

**JAHRES-  
BERICHT 2024**

1.1. – 31.12.2024



**Real Fund One KmGK**

Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen

Anlagefonds schweizerischen Rechts

«Immobilienentwicklungsfonds» für qualifizierte Anleger

ISIN CH0503181262 | Valor 50318126

# INHALT

---

Brief an die Kommanditäre	<b>5–9</b>
Schlüsselzahlen	<b>10</b>
Kennzahlen	<b>11</b>
Organisation	<b>12–13</b>
Lagebericht	<b>14–19</b>
Projekte	<b>20–34</b>
Vermögensrechnung	<b>36</b>
Erfolgsrechnung	<b>37</b>
Anhang zur Jahresrechnung	<b>39–42</b>
Bericht der Prüfgesellschaft	<b>43–45</b>
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	<b>46–48</b>



**MIT DEM BLICK  
AUF S ZIEL HÜRDEN  
NEHMEN**

# BRIEF AN DIE KOMMANDITÄRE

---

## LANGWIERIGE GESTALTUNGSPLANVERFAHREN LIEGEN AUF ZIELGERADEN

**Sehr geehrte Damen und Herren  
Liebe Kommanditäre**

Wir freuen uns, Ihnen den fünften Jahresbericht der Real Fund One, Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen, vorzulegen. Der Fonds konnte in der Berichtsperiode die drei langwierigen Gestaltungsplanverfahren für die Entwicklungsprojekte Gebenstorf, Hitzkirch und Langendorf gezielt voranbringen und wir erwarten im laufenden Geschäftsjahr 2025 die kantonalen Genehmigungen. Zudem wurden die beiden baubewilligten Entwicklungsprojekte Herznach und Diepoldsau erfolgreich am Markt platziert. Das Immobilien-Entwicklungsportfolio umfasst damit noch zehn Bauprojekte mit einem Anlagevolumen von rund CHF 248 Mio. Der Aufbau des Portfolios und die bisherigen Entwicklungsschritte wurden mit 90% des gezeichneten Kapitals realisiert.

### Weitere Baubewilligungen anstehend und Bauprojekte kommen planmässig voran

Von den ursprünglich 14 Projekten sind vier erfolgreich verkauft, eines fertiggestellt, zwei im Bau und drei vor Baubeginn. Neben den bereits verkauften Einheiten Zürich Schwamendingen, Basel, Herznach und Diepoldsau ist Zunzgen fertiggestellt und wird final auf dem Eigentumswohnungsmarkt veräussert. Beim Projekt Birr konnte die erste Bauetappe abgeschlossen werden, wovon sämtliche 36 Eigentumswohnungen verkauft sind. In Oberglatt starteten die Bauarbeiten im November und in Zürich Affoltern erwarten wir den Bauabschluss im Spätsommer 2025. Die Baugesuche in Buchs und Zürich Höngg sind eingereicht und wir warten auf den Bauentscheid. In Birr konnte die Baueingabe für die zweite Etappe finalisiert werden, nachdem die Gemeindeversammlung Birr am 27. Juni 2024 die neue Bau- und Nutzungsordnung (BNO) verabschiedet hatte. Somit kamen die Planungs- und Entwicklungsarbeiten bei vielen von der Real Fund One erworbenen Projekten im vergangenen Geschäftsjahr gut voran. Die Entwicklungsfortschritte sind erfreulich, im Wissen, dass die Gestaltungsplanverfahren in Gebenstorf, Hitzkirch und Langendorf noch bei den kantonalen und kommunalen Behörden liegen und behördliche Verzögerungen leider nie ausgeschlossen sind.

### Baubewilligte Entwicklungsprojekte Herznach und Diepoldsau erfolgreich verkauft

Die baubewilligten Entwicklungsprojekte Herznach und Diepoldsau konnten zu Beginn des vierten Quartals 2024 erfolgreich verkauft werden. Für das baubewilligte Projekt in Herznach mit einem hervorragenden Vermarktungsergebnis errechnete sich beim frühzeitigen Exitzenario, im Gegensatz zur vollständigen Baurealisierung, die renditestärkste Variante für unsere Investoren. In Diepoldsau reagierten wir mit dem gelungenen Verkauf des baubewilligten Projektes auf die äusserst schleppende Nachfrage nach Eigentumswohnungen im St. Galler Rhein-

tal. Damit trägt der Fonds an diesen Standorten keine weiteren Bau- und Vermarktungsrisiken und minimiert die Kapitalbindung durch den frühzeitigen Projektexit. Wir werden auch zukünftig im Interesse unserer Investoren die laufenden Projekte in ihrem Risikoverhalten und in der zeitlichen Dimension analysieren und sie gegebenenfalls bereits mit dem Erhalt der Baubewilligung am Markt platzieren.

