



tellco

Tellco
Anlagestiftung
Geschäftsbericht
2025

Inhalt

01	Vorwort Seite 02
02	Jahresbericht Immobilien und Private Equity Seite 04
03	Nachhaltigkeit Tellco Anlagestiftung Immobilien Schweiz Seite 11
04	Jahresrechnung Anlagegruppen Immobilien Seite 16
05	Jahresrechnung Anlagegruppen Private Equity Seite 23
06	Anhang Seite 29
07	Revisionsbericht Seite 36

tellco

Vorwort

01

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser

Im vergangenen Jahr standen die globalen Finanzmärkte vor erheblichen Herausforderungen. Politische Umbrüche und geopolitische Spannungen prägten das Umfeld, während gleichzeitig Investitionen in die Infrastruktur für künstliche Intelligenz (KI) neue Wachstumsimpulse setzten und die Weltwirtschaft unterstützten.

Trotz anhaltender Unsicherheiten entwickelte sich das Jahr 2025 für Aktien- und Immobilienanlagen insgesamt überdurchschnittlich positiv. Besonders hervorzuheben ist der markante Anstieg der Rohstoffpreise.

In der Schweiz setzte sich die im Vorjahr einsetzende Erholung im Immobilienmarkt fort, wobei sich die Entwicklung je nach Segment unterschiedlich zeigte. Kotierte Immobilienaktien und -fonds verzeichneten überdurchschnittliche Zuwächse, und die Agios erreichten neue Höchststände. Immobilien-Anlagestiftungen erzielten hingegen Renditen im langfristig erwarteten Rahmen.

Erfolgreiches Jahr für die Tellco Immobilien-Anlagegruppen

Auch für die beiden Immobilien-Anlagegruppen der Tellco Anlagestiftung war 2025 ein erfolgreiches Jahr. In meinem zweiten Jahr als Präsidentin des Stiftungsrates blicke ich mit Zufriedenheit auf die Entwicklung unserer Anlagegruppen zurück.

Die Anlagegruppe «Tellco AST Immobilien Schweiz» erzielte eine Rendite von 3,8%. Die im Jahr 2021 gegründete Anlagegruppe «Tellco AST Kommerzielle Immobilien Schweiz» eine Rendite von 4,8%. Gleichzeitig konnten in der Anlagegruppe «Tellco AST Immobilien Schweiz» sowohl die Leerstandsquote als auch die Fremdfinanzierungsquote weiter reduziert werden.

«Mit der Kapitalaufnahme im Oktober 2025 konnten wir unseren Anlegerkreis erweitern und Kapital von rund CHF 40 Millionen generieren.»

Mit dieser Kapitalaufnahme wurde das bislang höchste Volumen an neuen Mitteln seit Bestehen der Anlagestiftung aufgenommen. Insgesamt wurden zehn neue Anleger in den Anlegerkreis aufgenommen und das Netto-Fondsvermögen in beiden Immobilien-Anlagegruppen weiter gesteigert.

Private Equity: Solide Entwicklung in anspruchsvollem Umfeld

Auch die im Jahr 2021 geschlossene Private-Equity-Anlagegruppe entwickelte sich im Berichtsjahr erfreulich. Trotz eines anspruchsvollen Marktumfelds flossen im Jahr 2025 rund USD 17 Millionen an die Anleger zurück. Die Internal Rate of Return (IRR) betrug per Ende 2025 10,05%.

Im Namen des Stiftungsrates danke ich Ihnen für Ihr Vertrauen und wünsche Ihnen weiterhin viel Erfolg bei Ihren Anlageentscheiden.



A stylized, handwritten signature in black ink.

Cornelia Deragisch, Präsidentin des Stiftungsrates

tellico

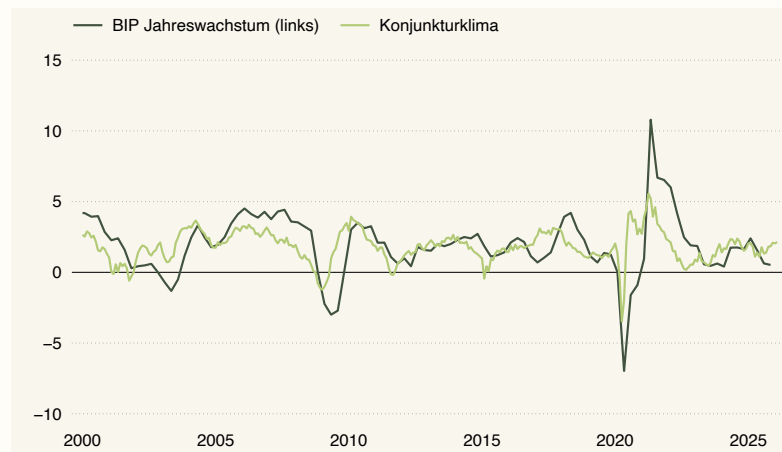
Jahresbericht Immobilien und Private Equity

Immobilien: Geschäftsjahr 2025

Robuste Schweizer Wirtschaft

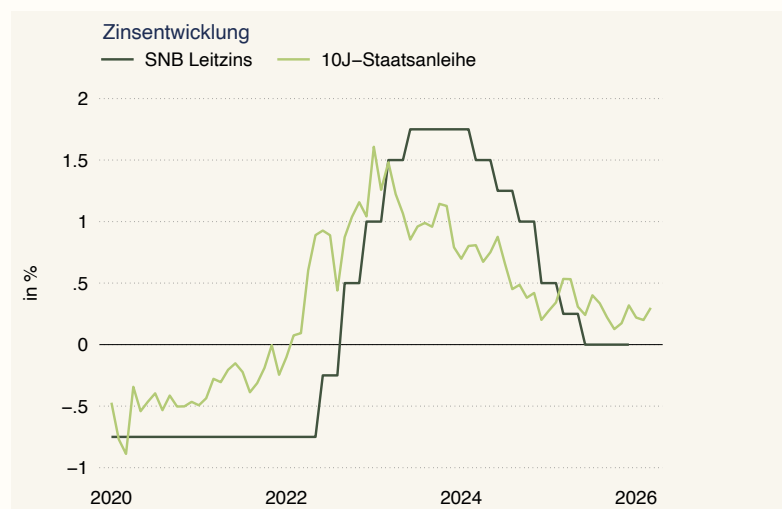
Das Jahr 2025 stellte aufgrund der ausgeprägten geopolitischen Unsicherheiten ein wirtschaftlich schwieriges Jahr dar. Die Schweizer Wirtschaft zeigte sich in diesem schwierigen Umfeld mit einem leichten BIP-Wachstum von 1,4% robust. Insbesondere der starke Dienstleistungssektor vermochte die schwächelnde Industrie zu kompensieren. Die Schweizerische Nationalbank senkte den Leitzins in zwei Zinsschritten im März und Juni jeweils um 25 Basispunkte. Damit ist der Leitzins wieder bei 0% angelangt.

