tellco

Prospekt Anlagegruppe «Kommerzielle Immobilien Schweiz»

Tellco Anlagestiftung

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

gültig per 03. Oktober 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Informationen	3
2	Anlagekonzept	3
3	Organisation / Anleger	5
4	Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	6
5	Nettoinventarwert	7
6	Gebühren, Kosten und Aufwendungen	7
7	Risikohinweise	8
8	Weitere Informationen	8

1 Allgemeine Informationen

Die Tellco Anlagestiftung (TAS) mit Sitz in Schwyz wurde im Jahr 2005 gegründet und investiert Kapitalien für Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen.

Die TAS untersteht den Vorschriften des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) / Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2), der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV), der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) und ist Mitglied der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST).

2 Anlagekonzept

2.1 Anlagestrategie

Die Anlagegruppe Tellco AST Kommerzielle Immobilien Schweiz investiert vorrangig in Geschäftsliegenschaften. Der Anteil an Wohnliegenschaften ist auf maximal 20 % des Gesamtportfolios begrenzt. Dabei erfolgt eine Konzentration auf die Ballungszentren und deren Agglomerationen.

Objekte sollten einen Marktwert über CHF 2 Mio. haben und dürfen maximal 15 % des Anlagegruppevermögens ausmachen. In der Aufbauphase (bis maximal 3 Jahre ab dem Zeitpunkt der ersten Investition) kann diese Begrenzung überschritten werden.

2.2 Anlageziele

Das Anlageziel der Anlagegruppe Tellco AST Kommerzielle Immobilien Schweiz ist, unter Beachtung der Risikoverteilung, hauptsächlich ein langfristiges Kapitalwachstum. Eine nachhaltige Wertsteigerung und ein marktkonformer Ertrag aus einem breit gestreuten und gut diversifizierten Portfolio werden angestrebt.

2.3 Anlageinstrumente

Die Anlagegruppe investiert hauptsächlich direkt in Immobilien. Es kann sich dabei um Grundstücke im Allein- oder Miteigentum, um Bauten im Baurecht oder auch um unbebaute Grundstücke handeln.

Daneben ist auch der Erwerb von Anteilen an schweizerischen Immobilienfonds und Ansprüchen von Anlagestiftungen, die in Immobilien in der Schweiz investieren sowie Aktien von Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke in der Schweiz ist, zugelassen.

Zum Zwecke ihres Liquiditäts-Managements ist es ihr zudem gestattet, in Geldanlagen anzulegen.

Immobilien können auch mittels Sacheinlage in die Anlagegruppe eingebracht werden.

2.4 Finanzierung / Ertragsverwendung

Neukäufe werden primär durch Neuzeichnungen finanziert. Bei der Aufnahme von Fremdkapital darf die Belehnung maximal 30 % des Verkehrswerts sämtlicher Liegenschaften betragen. Aus Liquiditätsgründen und im Interesse der Anlegerinnen und Anleger kann die Fremdfinanzierungsquote der direkt gehaltenen Immobilien ausnahmsweise und vorübergehend bis maximal 50 % betragen. Die erzielten Erträge werden laufend thesauriert.

2.5 Spezielle Bestimmungen der Anlagerichtlinien

a) Die Anlagegruppe orientiert sich an einer Benchmark (Index). Die Benchmark dient dem Vergleich von Rendite und Risiko; sie ist im Rahmen der Anlagestrategie festgelegt (Anhang 1 der Anlagerichtlinien).

b) Mit dem Ziel zur Verbesserung der Effizienz und Erhöhung der Rendite kann bei der Anlagegruppe auf Stufe Strategie und Portfoliomanager innerhalb der vorgegebenen Gewichtungen vom Index abgewichen werden. Der Erfolg wird laufend gemessen.

c) In der Anlagegruppe können flüssige Mittel in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie von Geldmarktanlagen bei Schuldnern mit guter Bonität (Anhang 2 der Anlagerichtlinien) angelegt werden.

d) Anlagen in Immobilien erfolgen primär in Form von Direktanlagen. Ergänzend können Kollektivanlagen und kotierte Beteiligungsgesellschaften (maximal 30 % des Anlagegruppevermögens) erworben werden.

