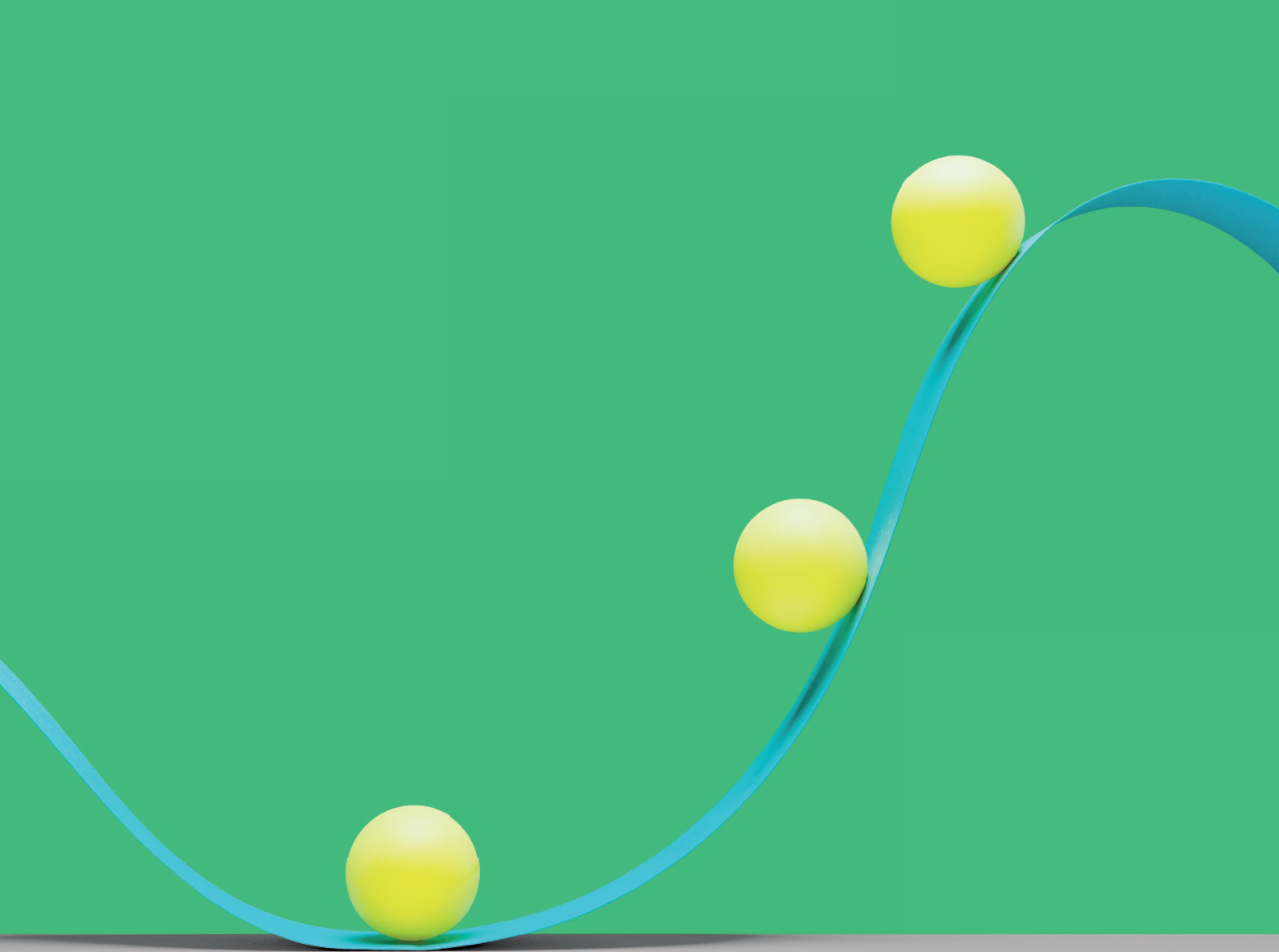




tellico



Tellico Anlagestiftung
Geschäftsbericht
2021



1.

Vorwort
Seite 6

2.

Jahresbericht
Immobilien
und Private Equity
Seite 8

3.

Anlagegruppe
Immobilien
Seite 12

na it

4.

Anlagegruppen
Private Equity
Seite 21

5.

Anhang
Seite 33



Vorwort

Vorwort

Sehr geschätzte Damen und Herren



Sorgen über neue Corona-Varianten, ansteigenden Rohstoffpreisen und aufkommender Inflation zum Trotz war 2021 für die Anlegerinnen und Anleger ein ausgesprochen erfolgreiches Börsenjahr. Die umfangreichen Konjunkturpakete der Regierungen und Notenbanken verliehen den Aktienkursen kräftigen Auftrieb. Trotz des starken Anstiegs der Inflationsraten weltweit und der Ankündigung des Fed, die Zinsen im Jahr 2022 in mehreren Schritten zu erhöhen setzte sich die Hausse an den Märkten bis zum Jahresende fort. Die Performancezahlen der Börsen waren zweistellig (SMI +23.7 %, S&P 500 +32.6 %, DJ Euro Stoxx +18.4 %). Der US-Dollar legte im Jahresverlauf um 3 % gegenüber dem Franken zu, der Euro hingegen verlor 4 %. Die Pensionskassen der Schweiz erzielten im Schnitt eine Performance von ca. 8.15 %.

Die Pandemie dürfte im Laufe dieses Jahres unter Kontrolle sein und zu einer Normalisierung des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebens führen. Die Inflationsbefürchtungen, steigende Zinsen und geopolitische Spannungen sorgen jedoch für viel Volatilität an den Börsen. Dennoch werden die Unternehmensgewinne auch 2022 wieder zu den wichtigsten Treibern der Aktienrenditen gehören, während die anhaltend guten Wirtschaftsaussichten auf dem Immobilienmarkt für ein stabiles Umfeld sorgen.

Das Immobilienportfolio erzielte im 2021 eine Performance von 3.80 %, welche den Erwartungen entspricht. Die Neubauprojekte belasten jedoch die Performance bis Ende 2022. Das Immobilienvermögen hat sich 2021 von 1'211 Millionen auf 1'319 Millionen erhöht. Die Leerstandsquote hat sich leicht von 7.15 % auf 6.72 % reduziert. Wir setzen alles daran, die Leerstände weiter zu reduzieren. Damit einer Verwässerung des Immobilienportfolios bei Neuzeichnungen Einhalt geboten werden kann, wird für Neuanleger weiterhin eine Ausgabekommission von 1.5 % erhoben.

Die Performance der Anlagegruppe Tellco AST Private Equity (C-Tranche) beträgt 26.73 % für das Jahr 2021. Nachdem sich der grösste Investor an der Private Equity hat, sein Investment zu kündigen, hat der Stiftungsrat an seiner Sitzung vom 1. September entschieden, keine neuen Zeichnungen entgegenzunehmen und für alle Kunden nur noch eine Run-Off Tranche zu führen.

Ich bedanke mich im Namen des Stiftungsrates bei allen Anlegern für das uns entgegengebrachte Vertrauen, sowie der Geschäftsführung der Tellco AG für deren 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

A large, stylized number '2' in a vibrant red color dominates the upper and middle portions of the page. The '2' is composed of thick, rounded strokes. The top curve is a semi-circle, and the bottom curve is also rounded but ends in a sharp, angular point on the left side. The background is a light gray, which contrasts with the red of the number. Below the number, the page transitions to a solid red background.

