



1.

Vorwort

Seite 4

2.

Jahresbericht

Immobilien

und Private Equity

Seite 6

3.

Anlagegruppe

Immobilien

Seite 10

4.

Anlagegruppen

Private Equity

Seite 19

5.

Anhang

Seite 30

Vorwort

Vorwort

Sehr geschätzte Damen und Herren



Für Anlegerinnen und Anleger war das Jahr 2022 eine Qual. Der Krieg in der Ukraine, die drohende Energiemangellage, hohe Inflation und die Leitzinserhöhungen der Zentralbanken führten zu grossen Verwerfungen an den Finanzmärkten. Die Performancezahlen der Aktien waren zweistellig negativ (Swiss Performance Index (SPI) – 16.48 %, DAX – 16.35 %, S&P 500 – 17.18 %). Obligationen erlebten den grössten je verzeichneten Einbruch und kotierte Schweizer Immobilienfonds verloren ebenfalls im zweistelligen Bereich.

Entsprechend erlitten Portfolios die grössten Verluste seit der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahre 2008. Einzig nicht kotierte Immobilienfonds wiesen eine positive Performance aus. Der KGAST-Immobilienindex für gemischte Immobilien stieg um 4.71 %. Die positive Performance stützte damit die Portfoliorendite von Vorsorgeeinrichtungen mit einem hohen, direktgehaltenen Immobilienanteil.

«Die Tellco Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» erzielte 2022 eine Performance von 4.18 %».

Die Tellco Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» erzielte 2022 eine Performance von 4.18 %. Die Steigerung der Rendite gegenüber dem Vorjahr (3.80 %) ist hauptsächlich Verkaufserlösen und einer tieferen Leerstandsquote zu verdanken.

Das Immobilienvermögen erhöhte sich 2022 von CHF 1'318 Mio. auf CHF 1'366 Mio. Aufgrund der schlechten Performance der Aktien- und Obligationenanlagen kletterte bei den Pensionskassen der Anteil der Immobilienanlagen im Portfolio. Aus strategischen Gründen wurden deshalb der Anlagegruppe «Tellco AST Immobilien Schweiz» Anteile zurückgegeben.

Die Ausgabekommission zur Vermeidung einer Verwässerung des Immobilienportfolios bei Neuzeichnungen wurde 2022 von 1.5 % auf 0.75 % gesenkt.

Die Performance der Anlagegruppe «Tellco AST Private Equity (C-Tranche)» beträgt – 5.7 % für das Jahr 2022. Diese Anlagegruppe befindet sich seit 2021 vollständig im Run-Off.

Ich bedanke mich im Namen des Stiftungsrates bei allen Anlegerinnen und 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.

Luc Meier
Stiftungsratspräsident



Jahresbericht Immobilien und Private Equity

Immobilienportfoliobericht 2022

Im Jahr 2022 änderte sich ein grundlegender Faktor des Immobilienmarktes: Die Nationalbank führte mit Zinserhöhungen im Herbst und Winter die Zinswende herbei. Somit endete die fast achtjährige Phase der Negativzinsen. Für institutionelle Investoren wurden andere Anlageklassen durch die höheren Zinsen attraktiver und für Private verteuerte sich Kauf und Miete.

Höhere Zinsen sorgen für Abkühlung des Preiswachstums

Die steigenden Zinsen sind hauptverantwortlich für die leicht abgeklungene Nachfrage nach Wohneigentum. Erstmals seit Jahren ist Kaufen finanziell nicht mehr attraktiver als Mieten. Da die gesunkene Nachfrage das sehr knappe Angebot trotzdem noch übertrifft, erfolgte bisher lediglich eine Abkühlung des Preiswachstums.

Insbesondere der Fachkräftemangel sorgt für eine erneute Zunahme der Nettozuwanderung und damit der Nachfrage nach Wohnraum. Durch die in den letzten Jahren stetig zurückgegangene Wohnbautätigkeit vermag das Angebot an Mietwohnungen nicht mehr mit der steigenden Nachfrage mitzuhalten. Für Mietende wird damit die Suche nach einer neuen Wohnung schwieriger und aufgrund der ansteigenden Angebotsmieten auch teurer. Durch den erwarteten Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes müssen auch viele Mietende mit bestehenden Mietverträgen mit Erhöhungen rechnen. Die hohen Energiekosten belasten das Haushaltsbudget zusätzlich.

Getragen vom Beschäftigungswachstum und der Rückkehr aus dem Homeoffice in die Büros konnte auch eine gestiegene Nachfrage nach Büroflächen verzeichnet werden. Dennoch wird sich der Büroflächenmarkt auch inskünftig mit flexiblen Arbeitsmodellen wie Homeoffice und Desksharing konfrontiert sehen.

Renditen der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» von Tellco gestiegen

Für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» hat die Tellco Anlagestiftung im Jahr 2022 zwölf Bestandsliegenschaften erworben, davon acht Wohnliegenschaften, drei gemischtgenutzte Liegenschaften und eine Gewerbeliegenschaft. Ebenfalls wurden drei Liegenschaften, zwei Wohnliegenschaften und eine Gewerbeliegenschaft sowie diverse Stockwerkeigentumseinheiten verkauft. Diese Anlagegruppe konnte die Jahresrendite auf 4.18 % (VJ 3.80 %) steigern, was mehrheitlich auf Verkaufsgewinne sowie eine bessere Vermietung zurückzuführen ist.

Die im Jahr 2021 gestartete Anlagegruppe «Kommerzielle Immobilien Schweiz» wurde um eine Retail-Liegenschaft vergrössert. Im zweiten Jahr ihres Bestehens erwirtschaftete die Anlagegruppe eine Rendite von 8 % (VJ 6.2 % für zehn Monate).

