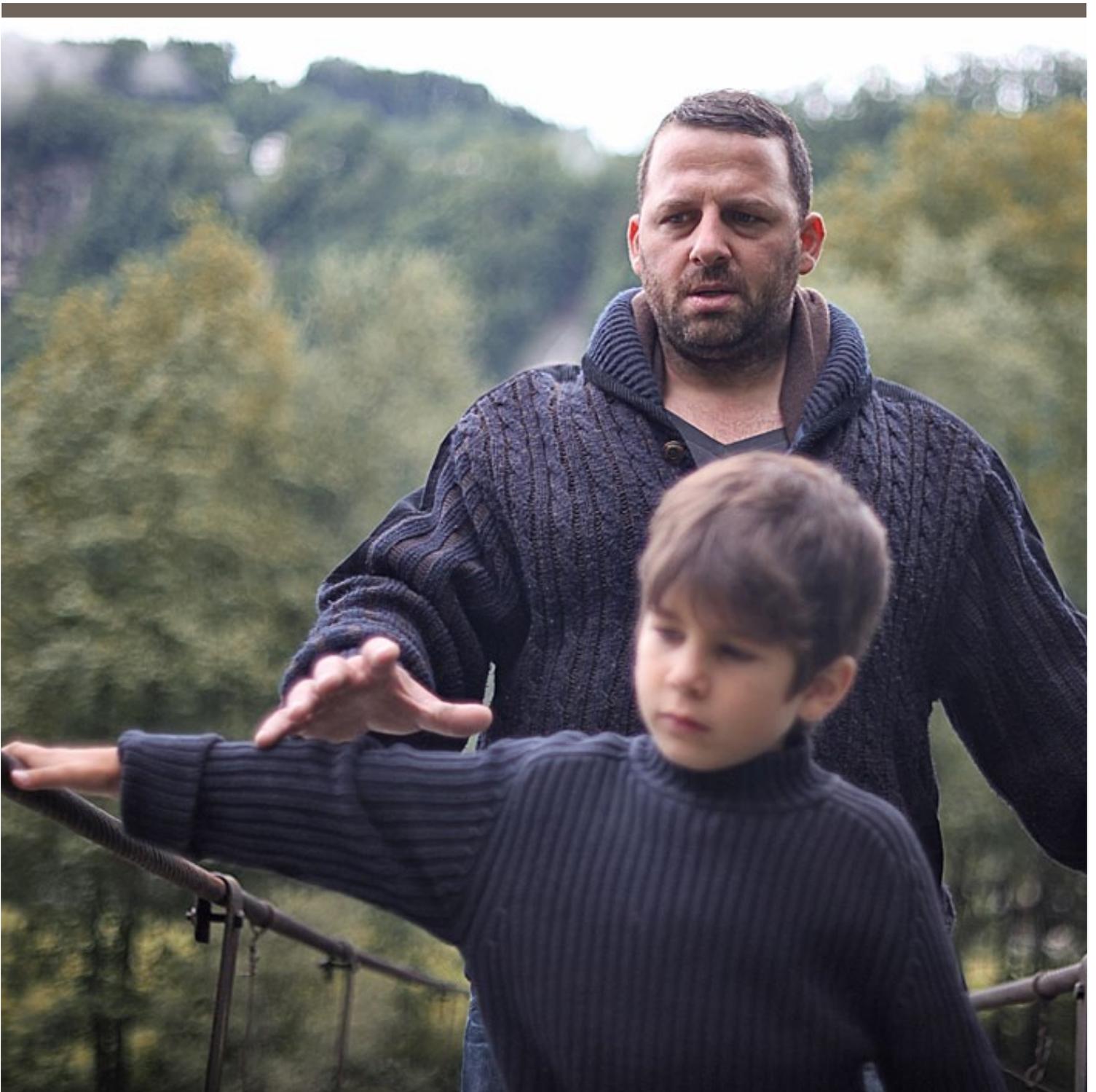




**teiiico**  
Anlagestiftung

## Geschäftsbericht 2017





Sehr geschätzte Damen und Herren

Das vergangene Jahr war für Schweizer Pensionskassen ein erfolgreiches. Im Durchschnitt erzielten die Pensionskassen eine Performance von 8 % (CS PK-Index). Die besten Performances lieferten die Aktienindices mit 16.8 % in den USA (S&P 500), 20.1 % in Europa (DJ Euro Stoxx 50) und 19.9 % in der Schweiz (SPI). An der Zinsfront gab es leichte Zinserhöhungen, die Zinsen werden jedoch wahrscheinlich weiterhin tief bleiben. Die Weltwirtschaft dürfte weiter robust wachsen, und die Risiken für eine globale Rezession sind gering. Die Märkte zeigen sich zurzeit resistent gegenüber geopolitischen Negativmeldungen. Der Anlagebedarf der Institutionellen bleibt hoch.

Das Immobilienportfolio erzielte im 2017 eine Performance von 3.29 % was den Erwartungen unseres Portfolios entspricht. Die Neubauprojekte, welche seit 2013 in Angriff genommen wurden, verwässern jedoch die Performance bis ins 2018. Danach erwarten wir wiederum Renditen von gegen 4 %. Das Immobilienvermögen hat sich im 2017 von 822 Mio. auf 885 Mio. erhöht. Dies entspricht einem Anstieg von 7.7 %.

Die Leerstandsquote hat sich von 4.7 % auf 6.0 % erhöht. Damit der Verwässerung Einhalt geboten werden kann, bleibt das Gefäss geschlossen und es wird eine Warteliste für Neuanleger geführt. Somit kann die zukünftige Rendite stabilisiert werden. Der jetzige Bauboom deckt sich nicht mit der Nachfrage nach Wohnungen. Als Folge ist die Leerwohnungsziffer in der Schweiz 2017 auf den höchsten Stand seit 1998 gestiegen, die Mieten sinken. Kommt es zu Preiskorrekturen bei den Häusern und plötzlichen Zinserhöhungen, könnten einige Investoren in Schieflage geraten. Auch kreditgebende Banken könnte diese Entwicklung treffen.

