



**tellco**



**Tellco Anlagestiftung**  
Geschäftsbericht  
2023

# 1.

Vorwort

Seite 4

# 2.

Jahresbericht

Immobilien

und Private Equity

Seite 6

# 3.

Anlagegruppe

Immobilien

Seite 10

# 4.

Anlagegruppen

Private Equity

Seite 19

# 5.

Anhang

Seite 30

# Vorwort

# Vorwort

## Sehr geschätzte Damen und Herren



Eine aussergewöhnlich starke Jahresend rally machte das Anlagejahr 2023 äusserst erfolgreich. Die deutlich gesunkenen Inflationsraten und die Hoffnung auf baldige Zinssenkungen stimmten die Investoren zum Jahresende spürbar positiv. Damit einher ging auch ein Rückgang der Kapitalmarktzinsen, der auch an den Obligationenmärkten zu markanten Kursanstiegen führte.

Die Euphorie der Anleger und Anlegerinnen bezüglich des Potenzials ausgehend von der künstlichen Intelligenz (KI) verlieh besonders dem amerikanischen Technologie Index NASDAQ 100 (+55.1 %) Flügel. Auch der amerikanische S&P 500 Index und der europäische Euro STOXX 50 Index konnten 2023 Gewinne im zweistelligen Bereich verbuchen. Etwas weniger stark stiegen hingegen die Kurse von Schweizer Aktien. Der Ertragsunterschied zwischen schweizerischen und internationalen Aktien wurde jedoch durch teils markante Währungsverluste wettgemacht. So verlor der US-Dollar 2023 knapp 9%, der Euro 6% und der japanische Yen sogar 15% gegenüber dem Franken.

### «Die Tellco Anlagegruppe Immobilien Schweiz erzielte 2023 eine Performance von 3.87 %»

Für die Tellco Anlagestiftung war 2023 ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Sowohl die Anlagegruppe Immobilien Schweiz und die Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz konnten im Renditevergleich mit anderen Anlagestiftungen eine Top-Position erlangen. Ausserdem wurden die Fremdfinanzierungsquoten in beiden Anlagegruppen deutlich reduziert. Besonders gefreut hat uns die Aufnahme neuer Anleger in die Anlagegruppe Immobilien Schweiz, sowie die Publikation des ersten Nachhaltigkeitsberichts. Das entsprechende Dokument finden Sie auf unserer Webseite [www.tellco.ch](http://www.tellco.ch).

Das Immobilienvermögen in der Anlagegruppe Immobilien Schweiz reduzierte sich 2023 um CHF 95 Mio. auf CHF 1'271 Mio. In der Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz kletterte das Immobilienvermögen hingegen um CHF 30 Mio. auf CHF 74 Mio.

Die Performance der Anlagegruppe Tellco AST Private Equity (C-Tranche) beträgt 2.38% für das Jahr 2023. Diese Anlagegruppe befindet sich seit 2021 vollständig im Run-Off. Trotz eines anspruchsvollen Jahres für Private Equity Anlagen schüttete die Anlagegruppe USD 11.5 Mio. an unsere Anleger aus.

Ich bedanke mich im Namen des Stiftungsrates bei allen Anlegern für das uns entgegengebrachte Vertrauen, sowie der Geschäftsführung der Tellco AG für deren Einsatz. Für mich persönlich geht eine Ära bei der Anlagestiftung zu Ende. Ich habe mich entschieden, nach 14 Jahren aus dem Stiftungsrat der Tellco Anlagestiftung per Ende 2023 auszuscheiden. Das Präsidium wird ab 1. Januar 2024 von Cornelia Deragisch übernommen. Ich wünsche ihr in dieser Rolle viel Freude und Erfolg.

Luc Meier  
Stiftungsratspräsident



**Jahresbericht Immobilien  
und Private Equity**

# Immobilienportfoliobericht 2023

Zwei Themen prägten das Jahr 2023 in der Schweiz: Wohnungs- und Fachkräftemangel. Durch eine rekordhohe Zuwanderung in die Schweiz – stark begünstigt durch den Fachkräftemangel – sowie rekordtiefen Baubewilligungszahlen hat sich der Mangel an Wohnraum in der Schweiz massiv verschärft.

## Wohnen wird teurer

Diese Entwicklung wirkt sich besonders auf den Mietwohnungsmarkt aus. Dieser ist mit einer sehr hohen Nachfrage konfrontiert, welche auf ein zu geringes Angebot trifft. Als Folge davon werden die neu ausgeschriebenen Mietwohnungen zu immer höheren Preisen inseriert, was einen Wohnungswechsel für Mieter und Mieterinnen in der Regel deutlich verteuert. Auch für viele bestehende Mieter und Mieterinnen wurde das Wohnen aufgrund der zweimaligen Erhöhung des Referenzzinssatzes von 1.25 % auf 1.75 % teurer. Während an der Referenzzinssatzfront nicht mit weiteren Erhöhungen zu rechnen ist, ist beim Wohnungsmangel noch lange keine Entspannung in Sicht.