Zugang von Bestandesliegenschaften

Anlagegruppe «Immobilien Schweiz»

- Bern, Randweg 19 / 21 / 21a
- Bremgarten, Friedhofstrasse 23
- Bremgarten, Friedhofstrasse 25 / Austrasse 38
- Dällikon, Regensdorferstrasse 22
- Dietikon, Bernstrasse 380 - 382
- Dottikon, Lindenweg 1a / 1b / 3a / 3b
- Hägglingen, Dorfmattestrasse 7
- Hägglingen, Sonnhalde 7
- Herisau, Kasernenstrasse 5
- Lenzburg, Erlengut 15
- Stans, Rieden 2 / 4
- Wohlen, Sonnmattweg 30

Anlagegruppe «Kommerzielle Immobilien Schweiz»

- Hinwil, Kemptnerstrasse 15

Beendete Bauprojekte

Anlagegruppe «Immobilien Schweiz»

- Gossau, Am Oehliweiher

Zugang Projekte

- Keine

Veräusserte Liegenschaften

Anlagegruppe «Immobilien Schweiz»

- Jonen, Chriesiweg 6
- Luzern, Bernstrasse 3 - 9
- Schöftland, Bachweg 4a - c

Tellco Private Equity Portfoliobericht 2022

Die Tellco AST Private Equity wurde im Herbst 2014 mit dem Ziel gegründet, 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.

Weitere Ausschüttungen im Jahr 2022

Als Folge der Rücknahmen und der Entscheidung der Tellco Anlagestiftung, die Anlagegruppe Private Equity aufzulösen, wurden auch im vergangenen Geschäftsjahr 2022 keine neuen Anlagen getätigt. Während die Höhe der Kapitalabrufe analog früherer Quartale weiterhin unverändert blieb, wurden im Geschäftsjahr 2022 weitere USD 28,0 Millionen an die Tellco AST Private Equity ausgeschüttet und somit die Gesamtausschüttungen seit Auflegung auf USD 60,5 Millionen gebracht.

Die Tellco AST Private Equity wurde von den Marktturbulenzen und dem herausfordernden ökonomischen Umfeld im Jahr 2022 nicht verschont. Bewertungskorrekturen führten zu einem Performance-rückgang von 5.7 %. Seit Lancierung der Anlagegruppe konnte jedoch ein deutlich über den öffentlichen Märkten liegender Ertrag erzielt werden. Per 31. Dezember 2022 generierte der Fonds einen Netto-IRR von 13.1 % – was einer mehr als vierprozentigen Überrendite gegenüber den öffentlichen Märkten entspricht – sowie einen Netto-TVPI von 1.81x und Netto-DPI von 0.60x.

Nicht exponiert zu Silicon Valley Bank und Credit Suisse

Weltweit haben es Anleger weiterhin mit einem herausfordernden Umfeld zu tun und hatten wenig Grund, das vergangene Geschäftsjahr 2022 zu lieben – ein Jahr geprägt von geopolitischer Instabilität und Marktturbulenzen, die sich auch im neuen Jahr 2023 fortgesetzt und jüngst in der Bankenkrise manifestiert haben. Zum Glück ist die Tellco AST Private Equity nicht davon betroffen, da weder zur Silicon Valley Bank noch zur Credit Suisse direkte Beziehungen unterhalten wurden.



**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 Anteilen 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 Anteilen und somit die Mitgliedschaft bei der Tellco Anlagestiftung steht allen schweizerischen Personalvorsorgeeinrichtungen offen, welche an ihrem Sitzkanton steuerbefreit sind.

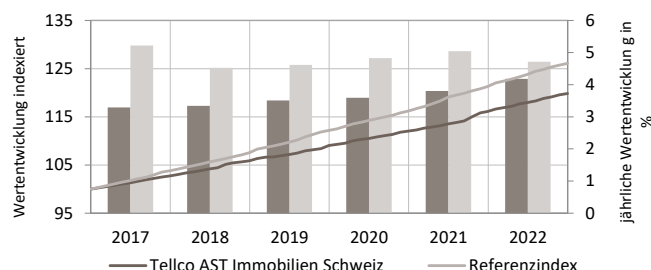
Übersicht

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

Kennzahlen per 31. Dezember 2022

Preis (NAV)	192.5748
Höchststand seit Gründung	192.5748
Tiefststand seit Gründung	100.33
Wert der Liegenschaft (inkl. Projekte)	1'365'768'348
Netto-Fondsvermögen	1'049'035'894
Value at Risk (Konfidenzniveau 95 %)	0.00 %
Asset Management Fee p.a.	0.50 %
Ausgabekommission zugunsten Fonds	0.75 %
Rücknahmekommission zugunsten Fonds	1.50 %
Fremdfinanzierungsquote	21.71 %
Leerstandsquote	4.28 %
Leerstandsquote (2021)	6.72 %
TER _{isa} (NAV) 2021	0.67 %

Wertentwicklung Netto (in CHF) per 31.12.2022



Performance in %	1 Mt.	3 Mt.	YTD	1 Jahr	3 Jahre p.a.	3 Jahre p.a.
Fonds	0.23	0.87	4.18	4.18	3.85	3.68
Benchmark	0.29	0.98	4.71	4.71	4.86	4.74

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

Portfolioallokation in %	Wohnen	Geschäft	Parking
Region Bern	6.93	4.55	0.77
Region Genfersee	1.60	0.45	0.00
Innerschweiz	5.67	5.65	0.81
Nordwestschweiz	18.53	6.45	1.83
Ostschweiz	7.55	1.91	0.72
Region Zürich	22.73	4.51	1.81
Südschweiz	5.50	0.52	0.60
Westschweiz	0.88	0.00	0.05
Total	69.39	24.03	6.59

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	Gute Lage, Zustand und Ausbaustandard Ausgewogener Mieterspiegel Angemessene Mietzinshöhe Kein Eintrag im Altlastenverdachtsflächen-Kataster mit Sanierungspflicht / Gefahr
Objektgrösse	min. CHF 2 Mio., max. 15 % des Nettovermögens
Fremdfinanzierung	max. 30 % des Marktwertes

Performanceentwicklung in %

	Jan	Feb	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jahr	BM
2022	0.70	0.23	0.46	0.24	0.42	0.25	0.29	0.40	0.28	0.36	0.23	0.23	4.18	4.71
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

