

tellico

---

Tellico  
Anlagestiftung  
Geschäftsbericht  
2024

# Inhalt

---

<b>01</b>	<b>Vorwort</b> Seite 02
<b>02</b>	<b>Jahresbericht Immobilien und Private Equity</b> <b>Nachhaltigkeit Tellco Anlagestiftung Immobilien Schweiz</b> Seite 04
<b>03</b>	<b>Jahresrechnung Anlagegruppen Immobilien</b> Seite 11
<b>04</b>	<b>Jahresrechnung Anlagegruppen Private Equity</b> Seite 18
<b>05</b>	<b>Anhang</b> Seite 24
<b>06</b>	<b>Revisionsbericht</b> Seite 31

---

**tellico**

**Vorwort**

**01**

# Vorwort

## Liebe Leserin, lieber Leser

2024 war ein ausgezeichnetes Börsenjahr. Globale Aktien und Gold legten im vergangenen Jahr überdurchschnittlich an Wert zu. Dazu beigetragen hat die gute Konjunkturlage in der grössten Volkswirtschaft der Welt, den USA, fallende Leitzinsen sowie der anhaltende Investorenoptimismus gegenüber amerikanischer Tech-Giganten.

Bei den weltweiten Immobilienanlagen war das Bild hingegen gemischt. Während anhaltend hohe Kapitalmarktzinsen die Kurse von kotierten Immobilienanlagen weltweit belasteten, legten Schweizer Immobilienanlagen 2024 stark zu. Börsenkotierte Immobilienfonds und -aktien erzielten Kursgewinne im zweistelligen Bereich. Immobilien Anlagestiftungen erholten sich vom Rückschlag von 2023 und erzielten 2024 wieder Renditen im langfristigen Rahmen.

## Tellco Immobilien-Anlagegruppen mit stabiler Performance

Auch für die beiden Immobilien-Anlagegruppen der Tellco Anlagestiftung war 2024 ein erfolgreiches Jahr. Als Stiftungsratspräsidentin der Tellco Anlagestiftung schaue ich mit Stolz und Freude auf die Entwicklung in den beiden Immobilien-Anlagegruppen in meinem ersten Präsidialjahr zurück. Die Anlagegruppe «Tellco AST Immobilien Schweiz» erzielte eine Rendite von 3.5%, während die im Jahr 2021 gegründete Anlagegruppe, «Tellco AST Kommerzielle Immobilien Schweiz» mit einer Jahresrendite von 5.1% die Benchmark deutlich übertraf. In beiden Anlagegruppen konnten wir zudem die Leerstands- und die Fremdfinanzierungsquoten reduzieren.

## «Mit der Baueingabe unseres Projekts an der Heinrichstrasse 200 in Zürich erfolgte im Dezember 2024 ein Meilenstein in der Geschichte der Anlagestiftung.»

Mit der Baueingabe unseres Projekts an der Heinrichstrasse 200 in Zürich erfolgte im Dezember 2024 zudem ein Meilenstein in der Geschichte der Anlagestiftung. Auf dem früheren Industrie-Areal mitten in Zürich-West planen wir eine Wohnsiedlung mit 109 Wohnungen. Umfangreiche Teile der bestehenden Bausubstanz werden dabei wiederverwendet, so dass wir unserem Anspruch auf Nachhaltigkeit nachkommen und einen Grundstein für qualitative, nachhaltige Immobilienanlagen setzen können. Das Projekt erfolgt in der Regelbauweise. Aufgrund des zunehmend komplexen Genehmigungsverfahrens entschied der Stiftungsrat, auf den ursprünglich geplanten Wohnturm von 70 Metern zu verzichten.



## Private Equity: Rückflüsse von mehr als USD 20 Million

Bei der im Jahr 2021 geschlossenen Private Equity Anlagegruppe flossen 2024 trotz eines anspruchsvollen Umfelds für Private Equity Anlagen mehr als USD 20 Millionen an unsere Anleger zurück. Die internal Rate of Return (IRR) betrug 11.09% per Ende-2024.

Ich bedanke mich im Namen des Stiftungsrates bei Ihnen für das Vertrauen und wünsche viel Erfolg bei Ihren Anlageentscheiden.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. Deragisch'.

Cornelia Deragisch, Präsidentin des Stiftungsrates

**tellico**

**Jahresbericht Immobilien  
und Private Equity**

# Immobilien: Geschäftsjahr 2024

Die wirtschaftlichen Entwicklungen in der Schweiz im Jahr 2024 waren insgesamt positiv für den Immobilienmarkt. Die Schweizer Wirtschaft erholte sich und verzeichnete ein BIP-Wachstum von 1.1%. Die Inflation konnte eingedämmt werden, sodass die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzins von 1.75% Anfang Jahr vier Mal senken konnte, im Dezember sogar um 0.5 Prozentpunkte auf 0.5%.

## **Anhaltende Wohnungsknappheit, steigende Mieten**

Der Mietwohnungsmarkt stand auch im vergangenen Jahr im Zeichen der Wohnungsknappheit. Trotz des Rückgangs der Nettozuwanderung um 15.6% gegenüber dem Vorjahr, verbleibt die Zuwanderung auf hohem Niveau. Durch hohe Baupreise und anspruchsvolle Hürden bei den Baubewilligungen verblieb die Neubautätigkeit auf tiefem Niveau. Als Folge davon setzte sich der jahrelange Trend mit sinkenden Leerständen fort. Die erneute Verknappung des Wohnraums führte zu weiterhin stark ansteigenden Angebotsmieten. Die Politik beobachtet diese Entwicklung kritisch und stellt vermehrt Forderungen nach stärkerer Regulierung des Mietwohnungsmarktes. Trotz viermaliger Senkung des Leitzinses seitens der Nationalbank verharrete der für Wohnungsmieter relevante hypothekarische Referenzzinssatz auf 1.75%.

