|---------------------|----------------|
| Sekundärinvestitionen | 80.00               | bis zu 100     |
| Primärinvestitionen   | 17.00               | bis zu 50      |
| Co-Investitionen      | 3.00                | bis zu 30      |

## Finanzierungsstadien in %

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

## Regionen in %

|               |       |           |
|---------------|-------|-----------|
| Europa        | 21.00 | bis zu 65 |
| Nordamerika   | 64.00 | bis zu 80 |
| Rest der Welt | 15.00 | bis zu 20 |

## Währungsstruktur in %

|     |       |
|-----|-------|
| EUR | 19.00 |
| USD | 81.00 |

## Performanceentwicklung in %

|      | Q1    | Q2    | Q3   | Q4    | Jahr  |
|------|-------|-------|------|-------|-------|
| 2020 | -8.41 | 12.97 | 0.14 | 16.40 | 20.60 |
| 2019 | -0.74 | 1.92  | 1.06 | 6.35  | 8.73  |
| 2018 | 0.00  | 0.47  | 1.46 | 5.92  | 7.98  |

# Tellco AST Private Equity Klasse B

## Portrait

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

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

Die Investitionen konzentrieren sich mehrheitlich auf die Strategien Buyout und Wachstumskapital in entwickelten Märkten.

Der offene Fonds (Evergreen) erlaubt eine hohe Flexibilität bezüglich der Zeichnung und der Rücknahme von Anteilen sowie eine sofortige und konstante Private-Equity-Allokation mit geringem Aufwand für den Investor.

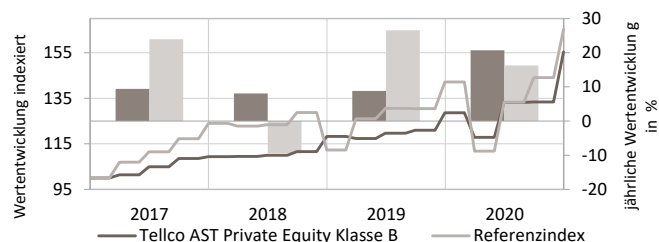
## Erwerb und Mitgliedschaft

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

## Übersicht

|                           |                                                                      |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Fondsvermögen             | USD 26'609'302                                                       |
| ISIN                      | CH0252508715                                                         |
| Valorennummer             | 25250871                                                             |
| Klasse A                  | Für Zeichnungen von mehr als USD 10 Mio. und weniger als USD 50 Mio. |
| Investor Commitments      | USD 21.0 Mio.                                                        |
| Referenzwährung           | USD                                                                  |
| Erfolgsverwendung         | thesaurierend                                                        |
| Bewertungsintervall       | quartalsweise                                                        |
| Zeichnungsschluss         | jeweils am 1. Dezember                                               |
| Rücknahmeschluss          | jeweils am 1. Juli des vorangehenden Jahres                          |
| Valuta                    | per Jahresende                                                       |
| Ausgabekommission         | 1.00 %                                                               |
| Rücknahmekommission       | 1.00 %                                                               |
| Asset Management Fee p.a. | 1.00 %                                                               |
| Performance Fee           | 10.00 %                                                              |
| Hurdle-Rate               | 7.00 %                                                               |
| Administration            | Tellco AG, Schwyz                                                    |
| Vermögensverwalter        | BlackRock Asset Management Schweiz                                   |
| Revisionsstelle           | Grant Thornton AG, Zürich                                            |
| Benchmark                 | MSCI AC World                                                        |

## Wertentwicklung Netto (in USD) per 31.12.2020



## Performance in %

|             | 3 Mt. | YTD   | 1 Jahr | 3 Jahre p.a. | 5 Jahre p.a. |
|-------------|-------|-------|--------|--------------|--------------|
| Fonds (USD) | 16.44 | 20.75 | 20.75  | 12.39        | –            |

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

## Statistische Kennzahlen in %

|                    | Fonds                     | Benchmark                 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Volatilität 1 Jahr | 22.18                     | 33.47                     |
| Drawdown           | -8.39                     | -21.37                    |
| Recovery Period    | von 31.03.20 bis 31.05.20 | von 31.12.90 bis 31.08.20 |

Die statistischen Kennzahlen werden auf Basis der Vormonate berechnet.