Tellco AST Immobilien Schweiz

Anlagegruppe Immobilien Schweiz

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Vermögensrechnung		
Aktiven		
Umlaufvermögen		
> Bankguthaben	10'061'296.37	2'910'648.50
> Übrige Kurzfristige Forderungen	13'561'835.97	6'968'282.17
Anlagevermögen		
> Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	9'486'824.00	9'413'636.75
> Angefangene Bauten (inkl. Land)	73'353'039.00	104'456'226.96
> Fertige Bauten (inkl. Land)	1'282'928'485.17	1'204'869'161.56
Gesamtvermögen	1'389'391'480.51	1'328'617'955.94
Passiven		
Fremdkapital		
> Kurzfristige Verbindlichkeiten	-21'414'086.50	-18'337'251.12
> Rechnungsabgrenzung	-651'499.89	-611'114.99
> Hypothekarschulden	-296'530'000.00	-163'300'000.00
> Latente Steuern	-21'760'000.00	-19'521'000.00
Nettovermögen	1'049'035'894.12	1'126'848'589.83
Ansprüche	2022	2021
	Stück	Stück
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn des Berichtsjahres	6'096'011.8059	5'966'120.2452
Ausgegebene Ansprüche	6'557.8710	242'927.4619
Zurückgenommene Ansprüche	-655'150.0900	-113'035.9012
Anzahl Ansprüche am Ende des Berichtsjahres	5'447'419.5869	6'096'011.8059
	CHF	CHF
Kapitalwert je Anspruch	186.7121	179.6165
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	5.8627	5.2337
Inventarwert je Anspruch	192.5748	184.8501
Veränderung des Nettovermögens	2022	2021
	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	1'126'848'589.83	1'062'433'517.41
Ausgaben	1'236'048.48	43'625'922.11
Rücknahmen	-120'391'972.82	-20'127'717.97
Gesamterfolg	41'343'228.63	40'916'868.28
Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres	1'049'035'894.12	1'126'848'589.83

Erfolgsrechnung**2022**
CHF**2021**
CHF

Soll-Mietertrag	58'954'658.11	56'287'732.93
Minderertrag Leerstand	- 2'518'963.45	- 3'751'388.50
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	- 682'547.80	- 1'048'996.04
Mietertrag netto	55'753'146.86	51'487'348.39
Instandhaltung	- 5'134'390.54	- 4'895'658.18
Instandsetzung	- 4'154'239.93	- 3'187'467.94
Unterhalt Immobilien	- 9'288'630.47	- 8'083'126.12
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	- 162'288.55	- 234'339.35
Nicht verrechenbare Heiz- und Nebenkosten	- 814'790.54	- 1'346'022.55
Versicherungen	- 683'822.70	- 665'795.80
Bewirtschaftungshonorare	- 5'967'534.06	- 5'853'391.59
Vermietungs- und Insertionskosten	- 503'854.67	- 420'434.91
Steuern und Abgaben	- 483'878.69	- 468'279.51
Übriger operativer Aufwand	- 394'565.83	- 343'983.60
Operativer Aufwand	- 9'010'735.04	- 9'332'247.31
Operatives Ergebnis	37'453'781.35	34'071'974.96
Zinsertrag	0.20	–
Übrige Erträge / Ausserordentlicher Ertrag	51'827.18	29'718.93
Sonstige Erträge	51'827.38	29'718.93
Hypothekarzinsen	- 866'154.46	- 520'994.55
Zinsaufwand	–	- 322.15
Baurechtszinsen	- 356'794.95	- 301'389.64
Finanzierungsaufwand	- 1'222'949.41	- 822'706.34
Geschäftsführungshonorar	- 954'298.69	- 937'358.69
Schätzungs- und Revisionsaufwand	- 205'473.03	- 207'362.60
Übriger Verwaltungsaufwand	- 476'566.29	- 327'398.03
Verwaltungsaufwand	- 1'636'338.01	- 1'472'119.32
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	8'836.58	100'641.59
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	- 2'718'594.60	- 2'971.77
Ertrag aus Mutationen Ansprüche	- 2'709'758.02	97'669.82
Nettoertrag des Rechnungsjahres	31'936'563.29	31'904'538.05
Realisierte Kapitalgewinne	2'144'006.22	385'119.86
Realisierter Erfolg	34'080'569.51	32'289'657.91
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	9'501'659.12	10'603'210.37
Veränderungen latente Steuern	- 2'239'000.00	- 1'976'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	41'343'228.63	40'916'868.28
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	31'936'563.29	31'904'538.05
Vortrag des Vorjahres	–	–
Zur Thesaurierung verfügbarer Betrag	31'936'563.29	31'904'538.05
Thesaurierung	- 31'936'563.29	- 31'904'538.05
Vortrag auf neue Rechnung	–	–

Kennzahlen	2022	2021
1. Mietzinsausfallrate	5.43 %	8.53 %
2. Fremdfinanzierungsquote	21.71 %	12.38 %
Durchschnittliche Zinsbindung	1.57 Jahre	1.65 Jahre
Durchschnittszinssatz	0.70 %	0.26 %
3. Betriebsgewinnmarge	71.15 %	68.98 %
4. Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.56 %	0.59 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.68 %	0.67 %
5. Eigenkapitalrendite (ROE), (KGAST)	4.10 %	3.77 %
6. Ausschüttungsrendite (thesaurierend)	0.00 %	0.00 %
7. Ausschüttungsquote (thesaurierend)	0.00 %	0.00 %
8. Anlagerendite	4.18 %	3.80 %
9. Nettorendite der fertigen Bauten	3.64 %	3.56 %
10. Fremdkapitalquote	24.50 %	15.19 %
11. Rendite des investierten Kapitals	3.33 %	3.33 %

Tellco 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 Anteilen 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 Anteilen und somit die Mitgliedschaft bei der Tellco Anlagestiftung steht allen schweizerischen Personalvorsorgeeinrichtungen offen, welche an ihrem Sitzkanton steuerbefreit sind.