## **Deutlich gestiegene Immobilienpreise**

Die Zinssenkungen der Nationalbank und die entsprechend attraktiveren Finanzierungsbedingungen wirkten sich belebend auf den Eigenheimmarkt aus. Die Nachfrage aber auch die Preise von Wohneigentum stiegen in der zweiten Jahreshälfte 2024 stark an. Trotz ansteigender Preise verbesserte sich der Wohnkostenvergleich des Wohneigentums zur Miete, vor allem aufgrund der günstigen Finanzierungsmöglichkeiten. Auch die aktuellen Diskussionen um die Abschaffung des Eigenmietwerts könnten für eine weitere finanzielle Verbesserung für viele Wohneigentümer sorgen.

Das Beschäftigungswachstum sorgte bei Büroflächen für eine leicht erhöhte Nachfrage und leicht höhere Angebotsmieten. Der stationäre Detailhandel buhlt mit der digitalen Konkurrenz um Kunden und steht deshalb vor grösseren Herausforderungen.

## **Tellco Immobilien-Anlagegruppen mit erfreulicher Wertentwicklung**

Für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» hat die Tellco Anlagestiftung im Jahr 2024 fünf Bestandsliegenschaften erworben. Zudem konnten sieben Liegenschaften sowie diverse Stockwerkeigentumseinheiten verkauft werden.

Die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» verzeichnete eine Jahresrendite von 3.5% (VJ 3.9%).

Die Anlagegruppe «Kommerzielle Immobilien Schweiz» erwirtschaftete eine Rendite von 5.1% (VJ 5.1%). Im Jahr 2024 wurden keine Transaktionen getätigt.

**Immobilienportfoliobericht**

## Zugang von Bestandesliegenschaften

### Anlagegruppe Immobilien Schweiz

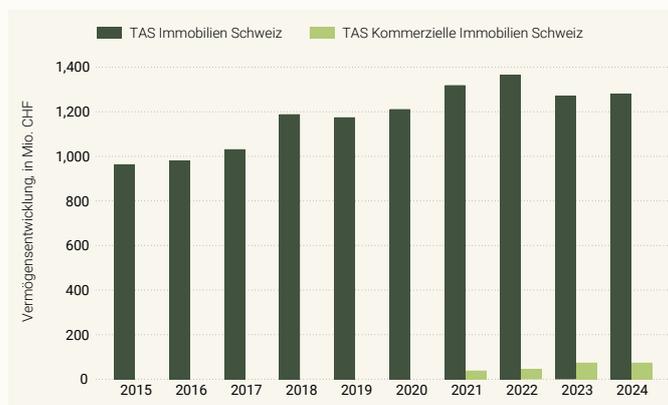
- Klingnau, Nägeliweg 2
- Neuenhof, Klosterrütistrasse 7/9
- Trimbach, Chäppeligass 5
- Zürich-Altstetten, Dachslernstrasse 46/48
- Luzern, Maihofstrasse 1/3

## Veräusserte Liegenschaften

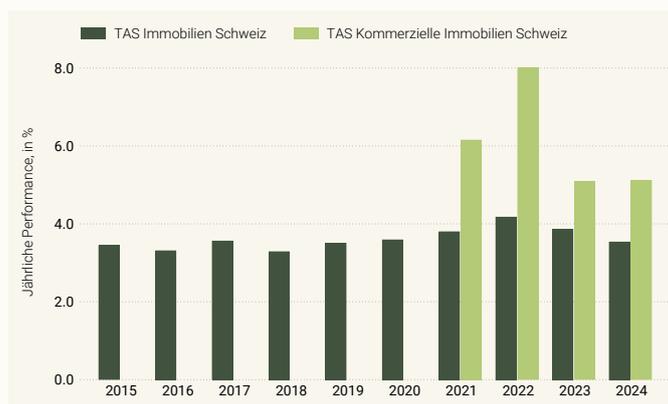
### Anlagegruppe Immobilien Schweiz

- Buchs SG, Oberstüdtlistrasse 38
- Buchs SG, Schützenweg 23
- Buchs SG, Werdenbergstrasse 20
- Dottikon, Lindenweg 1/3
- Fischbach-Göslikon, Grenzstrasse 30-34
- Sargans, Bahnhofstrasse 6
- Villmergen, Mühlenstrasse 9/11