BIP-Wachstum und Konjunktur Schweiz



Quelle: Staatssekretariat für Wirtschaft, Bloomberg, Tellco Bank AG

Zinsen

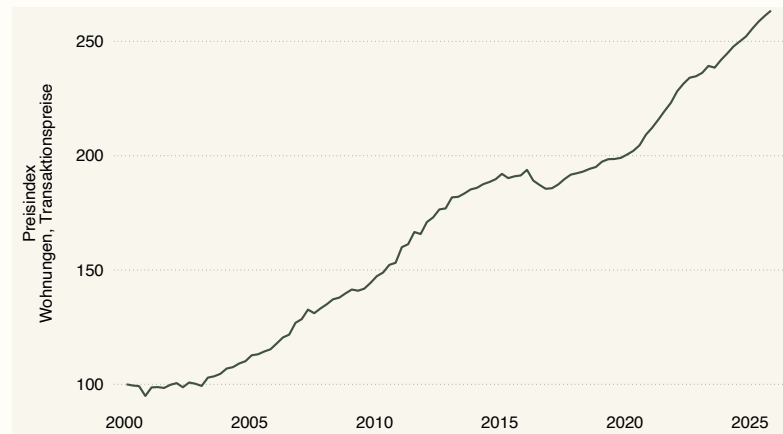


Quelle: Bloomberg

Immobilienportfoliobericht**Angebotsknappheit dominiert den Wohnungsmarkt**

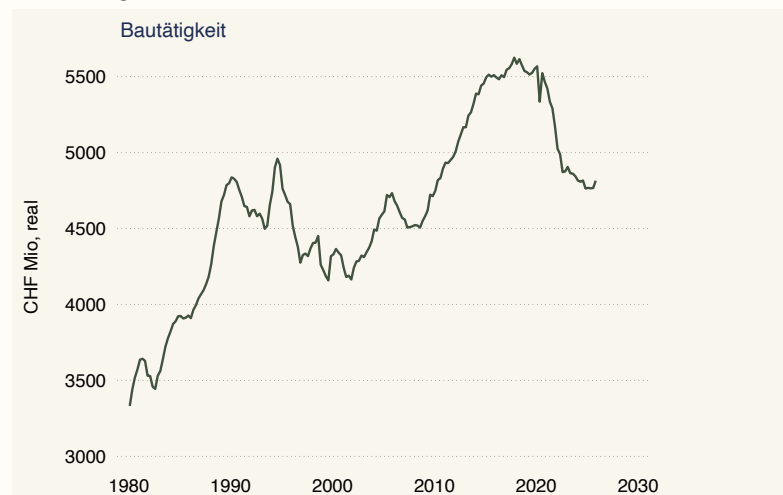
Auch im Jahr 2025 war der Mietwohnungsmarkt vor allem durch Knappheit geprägt. Zwar verlangsamte sich der Anstieg der Angebotsmieten von 4,7% (2023) und 3,2% (2024) auf 2,3% im 2025, dennoch bleibt der Markt weiterhin angespannt. Die Hauptgründe für die leichte Abschwächung der Nachfrage liegen bei der tieferen Nettozuwanderung sowie an den seit Jahren steigenden Mietpreisen. Die historisch tiefe Anzahl von etwas mehr als 40'000 neu erstellten Wohneinheiten vermag den Bedarf an Wohnraum nicht zu decken.

Der Eigenheimmarkt setzte im Jahr 2025 seinen Preisanstieg fort. Die Kombination aus hohen Kaufpreisen, Tragbarkeitsregeln und Eigenkapitalvorschriften führte dazu, dass der für den Kauf notwendige Kapitalbedarf deutlich schneller wuchs als die Sparfähigkeit der Haushalte. Die hohen Anforderungen an die Tragbarkeit erschweren trotz der tiefen Zinsen den Erwerb von Wohneigentum. Hohe Eigenmittelanforderungen an die Kaufinteressenten sind die Folge. Wie bei den Mietwohnungen sorgt auch bei den Eigenheimen die geringe Neubautätigkeit für nachhaltige Anspannung.

Immobilienpreise Schweiz (Wohnungen, Transaktionspreise)

Quelle: Schweizerische Nationalbank

Gründe für die geringe Neubautätigkeit, trotz im für Investoren attraktivem Zinsumfeld, sind stark steigende Bau- und Bodenpreise, lange Bewilligungsverfahren und hohe regulatorische Anforderungen.

Bautätigkeit Schweiz

Quelle: Staatssekretariat für Wirtschaft

Fokus auf Zentren bei Gewerbeimmobilien

Der Schweizer Büromarkt zeigte sich im internationalen Vergleich relativ stabil. Zentrale und moderne Flächen blieben weiterhin gefragt, während an peripheren und qualitativ schwächeren Lagen steigende Leerstände verzeichnet wurden.

Auch bei Detailhandelsflächen zeigt sich eine Konzentration auf zentrale Lagen, primär in den Städten. Hier können weiterhin hohe Mieten erzielt werden, während auch in diesem Sektor der übrige Markt mit steigenden Leerständen kämpft.

Portfolio der Anlagestiftung

Anlagegruppe Immobilien Schweiz

Für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» hat die Anlagestiftung im Jahr 2025 fünf Bestandsliegenschaften und fünf Projekte akquiriert. Vier Bestandsliegenschaften sowie diverse Stockwerkeigentumseinheiten sind veräussert worden. Die Anlagegruppe erzielte eine Jahresrendite von 3,8% (VJ 3,5%).

Zugang von Bestandsliegenschaften

- Dübendorf, Kriesbachstrasse 30
- Rorschach, Gerenstrasse 12
- Staad, Risegg 11
- Zizers, Calandastrasse 2

Zugang von Projekten

- Niederdorf, Burghaldenweg 1a/1b
- Urtenen-Schönbühl, Lysstrasse 9, 11
- Wallisellen, Alte Winterthurerstrasse 71
- Zofingen, Riedtalstrasse 22

Veräusserte Liegenschaften

- Aarau, Buchserstrasse
- Adliswil, Bürglistrasse
- Bremgarten, Friedhofstrasse
- Wittenbach, St. Gallerstrasse

Immobilienportfoliobericht

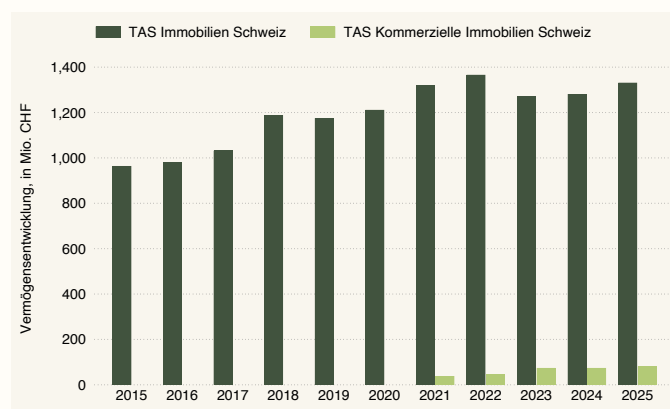
Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz

Die Anlagegruppe «Kommerzielle Immobilien Schweiz» erweiterte ihr Portfolio im Jahr 2025 um eine Bestandsliegenschaft. Die Anlagegruppe «Kommerzielle Immobilien Schweiz» verzeichnete eine Jahresrendite von 4,8% (VJ 5,1%).