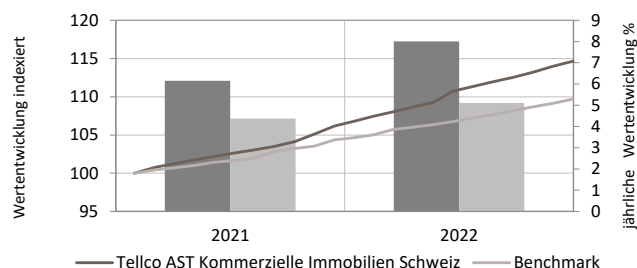
Übersicht

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

Kennzahlen per 31. Dezember 2021

Preis (NAV)	114.6563
Höchststand seit Gründung	114.6563
Tiefststand seit Gründung	100.00
Wert der Liegenschaft (inkl. Projekte)	44'244'896
Netto-Fondsvermögen	31'726'339
Value at Risk (Konfidenzniveau 95 %)	0.00 %
Asset Management Fee p.a.	0.50 %
Ausgabekommission zugunsten Fonds	0.00 %
Rücknahmekommission zugunsten Fonds	1.50 %
Fremdfinanzierungsquote	28.09 %
Leerstandsquote	2.48 %
TER _{isa} (NAV) 2021	0.58 %

Wertentwicklung Netto (in CHF) per 31.12.2022



Performance

in %	1 Mt.	3 Mt.	YTD	1 Jahr	seit Auflegung
Fonds	0.60	1.88	8.01	8.01	14.66
Benchmark	0.54	1.42	5.11	5.11	9.70

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	52.06	0.00
Innerschweiz	0.00	0.00	0.00
Nordwestschweiz	0.00	0.00	0.00
Ostschweiz	1.70	8.96	0.00
Region Zürich	0.00	36.83	0.41
0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00
Total	1.70	97.85	0.41

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	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, Ausnahmsweise und vorübergehend bis maximal 50 %

Performanceentwicklung in %

	Jan	Feb	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jahr	BM
2022	0.62	0.59	0.55	0.57	0.56	1.34	0.57	0.56	0.50	0.60	0.67	0.60	8.01	5.11

Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Vermögensrechnung		
Aktiven		
Umlaufvermögen		
> Bankguthaben	211'136.83	59'753.58
> Übrige Kurzfristige Forderungen	250'660.79	379'618.71
Anlagevermögen		
> Fertige Bauten (inkl. Land)	44'244'896.30	38'287'002.58
Gesamtvermögen	44'706'693.92	38'726'374.87
Passiven		
Fremdkapital		
> Kurzfristige Verbindlichkeiten	- 457'342.96	- 286'843.56
> Rechnungsabgrenzung	- 20'011.82	- 24'488.78
> Hypothekarschulden	- 12'430'000.00	- 15'860'000.00
> Latente Steuern	- 73'000.00	- 39'000.00
Nettovermögen	31'726'339.14	22'516'042.53
Ansprüche	2022	2021
	Stück	Stück
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn des Berichtsjahres	212'102.3276	–
Ausgegebene Ansprüche	64'605.9769	212'102.3276
Zurückgenommene Ansprüche	–	–
Anzahl Ansprüche am Ende des Berichtsjahres	276'708.3045	212'102.3276
	CHF	CHF
Kapitalwert je Anspruch	106.8173	100.7451
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	7.8390	5.4114
Inventarwert je Anspruch	114.6563	106.1565
Veränderung des Nettovermögens	2022	2021
	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	22'516'042.53	–
Ausgaben	6'897'607.99	21'227'713.92
Rücknahmen	–	–
Gesamterfolg	2'312'688.62	1'288'328.61
Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres	31'726'339.14	22'516'042.53

Erfolgsrechnung	2022 CHF	2021 CHF
Soll-Mietertrag	2'292'376.95	1'571'411.40
Minderertrag Leerstand	- 56'850.00	- 45'800.00
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	- 1'000.00	- 3'100.00
Mietertrag netto	2'234'526.95	1'522'511.40
Instandhaltung	- 62'017.18	- 7'953.85
Instandsetzung	32'266.85	- 215'000.00
Unterhalt Immobilien	- 29'750.33	- 222'953.85
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	320.05	- 175.75
Nicht verrechenbare Heiz- und Nebenkosten	43.31	- 581.22
Versicherungen	- 24'939.40	- 16'134.85
Bewirtschaftungshonorare	- 120'342.74	- 89'574.57
Vermietungs- und Insertionskosten	4'128.59	- 5'000.00
Steuern und Abgaben	- 43'229.40	- 41'300.00
Übriger operativer Aufwand	- 121'055.50	- 2'494.15
Operativer Aufwand	- 305'075.09	- 155'260.54
Operatives Ergebnis	1'899'701.53	1'144'297.01
Hypothekarzinsen	- 52'248.41	- 41'475.24
Finanzierungsaufwand	- 52'248.41	- 41'475.24
Geschäftsführungshonorar	- 19'227.61	- 14'336.26
Schätzungs- und Revisionsaufwand	- 2'942.68	- 13'000.00
Übriger Verwaltungsaufwand	- 8'559.70	-
Verwaltungsaufwand	- 30'729.99	- 27'336.26
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	352'391.97	72'286.15
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-	-
Ertrag aus Mutationen Ansprüche	352'391.97	72'286.15
Nettoertrag des Rechnungsjahres	2'169'115.10	1'147'771.66
Realisierte Kapitalgewinne	-	-
Realisierter Erfolg	2'169'115.10	1'147'771.66
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	177'573.52	179'556.95
Veränderungen latente Steuern	- 34'000.00	- 39'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	2'312'688.62	1'288'328.61
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	2'169'115.10	1'147'771.66
Vortrag des Vorjahres	-	-
Zur Thesaurierung verfügbarer Betrag	2'169'115.10	1'147'771.66
Thesaurierung	- 2'169'115.10	- 1'147'771.66
Vortrag auf neue Rechnung	-	-

Kennzahlen	2022	2021
1. Mietzinsausfallrate	2.52 %	3.11 %
2. Fremdfinanzierungsquote	28.09 %	41.42 %
Durchschnittliche Zinsbindung	0.03 Jahre	0.01 Jahre
Durchschnittszinssatz	0.80 %	0.09 %
3. Betriebsgewinnmarge	82.20 %	87.48 %
4. Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.35 %	0.33 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.59 %	0.58 %
5. Eigenkapitalrendite (ROE), (KGAST)	7.86 %	6.07 %
6. Ausschüttungsrendite (thesaurierend)	0.00 %	0.00 %
7. Ausschüttungsquote (thesaurierend)	0.00 %	0.00 %
8. Anlagerendite	8.01 %	6.16 %
9. Nettorendite der fertigen Bauten	4.66 %	5.16 %
10. Fremdkapitalquote	29.03 %	41.86 %
11. Rendite des investierten Kapitals	4.73 %	4.17 %



**Anlagegruppen
Private Equity**

Tellco AST Private Equity Run-Off 2021 Klasse A

Portrait

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.