Der Eigenheimmarkt führte die 2022 eingeläutete Trendwende fort. Aufgrund der gestiegenen Hypothekenzinsen bleibt das Mieten finanziell attraktiver als der Kauf von Wohneigentum. Das hat zur Folge, dass sich das Preiswachstum im Jahr 2023 verlangsamt hat. Der Kauf ist für potenzielle Käufer und Käuferinnen aufgrund der höheren Zinsen nicht mehr gleich attraktiv. Verkäuferinnen und Verkäufer rücken hingegen nicht von ihren Preisvorstellungen ab, weshalb die Zahl der Transaktionen 2023 deutlich zurückging.

## Gute Ergebnisse für Anlagegruppen

Für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» erwarb die Tellco Anlagestiftung im Jahr 2023 eine Wohn- und Geschäftsliegenschaft sowie ein Projekt. Zudem konnten acht Liegenschaften, davon sechs Wohnliegenschaften und zwei Wohn- und Gewerbeliegenschaften, sowie diverse Stockwerkeigentumseinheiten verkauft werden. Des Weiteren wurden drei Gewerbeliegenschaften in die Anlagegruppe «Kommerzielle Immobilien Schweiz» überführt. Die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» verzeichnete eine Jahresrendite von 3.87 % (Vorjahr 4.18 %).

Die im Jahr 2021 gestartete Anlagegruppe «Kommerzielle Immobilien Schweiz» wurde um drei Gewerbeliegenschaften erweitert. Im dritten Jahr ihres Bestehens erwirtschaftete die Anlagegruppe eine Rendite von 5.09 % (Vorjahr 8.01 %).

## Zugang von Bestandesliegenschaften

### Anlagegruppe Immobilien Schweiz

- Olten, Baslerstrasse 47 / 49

### Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz

- Frauenfeld, Juchstrasse 45
- Hochdorf, Industriestrasse 4
- Obfelden, Ottenbacherstrasse 6

## Beendete Bauprojekte

### Anlagegruppe Immobilien Schweiz

- Heimberg, Stationsweg 2 – 8
- Luzern, Rössligasse 2 / 4
- Zürich-Altstetten, Sustenstrasse 11

## Zugang Projekte

- Obfelden, Ottenbacherstrasse 4

## Veräusserte Liegenschaften

### Anlagegruppe Immobilien Schweiz

- Au-Wädenswil, alte Landstrasse 100
- Basel, Hirzbodenweg 48 / 50
- Basel, Hochstrasse 51
- Basel, Schönaustrasse 56 – 60
- Buchs, Mooshalde 5
- Frauenfeld, Juchstrasse 45
- Hägglingen, Dorfmattestrasse 7
- Hägglingen, Sonnhalde 7
- Hochdorf, Industriestrasse 4
- Obfelden, Ottenbacherstrasse 6
- Wabern, Aarhaldenstrasse 4, 6, 8 ; Sandrainstrasse 107, 109, 111
- Zürich - Altstetten, Sustenstrasse 11 (Verkauf von 21 STWE - Einheiten)

# Tellco Private Equity Portfoliobericht 2023

Die Tellco AST Private Equity wurde im Herbst 2014 gegründet, mit dem Ziel, Schweizer Pensionskassen durch eine offene Struktur Zugang zu Private Equity Investitionen zu gewähren. Die Tellco AG fungiert als Geschäftsführerin der Anlagegruppe und BlackRock Asset Management Schweiz AG als Vermögensverwalter der Investitionsgesellschaft. Die Investitionsstrategie der Tellco AST Private Equity hat einen Fokus auf indirekte Sekundär- und Primärinvestitionen mit der Flexibilität, selektiv direkte Co-Investitionen tätigen zu können. Investitionen der Tellco AST Private Equity konzentrieren sich mehrheitlich auf die Strategien Buyout- und Wachstumskapital in entwickelten Märkten.

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

## Hohe Ausschüttungen trotz anspruchsvollem Umfeld

Im Bereich Private Equity ist eine Phase der Anpassung an das gestiegene Zinsniveau und die allgemeine Marktunsicherheit zu beobachten. Neugelder und Transaktionen waren im Jahr 2023 deutlich rückläufig. Trotz dieses herausfordernden Marktumfelds konnte der Tellco Anlagestiftung Private Equity im vergangenen Jahr USD 11.5 Millionen ausgeschüttet werden, womit per 31. Dezember 2023 die Gesamtausschüttungen seit Auflegung auf USD 72.0 Millionen gestiegen sind.