Die Performance der Anlagegruppe Tellco AST Private Equity (C-Tranche) beträgt 9.64 % für das Jahr 2017. Per Ende Jahr betragen die Investitionszusagen USD 115 Mio.

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 AG für ihren tatkräftigen Einsatz.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luc Meier'.

Luc Meier  
Stiftungsratspräsident

Die anhaltend hohe Bautätigkeit von Mietwohnungen sowie die tiefere Zuwanderung führen zu mehr Wettbewerb. Folglich steigen die Leerstände und die Mietzinsen geraten unter Druck. Weiter ist im Juni 2017 der Referenzzinssatz auf das Rekordtief von 1.5 % gesunken, was sich ebenfalls negativ auf das Mietzinsniveau der Bestandesliegenschaften auswirkte.

Trotz hohen Leerständen, welche besonders Neubauten betreffen, sind die Angebotsmieten erst moderat gesunken.

Nach kurzzeitig rückläufigen Wohneigentumspreisen war im 2017 wieder ein leichter Anstieg festzustellen. Wirtschaftsaufschwung, weiterhin tiefe Zinsen und leicht abnehmende Bautätigkeit im Eigentumssegment konnten, trotz des hohen Preisniveaus, den leichten Anstieg bewirken. Starke Differenzen zwischen den Regionen bleiben bestehen.

Aufgrund mangelnder Anlagealternativen und weniger attraktiven Investitionsmöglichkeiten in Wohnimmobilien ist eine Beschleunigung bei der Projektierung neuer Büroflächen festzustellen. Zusätzlich nimmt der Flächenbedarf pro Mitarbeiter weiter ab. Ob der aktuelle Wirtschaftsaufschwung diese Trends zu kompensieren vermag wird sich zeigen.

Die Situation der Verkaufsflächen hat sich auch im 2017 nicht verbessert. Onlinehandel, steigende Konkursraten und eine hohe Angebotsquote an B- und C-Lagen üben weiterhin Druck auf die Mieten von Verkaufsflächen aus.

Ungeachtet stagnierender bis sinkender Mietzinspotentialen und zunehmenden Leerständen bleibt die Nachfrage nach direkten und indirekten Immobilienanlagen hoch. Der Anlagedruck und die Negativzinsen vermochten die negativ wirkenden Faktoren zu kompensieren. Entsprechend gab es erneut substantielle Bewertungserfolge.

Im Jahr 2017 hat die Tellico Anlagestiftung eine Wohnliegenschaft in der Westschweiz sowie eine Liegenschaft mit Mischnutzung in der Ostschweiz erworben. Beide Zukäufe wurden durch Neuzeichnungen finanziert.

Die Anlagerendite des Portfolios im Jahr 2017 beträgt 3.29 % und besteht fast ausschliesslich aus Nettocashflowrendite. Laufende Neubauprojekte sowie das angespannte Vermietungsumfeld setzten die Rendite unter Druck. Die Leerstandsquote ist von 4.72 % im Vorjahr auf 5.97 % im Jahr 2017 angestiegen.

## **Zugang von Bestandesliegenschaften**

- Lucens, Route de Villeneuve
- Rorschach, Signalstrasse

## **Beendete Bauprojekte**

- Wolhusen, Kommetstrüti
- Liestal, Heidenlochstrasse

## **Zugang Projekte**

Keine

## **Veräusserte Liegenschaften**

Keine

## Portfoliobericht Private Equity 2017

---

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.

Die Anlagerichtlinien und der Prospekt wurden im Dezember 2017 als Reaktion auf das herausfordernde Investitionsumfeld im Sekundärmarkt mit dem Ziel angepasst, die Flexibilität zu erhöhen und weiterhin einen vorsichtigen und disziplinierten Kapitaleinsatz in attraktive Strategien umsetzen zu können. Einerseits wurde die Quote für Primärinvestitionen von 30 % auf maximal 50 % erhöht und andererseits neu eine Quote für Co-Investitionen von maximal 30 % eingeführt. Die Änderungen der Anlagerichtlinien und des Prospekts wurden vorgängig von der Aufsichtsbehörde genehmigt und anlässlich der Stiftungsratssitzung vom 6. Dezember 2017 mit sofortiger Wirkung verabschiedet. Die aktuellen Fassungen können auf [www.telco.ch](http://www.telco.ch) (Downloadcenter) heruntergeladen werden. 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 2017, als auch die letzten Investitionen eingegangen sowie ein kurzer Ausblick für das laufende Jahr gegeben.

Das Volumen im Private Equity Sekundärmarkt erhöhte sich im Jahr 2017 auf USD 58 Milliarden und lag damit ca. USD 21 Milliarden oder rund 57 % über dem Vorjahreswert. Hauptgrund für diesen Anstieg war die gestiegene Anzahl von grösseren Transaktionen, insbesondere mit einem Volumen von über einer Milliarde USD. Während im vergangenen Jahr nur fünf Transaktionen die Milliardengrenze übertrafen, waren es im Jahr 2017 deren neun und zehn weitere wiesen ein Volumen zwischen USD 500 Millionen und einer Milliarde auf.

Aufgrund erfolgreicher Fundraising-Aktivitäten von Sekundärfonds, dem zunehmenden Einsatz von Fremdkapital und einem begrenzten Angebot stiegen die verfügbaren Kapitalreserven oder der sogenannte «Dry Powder» im Sekundärmarkt im Jahr 2017 auf rekordverdächtige USD 125 Milliarden. Unterstützt durch den Druck der Käufer, Kapital zu investieren, führte diese Entwicklung zwangsläufig zu höheren Preisexpectationen der Verkäufer. Während der durchschnittliche Preisabschlag für Buyout-Fonds im Jahr 2016 noch bei 5 % zum Nettoinventarwert lag, verringerte sich dieser per Ende 2017 weiter auf nur noch 1 %, also beinahe Par.