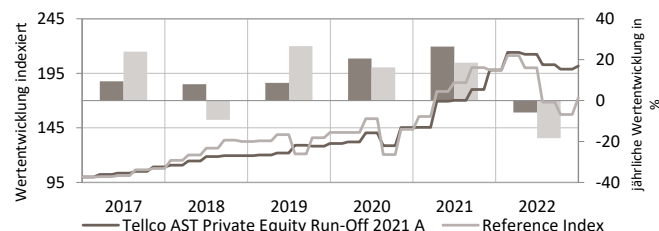
Erwerb und Mitgliedschaft

Zeichnungen oder Rücknahmen von Ansprüchen sind aktuell nicht möglich, weil sich die Anlagegruppe in Liquidation befindet.

Übersicht

Fondsvermögen	USD 17'485'780
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	n / a
Rücknahmeschluss	n / a
Valuta	n / a
Ausgabekommission	n / a
Rücknahmekommission	n / a
Asset Management Fee p.a.	1.10 %
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 31.12.2022



Performance in %

	3 Mt.	YTD	1 Jahr	3 Jahre p.a.	5 Jahre p.a.
Anlagegruppe	1.39	- 5.85	- 5.85	12.81	11.01

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

Statistische Kennzahlen in %	Anlagegruppe	Benchmark
Volatilität 1 Jahr	9.59	20.59
Drawdown	- 8.41	- 25.63
Recovery Period	von 31.03.20 bis 31.05.20	von 30.09.22 bis 31.12.22

Die statistischen Kennzahlen werden auf Basis der Vormonate berechnet.

Transaktionstypen in %	aktuelle Allokation	Zielallokation
Sekundärinvestitionen	2.00	bis zu 100
Primärinvestitionen	81.00	bis zu 50
Co-Investitionen	17.00	bis zu 30

Finanzierungsstadien in %

Buyout	67.00	bis zu 100
Wachstumskapital	24.00	bis zu 30
Spezielle Situationen	9.00	bis zu 20

Regionen in %

Europa	20.00	bis zu 65
Nordamerika	79.00	bis zu 80
Rest der Welt	2.00	bis zu 20

Währungsstruktur in %

EUR	8.00
USD	92.00

Performanceentwicklung in %

	Q1	Q2	Q3	Q4	Jahr
2022	- 0.77	- 4.51	- 2.00	1.39	- 5.85
2021	0.48	5.84	10.01	8.10	26.47
2020	- 8.41	12.97	0.14	16.40	20.60

Tellco AST Private Equity Run-Off 2021 Klasse B

Portrait

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.

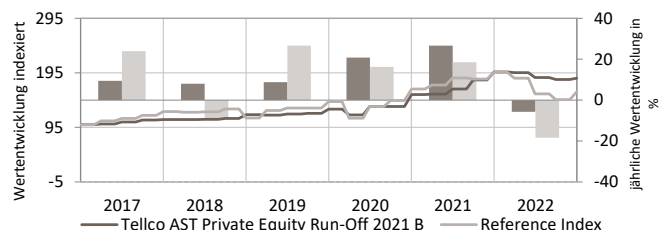
Erwerb und Mitgliedschaft

Zeichnungen oder Rücknahmen von Ansprüchen sind aktuell nicht möglich, weil sich die Anlagegruppe in Liquidation befindet.

Übersicht

Fondsvermögen	USD 11'823'833
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	n / a
Rücknahmeschluss	n / a Anlagegruppe in Liquidation
Valuta	n / a
Ausgabekommission	n / a
Rücknahmekommission	n / a
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 31.12.2022



Performance in %

	3 Mt.	YTD	1 Jahr	3 Jahre p.a.	5 Jahre p.a.
Anlagegruppe	1.41	- 5.76	- 5.76	12.93	11.12

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

Statistische Kennzahlen in %	Anlagegruppe	Benchmark
Volatilität 1 Jahr	9.59	20.59
Drawdown	- 8.39	- 25.63
Recovery Period	von 31.03.20 bis 31.05.20	von 30.09.22 bis 31.12.22

Die statistischen Kennzahlen werden auf Basis der Vormonate berechnet.

Transaktionstypen in %	aktuelle Allokation	Zielallokation
Sekundärinvestitionen	2.00	bis zu 100
Primärinvestitionen	81.00	bis zu 50
Co-Investitionen	17.00	bis zu 30

Finanzierungsstadien in %

Buyout	67.00	bis zu 100
Wachstumskapital	24.00	bis zu 30
Spezielle Situationen	9.00	bis zu 20

Regionen in %

Europa	20.00	bis zu 65
Nordamerika	79.00	bis zu 80
Rest der Welt	2.00	bis zu 20

Währungsstruktur in %

EUR	8.40
USD	91.60

Performanceentwicklung in %

	Q1	Q2	Q3	Q4	Jahr
2022	- 0.75	- 4.48	- 1.97	1.41	- 5.76
2021	0.51	5.88	10.04	8.11	26.60
2020	- 8.39	13.01	0.16	16.44	20.75

Telco AST Private Equity Run-Off 2021 Klasse C

Portrait

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.

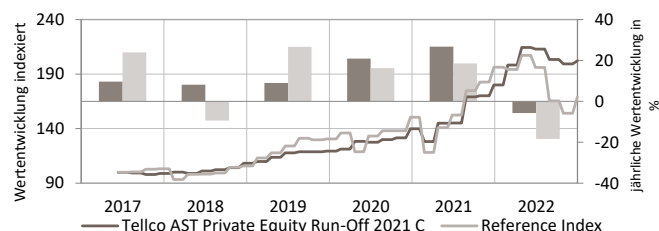
Erwerb und Mitgliedschaft

Zeichnungen oder Rücknahmen von Ansprüchen sind aktuell nicht möglich, weil sich die Anlagegruppe in Liquidation befindet.