## Vermögens- und Wertentwicklung

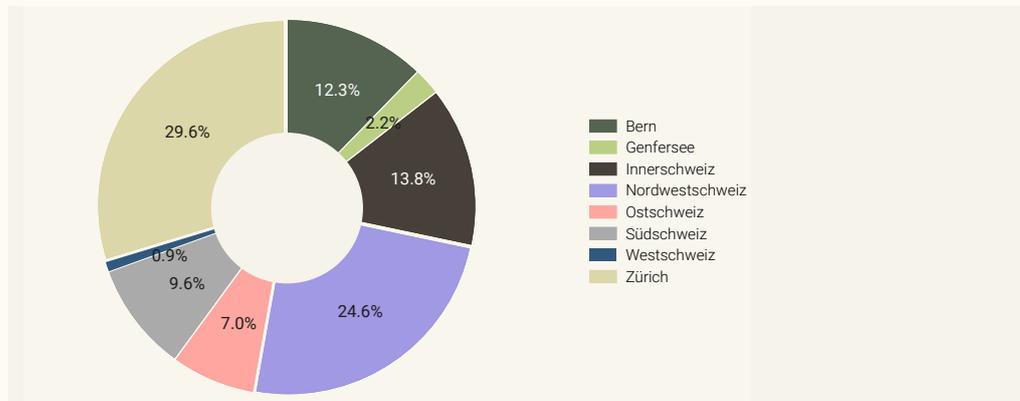


## Jährliche Performance

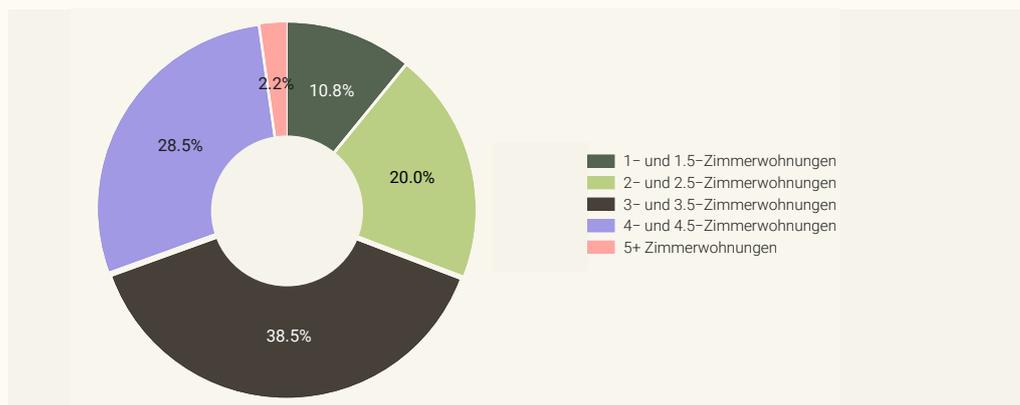


## Portfolio Informationen Anlagegruppe Immobilien Schweiz

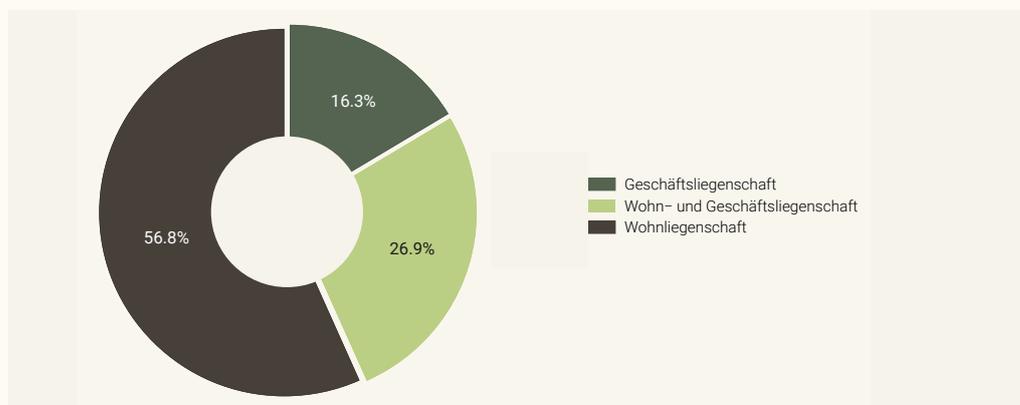
Regionenallokation nach Marktwert



Wohnungsmix nach Anzahl Wohnungen



Liegenschaftentyp nach Marktwert



# Private Equity: Geschäftsjahr 2024

Die Tellco AST Private Equity wurde im Herbst 2014 gegründet, um Schweizer Pensionskassen durch eine offene Struktur Zugang zu Private Equity Investitionen zu gewähren. Die Tellco Bank 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 tätigen zu können. 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 umgewandelt.

## Stabile Ausschüttungen trotz schwierigem Marktumfeld

Trotz des weiterhin herausfordernden Marktumfelds konnte der Tellco Anlagestiftung Private Equity im vergangenen Jahr USD 20,3 Millionen ausgeschüttet werden, womit per 31. Dezember 2024 die Gesamtausschüttungen seit Auflegung auf USD 92,3 Millionen gestiegen sind. Die Anlagegruppe generierte per 31. Dezember 2024 einen Netto-TVPI und Netto-DPI von 1.86x und 0.91x sowie einen Netto-IRR von 11.09%.

## Herausforderungen für den IPO-Markt

Wir beobachten eine zunehmende Volatilität an den Finanzmärkten, verstärkt durch geopolitische Spannungen und wirtschaftliche Unsicherheiten vor dem Hintergrund der jüngsten Zollerhöhungen. Die Zölle könnten zu einer Erhöhung der Produktionskosten, Unterbrechungen in den Lieferketten und Preisanpassungen in verschiedenen Branchen führen.

Die Marktvolatilität könnte die Aktivität neuer Transaktionen und IPOs weltweit verlangsamen. Unsicherheit darüber, wie Unternehmen kurzfristig durch Zölle und langfristig durch ein mögliches globales Wachstumstief beeinflusst werden, könnte zu unterschiedlichen Bewertungen zwischen Käufern und Verkäufern führen. Transaktionen könnten pausiert oder neu verhandelt werden.