Die Konzentration der geografischen Aufteilung ist auf die Ballungszentren (Zürich, Basel, Bern, Genf, Lausanne, Zentralschweiz) inklusive deren Agglomerationen ausgelegt. Der Anteil an Wohnen ist auf maximal 20 % des Gesamtportefeuilles begrenzt. In die Begrenzung sind die Kollektivanlagen miteinzubeziehen.

Bei der Verteilung nach Nutzungsart (gemessen an der Soll-Miete) gelten folgende maximale Begrenzungen: 60 % Verkauf, 40 % Büro, 40 % Gewerbe und 30 % für andere Nutzungsarten. In der Aufbauphase (bis maximal 3 Jahre ab dem Zeitpunkt der ersten Investition) gelten diese Begrenzungen nicht.

Die jeweils aktuelle geografische Aufteilung sowie die Aufteilung nach Nutzen werden monatlich auf dem Factsheet publiziert.

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

Insbesondere in folgende Immobilienanlagen wird nicht investiert:
- Villen;
- Einfamilienhäuser;
- Eigentumswohnungen;
- Landwirtschaftlich genutzte Objekte.

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

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

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

Zu den Kollektivanlagen zählen:
- Anteile von börsenkotierten Immobilienfonds;
- Ansprüche von Anlagestiftungen.

e) Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe direkt, über Tochtergesellschaften oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, 30 % des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten. Aus Liquiditätsgründen und im Interesse der Anlegerinnen und Anleger kann die Fremdfinanzierungsquote der direkt gehaltenen Immobilien ausnahmsweise und vorübergehend bis maximal 50 % betragen.

f) Bei der Auswahl der Direktanlagen müssen folgende Kriterien berücksichtigt werden:
- angemessener Ertrag;
- gute Lage, vorwiegend in Ballungszentren;
- ausgewogener Mieterspiegel;
- angemessene Mietzinshöhe;
- bei einem Eintrag im Altlastenverdachtsflächen-Kataster wird vorausgesetzt, dass keine Sanierungspflicht und Gefahr besteht.

g) Die Anlagestiftung muss ihre Anlagen insbesondere nach Objekten, deren Alter und Lage verteilen. Der Verkehrswert einer Liegenschaft darf nicht mehr als 15 % des Anlagegruppevermögens betragen. In der Aufbauphase (bis maximal 3 Jahre ab dem Zeitpunkt der ersten Investition) gilt diese Begrenzung nicht.

h) Bei den Direktanlagen sorgt die Stiftung durch geeignete Massnahmen für einen stetigen Qualitätserhalt, z. B. durch:
- bauliche Vorkehrungen;
- institutionell-organisatorische Vorkehrungen;
- systematische Renovationspolitik.

i) Bauland (inkl. Abbruchobjekte), angefangene Bauten sowie sanierungsbedürftige Objekte dürfen zusammen höchstens 30 % des Anlagegruppevermögens ausmachen. Unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein.

j) Bei der Auswahl von Kollektivanlagen müssen die Anlagerichtlinien sowie u.a. folgende Anforderungskriterien beachtet werden:
- Qualität des Managements;
- Qualität und Unterhaltszustand der Liegenschaften;
- Fremdverschuldungsgrad;
- Bewertungsgrundsätze;
- Verwaltungskosten;
- geografische Diversifikation (regionale Streuung), vorwiegend in Ballungszentren;
- Diversifikation der Nutzungsarten;
- Korrelation mit bestehenden Anlagen;
- Liquidität der Anteile.

3 Organisation / Anleger

3.1 Anleger

Zum Anlegerkreis zählen Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen.

Des Weiteren Personen, die kollektive Anlagen der Einrichtungen der beruflichen Vorsorge verwalten und von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Stiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

Die Anleger haben ein schriftliches Beitrittsgesuch zu stellen. Die Namen der Anleger werden nicht öffentlich publiziert.

3.2 Stiftungsrat
Der Stiftungsrat wird von der Anlegerversammlung gewählt und besteht aus mindestens drei fachkundigen Mitgliedern. Weitere Details sind in den Statuten, Art. 9, geregelt. Die aktuelle Zusammensetzung des Stiftungsrates kann unter www.tellco.ch eingesehen werden.

