

Aurora Anlagestiftung

Geschäftsbericht 2024

Geprüfte Jahresrechnung per 31. Dezember 2024



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorwort	3
2. Informationen zur Stiftung	4
3. Anlagegruppe Immobilien Ostschweiz	6
3.1 Investment Fokus	6
3.2 Portfolio Qualität	7
3.3 Massnahmen Nachhaltigkeit Liegenschaften	8
3.4 Umweltrelevante Kennzahlen	9
3.5 Vermögensrechnung	11
3.6 Erfolgsrechnung	12
3.7 Objektinventar	13
4. Bericht des Schätzungsexperten	14
5. Stammvermögen	16
5.1 Bilanz	16
5.2 Erfolgsrechnung	16
6. Anhang	18
6.1 Grundlagen und Organisation	18
6.1.1 Rechtsform und Zweck	18
6.1.2 Statuten und Reglemente	18
6.1.3 Anlegergruppe	18
6.1.4 Anlegerversammlung	18
6.1.5 Führungsorgan, Stiftungsrat	18
6.1.6 Risikomanagement und interne Kontrollen	18
6.1.7 Integrität und Loyalität in der Vermögensverwaltung	19
6.1.8 Rechtsgeschäfte mit Nahestehenden	19
6.1.9 KGAST/Mitgliedschaft	19
6.2 Beauftragte Unternehmer und Partner	19
6.3 Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit	20
6.3.1 Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze	20
6.3.2 Änderungen von Grundsätzen bei Bewertungen, Buchführung und Rechnungslegung	20
6.3.3 Berechnung und Publikationen Nettoinventarwert (NAV)	20
6.4 Erläuterung der Vermögensanlage	20
6.4.1 Organisation der Anlagetätigkeit, Anlagerichtlinien	20
6.4.2 Abweichungen von den Anlagerichtlinien	20
6.4.3 Erläuterungen des Netto-Ergebnisses aus der Vermögensanlage	20
6.4.4 Sacheinlagen	21
6.5 Auflagen der Aufsichtsbehörde	21
6.6 Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	21
6.6.1 Hypotheken nach Fälligkeiten	21
6.6.2 Verpfändung von Aktiven / Eigentumsbeschränkungen	21
6.6.3 Honorare / Entschädigungen / Rückerstattungen	21
6.6.4 Erläuterung der Verwaltungskosten Anlagegruppe Immobilien Ostschweiz	21
6.6.5 Weitere Effektive Vergütungssätze an die Geschäftsführung	21
6.6.6 Nicht bilanzierte Verpflichtungen	22
6.6.7 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	22
7. Bericht der Revisionsstelle	23

1. Vorwort

Das Jahr 2024 war von zahlreichen wirtschaftlichen und geopolitischen Umbrüchen geprägt. Die Inflation und das Zinsniveau haben sich im Berichtsjahr stabilisiert bzw. normalisiert. Es ist unklar, inwieweit dieses Umfeld langfristig anhält. Die Senkung der Leitzinsen in der zweiten Jahreshälfte 2024 führte zu einer Belebung des Transaktionsmarkts. Die Preise für Mehrfamilienhäuser sind ab dem 3. Quartal 2024 wieder gestiegen, nachdem sie sich in den ersten zwei Quartalen des laufenden Jahres seitwärts bewegt haben. Auf Jahresbasis betrug die Wachstumsrate 2.6% gegenüber einem Rückgang im Vorjahr von 4.4%.

Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen konnte die Aurora Anlagestiftung im Geschäftsjahr 2024 ein solides operatives Resultat erzielen. Die nachhaltige Entwicklung der Liegenschaften mit attraktiven Mietflächen erlaubte es, die Mieterträge zu steigern und den Leerstand weiter zu reduzieren. Zudem konnten drei Mehrfamilienhäuser in Altstätten SG und St. Margrethen SG zugekauft werden.

Die Wertveränderung des Bestandesportfolio fiel mit CHF 3.4 Mio (+0.9%) positiv aus – insbesondere bedingt durch das Wachstum der Mieterträge (+3.4%). Der bereinigte durchschnittliche Diskontsatz blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die Leerstandsquote sank im Berichtsjahr auf 1.22% (Vorjahr 1.57%).


Im 2024 hat die Aurora eine bauliche Zustandsanalyse aller Liegenschaften erstellen lassen, die daraus gewonnenen Erkenntnisse unterstreichen die hohe Qualität des Liegenschaftenbestandes und unterstützen die gezielte, langfristige Investitionsplanung (CAPEX).

Die drei laufenden Investitionsprojekte (ca. CHF 96.8 Mio.) generieren bis zu deren Vollendung keine Mietzinseinnahmen und wirken sich kurzfristig dämpfend auf die Anlegerrendite aus. Sie sind jedoch das langfristige Potential der Anlagestiftung. Das Projekt Parkhaus Central - Neubau Tiefgarage am Unteren Graben 25 in St. Gallen (www.parkhaus-central.ch) wird per Ende Februar 2025 fertiggestellt. Die vier Mehrfamilienhäuser mit 34 Wohnungen an der Andwilerstrasse in Gossau SG (www.annowillare.ch) werden in zwei Etappen Ende Februar 2025 und im dritten Quartal 2025 der Aurora Anlagestiftung übergeben.