Exits erfolgten jüngst überwiegend mit Sponsor-zu-Sponsor-Transaktionen oder strategischen Übernahmen von Unternehmen in verwandten oder angrenzenden Geschäftsbereichen. Der IPO-Markt, der sich 2024 wieder öffnete, könnte angesichts der Unsicherheit an den Finanzmärkten ins Stocken geraten. Da die Anleger weiterhin nach Liquiditätsoptionen suchen, könnten vermehrt Continuation-Vehikel zum Einsatz kommen.

In Zeiten von Turbulenzen tendieren öffentliche Märkte zur Überreaktion, wodurch Kurse von börsennotierten Unternehmen von der fundamentalen Bewertung der Unternehmen abgekoppelt werden. Private Equity ist eine langfristige Anlageklasse basierend auf einem vierteljährlichen Bewertungsprozess mit Fokus auf Fundamentaldaten und langfristiger Wertschöpfung, was dazu beitragen kann, Schwankungen ausgelöst durch Überreaktionen des öffentlichen Marktes zu eliminieren und die Widerstandsfähigkeit des Portfolios insgesamt zu verbessern.

# Nachhaltigkeit Tellco Anlagestiftung Immobilien Schweiz

Mit über 100 Liegenschaften können unsere Immobilien-Anlagegruppen 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. Ein konkreter Absenkpfad soll im Laufe des Jahres 2025 ausgearbeitet und vom Stiftungsrat verabschiedet werden.

## Energie-Kennzahlen

Tabelle 1 fasst die umweltrelevanten Kennzahlen des Immobilienportfolios der Anlagegruppe Immobilien Schweiz für das Rechnungsjahr 2023 nach KGAST zusammen. Dabei konnten Energiedaten bei 82% 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 2023 bei 22'160 MWh, welcher Treibhausgasemissionen von rund 4'000 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente und eine Treibhausgasintensität von 18.9 zur Folge hatte.

Ausschlaggebend für die Treibhausgasemissionen ist der Energieträgermix für Heizungen, welcher in Abbildung auf Seite 10 wiedergegeben ist. 56 Prozent der Liegenschaften im Portfolio der Anlagegruppe Immobilien Schweiz werden mit fossilen Brennstoffen beheizt. Mit 19 Prozent ist die Fernwärme in unserem Portfolio der zweitwichtigste Energieträger zum Heizen. Der Anteil erneuerbarer Energien liegt aktuell bei 25 Prozent der Liegenschaften.

## Nachhaltigkeit bei Sanierungen

Ökologische Nachhaltigkeitsaspekte fliessen immer stärker in die Sanierungsstrategie ein. Bei der Sanierung der Liegenschaft an der Signalstrasse in Rorschach im Jahr 2024 wurde eine PV-Anlage auf dem Dach installiert. Die Anlage hat eine Grösse von 156 m<sup>2</sup> mit einer Gesamtleistung von 34 kWh.

### Energiekennzahlen 2023 Anlagegruppe Immobilien Schweiz

<b>Eckwerte Datenerfassung</b>	
Total vermietbare Fläche	259'340m <sup>2</sup>
Abdeckungsgrad	82%
<b>Energie</b>	
Energieverbrauch	22'160 MWh
Energieintensität	104,1
<b>Treibhausgase</b>	
Treibhausgasemissionen	4'030t CO <sub>2</sub> -eq
Intensität der Treibhausgasemissionen	18,9

### Energieträgermix Anlagegruppe Immobilien Schweiz



### Allgemeine Informationen und Kennzahlen Anlagegruppe Immobilien Schweiz per 31.12.2024

Anzahl Liegenschaften	100
Marktwert in Mio. CHF	1'281
<b>Altersallokation</b>	
– 0-10 Jahre	29%
– 10-20 Jahre	19%
– 20-30 Jahre	6%
– 31 Jahre und älter	46%
Durchschnittlicher Mietzins der vermieteten Wohnungen	230 CHF/m <sup>2</sup>

**telico**

**Jahresrechnung  
Anlagegruppen Immobilien**

03

## Anlagegruppe Immobilien

# Tellco AST Immobilien Schweiz

## Anlagegruppe Immobilien Schweiz

## Vermögensrechnung

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
<b>Aktiven</b>		
Umlaufvermögen		
– Bankguthaben	5'169'294,88	3'668'543,77
– Übrige kurzfristige Forderungen	16'895'894,24	13'452'367,25
Anlagevermögen		
– Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	9'863'981,20	9'798'191,00
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	29'871'467,30	54'544'905,00
– Fertige Bauten (inkl. Land)	1'241'534'256,85	1'206'343'057,38
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1'303'334'894,47</b>	<b>1'287'807'064,40</b>
<b>Passiven</b>		
Fremdkapital		
– Kurzfristige Verbindlichkeiten	-22'284'889,19	-17'473'476,86
– Langfristige Verbindlichkeiten	-774'225,00	–
– Rechnungsabgrenzung	-794'302,46	-686'365,96
– Hypothekarschulden	-152'900'000,00	-178'500'000,00
– Latente Steuern	-24'173'000,00	-21'005'000,00
<b>Nettovermögen</b>	<b>1'102'408'477,82</b>	<b>1'070'142'221,58</b>

## Ansprüche

	2024 Stück	2023 Stück
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn des Berichtsjahres	5'350'070,0719	5'447'419,5869
Ausgegebene Ansprüche	12'947,1771	51'862,8579
Zurückgenommene Ansprüche	-39'997,2934	-149'212,3729
<b>Anzahl Ansprüche am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>5'323'019,9556</b>	<b>5'350'070,0719</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Kapitalwert je Anspruch	200,9790	193,9857
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	6,1230	6,0382
<b>Inventarwert je Anspruch</b>	<b>207,1021</b>	<b>200,0240</b>