**Jahresbericht Immobilien
und Private Equity**

Immobilienkommentar

Geschäftsbericht 2021

Tellco Anlagestiftung

Auch im Jahr 2021 dominierten im Schweizer Immobilienmarkt Rekordmeldungen zu den Preisen am Eigenheimmarkt. Die anhaltend tiefen Zinsen und die tiefe Bautätigkeit von Wohneigentum trugen wesentlich zu Preisanstiegen von 5-8% bei Wohnobjekten bei. Trotz Homeoffice und Onlineshops bleibt die Nähe zu Ballungszentren weiterhin ein zentraler Entscheidungsfaktor beim Kauf eines Eigenheims.

Der Mietwohnungsmarkt erfuhr im Jahr 2021 zum ersten Mal seit 2008 einen Rückgang der Leerstände. Besonders die rückläufige Bautätigkeit sowie die gegenüber dem Vorjahr leicht höhere Nettozuwanderung wirkten sich auf den Leerwohnungsbestand aus. Die Leerwohnungsziffer sank von 1.72% auf 1.54%, und damit die Anzahl Leerwohnungen von 78'832 auf 71'365. Da jedoch absolut – und insbesondere an weniger beliebten Lagen – weiterhin hohe Leerstände herrschen, hat diese Entwicklung bisher keinen spürbaren Effekt auf die Neumieten. Diese stehen weiterhin unter Druck. Im Gegensatz zum Wohneigentumsmarkt zeichnete sich bei Mietwohnungen eine Nachfrageveränderung zu Wohnungen ausserhalb der Zentren ab. Der Trend zeigt, dass Schweizer aufgrund hoher Wohnkosten die Städte in Richtung der Agglomerationsgemeinden verlassen. Durch die weiterhin hohe Zuwanderung aus dem Ausland in die Städte konnte die Abwanderung in die Agglomeration beinahe kompensiert werden.

Der Markt für Büroflächen sieht sich mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie konfrontiert. Obwohl die Arbeitnehmenden nach Aufhebung der Homeoffice-Pflicht wieder vermehrt ins Büro zurückgekehrt sind, wird sich die Bürobranche mit hybriden Arbeitsmodellen auseinandersetzen müssen. Eine Reduktion der Büroflächen ist allerdings momentan noch nicht festzustellen.

Die Tellco Anlagestiftung erwarb für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» im Jahr 2021 sieben Bestandsliegenschaften, davon fünf Wohnliegenschaften, eine Gewerbeliegenschaft sowie eine gemischtgenutzte Liegenschaft. Demgegenüber konnten diverse neu erstellte Stockwerkeigentumseinheiten verkauft werden. Die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» erwirtschaftete eine Jahresrendite von 3.8%. Die Mehrperformance zum Vorjahr (+0.3%) ist vor allem auf Verkaufsgewinne zurückzuführen.

Im März 2021 rief die Tellco Anlagestiftung mit «Kommerzielle Immobilien Schweiz» eine zweite Anlagegruppe ins Leben. Für diese Anlagegruppe konnten im Verlaufe des Jahres vier Bestandsliegenschaften in den Bereichen Retail, Industrie und Büro gekauft werden. In den ersten zehn Monaten wurde eine Rendite von 6.2% erwirtschaftet.

Zugang von Bestandesliegenschaften

Anlagegruppe Immobilien Schweiz

- Obfelden, Ottenbacherstrasse 6
- Richterswil, Erlenstrasse 33 (Arrondierung)
- Konolfingen, Emmentalstrasse 29
- Endingen, Strick 4
- Egg bei Zürich, Büelstrasse 1
- Hettenschwil, Hagenfirsterstrasse 6
- Leuggern, Föhrenweg 1-12

Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz

- Romanel-sur-Lausanne, Route de Neuchâtel 10
- Noville, Route du Simplon 19/21
- Effretikon, Industriestrasse 8, Vogelsangstrasse 23
- Rorschach, Neugasse 10, Ankergasse 3

Beendete Bauprojekte

Anlagegruppe Immobilien Schweiz

- Paradiso, Via Geretta 16

Zugang Projekte

- Keine

Veräusserte Liegenschaften

Anlagegruppe Immobilien Schweiz

- Zürich Altstetten, Sustenstrasse (STWE)

Tellco Private Equity Portfoliobericht 2021¹

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.

Als Folge der Rücknahmen und der Entscheidung der Tellco Anlagestiftung, die Anlagegruppe Private Equity aufzulösen, wurden im Jahr 2021 keine neuen Anlagen getätigt und die ursprünglich thesaurierende in eine ausschüttende Run-Off Struktur umgewandelt.

BlackRock Private Equity Partners (PEP) arbeitet mit einer Vielzahl von Kunden zusammen und unterstützt sie dabei, die Herausforderungen und Chancen des aktuellen Marktumfelds zu analysieren. Da die Situation in der Ukraine eskaliert und Russland mit Sanktionen belegt wird, erwarten wir eine anhaltende Marktvolatilität. Zum Glück hat das Tellco Portfolio derzeit kein Exposure in Russland oder der Ukraine. Trotzdem beobachten wir die Lage sehr genau. Insbesondere glauben wir, dass die schnell steigenden Energiepreise vor dem Hintergrund des anhaltenden Konflikts viele Unternehmen belasten werden und dass sich die angebotsbedingte Inflation möglicherweise noch verschärfen wird. Wir überprüfen unsere Portfoliounternehmen genau auf einen möglichen Rückgang der EBITDA-Marge, der darauf hindeuten könnte, dass ein Unternehmen steigende Kosten kaum weitergeben kann. Grundsätzlich können unsere Unternehmen Preiserhöhungen zwar nach wie vor an ihre Kunden weiterreichen. Wir konzentrieren uns aber darauf, die Nachhaltigkeit dieser Preismacht während einer lang andauernden Phase hoher Inflation einzuschätzen. Daher ist es wichtig, bei Anlageentscheidungen den aktuellen Kontext zu kennen und auch den Inflationsdruck in Bezug auf Löhne, Grund- und Rohstoffe, Transportkosten und andere unternehmensspezifische Faktoren in unser Modell einzubeziehen. Um aktiv die Kosten zu senken, arbeiten wir mit den Managementteams der Unternehmen zusammen und prüfen, wie wir durch den Einsatz von Technologie, Automatisierung und Best Practice die Effizienz steigern und hohen Kosten begegnen können.

Um die Marktdynamik erfolgreich zu meistern, entscheiden sich viele Kunden für eine Partnerschaft mit erfahrenen Anbietern von Private-Equity-Lösungen, die über unterschiedlichste Marktzyklen erprobt sind. Mit einem reichen Erfahrungsschatz aus über 22 Jahren in der Beschaffung, Zeichnung, Ausführung und Kontrolle von Direktinvestitionen an den Private-Equity-Märkten über eine Vielzahl von Wirtschafts- und Marktzyklen hinweg kann PEP zu fundierteren Investitionsentscheidungen beitragen.

