

Aurora Anlagestiftung – Immobilien Ostschweiz

Investor Reporting – Dezember 2025

Valor 111912459 / ISIN CH1119124597

Investment Fokus

Die Aurora AST 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.

Charakteristika

Name Anlagestiftung	Aurora AST Immobilien Ostschweiz
Anlagefokus	Wohnimmobilien Ostschweiz
Gründung Anlagestiftung	01.01.2021
Lancierung Anlagegruppe	30.06.2021
Benchmark	KGAST Immo-Index
Portfolio Management	Aurora Anlagestiftung
Depotbank	St.Galler Kantonalbank AG
Revisionsstelle	BDO AG
Schätzungsexperte	KPMG AG
Aufsichtsbehörde	OAK BV
Industriegruppe	Immobilien
Valor	111912459
ISIN	CH1119124597
Rechtsform	Anlagestiftung nach Schweizer Recht
Ausschüttungspolitik	Thesaurierend

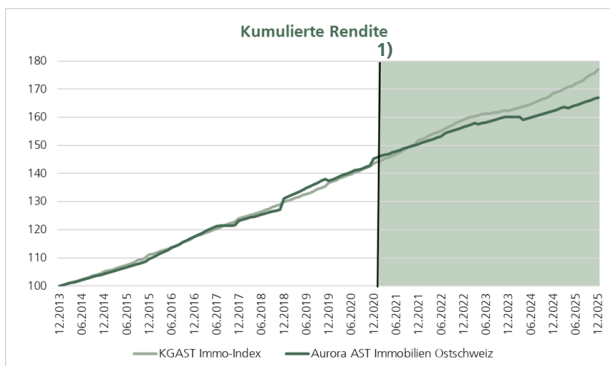
Werte per 31.12.2025

NAV pro Anspruch	CHF 1'148.08
Anzahl Ansprüche	382'783
Anzahl Liegenschaften	42

Kennzahlen per 31.12.2024

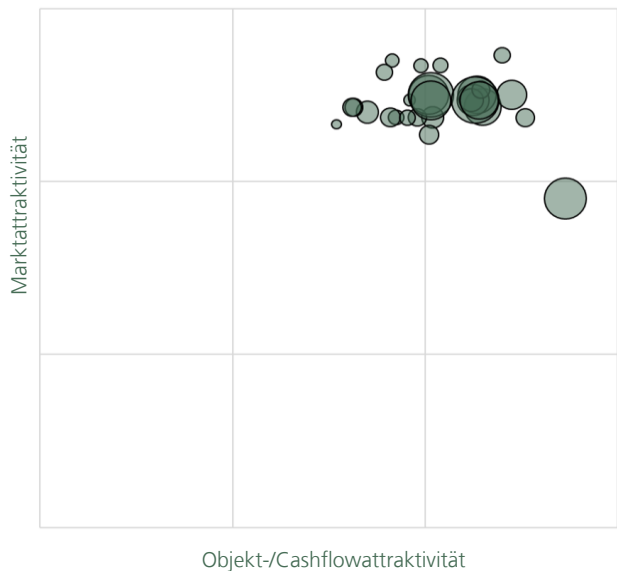
Gesamtvermögen	CHF 402'558'395
Mietzinsausfallquote	1.22%
Fremdfinanzierungsquote	11.48%
EBIT-Marge	70.12%
TER_{ISA} (GAV)	0.42%
TER_{ISA} (NAV)	0.48%
ROE	2.45%
ROIC	2.34%
Anlagerendite	2.51%
Nettorendite Fertigbauten	3.12%
Bauprojektquote	24.59%
Baurechtsquote	0.00%
Nutzung	83.01% Wohnen 16.99% Gewerbe/Parkplätze

Wertentwicklung in % per 31.12.2025



	YTD	Rendite 1 Jahr	Rendite 3 Jahre	seit 01.01.2014
Aurora AST Immobilien Ostschweiz	2.89%	2.89%	6.70%	66.97%
KGAST Immo-Index	5.00%	5.00%	11.20%	77.19%

Qualitätsprofil per 31.12.2024²⁾



1) Neugründung Anlagestiftung per 01.01.2021 vorher Immobilienportfolio der PK Stadt St. Gallen

2) Basierend auf Beurteilungen des Immobilienschätzers KPMG AG. Die Blasengrösse widerspiegelt den Marktwert der jeweiligen Liegenschaft.

Zeichnung und Rücknahme

Die Anlagegruppe ist geschlossen (jeweils bei Kapitalerhöhungen sind Zeichnungen möglich). Sacheinlagen sind möglich. Rücknahmen können jederzeit bei der Aurora Anlagestiftung angemeldet werden.

Profil/Eignung

Dieses Produkt ist für Anleger geeignet, welche mindestens einen mittelfristigen Anlagehorizont haben.

Zugelassen sind nur Anlagen von steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen oder sonstigen steuerbefreiten Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz ist, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dient oder von Personen, die kollektive Anlagen von Einrichtungen von Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstigen steuerbefreiten Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen, verwaltet, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt wird und bei der Aurora Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegt. Der Anlegerkreis ist eingeschränkt.

Gebühren

Ausgabe	Max. 5%
Rücknahme	Max. 5%

Aktuelle Sätze können bei der Geschäftsführung verlangt werden.

Kontakt

Aurora Anlagestiftung
c/o Pensionskasse Stadt St. Gallen
Rathaus, Poststrasse 28
9001 St. Gallen

+41 58 228 34 10
info@aurora-ast.ch
www.aurora-ast.ch

Rechtliche Hinweise

Das vorliegende Dokument dient Werbe- und Informationszwecken, ist ausschliesslich für die Verbreitung in der Schweiz bestimmt, und richtet sich nicht an Personen in anderen Ländern und an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbieten.

Wir weisen darauf hin, dass die historische Performance keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance darstellt und die Performancedaten, die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt lassen. Dieses Dokument wurde von der Aurora Anlagestiftung und der St.Galler Kantonalbank AG mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Diese bieten jedoch keine Gewähr für dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnen jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Das Dokument stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung oder Rückgabe bzw. zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Bankdienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters die Informationen in Bezug auf ihre Vereinbarkeit mit seinen persönlichen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu prüfen. Das vorliegende Dokument wurde nicht von der Abteilung „Finanzanalyse“ im Sinne der von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebenen «Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse» erstellt und unterliegt folglich nicht diesen Richtlinien. Dieses Dokument ist kein Prospekt im Sinne von Artikel 652a bzw. 1156 des schweizerischen Obligationenrechts oder Artikel 27 ff. des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange AG. Weder die vorliegenden Informationen noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt, dorthin mit-genommen oder in den Vereinigten Staaten von Amerika verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden.

Alleinverbindliche Grundlage für den Erwerb von Anteilen der Aurora Anlagestiftung sind die Statuten, Reglemente und allfälligen Prospekte der Aurora Anlagestiftung. Diese können bei der Aurora Anlagestiftung (siehe Kontakt) kostenlos bezogen werden.