## Veränderung des Nettovermögens

	2024 CHF	2023 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	1'070'142'221,58	1'049'035'894,12
Ausgaben	2'602'994,32	10'008'195,96
Rücknahmen	-7'998'589,07	-28'558'733,25
Gesamterfolg	37'661'850,99	39'656'864,75
<b>Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>1'102'408'477,82</b>	<b>1'070'142'221,58</b>

**Anlagegruppe Immobilien****Erfolgsrechnung**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Soll-Mietertrag	59'555'448,69	59'588'046,07
Minderertrag Leerstand	-2'243'056,98	-2'303'244,78
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-835'958,15	-1'169'125,55
<b>Mietertrag netto</b>	<b>56'476'433,56</b>	<b>56'115'675,74</b>
Instandhaltung	-5'626'424,61	-5'473'868,33
Instandsetzung	-4'046'777,56	-3'635'052,36
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-9'673'202,17</b>	<b>-9'108'920,69</b>
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-231'272,55	-172'981,70
Nicht verrechenbare Heiz- und Nebenkosten	-1'310'924,04	-1'118'911,77
Versicherungen	-757'075,54	-738'589,95
Bewirtschaftungshonorare	-5'813'507,18	-5'696'081,77
Vermietungs- und Insertionskosten	-398'800,03	-249'953,34
Steuern und Abgaben	-403'986,60	-473'545,28
Übriger operativer Aufwand	-380'771,73	-384'628,97
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-9'296'337,67</b>	<b>-8'834'692,78</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>37'506'893,72</b>	<b>38'172'062,27</b>
Zinsertrag	–	–
Übrige Erträge / Ausserordentlicher Ertrag	-1'464,50	71,25
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>-1'464,50</b>	<b>71,25</b>
Hypothekarzinsen	-2'784'599,40	-3'418'843,56
Zinsaufwand	–	–
Baurechtszinsen	-582'259,55	-582'259,6
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-3'366'858,95</b>	<b>-4'001'103,16</b>
Geschäftsführungshonorar	-932'128,03	-917'269,43
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-203'632,39	-205'200,00
Übriger Verwaltungsaufwand	-358'492,04	-346'674,23
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-1'494'252,46</b>	<b>-1'469'143,66</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	43'409,42	32'320,20
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-94'617,15	-429'224,74
<b>Ertrag aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>-51'207,73</b>	<b>-396'904,54</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>32'593'110,08</b>	<b>32'304'982,16</b>
Realisierte Kapitalgewinne	-743'860,22	16'084'315,53
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>31'849'249,86</b>	<b>48'389'297,69</b>
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	8'980'601,13	-9'487'432,94
Veränderungen latente Steuern	-3'168'000,00	755'000,00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>37'661'850,99</b>	<b>39'656'864,75</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	32'593'110,08	32'304'982,16
Vortrag des Vorjahres	–	–
<b>Zur Thesaurierung verfügbarer Betrag</b>	<b>32'593'110,08</b>	<b>32'304'982,16</b>
Thesaurierung	-32'593'110,08	-32'304'982,16
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

**Anlagegruppe Immobilien****Kennzahlen**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
1. Mietzinsausfallrate	<b>5,17%</b>	5,83%
2. Fremdfinanzierungsquote	<b>11,93%</b>	14,05%
Durchschnittliche Zinsbindung	<b>2,32 Jahre</b>	2,31 Jahre
Durchschnittszinssatz	<b>0,98%</b>	1,67%
3. Betriebsgewinnmarge	<b>69,90%</b>	70,85%
4. Betriebsaufwandquote (TERISA (GAV))	<b>0,56%</b>	0,54%
Betriebsaufwandquote (TERISA (NAV))	<b>0,67%</b>	0,67%
5. Eigenkapitalrendite (ROE), (KGAST)	<b>3,54%</b>	3,85%
6. Ausschüttungsrendite (thesaurierend)	<b>0,00%</b>	0,00%
7. Ausschüttungsquote (thesaurierend)	<b>0,00%</b>	0,00%
8. Anlagerendite	<b>3,54%</b>	3,87%
9. Nettorendite der fertigen Bauten	<b>3,52%</b>	3,52%
10. Fremdkapitalquote	<b>15,42%</b>	16,90%
11. Rendite des investierten Kapitals	<b>3,13%</b>	3,29%
12. Durchschnittlicher Diskontierungssatz	<b>3,30%</b>	3,35%
13. Spanne Diskontierungssätze	<b>2,70% – 4,30%</b>	2,70% – 4,70%

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

	<b>31.12.2024</b> <b>CHF</b>	<b>31.12.2023</b> <b>CHF</b>
<b>Aktiven</b>		
Umlaufvermögen		
– Bankguthaben	407'749,43	89'795,60
– Übrige kurzfristige Forderungen	1'974'177,81	974'404,25
Anlagevermögen		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	73'895'000,00	73'838'000,00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>76'276'927,24</b>	<b>74'902'199,85</b>
<b>Passiven</b>		
Fremdkapital		
– Kurzfristige Verbindlichkeiten	-701'045,62	-595'534,97
– Rechnungsabgrenzung	-43'754,17	-28'337,40
– Hypothekarschulden	-13'540'000,00	-17'400'000,00
– Latente Steuern	-641'000,00	-580'000,00
<b>Nettovermögen</b>	<b>61'351'127,45</b>	<b>56'298'327,48</b>