¹ Quelle: BlackRock Private Equity Partners, Private Market Insights, März 2022.

A large, stylized number '3' is the central focus of the page. It is rendered in a bright yellow color with a light gray background. The '3' is composed of two main vertical strokes, each with a rounded top and bottom, connected by a horizontal bar in the middle. The overall shape is bold and modern.

**Anlagegruppe
Immobilien**

Tellco 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 Tellco Anlagestiftung 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	Tellco AG Immobilienleistungen, Schwyz
Revisionsstelle	Grant Thornton AG, Zürich

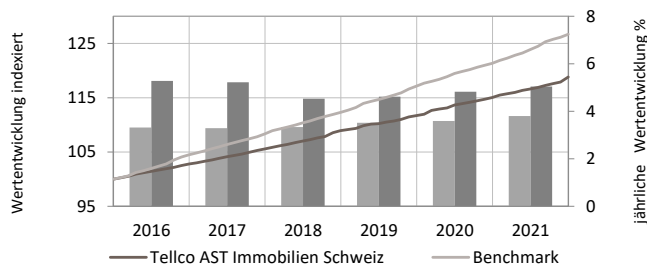
Kennzahlen per 31. Dezember 2021

Preis (NAV)	184.8501
Höchststand seit Gründung	184.8501
Tiefststand seit Gründung	100.33
Wert der Liegenschaft (inkl. Projekte)	1'318'739'025
Netto-Fondsvermögen	1'126'848'590
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	12.38 %
Leerstandsquote	6.72 %
TER _{isa} (NAV)	0.67 %

Performanceentwicklung in %

	Jan	Feb	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jahr	BM
2021	0.25	0.24	0.39	0.22	0.22	0.32	0.22	0.22	0.34	0.26	0.27	0.78	3.80	5.04
2020	0.21	0.24	0.44	0.22	0.20	0.64	0.22	0.20	0.48	0.22	0.19	0.28	3.59	4.82
2019	0.25	0.26	0.30	0.23	0.65	0.33	0.18	0.20	0.47	0.25	0.07	0.26	3.51	4.62

Wertentwicklung Netto (in CHF) per 31.12.2021



Performance in %

	1 Mt.	3 Mt.	YTD	1 Jahr	3 Jahre p.a.	3 Jahre p.a.
Fonds	0.78	1.32	3.80	3.80	3.63	3.51
Benchmark	0.43	1.09	5.04	5.04	4.82	4.84

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

Portfolioallokation in %

	Wohnen	Geschäft	Parking
Region Bern	6.37	4.50	0.71
Region Genfersee	1.69	0.48	0.00
Innerschweiz	6.35	5.22	0.78
Nordwestschweiz	19.04	8.15	1.91
Ostschweiz	7.49	1.54	0.68
Region Zürich	21.62	4.05	1.71
Südschweiz	5.52	0.56	0.64
Westschweiz	0.94	0.00	0.05
Total	69.02	24.50	6.48

Bewertung

Vor dem Erwerb wird jede Liegenschaft durch einen vom Stiftungsrat gewählten, unabhängigen Immobilienschätzer bewertet. Zudem aktualisieren die Experten den Marktwert der Bestandesliegenschaften jährlich.

Die Bewertungen erfolgen nach der international anerkannten Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF). Dabei werden sämtliche erwarteten zukünftigen Geldflüsse berücksichtigt, einschliesslich der langfristig notwendigen Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung.

Anlagekriterien

Objekte	Wohnhäuser sowie kommerziell genutzte Objekte
Geographische Allokation	Ballungszentren inkl. Agglomeration ausschliesslich in der Schweiz
Qualität	<ul style="list-style-type: none"> Gute Lage, Zustand und Ausbaustandard Ausgewogener Mieterspiegel Angemessene Mietzinshöhe Kein Eintrag im Altlastenverdachtsflächen-Kataster mit Sanierungspflicht / Gefahr
Objektgrösse	mind. CHF 2 Mio., max. 15 % des Nettovermögens
Fremdfinanzierung	max. 30 % des Marktwertes

Telco AST Immobilien Schweiz

Anlagegruppe Immobilien Schweiz

Vermögensrechnung	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
> Bankguthaben	2'910'648.50	4'182'519.76
> Übrige Kurzfristige Forderungen	6'968'282.17	9'418'704.48
Anlagevermögen		
> Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	9'413'636.75	9'403'582.00
> Angefangene Bauten (inkl. Land)	104'456'226.96	87'802'733.00
> Fertige Bauten (inkl. Land)	1'204'869'161.56	1'114'717'459.82
Gesamtvermögen	1'328'617'955.94	1'225'524'999.06

Passiven

Fremdkapital		
> Kurzfristige Verbindlichkeiten	- 18'337'251.12	- 12'294'934.29
> Rechnungsabgrenzung	- 611'114.99	- 596'547.36
> Hypothekarschulden	- 163'300'000.00	- 132'655'000.00
> Latente Steuern	- 19'521'000.00	- 17'545'000.00
Nettovermögen	1'126'848'589.83	1'062'433'517.41

Ansprüche

	2021 Stück	2020 Stück
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn des Berichtsjahres	5'966'120.2452	5'627'606.3174
Ausgegebene Ansprüche	242'927.4619	373'257.3855
Zurückgenommene Ansprüche	- 113'035.90	- 34'743.46
Anzahl Ansprüche am Ende des Berichtsjahres	6'096'011.8059	5'966'120.2452

	CHF	CHF
Kapitalwert je Anspruch	179.6165	172.8975
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	5.2337	5.1803
Inventarwert je Anspruch	184.8501	178.0778

Veränderung des Nettovermögens

	2021 CHF	2020 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	1'062'433'517.41	967'378'775.72
Ausgaben	43'625'922.11	65'290'404.98
Rücknahmen	- 20'127'717.97	- 5'897'495.49
Gesamterfolg	40'916'868.28	35'661'832.20
Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres	1'126'848'589.83	1'062'433'517.41