Übersicht

Fondsvermögen	USD 72'797'111
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	n / a
Rücknahmeschluss	n / a
Valuta	n / a
Ausgabekommission	n / a
Rücknahmekommission	n / a
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 31.12.2022



Performance in %

	3 Mt.	YTD	1 Jahr	3 Jahre p.a.	5 Jahre p.a.
Anlagegruppe	1.42	- 5.68	- 5.68	13.05	11.24

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

Statistische Kennzahlen in %	Anlagegruppe	Benchmark
Volatilität 1 Jahr	9.58	20.59
Drawdown	- 8.37	- 25.63
Recovery Period	von 31.03.20 bis 31.05.20	von 30.09.22 bis 31.12.22

Die statistischen Kennzahlen werden auf Basis der Vormonate berechnet.

Transaktionstypen in %	aktuelle Allokation	Zielallokation
Sekundärinvestitionen	2.00	bis zu 100
Primärinvestitionen	81.00	bis zu 50
Co-Investitionen	17.00	bis zu 30

Finanzierungsstadien in %

Buyout	67.00	bis zu 100
Wachstumskapital	24.00	bis zu 30
Spezielle Situationen	9.00	bis zu 20

Regionen in %

Europa	20.00	bis zu 65
Nordamerika	79.00	bis zu 80
Rest der Welt	2.00	bis zu 20

Währungsstruktur in %

EUR	8.40
USD	91.60

Performanceentwicklung in %

	Q1	Q2	Q3	Q4	Jahr
2022	- 0.73	- 4.45	- 1.95	1.42	- 5.68
2021	0.53	5.91	10.08	8.13	26.73
2020	- 8.37	13.04	0.19	16.49	20.90

Telco AST Private Equity Run-Off 2021

Anlagegruppe Private Equity Run-Off 2021

	31.12.2022 USD	31.12.2021 USD
Vermögensrechnung		
Bankguthaben	222'698.33	323'563.62
Andere Wertpapiere und Wertrechte	89'272'968.99	115'627'038.03
Sonstige Vermögenswerte	12'900'000.00	23'500'000.00
Gesamtvermögen	102'395'667.32	139'450'601.65
Verbindlichkeiten	–	–
Passive Rechnungsabgrenzungen	- 288'944.03	- 308'377.20
Nettovermögen	102'106'723.29	139'142'224.45

Veränderung des Nettovermögens	2022	2021
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	139'142'224.45	150'323'085.12
Ausgaben	–	–
Rücknahme	- 30'789'999.98	- 40'481'324.04
Gesamterfolg	- 6'245'501.18	29'300'463.37
Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres	102'106'723.29	139'142'224.45

Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse A	2022	2021
	Stück	Stück
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	111'422.8118	111'422.8118
Ausgegebene Ansprüche	–	–
Zurückgenommene Ansprüche	- 24'707.3548	–
Stand am Ende des Berichtsjahres	86'715.4570	111'422.8118

	USD	USD
Inventarwert eines Anspruchs Klasse A	201.65	214.17

Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse B	2022	2021
	Stück	Stück
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	81'960.3932	171'275.9046
Ausgegebene Ansprüche	–	–
Zurückgenommene Ansprüche	- 18'170.5319	- 89'315.5114
Stand am Ende des Berichtsjahres	63'789.8613	81'960.3932

	USD	USD
Inventarwert eines Anspruchs Klasse B	185.36	196.69

Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse C	2022	2021
	Stück	Stück
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	462'511.5180	619'780.9286
Ausgegebene Ansprüche	–	–
Zurückgenommene Ansprüche	- 102'516.9557	- 157'269.4106
Stand am Ende des Berichtsjahres	359'994.5623	462'511.5180

	USD	USD
Inventarwert eines Anspruchs Klasse C	202.22	214.39

Erfolgsrechnung	2022 USD	2021 USD
Ausgabe / Rücknahme Kommissionen	–	404'224.34
Total Erträge	–	404'224.34
Verwaltungsaufwand	- 302'834.97	- 494'853.93
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen	–	–
Nettoertrag	- 302'834.97	- 90'629.59
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	9'817'185.83	25'265'944.29
Realisierter Erfolg	9'514'350.86	25'175'314.70
Nichtrealisierte Kapitalgewinne und -verluste	- 15'759'852.04	4'125'148.67
Gesamterfolg	- 6'245'501.18	29'300'463.37
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	- 302'834.97	- 90'629.59
Verlustverrechnung mit angesammelten Kapitalgewinnen / -verlusten	302'834.97	90'629.59
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	–	–
Kennzahlen		
Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse A	- 5.85 %	26.47 %
Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse B	- 5.76 %	26.60 %
Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse C	- 5.68 %	26.73 %
Volatilität (annualisiert)	4.90 %	13.64 %
Maximum Drawdown (seit Lancierung)	- 8.37 %	- 8.37 %
Recovery Period	12 Monate	3 Monate

Die Risikokennzahlen werden auf Basis der Quartalszahlen berechnet.

Tellco AST Private Equity Run-Off 2020 Klasse B

Portrait

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.

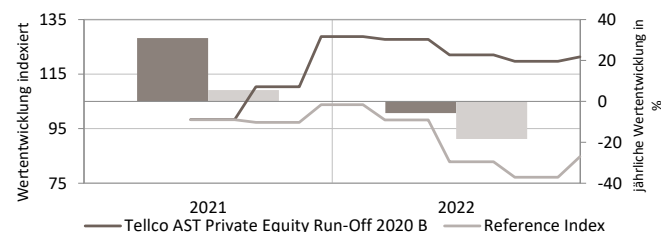
Erwerb und Mitgliedschaft

Zeichnungen oder Rücknahmen von Ansprüchen sind aktuell nicht möglich, weil sich die Anlagegruppe in Liquidation befindet.