**Ansprüche**

	<b>2024</b> <b>Stück</b>	<b>2023</b> <b>Stück</b>
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn des Berichtsjahres	467'225,1330	276'708,3045
Ausgegebene Ansprüche	17'254,8807	190'516,8285
Zurückgenommene Ansprüche	-75,22	–
<b>Anzahl Ansprüche am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>484'404,7967</b>	<b>467'225,1330</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Kapitalwert je Anspruch	120,4899	114,5305
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	6,1626	5,9645
<b>Inventarwert je Anspruch</b>	<b>126,6526</b>	<b>120,4951</b>

**Veränderung des Nettovermögens**

	<b>2024</b> <b>CHF</b>	<b>2023</b> <b>CHF</b>
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	56'298'327,48	31'726'339,14
Ausgaben	2'080'638,49	21'829'263,52
Rücknahmen	-9'067,10	–
Gesamterfolg	2'981'228,58	2'742'724,82
<b>Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>61'351'127,45</b>	<b>56'298'327,48</b>

**Anlagegruppe Immobilien****Erfolgsrechnung**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Soll-Mietertrag	3'934'829,40	2'665'978,15
Minderertrag Leerstand	-15'848,70	-35'796,10
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-74'500,00	-73'400,00
<b>Mietertrag netto</b>	<b>3'844'480,70</b>	<b>2'556'782,05</b>
Instandhaltung	-103'052,38	-50'228,50
Instandsetzung	-24'248,00	-277'132,95
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-127'300,38</b>	<b>-327'361,45</b>
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-235,90	–
Nicht verrechenbare Heiz- und Nebenkosten	-3'090,60	-2'511,40
Versicherungen	-37'590,50	-26'442,40
Bewirtschaftungshonorare	-307'184,21	-182'349,25
Vermietungs- und Insertionskosten	-4'342,88	-1'763,91
Steuern und Abgaben	-52'677,45	-45'857,15
Übriger operativer Aufwand	–	-1'446,25
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-405'121,54</b>	<b>-260'370,36</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>3'312'058,78</b>	<b>1'969'050,24</b>
Aktivzinsen	–	–
Übrige Erträge	–	–
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Hypothekarzinsen	-277'132,39	-210'738,3
Baurechtszinsen	–	–
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-277'132,39</b>	<b>-210'738,3</b>
Geschäftsführungshonorar	-49'136,61	-29'179,50
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-14'645,05	-15'480,00
Übriger Verwaltungsaufwand	-7'233,09	-6'940,70
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-71'014,75</b>	<b>-51'600,20</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	21'499,47	1'080'051,28
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-182,53	–
<b>Ertrag aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>21'316,94</b>	<b>1'080'051,28</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>2'985'228,58</b>	<b>2'786'763,02</b>
Realisierte Kapitalgewinne	–	–
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>2'985'228,58</b>	<b>2'786'763,02</b>
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	57'000,00	462'961,80
Veränderungen latente Steuern	-61'000,00	-507'000,00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>2'981'228,58</b>	<b>2'742'724,82</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	2'985'228,58	2'786'763,02
Vortrag des Vorjahres	–	–
<b>Zur Thesaurierung verfügbarer Betrag</b>	<b>2'985'228,58</b>	<b>2'786'763,02</b>
Thesaurierung	-2'985'228,58	-2'786'763,02
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

**Anlagegruppe Immobilien**

**Kennzahlen**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
1. Mietzinsausfallrate	<b>2,30%</b>	4,10%
2. Fremdfinanzierungsquote	<b>18,32%</b>	23,57%
Durchschnittliche Zinsbindung	<b>0,02 Jahre</b>	0,03 Jahre
Durchschnittszinssatz	<b>1,15%</b>	2,15%
3. Betriebsgewinnmarge	<b>84,93%</b>	85,83%
4. Betriebsaufwandquote (TERISA (GAV))	<b>0,50%</b>	0,50%
Betriebsaufwandquote (TERISA (NAV))	<b>0,64%</b>	0,68%
5. Eigenkapitalrendite (ROE), (KGAST)	<b>5,11%</b>	5,12%
6. Ausschüttungsrendite (thesaurierend)	<b>0,00%</b>	0,00%
7. Ausschüttungsquote (thesaurierend)	<b>0,00%</b>	0,00%
8. Anlagerendite	<b>5,11%</b>	5,09%
9. Nettorendite der fertigen Bauten	<b>5,02%</b>	4,99%
10. Fremdkapitalquote	<b>19,57%</b>	24,84%
11. Rendite des investierten Kapitals	<b>4,31%</b>	4,00%
12. Durchschnittlicher Diskontierungssatz	<b>3,85%</b>	3,84%
13. Spanne Diskontierungssätze	<b>3,20% – 4,20%</b>	3,20% – 4,20%

**telico**

**Jahresrechnung  
Anlagegruppen Private Equity**

**Anlagegruppe Private Equity**

# Tellco AST Private Equity Run-Off 2021

## Anlagegruppe Private Equity Run-Off 2021

### Vermögensrechnung

	<b>31.12.2024</b> <b>USD</b>	<b>31.12.2023</b> <b>USD</b>
Bankguthaben	451'578,01	252'636,23
Andere Wertpapiere und Wertrechte	70'840'352,03	83'125'237,97
Sonstige Vermögenswerte	6'399'999,99	1'900'000,00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>77'691'930,03</b>	<b>85'277'874,20</b>
Verbindlichkeiten	–	–
Passive Rechnungsabgrenzungen	-149'006,43	-273'836,88
<b>Nettovermögen</b>	<b>77'542'923,6</b>	<b>85'004'037,32</b>