Die geopolitischen Ereignisse und damit verbunden die Unsicherheit über die wirtschaftlichen Entwicklungen vieler Volkswirtschaften führen auch in der Schweiz zu Marktunsicherheiten. Es ist davon auszugehen, dass auch die nächsten Jahre von erhöhten Schwankungen betroffen sind. Dennoch bleibt der Schweizer Immobilienmarkt, bedingt durch die Faktoren Zinsumfeld, wirtschaftliche Stabilität und die Zuwanderung nach wie vor widerstandsfähig. Insbesondere die Ostschweiz bietet Schutz vor übertriebenen Wertschwankungen. Die Rendite stammt hauptsächlich aus den laufenden Cash-Flows. Die Nachfrage nach Mietwohnungen dürfte auch hier hoch bleiben.

Wir werden uns auch in Zukunft auf die kostenbewusste Weiterentwicklung des bestehenden Immobilienportfolios fokussieren und streben ein nachhaltiges Wachstum an, welches durch Investitionen in attraktive Immobilien im Marktgebiet Ostschweiz erzielt wird.

Wir danken Ihnen für das uns entgegengebrachte Vertrauen.



Jakob Frei
Präsident Stiftungsrat



Silvan Schneider
Geschäftsführer

2. Informationen zur Stiftung

Allgemeine Informationen

Gründung der Anlagestiftung	Mit öffentlicher Urkunde vom 8. Juni 2021 und wirtschaftlicher Rückwirkung per 1. Januar 2021
Lancierung der Anlagegruppe	30. Juni 2021
Anzahl Produkte	1 (Anlagegruppe Immobilien Ostschweiz)
Region	Ostschweiz
Aufsichtsbehörde	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK), Bern

Stiftungsrat

Präsident	Jakob Frei
Vize-Präsident	Jürg Jakob
Mitglied	Martin Osterwalder
Mitglied	Prof. Dr. Markus Schmidiger
Mitglied	Johannes Senn

Weitere Informationen

Publikation NAV	Monatlich
Geschäftsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Ausschüttungspolitik	Thesaurierend
Valoren Nummer	111912459
ISIN	CH1119124597
Handelsregister Nr.	CHE-174.447.245



Villa Wiesental und Hotel Leo an der Rosenbergstrasse 95/Grünbergstrasse 6

3. Anlagegruppe Immobilien Ostschweiz

3.1 Investment Fokus

Die Anlagegruppe Immobilien Ostschweiz investiert in Immobilien in der Region Ostschweiz, wobei auf eine Wohnquote von min. 60% gezielt wird. Neben Wohnimmobilien werden auch Immobilien mit anderer Nutzung wie Büro, Verkauf, Gewerbe und Logistik erworben (max. 50%).

Mit einem diversifizierten und professionell verwalteten Immobilienportfolio strebt die Anlagegruppe eine angemessene Risikodiversifikation in Bezug auf Alter, Bausubstanz, Lage und Nachhaltigkeit des Ertrages an.

Die Aurora Anlagestiftung ist offen für Sacheinlagegeschäfte, sofern die Liegenschaften dem Anforderungsprofil entsprechen und dadurch die Interessen der übrigen Anleger nicht beeinträchtigt werden.

Portfoliokennzahlen	2024	2023
Gesamtvermögen in CHF	402'558'395.23	377'489'819.39
Nettovermögen in CHF	345'902'241.07	337'424'790.92
Mietzinsausfallquote	1.22%	1.57%
Fremdfinanzierungsquote	11.48%	8.23%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70.12%	78.44%
Betriebsaufwandsquote TERISA (GAV) ¹	0.42%	0.30%
Betriebsaufwandsquote TERISA (NAV) ¹	0.48%	0.32%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.45%	1.17%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.34%	1.12%
Ausschüttungsrendite	Thesaurierend	Thesaurierend
Anlagerendite	2.51%	1.16%
Nettorendite der fertigen Bauten	3.12%	3.17%
Bauprojektquote	24.59%	22.64%
Baurechtsquote	0.00%	0.00%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	3.86%	3.78%
Bandbreite Diskontierungssatz	3.4% - 4.65%	3.4% - 4.15%
Nutzung:		
Wohnen	83%	87%
Gewerbe/Parkplätze	17%	13%

¹ Im Betriebsaufwand enthalten sind folgende Erfolgsrechnungs-Positionen: Bewirtschaftungshonorare, Schätzungs- und Revisionsaufwand, Beratung, Portfoliomanagement und Geschäftsführung sowie übriger Verwaltungsaufwand.