Der Fonds generierte per 31. Dezember 2023 einen Netto-TVPI und Netto-DPI von 1.84x und 0.71x sowie einen Netto-IRR von 11.93 %.

## Positive Aussichten

Wir bleiben optimistisch hinsichtlich Private Equity als Anlageklasse, da sie historisch gesehen insbesondere in Zeiten erhöhter Marktvolatilität Überrenditen gegenüber den öffentlichen Märkten generieren konnte. Zudem gehen wir davon aus, dass die Deal-Aktivität in naher Zukunft zunehmen wird.

Private Equity spielt weiterhin eine führende Rolle bei der Finanzierung innovativer Technologien, speziell bei Investitionen in privat gehaltenen Unternehmen, um weiterhin zu wachsen oder Expansionsstrategien umzusetzen. Private-Equity-Investoren können in den kommenden Jahren eine entscheidende Rolle einnehmen, indem sie nicht nur Kapital, sondern auch Expertise zur Verfügung stellen und zur Standardisierung in Sektoren beitragen, die sich im Umbruch befinden. Besonders Wachstumsunternehmen bleiben heutzutage länger privat, bevor sie einen Börsengang in Betracht ziehen. Dies eröffnet Private-Equity-Investoren die Chance, über einen längeren Zeitraum hinweg von der Entwicklung und den Erträgen der Unternehmen zu profitieren.





**Anlagegruppe  
Immobilien**

# Telco AST Immobilien Schweiz

## Anlagegruppe Immobilien Schweiz

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
<b>Vermögensrechnung</b>		
<b>Aktiven</b>		
Umlaufvermögen		
> Bankguthaben	3'668'543.77	10'061'296.37
> Übrige Kurzfristige Forderungen	13'452'367.25	13'561'835.97
Anlagevermögen		
> Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	9'798'191.00	9'486'824.00
> Angefangene Bauten (inkl. Land)	54'544'905.00	73'353'039.00
> Fertige Bauten (inkl. Land)	1'206'343'057.38	1'282'928'485.17
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1'287'807'064.40</b>	<b>1'389'391'480.51</b>
<b>Passiven</b>		
Fremdkapital		
> Kurzfristige Verbindlichkeiten	- 17'473'476.86	- 21'414'086.50
> Rechnungsabgrenzung	- 686'365.96	- 651'499.89
> Hypothekarschulden	- 178'500'000.00	- 296'530'000.00
> Latente Steuern	- 21'005'000.00	- 21'760'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>1'070'142'221.58</b>	<b>1'049'035'894.12</b>
<b>Ansprüche</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Stück</b>	<b>Stück</b>
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn des Berichtsjahres	5'447'419.5869	6'096'011.8059
Ausgegebene Ansprüche	51'862.8579	6'557.8710
Zurückgenommene Ansprüche	- 149'212.3729	- 655'150.0900
<b>Anzahl Ansprüche am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>5'350'070.0719</b>	<b>5'447'419.5869</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Kapitalwert je Anspruch	193.9857	186.7121
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	6.0382	5.8627
<b>Inventarwert je Anspruch</b>	<b>200.0240</b>	<b>192.5748</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	1'049'035'894.12	1'126'848'589.83
Ausgaben	10'008'195.96	1'236'048.48
Rücknahmen	- 28'558'733.25	- 120'391'972.82
Gesamterfolg	39'656'864.75	41'343'228.63
<b>Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>1'070'142'221.58</b>	<b>1'049'035'894.12</b>