### Veränderung des Nettovermögens

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	85'004'037,32	102'106'723,29
Ausgaben	–	–
Rücknahmen	-9'700'000,01	-19'000'000,01
Gesamterfolg	2'238'886,29	1'897'314,04
<b>Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>77'542'923,60</b>	<b>85'004'037,32</b>

### Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse A

	<b>2024</b> <b>Stück</b>	<b>2023</b> <b>Stück</b>
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	70'535,3840	86'715,4570
Ausgegebene Ansprüche	–	–
Zurückgenommene Ansprüche	-8'045,7369	-16'180,0730
<b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>62'489,6471</b>	<b>70'535,3840</b>
	<b>USD</b>	<b>USD</b>
<b>Inventarwert eines Anspruchs Klasse A</b>	<b>211,85</b>	<b>206,04</b>

### Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse B

	<b>2024</b> <b>Stück</b>	<b>2023</b> <b>Stück</b>
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	51'889,8516	63'789,8613
Ausgegebene Ansprüche	–	–
Zurückgenommene Ansprüche	-5'915,9468	-11'900,0097
<b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>45'973,9048</b>	<b>51'889,8516</b>
	<b>USD</b>	<b>USD</b>
<b>Inventarwert eines Anspruchs Klasse B</b>	<b>195,10</b>	<b>189,59</b>

**Anlagegruppe Private Equity**

**Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse C**

	<b>2024 Stück</b>	<b>2023 Stück</b>
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	292'851,2770	359'994,5623
Ausgegebene Ansprüche	–	–
Zurückgenommene Ansprüche	-33'371,3670	-67'143,2853
<b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>259'479,9100</b>	<b>292'851,2770</b>
	<b>USD</b>	<b>USD</b>
<b>Inventarwert eines Anspruchs Klasse C</b>	<b>213,25</b>	<b>207,04</b>

**Erfolgsrechnung**

	<b>2024 USD</b>	<b>2023 USD</b>
Ausgabe/Rücknahme Kommissionen	–	–
<b>Total Erträge</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Verwaltungsaufwand	-238'572,77	-338'508,94
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen	–	–
<b>Nettoertrag</b>	<b>-238'572,77</b>	<b>-338'508,94</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	6'380'232,99	3'758'073,93
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>6'141'660,22</b>	<b>3'419'564,99</b>
Nichtrealisierte Kapitalgewinne und -verluste	-3'902'773,93	-1'522'250,95
<b>Gesamterfolg</b>	<b>2'238'886,29</b>	<b>1'897'314,04</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-238'572,77	-338'508,94
Verlustverrechnung mit angesammelten Kapitalgewinnen / -verlusten	238'572,77	338'508,94
<b>Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Kennzahlen</b>		
Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse A	2,82%	2,18%
Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse B	2,91%	2,28%
Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse C	3,00%	2,38%
Volatilität (annualisiert)	3,93%	8,93%
Maximum Drawdown (seit Lancierung)	-8,37%	-8,37
Recovery Period	27 Monate	15 Monate

Die Risikokennzahlen werden auf Basis der Quartalszahlen berechnet.

Anlagegruppe Private Equity

# Tellco AST Private Equity Run-Off 2020

## Anlagegruppe Private Equity Run-Off 2020

### Vermögensrechnung

	31.12.2024 USD	31.12.2023 USD
Bankguthaben	329'294,23	164'620,78
Andere Wertpapiere und Wertrechte	26'329'946,00	30'896'646,00
Sonstige Vermögenswerte	2'406'074,27	700'000,00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>29'065'314,50</b>	<b>31'761'266,78</b>
Verbindlichkeiten	–	–
Passive Rechnungsabgrenzungen	-58'703,92	-89'645,52
<b>Nettovermögen</b>	<b>29'006'610,58</b>	<b>31'671'621,26</b>

### Veränderung des Nettovermögens

	2024	2023
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	31'671'621,26	38'014'590,93
Ausgaben	–	–
Rücknahmen	-3'500'000,00	-7'050'000,00
Gesamterfolg	834'989,32	707'030,33
<b>Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>29'006'610,58</b>	<b>31'671'621,26</b>

### Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse B

	2024 Stück	2023 Stück
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	87'294,5948	107'232,0274
Ausgegebene Ansprüche	–	–
Zurückgenommene Ansprüche	-9'638,8363	-19'937,4326
<b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>77'655,7585</b>	<b>87'294,5948</b>
	USD	USD
<b>Inventarwert eines Anspruchs Klasse B</b>	<b>127,70</b>	<b>124,11</b>

### Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse C

	2024 Stück	2023 Stück
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	167'395,0859	205'617,4445
Ausgegebene Ansprüche	–	–
Zurückgenommene Ansprüche	-18'473,6382	-38'222,3586
<b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>148'921,4477</b>	<b>167'395,0859</b>
	USD	USD
<b>Inventarwert eines Anspruchs Klasse C</b>	<b>128,19</b>	<b>124,48</b>

**Anlagegruppe Private Equity**

**Erfolgsrechnung**

	<b>2024 USD</b>	<b>2023 USD</b>
Verwaltungsaufwand	-85'965,68	-124'098,68
<b>Nettoertrag</b>	<b>-85'965,68</b>	<b>-124'098,68</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	2'371'744,99	1'397'002,01
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>2'285'779,31</b>	<b>1'272'903,33</b>
Nichtrealisierte Kapitalgewinne und -verluste	-1'450'789,99	-565'873,00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>834'989,32</b>	<b>707'030,33</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-85'965,68	-124'098,68
Verlustverrechnung mit angesammelten Kapitalgewinnen / -verlusten	85'965,68	124'098,68
<b>Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Kennzahlen</b>		
Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse B	2,89%	2,27%
Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse C	2,98%	2,38%
Volatilität (annualisiert)	3,89%	9,33%
Maximum Drawdown (seit Lancierung)	-6,97%	-6,97%
Recovery Period	27 Monate	15 Monate

Die Risikokennzahlen werden auf Basis der Quartalszahlen berechnet.