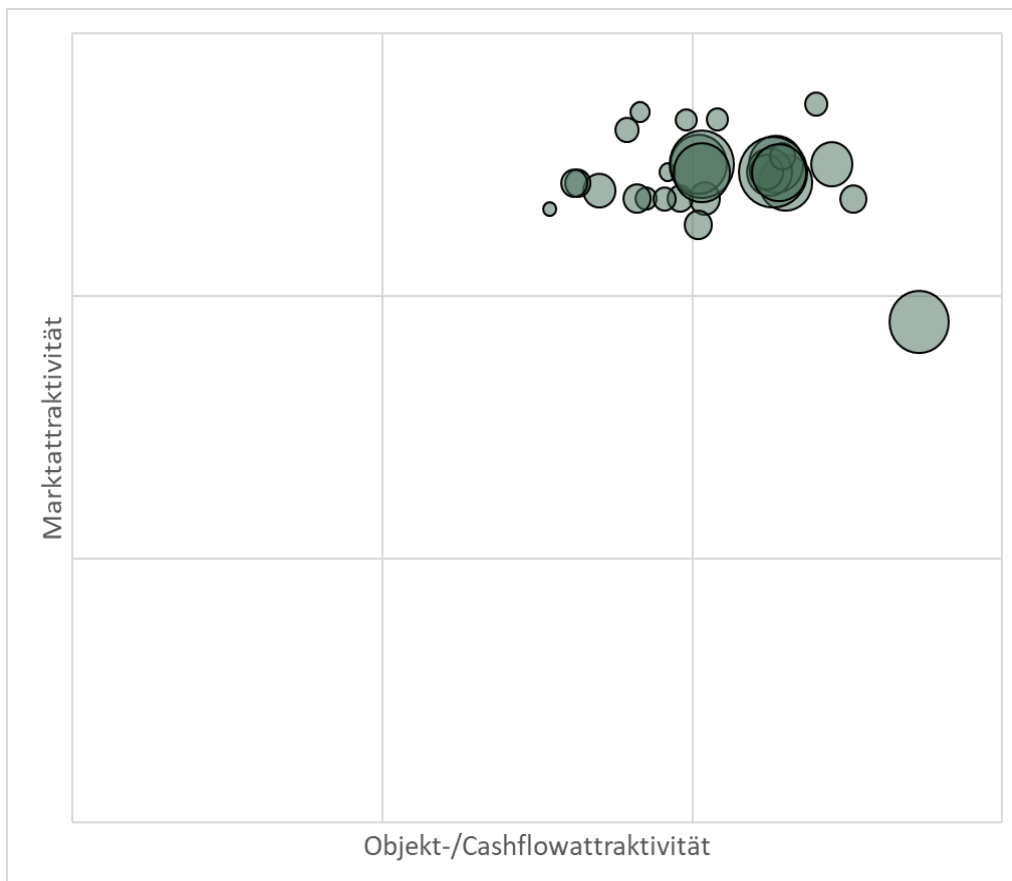
3.2 Portfolio Qualität

Die Aurora Anlagestiftung überwacht die Entwicklung der Portfolioqualität laufend. Jeweils auf Ende eines Geschäftsjahres werden die Qualitätsprofile aller Liegenschaften durch den unabhängigen Liegenschaften Bewerter KPMG aktualisiert. Es werden pro Jahr jeweils ein Drittel der Liegenschaften besichtigt. Die restlichen Objekte werden aufgrund der aktualisierten Datenbasis von KPMG nachgeführt.

Beurteilt werden die Markt- und Objekt-/Cashflowattraktivität. Somit wird der Makro- und Mikrolage, wie auch der Liegenschaftsqualität die angemessene Beachtung geschenkt. Die untenstehende Portfoliomatrix zeigt, dass das Aurora Portfolio eine sehr gute Liegenschaften Qualität aufweist und gut positioniert ist. Für Liegenschaften, deren Qualität im Laufe der Zeit das Anforderungsprofil nur noch ungenügend erfüllen, wird eine strategische Neupositionierung geprüft. Neuzugänge müssen der Qualität des bestehenden Portfolios entsprechen oder das Potenzial dazu haben.

Markt- und Objekt-/Cashflowattraktivität

Basis: Analyse KPMG 12/2024



3.3 Massnahmen Nachhaltigkeit Liegenschaften

Objekt	Minergie A	Minergiestandard ¹	Solar-Kollektoren	Photovoltaik-Anlage	Wärmepumpe	Fernwärme	Blockheizkraftwerk	begrünte Dachflächen	Grünabfuhr
Gerbestrasse 14/16, Andreasstrasse 11/14		x				x		x	x
Klusstrasse 19								x	x
St.Georgenstrasse 174-178									x
St.Georgenstrasse 180, 184, 186									x
Wildeggstrasse 13/15									x
Hebelstrasse 6									x
Guggeienhof 1/1a									x
Tannenstrasse 17									x
Gerhardtstrasse 4-6a				x					x
Sonnmattstrasse 29, 33, 35, 37, 39				x			x		x
Auf dem Damm 8									x
Im Grund 16a								x	x
Tablatstrasse 10-10d				x					x
Tablatstrasse 30-30b				x					x
Boppartshofstrasse 2, 4, 6						x			x
Harzbüchelstrasse 8									x
Gallusstrasse 41									x
Salistrasse 7 / Turnerstrasse 28/30						x			x
Kauffmannstrasse 6-12	x				x			x	x
Burenbüchelstrasse 16		x		x		x		x	x
Rosenbergstrasse 95 / Grünbergstrasse 6		x		x		x		x	
Lerchenstrasse 26/28				x				x	
Hofmattstrasse 15/15a			x						
Mühlegutstrasse 15					x			x	
Neuwiesstrasse 33									
Bahnhofstrasse 21b/21c									
Nordstrasse 20									