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Soll-Mietertrag	59'588'046.07	58'954'658.11
Minderertrag Leerstand	- 2'303'244.78	- 2'518'963.45
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	- 1'169'125.55	- 682'547.80
<b>Mietertrag netto</b>	<b>56'115'675.74</b>	<b>55'753'146.86</b>
Instandhaltung	- 5'473'868.33	- 5'134'390.54
Instandsetzung	- 3'635'052.36	- 4'154'239.93
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>- 9'108'920.69</b>	<b>- 9'288'630.47</b>
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	- 172'981.70	- 162'288.55
Nicht verrechenbare Heiz- und Nebenkosten	- 1'118'911.77	- 814'790.54
Versicherungen	- 738'589.95	- 683'822.70
Bewirtschaftungshonorare	- 5'696'081.77	- 5'967'534.06
Vermietungs- und Insertionskosten	- 249'953.34	- 503'854.67
Steuern und Abgaben	- 473'545.28	- 483'878.69
Übriger operativer Aufwand	- 384'628.97	- 394'565.83
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>- 8'834'692.78</b>	<b>- 9'010'735.04</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>38'172'062.27</b>	<b>37'453'781.35</b>
Zinsertrag	-	0.20
Übrige Erträge / Ausserordentlicher Ertrag	71.25	51'827.18
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>71.25</b>	<b>51'827.38</b>
Hypothekarzinsen	- 3'418'843.56	- 866'154.46
Zinsaufwand	-	-
Baurechtszinsen	- 582'259.60	- 356'794.95
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>- 4'001'103.16</b>	<b>- 1'222'949.41</b>
Geschäftsführungshonorar	- 917'269.43	- 954'298.69
Schätzungs- und Revisionsaufwand	- 205'200.00	- 205'473.03
Übriger Verwaltungsaufwand	- 346'674.23	- 476'566.29
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>- 1'469'143.66</b>	<b>- 1'636'338.01</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	32'320.20	8'836.58
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	- 429'224.74	- 2'718'594.60
<b>Ertrag aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>- 396'904.54</b>	<b>- 2'709'758.02</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>32'304'982.16</b>	<b>31'936'563.29</b>
Realisierte Kapitalgewinne	16'084'315.53	2'144'006.22
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>48'389'297.69</b>	<b>34'080'569.51</b>
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	- 9'487'432.94	9'501'659.12
Veränderungen latente Steuern	755'000.00	- 2'239'000.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>39'656'864.75</b>	<b>41'343'228.63</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	32'304'982.16	31'936'563.29
Vortrag des Vorjahres	-	-
<b>Zur Thesaurierung verfügbarer Betrag</b>	<b>32'304'982.16</b>	<b>31'936'563.29</b>
Thesaurierung	- 32'304'982.16	- 31'936'563.29
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Kennzahlen	2023	2022
1. Mietzinsausfallrate	5.83 %	5.43 %
2. Fremdfinanzierungsquote	14.05 %	21.71 %
Durchschnittliche Zinsbindung	2.31 Jahre	1.57 Jahre
Durchschnittszinssatz	1.67 %	0.70 %
3. Betriebsgewinnmarge	70.85 %	71.15 %
4. Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (GAV))	0.54 %	0.56 %
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (NAV))	0.67 %	0.68 %
5. Eigenkapitalrendite (ROE), (KGAST)	3.85 %	4.10 %
6. Ausschüttungsrendite (thesaurierend)	0.00 %	0.00 %
7. Ausschüttungsquote (thesaurierend)	0.00 %	0.00 %
8. Anlagerendite	3.87 %	4.18 %
9. Nettorendite der fertigen Bauten	3.52 %	3.64 %
10. Fremdkapitalquote	16.90 %	24.50 %
11. Rendite des investierten Kapitals	3.29 %	3.33 %
12. Durchschnittlicher Diskontierungssatz	3.35 %	3.39 %
13. Spanne Diskontierungssätze	2.70 % – 4.70 %	2.70 % – 4.70 %

## Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz

Vermögensrechnung	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
<b>Aktiven</b>		
Umlaufvermögen		
> Bankguthaben	89'795.60	211'136.83
> Übrige Kurzfristige Forderungen	974'404.25	250'660.79
Anlagevermögen		
> Fertige Bauten (inkl. Land)	73'838'000.00	44'244'896.30
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>74'902'199.85</b>	<b>44'706'693.92</b>
<b>Passiven</b>		
Fremdkapital		
> Kurzfristige Verbindlichkeiten	- 595'534.97	- 457'342.96
> Rechnungsabgrenzung	- 28'337.40	- 20'011.82
> Hypothekarschulden	- 17'400'000.00	- 12'430'000.00
> Latente Steuern	- 580'000.00	- 73'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>56'298'327.48</b>	<b>31'726'339.14</b>
<b>Ansprüche</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Stück</b>	<b>Stück</b>
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn des Berichtsjahres	276'708.3045	212'102.3276
Ausgegebene Ansprüche	190'516.8285	64'605.9769
Zurückgenommene Ansprüche	-	-
<b>Anzahl Ansprüche am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>467'225.1330</b>	<b>276'708.3045</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Kapitalwert je Anspruch	114.5306	106.8173
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	5.9645	7.8390
<b>Inventarwert je Anspruch</b>	<b>120.4951</b>	<b>114.6563</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	31'726'339.14	22'516'042.53
Ausgaben	21'829'263.52	6'897'607.99
Rücknahmen	-	-
Gesamterfolg	2'742'724.82	2'312'688.62
<b>Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>56'298'327.48</b>	<b>31'726'339.14</b>