Zugang von Bestandesliegenschaften

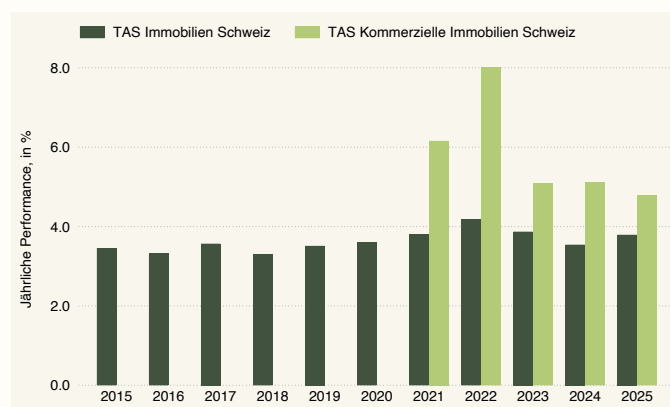
- Meisterschwanden, Industriestrasse 6

Vermögensentwicklung



Quelle: Tellco Anlagestiftung

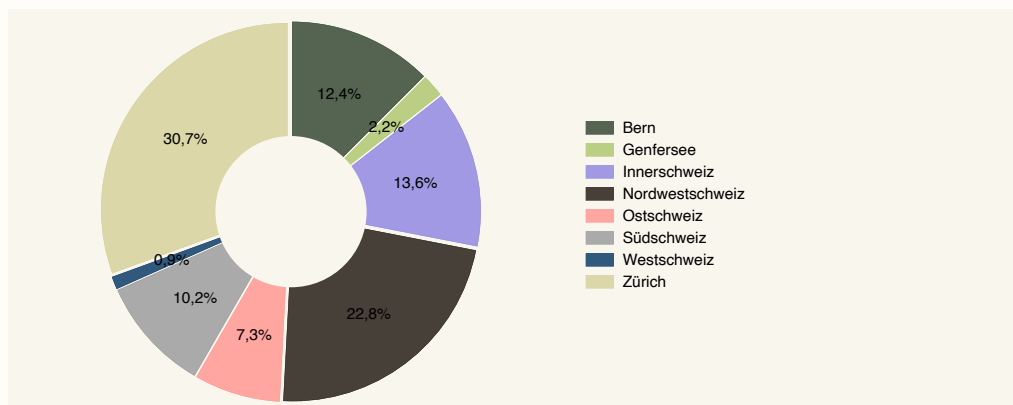
Jährliche Performance



Quelle: Tellco Anlagestiftung

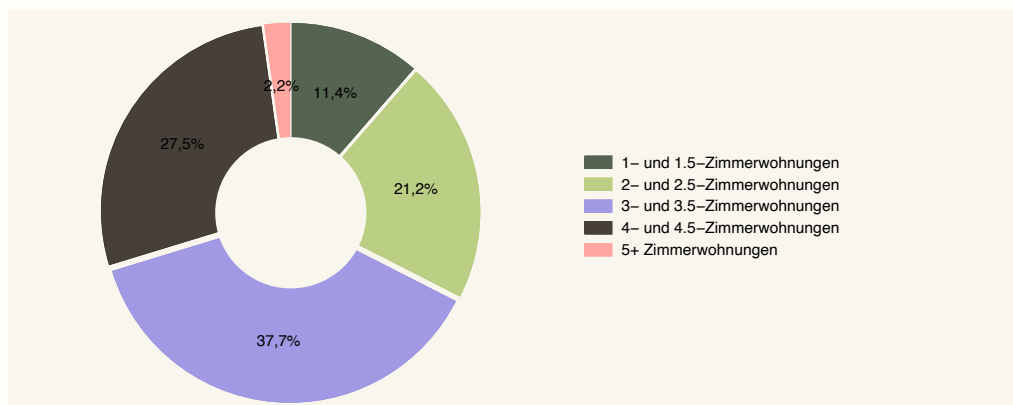
Portfolio Informationen Anlagegruppe Immobilien Schweiz

Regionenallokation nach Marktwert



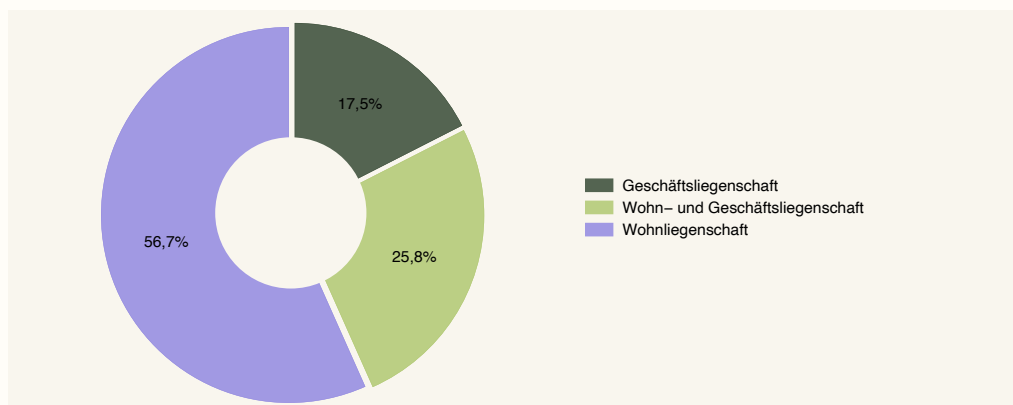
Quelle: Tellco Anlagestiftung

Wohnungsmix nach Anzahl Wohnungen



Quelle: Tellco Anlagestiftung

Liegenschaftentyp nach Marktwert



Quelle: Tellco Anlagestiftung

Private Equity: Geschäftsjahr 2025

Die Tellco AST Private Equity wurde im Herbst 2014 gegründet, um Schweizer Pensionskassen durch eine offene Struktur Zugang zu Private-Equity-Investitionen zu ermöglichen. Die Tellco AG fungiert als Geschäftsführerin der Anlagegruppe, während BlackRock Asset Management Schweiz AG als Vermögensverwalter der Investitionsgesellschaft tätig ist. Die Investitionsstrategie der Tellco AST Private Equity konzentriert sich auf indirekte Sekundär- und Primärinvestitionen, mit der Flexibilität, selektiv direkte Co-Investitionen zu tätigen. Der Fokus liegt dabei auf den Strategien Buyout und Wachstumskapital in entwickelten Märkten.

Aufgrund der Rücknahmen im Jahr 2021 und der Entscheidung der Tellco Anlagestiftung, die Anlagegruppe Private Equity aufzulösen, wurden keine neuen Anlagen mehr getätigt. Die ursprünglich thesaurierende Struktur wurde in eine ausschüttende Run-off-Struktur überführt.

Stabile Ausschüttungen trotz schwierigem Marktumfeld

Trotz des weiterhin herausfordernden Marktumfelds konnte der Tellco Anlagestiftung Private Equity im vergangenen Jahr USD 17.0 Millionen ausgeschüttet werden. Per 31. Dezember 2025 beliefen sich die kumulierten Ausschüttungen seit Auflegung auf USD 109.4 Millionen. Der Fonds erzielte per 31. Dezember 2025 einen Netto-TVPI von 1,83x, einen Netto-DPI von 1,08x sowie einen Netto-IRR von 10,05%.

Herausforderndes Marktumfeld

Das Marktumfeld für Private Equity bleibt von erhöhter Unsicherheit und zunehmender Differenzierung geprägt. Makroökonomische Herausforderungen, geopolitische Spannungen sowie ein weiterhin restriktives Finanzierungsumfeld führen zu einer erhöhten Volatilität und beeinflussen sowohl die Investitions- als auch die Exit-Aktivität.

Die Transaktionsaktivität bleibt insgesamt selektiv. Während die Anzahl der Transaktionen moderat ist, konzentriert sich ein wesentlicher Teil des investierten Kapitals auf grössere, kontrollorientierte Deals. Dies reflektiert die disziplinierte Haltung der Investoren sowie den verstärkten Fokus auf operative Wertsteigerung und nachhaltige Cashflow-Generierung.