Legende

¹ exkl. Komfortlüftung, nicht zertifiziert

3.4 Umweltrelevante Kennzahlen

		01.07.2022 bis 30.06.2023 ¹⁾		01.07.2021 bis 30.06.2022 ¹⁾	
Energiebezugsfläche (EBF)²⁾		Total	%	Total	%
Gesamte Fläche	m ² EBF	63'710.4		63'710.4	
Massgebliche Fläche	m ² EBF	63'710.4		63'710.4	
Abdeckungsgrad		100%		100%	
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert³⁾)					
Energieverbrauch⁴⁾	MWh/Jahr	4'893.0		5'187.5	
Energieintensität	kWh/m ² EBF	76.8		81.4	
Brennstoffe	MWh/Jahr	2'405.7	49%	2'537.9	49%
Heizöl	MWh/Jahr	983.8	20%	1'020.9	20%
Erd- und Biogas	MWh/Jahr	1'421.9	29%	1'517.0	29%
Wärme	MWh/Jahr	1'865.3	38%	2'000.1	39%
Nah- und Fernwärme	MWh/Jahr	1'865.3	38%	2'000.1	39%
Elektrizität	MWh/Jahr	622.1	13%	649.5	13%
Wärmepumpe	MWh/Jahr	188.1	4%	197.0	4%
Allgemeinstrom	MWh/Jahr	434.0	9%	452.5	9%
Anteil erneuerbare Energien	MWh/Jahr	1'612.0	22%	1'614.9	21%
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert³⁾)					
CO₂e Emissionen⁵⁾	tCO ₂ e/Jahr	688.1		742.8	
CO₂e Emissionsintensität	kgCO ₂ e/m ²	10.8		11.7	
Scope 1	tCO ₂ e/Jahr	506.9	74%	533.6	72%
Heizöl	tCO ₂ e/Jahr	247.7	36%	257.1	35%
Heizgas	tCO ₂ e/Jahr	259.2	38%	276.5	37%
Scope 2	tCO ₂ e/Jahr	181.2	26%	209.2	28%
Nah- und Fernwärme	tCO ₂ e/Jahr	64.4	9%	86.6	12%
Anergene Emissionen	tCO ₂ e/Jahr	109.3	16%	114.2	15%
Elektrizität Wärmepumpe	tCO ₂ e/Jahr	2.3	0%	2.6	0%
Elektrizität Allgemein	tCO ₂ e/Jahr	5.3	1%	5.9	1%
Ergänzende Angaben					
Scope 3.3 Upstream Emissionen Scope 1/2	tCO ₂ e/Jahr	225.9		241.5	
Aufsummierte PV-Leistung	kWp/Jahr	242		242	

- 1) Energieverbrauchsdaten stammen aus den Heiz- und Nebenkostenperioden der Liegenschaften
- 2) EBF berechnet anhand von VMF (Vermietbarer Fläche) Umrechnungsfaktoren nach REIDA (Real Estate Investment Data Association)
- 3) Klimakorrektur anhand Heizgradtagmethode
- 4) Verbrauchswerte nach REIDA: Wärmeverbrauch für Heizung und Warmwasser sowie Allgemeinstrom (ohne Mieterstrom), Liegenschaften aufgrund von Gesamtsanierung, Transaktion oder Neubau in den vergangenen 12 Monaten sind nicht Teil des Reportings.
- 5) CO₂e (Scope 1 und 2) berechnet gemäss Emissionsfaktoren nach REIDA

Hinweis: Erfassung und Erhebung der Verbrauchszahlen sowie Rapportierungsrichtlinien unterliegen einem stetigen Optimierungsprozess. Die Kennzahlen sind ohne Gewähr und können sich nachträglich aufgrund einer höheren Datenqualität und eines höheren Abdeckungsgrads verändern.

3.5 Vermögensrechnung

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	5'512'670.65	13'188'547.49
Flüssige Mittel	4'771'785.63	12'162'190.29
Debitoren	36'503.66	27'345.44
Laufende Heiz- und Nebenkostenabrechnung	652'050.66	614'145.70
MWST Vorsteuerguthaben	11'430.70	344'106.06
Aktive Rechnungsabgrenzungen	40'900.00	40'760.00
Anlagevermögen	397'045'724.58	364'301'271.90
Fertige Bauten	299'409'000.00	281'826'000.00
Angefangene Bauten	97'636'723.58	82'475'270.90
Beteiligungen	1.00	1.00
Gesamtvermögen	402'558'395.23	377'489'819.39
Passiven		
Fremdkapital	-56'656'154.16	-40'065'028.47
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-2'786'316.20	-2'740'587.39
Passive Rechnungsabgrenzungen	-6'272.45	-130'745.75
Hypothekarschulden	-45'600'000.00	-30'000'000.00
Rückstellungen	-44'754.51	-54'166.33
Latente Steuern	-8'218'811.00	-7'139'529.00
Nettovermögen	345'902'241.07	337'424'790.92
	2024	2023
Ansprüche	Stück	Stück
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn des Berichtsjahrs	311'471	311'471
Ausgegebene Ansprüche	0	0
Zurückgenommenen Ansprüche	0	0
Anzahl Ansprüche am Ende des Berichtsjahrs	311'471	311'471
	CHF	CHF
Kapitalwert je Anspruch	1'083.33	1'070.93
Nettoertrag des Rechnungsjahrs je Anspruch	27.22	12.40
Inventarwert je Anspruch	1'110.54	1'083.33
	2024	2023
Veränderung des Nettovermögens	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn des Berichtsjahrs	337'424'790.92	333'562'839.51
Ausgaben	0.00	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	8'477'450.20	3'861'951.41
Nettovermögen am Ende des Berichtsjahrs	345'902'241.12	337'424'790.92