Übersicht

Fondsvermögen	USD 13'012'769
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	n / a
Rücknahmeschluss	n / a
	Anlagegruppe in Liquidation
Valuta	n / a
Ausgabekommission	n / a
Rücknahmekommission	n / a
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 31.12.2022



Performance in %

	3 Mt.	YTD	1 Jahr	3 Jahre p.a.	5 Jahre p.a.
Anlagegruppe	1.40	- 5.75	- 5.75	–	–

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

Statistische Kennzahlen in %	Anlagegruppe	Benchmark
Volatilität 1 Jahr	17.14	20.59
Drawdown	- 7.06	- 25.63
Recovery Period	von 30.09.22 bis 31.12.22	von 30.09.22 bis 31.12.22

Die statistischen Kennzahlen werden auf Basis der Vormonate berechnet.

Transaktionstypen in %	aktuelle Allokation	Zielallokation
Sekundärinvestitionen	2.00	bis zu 100
Primärinvestitionen	81.00	bis zu 50
Co-Investitionen	17.00	bis zu 30

Finanzierungsstadien in %

Buyout	67.00	bis zu 100
Wachstumskapital	24.00	bis zu 30
Spezielle Situationen	9.00	bis zu 20

Regionen in %

Europa	20.00	bis zu 65
Nordamerika	79.00	bis zu 80
Rest der Welt	2.00	bis zu 20

Währungsstruktur in %

EUR	8.40
USD	91.60

Performanceentwicklung in %

	Q1	Q2	Q3	Q4	Jahr
2022	- 0.82	- 4.40	- 1.97	1.40	- 5.75
2021			12.28	16.64	30.97

Tellco AST Private Equity Run-Off 2020 Klasse C

Portrait

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.

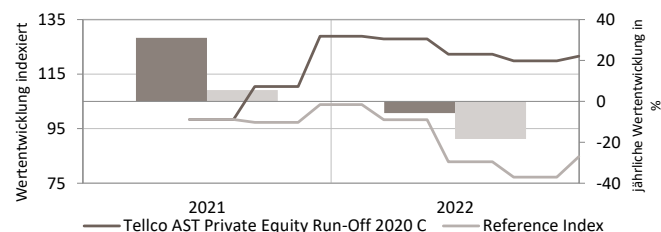
Erwerb und Mitgliedschaft

Zeichnungen oder Rücknahmen von Ansprüchen sind aktuell nicht möglich, weil sich die Anlagegruppe in Liquidation befindet.

Übersicht

Fondsvermögen	USD 25'001'822
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	n / a
Rücknahmeschluss	n / a
Valuta	n / a
Ausgabekommission	n / a
Rücknahmekommission	n / a
Asset Management Fee p.a.	0.90 %
Performance Fee	10.00 %
Hurdle-Rate	7.00 %
Administration	Tellco AG, Schwyz
Vermögensverwalter	BlackRock Asset Management Schweiz
Revisionsstelle	Grant Thornton AG, Zürich
Referenzindex	MSCI AC World

Wertentwicklung Netto (in USD) per 31.12.2022



Performance in %

	3 Mt.	YTD	1 Jahr	3 Jahre p.a.	5 Jahre p.a.
Anlagegruppe	1.41	-5.66	-5.66	–	–

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

Statistische Kennzahlen in %	Anlagegruppe	Benchmark
Volatilität 1 Jahr	17.14	20.59
Drawdown	-6.97	-25.63
Recovery Period	von 30.09.22 bis 30.12.22	von 30.09.22 bis 30.12.22

Die statistischen Kennzahlen werden auf Basis der Vormonate berechnet.

Transaktionstypen in %	aktuelle Allokation	Zielallokation
Sekundärinvestitionen	2.00	bis zu 100
Primärinvestitionen	81.00	bis zu 50
Co-Investitionen	17.00	bis zu 30

Finanzierungsstadien in %

Buyout	67.00	bis zu 100
Wachstumskapital	24.00	bis zu 30
Spezielle Situationen	9.00	bis zu 20

Regionen in %

Europa	20.00	bis zu 65
Nordamerika	79.00	bis zu 80
Rest der Welt	2.00	bis zu 20

Währungsstruktur in %

EUR	8.40
USD	91.60

Performanceentwicklung in %

	Q1	Q2	Q3	Q4	Jahr
2022	-0.80	-4.36	-1.95	1.41	-5.66
2021			12.33	16.66	31.04

Tellco AST Private Equity Run-Off 2020

Anlagegruppe Private Equity Run-Off 2020

	31.12.2022 USD	31.12.2021 USD
Vermögensrechnung		
Bankguthaben	72'072.45	112'882.14
Andere Wertpapiere und Wertrechte	33'181'962.99	42'978'647.01
Sonstige Vermögenswerte	4'800'000.00	4'120'000.00
Gesamtvermögen	38'054'035.44	47'211'529.15
Passive Rechnungsabgrenzungen	- 39'444.51	- 59'556.00
Nettovermögen	38'014'590.93	47'151'973.15

Veränderung des Nettovermögens	2022	2021
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	47'151'973.15	–
Ausgaben	–	40'077'099.70
Rücknahme	- 6'820'000.01	- 3'700'000.00
Gesamterfolg	- 2'317'382.21	10'774'873.45
Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres	38'014'590.93	47'151'973.15

Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse B	2022 Stück	2021 Stück
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	125'437.1395	–
Ausgegebene Ansprüche	–	137'376.1881
Zurückgenommene Ansprüche	- 18'205.1121	- 11'939.0486
Stand am Ende des Berichtsjahres	107'232.0274	125'437.1395

	USD	USD
Inventarwert eines Anspruchs Klasse B	121.35	128.76

Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse C	2022 Stück	2021 Stück
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	240'514.5410	–
Ausgegebene Ansprüche	–	263'394.8089
Zurückgenommene Ansprüche	- 34'897.0965	- 22'880.2679
Stand am Ende des Berichtsjahres	205'617.4445	240'514.5410

	USD	USD
Inventarwert eines Anspruchs Klasse C	121.59	128.89

Erfolgsrechnung	2022 USD	2021 USD
Verwaltungsaufwand	- 108'566.19	- 162'942.83
Nettoertrag	- 108'566.19	- 162'942.83
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	3'649'645.00	4'403'715.00
Realisierter Erfolg	3'541'078.81	4'240'772.17
Nichtrealisierte Kapitalgewinne und -verluste	- 5'858'461.02	6'534'101.28
Gesamterfolg	- 2'317'382.21	10'774'873.45
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	- 108'566.19	- 162'942.83
Verlustverrechnung mit angesammelten Kapitalgewinnen / -verlusten	108'566.19	162'942.83
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	-	-
Kennzahlen		
Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse B	- 5.75 %	28.76 %
Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse C	- 5.66 %	28.89 %
Volatilität (annualisiert)	4.76 %	5.23 %
Maximum Drawdown (seit Lancierung)	- 6.97 %	0.00 %
Recovery Period	3 Monate	0 Monate

Die Risikokennzahlen werden auf Basis der Quartalszahlen berechnet.