Auch im Fundraising zeigt sich ein anspruchsvolles Umfeld. Kapital konzentriert sich zunehmend auf etablierte Manager mit nachweisbarer Erfolgsbilanz, während kleinere Anbieter stärker unter Druck stehen. Gleichzeitig hat sich die Liquiditätssituation im Markt zuletzt leicht stabilisiert, da sich Ausschüttungen und Kapitalabrufe wieder annähern.

Die Exit-Aktivität bleibt herausfordernd. Verkäufe erfolgen weiterhin überwiegend über Sponsor-zu-Sponsor-Transaktionen oder an strategische Käufer. Der IPO-Markt zeigt sich zwar phasenweise offener als in den Vorjahren, bleibt jedoch volatil. Verlängerte Haltedauern sowie der vermehrte Einsatz von Continuation-Vehikeln unterstreichen die Anpassung der Marktteilnehmer an ein Umfeld mit eingeschränkter Liquidität.

Insgesamt begünstigt das aktuelle Marktumfeld Investoren mit langfristigem Anlagehorizont, hoher Selektivität und operativer Expertise. Private Equity bleibt eine Anlageklasse, die durch aktives Eigentum, diszipliniertes Underwriting und Fokus auf Fundamentaldaten in der Lage ist, nachhaltige Wertschöpfung zu generieren und kurzfristige Marktverwerfungen abzufedern.

Quelle: BlackRock, April 2026

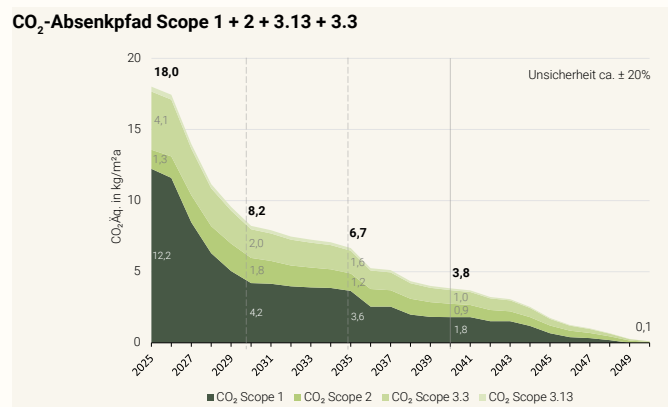
tellico

**Nachhaltigkeit Telco Anlagestiftung
Immobilien Schweiz**

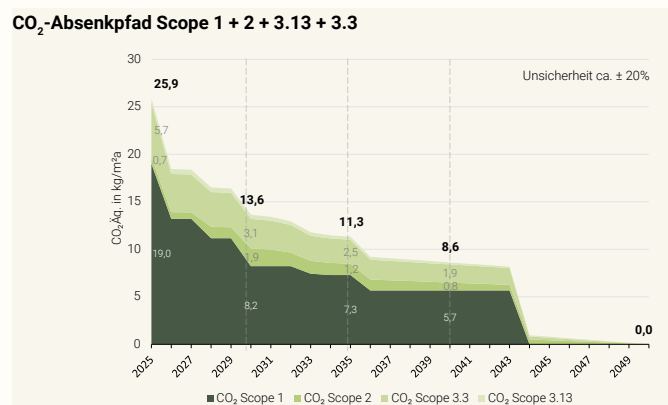
Nachhaltigkeit Tellco Anlagestiftung Immobilien Schweiz

Mit über 100 Liegenschaften kann unsere Anlagegruppe Immobilien Schweiz einen wichtigen Beitrag zur Erreichung des Netto-Null-Ziels bis ins Jahr 2050 leisten. Um dies zu erreichen, wertet die Tellco Anlagestiftung die Energiekennzahlen ihres Immobilienportfolios seit 2023 systematisch aus. Seit 2025 verfügen sowohl die Anlagegruppe Immobilien Schweiz als auch die Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz über einen Absenkpfad 1). Dieser gilt als klare Richtlinie insbesondere in der Sanierungsstrategie.

Absenkpfad Tellco Anlagestiftung Anlagegruppe Immobilien Schweiz



Absenkpfad Tellco Anlagestiftung Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz



¹ Im Gegensatz zu unseren Daten für den Energieverbrauch, welche auf effektiven Verbrauchsdaten basieren, verwendet Wüestpartner für ihre Berechnungen Modelle. Die Verwendung von Modellen erlaubt einen Abdeckungsgrad von 100%. Entsprechend sind unsere Daten in Tabelle 1 und die im Absenkpfad verwendeten Daten für das Jahr 2025 nicht vollständig vergleichbar.

Deutlicher Rückgang der Treibhausgasemissionen

Tabelle 1 fasst die umweltrelevanten Kennzahlen des Immobilienportfolios der Anlagegruppe Immobilien Schweiz für die Rechnungsjahre 2024/25 nach KGAST zusammen. Dabei konnten Energiedaten bei 81% der vermietbaren Flächen erhoben werden. Daten werden soweit möglich bis und mit «Scope 2» erfasst. Dies beinhaltet durch die Anlagestiftung eingekaufte Brennstoffe, Strom und Wärmeenergie.

Der mit diesem Abdeckungsgrad errechnete Energieverbrauch lag 2024/25 bei 20'115 MWh, welcher einer Treibhausgasemissionen von rund 3'000 Tonnen CO₂-Äquivalente und einer Treibhausgasintensität von 14,7 kg CO₂-Äquivalente pro m² entspricht. Damit ist die Treibhausgasintensität gegenüber der Vorperiode (18,9 kg CO₂-Äquivalente pro m²) um mehr als 20% gesunken. Dies wurde unter anderem erreicht dank Heizumstellungen – von Ölheizung auf Fernwärme – in den Liegenschaften Schlieren und Heimberg im Jahr 2024 sowie Schwyz und Stans im Jahr 2025. Portfolioarrondierungen trugen ebenfalls zu der Reduktion der Treibhausgasintensität bei.

Tabelle 1: Energiekennzahlen Tellco Anlagestiftung Anlagegruppe Immobilien Schweiz

Eckwerte Datenerfassung	2024/2025	2023/2024
Total vermietbare Fläche, in m ²	250'353	259'340
Abdeckungsgrad, in %	81	82
Energie		
Energieverbrauch (Scope 1 & 2), MWh	20'115	22'160
Energieintensität (Scope 1 & 2), kWh/m ²	98,7	104,1
Treibhausgase		
Treibhausgasemissionen (Scope 1 & 2), t CO ₂ -eq	2'997	4'030
Intensität der Treibhausgasemissionen, kg CO ₂ -eq/m ²	14,7	18,9

Quelle: Tellco Anlagestiftung

Tabelle 2: Allgemeine Informationen und Kennzahlen Anlagegruppe Immobilien Schweiz per 31.12.2025