3.6 Erfolgsrechnung

	2024 CHF	2023 CHF
Soll-Mietertrag	11'912'239.45	10'571'188.33
Minderertrag Leerstand	-128'161.85	-151'989.40
Inkassoverlust auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-16'975.70	-13'782.29
Mietertrag netto	11'767'101.90	10'405'416.64
Instandhaltung	-1'089'686.51	-700'260.40
Instandsetzung	-24'613.80	-78'944.00
Unterhalt Immobilien	-1'114'300.31	-779'204.40
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-19'463.60	-18'693.05
Nicht verrechenbare Heiz- und Nebenkosten	-47'016.00	-61'996.37
Versicherungen	-146'085.65	-97'101.00
Bewirtschaftungshonorare	-551'171.32	-315'249.13
Vermietungs- und Insertionskosten	-28'972.85	-50'378.10
Steuern und Abgaben	-282'211.35	-169'596.80
Übriger operativer Aufwand	-275'887.45	-58'397.10
Operativer Aufwand	-1'350'808.22	-771'411.55
Operatives Ergebnis	9'301'993.37	8'854'800.69
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-92'492.40	-111'176.65
Beratung, Portfoliomanagement und Geschäftsführung	-981'473.00	-660'267.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-995.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-1'074'960.40	-771'443.65
Finanzaufwand	-658'273.58	-293'101.08
Finanzertrag	104'972.81	82'301.45
Finanzierungsaufwand	-553'300.77	-210'799.63
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Ertrag aus Mutationen Ansprüche	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	7'673'732.20	7'872'557.41
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	7'673'732.20	7'872'557.41
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'883'000.00	-6'240'276.00
Veränderung latente Steuern	-1'079'282.00	2'229'670.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	8'477'450.20	3'861'951.41
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	7'673'732.20	7'872'557.41
Zur Thesaurierung verfügbarer Betrag	-7'673'732.20	-7'872'557.41
Vortrag auf neue Rechnung	0.00	0.00

3.7 Objektinventar

Ort	Adresse	Marktwert 31.12.2024 CHF	Marktwert 31.12.2023 CHF
St.Gallen	Gerbestrasse 14/16, Andreasstrasse 11/14	20'470'000.00	20'172'000.00
St.Gallen	Klusstrasse 19	4'578'000.00	4'439'000.00
St.Gallen	St.Georgenstrasse 174-178	4'729'000.00	4'901'000.00
St.Gallen	St.Georgenstrasse 180, 184, 186	4'734'000.00	4'891'000.00
St.Gallen	Wildeggsstrasse 13/15	3'803'000.00	3'814'000.00
St.Gallen	Hebelstrasse 6	2'890'000.00	2'876'000.00
St.Gallen	Guggeienhof 1/1a	7'912'000.00	7'691'000.00
St.Gallen	Tannenstrasse 17	3'084'000.00	3'063'000.00
St.Gallen	Gerhardtstrasse 4-6a	14'383'000.00	14'045'000.00
St.Gallen	Sonnmattstrasse 29, 33, 35, 37, 39	22'305'000.00	22'841'000.00
St.Gallen	Auf dem Damm 8	3'612'000.00	3'559'000.00
St.Gallen	Im Grund 16a	1'971'000.00	1'915'000.00
St.Gallen	Tablatstrasse 10-10d	32'118'000.00	30'961'000.00
St.Gallen	Tablatstrasse 30-30b	20'374'000.00	19'585'000.00
St.Gallen	Boppartshofstrasse 2, 4, 6	19'641'000.00	19'569'000.00
St.Gallen	Harzbüchelstrasse 8	7'050'000.00	6'857'000.00
St.Gallen	Gallusstrasse 41	2'516'000.00	2'460'000.00
St.Gallen	Salistrasse 7 / Turnerstrasse 28/30	28'654'000.00	28'554'000.00
St.Gallen	Kauffmannstrasse 6-12	21'987'000.00	21'797'000.00
St.Gallen	Burenbüchelstrasse 16	12'339'000.00	12'054'000.00
St.Gallen	Rosenbergstrasse 95 / Grünbergstrasse 6	29'557'000.00	29'487'000.00
Gossau	Lerchenstrasse 26/28	4'631'000.00	4'531'000.00
Gossau	Hofmattstrasse 15/15a	6'699'000.00	6'607'000.00
Steinach	Mühlegutstrasse 15	5'197'000.00	5'157'000.00
St.Margrethen	Neuwiesstrasse 33	2'304'000.00	0.00
Altstätten	Bahnhofstrasse 21b - c	6'648'000.00	0.00
Altstätten	Nordstrasse 20	5'223'000.00	0.00
	laufende Investitionsprojekte	97'636'723.58	82'475'270.90
	Total 27 Liegenschaften	397'045'723.58	364'301'270.90
	Total Immobilien	397'045'723.58	364'301'270.90

Die laufenden Investitionsprojekte enthalten im Wesentlichen die aufgelaufenen Kosten für die Projekte Parkgarage UG 25, Annowillare in Gossau und Widenbach in Wittenbach.