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Soll-Mietertrag	2'665'978.15	2'292'376.95
Minderertrag Leerstand	- 35'796.10	- 56'850.00
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	- 73'400.00	- 1'000.00
<b>Mietertrag netto</b>	<b>2'556'782.05</b>	<b>2'234'526.95</b>
Instandhaltung	- 50'228.50	- 62'017.18
Instandsetzung	- 277'132.95	32'266.85
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>- 327'361.45</b>	<b>- 29'750.33</b>
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-	320.05
Nicht verrechenbare Heiz- und Nebenkosten	- 2'511.40	43.31
Versicherungen	- 26'442.40	- 24'939.40
Bewirtschaftungshonorare	- 182'349.25	- 120'342.74
Vermietungs- und Insertionskosten	- 1'763.91	4'128.59
Steuern und Abgaben	- 45'857.15	- 43'229.40
Übriger operativer Aufwand	- 1'446.25	- 121'055.50
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>- 260'370.36</b>	<b>- 305'075.09</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>1'969'050.24</b>	<b>1'899'701.53</b>
Hypothekarzinsen	- 210'738.30	- 52'248.41
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>- 210'738.30</b>	<b>- 52'248.41</b>
Geschäftsführungshonorar	- 29'179.50	- 19'227.61
Schätzungs- und Revisionsaufwand	- 15'480.00	- 2'942.68
Übriger Verwaltungsaufwand	- 6'940.70	- 8'559.70
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>- 51'600.20</b>	<b>- 30'729.99</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'080'051.28	352'391.97
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-	-
<b>Ertrag aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>1'080'051.28</b>	<b>352'391.97</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>2'786'763.02</b>	<b>2'169'115.10</b>
Realisierte Kapitalgewinne	-	-
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>2'786'763.02</b>	<b>2'169'115.10</b>
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	462'961.80	177'573.52
Veränderungen latente Steuern	- 507'000.00	- 34'000.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>2'742'724.82</b>	<b>2'312'688.62</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	2'786'763.02	2'169'115.10
Vortrag des Vorjahres	-	-
<b>Zur Thesaurierung verfügbarer Betrag</b>	<b>2'786'763.02</b>	<b>2'169'115.10</b>
Thesaurierung	- 2'786'763.02	- 2'169'115.10
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Kennzahlen	2023	2022
1. Mietzinsausfallrate	4.10 %	2.52 %
2. Fremdfinanzierungsquote	23.57 %	28.09 %
Durchschnittliche Zinsbindung	0.03 Jahre	0.03 Jahre
Durchschnittszinssatz	2.15 %	0.80 %
3. Betriebsgewinnmarge	85.83 %	82.20 %
4. Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (GAV))	0.50 %	0.35 %
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (NAV))	0.68 %	0.59 %
5. Eigenkapitalrendite (ROE), (KGAST)	5.12 %	7.86 %
6. Ausschüttungsrendite (thesaurierend)	0.00 %	0.00 %
7. Ausschüttungsquote (thesaurierend)	0.00 %	0.00 %
8. Anlagerendite	5.09 %	8.01 %
9. Nettorendite der fertigen Bauten	4.99 %	4.66 %
10. Fremdkapitalquote	24.84 %	29.03 %
11. Rendite des investierten Kapitals	4.00 %	4.73 %
12. Durchschnittlicher Diskontierungssatz	3.84 %	3.73 %
13. Spanne Diskontierungssätze	3.20 % – 4.20 %	3.20% – 4.00 %