## Transaktionstypen in %

|                       | Aktuelle Allokation | Zielallokation |
|-----------------------|---------------------|----------------|
| Sekundärinvestitionen | 80.00               | bis zu 100     |
| Primärinvestitionen   | 17.00               | bis zu 50      |
| Co-Investitionen      | 3.00                | bis zu 30      |

## Finanzierungsstadien in %

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

## Regionen in %

|               |       |           |
|---------------|-------|-----------|
| Europa        | 21.00 | bis zu 65 |
| Nordamerika   | 64.00 | bis zu 80 |
| Rest der Welt | 15.00 | bis zu 20 |

## Währungsstruktur in %

|     |       |
|-----|-------|
| EUR | 19.00 |
| USD | 81.00 |

## Performanceentwicklung in %

|      | Q1    | Q2    | Q3   | Q4    | Jahr  |
|------|-------|-------|------|-------|-------|
| 2020 | -8.39 | 13.01 | 0.16 | 16.44 | 20.75 |
| 2019 | -0.72 | 1.95  | 1.09 | 6.37  | 8.84  |
| 2018 | 0.05  | 0.47  | 1.49 | 5.93  | 8.06  |

# Tellco AST Private Equity Klasse C

## Portrait

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

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

Die Investitionen konzentrieren sich mehrheitlich auf die Strategien Buyout und Wachstumskapital in entwickelten Märkten.

Der offene Fonds (Evergreen) erlaubt eine hohe Flexibilität bezüglich der Zeichnung und der Rücknahme von Anteilen sowie eine sofortige und konstante Private-Equity-Allokation mit geringem Aufwand für den Investor.

## Erwerb und Mitgliedschaft

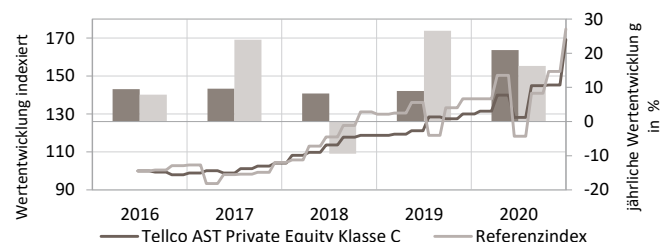
Der Erwerb von Ansprüchen und somit auch die Mitgliedschaft bei der Tellco Anlagestiftung steht allen schweizerischen Personalvorsorgeeinrichtungen offen, welche in ihrem Sitzkanton steuerbefreit sind.

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

## Übersicht

|                           |                                             |
|---------------------------|---------------------------------------------|
| Fondsvermögen             | USD 104'845'650                             |
| ISIN                      | CH0252508897                                |
| Valorennummer             | 25250889                                    |
| Klasse A                  | Für Zeichnungen von mehr als USD 50 Mio.    |
| Investor Commitments      | USD 80.0 Mio.                               |
| Referenzwährung           | USD                                         |
| Erfolgsverwendung         | thesaurierend                               |
| Bewertungsintervall       | quartalsweise                               |
| Zeichnungsschluss         | jeweils am 1. Dezember                      |
| Rücknahmeschluss          | jeweils am 1. Juli des vorangehenden Jahres |
| Valuta                    | per Jahresende                              |
| Ausgabekommission         | 1.00 %                                      |
| Rücknahmekommission       | 1.00 %                                      |
| Asset Management Fee p.a. | 0.90 %                                      |
| Performance Fee           | 10.00 %                                     |
| Hurdle-Rate               | 7.00 %                                      |
| Administration            | Tellco AG, Schwyz                           |
| Vermögensverwalter        | BlackRock Asset Management Schweiz          |
| Revisionsstelle           | Grant Thornton AG, Zürich                   |
| Benchmark                 | MSCI AC World                               |

## Wertentwicklung Netto (in USD) per 31.12.2020



## Performance in %

|             | 3 Mt. | YTD   | 1 Jahr | 3 Jahre p.a. | 5 Jahre p.a. |
|-------------|-------|-------|--------|--------------|--------------|
| Fonds (USD) | 16.49 | 20.90 | 20.90  | 12.52        | 11.32        |

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

## Statistische Kennzahlen in %

|                    | Fonds                     | Benchmark                 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Volatilität 1 Jahr | 22.22                     | 33.47                     |
| Drawdown           | -8.37                     | -21.37                    |
| Recovery Period    | von 31.03.20 bis 31.05.20 | von 30.12.90 bis 31.08.20 |

Die statistischen Kennzahlen werden auf Basis der Vormonate berechnet.