3.3 Geschäftsführung
Tellco Bank AG

Die Tellco Bank AG ist eine nach schweizerischem Recht errichtete Bank, welche sich als Generalunternehmerin für die berufliche Vorsorge versteht. Neben ihrem Kerngeschäft, der Geschäftsführung und Verwaltungvon Vorsorgeeinrichtungen, bietet sie ihren Kunden umfassende Bank-, Vermögens- und Immobilienportfoliodienstleistungen. Sie untersteht als Bank der Aufsicht der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA.

Tellco Bank AG ist eine Tochtergesellschaft der Tellco Holding AG mit Sitz in Schwyz. Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Tellco Bank AG beträgt CHF 20 Millionen und ist voll einbezahlt.

3.4 Delegation von Teilaufgaben
Die Geschäftsführung kann Teilaufgaben teilweise oder ganz delegieren, wobei die Geschäftsführung die Verantwortung trägt.

3.4.1 Portfoliomanagement
Das Portfoliomanagement wird durch die Immobilienabteilung der Tellco Bank AG durchgeführt, welche auch die Anlageentscheidungen im Rahmen der vom Stiftungsrat delegierten Anlagekompetenzen trifft.

3.4.2 Immobilienbewirtschaftung
Die Immobilienbewirtschaftung erfolgt durch die Tellco Immobilien AG, welche die Verantwortung trägt.

Die Tellco Immobilien AG kann die Bewirtschaftung einzelner Liegenschaften weiter delegieren.

3.5 Schätzungsexperten
HPS Real Estate AG, Luzern
Wüest & Partner AG, Zürich

Die Stiftung muss jedes Grundstück, das sie erwerben oder veräussern will, vorgängig durch mindestens einen unabhängigen Schätzungsexperten schätzen lassen.

Die Bewertungen erfolgen für Immobilien nach der international anerkannten Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) bei Bauprojekten mittels adäquater Bewertungsmethode. Die Experten schätzen jährlich den Marktwert jeder Bestandesliegenschaft. Bei allfälligen Aufwertungen werden latente Grundstückgewinnsteuern berücksichtigt.

3.6 Depotbank / Buchführung
Tellco Bank AG
(FINMA regulierte Bank nach Artikel 1 Absatz 1 des Bankengesetzes vom 8. November 1934)

3.7 Revisionsstelle
Grant Thornton Bankrevision AG, Zürich

4 Ausgaben und Rücknahmen von Ansprüchen

Der Erwerb von Ansprüchen und somit der Status als Anleger bei der Tellco Anlagestiftung steht allen Anlegern gemäss Statuten Art. 6 offen.

4.1 Durchführung der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen
Die Ausgabe / Rücknahme erfolgt durch die Stiftung. Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen. Die Ausgabe / Rücknahme erfolgt monatlich durch die Geschäftsführung. Sämtliche Aufträge müssen bis spätestens 20. jedes Monates eingehen und werden aufgrund des NAV des Monatsendes am ersten Arbeitstag des Folgemonates abgerechnet. Die Valuta erfolgt einen Arbeitstag nach Abrechnung.

4.2 Ausgabe von Ansprüchen
Grundsätzlich kann jeder Anleger beliebig viele Ansprüche erwerben. Der Stiftungsrat ist jedoch berechtigt, ohne Angabe von Gründen die Ausgabe neuer Ansprüche sowohl generell als auch bezüglich einzelner Anleger zu beschränken oder einzustellen.

4.3 Rückgabe von Ansprüchen
Bei der beschlossenen Aufhebung einer Anlagegruppe durch den Stiftungsrat kann die Anlagestiftung auf jeden Bewertungsstichtag die Rücknahme aller Ansprüche verlangen.

Stehen für die Rücknahme von Ansprüchen nicht ausreichend liquide Mittel zur Verfügung, verwertet die Anlagestiftung Vermögenswerte. Der Stiftungsrat kann die Rücknahme solange aufschieben, bis die benötigten liquiden Mittel zur Verfügung stehen, jedoch längstens zwei Jahre. Die Anleger werden in diesem Fall umgehend informiert. Der Rücknahmepreis richtet sich nach dem Nettoinventarwert am Ende der Aufschubfrist.

Anleger können jährlich Anteile der Anlegergruppe Immobilien im Rahmen der geprüften Performance des Vorjahres ohne Rücknahmeprovision zurückgeben. Die Absicht dazu muss bis Ende Februar des folgenden Jahres der Stiftung schriftlich mitgeteilt werden. Die Abrechnung erfolgt nach Revision und Abnahme der Jahresrechnung am 31. Mai des folgenden Jahres. Grundlage für die Anzahl der zurückgegebenen Anteile bildet der Net Asset Value (NAV) vom 31. Mai.