Trotz des schwierigen Marktumfelds konnte BlackRock für die Tellco AST Private Equity im Verlauf von 2017 zwei Sekundärmarkttransaktionen tätigen, die nachfolgend beschrieben werden:

Ende September konnten zwei Sekundärmarkttransaktionen geschlossen werden. Die erste in der Höhe von EUR 9.4 Millionen betraf die Beteiligung an Chequers Capital XVI, einem europäischen Fonds, der Buyout-Investitionen in europäische mittelständische Unternehmen anstrebt. Das Portfolio ist gut diversifiziert und keine einzelne Portfolioanlage beträgt mehr als 15 % des Nettoinventarwertes. Weiter konnte eine strukturierte Sekundärinvestition im Umfang von USD 12 Millionen in Warburg Pincus XI (Asia) abgeschlossen werden. Das Portfolio besteht aus schnell wachsenden Unternehmen mit unterschiedlichen Reifegraden und ist über mehrere Sektoren, die attraktive Fundamentaldaten aufweisen, diversifiziert.

Beide Investitionen ergänzen das Portfolio und ermöglichen es der Tellco AST Private Equity, sich an Fonds von hochkarätigen Private Equity Managern mit ausgezeichneten Leistungsweisen zu beteiligen, die den Markt in der Vergangenheit nachhaltig übertroffen haben.

Sofern negative makroökonomische Ereignisse oder politische Schocks für das Jahr 2018 ausbleiben, erwarten wir für 2018, ein unverändertes bzw. leicht erhöhtes Preisniveau. Die gehandelten Volumina sollten aufgrund der zunehmenden Anzahl grösserer Transaktionen, des «Dry Powder» im Markt und dem Anlagedruck tendenziell steigen – dies wäre das zweite Rekordjahr in Folge. Für BlackRock bedeutet dies, dass Disziplin bei der Auswahl und Umsetzung von Transaktionen weiterhin grösste Bedeutung zukommt, um langfristig attraktive Erträge für die Tellco AST Private Equity generieren zu können.

# Tellico AST Immobilien Schweiz

## Fondsbeschreibung

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

## 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 auch die Mitgliedschaft bei der Tellico Anlagestiftung steht allen schweizerischen Personalvorsorgeeinrichtungen offen, welche an ihrem Sitzkanton steuerbefreit sind.

## Kennzahlen per 31. Dezember 2017 in CHF

|  |               |
|--|---------------|
| Preis (NAV)                            | 160.7019      |
| Höchststand seit Gründung              | 160.70        |
| Tiefststand seit Gründung              | 100.33        |
| Wert der Liegenschaft (inkl. Projekte) | 1'030'933'527 |
| Netto-Fondsvermögen                    | 884'807'574   |
| Value at Risk (Konfidenzniveau 95 %)   | 3.70 %        |
| Asset Management Fee p. a.             | 0.50 %        |
| Ausgabekommission zugunsten Fonds      | 1.50 %        |
| Rücknahmekommission zugunsten Fonds    | 1.50 %        |
| Fremdfinanzierungsquote                | 13.05 %       |
| Leerstandsquote                        | 5.97 %        |
| Leerstandsquote (2016)                 | 4.72 %        |
| TER <sub>ISA</sub> (NAV) 2017          | 0.68 %        |

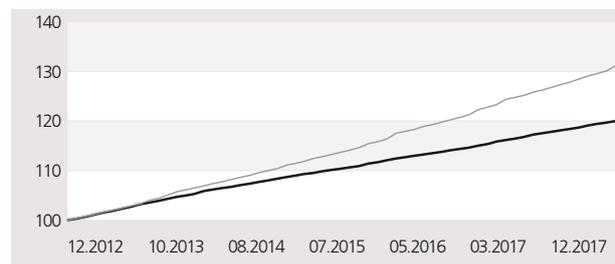
## Stammdaten

|                              |  |
|------------------------------|--|
| 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. Februar 2006                               |
| Rechnungsjahr                | 1. Januar bis 31. Dezember                     |
| Portfolio-Manager            | Tellico AG,<br>Immobilienleistungen,<br>Schwyz |
| Revisionsstelle              | Grant Thornton Bankrevision AG,<br>Zürich      |

## Wertentwicklung

|      | Jan. | Feb. | März | April | Mai  | Juni | Juli | Aug. | Sept. | Okt. | Nov. | Dez. | Jahr | BM   |
|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|
| 2017 | 0.25 | 0.27 | 0.41 | 0.24  | 0.25 | 0.24 | 0.24 | 0.25 | 0.35  | 0.28 | 0.20 | 0.27 | 3.29 | 5.42 |
| 2016 | 0.24 | 0.25 | 0.22 | 0.24  | 0.23 | 0.29 | 0.23 | 0.23 | 0.34  | 0.28 | 0.44 | 0.27 | 3.31 | 5.83 |
| 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 |

## Wertentwicklung (nach Abzug von Gebühren)



— Tellico AST Immobilien Schweiz — Benchmark

| Performance (in %) | 1 Mt. | 3 Mt. | 1 Jahr | 3 Jahre | Ø p.a. 3 Jahre | Positive Monate |
|--------------------|-------|-------|--------|---------|----------------|-----------------|
| Fonds (CHF)        | 0.27  | 0.75  | 3.29   | 10.39   | 3.35           | 96.50           |
| Benchmark          | 0.83  | 1.61  | 5.42   | 18.04   | 5.68           | 100.00          |

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

| Portfolioallokation in % | Wohnen       | Geschäft     | Parking     |
|--------------------------|--------------|--------------|-------------|
| Region Bern              | 11.00        | 5.40         | 1.05        |
| Region Genfersee         | 2.22         | 0.74         | 0.00        |
| Innerschweiz             | 6.05         | 5.67         | 0.64        |
| Nordwestschweiz          | 16.34        | 10.94        | 1.56        |
| Ostschweiz               | 6.16         | 1.70         | 0.65        |
| Region Zürich            | 18.80        | 3.37         | 1.25        |
| Südschweiz               | 4.71         | 0.04         | 0.39        |
| Westschweiz              | 1.26         | 0.00         | 0.07        |
| <b>Total</b>             | <b>66.53</b> | <b>27.86</b> | <b>5.61</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  |