## Transaktionstypen in %

|                       | Aktuelle Allokation | Zielallokation |
|-----------------------|---------------------|----------------|
| Sekundärinvestitionen | 80.00               | bis zu 100     |
| Primärinvestitionen   | 17.00               | bis zu 50      |
| Co-Investitionen      | 3.00                | bis zu 30      |

## Finanzierungsstadien in %

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

## Regionen in %

|               |       |           |
|---------------|-------|-----------|
| Europa        | 21.00 | bis zu 65 |
| Nordamerika   | 64.00 | bis zu 80 |
| Rest der Welt | 15.00 | bis zu 20 |

## Währungsstruktur in %

|     |       |
|-----|-------|
| EUR | 19.00 |
| USD | 81.00 |

## Performanceentwicklung in %

|      | Q1    | Q2    | Q3   | Q4    | Jahr  |
|------|-------|-------|------|-------|-------|
| 2020 | -8.37 | 13.04 | 0.19 | 16.49 | 20.90 |
| 2019 | -0.70 | 1.98  | 1.11 | 6.41  | 8.96  |
| 2018 | 0.04  | 0.52  | 1.50 | 5.97  | 8.18  |

## Anlagegruppe Private Equity

|                                   | 31.12.2020<br>USD     | 31.12.2019<br>USD     |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Vermögensrechnung</b>          |                       |                       |
| Bankguthaben                      | 42'575.22             | 183'129.10            |
| Andere Wertpapiere und Wertrechte | 150'734'000.00        | 115'252'000.00        |
| <b>Gesamtvermögen</b>             | <b>150'776'575.22</b> | <b>115'435'129.10</b> |
| Verbindlichkeiten                 | - 14'505.03           | - 35'938.39           |
| Passive Rechnungsabgrenzungen     | - 438'985.07          | - 139'630.03          |
| <b>Nettovermögen</b>              | <b>150'323'085.12</b> | <b>115'259'560.68</b> |

|                                                 |                       |                       |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Veränderung des Nettovermögens</b>           | <b>2020</b>           | <b>2019</b>           |
| Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres      | 115'259'560.68        | 82'099'418.35         |
| Ausgaben                                        | 9'148'514.88          | 23'728'960.38         |
| Rücknahme                                       | –                     | –                     |
| Gesamterfolg                                    | 25'915'009.56         | 9'431'181.95          |
| <b>Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres</b> | <b>150'323'085.12</b> | <b>115'259'560.68</b> |

|                                            |                     |                     |
|--------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse A</b> | <b>2020</b>         | <b>2019</b>         |
|                                            | <b>Stück</b>        | <b>Stück</b>        |
| Stand zu Beginn des Berichtsjahres         | 103'243.0891        | 80'175.4075         |
| Ausgegebene Ansprüche                      | 8'179.7227          | 23'067.6816         |
| Zurückgenommene Ansprüche                  | –                   | –                   |
| <b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>    | <b>111'422.8118</b> | <b>103'243.0891</b> |

|                                              |               |               |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                              | <b>USD</b>    | <b>USD</b>    |
| <b>Inventarwert eines Anspruchs Klasse A</b> | <b>169.34</b> | <b>140.41</b> |

|                                            |                     |                     |
|--------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse B</b> | <b>2020</b>         | <b>2019</b>         |
|                                            | <b>Stück</b>        | <b>Stück</b>        |
| Stand zu Beginn des Berichtsjahres         | 158'347.5171        | 121'850.1275        |
| Ausgegebene Ansprüche                      | 12'928.3875         | 36'497.3896         |
| Zurückgenommene Ansprüche                  | –                   | –                   |
| <b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>    | <b>171'275.9046</b> | <b>158'347.5171</b> |

|                                              |               |               |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                              | <b>USD</b>    | <b>USD</b>    |
| <b>Inventarwert eines Anspruchs Klasse B</b> | <b>155.36</b> | <b>128.66</b> |

|                                            |                     |                     |
|--------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse C</b> | <b>2020</b>         | <b>2019</b>         |
|                                            | <b>Stück</b>        | <b>Stück</b>        |
| Stand zu Beginn des Berichtsjahres         | 574'496.6174        | 446'513.0980        |
| Ausgegebene Ansprüche                      | 45'284.3112         | 127'983.5194        |
| Zurückgenommene Ansprüche                  | –                   | –                   |
| <b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>    | <b>619'780.9286</b> | <b>574'496.6174</b> |

|                                              |               |               |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                              | <b>USD</b>    | <b>USD</b>    |
| <b>Inventarwert eines Anspruchs Klasse C</b> | <b>169.17</b> | <b>139.93</b> |