Erfolgsrechnung	2021 CHF	2020 CHF
Soll-Mietertrag	56'287'732.93	52'729'556.77
Minderertrag Leerstand	- 3'751'388.50	- 3'767'768.05
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	- 1'048'996.04	- 966'199.38
Mietertrag netto	51'487'348.39	47'995'589.34
Instandhaltung	- 4'895'658.18	- 4'550'003.10
Instandsetzung	- 3'187'467.94	- 844'627.32
Unterhalt Immobilien	- 8'083'126.12	- 5'394'630.42
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	- 234'339.35	- 431'634.00
Nicht verrechenbare Heiz- und Nebenkosten	- 1'346'022.55	- 1'046'583.27
Versicherungen	- 665'795.80	- 613'032.55
Bewirtschaftungshonorare	- 5'853'391.59	- 5'429'147.47
Vermietungs- und Insertionskosten	- 420'434.91	- 700'959.16
Steuern und Abgaben	- 468'279.51	- 426'332.95
Übriger operativer Aufwand	- 343'983.60	- 592'170.84
Operativer Aufwand	- 9'332'247.31	- 9'239'860.24
Operatives Ergebnis	34'071'974.96	33'361'098.68
Aktivzinsen	-	-
Übrige Erträge	29'718.93	6'177.85
Sonstige Erträge	29'718.93	6'177.85
Hypothekarzinsen	- 520'994.55	- 1'252'980.20
Negativzinsen	- 322.15	- 658.70
Baurechtszinsen	- 301'389.64	- 314'396.80
Finanzierungsaufwand	- 822'706.34	- 1'568'035.70
Geschäftsführungshonorar	- 937'358.69	- 867'173.88
Schätzungs- und Revisionsaufwand	- 207'362.60	- 192'564.25
Übriger Verwaltungsaufwand	- 327'398.03	- 256'861.89
Verwaltungsaufwand	- 1'472'119.32	- 1'316'600.02
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	100'641.59	461'944.48
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	- 2'971.77	- 38'509.63
Ertrag aus Mutationen Ansprüche	97'669.82	423'434.85
Nettoertrag des Rechnungsjahres	31'904'538.05	30'906'075.66
Realisierte Kapitalgewinne / -verluste	385'119.86	1'441'934.15
Realisierter Erfolg	32'289'657.91	32'348'009.81
Nichtrealisierte Kapitalgewinne / -verluste	10'603'210.37	5'230'270.39
Veränderungen latente Steuern	- 1'976'000.00	- 1'916'448.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	40'916'868.28	35'661'832.20
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	31'904'538.05	30'906'075.66
Vortrag des Vorjahres	-	-
Zur Thesaurierung verfügbarer Betrag	31'904'538.05	30'906'075.66
Thesaurierung	- 31'904'538.05	- 30'906'075.66
Vortrag auf neue Rechnung	-	-

Kennzahlen	2021	2020
1. Mietzinsausfallrate	8.53%	8.98 %
2. Fremdfinanzierungsquote	12.38%	10.95 %
Durchschnittliche Zinsbindung	1.65 Jahre	0.85 Jahre
Durchschnittszinssatz	0.26%	0.68 %
3. Betriebsgewinnmarge	68.98%	67.88 %
4. Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.59%	0.58 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.67%	0.66 %
5. Eigenkapitalrendite (ROE), (KGAST)	3.77%	3.47 %
6. Ausschüttungsrendite (thesaurierend)	0.00%	0.00 %
7. Ausschüttungsquote (thesaurierend)	0.00%	0.00 %
8. Anlagerendite	3.80%	3.59 %
9. Nettorendite der fertigen Bauten	3.56%	3.35 %
10. Fremdkapitalquote	15.19%	13.31 %
11. Rendite des investierten Kapitals	3.33%	3.14 %

Telco AST Kommerzielle Immobilien Schweiz

Portrait

Die Anlagegruppe umfasst ein Portfolio mit primär Geschäftsliegenschaften in der Schweiz. Während der aktuellen Aufbauphase wird schnell eine gute Diversifikation angestrebt.

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 Portfolioverwaltung.

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

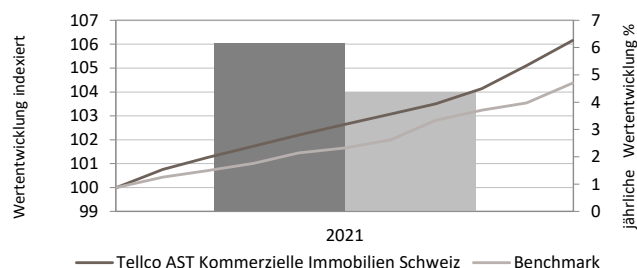
Übersicht

Valor / Symbol	59865267
ISIN	CH0598652672
Referenzwährung	CHF
Fondsdomizil	Schweiz
Benchmark	KGAST Immo-Index Geschäft WUPIIC
Ausschüttung	thesaurierend
Bewertung	monatlich
Zeichnungs-/	
Rücknahmeschluss	bis spätestens 20. des Monats
Valuta	Zeichnung / Rücknahme plus 1 Tag
Gründungsdatum	01.03.2021
Rechnungsjahr	01.01. – 31.12.
Portfolio-Manager	Telco AG, Schwyz
Revisionsstelle	Grant Thornton AG, Zürich

Kennzahlen per 31. Dezember 2021

Preis (NAV)	106.1565
Höchststand seit Gründung	106.1565
Tiefststand seit Gründung	100.00
Wert der Liegenschaft (inkl. Projekte)	38'287'003
Netto-Fondsvermögen	22'516'043
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	41.42 %
Leerstandsquote	2.91 %
TER _{sa} (NAV)	0.58 %

Wertentwicklung Netto (in CHF) per 31.12.2021



Performance

in %	1 Mt.	3 Mt.	YTD	1 Jahr	seit Auflegung
Fonds	1.00	2.57	6.16		6.16
Benchmark	0.80	1.52	4.37	4.37	4.37

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

Portfolioallokation in %	Wohnen	Geschäft	Parking
Region Bern	0.00	0.00	0.00
Region Genfersee	0.00	60.46	0.00
Innerschweiz	0.00	0.00	0.00
Nordwestschweiz	0.00	0.00	0.00
Ostschweiz	2.02	10.39	0.00
Region Zürich	0.00	26.64	0.49
0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00
Total	2.02	97.49	0.49

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	Kommerziell genutzte Objekte und gemischt genutzte Objekte
Geographische Allokation	Schweizer Ballungszentren inkl. Agglomeration
Qualität	<ul style="list-style-type: none"> • Angemessene Lage, Zustand und Ausbaustandard • Langfristige Mietverträge • Angemessene Mietzinshöhe • Kein Eintrag im Altlastenverdachtsflächen-Kataster mit Sanierungspflicht / Gefahr
Objektgrösse	mind. CHF 2 Mio., während der Aufbauphase max. CHF 30 Mio., danach max. 15 % des Nettovermögens
Fremdfinanzierung	max. 30 % des Marktwerts

Performanceentwicklung in %

	Jan	Feb	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jahr	BM
2021			0.75	0.50	0.47	0.45	0.44	0.42	0.41	0.61	0.93	1.00	6.16	4.37

Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz

31.12.2021

Vermögensrechnung

CHF

Aktiven

Umlaufvermögen	
> Bankguthaben	59'753.58
> Übrige Kurzfristige Forderungen	379'618.71
Anlagevermögen	
> Fertige Bauten (inkl. Land)	38'287'002.58
Gesamtvermögen	38'726'374.87

Passiven

Fremdkapital	
> Kurzfristige Verbindlichkeiten	- 286'843.56
> Rechnungsabgrenzung	- 24'488.78
> Hypothekarschulden	- 15'860'000.00
> Latente Steuern	- 39'000.00
Nettovermögen	22'516'042.53

Ansprüche

2021

Stück

Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn des Berichtsjahres	–
Ausgegebene Ansprüche	212'102.3276
Zurückgenommene Ansprüche	–
Anzahl Ansprüche am Ende des Berichtsjahres	212'102.3276

CHF

Kapitalwert je Anspruch	100.7451
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	5.4114
Inventarwert je Anspruch	106.1565

Veränderung des Nettovermögens

2021

CHF

Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	–
Ausgaben	21'227'713.92
Rücknahmen	–
Gesamterfolg	1'288'328.61
Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres	22'516'042.53