**Anlagegruppe Immobilien Schweiz**

|   | 31.12.2017              | 31.12.2016            |
|---|-------------------------|-----------------------|
|   | CHF                     | CHF                   |
| <b>Vermögensrechnung</b>                                |                         |                       |
| <b>Aktiven</b>  |                         |                       |
| Umlaufvermögen  |                         |                       |
| > Bankguthaben  | 2'919'934.11            | 3'318'268.66          |
| > Übrige Kurzfristige Forderungen                       | 10'316'679.89           | 10'557'527.97         |
| Anlagevermögen  |                         |                       |
| > Bauland (inkl. Abbruchobjekte)                        | 9'018'073.00            | 8'724'666.00          |
| > Angefangene Bauten (inkl. Land)                       | 97'365'526.00           | 113'830'509.00        |
| > Fertige Bauten (inkl. Land)                           | 924'549'927.87          | 857'899'092.38        |
| <b>Gesamtvermögen</b>                                   | <b>1'044'170'140.87</b> | <b>994'330'064.01</b> |
| <b>Passiven</b>   |                         |                       |
| Fremdkapital  |                         |                       |
| > Kurzfristige Verbindlichkeiten                        | - 13'299'003.04         | - 12'138'164.36       |
| > Rechnungsabgrenzung                                   | - 503'564.18            | - 478'206.39          |
| > Hypothekarschulden                                    | - 134'550'000.00        | - 150'350'000.00      |
| > Latente Steuern                                       | - 11'010'000.00         | - 9'108'000.00        |
| <b>Nettovermögen</b>                                    | <b>884'807'573.65</b>   | <b>822'255'693.26</b> |
| <b>Ansprüche</b>  |                         |                       |
|   | 2017                    | 2016                  |
|   | Stück                   | Stück                 |
| Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn des Berichtsjahres | 5'285'040.7286          | 5'285'040.7286        |
| Ausgegebene Ansprüche                                   | 220'852.0165            | -                     |
| Zurückgenommene Ansprüche                               | -                       | -                     |
| <b>Anzahl Ansprüche am Ende des Berichtsjahres</b>      | <b>5'505'892.7451</b>   | <b>5'285'040.7286</b> |
|   | CHF                     | CHF                   |
| Kapitalwert je Anspruch                                 | 156.1517                | 151.0606              |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch             | 4.5502                  | 4.5211                |
| Inventarwert je Anspruch                                | 160.7019                | 155.5817              |
| <b>Veränderung des Nettovermögens</b>                   |                         |                       |
|   | 2017                    | 2016                  |
|   | CHF                     | CHF                   |
| Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres              | 822'255'693.26          | 795'874'146.37        |
| Ausgaben  | 34'953'809.66           | -                     |
| Rücknahmen  | -                       | -                     |
| Gesamterfolg  | 27'598'070.73           | 26'381'546.89         |
| <b>Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres</b>         | <b>884'807'573.65</b>   | <b>822'255'693.26</b> |

# Tellco AST Immobilien Schweiz

| <b>Erfolgsrechnung</b>   | <b>2017<br/>CHF</b>  | <b>2016<br/>CHF</b>  |
|--|----------------------|----------------------|
| Soll-Mietertrag  | 45'757'242.09        | 42'534'061.58        |
| Minderertrag Leerstand   | -2'733'208.10        | -2'018'150.05        |
| Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen      | -98'915.43           | -311'996.51          |
| <b>Mietertrag netto</b>  | <b>42'925'118.56</b> | <b>40'203'915.02</b> |
| Instandhaltung   | -2'759'010.34        | -2'743'944.67        |
| Instandsetzung   | -4'531'628.00        | -2'739'213.43        |
| <b>Unterhalt Immobilien</b>                                    | <b>-7'290'638.34</b> | <b>-5'483'158.10</b> |
| Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren                           | -425'751.68          | -328'521.95          |
| Nicht verrechenbare Heiz- und Nebenkosten                      | -432'493.09          | -303'481.80          |
| Versicherungen   | -557'489.93          | -510'747.62          |
| Bewirtschaftungshonorare                                       | -4'474'550.99        | -4'297'610.05        |
| Vermietungs- und Insertionskosten                              | -124'926.10          | -164'970.25          |
| Steuern und Abgaben  | -342'991.70          | -293'888.40          |
| Übriger operativer Aufwand                                     | -692'069.25          | -686'036.28          |
| <b>Operativer Aufwand</b>                                      | <b>-7'050'272.74</b> | <b>-6'585'256.35</b> |
| <b>Operatives Ergebnis</b>                                     | <b>28'584'207.48</b> | <b>28'135'500.57</b> |
| Aktivzinsen  | 489.85               | 75.56                |
| Übrige Erträge   | 5'491.10             | 63'948.65            |
| <b>Sonstige Erträge</b>  | <b>5'980.95</b>      | <b>64'024.21</b>     |
| Hypothekarzinsen   | -2'520'617.96        | -2'797'105.71        |
| Sonstige Passivzinsen  | -50.60               | -1'142.37            |
| Baurechtszinsen  | -310'972.50          | -311'204.20          |
| <b>Finanzierungsaufwand</b>                                    | <b>-2'831'641.06</b> | <b>-3'109'452.28</b> |
| Geschäftsführungshonorar                                       | -894'910.03          | -859'522.02          |
| Schätzungs- und Revisionsaufwand                               | -147'210.90          | -169'791.35          |
| Übriger Verwaltungsaufwand                                     | -234'544.08          | -166'583.19          |
| <b>Verwaltungsaufwand</b>                                      | <b>-1'276'665.01</b> | <b>-1'195'896.56</b> |
| Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen     | 571'190.33           | -                    |
| Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen | -                    | -                    |
| <b>Ertrag aus Mutationen Ansprüche</b>                         | <b>571'190.33</b>    | <b>-</b>             |
| <b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>                         | <b>25'053'072.69</b> | <b>23'894'175.94</b> |
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste                           | 740'372.65           | -132'015.07          |
| <b>Realisierter Erfolg</b>                                     | <b>25'793'445.34</b> | <b>23'762'160.87</b> |
| Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste                      | 3'706'625.39         | 3'685'386.02         |
| Veränderungen latente Steuern                                  | -1'902'000.00        | -1'066'000.00        |
| <b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>                        | <b>27'598'070.73</b> | <b>26'381'546.89</b> |
| <b>Verwendung des Erfolges</b>                                 |                      |                      |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres                                | 25'053'072.69        | 23'894'175.94        |
| Vortrag des Vorjahres  | -                    | -                    |
| <b>Zur Thesaurierung verfügbarer Betrag</b>                    | <b>25'053'072.69</b> | <b>23'894'175.94</b> |
| Thesaurierung  | -25'053'072.69       | -23'894'175.94       |
| <b>Vortrag auf neue Rechnung</b>                               | <b>-</b>             | <b>-</b>             |