Tellco AST Stammvermögen

Bilanz	31.12.2022		31.12.2021	
	CHF	CHF	CHF	CHF
Bankguthaben		154'094.64		149'425.74
Forderungen		–		–
Aktiven		154'094.64		149'425.74
Kreditoren		–		1'090.60
Rechnungsabgrenzungen		43'644.00		37'980.00
Stiftungskapital				
> Kapital per 1. Januar	110'355.14		110'290.66	
> Aufwand / Ertragsüberschuss	95.50	110'450.64	64.48	110'355.14
Passiven		154'094.64		149'425.74

Erfolgsrechnung	2022		2021	
	Aufwand CHF	Ertrag CHF	Aufwand CHF	Ertrag CHF
Erträge aus Bankguthaben		–		–
Verrechnete Verwaltungsaufwendungen		156'944.00		179'584.00
Diverser Ertrag		59.45		9.70
Verwaltungsaufwand	156'907.95		179'529.22	
Zinsaufwand der Bankguthaben	–		–	
	156'907.95	157'003.45	179'529.22	179'593.70
Aufwand / Ertragsüberschuss		- 95.50		- 64.48
	156'907.95	156'907.95	179'529.22	179'529.22

A large, stylized number '5' in a bold blue font, set against a light gray background. The number is positioned in the upper half of the page, with its top extending towards the top edge and its bottom reaching just above the blue footer bar.

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 2021	gültig ab 10. Dezember 2021
Anlagegruppe Private Equity Run-Off 2020	gültig ab 10. Dezember 2021

1.3 Führungsorgan Stiftungsrat

Luc Meier, Ostermundigen (Präsident), selbständiger Vermögensberater
 Markus Staubli, Maur (Mitglied), Partner bei Aquila & Co. AG
 Gilbert Huber, Zürich (Mitglied), selbständiger Unternehmer
 Christa Janjic-Marti, Rapperswil-Jona (Mitglied), Partnerin bei WPuls bis 30.06.2022
 Cornelia Deragisch, Chur (Mitglied), Gemeindecarchitektin Davos ab 01.07.2022

1.4 Revisionsstelle, Berater, Aufsichtsbehörde Revisionsstelle

Grant Thornton AG, Zürich

Aufsichtsbehörde

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

Geschäftsführung

Tellco AG, Schwyz, Jürg Risch bis 31.12.2021
 Tellco AG, Schwyz, Christa Janjic-Marti ab 01.01.2022

Immobilienverwaltung

Tellco Immobilien AG, Baar

Portfoliomanagement

Tellco AG, Schwyz

Immobilienschatzer

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

Vermögensverwaltung Anlagegruppe Private Equity

BlackRock Asset Management Schweiz AG, Zürich

Depotbank

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

2. Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit

2.1 Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Jahresrechnungen 2022 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 3.21 %, Bandbreite 2.7 % 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:

	31.12.2022	Vorjahr
USD	0.9225	0.9111

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 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 28.1 %. 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 2022 waren folgende Aktiven verpfändet:

Anlagegruppe Immobilien Schweiz

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Schuldbriefe auf Liegenschaften	491'883'950	411'735'950
zur Deckung der Hypothekendarlehen	296'530'000	163'300'000

Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Schuldbriefe auf Liegenschaften	25'900'000	21'100'000
zur Deckung der Hypothekendarlehen	12'430'000	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.

	2022	2021
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} GAV)	0.56 %	0.59 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} NAV)	0.68 %	0.67 %

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.

	2022	2021
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} GAV)	0.35 %	0.33 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} NAV)	0.59 %	0.58 %

Anlagegruppe Private Equity Run-Off 2021

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	2022	2021
Klasse A	0.41 %	0.55 %
Klasse B	0.32 %	0.45 %
Klasse C	0.23 %	0.35 %
Zusammengesetzte (synthetische) Betriebsaufwandquote SECA		
Klasse A	10.81 %	5.67 %
Klasse B	10.73 %	5.57 %
Klasse C	10.64 %	5.47 %
davon Performance Fees	8.63 %	3.90 %

Anlagegruppe Private Equity Run-Off 2020

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	2022	2021
Klasse B	0.33 %	0.45 %
Klasse C	0.24 %	0.34 %
Zusammengesetzte (synthetische) Betriebsaufwandquote SECA		
Klasse B	10.72 %	6.06 %
Klasse C	10.63 %	5.96 %
davon Performance Fees	8.62 %	4.28 %

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gab keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die zusätzliche Angaben oder eine Korrektur der Jahresrechnungen 2022 erfordern würden.

Bericht der Revisionsstelle

An die Anlegerversammlung der

Tellco Anlagestiftung, Schwyz

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Tellco Anlagestiftung – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von der für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrolle, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrolle der Anlagestiftung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem obersten Organ unter anderem über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel der internen Kontrolle, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

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 und reglementarischen Bestimmungen entspricht;
- die Vorkehrungen zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das oberste 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 Vorsorgeeinrichtung 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 2023
Grant Thomson AG

Thomas Wirth
Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Pascal Furger
Revisionsexperte

Tellco Anlagestiftung

Bahnhofstrasse 4
Postfach 713
6431 Schwyz
Schweiz

t +41 58 442 60 00
ast@tellco.ch
tellco.ch