Erfolgsrechnung

2021

CHF

Soll-Mietertrag	1'571'411.40
Minderertrag Leerstand	- 45'800.00
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	- 3'100.00
Mietertrag netto	1'522'511.40
Instandhaltung	- 7'953.85
Instandsetzung	- 215'000.00
Unterhalt Immobilien	- 222'953.85
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	- 175.75
Nicht verrechenbare Heiz- und Nebenkosten	- 581.22
Versicherungen	- 16'134.85
Bewirtschaftungshonorare	- 89'574.57
Vermietungs- und Insertionskosten	- 5'000.00
Steuern und Abgaben	- 41'300.00
Übriger operativer Aufwand	- 2'494.15
Operativer Aufwand	- 155'260.54
Operatives Ergebnis	1'144'297.01
Hypothekarzinsen	- 41'475.24
Negativzinsen	-
Baurechtszinsen	-
Finanzierungsaufwand	- 41'475.24
Geschäftsführungshonorar	- 14'336.26
Schätzungs- und Revisionsaufwand	- 13'000.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-
Verwaltungsaufwand	- 27'336.26
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	72'286.15
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-
Ertrag aus Mutationen Ansprüche	72'286.15
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1'147'771.66
Realisierte Kapitalgewinne	-
Realisierter Erfolg	1'147'771.66
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	179'556.95
Veränderungen latente Steuern	- 39'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	1'288'328.61
Verwendung des Erfolges	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1'147'771.66
Vortrag des Vorjahres	-
Zur Thesaurierung verfügbarer Betrag	1'147'771.66
Thesaurierung	- 1'147'771.66
Vortrag auf neue Rechnung	-

Kennzahlen	2021
1. Mietzinsausfallrate	3.11%
2. Fremdfinanzierungsquote	41.42%
Durchschnittliche Zinsbindung	0.01 Jahre
Durchschnittszinssatz	0.09%
3. Betriebsgewinnmarge	87.48%
4. Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.33%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.58%
5. Eigenkapitalrendite (ROE), (KGAST)	6.07%
6. Ausschüttungsrendite (thesaurierend)	0.00%
7. Ausschüttungsquote (thesaurierend)	0.00%
8. Anlagerendite	6.16%
9. Nettorendite der fertigen Bauten	5.16%
10. Fremdkapitalquote	41.86%
11. Rendite des investierten Kapitals	3.53%



**Anlagegruppen
Private Equity**

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.

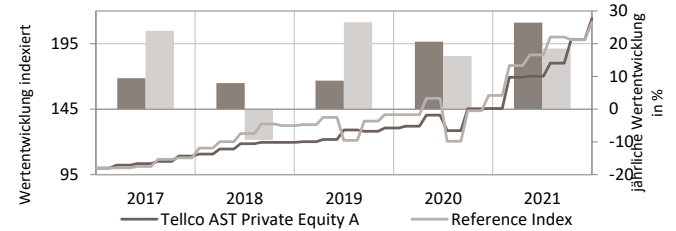
Erwerb und Mitgliedschaft

Der Erwerb von Ansprüchen und somit auch die Mitgliedschaft bei der Telco Anlagengestiftung 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 23'863'769
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
Referenzindex	MSCI AC World

Wertentwicklung Netto (in USD) per 31.12.2021



Performance in %	3 Mt.	YTD	1 Jahr	3 Jahre p.a.	5 Jahre p.a.
Fonds	8.10	26.47	26.47	18.35	14.40

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

Statistische Kennzahlen in %

	Fonds	Benchmark
Volatilität (annualisiert)	18.46	10.19
Drawdown	-8.41	-21.37
Recovery Period	von 31.03.20 bis 31.05.20	von 31.03.20 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	16.00	bis zu 50
Co-Investitionen	4.00	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	22.00	bis zu 65
Nordamerika	59.00	bis zu 80
Rest der Welt	19.00	bis zu 20

Währungsstruktur in %

EUR	20.20
USD	79.80

Performanceentwicklung in %

	Q1	Q2	Q3	Q4	Jahr
2021	0.48	5.84	10.01	8.10	26.47
2020	-8.41	12.97	0.14	16.40	20.60
2019	-0.74	1.92	1.06	6.35	8.73

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.

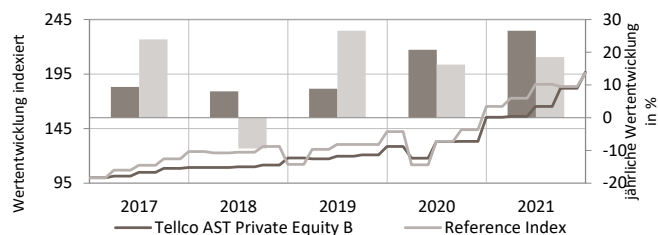
Erwerb und Mitgliedschaft

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 16'120'970
ISIN	CH0252508715
Valorennummer	25250871
Klasse B	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
Referenzindex	MSCI AC World

Wertentwicklung Netto (in USD) per 31.12.2021



Performance in %	3 Mt.	YTD	1 Jahr	3 Jahre p.a.	5 Jahre p.a.
------------------	-------	-----	--------	--------------	--------------

Fonds	8.11	26.60	26.60	18.48	14.48
-------	------	-------	-------	-------	-------

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

Statistische Kennzahlen in %

	Fonds	Benchmark
Volatilität (annualisiert)	18.51	10.19
Drawdown	-8.39	-21.37
Recovery Period	von 31.03.20 bis 31.05.20	von 31.03.20 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	16.00	bis zu 50
Co-Investitionen	4.00	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	22.00	bis zu 65
Nordamerika	59.00	bis zu 80
Rest der Welt	19.00	bis zu 20

Währungsstruktur in %

EUR	20.20
USD	79.80

Performanceentwicklung in %

	Q1	Q2	Q3	Q4	Jahr
2021	0.51	5.88	10.04	8.11	26.60
2020	-8.39	13.01	0.16	16.44	20.75
2019	-0.72	1.95	1.09	6.37	8.84

Telco AST Private Equity Klasse C

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

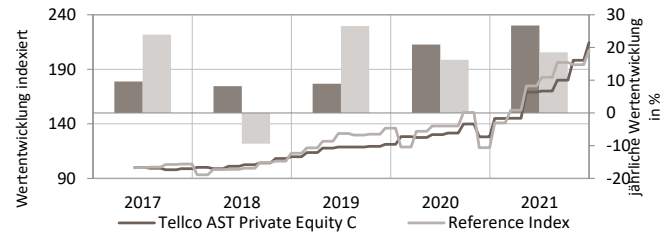
Der Erwerb von Ansprüchen und somit auch die Mitgliedschaft bei der Telco Anlagengestiftung steht allen schweizerischen Personalvorsorgeeinrichtungen offen, welche in ihrem Sitzkanton steuerbefreit sind.