| Kennzahlen   | 2017       | 2016       |
|--|------------|------------|
| 1. Mietzinsausfallrate                             | 6.19 %     | 5.48 %     |
| 2. Fremdfinanzierungsquote                         | 13.05 %    | 15.33 %    |
| Durchschnittliche Zinsbindung                      | 1.39 Jahre | 1.76 Jahre |
| Durchschnittszinssatz                              | 1.81 %     | 1.86 %     |
| 3. Betriebsgewinnmarge                             | 73.46 %    | 73.21 %    |
| 4. Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (GAV)) | 0.57 %     | 0.57 %     |
| Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (NAV))    | 0.68 %     | 0.68 %     |
| 5. Eigenkapitalrendite (ROE), (KGAST)              | 3.22 %     | 3.31 %     |
| 6. Ausschüttungsrendite (thesaurierend)            | 0.00 %     | 0.00 %     |
| 7. Ausschüttungsquote (thesaurierend)              | 0.00 %     | 0.00 %     |
| 8. Anlagerendite                                   | 3.29 %     | 3.31 %     |
| 9. Nettorendite der fertigen Bauten                | 3.70 %     | 3.81 %     |
| 10. Fremdkapitalquote                              | 15.26 %    | 17.31 %    |
| 11. Rendite des investierten Kapitals              | 2.94 %     | 3.06 %     |

# Telco AST Private Equity Klasse A<sup>1</sup>

## Fondsbeschreibung

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

Die Investitionsstrategie hat einen Fokus auf indirekte Sekundärinvestitionen mit der Flexibilität, selektiv auch Primärinvestitionen tätigen zu können.

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 Anlagengründung steht allen schweizerischen Personalsorgeeinrichtungen offen, welche in ihrem Sitzkanton steuerbefreit sind.

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

| Kennzahlen per 30. September 2017     | in USD    |
|---------------------------------------|-----------|
| Nettoinventarwert, gesamt             | 8'125'883 |
| Nettoinventarwert/Anspruch (Klasse A) | 118.65    |
| Ausgabekommission zugunsten Fonds     | 1.00 %    |
| Rücknahmekommission zugunsten Fonds   | 1.00 %    |
| Verwaltungsgebühren p. a.             | 1.10 %    |
| Leistungsvergütung                    | 10.00 %   |
| Hurdle Rate                           | 7.00 %    |

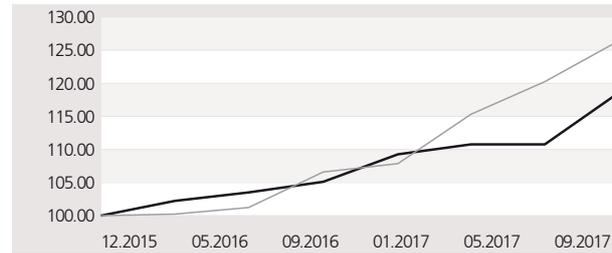
## Stammdaten

|                   |  |
|-------------------|--|
| Valorennummer     | 25220264                                     |
| ISIN              | CH0252202640                                 |
| Referenzwährung   | USD  |
| Fondsdomizil      | Schweiz                                      |
| Ausschüttung      | thesaurierend                                |
| Bewertung         | quartalsweise                                |
| Zeichnungsschluss | jeweils am 1. Dezember                       |
| Rücknahmeschluss  | jeweils am 1. Juli des vorhergehenden Jahres |
| Valuta            | per Jahresende                               |
| Gründungsdatum    | 1. Januar 2016                               |
| Rechnungsjahr     | 1. Januar bis 31. Dezember                   |

## Administration

|                    |  |
|--------------------|--|
| Administration     | Telco AG, Schwyz                       |
| Vermögensverwalter | BlackRock Asset Management Schweiz AG  |
| Revisionsstelle    | Grant Thornton Bankrevision AG, Zürich |

## Wertentwicklung (nach Abzug von Gebühren)



— Telco AST Private Equity A — MSCI AC World

| Performance (in %) | 3 Mt. | 1 Jahr | 3 Jahre | Ø p.a. 3 Jahre | Positive Quartale |
|--------------------|-------|--------|---------|----------------|-------------------|
| Fonds (USD)        | 3.55  | 12.87  |         |                | 100.00            |

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

## Portfolio Allokation

| Transaktionstypen in % | Aktuelle Allokation | Zielallokation |
|------------------------|---------------------|----------------|
| Primärinvestitionen    | 35.20               | bis zu 30      |
| Sekundärinvestitionen  | 64.80               | bis zu 100     |

## Finanzierungsstadien in %

|                       |       |            |
|-----------------------|-------|------------|
| Buyout                | 90.00 | bis zu 100 |
| Wachstumskapital      | 7.00  | bis zu 30  |
| Spezielle Situationen | 3.00  | bis zu 20  |

## Regionen in %

|             |       |           |
|-------------|-------|-----------|
| Europa      | 37.00 | bis zu 65 |
| Nordamerika | 63.00 | bis zu 65 |

## Währungsstruktur in %

|     |       |
|-----|-------|
| EUR | 46.94 |
| USD | 53.06 |

## Risikokennzahlen in %

|                    |      |
|--------------------|------|
| Volatilität 1 Jahr | 3.91 |
| Drawdown           | 0.00 |
| Recovery Period    | –    |

## Wertentwicklung in %

|      | Q1   | Q2   | Q3   | Q4   | Jahr |
|------|------|------|------|------|------|
| 2017 | 1.37 | 3.44 | 3.55 |      | 8.58 |
| 2016 | 2.23 | 1.25 | 1.56 | 3.95 | 9.27 |

<sup>1</sup> Klasse A: Für Zeichnungen von mehr USD 2 Millionen und weniger als USD 10 Millionen.