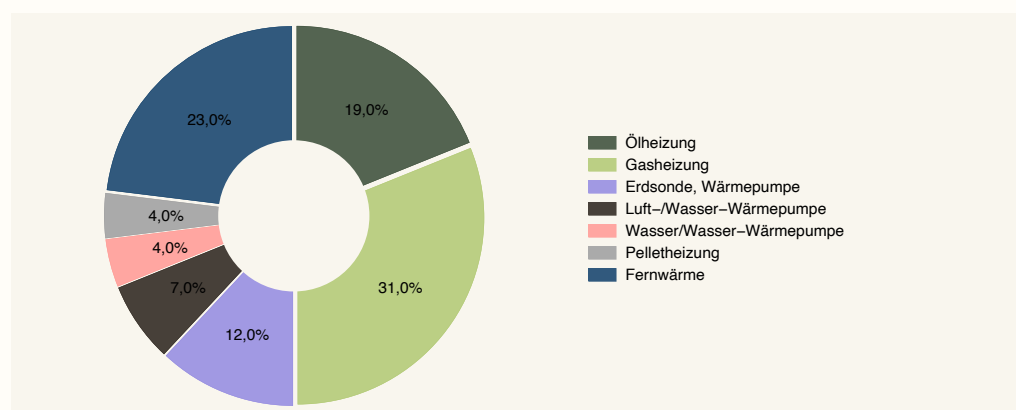
Kennzahlen	Wert, per 31.12.2025
Marktwert	CHF 1'330 Mio.
Anzahl Liegenschaften	103
Anzahl Wohnungen	2'130
Durchschnittlicher Mietzins der vermieteten Wohnungen	238 CHF/m ²
Aufteilung nach Alterkategorie	
0–10 Jahre	28%
10–20 Jahre	21%
20–30 Jahre	5%
31 Jahre und älter	46%
Durchschnittsalter Portfolio	29,7 Jahre

Quelle: Tellco Anlagestiftung

Weniger Öl- und Gasheizungen

Ausschlaggebend für die Treibhausgasemissionen ist der Energieträgermix für Heizungen, welcher in der untenstehenden Abbildung wiedergegeben ist. Aktuell werden 50% der Liegenschaften im Portfolio der Anlagegruppe Immobilien Schweiz mit fossilen Brennstoffen beheizt. Mit 23% ist die Fernwärme in unserem Portfolio der zweitwichtigste Energieträger zum Heizen. Der Anteil erneuerbarer Energien liegt aktuell bei 27% der Liegenschaften.

Energieträgermix Anlagegruppe Immobilien Schweiz



Quelle: Tellco Anlagestiftung

Nachhaltigkeit bei Sanierungen

Ökologische Nachhaltigkeitsaspekte fliessen stark in die Sanierungsstrategie ein. Bei der Sanierung der Liegenschaft in Rieden 2 und 4 in Stans, erstellt im Jahr 1997, wurde 2025 von einer Ölheizung auf Fernwärme umgestellt.

Zuvor betrug der jährliche Verbrauch rund 29'500 Liter Heizöl, welcher Treibhausgasemissionen von etwa 72'700 kg CO₂-eq verursachte. Mit der erfolgten Umstellung werden die Emissionen signifikant gesenkt werden können. Wir gehen davon aus, dass die Emissionen bei gleichbleibendem Verbrauch um 40'000 bis 50'000 kg CO₂-eq gesenkt werden.



Stans, Rieden 2 / 4

Bei der Sanierung der beiden Liegenschaften an der Herrengasse 11 und 13 in Schwyz, erstellt 1956 bzw. 1982, wurde die Wärmeerzeugung ebenfalls von einer Ölheizung auf Fernwärme umgestellt.

Vor der Umrüstung lag der jährliche Verbrauch bei rund 23'000 Litern Heizöl, was Treibhausgasemissionen von etwa 58'800 kg CO₂-eq verursachte. Durch die Umstellung auf Fernwärme können die Emissionen bei gleichbleibendem Energiebedarf voraussichtlich um rund 30'000 bis 40'000 kg CO₂-eq reduziert werden. Dieser Wärmeerzeugungser-satz stellt einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele dar.



Schwyz, Herrengasse 11 / 13

tellico

Jahresrechnung Anlagegruppen Immobilien

Anlagegruppe Immobilien

Tellco AST Immobilien Schweiz

Anlagegruppe Immobilien Schweiz

Vermögensrechnung

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
– Bankguthaben	5'445'013.22	5'169'294.88
– Übrige kurzfristige Forderungen	14'815'156.70	16'895'894.24
Anlagevermögen		
– Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	9'898'045.15	9'863'981.20
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	82'423'270.98	29'871'467.30
– Fertige Bauten (inkl. Land)	1'238'650'583.00	1'241'534'256.85
Gesamtvermögen	1'351'232'069.05	1'303'334'894.47
Passiven		
Fremdkapital		
– Kurzfristige Verbindlichkeiten	–23'839'056.06	–22'284'889.19
– Langfristige Verbindlichkeiten	–523'125.00	–774'225.00
– Rechnungsabgrenzung	–820'659.87	–794'302.46
– Hypothekarschulden	–118'600'000.00	–152'900'000.00
– Latente Steuern	–26'781'000.00	–24'173'000.00
Nettovermögen	1'180'668'228.12	1'102'408'477.82

Ansprüche

	2025 Stück	2024 Stück
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn des Berichtsjahres	5'323'019.9556	5'350'070.0719
Ausgegebene Ansprüche	195'844.5719	12'947.1771
Zurückgenommene Ansprüche	–26'103.6759	–39'997.2934
Anzahl Ansprüche am Ende des Berichtsjahres	5'492'760.8516	5'323'019.9556
	CHF	CHF
Kapitalwert je Anspruch	209.1430	200.9790
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	5.8069	6.1230
Inventarwert je Anspruch	214.9499	207.1021

Veränderung des Nettovermögens

	2025 CHF	2024 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	1'102'408'477.82	1'070'142'221.58
Ausgaben	41'269'893.49	2'602'994.32
Rücknahmen	–5'643'454.15	–7'998'589.07
Gesamterfolg	42'633'310.96	37'661'850.99
Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres	1'180'668'228.12	1'102'408'477.82

Anlagegruppe Immobilien**Erfolgsrechnung**

	2025 CHF	2024 CHF
Soll-Mietertrag	58'955'939.20	59'555'448.69
Minderertrag Leerstand	-2'066'540.03	-2'243'056.98
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-656'369.93	-835'958.15
Mietertrag netto	56'233'029.24	56'476'433.56
Instandhaltung	-5'521'504.32	-5'626'424.61
Instandsetzung	-7'615'382.19	-4'046'777.56
Unterhalt Immobilien	-13'136'886.51	-9'673'202.17
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-234'969.65	-231'272.55
Nicht verrechenbare Heiz- und Nebenkosten	-1'248'047.00	-1'310'924.04
Versicherungen	-734'751.00	-757'075.54
Bewirtschaftungshonorare	-5'646'100.73	-5'813'507.18
Vermietungs- und Insertionskosten	-311'093.43	-398'800.03
Steuern und Abgaben	-423'520.10	-403'986.60
Übriger operativer Aufwand	-286'041.02	-380'771.73
Operativer Aufwand	-8'884'522.93	-9'296'337.67
Operatives Ergebnis	34'211'619.80	37'506'893.72
Zinsertrag	-	-
Übrige Erträge / Ausserordentlicher Ertrag	11'940.00	-1'464.50
Sonstige Erträge	11'940.00	-1'464.50
Hypothekarzinsen	-995'272.40	-2'784'599.40
Zinsaufwand	-	-
Baurechtszinsen	-584'870.75	-582'259.55
Finanzierungsaufwand	-1'580'143.15	-3'366'858.95
Geschäftsführungshonorar	-903'376.10	-932'128.03
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-206'340.00	-203'632.39
Übriger Verwaltungsaufwand	-391'277.02	-358'492.04
Verwaltungsaufwand	-1'500'993.12	-1'494'252.46
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	815'866.85	43'409.42
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-62'524.72	-94'617.15
Ertrag aus Mutationen Ansprüche	753'342.13	-51'207.73
Nettoertrag des Rechnungsjahres	31'895'765.66	32'593'110.08
Realisierte Kapitalgewinne	5'153'183.21	-743'860.22
Realisierter Erfolg	37'048'948.87	31'849'249.86
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	8'192'362.09	8'980'601.13
Veränderungen latente Steuern	-2'608'000.00	-3'168'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	42'633'310.96	37'661'850.99
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	31'895'765.66	32'593'110.08
Vortrag des Vorjahres	-	-
Zur Thesaurierung verfügbarer Betrag	31'895'765.66	32'593'110.08
Thesaurierung	-31'895'765.66	-32'593'110.08
Vortrag auf neue Rechnung	-	-