**Anlagegruppen  
Private Equity**



# Telco AST Private Equity Run-Off 2021

## Anlagegruppe Private Equity Run-Off 2021

	31.12.2023 USD	31.12.2022 USD
<b>Vermögensrechnung</b>		
Bankguthaben	252'636.23	222'698.33
Andere Wertpapiere und Wertrechte	83'125'237.97	89'272'968.99
Sonstige Vermögenswerte	1'900'000.00	12'900'000.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>85'277'874.20</b>	<b>102'395'667.32</b>
Verbindlichkeiten	–	–
Passive Rechnungsabgrenzungen	- 273'836.88	- 288'944.03
<b>Nettovermögen</b>	<b>85'004'037.32</b>	<b>102'106'723.29</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	102'106'723.29	139'142'224.45
Ausgaben	–	–
Rücknahme	- 19'000'000.01	- 30'789'999.98
Gesamterfolg	1'897'314.04	- 6'245'501.18
<b>Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>85'004'037.32</b>	<b>102'106'723.29</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse A</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Stück</b>	<b>Stück</b>
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	86'715.4570	111'422.8118
Ausgegebene Ansprüche	–	–
Zurückgenommene Ansprüche	- 16'180.0730	- 24'707.3548
<b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>70'535.3840</b>	<b>86'715.4570</b>
	<b>USD</b>	<b>USD</b>
<b>Inventarwert eines Anspruchs Klasse A</b>	<b>206.04</b>	<b>201.65</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse B</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Stück</b>	<b>Stück</b>
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	63'789.8613	81'960.3932
Ausgegebene Ansprüche	–	–
Zurückgenommene Ansprüche	- 11'900.0097	- 18'170.5319
<b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>51'889.8516</b>	<b>63'789.8613</b>
	<b>USD</b>	<b>USD</b>
<b>Inventarwert eines Anspruchs Klasse B</b>	<b>189.59</b>	<b>185.36</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse C</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Stück</b>	<b>Stück</b>
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	359'994.5623	462'511.5180
Ausgegebene Ansprüche	–	–
Zurückgenommene Ansprüche	- 67'143.2853	- 102'516.9557
<b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>292'851.2770</b>	<b>359'994.5623</b>
	<b>USD</b>	<b>USD</b>
<b>Inventarwert eines Anspruchs Klasse C</b>	<b>207.04</b>	<b>202.22</b>

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>USD</b>	<b>USD</b>
Ausgabe / Rücknahme Kommissionen	-	-
<b>Total Erträge</b>	-	-
Verwaltungsaufwand	- 338'508.94	- 302'834.97
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen	-	-
<b>Nettoertrag</b>	<b>- 338'508.94</b>	<b>- 302'834.97</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	3'758'073.93	9'817'185.83
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>3'419'564.99</b>	<b>9'514'350.86</b>
Nichtrealisierte Kapitalgewinne und -verluste	- 1'522'250.95	- 15'759'852.04
<b>Gesamterfolg</b>	<b>1'897'314.04</b>	<b>- 6'245'501.18</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	- 338'508.94	- 302'834.97
Verlustverrechnung mit angesammelten Kapitalgewinnen / -verlusten	338'508.94	302'834.97
<b>Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kennzahlen</b>		
Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse A	2.18 %	- 5.85 %
Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse B	2.28 %	- 5.76 %
Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse C	2.38 %	- 5.68 %
Volatilität (annualisiert)	8.93 %	4.90 %
Maximum Drawdown (seit Lancierung)	- 8.37 %	- 8.37 %
Recovery Period	15 Monate	3 Monate

Die Risikokennzahlen werden auf Basis der Quartalszahlen berechnet.

# Tellco AST Private Equity Run-Off 2020

## Anlagegruppe Private Equity Run-Off 2020

	31.12.2023 USD	31.12.2022 USD
<b>Vermögensrechnung</b>		
Bankguthaben	164'620.78	72'072.45
Andere Wertpapiere und Wertrechte	30'896'646.00	33'181'962.99
Sonstige Vermögenswerte	700'000.00	4'800'000.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>31'761'266.78</b>	<b>38'054'035.44</b>
Passive Rechnungsabgrenzungen	- 89'645.52	- 39'444.51
<b>Nettovermögen</b>	<b>31'671'621.26</b>	<b>38'014'590.93</b>

<b>Veränderung des Nettovermögens</b>	2023	2022
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahres	38'014'590.93	47'151'973.15
Ausgaben	-	-
Rücknahme	- 7'050'000.00	- 6'820'000.01
Gesamterfolg	707'030.33	- 2'317'382.21
<b>Nettovermögen am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>31'671'621.26</b>	<b>38'014'590.93</b>

<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse B</b>	2023 Stück	2022 Stück
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	107'232.0274	125'437.1395
Ausgegebene Ansprüche	-	-
Zurückgenommene Ansprüche	- 19'937.4326	- 18'205.1121
<b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>87'294.5948</b>	<b>107'232.0274</b>

	USD	USD
<b>Inventarwert eines Anspruchs Klasse B</b>	<b>124.11</b>	<b>121.35</b>

<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf Klasse C</b>	2023 Stück	2022 Stück
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	205'617.4445	240'514.5410
Ausgegebene Ansprüche	-	-
Zurückgenommene Ansprüche	- 38'222.3586	- 34'897.0965
<b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>167'395.0859</b>	<b>205'617.4445</b>