# Tellico AST Private Equity Klasse B<sup>1</sup>

## Fondsbeschreibung

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

Die Investitionsstrategie hat einen Fokus auf indirekte Sekundärinvestitionen mit der Flexibilität, selektiv auch Primärinvestitionen tätigen zu können.

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 Tellico Anlagestiftung steht allen schweizerischen Personalsorgeeinrichtungen offen, welche in ihrem Sitzkanton steuerbefreit sind.

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

| Kennzahlen per 30. September 2017     | in USD    |
|---------------------------------------|-----------|
| Nettoinventarwert gesamt              | 3'747'356 |
| Nettoinventarwert/Anspruch (Klasse B) | 108.60    |
| Ausgabekommission zugunsten Fonds     | 1.00 %    |
| Rücknahmekommission zugunsten Fonds   | 1.00 %    |
| Verwaltungsgebühren p. a.             | 1.00 %    |
| Leistungsvergütung                    | 10.00 %   |
| Hurdle Rate                           | 7.00 %    |

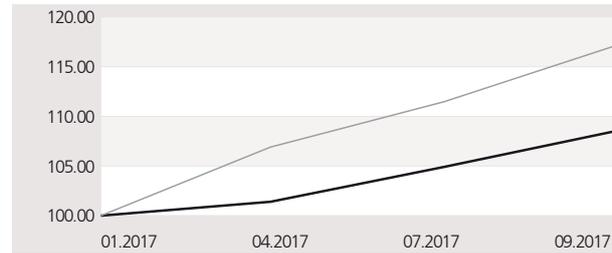
## Stammdaten

|                   |  |
|-------------------|--|
| Valorennummer     | 25250871                                     |
| ISIN              | CH0252508715                                 |
| Referenzwährung   | USD  |
| Fondsdomizil      | Schweiz                                      |
| Ausschüttung      | thesaurierend                                |
| Bewertung         | quartalsweise                                |
| Zeichnungsschluss | jeweils am 1. Dezember                       |
| Rücknahmeschluss  | jeweils am 1. Juli des vorhergehenden Jahres |
| Valuta            | per Jahresende                               |
| Gründungsdatum    | Januar 2017                                  |
| Rechnungsjahr     | 1. Januar bis 31. Dezember                   |

## Administration

|                    |  |
|--------------------|--|
| Administration     | Tellico AG, Schwyz                     |
| Vermögensverwalter | BlackRock Asset Management Schweiz AG  |
| Revisionsstelle    | Grant Thornton Bankrevision AG, Zürich |

## Wertentwicklung (nach Abzug von Gebühren)



— Tellico AST Private Equity B — MSCI AC World

| Performance (in %) | 3 Mt. | 1 Jahr | 3 Jahre | Ø p.a. | Positive 3 Jahre Quartale |
|--------------------|-------|--------|---------|--------|---------------------------|
| Fonds (USD)        | 3.52  |        |         |        | 100.00                    |

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

## Portfolio Allokation

| Transaktionstypen in % | Aktuelle Allokation | Zielallokation |
|------------------------|---------------------|----------------|
| Primärinvestitionen    | 35.20               | 30             |
| Sekundärinvestitionen  | 64.80               | 100            |

## Finanzierungsstadien in %

|                       |       |            |
|-----------------------|-------|------------|
| Buyout                | 90.00 | bis zu 100 |
| Wachstumskapital      | 7.00  | bis zu 30  |
| Spezielle Situationen | 3.00  | bis zu 20  |

## Regionen in %

|             |       |           |
|-------------|-------|-----------|
| Europa      | 37.00 | bis zu 65 |
| Nordamerika | 63.00 | bis zu 65 |

## Währungsstruktur in %

|     |       |
|-----|-------|
| EUR | 46.94 |
| USD | 53.06 |

## Wertentwicklung in %

|      | Q1   | Q2   | Q3   | Q4 | Jahr |
|------|------|------|------|----|------|
| 2017 | 1.40 | 3.46 | 3.52 |    | 8.60 |

<sup>1</sup> Klasse B: Für Zeichnungen von mehr USD 10 Millionen und weniger als USD 50 Millionen.

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

## Fondsbeschreibung

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

Die Investitionsstrategie hat einen Fokus auf indirekte 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.

## Erwerb und Mitgliedschaft

Der Erwerb von Ansprüchen und somit auch die Mitgliedschaft bei der Tellico Anlagengestiftung steht allen schweizerischen Personalsorgeeinrichtungen offen, welche in ihrem Sitzkanton steuerbefreit sind.

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

## Kennzahlen per 30. September 2017

in USD

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Nettoinventarwert, gesamt             | 31'789'682 |
| Nettoinventarwert/Anspruch (Klasse C) | 117.76     |
| Ausgabekommission zugunsten Fonds     | 1.00 %     |
| Rücknahmekommission zugunsten Fonds   | 1.00 %     |
| Verwaltungsgebühren p. a.             | 0.90 %     |
| Leistungsvergütung                    | 10.00 %    |
| Hurdle Rate                           | 7.00 %     |

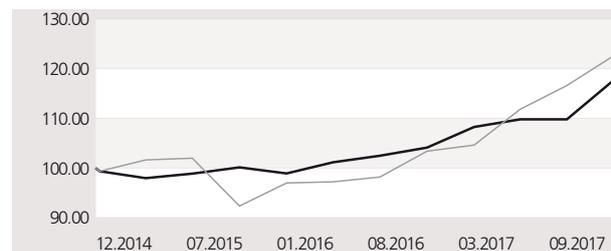
## Stammdaten

|                   |  |
|-------------------|--|
| Valor             | 25250889                                     |
| ISIN              | CH0252508897                                 |
| Referenzwährung   | USD  |
| Fondsdomizil      | Schweiz                                      |
| Ausschüttung      | thesaurierend                                |
| Bewertung         | quartalsweise                                |
| Zeichnungsschluss | jeweils am 1. Dezember                       |
| Rücknahmeschluss  | jeweils am 1. Juli des vorhergehenden Jahres |
| Valuta            | per Jahresende                               |
| Gründungsdatum    | 30. September 2014                           |
| Rechnungsjahr     | 1. Januar bis 31. Dezember                   |