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

Übersicht

Fondsvermögen	USD 99'157'485
ISIN	CH0252508897
Valorennummer	25250889
Klasse C	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	Telco AG, Schwyz
Vermögensverwalter	BlackRock Asset Management Schweiz
Revisionsstelle	Grant Thornton AG, Zürich
Referenzindex	MSCI AC World

Wertentwicklung Netto (in USD) per 31.12.2021



Performance in %

	3 Mt.	YTD	1 Jahr	3 Jahre p.a.	5 Jahre p.a.
Fonds	8.13	26.73	26.73	18.61	14.63

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

Statistische Kennzahlen in %

	Fonds	Benchmark
Volatilität (annualisiert)	18.56	10.19
Drawdown	-8.37	-21.37
Recovery Period	von 31.03.20 bis 31.05.20	von 30.03.20 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	16.00	bis zu 50
Co-Investitionen	4.00	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	22.00	bis zu 65
Nordamerika	59.00	bis zu 80
Rest der Welt	19.00	bis zu 20

Währungsstruktur in %

EUR	20.20
USD	79.80

Performanceentwicklung in %

	Q1	Q2	Q3	Q4	Jahr
2021	0.53	5.91	10.08	8.13	26.73
2020	-8.37	13.04	0.19	16.49	20.90
2019	-0.70	1.98	1.11	6.41	8.96

Anlagegruppe Private Equity

	31.12.2021	31.12.2020
	USD	USD
Vermögensrechnung		
Bankguthaben	323'563.62	42'575.22
Andere Wertpapiere und Wertrechte	115'627'038.03	150'734'000.00
Sonstige Vermögenswerte	23'500'000.00	-
Gesamtvermögen	139'450'601.65	150'776'575.22
Verbindlichkeiten	-	- 14'505.03
Passive Rechnungsabgrenzungen	- 308'377.20	- 438'985.07
Nettovermögen	139'142'224.45	150'323'085.12

Veränderung des Nettovermögens

	2021	2020
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	150'323'085.12	115'259'560.68
Ausgaben	-	9'148'514.88
Rücknahme	- 40'481'324.04	-
Gesamterfolg	29'300'463.37	25'915'009.56
Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres	139'142'224.45	150'323'085.12

Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse A

	2021	2020
	Stück	Stück
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	111'422.8118	103'243.0891
Ausgegebene Ansprüche	-	8'179.7227
Zurückgenommene Ansprüche	-	-
Stand am Ende des Berichtsjahres	111'422.8118	111'422.8118

	USD	USD
Inventarwert eines Anspruchs Klasse A	214.17	169.34

Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse B

	2021	2020
	Stück	Stück
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	171'275.9046	158'347.5171
Ausgegebene Ansprüche	-	12'928.3875
Zurückgenommene Ansprüche	- 89'315.5114	-
Stand am Ende des Berichtsjahres	81'960.3932	171'275.9046

	USD	USD
Inventarwert eines Anspruchs Klasse B	196.69	155.36

Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse C

	2021	2020
	Stück	Stück
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	619'780.9286	574'496.6174
Ausgegebene Ansprüche	-	45'284.3112
Zurückgenommene Ansprüche	- 157'269.4106	-
Stand am Ende des Berichtsjahres	462'511.5180	619'780.9286

	USD	USD
Inventarwert eines Anspruchs Klasse C	214.39	169.17

Tellco AST Private Equity

Erfolgsrechnung	2021 USD	2020 USD
Ausgabe / Rücknahme Kommissionen	404'224.34	91'485.14
Total Erträge	404'224.34	91'485.14
Verwaltungsaufwand	- 494'853.93	- 643'639.63
Nettoertrag	- 90'629.59	- 552'154.49
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	25'265'944.29	-
Realisierter Erfolg	25'175'314.70	- 552'154.49
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	4'125'148.67	26'467'164.05
Gesamterfolg	29'300'463.37	25'915'009.56
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	- 90'629.59	- 552'154.49
Verlustverrechnung mit angesammelten Kapitalgewinnen	90'629.59	552'154.49
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	-	-
Kennzahlen		
Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse A	26.47 %	20.60 %
Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse B	26.60 %	20.75 %
Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse C	26.73 %	20.90 %
Volatilität (annualisiert)	13.64 %	7.55 %
Maximum Drawdown (seit Lancierung)	- 8.37 %	- 8.37 %
Recovery Period	3 Monate	3 Monate

Die Risikokennzahlen werden auf Basis der Quartalszahlen berechnet.

Telco AST Private Equity Run-Off Klasse B

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

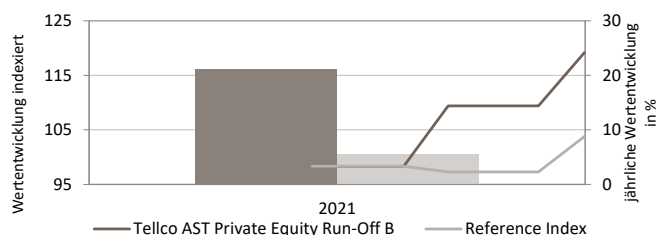
Der Erwerb von Ansprüchen und somit auch die Mitgliedschaft bei der Telco Anlagestiftung steht allen schweizerischen Personalvorsorgeeinrichtungen offen, welche in ihrem Sitzkanton steuerbefreit sind.

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

Übersicht

Fondsvermögen	USD 16'150'868
ISIN	CH0598653993
Valorennummer	CH059865399
Klasse B	Für Zeichnungen von mehr als USD 10 Mio. und weniger als USD 50 Mio.
Investor Commitments	USD 21.0 Mio.
Referenzwährung	USD
Erfolgsverwendung	ausschüttend
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	Telco AG, Schwyz
Vermögensverwalter	BlackRock Asset Management Schweiz
Revisionsstelle	Grant Thornton AG, Zürich
Referenzindex	MSCI AC World

Wertentwicklung Netto (in USD) per 31.12.2021



Performance in %

	3 Mt.	YTD	1 Jahr	3 Jahre p.a.	5 Jahre p.a.
Fonds	8.95	21.21	-	-	-

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

Statistische Kennzahlen in %

	Fonds	Benchmark
Volatilität (annualisiert)	13.64	-
Drawdown	0.00	- 1.04
Recovery Period	-	von 30.12.91 bis 30.11.21

Die statistischen Kennzahlen werden auf Basis der Vormonate berechnet.

Transaktionstypen in %

	Aktuelle Allokation	Zielallokation
Sekundärinvestitionen	80.00	bis zu 100
Primärinvestitionen	16.00	bis zu 50
Co-Investitionen	4.00	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	22.00	bis zu 65
Nordamerika	59.00	bis zu 80
Rest der Welt	19.00	bis zu 20

Währungsstruktur in %

EUR	20.20
USD	79.80

Performanceentwicklung in %

	Q1	Q2	Q3	Q4	Jahr
2021			11.25	8.95	21.21

Telco AST Private Equity Run-Off Klasse C

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

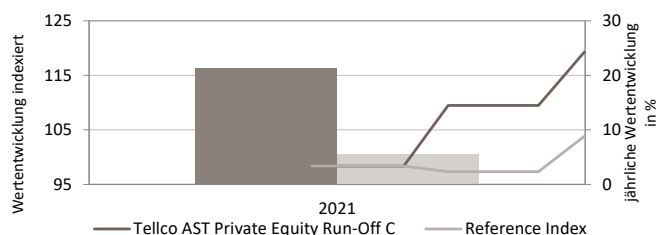
Der Erwerb von Ansprüchen und somit auch die Mitgliedschaft bei der Telco Anlagestiftung steht allen schweizerischen Personalvorsorgeeinrichtungen offen, welche in ihrem Sitzkanton steuerbefreit sind.