	USD	USD
<b>Inventarwert eines Anspruchs Klasse C</b>	<b>124.48</b>	<b>121.59</b>

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>2023 USD</b>	<b>2022 USD</b>
Verwaltungsaufwand	- 124'098.68	- 108'566.19
<b>Nettoertrag</b>	<b>- 124'098.68</b>	<b>- 108'566.19</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1'397'002.01	3'649'645.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>1'272'903.33</b>	<b>3'541'078.81</b>
Nichtrealisierte Kapitalgewinne und -verluste	- 565'873.00	- 5'858'461.02
<b>Gesamterfolg</b>	<b>707'030.33</b>	<b>- 2'317'382.21</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	- 124'098.68	- 1 08'566.19
Verlustverrechnung mit angesammelten Kapitalgewinnen / -verlusten	124'098.68	108'566.19
<b>Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kennzahlen</b>		
Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse B	2.27 %	- 5.75 %
Annualisierte zeitgewichtete Rendite Klasse C	2.38 %	- 5.66 %
Volatilität (annualisiert)	9.33 %	4.76 %
Maximum Drawdown (seit Lancierung)	- 6.97 %	- 6.97 %
Recovery Period	15 Monate	3 Monate

Die Risikokennzahlen werden auf Basis der Quartalszahlen berechnet.

# Tellco AST Stammvermögen

Bilanz	31.12.2023		31.12.2022	
	CHF	CHF	CHF	CHF
Bankguthaben		168'522.49		154'094.64
Forderungen		–		–
<b>Aktiven</b>		<b>168'522.49</b>		<b>154'094.64</b>
Kreditoren		- 143.45		
Rechnungsabgrenzungen		57'900.00		43'644.00
Stiftungskapital				
> Kapital per 1. Januar	110'450.64		110'355.14	
> Aufwand / Ertragsüberschuss	315.30	110'765.94	95.50	110'450.64
<b>Passiven</b>		<b>168'522.49</b>		<b>154'094.64</b>

Erfolgsrechnung	2023		2022	
	Aufwand CHF	Ertrag CHF	Aufwand CHF	Ertrag CHF
Erträge aus Bankguthaben		–		–
Verrechnete Verwaltungsaufwendungen		154'618.00		156'944.00
Diverser Ertrag		25.30		59.45
Verwaltungsaufwand	154'328.00		156'907.95	
Zinsaufwand der Bankguthaben	–		–	
	<b>154'328.00</b>	<b>154'643.30</b>	<b>156'907.95</b>	<b>157'003.45</b>
Aufwand / Ertragsüberschuss		- 315.30		- 95.50
	<b>154'328.00</b>	<b>154'328.00</b>	<b>156'907.95</b>	<b>156'907.95</b>

A large, stylized green number '5' is positioned in the upper half of the page. The number is composed of solid green shapes with white cutouts. The top bar is a horizontal rectangle. The vertical stem is a narrow vertical bar. The bottom curve is a large, rounded shape that encompasses the stem and the top bar. The background is a light gray gradient.

**Anhang**

# Anhang

## 1. Grundlagen und Organisation

### 1.1 Rechtsform und Zweck

Die Tellco Anlagestiftung ist eine Stiftung im Sinne von Artikel 80 ff. ZGB. Sie wurde am 9. Dezember 2005 gegründet und hat ihren Sitz in Schwyz. Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinschaftliche Anlage und Verwaltung der ihr von Vorsorgeeinrichtungen anvertrauten Vorsorgegelder. Sie unterstützt die Anleger bei der professionellen Vermögensanlage und ermöglicht eine Beteiligung an einem diversifizierten Portefeuille.

### 1.2 Statuten und Reglemente

Statuten	4. Juni 2021 (gültig ab 4. Juni 2021)
Reglement	4. Juni 2021 (gültig ab 4. Juni 2021)
Anlagerichtlinien	10. Februar 2021 (gültig ab 10. Februar 2021)
Prospekte	
Anlagestiftung allgemein	gültig ab 1. April 2024
Anlagegruppe Immobilien Schweiz	gültig ab 10. Februar 2021
Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz	gültig ab 10. Februar 2021
Anlagegruppe Private Equity Run-Off 2021	gültig ab 10. Dezember 2021
Anlagegruppe Private Equity Run-Off 2020	gültig ab 10. Dezember 2021

### 1.3 Führungsorgan Stiftungsrat

Luc Meier, Ostermundigen (Präsident), bis 31.12.2023  
 Cornelia Deragisch, Chur (Präsidentin), Architektin Davos  
 Markus Staubli, Binz (Mitglied), Inhaber Staubli Consulting  
 Gilbert Huber, Zürich (Mitglied), selbständiger Unternehmer