## Administration

|                    |  |
|--------------------|--|
| Administration     | Tellico AG, Schwyz                     |
| Vermögensverwalter | BlackRock Asset Management Schweiz AG  |
| Revisionsstelle    | Grant Thornton Bankrevision AG, Zürich |

## Wertentwicklung (nach Abzug von Gebühren)



— Tellico AST Private Equity C — MSCI AC World

|                           |              |               |                |                        |                |
|---------------------------|--------------|---------------|----------------|------------------------|----------------|
| <b>Performance (in %)</b> | <b>3 Mt.</b> | <b>1 Jahr</b> | <b>3 Jahre</b> | <b>Ø p.a. Quartale</b> | <b>3 Jahre</b> |
| Fonds (USD)               | 3.62         | 13.11         | 17.76          | 5.60                   | 75.00          |

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

## Portfolio Allokation

|                               | Aktuelle Allokation | Zielallokation |
|-------------------------------|---------------------|----------------|
| <b>Transaktionstypen in %</b> |                     |                |
| Primärinvestitionen           | 35.20               | bis zu 30      |
| Sekundärinvestitionen         | 64.80               | bis zu 100     |

## Finanzierungsstadien in %

|                       |       |            |
|-----------------------|-------|------------|
| Buyout                | 90.00 | bis zu 100 |
| Wachstumskapital      | 7.00  | bis zu 30  |
| Spezielle Situationen | 3.00  | bis zu 20  |

## Regionen in %

|             |       |           |
|-------------|-------|-----------|
| Europa      | 37.00 | bis zu 65 |
| Nordamerika | 63.00 | bis zu 65 |

## Währungsstruktur in %

|     |       |
|-----|-------|
| EUR | 46.94 |
| USD | 53.06 |

## Risikokennzahlen in %

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Volatilität 1 Jahr | 3.92  |
| Drawdown           | -2.04 |
| Recovery Period    | 3Q    |

## Wertentwicklung in %

|      | Q1    | Q2   | Q3   | Q4    | Jahr  |
|------|-------|------|------|-------|-------|
| 2017 | 1.42  | 3.50 | 3.62 |       | 8.77  |
| 2016 | 2.27  | 1.29 | 1.60 | 4.00  | 9.46  |
| 2015 | -1.41 | 0.93 | 1.27 | -1.22 | -0.45 |

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

## Anlagegruppe Private Equity

|   | 31.12.2017<br>USD    | 31.12.2016<br>USD    |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Vermögensrechnung</b>                        |                      |                      |
| Bankguthaben                                    | 61'267.04            | 79'404.12            |
| Andere Wertpapiere und Wertrechte               | 60'366'000.00        | 23'685'000.00        |
| <b>Gesamtvermögen</b>                           | <b>60'427'267.04</b> | <b>23'764'404.12</b> |
| Verbindlichkeiten                               | -47'497.95           | -7'358.71            |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                   | -64'021.37           | -31'146.79           |
| <b>Nettovermögen</b>                            | <b>60'315'747.72</b> | <b>23'725'898.62</b> |
| <b>Veränderung des Nettovermögens</b>           | <b>2017</b>          | <b>2016</b>          |
| Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres      | 23'725'898.62        | 16'518'272.12        |
| Ausgaben  | 31'315'098.99        | 5'164'752.47         |
| Rücknahmen                                      | -                    | -                    |
| Gesamterfolg                                    | 5'274'750.11         | 2'042'874.03         |
| <b>Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres</b> | <b>60'315'747.72</b> | <b>23'725'898.62</b> |
| <b>Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse A</b>      | <b>2017</b>          | <b>2016</b>          |
|   | Stück                | Stück                |
| Stand zu Beginn des Berichtsjahres              | 44'247.5247          | -                    |
| Ausgegebene Ansprüche                           | 49'502.6851          | 44'247.5247          |
| Zurückgenommene Ansprüche                       | -                    | -                    |
| <b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>         | <b>93'750.2098</b>   | <b>44'247.5247</b>   |
|   | USD                  | USD                  |
| <b>Inventarwert eines Anspruchs Klasse A</b>    | <b>119.60</b>        | <b>109.27</b>        |
| <b>Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse B</b>      | <b>2017</b>          | <b>2016</b>          |
|   | Stück                | Stück                |
| Stand zu Beginn des Berichtsjahres              | -                    | -                    |
| Ausgegebene Ansprüche                           | 47'970.2970          | -                    |
| Zurückgenommene Ansprüche                       | -                    | -                    |
| <b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>         | <b>47'970.2970</b>   | <b>-</b>             |
|   | USD                  | USD                  |
| <b>Inventarwert eines Anspruchs Klasse B</b>    | <b>109.39</b>        | <b>-</b>             |
| <b>Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse C</b>      | <b>2017</b>          | <b>2016</b>          |
|   | Stück                | Stück                |
| Stand zu Beginn des Berichtsjahres              | 174'481.5489         | 167'000.0000         |
| Ausgegebene Ansprüche                           | 194'965.4649         | 7'481.5489           |
| Zurückgenommene Ansprüche                       | -                    | -                    |
| <b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>         | <b>369'447.0138</b>  | <b>174'481.5489</b>  |
|   | USD                  | USD                  |
| <b>Inventarwert eines Anspruchs Klasse C</b>    | <b>118.71</b>        | <b>108.27</b>        |