Anlagegruppe Immobilien**Kennzahlen**

	2025	2024
1. Mietzinsausfallrate	4,62%	5,17%
2. Fremdfinanzierungsquote	8,91%	11,93%
Durchschnittliche Zinsbindung	2,53 Jahre	2,32 Jahre
Durchschnittszinssatz	0,62%	0,98%
3. Betriebsgewinnmarge	70,69%	69,90%
4. Betriebsaufwandquote (TERISA (GAV))	0,54%	0,56%
Betriebsaufwandquote (TERISA (NAV))	0,63%	0,67%
5. Eigenkapitalrendite (ROE), (KGAST)	3,75%	3,54%
6. Ausschüttungsrendite (thesaurierend)	0,00%	0,00%
7. Ausschüttungsquote (thesaurierend)	0,00%	0,00%
8. Anlagerendite	3,79%	3,54%
9. Nettorendite der fertigen Bauten	3,61%	3,52%
10. Fremdkapitalquote	12,62%	15,42%
11. Rendite des investierten Kapitals	3,30%	3,13%
12. Durchschnittlicher Diskontierungssatz	3,25%	3,30%
13. Spanne Diskontierungssätze	2,40%–5,00%	2,70%–4,30%

Anlagegruppe Immobilien**Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz****Vermögensrechnung**

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
– Bankguthaben	363'749.65	407'749.43
– Übrige kurzfristige Forderungen	2'732'694.22	1'974'177.81
Anlagevermögen		
– Fertige Bauten (inkl. Land)	80'339'000.00	73'895'000.00
Gesamtvermögen	83'435'443.87	76'276'927.24
Passiven		
Fremdkapital		
– Kurzfristige Verbindlichkeiten	–596'687.05	–701'045.62
– Rechnungsabgrenzung	–28'908.73	–43'754.17
– Hypothekarschulden	–16'230'000.00	–13'540'000.00
– Latente Steuern	–588'000.00	–641'000.00
Nettovermögen	65'991'848.09	61'351'127.45

Ansprüche

	2025 Stück	2024 Stück
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn des Berichtsjahres	484'404.7967	467'225.1330
Ausgegebene Ansprüche	16'796.0359	17'254.8807
Zurückgenommene Ansprüche	–3'940.62	–75.22
Anzahl Ansprüche am Ende des Berichtsjahres	497'260.2096	484'404.7967
	CHF	CHF
Kapitalwert je Anspruch	126.3415	120.4899
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	6.3693	6.1627
Inventarwert je Anspruch	132.7109	126.6526

Veränderung des Nettovermögens

	2025 CHF	2024 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	61'351'127.45	56'298'327.48
Ausgaben	2'126'740.03	2'080'638.49
Rücknahmen	–491'234.83	–9'067.10
Gesamterfolg	3'005'215.44	2'981'228.58
Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres	65'991'848.09	61'351'127.45

Anlagegruppe Immobilien**Erfolgsrechnung**

	2025 CHF	2024 CHF
Soll-Mietertrag	4'313'759.50	3'934'829.40
Minderertrag Leerstand	-61'360.10	-15'848.70
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-53'931.30	-74'500.00
Mietertrag netto	4'198'468.10	3'844'480.70
Instandhaltung	-87'947.25	-103'052.38
Instandsetzung	-312'552.45	-24'248.00
Unterhalt Immobilien	-400'499.70	-127'300.38
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-2'373.35	-235.90
Nicht verrechenbare Heiz- und Nebenkosten	-11'865.08	-3'090.60
Versicherungen	-39'000.50	-37'590.50
Bewirtschaftungshonorare	-316'531.90	-307'184.21
Vermietungs- und Insertionskosten	-9'334.33	-4'342.88
Steuern und Abgaben	-55'004.65	-52'677.45
Übriger operativer Aufwand	-691.00	-
Operativer Aufwand	-434'800.81	-405'121.54
Operatives Ergebnis	3'363'167.59	3'312'058.78
Aktivzinsen	-	-
Übrige Erträge	-	-
Sonstige Erträge	-	-
Hypothekarzinsen	-135'737.56	-277'132.39
Baurechtszinsen	-	-
Finanzierungsaufwand	-135'737.56	-277'132.39
Geschäftsführungshonorar	-52'654.93	-49'136.61
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-15'566.00	-14'645.05
Übriger Verwaltungsaufwand	-24'368.96	-7'233.09
Verwaltungsaufwand	-92'589.89	-71'014.75
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	46'017.34	21'499.47
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-13'633.43	-182.53
Ertrag aus Mutationen Ansprüche	32'383.91	21'316.94
Nettoertrag des Rechnungsjahres	3'167'224.05	2'985'228.58
Realisierte Kapitalgewinne	-	-
Realisierter Erfolg	3'167'224.05	2'985'228.58
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	-215'008.61	57'000.00
Veränderungen latente Steuern	53'000.00	-61'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	3'005'215.44	2'981'228.58
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	3'167'224.05	2'985'228.58
Vortrag des Vorjahres	-	-
Zur Thesaurierung verfügbarer Betrag	3'167'224.05	2'985'228.58
Thesaurierung	-3'167'224.05	-2'985'228.58
Vortrag auf neue Rechnung	-	-

Anlagegruppe Immobilien**Kennzahlen**

	2025	2024
1. Mietzinsausfallrate	2,67%	2,30%
2. Fremdfinanzierungsquote	20,20%	18,32%
Durchschnittliche Zinsbindung	0.02 Jahre	0.02 Jahre
Durchschnittszinssatz	0,65%	1,15%
3. Betriebsgewinnmarge	85,34%	84,93%
4. Betriebsaufwandquote (TERISA (GAV))	0,50%	0,50%
Betriebsaufwandquote (TERISA (NAV))	0,64%	0,64%
5. Eigenkapitalrendite (ROE), (KGAST)	4,77%	5,11%
6. Ausschüttungsrendite (thesaurierend)	0,00%	0,00%
7. Ausschüttungsquote (thesaurierend)	0,00%	0,00%
8. Anlagerendite	4,78%	5,11%
9. Nettorendite der fertigen Bauten	4,94%	5,02%
10. Fremdkapitalquote	20,91%	19,57%
11. Rendite des investierten Kapitals	3,83%	4,31%
12. Durchschnittlicher Diskontierungssatz	3,84%	3,85%
13. Spanne Diskontierungssätze	3,20%–4,10%	3,20%–4,20%

tellico

Jahresrechnung Anlagegruppen Private Equity

Tellco AST Private Equity Run-Off 2021

Anlagegruppe Private Equity Run-Off 2021

Vermögensrechnung

	31.12.2025 USD	31.12.2024 USD
Bankguthaben	527'064.14	451'578.01
Andere Wertpapiere und Wertrechte	55'019'801.03	70'840'352.03
Sonstige Vermögenswerte	11'599'999.99	6'399'999.99
Gesamtvermögen	67'146'865.16	77'691'930.03
Verbindlichkeiten	–	–
Passive Rechnungsabgrenzungen	–125'212.73	–149'006.43
Nettovermögen	67'021'652.43	77'542'923.60