### 1.4 Revisionsstelle, Berater, Aufsichtsbehörde Revisionsstelle

Grant Thornton AG, Zürich

### Aufsichtsbehörde

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

### Geschäftsführung

Tellco AG, Schwyz, Christa Janjic-Marti

## Immobilienverwaltung

Tellco Immobilien AG, Baar

## Portfoliomanagement

Tellco AG, Schwyz

## Immobilienchatzer

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

## Vermögensverwaltung Anlagegruppe Private Equity

BlackRock Asset Management Schweiz AG, Zürich

## Depotbank

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

## 2. Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit

### 2.1 Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Jahresrechnungen 2023 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 3.35 % (Vorjahr 3.39 %), wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.7 % bis 4.7 % (Vorjahr 2.7 % bis 4.7 %) reicht. Der durchschnittliche, marktwertgewichtete Diskontierungszinssatz des Bestandsportfolios bei der Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz beträgt 3.84 % (Vorjahr 3.73 %), wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3.2 % bis 4.2 % (Vorjahr 3.2 % bis 4.0 %) reicht.



Wir weisen darauf hin, dass die in der Jahresrechnung 2022 ausgewiesenen Diskontierungssätze falsch waren. Die korrekten Werte sind wie folgt: Der durchschnittliche, marktwertgewichtete Diskontierungszinssatz des Bestandsportfolios bei der Anlagegruppe Immobilien Schweiz betrug im Jahr 2022 3.39 % (Vorjahr 3.49 %), wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.7 % bis 4.7 % (Vorjahr 2.7 % bis 4.7 %) reichte. Der durchschnittliche, marktwertgewichtete Diskontierungszinssatz des Bestandsportfolios bei der Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz betrug im Jahr 2022 3.73 % (Vorjahr 3.72 %), wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3.2 % bis 4.0 % (Vorjahr 3.2 % bis 4.0 %) reichte.

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

	<b>31.12.2023</b>	<b>Vorjahr</b>
USD	0.83925	0.9225

Die Ausgabe- / Rücknahmekommissionen werden den Konten «Ansprüche» der Anlagegruppen gutgeschrieben.

## 2.2 Änderung von Grundsätzen bei Bewertung, Buchführung und Rechnungslegung

Es erfolgte keine Änderung von Bewertungsgrundsätzen.

## 3. Erläuterungen der Vermögensanlage

### 3.1 Organisation der Anlagetätigkeit

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

Die Vermögensverwaltung der Anlagegruppen Immobilien Schweiz und Kommerzielle Immobilien Schweiz wird durch die Tellco AG, Schwyz, durchgeführt. Der Stiftungsrat wird durch ein Quartals-Reporting über die Anlagetätigkeit 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 14.05 % für die Anlagegruppe Immobilien Schweiz und 23.6 % für die Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz.

### 4. Auflagen der Aufsichtsbehörde

Keine.

## 5. Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

### 5.1 Verpfändung von Aktiven

Per 31. Dezember 2023 waren folgende Aktiven verpfändet:

#### Anlagegruppe Immobilien Schweiz

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Schuldbriefe auf Liegenschaften	457'913'950	491'883'950
zur Deckung der Hypothekendarlehen	178'500'000	296'530'000

#### Anlagegruppe Kommerzielle Immobilien Schweiz

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Schuldbriefe auf Liegenschaften	25'900'000	25'900'000
zur Deckung der Hypothekendarlehen	17'400'000	12'430'000

### 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.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> GAV)	0.54 %	0.56 %
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> NAV)	0.67 %	0.68 %

## 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>2023</b>	<b>2022</b>
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> GAV)	0.50 %	0.35 %
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> NAV)	0.68 %	0.59 %

## 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>2023</b>	<b>2022</b>
Betriebsaufwandquote SECA		
Klasse A	0.55 %	0.41 %
Klasse B	0.45 %	0.32 %
Klasse C	0.35 %	0.23 %
Zusammengesetzte (synthetische) Betriebsaufwandquote SECA		
Klasse A	2.87 %	10.81 %
Klasse B	2.76 %	10.73 %
Klasse C	2.66 %	10.64 %
davon Performance Fees	0.66 %	8.63 %

## 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.

Betriebsaufwandquote SECA	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Klasse B	0.45 %	0.33 %
Klasse C	0.35 %	0.24 %
Zusammengesetzte (synthetische) Betriebsaufwandquote SECA		
Klasse B	2.76 %	10.72 %
Klasse C	2.66 %	10.63 %
davon Performance Fees	0.66 %	8.62 %

## 6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gab keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die zusätzliche Angaben oder eine Korrektur der Jahresrechnungen 2023 erfordern würden.

# Bericht der Revisionsstelle

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 2023 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 10 – 28) 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, 29. April 2024  
Grant Thornton AG

Thomas Wirth  
Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Pascal Furger  
Revisionsexperte

**Telco Anlagestiftung**

Bahnhofstrasse 4  
Postfach 713  
6431 Schwyz  
Schweiz

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