# Tellco AST Private Equity

| Erfolgsrechnung                                                   | 2020<br>USD          | 2019<br>USD         |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Ausgabekommissionen                                               | 91'485.14            | 237'289.62          |
| <b>Total Erträge</b>                                              | <b>91'485.14</b>     | <b>237'289.62</b>   |
| Verwaltungsaufwand                                                | - 643'639.63         | - 377'125.46        |
| <b>Nettoertrag</b>                                                | <b>- 552'154.49</b>  | <b>- 139'835.84</b> |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste                          | –                    | –                   |
| <b>Realisierter Erfolg</b>                                        | <b>- 552'154.49</b>  | <b>- 139'835.84</b> |
| Nichtrealisierte Kapitalgewinne und -verluste                     | 26'467'164.05        | 9'571'017.79        |
| <b>Gesamterfolg</b>                                               | <b>25'915'009.56</b> | <b>9'431'181.95</b> |
| <b>Verwendung des Erfolges</b>                                    |                      |                     |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres                                   | - 552'154.49         | - 139'835.84        |
| Verlustverrechnung mit angesammelten Kapitalgewinnen / -verlusten | 552'154.49           | 139'835.84          |
| <b>Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag</b>                   | <b>–</b>             | <b>–</b>            |
| <b>Kennzahlen</b>                                                 |                      |                     |
| Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse A                     | 20.60 %              | 8.73 %              |
| Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse B                     | 20.75 %              | 8.84 %              |
| Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse C                     | 20.90 %              | 8.96 %              |
| Volatilität (1 Jahr)                                              | 7.55 %               | 6.00 %              |
| Maximum Drawdown (seit Lancierung)                                | - 8.37 %             | 2.04 %              |
| Recovery Period                                                   | 3 Monate             | 6 Monate            |

Die Risikokennzahlen werden auf Basis der Quartalszahlen berechnet.

# Telco AST Stammvermögen

| Bilanz                        | 31.12.2020 |                   | 31.12.2019 |                   |
|-------------------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|
|                               | CHF        | CHF               | CHF        | CHF               |
| Bankguthaben                  |            | 145'480.81        |            | 143'335.03        |
| Forderungen                   |            | –                 |            | 69.6              |
| <b>Aktiven</b>                |            | <b>145'480.81</b> |            | <b>143'404.63</b> |
| Kreditoren                    |            | 590.15            |            | –                 |
| Rechnungsabgrenzungen         |            | 34'600.00         |            | 33'200.00         |
| Stiftungskapital              |            |                   |            |                   |
| > Kapital per 1. Januar       | 110'204.63 |                   | 110'025.20 |                   |
| > Aufwand / Ertragsüberschuss | 86.03      | 110'290.66        | 179.43     | 110'204.63        |
| <b>Passiven</b>               |            | <b>145'480.81</b> |            | <b>143'404.63</b> |

| Erfolgsrechnung                     | 2020              |                   | 2019              |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                     | Aufwand CHF       | Ertrag CHF        | Aufwand CHF       | Ertrag CHF        |
| Erträge aus Bankguthaben            |                   | –                 |                   | –                 |
| Verrechnete Verwaltungsaufwendungen |                   | 155'006.00        |                   | 155'849.00        |
| Diverser Ertrag                     |                   | 441.35            |                   | 57.3              |
| Verwaltungsaufwand                  | 155'199.02        |                   | 155'623.97        |                   |
| Zinsaufwand der Bankguthaben        | 162.30            |                   | 102.90            |                   |
| Diverser Aufwand                    | –                 |                   | –                 |                   |
|                                     | <b>155'361.32</b> | <b>155'447.35</b> | <b>155'726.87</b> | <b>155'906.30</b> |
| Aufwand / Ertragsüberschuss         |                   | - 86.03           |                   | - 179.43          |
|                                     | <b>155'361.32</b> | <b>155'361.32</b> | <b>155'726.87</b> | <b>155'726.87</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                   | 24. September 2014 (gültig ab 24. September 2014) |
| Anlagerichtlinien           | 6. Dezember 2017 (gültig ab 6. Dezember 2017)     |
| Prospekte                   |                                                   |
| Anlagestiftung allgemein    | gültig ab 6. Dezember 2017                        |
| Anlagegruppe Immobilien     | gültig ab 16. September 2019                      |
| Anlagegruppe Private Equity | gültig ab 7. September 2018                       |