4. Bericht des Schätzungsexperten



KPMG AG
Real Estate
Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8004 Zürich

Telefon +41 58 249 31 31
kpmg.ch/realstate

Aurora Anlagestiftung – Portfoliobewertung per 31.12.2024

Kurzbericht des Schätzungsexperten

Auftrag

Als unabhängiger Schätzungsexperte hat KPMG AG, Real Estate, auftragsgemäss den Liegenschaftsbestand der Aurora Anlagestiftung per 31. Dezember 2024 nach der Discounted Cashflow-Methode (DCF) bewertet. Es wurde rund ein Drittel der Liegenschaften besichtigt. Für zwei Drittel der Liegenschaften wurden die Werte unter Berücksichtigung der aktuellen Gegebenheiten im Rahmen von Desktopbewertungen (ohne Besichtigung) verifiziert.

Bewertungsstandard

Die Verkehrswertermittlung erfüllt die Anforderungen nach SWISS GAAP FER 26 und entspricht definitionsgemäss dem "Fair Market Value" oder "Marktwert", d.h. dem geschätzten Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einen kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie aus der Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge ermittelt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken. Im Rahmen der Bewertungen erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Den Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Liegenschaftsabrechnungen der vergangenen Jahre, die Information zur aktuellen Vermietungssituation sowie Liegenschafts- und Marktdaten zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzen sie die zu erwartenden künftigen Cashflows und legen den Diskontierungssatz fest.

Die Entwicklungsprojekte/Liegenschaften im Bau werden zu Anschaffungskosten ("at cost") bewertet.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die Schätzungsexperten von KPMG AG, Real Estate, bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Bewertungsergebnis

Das Gesamtportfolio umfasst per 31. Dezember 2024 insgesamt 34 Liegenschaften. Diese setzen sich aus 25 Bestandsliegenschaften, vier Entwicklungsprojekten/Liegenschaften im Bau sowie aus fünf neu erworbenen Liegenschaften zusammen. Der Marktwert des Gesamtportfolios steigt gegenüber dem Vorjahr um CHF 32,787,000 bzw. um 9.0% von CHF 364,259,000 auf CHF 397,046,000.

Wertentwicklung	CHF	Anteil
Immobilienportfolio per 31.12.2023	364,259,000	100.0%
Verkaufte Liegenschaften	-	0.0%
Wertveränderung der Bestandsliegenschaften	3,408,000	0.9%
Wertveränderung unterjährig fertig erstellte Liegenschaften	-	0.0%
Wertveränderung Entwicklungsprojekte/Liegenschaften im Bau	15,204,000	4.2%
Zukäufe	14,175,000	3.9%
Immobilienportfolio per 31.12.2024	397,046,000	109.0%

Der marktwertgewichtete nominale Diskontierungszinssatz beträgt 3.86% für das Bestandsportfolio¹, wobei die Spanne der Diskontierungssätze für die einzelnen Liegenschaften von 3.40% bis 4.65% reicht. Die Bruttoanfangsrendite dieser Liegenschaften liegt bei 4.19%, die Nettoanfangsrendite bei 3.59%.

Zürich, 24. Februar 2025

KPMG AG

Beat Seger
Partner, Real Estate

Nicolas Nagy
Manager, Real Estate

¹ "Bestand" = Bestands-/ Renditeliegenschaften gemäss Factsheet, d.h. Gesamtportfolio exkl. Verkäufe & Zukäufe, Liegenschaften im Bau, unterjährig fertig erstellte Liegenschaften



Innenhof Bahnhofstrasse in Altstätten

5. Stammvermögen

5.1 Bilanz

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
Flüssige Mittel	88'333.43	84'327.50
Aktive Rechnungsabgrenzungen	881'473.00	660'267.00
Aktiven	969'806.43	744'594.50
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	-812'487.22	-584'518.60
Stiftungskapital	-100'000.00	-100'000.00
Gewinn- oder Verlustvortrag	-60'075.90	-149'871.32
Aufwand / Ertragsüberschuss	2'756.69	89'795.42
Passiven	-969'806.43	-744'594.50

5.2 Erfolgsrechnung

	2024 CHF	2023 CHF
Ertrag Managementgebühren	981'473.00	660'267.00
Verwaltungsaufwand	-834'943.70	-599'126.45
Bankspesen / Depotführungsgebühren	-148'822.19	-146'444.22
Übriger Aufwand	-463.80	-4'491.75
Aufwand / Ertragsüberschuss	-2'756.69	-89'795.42



Das Parkhaus Central in St.Gallen eröffnet am 20. März 2025. Die Gestaltung erfolgte mithilfe eines Wettbewerbs an der GBS St.Gallen.