4.4 Ausgabe- und Rücknahmepreis
Der aktuelle Nettoinventarwert (NAV) wird monatlich auf www.tellco.ch publiziert. Die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen fallen zugunsten der Anlagegruppe an.

Die aktuell gültigen Kommissionen können unter www.tellco.ch jederzeit auf den publizierten Factsheets eingesehen werden.

4.5 Sacheinlagen
Sacheinlagen sind für Immobilien-Anlagegruppen möglich, wenn diese mit der Anlagestrategie vereinbar sind und die Interessen der übrigen Anleger der Anlagegruppe nicht beeinträchtigen. Die Bewertung der Sacheinlage erfolgt mittels DCF-Methode durch den unabhängigen Schätzer und muss noch durch eine zweite Person nach Art. 11 Abs. 3 ASV überprüft werden, die von der ersten Person und der Stiftung unabhängig ist.

5 Nettoinventarwert
Der massgebliche Nettoinventarwert des Portfolios ist der um die Summe der konsolidierten Verbindlichkeiten und Rückstellungen der Anlagegruppe verminderte konsolidierte Verkehrswert der Immobilien, Ansprüche, Aktien, Beteiligungen, flüssige Mittel und Geldmarktanlagen, die im Portfolio gehalten werden.

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe wird zum Verkehrswert berechnet.

6 Gebühren, Kosten und Aufwendungen
Verwaltungsgebühren, Honorare, Spesen und andere Kosten, die nicht direkt dem Stammvermögen der Tellco Anlagestiftung oder einzelnen Anlagegruppen zugeordnet werden können, werden letzteren entsprechend ihrer Grösse zum Gesamtanlagevermögen belastet.

6.1 Managementgebühr
Management Fee p. a. 0.50 % auf NAV (beinhaltet das Honorar für die Immobilienbewirtschaftung).

6.2 Kauf- / Verkaufskommission
Für die Vermittlung der Immobilien fallen zugunsten des Vermittlers je nach Volumen und Aufwand entsprechende Kauf- / Verkaufskommissionen an.

7 Risikohinweise

Zu welchem Preis Ansprüche zurückgenommen werden, hängt unter anderem davon ab, wie sich das Immobilienportfolio der Anlagegruppe in der Zukunft entwickelt. Im Fall einer ungünstigen Entwicklung besteht für den Anleger das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlustes des von ihm eingesetzten Kapitals. Namentliche Risiken sind: Liquiditätsrisiko, Standortrisiko, Mietzinsausfallrisiko, Risiko, das sich aus Anlagen in Bauland und Bauprojekte ergeben können, Bewertungsrisiko und Versicherungsrisiko.

8 Weitere Informationen

Handelsregister Firmen-Nr.
CH-112.671.868

Valorennummer / ISIN
CH059865267 / CH0598652672

Änderungen

Änderungen des Prospektes werden von der Geschäftsführung beantragt und vom Stiftungsrat genehmigt. Der geänderte Prospekt wird unverzüglich allen Anlegern der Anlagegruppe sowie der Aufsichtsbehörde in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

Branchenverband KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen)
KGAST-Anlagestiftungen müssen strengen Qualitätsstandards genügen. KGAST-Mitglied kann nur werden, wer ein hohes Mass an Kostentransparenz aufweist.

Die Kennzahlen der KGAST decken die wichtigsten immobilienspezifischen Risiko- / Renditeaspekte ab. Die obligatorischen Kennzahlen sind für alle Immobilien-Anlagegruppen zu berechnen, von der Revisionsstelle der Anlagegruppe prüfen zu lassen und mindestens einmal jährlich im Rahmen des Jahresberichtes offen zu legen.

Inkrafttreten

Der vorliegende Prospekt tritt mit Beschluss des Stiftungsrates der Tellco Anlagestiftung per 03. Oktober 2024 in Kraft und ersetzt jenen von 10. Februar 2021.

Schwyz, 03. Oktober 2024

Tellco Anlagestiftung

Stiftungsrat

Cornelia Deragisch	Markus Staubli
Präsidentin	Mitglied