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

Übersicht

Fondsvermögen	USD 31'001'105
ISIN	CH0598654470
Valorennummer	CH059865447
Klasse C	Für Zeichnungen von mehr als USD 50 Mio.
Investor Commitments	USD 80.0 Mio.
Referenzwährung	USD
Erfolgsverwendung	ausschüttend
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	Telco AG, Schwyz
Vermögensverwalter	BlackRock Asset Management Schweiz
Revisionsstelle	Grant Thornton AG, Zürich
Referenzindex	MSCI AC World

Wertentwicklung Netto (in USD) per 31.12.2021



Performance in %

	3 Mt.	YTD	1 Jahr	3 Jahre p.a.	5 Jahre p.a.
Fonds	8.97	21.27	-	-	-

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

Statistische Kennzahlen in %

	Fonds	Benchmark
Volatilität (annualisiert)	5.23	-
Drawdown	0.00	- 1.04
Recovery Period	0 Monate	von 30.12.91 bis 30.11.21

Die statistischen Kennzahlen werden auf Basis der Vormonate berechnet.

Transaktionstypen in %

	Aktuelle Allokation	Zielallokation
Sekundärinvestitionen	80.00	bis zu 100
Primärinvestitionen	16.00	bis zu 50
Co-Investitionen	4.00	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	22.00	bis zu 65
Nordamerika	59.00	bis zu 80
Rest der Welt	19.00	bis zu 20

Währungsstruktur in %

EUR	20.20
USD	79.80

Performanceentwicklung in %

	Q1	Q2	Q3	Q4	Jahr
2021			11.29	8.97	21.27

Anlagegruppe Private Equity Run-Off

	31.12.2021
Vermögensrechnung	USD
Bankguthaben	112'882.14
Andere Wertpapiere und Wertrechte	42'978'647.01
Sonstige Vermögenswerte	4'120'000.00
Gesamtvermögen	47'211'529.15
Passive Rechnungsabgrenzungen	- 59'556.00
Nettovermögen	47'151'973.15

Veränderung des Nettovermögens

	2021
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	–
Ausgaben	40'077'099.70
Rücknahme	- 3'700'000.00
Gesamterfolg	10'774'873.45
Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres	47'151'973.15

Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse B

	2021
	Stück
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	–
Ausgegebene Ansprüche	137'376.1881
Zurückgenommene Ansprüche	- 11'939.0486
Stand am Ende des Berichtsjahres	125'437.1395

	USD
Inventarwert eines Anspruchs Klasse B	128.76

Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse C

	2021
	Stück
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	–
Ausgegebene Ansprüche	263'394.8089
Zurückgenommene Ansprüche	- 22'880.2679
Stand am Ende des Berichtsjahres	240'514.5410

	USD
Inventarwert eines Anspruchs Klasse C	128.89

Erfolgsrechnung**2021**
USD

Verwaltungsaufwand	- 162'942.83
--------------------	--------------

Nettoertrag	- 162'942.83
--------------------	---------------------

Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	4'403'715.00
--	--------------

Realisierter Erfolg	4'240'772.17
----------------------------	---------------------

Nichtrealisierte Kapitalgewinne und -verluste	6'534'101.28
---	--------------

Gesamterfolg	10'774'873.45
---------------------	----------------------

Verwendung des Erfolges

Nettoertrag des Rechnungsjahres	- 162'942.83
---------------------------------	--------------

Verlustverrechnung mit angesammelten Kapitalgewinnen / -verlusten	162'942.83
---	------------

Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	-
---	----------

Kennzahlen

Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse B	28.76 %
---	---------

Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse C	28.89 %
---	---------

Volatilität (annualisiert)	5.23 %
----------------------------	--------

Maximum Drawdown (seit Lancierung)	- 8.37 %
------------------------------------	----------

Recovery Period	3 Monate
-----------------	----------

Die Risikokennzahlen werden auf Basis der Quartalszahlen berechnet.

Tellco AST Stammvermögen

Bilanz	31.12.2021		31.12.2020	
	CHF	CHF	CHF	CHF
Bankguthaben		149'425.74		145'480.81
Forderungen		–		–
Aktiven		149'425.74		145'480.81
Kreditoren		1'090.60		590.15
Rechnungsabgrenzungen		37'980.00		34'600.00
Stiftungskapital				
> Kapital per 1. Januar	110'290.66		110'204.63	
> Aufwand / Ertragsüberschuss	64.48	110'355.14	86.03	110'290.66
Passiven		149'425.74		145'480.81

Erfolgsrechnung	2021		2020	
	Aufwand CHF	Ertrag CHF	Aufwand CHF	Ertrag CHF
Erträge aus Bankguthaben		–		–
Verrechnete Verwaltungsaufwendungen		179'584.00		155'006.00
Diverser Ertrag		9.70		441.35
Verwaltungsaufwand	179'529.22		155'199.02	
Zinsaufwand der Bankguthaben	–		162.30	
	179'529.22	179'593.70	155'361.32	155'447.35
Aufwand / Ertragsüberschuss		- 64.48		- 86.03
	179'529.22	179'529.22	155'361.32	155'361.32



A large, stylized number '5' in a vibrant purple color. The number is composed of several overlapping shapes: a vertical bar on the left, a horizontal bar at the top, and a large, rounded shape on the right that forms the main body of the '5'. The background is a light gray gradient.

Anhang

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	4. Juni 2021 (gültig ab 4. Juni 2021)
Reglement	4. Juni 2021 (gültig ab 4. Juni 2021)
Anlagerichtlinien	10. Februar 2021 (gültig ab 10. Februar 2021)
Prospekte	
Anlagestiftung allgemein	gültig ab 10. Februar 2021
Anlagegruppe Immobilien Schweiz	gültig ab 10. Februar 2021
Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz	gültig ab 10. Februar 2021
Anlagegruppe Private Equity Run-Off	gültig ab 10. Dezember 2021

1.3 Führungsorgan Stiftungsrat

Luc Meier, Ostermundigen (Präsident), selbständiger Vermögensberater
 Christa Janjic-Marti, Rapperswil-Jona (Mitglied), Partnerin bei WPuls
 Markus Staubli, Maur (Mitglied), Partner bei Aquila & Co. AG
 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 bis 31. Dezember 2021
 Tellco AG, Schwyz, Christa Janjic-Marti ab 1. Januar 2022

Immobilienverwaltung

Tellco Immobilien AG, Baar

Portfoliomanagement

Tellco AG, Schwyz

Immobilienchatzer

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 2021 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.

Auf fremde Währungen lautende Aktiven und Passiven werden zum Stichtagskurs, Aufwendungen und Erträge zum jeweiligen Tageskurs umgerechnet. Zur Anwendung kamen die nachstehenden Fremdwährungskurse:

	31.12.2021	Vorjahr
USD	0.9111	0.8850

Die Ausgabe- / Rücknahmekommissionen werden den Konten «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

Die Stiftung führt die Anlagegruppen Immobilien Schweiz, Kommerzielle Immobilien Schweiz, Private Equity, Private Equity Run-Off sowie das Stammvermögen. Die Immobilienverwaltung der Anlagegruppen Immobilien Schweiz und Kommerzielle Immobilien Schweiz wird durch die Tellco AG, Schwyz, durchgeführt. Der Stiftungsrat wird durch ein monatliches Reporting über die Anlagetätigkeit informiert. 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 Anlagegruppen Private Equity und Private Equity Run-Off 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.