6. Anhang

6.1 Grundlagen und Organisation

6.1.1 Rechtsform und Zweck

Die Aurora Anlagestiftung ist eine Stiftung im Sinne von Artikel 80 ff. ZGB. Sie wurde mit öffentlicher Urkunde vom 8. Juni 2021 und wirtschaftlicher Rückwirkung per 1. Januar 2021 gegründet und hat ihren Sitz in St.Gallen. Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinschaftliche Anlage und Verwaltung der ihr von Vorsorgeeinrichtungen anvertrauten Vermögenswerten. Sie unterstützt die Anleger bei der professionellen Vermögensanlage und ermöglicht eine Beteiligung an einem diversifizierten Portfolio.

6.1.2 Statuten und Reglemente

Statuten	20.04.2023
Stiftungsreglement	20.04.2023
Reglement zur Vermeidung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäfte mit Nahestehenden	08.06.2021
Organisations- und Geschäftsreglement	01.06.2024
Reglement Risikopolitik und -management	08.06.2021
Anlagerichtlinien	08.06.2021
Reglement Gebühren und Kosten	12.12.2022
Compliance Manual	08.06.2021
Entschädigungsreglement	03.09.2021
Prospekt Anlagegruppe Immobilien	26.03.2024

6.1.3 Anlegergruppe

Es besteht nur die Anlagegruppe Immobilien Ostschweiz.

6.1.4 Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung ist das oberste Organ der Anlagestiftung und wird durch sämtliche Anleger oder deren Vertreter gebildet. Die unübertragbaren Befugnisse werden in den Statuten unter Art. 10 geregelt.

6.1.5 Führungsorgan, Stiftungsrat

Der Stiftungsrat ist das oberste Geschäftsführungsorgan der Anlagestiftung. Er nimmt alle Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht durch Gesetz und die Stiftungssatzung der Anlegerversammlung zugeteilt sind.

Stiftungsrat		seit
Präsident	Jakob Frei	2021
Vize-Präsident	Jürg Jakob	2021
Mitglied	Martin Osterwalder	2021
Mitglied	Prof. Dr. Markus Schmidiger	2021
Mitglied	Johannes Senn	2021

6.1.6 Risikomanagement und interne Kontrollen

Der Stiftungsrat behandelte an der Stiftungsratssitzung vom 19. Juni 2024 das Risikomanagement und die internen Kontrollen. Das Risikomanagement und die internen Kontrollen sollen durch eine systematische Identifikation und Bewertung sicherstellen, dass Risiken rechtzeitig erkannt und wo möglich minimiert werden.

6.1.7 Integrität und Loyalität in der Vermögensverwaltung

Die Integritäts- und Loyalitätserklärungen werden jeweils jährlich eingeholt.

6.1.8 Rechtsgeschäfte mit Nahestehenden

Die Geschäftsführung der Aurora Anlagestiftung wurde mit Vertrag vom 23. Juni 2021 an die Pensionskasse Stadt St.Gallen delegiert.

6.1.9 KGAST/Mitgliedschaft

Eine Mitgliedschaft wird in Zukunft geprüft.

6.2 Beauftragte Unternehmer und Partner

Tätigkeitsbereich	Unternehmen
Revisionsstelle	BDO AG, St.Gallen Franco Poerio, Dott.
Aufsichtsbehörde	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK), Bern
Geschäftsführung	Pensionskasse Stadt St.Gallen Geschäftsführer, Silvan Schneider Geschäftsführer Stv., Gerardo Longo
Immobilienverwaltung	Pensionskasse Stadt St.Gallen, St.Gallen
ImmobilienSchätzer	KPMG AG Real Estate, St.Gallen Nicolas Nagy
Depotbank	St. Galler Kantonalbank, St.Gallen
Compliance-Funktion	schochauer ag, St.Gallen

6.3 Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit

6.3.1 Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Jahresrechnung 2024 wurde gemäss Verordnung über Anlagestiftungen (ASV) erstellt und entspricht sinngemäss Swiss GAAP FER 26. Die Jahresrechnung vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (true and fair view).

Bewertungsstandards und Grundlagen

Fertige Bauten	Die Bewertungen der Vermögen erfolgt nach dem Marktwertprinzip. Dieser wird nach der Discounted-Cash-Flow Methode (DCF) ermittelt. Dabei wird der Marktwert durch die Summe, der in Zukunft erwarteten, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträgen, bestimmt. Die Diskontierung wird individuell, marktgerecht und risikoadjustiert vorgenommen. Die Immobilien werden jährlich durch die KPMG AG Real Estate, St.Gallen bewertet.
Angefangene Bauten	Angefangene Bauten werden bis zur Fertigstellung zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet.
Rückstellungen	Rückstellungen werden gebildet, wenn vor dem Bilanzstichtag ein Ereignis stattgefunden hat, aus dem ein wahrscheinlicher Mittelabfluss resultiert. Diese Verpflichtung kann auf faktischen oder rechtlichen Gründen basieren.
Latente Steuern	Berücksichtigt sind die bei einem Verkauf voraussichtlich anfallenden Grundstücksgewinnsteuern. Die latenten Steuern werden durch KPMG AG Tax & Legal, St.Gallen jährlich berechnet.