Veränderung des Nettovermögens

	2025	2024
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	77'542'923.60	85'004'037.32
Ausgaben	–	–
Rücknahme	–6'400'000.00	–9'700'000.01
Gesamterfolg	–4'121'271.17	2'238'886.29
Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres	67'021'652.43	77'542'923.60

Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse A

	2025 Stück	2024 Stück
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	62'489.6471	70'535.3840
Ausgegebene Ansprüche	–	–
Zurückgenommene Ansprüche	–5'158.8147	–8'045.7369
Stand am Ende des Berichtsjahres	57'330.8324	62'489.6471
	USD	USD
Inventarwert eines Anspruchs Klasse A	199.31	211.85

Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse B

	2025 Stück	2024 Stück
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	45'973.9048	51'889.8516
Ausgegebene Ansprüche	–	–
Zurückgenommene Ansprüche	–3'794.8381	–5'915.9468
Stand am Ende des Berichtsjahres	42'179.0667	45'973.9048
	USD	USD
Inventarwert eines Anspruchs Klasse B	183.71	195.10

Anlagegruppe Private Equity**Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse C**

	2025 Stück	2024 Stück
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	259'479.9100	292'851.2770
Ausgegebene Ansprüche	–	–
Zurückgenommene Ansprüche	–21'414.9224	–33'371.3670
Stand am Ende des Berichtsjahres	238'064.9876	259'479.9100
	USD	USD
Inventarwert eines Anspruchs Klasse C	200.98	213.25

Erfolgsrechnung

	2025 USD	2024 USD
Ausgabe/Rücknahme Kommissionen	–	–
Total Erträge	–	–
Verwaltungsaufwand	–782'725.17	–238'572.77
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen	–	–
Nettoertrag	–782'725.17	–238'572.77
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	9'290'063.44	6'380'232.99
Realisierter Erfolg	8'507'338.27	6'141'660.22
Nichtrealisierte Kapitalgewinne und -verluste	–12'628'609.44	–3'902'773.93
Gesamterfolg	–4'121'271.17	2'238'886.29
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	–782'725.17	–238'572.77
Verlustverrechnung mit angesammelten Kapitalgewinnen / -verlusten	782'725.17	238'572.77
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	–	–
Kennzahlen		
Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse A	–5,92%	2,82%
Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse B	–5,84%	2,91%
Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse C	–5,75%	3,00%
Volatilität (annualisiert)	3,19%	3,93%
Maximum Drawdown (seit Lancierung)	–8,37%	–8,37%
Recovery Period	39 Monate	27 Monate

Die Risikokennzahlen werden auf Basis der Quartalszahlen berechnet.

Tellco AST Private Equity Run-Off 2020

Anlagegruppe Private Equity Run-Off 2020

Vermögensrechnung

	31.12.2025 USD	31.12.2024 USD
Bankguthaben	279'025.04	329'294.23
Andere Wertpapiere und Wertrechte	20'448'920.99	26'329'946.00
Sonstige Vermögenswerte	4'400'617.34	2'406'074.27
Gesamtvermögen	25'128'563.37	29'065'314.50
Passive Rechnungsabgrenzungen	–53'291.27	–58'703.92
Nettovermögen	25'075'272.10	29'006'610.58

Veränderung des Nettovermögens

	2025	2024
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	29'006'610.58	31'671'621.26
Ausgaben	–	–
Rücknahme	–2'400'000.00	–3'500'000.00
Gesamterfolg	–1'531'338.48	834'989.32
Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres	25'075'272.10	29'006'610.58

Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse B

	2025 Stück	2024 Stück
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	77'655.7585	87'294.5948
Ausgegebene Ansprüche	–	–
Zurückgenommene Ansprüche	–6'425.6319	–9'638.8363
Stand am Ende des Berichtsjahres	71'230.1266	77'655.7585
	USD	USD
Inventarwert eines Anspruchs Klasse B	120.28	127.70

Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse C

	2025 Stück	2024 Stück
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	148'921.4477	167'395.0859
Ausgegebene Ansprüche	–	–
Zurückgenommene Ansprüche	–12'321.1390	–18'473.6382
Stand am Ende des Berichtsjahres	136'600.3087	148'921.4477
	USD	USD
Inventarwert eines Anspruchs Klasse C	120.85	128.19

Anlagegruppe Private Equity**Erfolgsrechnung**

	2025 USD	2024 USD
Verwaltungsaufwand	-290'288.47	-85'965.68
Nettoertrag	-290'288.47	-85'965.68
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	3'453'423.91	2'371'744.99
Realisierter Erfolg	3'163'135.44	2'285'779.31
Nichtrealisierte Kapitalgewinne und -verluste	-4'694'473.92	-1'450'789.99
Gesamterfolg	-1'531'338.48	834'989.32
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-66'120.47	-85'965.68
Verlustverrechnung mit angesammelten Kapitalgewinnen / -verlusten	66'120.47	85'965.68
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	-	-
Kennzahlen		
Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse B	-5,81%	2,89%
Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse C	-5,73%	2,98%
Volatilität (annualisiert)	3,17%	3,89%
Maximum Drawdown (seit Lancierung)	-6,97%	-6,97%
Recovery Period	39 Monate	27 Monate

Die Risikokennzahlen werden auf Basis der Quartalszahlen berechnet.

Stammvermögen

Tellco AST Stammvermögen

Bilanz

	31.12.2025		31.12.2024	
	CHF	CHF	CHF	CHF
Bankguthaben		21'718.29		38'857.29
Forderungen		7'837.25		–
Aktive Rechnungsabgrenzung		126'915.00		114'992.00
Aktiven		156'470.54		153'849.29
Kreditoren		1'094.87		546.96
Rechnungsabgrenzungen		41'440.00		41'990.00
Stiftungskapital				
– Kapital per 1. Januar	111'312.33		110'765.94	
– Aufwand-/Ertragsüberschuss	2'623.34	113'935.67	546.39	111'312.33
Passiven		156'470.54		153'849.29

Erfolgsrechnung

	2025		2024	
	Aufwand CHF	Ertrag CHF	Aufwand CHF	Ertrag CHF
Erträge der Bankguthaben		–		–
Verrechnete Verwaltungsaufwendungen		126'915.00		114'992.00
Diverser Ertrag		–		–
Verwaltungsaufwand	124'291.66		114'445.61	
Zinsaufwand der Bankguthaben	–		–	
	124'291.66	126'915.00	114'445.61	114'992.00
Aufwand-/Ertragsüberschuss		–2'623.34		–546.39
	124'291.66	124'291.66	114'445.61	114'445.61

tellco

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 Portfolio.