**Stammvermögen**

# Tellco AST Stammvermögen

**Bilanz**

	31.12.2024		31.12.2023	
	CHF	CHF	CHF	CHF
Bankguthaben		38'857,29		168'522,49
Forderungen		-		-
Aktive Rechnungsabgrenzung		114'992,00		-
<b>Aktiven</b>		<b>153'849,29</b>		<b>168'522,49</b>
Kreditoren		546,96		-143,45
Rechnungsabgrenzungen		41'990,00		57'900,00
Stiftungskapital				
– Kapital per 1. Januar	110'765,94	-	110'450,64	-
– Aufwand / Ertragsüberschuss	546,39	111'312,33	315,30	110'765,94
<b>Passiven</b>		<b>153'849,29</b>		<b>168'522,49</b>

**Erfolgsrechnung**

	2024		2023	
	Aufwand CHF	Ertrag CHF	Aufwand CHF	Ertrag CHF
Erträge der Bankguthaben		-		-
Verrechnete Verwaltungsaufwendungen		114'992,00		154'618,00
Diverser Ertrag		-		25,30
Verwaltungsaufwand	114'445,61		154'328,00	
Zinsaufwand der Bankguthaben	-		-	
	<b>114'445,61</b>	<b>114'992,00</b>	<b>154'328,00</b>	<b>154'643,30</b>
Aufwand-/Ertragsüberschuss		-546,39		-315,30
	<b>114'445,61</b>	<b>114'445,61</b>	<b>154'328,00</b>	<b>154'328,00</b>

**tellco**

**Anhang**

**05**

**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:	4. Juni 2021 (gültig ab 4. 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

**Immobilienverwaltung**

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 2024 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 3.30% (Vorjahr 3.35%), wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.7% bis 4.3% (Vorjahr 2.7% bis 4.7%) reicht. Der durchschnittliche, marktwertgewichtete Diskontierungszinssatz des Bestandsportfolios bei der Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz beträgt 3.85% (Vorjahr 3.84%), wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3.2% bis 4.2% (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:

	<b>31.12.2024</b>	<b>Vorjahr</b>
USD	0,9077	0,83925

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 18.8% per 31.12.2024, sowie Noville, Route du Simplon 19/21, mit einem Anteil von 22.5% per 31.12.2024. 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

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 11.9% für die Anlagegruppe Immobilien Schweiz und 18.3% 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 2024 waren folgende Aktiven verpfändet:

#### Anlagegruppe Immobilien Schweiz

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
Schuldbriefe auf Liegenschaften	429'520'950	457'913'950
zur Deckung der Hypothekendarlehen	152'900'000	178'500'000

#### Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
Schuldbriefe auf Liegenschaften	25'900'000	25'900'000
zur Deckung der Hypothekendarlehen	13'540'000	17'400'000

### 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.

	2024	2023
Betriebsaufwandquote (TERISA GAV)	0.56%	0.54%
Betriebsaufwandquote (TERISA NAV)	0.67%	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.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
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.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Betriebsaufwandquote SECA		
Klasse A	0.43%	0.55%
Klasse B	0.34%	0.45%
Klasse C	0.24%	0.35%
Zusammengesetzte (synthetische)		
Klasse A	4.10%	2.87%
Klasse B	4.01%	2.76%
Klasse C	3.92%	2.66%
davon Performance Fees	1.97%	0.66%

**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.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Betriebsaufwandquote SECA		
Klasse B	0.34%	0.45%
Klasse C	0.24%	0.35%
Zusammengesetzte (synthetische)		
Klasse B	3.99%	2.76%
Klasse C	3.89%	2.66%
davon Performance Fees	1.96%	0.66%

**5.4 Kommissionen**

Basierend auf dem Dienstleistungsvertrag wurden insgesamt CHF 2.2 Mio. Kauf-/Verkaufskommissionen sowie CHF 0.4 Mio. Baukommissionen belastet (inkl. MWST). Die Belastung durch die Kauf-/Verkaufskommission beträgt 1.5% des Liegenschaftenerwerb-/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 2024 CHF 60'300 inklusive Pauschalspesen.

**6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Es gab keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die zusätzliche Angaben oder eine Korrektur der Jahresrechnungen 2024 erfordern würden.

**tellco**

**Revisionsbericht**

An die Anlegerversammlung der Tellco Anlagestiftung

## **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 2024 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 12- 30) 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 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 2025  
Grant Thornton AG

Thomas Wirth  
Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Pascal Furger  
Revisionsexperte

# tellco

**Tellco Anlagestiftung**

Bahnhofstrasse 4

Postfach 713

6431 Schwyz

Schweiz

[ast@tellco.ch](mailto:ast@tellco.ch)

[www.tellco.ch](http://www.tellco.ch)