6.3.2 Änderungen von Grundsätzen bei Bewertungen, Buchführung und Rechnungslegung Keine.

6.3.3 Berechnung und Publikationen Nettoinventarwert (NAV)

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe besteht im Wert der einzelnen Aktiven, zuzüglich allfälliger Marchzinsen, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten. Bei Immobilienanlagen werden zudem die bei der Veräusserung der Grundstücke wahrscheinlich anfallenden Steuern (Latente Steuern) abgezogen. Die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen werden der Anlagegruppe gutgeschrieben.

Der Nettoinventarwert (NAV) wird monatlich durch die St.Galler Kantonalbank publiziert.

6.4 Erläuterung der Vermögensanlage

6.4.1 Organisation der Anlagetätigkeit, Anlagerichtlinien

Die Stiftung führt die Anlagegruppe Immobilien Ostschweiz sowie das Stammvermögen.

6.4.2 Abweichungen von den Anlagerichtlinien

Die Anlagerichtlinien sind eingehalten.

6.4.3 Erläuterungen des Netto-Ergebnisses aus der Vermögensanlage

Das Nettoergebnis aus der Vermögensanlage beträgt im Rechnungsjahr 2024 CHF 7.67 Mio. (VJ CHF 7.87 Mio.).

6.4.4 Sacheinlagen

Es gab keine Sacheinlagen im Geschäftsjahr 2024.

6.5 Auflagen der Aufsichtsbehörde

Es bestehen keine Auflagen von Aufsichtsbehörden.

6.6 Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

6.6.1 Hypotheken nach Fälligkeiten

Art	Laufzeit bis	CHF	Zinssatz
Fester Vorschuss	30.09.2025	9'000'000	1.21%
Fester Vorschuss	30.09.2025	3'600'000	0.97%
Fester Vorschuss	30.09.2025	3'000'000	0.92%
Festhypothek	28.07.2028	10'000'000	2.20%
Festhypothek	20.12.2028	10'000'000	1.52%
Festhypothek	18.03.2033	10'000'000	2.50%
Total Hypotheken		45'600'000	1.74%

6.6.2 Verpfändung von Aktiven / Eigentumsbeschränkungen

Zur Sicherung eigener Verpflichtungen sind in der Anlagegruppe Immobilien Ostschweiz Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 90'700'000 eingetragen.

6.6.3 Honorare / Entschädigungen / Rückerstattungen

Verwaltungsaufwand Stammvermögen	2024 CHF	2023 CHF
Stiftungsrat, Generalversammlung	54'173.60	48'655.80
Revisionsaufwand	18'100.20	20'211.90
Geschäftsführungsaufwand	750'000.00	521'263.00
Compliance Officer	5'319.90	6'645.75
Versicherungen	7'350.00	2'350.00
Total	834'943.70	599'126.45

6.6.4 Erläuterung der Verwaltungskosten Anlagegruppe Immobilien Ostschweiz

Verwaltungsaufwand Anlagegruppe	2024 CHF	2023 CHF
Schätzungsaufwand	92'492.40	111'035.30
Advisory, Portfoliomanagement und Geschäftsführung	981'473.00	660'267.00
Übriger Verwaltungsaufwand	995.00	0.00
Total	1'074'960.40	771'302.30

6.6.5 Weitere Effektive Vergütungssätze an die Geschäftsführung

	2024 CHF	2023 CHF
Bautreuhandleistungen	13'750.00	18'750.00
Provisionen für Kauf / Verkauf von Immobilien	0.00	0.00
Total	13'750.00	18'750.00

6.6.6 Nicht bilanzierte Verpflichtungen

Es bestehen keine nicht bilanzierten Verpflichtungen.

6.6.7 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, welche die Jahresrechnung beeinflussen.

7. Bericht der Revisionsstelle



Tel. +41 71 228 62 00
www.bdo.ch
stgallen@bdo.ch

BDO AG
Vadianstrasse 59
9001 St. Gallen

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Anlegerversammlung der Aurora Anlagestiftung, St. Gallen

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Aurora Anlagestiftung (der 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 beigegefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem



Tel. +41 71 228 62 00
www.bdo.ch
stgallen@bdo.ch

BDO AG
Vadianstrasse 59
9001 St. Gallen

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.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/vorsorgeeinrichtungen>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutari-schen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermö-gensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenom-men 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 und reglementarischen Bestimmun-gen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen und statutarischen und reglemen-tarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

St. Gallen, 19. März 2025

BDO AG

Franco Poerio
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Aaron Mäder
Zugelassener Revisor



Aurora

ANLAGESTIFTUNG

Aurora Anlagestiftung

c/o Pensionskasse Stadt St. Gallen
Poststrasse 28
9001 St. Gallen

www.aurora-ast.ch
info@aurora-ast.ch
Valor 111912459
ISIN CH1119124597