| <b>Erfolgsrechnung</b>  | 2017<br>USD         | 2016<br>USD         |
|---|---------------------|---------------------|
| Ausgabekommissionen   | 313'151.02          | 44'247.53           |
| <b>Total Erträge</b>  | <b>313'151.02</b>   | <b>44'247.53</b>    |
| Verwaltungsaufwand  | -171'730.89         | -81'006.42          |
| <b>Nettoertrag</b>  | <b>141'420.13</b>   | <b>-36'758.89</b>   |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste                        | –                   | –                   |
| <b>Realisierter Erfolg</b>                                      | <b>141'420.13</b>   | <b>-36'758.89</b>   |
| Nichtrealisierte Kapitalgewinne und -verluste                   | 5'133'329.98        | 2'079'632.92        |
| <b>Gesamterfolg</b>   | <b>5'274'750.11</b> | <b>2'042'874.03</b> |
| <b>Verwendung des Erfolges</b>                                  |                     |                     |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres                                 | 141'420.13          | -36'758.89          |
| Verlustverrechnung mit angesammelten Kapitalgewinnen/-verlusten | -141'420.13         | 36'758.89           |
| <b>Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag</b>                 | <b>–</b>            | <b>–</b>            |
| <b>Kennzahlen</b>   |                     |                     |
| Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse A                   | 9.45 %              | 9.27 %              |
| Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse B                   | 9.39 %              | –                   |
| Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse C                   | 9.64 %              | 9.46 %              |
| Volatilität (1 Jahr)  | 3.17 %              | 3.11 %              |
| Maximum Drawdown (seit Lancierung)                              | 2.04 %              | 2.04 %              |
| Recovery Period   | 6 Monate            | 6 Monate            |

Die Risikokennzahlen werden auf Basis der Quartalszahlen berechnet.

## Tellico AST Stammvermögen

| Bilanz                      | 31.12.2017 |                   | 31.12.2016 |                   |
|-----------------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|
|                             | CHF        | CHF               | CHF        | CHF               |
| Bankguthaben                |            | 145'373.45        |            | 135'624.20        |
| Forderungen                 |            | –                 |            | 3'536.35          |
| <b>Aktiven</b>              |            | <b>145'373.45</b> |            | <b>139'160.55</b> |
| Kreditoren                  |            | 1'533.60          |            |                   |
| Transitorische Passiven     |            | 34'100.00         |            | 27'000.00         |
| Stiftungskapital            |            |                   |            |                   |
| > Kapital per 1. Januar     | 112'160.55 |                   | 112'130.40 |                   |
| > Aufwand/Ertragsüberschuss | -2'420.70  | 109'739.85        | 30.15      | 112'160.55        |
| <b>Passiven</b>             |            | <b>145'373.45</b> |            | <b>139'160.55</b> |

| Erfolgsrechnung                     | 2017              |                   | 2016              |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                     | Aufwand CHF       | Ertrag CHF        | Aufwand CHF       | Ertrag CHF        |
| Erträge aus Bankguthaben            |                   | –                 |                   | –                 |
| Verrechnete Verwaltungsaufwendungen |                   | 157'600.00        |                   | 130'063.00        |
| Diverser Ertrag                     |                   | 51.85             |                   | 50.60             |
| Verwaltungsaufwand                  | 160'002.95        |                   | 130'045.70        |                   |
| Zinsaufwand der Bankguthaben        | 69.60             |                   | 37.75             |                   |
| Diverser Aufwand                    | –                 |                   | –                 |                   |
|                                     | <b>160'072.55</b> | <b>157'651.85</b> | <b>130'083.45</b> | <b>130'113.60</b> |
| Aufwand/Ertragsüberschuss           |                   | 2'420.70          | 30.15             |                   |
|                                     | <b>160'072.55</b> | <b>160'072.55</b> | <b>130'113.60</b> | <b>130'113.60</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<br>(gültig ab 25. Juni 2013)           |
| Reglement                   | 24. September 2014<br>(gültig ab 24. September 2014) |
| Anlagerichtlinien           | 6. Dezember 2017<br>(gültig ab 6. Dezember 2017)     |
| Prospekte                   |  |
| Anlagestiftung allgemein    | (gültig ab 6. Dezember 2017)                         |
| Anlagegruppe Immobilien     | (gültig ab 6. Dezember 2017)                         |
| Anlagegruppe Private Equity | (gültig ab 6. Dezember 2017)                         |

### 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 AG, Schwyz

#### Immobilienverwaltung

Tellco 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 2017 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 3.83 %, Bandbreite 3.2 % bis 5.0 %) 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.

## 4. Auflagen der Aufsichtsbehörde

Keine.

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

### 5.1 Verpfändung von Aktiven

Per 31. Dezember 2017 waren folgende Aktiven verpfändet:

#### Anlagegruppe Tellco AST Immobilien Schweiz

|  | 31.12.2017                 | 31.12.2016                 |
|--|----------------------------|----------------------------|
|  | CHF                        | CHF                        |
| Schuldbriefe auf Liegenschaften zur Deckung der Hypothekendarlehen | 397'450'950<br>134'550'000 | 395'950'950<br>150'350'000 |

## 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.

|   | 2017   | 2016   |
|---|--------|--------|
| Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> GAV) | 0.57 % | 0.57 % |
| Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> NAV) | 0.68 % | 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.

|                                 | 2017   | 2016   |
|---------------------------------|--------|--------|
| Betriebsaufwandquote SECA       |        |        |
| Klasse A                        | 0.59 % | 0.51 % |
| Klasse B, ab 2017               | 0.47 % | n/a    |
| Klasse C                        | 0.36 % | 0.33 % |
| Zusammengesetzte (synthetische) |        |        |
| Betriebsaufwandquote SECA       |        |        |
| Klasse A                        | 4.10 % | 4.89 % |
| Klasse B, ab 2017               | 3.98 % | n/a    |
| Klasse C                        | 3.87 % | 4.71 % |

## 6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gab keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die zusätzliche Angaben oder eine Korrektur der Jahresrechnungen 2017 erfordern würden.

# Bericht der Revisionsstelle

---

An die  
Anlegerversammlung der Tellco Anlagestiftung  
6430 Schwyz

Zürich, 26. April 2018

## Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2017

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Tellco Anlagestiftung, Schwyz, bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen der Anlagevermögen, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang, für das am 31. Dezember 2017 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 2017 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 Vorkehrungen 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)

Markus Eugster  
Revisionsexperte



**tellco**  
Anlagestiftung

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

#### **Impressum**

Tellco Anlagestiftung, Geschäftsbericht 2017

#### **Herausgeber**

Tellco Anlagestiftung, Schwyz

© Copyright 2018 Tellco Anlagestiftung, Schwyz

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