1.2 Statuten und Reglemente

Statuten:	4. Juni 2021 (gültig ab 4. Juni 2021)
Reglement:	18. Juni 2021 (gültig ab 18. Juni 2021)
Anlagerichtlinien:	9. Dezember 2024 (gültig ab 9. Dezember 2024)

Prospekte:

Anlagegruppe Immobilien Schweiz	(gültig ab 3. Oktober 2024)
Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz	(gültig ab 3. Oktober 2024)
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

Cornelia Deragisch (Präsidentin), Chur, Architektin
Markus Staubli (Mitglied), Binz, Inhaber Staubli Consulting
Gilbert Huber (Mitglied), Tesserete, selbständiger Unternehmer

1.4 Revisionsstelle, Berater, Aufsichtsbehörde

Revisionsstelle

Grant Thornton AG, Zürich

Aufsichtsbehörde

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

Geschäftsführung

Tellco Bank AG, Schwyz, Christa Janjic-Marti

Immobilienverwaltung

Tellco Immobilien AG, Baar

Portfoliomanagement

Tellco Bank AG, Schwyz

Anhang**ImmobilienSchätzer**

HPS Real Estate AG, Luzern

Wüest + Partner AG, Zürich

Vermögensverwaltung Anlagegruppe Private Equity

BlackRock Asset Management Schweiz AG, Zürich

Depotbank

Immobilien, Tellco Bank AG, Schwyz

Private Equity, Tellco Bank AG, Schwyz

2. Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit**2.1 Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die Jahresrechnungen 2025 wurden gemäss Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) erstellt und entsprechen sinngemäss Swiss GAAP FER 26. Die Jahresrechnungen vermitteln ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die Bewertung der Vermögen erfolgt nach dem Marktwertprinzip. Die Liegenschaften werden beim Kauf und später jährlich mittels der Discounted-Cash-Flow-Methode bewertet.

Der durchschnittliche, marktwertgewichtete Diskontierungszinssatz des Bestandsportfolios bei der Anlagegruppe Immobilien Schweiz beträgt 3,25% (Vorjahr 3,30%), wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,4% bis 5,0% (Vorjahr 2,7% bis 4,3%) reicht. Der durchschnittliche, marktwertgewichtete Diskontierungszinssatz des Bestandsportfolios bei der Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz beträgt 3,84% (Vorjahr 3,85%), wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3,2% bis 4,1% (Vorjahr 3,2% bis 4,2%) reicht.

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

	31.12.2025	Vorjahr
USD	0.79345	0.9077

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.

Anhang

2.3 Begründungen zu Abweichungen von ASV und Anlagerichtlinien

Zwei Liegenschaften in der Anlagegruppe Tellco Kommerzielle Immobilien Schweiz überschreiten die durch die ASV Art. 27 Abs. 4 vorgeschriebene Obergrenze von 15% pro Liegenschaft. Es sind dies die folgenden Objekte: Frauenfeld, Juchstrasse 45, mit einem Anteil von 17,31% per 31.12.2025, sowie Noville, Route du Simplon 19/21, mit einem Anteil von 20,64% per 31.12.2025. Diese Überschreitung ist auf einen langsamer als erhofften Aufbau der Anlagegruppe zurückzuführen. Die OAK hat diese Überschreitung zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Stiftungsrat ist der Ansicht, dass die Überschreitung durch das Wachstum der Anlagegruppe bis Ende 2026 abgebaut werden kann.

3. Erläuterungen der Vermögensanlage

3.1 Organisation der Anlagentätigkeit

Die Stiftung führt die Anlagegruppen Immobilien Schweiz, Kommerzielle Immobilien Schweiz, Private Equity Run-Off 2020, Private Equity Run-Off 2021 sowie das Stammvermögen.

Die Vermögensverwaltung der Anlagegruppen Immobilien Schweiz und Kommerzielle Immobilien Schweiz wird durch die Tellco Bank AG, Schwyz, durchgeführt. Der Stiftungsrat wird durch ein Quartals-Reporting über die Anlagentätigkeit informiert.

Die Vermögensverwaltung der Anlagegruppen Private Equity Run-Off 2020 und Private Equity Run-Off 2021 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 Anlagegruppen Immobilien Schweiz und Kommerzielle Immobilien Schweiz darf die Belehnungsquote im Durchschnitt aller Grundstücke 30% des Verkehrswertes nicht überschreiten. Per Bilanzstichtag beträgt die Belehnungsquote 8,9% für die Anlagegruppe Immobilien Schweiz und 20,2% für die Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz.

Anhang**4. Auflagen der Aufsichtsbehörde**

Keine.

5. Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage**5.1 Verpfändung von Aktiven**

Per 31. Dezember 2025 waren folgende Aktiven verpfändet:

Anlagegruppe Immobilien Schweiz

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Schuldbriefe auf Liegenschaften	397'610'950	429'520'950
zur Deckung der Hypothekendarlehen	118'600'000	152'900'000

Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Schuldbriefe auf Liegenschaften	25'900'000	25'900'000
zur Deckung der Hypothekendarlehen	16'230'000	13'540'000

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.

	2025	2024
Betriebsaufwandquote (TERISA GAV)	0,54%	0,56%
Betriebsaufwandquote (TERISA NAV)	0,63%	0,67%

Anhang**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.

	2025	2024
Betriebsaufwandquote (TERISA GAV)	0,50%	0,50%
Betriebsaufwandquote (TERISA NAV)	0,64%	0,68%

Anlagegruppe Private Equity Run-Off 2021

Die Verwaltungskosten der Anlagegruppe Private Equity Run-Off 2021 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.

	2025	2024
Betriebsaufwandquote SECA		
Klasse A	1,26%	0,43%
Klasse B	1,18%	0,34%
Klasse C	1,10%	0,24%
Zusammengesetzte (synthetische) Betriebsaufwandquote SECA		
Klasse A	3,37%	4,10%
Klasse B	3,29%	4,01%
Klasse C	3,21%	3,92%
davon Performance Fees	0,17%	1,97%

Anhang**Anlagegruppe Private Equity Run-Off 2020**

Die Verwaltungskosten der Anlagegruppe Private Equity Run-Off 2020 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.

	2025	2024
Betriebsaufwandquote SECA		
Klasse B	1,17%	0,34%
Klasse C	1,06%	0,24%
Zusammengesetzte (synthetische) Betriebsaufwandquote SECA		
Klasse B	3,27%	3,99%
Klasse C	3,16%	3,89%
davon Performance Fees	0,17%	1,96%

5.4 Kommissionen**Anlagegruppe Immobilien Schweiz**

Basierend auf dem Dienstleistungsvertrag wurden insgesamt CHF 3.36 Mio. Kauf-/Verkaufskommissionen sowie CHF 0.46 Mio. Baukommissionen belastet.

Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz

Basierend auf dem Dienstleistungsvertrag wurden insgesamt CHF 0.13 Mio. Kauf-/Verkaufskommissionen belastet.

Die Belastung durch die Kauf-/Verkaufskommission beträgt 1,5% des Liegenschaftenkauf-/verkaufspreises (für kleinere Transaktionen Zuschlag von bis 1%). Die Belastung durch die Baukommissionen beträgt 2% der Bau-/Umbaukosten (für kleinere Bauprojekte Zuschlag von bis 1%).

5.5 Entschädigung Stiftungsrat

Die Entschädigung der Mitglieder des Stiftungsrats betrug für das Geschäftsjahr 2025 CHF 60'188 inklusive Pauschalpensen.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gab keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die zusätzliche Angaben oder eine Korrektur der Jahresrechnungen 2025 erfordern würden.

tellco

Revisionsbericht



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 der Anlagevermögen, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung (Seite 16- 35) 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, 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 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, 30. April 2026
Grant Thornton AG

Claudia Meneghetti
Revisionsexpertin
(Leitende Revisorin)

Thomas Wirth
Revisionsexperte

tellco

Tellco Anlagestiftung

Bahnhofstrasse 4

Postfach

6431 Schwyz

Schweiz

ast@tellco.ch

www.tellco.ch