### 1.3 Führungsorgan Stiftungsrat

Luc Meier, Ostermundigen (Präsident), selbständiger Vermögensberater

Christa Janjic-Marti, Rapperswil-Jona (Mitglied), Partnerin bei wPuls AG

Markus Staubli, Maur (Mitglied), selbständiger Berater

Gilbert Huber, Zürich (Mitglied), selbständiger Unternehmer

### 1.4 Revisionsstelle, Berater, Aufsichtsbehörde Revisionsstelle

Grant Thornton AG, Zürich

### Aufsichtsbehörde

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

### Geschäftsführung

Tellco AG, Schwyz, Jürg Risch

## Immobilienverwaltung

Tellco AG, Schwyz

## Immobilienschatzer

HPS Real Estate AG, Luzern  
Wüest + Partner AG, Zürich

## Vermögensverwaltung Anlagegruppe Private Equity

BlackRock Asset Management Schweiz AG, Zürich

## Depotbank

Immobilien: Tellco AG, Schwyz  
Private Equity: Tellco AG, Schwyz

## 2. Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit

### 2.1 Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Jahresrechnungen 2020 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 3.62 %, Bandbreite 2.9 % bis 4.7 %) 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 die Anlagegruppe Private Equity sowie das Stammvermögen.

Die Immobilienverwaltung der Anlagegruppe Immobilien Schweiz wird durch die Tellco 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.

#### 3.4 Sacheinlagen

Keine.

### 4. Auflagen der Aufsichtsbehörde

Keine.

### 5. Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

#### 5.1 Verpfändung von Aktiven

Per 31. Dezember 2020 waren folgende Aktiven verpfändet:  
Anlagegruppe Tellco AST Immobilien Schweiz

|                                    | <b>31.12.2020</b> | <b>31.12.2019</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                    | <b>CHF</b>        | <b>CHF</b>        |
| Schuldbriefe auf Liegenschaften    | 439'805'950       | 455'025'950       |
| zur Deckung der Hypothekendarlehen | 132'655'000       | 148'400'000       |

## 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 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.

|                                         | 2020   | 2019   |
|-----------------------------------------|--------|--------|
| Betriebsaufwandquote ( $TER_{ISA}$ GAV) | 0.58 % | 0.55 % |
| Betriebsaufwandquote ( $TER_{ISA}$ NAV) | 0.66 % | 0.68 % |

## 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.

| Betriebsaufwandquote SECA                                 | 2020   | 2019   |
|-----------------------------------------------------------|--------|--------|
| Klasse A                                                  | 0.71 % | 0.57 % |
| Klasse B                                                  | 0.58 % | 0.45 % |
| Klasse C                                                  | 0.45 % | 0.33 % |
| Zusammengesetzte (synthetische) Betriebsaufwandquote SECA |        |        |
| Klasse A                                                  | 4.27 % | 3.21 % |
| Klasse B                                                  | 4.14 % | 3.09 % |
| Klasse C                                                  | 4.01 % | 2.97 % |
| davon Performance Fees                                    | 1.99 % | 1.20 % |

## 6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gab keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die zusätzliche Angaben oder eine Korrektur der Jahresrechnungen 2020 erfordern würden.

# Bericht der Revisionsstelle

Bericht der Revisionsstelle an die Anlegerversammlung der

## **Tellco Anlagestiftung, Schwyz**

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Tellco Anlagestiftung bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang für das am 31. Dezember 2020 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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

**Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 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 reglementarische 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.

Ferner haben wir gemäss Art. 10 Abs. 3 ASV die Begründungen der Stiftung im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien beurteilt.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 28. April 2021

GRANT THORNTON AG

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Thomas Wirth        | Markus Eugster   |
| Revisionsexperte    | Revisionsexperte |
| (Leitender Revisor) |                  |

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

#### **Impressum**

Tellco Anlagestiftung, Geschäftsbericht 2020

#### **Herausgeber**

Tellco Anlagestiftung, Schwyz

© Copyright 2021 Tellco Anlagestiftung, Schwyz

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