3.5 Anlagerichtlinien

Gemäss Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz darf die Belehnungsquote im Durchschnitt aller Grundstücke 30 % des Verkehrswertes nicht überschreiten. Per Bilanzstichtag beträgt die Belehnungsquote 41 %. Die Immobilienverwaltung hat sich in Absprache mit dem Stiftungsrat dazu entschieden, während der Aufbauphase die Belehnungsquote vorübergehend bis maximal 50 % zu erhöhen.

4. Auflagen der Aufsichtsbehörde

Keine.

5. Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

5.1 Verpfändung von Aktiven

Per 31. Dezember 2021 waren folgende Aktiven verpfändet:

Anlagegruppe Tellco AST Immobilien Schweiz

	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Schuldbriefe auf Liegenschaften	411'735'950	439'805'950
zur Deckung der Hypothekendarlehen	163'300'000	132'655'000

Anlagegruppe Tellco AST Kommerzielle Immobilien Schweiz

	31.12.2021
	CHF
Schuldbriefe auf Liegenschaften	21'100'000
zur Deckung der Hypothekendarlehen	15'860'000

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.

	2021	2020
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} GAV)	0.59 %	0.58 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} NAV)	0.67 %	0.66 %

Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz

Die Verwaltungskosten der Anlagegruppe Kommerzielle 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.

	2021
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} GAV)	0.33 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} NAV)	0.58 %

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	2021	2020
Klasse A	0.55 %	0.71 %
Klasse B	0.45 %	0.58 %
Klasse C	0.35 %	0.45 %
Zusammengesetzte (synthetische) Betriebsaufwandquote SECA		
Klasse A	5.67 %	4.27 %
Klasse B	5.57 %	4.14 %
Klasse C	5.47 %	4.01 %
davon Performance Fees	3.90 %	1.99 %

Anlagegruppe Private Equity Run-Off

Die Verwaltungskosten der Anlagegruppe Private Equity Run-Off 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	2021
Klasse B	0.45 %
Klasse C	0.34 %
Zusammengesetzte (synthetische) Betriebsaufwandquote SECA	
Klasse B	6.06 %
Klasse C	5.96 %
davon Performance Fees	4.28 %

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gab keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die zusätzliche Angaben oder eine Korrektur der Jahresrechnungen 2021 erfordern würden.

Bericht der Revisionsstelle

Bericht der Revisionsstelle an die Anlegerversammlung der

Teltco Anlagestiftung, Schwyz

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Teltco Anlagestiftung bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang für das am 31. Dezember 2021 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 2021 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.

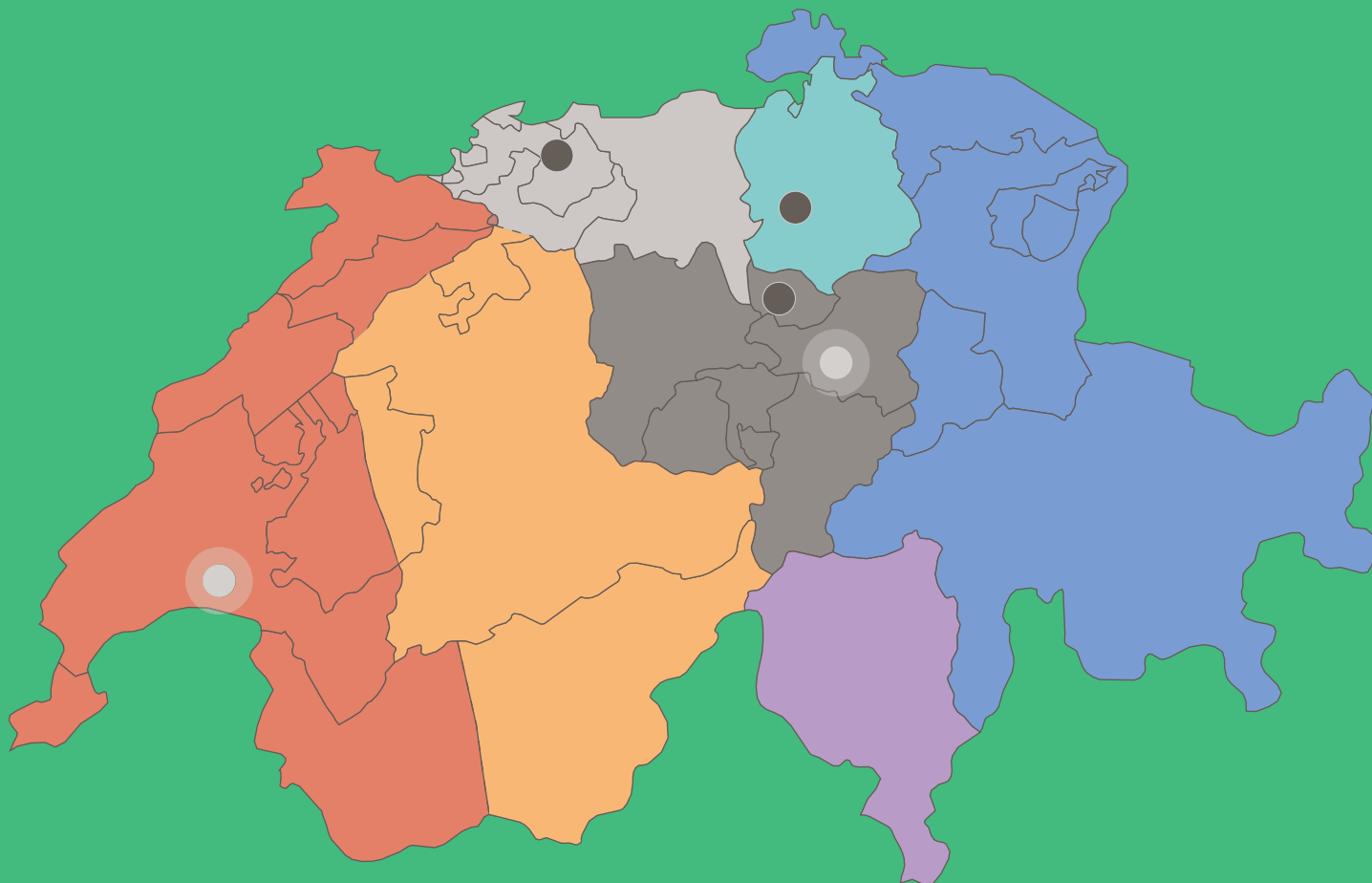
Zürich, 28. April 2022

GRANT THORNTON AG

Thomas Wirth
Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Pascal Furger
Revisionsexperte

Schwyz ist unsere Heimat – in der Schweiz sind wir zu Hause



**Hauptsitz (Schwyz) und
Regionalverwaltung
Romandie (Lausanne)**



Regionale Standorte

Regional verankert

- Romandie
- Mittelland
- Zentralschweiz
- Tessin
- Nordwestschweiz
- Ostschweiz
- Zürich

Tellco AG

Bahnhofstrasse 4
Postfach 713
6431 Schwyz
Schweiz

t +41 58 442 12 91
info@tellco.ch
tellco.ch