#### **Behördliche Verzögerungen und private Einsprachen belasten Bauprojekte**

Die zähen und langwierigen Gestaltungsplanverfahren in Gebenstorf, Hitzkirch und Langendorf zeigen unsere grosse Abhängigkeit von den behördlichen Prozessen und den unzähligen Mitwirkungs- und Einsprachemöglichkeiten von Einzelpersonen und Interessensgruppen. Jedoch sehen wir klare Fortschritte bei allen drei Projekten. Wir können heute die Wirtschaftlichkeit der Projekte besser verifizieren und die Baueingaben bereits vorbereiten. Parallel dazu sind wir je nach Stand der Baubewilligungen in Vorbereitung der Vermarktungsaktivitäten und versuchen, möglichst frühzeitig an den Markt zu gehen. Für die Baulandparzelle in Zürich Leimbach warten wir auf den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, das in zweiter Instanz über den Rekurs zu befinden hat. Wir verlieren alleine auf der Stufe des Verwaltungsgerichts mehr als ein Jahr und müssen aufgrund der Hartnäckigkeit der Gegnerschaft mit dem Weiterzug ans Bundesgericht rechnen.

#### **Verbleibende Projektentwicklungen in unterschiedlichen Phasen aber mit klaren Fortschritten**

Die sechs noch laufenden Entwicklungsprojekte befinden sich im ordentlichen Projektplanungs- und Entwicklungsprozess und variieren zwischen Gestaltungsplanverfahren, Bauprojektentwicklung und Bewilligungsphase. Die Spannweite ergibt sich je nach Akquisitionszeitpunkt, Einspracheverfahren und kommunalen oder kantonalen Bauauflagen. Im zweiten Semester 2024 haben wir bei den Entwicklungsprojekten deutliche Fortschritte erzielt und mit dem Verkauf der bewilligten Projekte Herznach und Diepoldsau einen frühzeitigen Projekterfolg herbeigeführt. Zudem erwarten wir im laufenden Jahr für die drei Bauprojekte Buchs, Zürich Höngg und Birr zweite Etappe sowohl die Baubewilligungen als auch den Abschluss der drei laufenden Gestaltungsplanverfahren. Trotz Zusatzschleifen aufgrund behördlicher Verzögerungen, Einsprachen von Nachbarn und Interessensgruppen und Vorbehalten aus den öffentlichen Mitwirkungsverfahren konnten wir bereits viele Projekte zur Baureife bringen oder abschliessen. Leider haben Partikularinteressen und Einsprachen in Zürich Leimbach sowie behördliche Versäumnisse in Hitzkirch und Langendorf unsere Entwicklungsprojekte massiv verzögert und damit auch unsere Renditeerwartungen in Frage gestellt.

#### **Deutlich verbessertes Marktumfeld für private Investoren für Wohneigentum**

Die für Stockwerkeigentümer erfreuliche Entwicklung im Zinsumfeld geben den Vermarktungsanstrengungen neuen Auftrieb. Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 konnten wir erneut Absatzerfolge erzielen. In Birr wurden die beiden noch verfügbaren Attikawohnungen notariell verschrieben. Damit sind alle 36 Wohnungen aus der ersten Etappe verkauft. Die gute Nachfrage und die erfreuliche Interessentenliste geben uns Zuversicht für die zweite Bauetappe, in welcher nochmals gleich viele Wohnungen mit analogen Grundrissen erstellt werden. Im Oktober konnte eine weitere Wohnung in Zürich Affoltern verkauft werden und auch in Zunzgen

wurden kurz vor Ende Jahr zwei weitere Wohnungen verschrieben. Die Bauarbeiten in Oberglatt laufen reibungslos und von den geplanten 15 Wohnungen sind bereits drei verkauft und sieben reserviert. Unsere frühzeitige Vermarktung der Wohneinheiten in Buchs zeigt eine positive Resonanz. Von den zwölf verfügbaren Einheiten sind bereits vier reserviert. Wir bleiben zuversichtlich für unsere Bauprojekte, die alle über viele Jahre laufen und gefragten Wohnraum an attraktiven Standorten bieten. Zudem evaluiert die Geschäftsleitung mit dem Verwaltungsrat laufend mögliche Handlungsalternativen und Möglichkeiten, Projektentwicklungen frühzeitig interesse- und renditewahrend zu verkaufen.

#### **Gesicherter Kapitalbedarf, jedoch längere Investitionsdauer und Fondslaufzeit**

Seit dem Final Closing im September 2021 mit CHF 150 Mio. konnte die Real Fund One KmGK 90% des gezeichneten Kapitals abrufen und in 14 Portfolio-Entwicklungsliegenschaften mit einem Anlagevolumen von ca. CHF 550 Mio. investieren. Trotz der stabilen Liquiditätssituation rechnen wir mit einem Kapitalpuffer von 10%, den wir als Sicherheitsreserve einplanen und nicht für weitere Portfolioanlagen nutzen.

Unsere Investitionsplanung legte beim Aufbau des Portfolios die ordentliche Fondslaufzeit von sechs Jahren zugrunde, die mit Zustimmung der Investoren (Kommanditäre) für den Abschluss der Projektentwicklungen um zweimal zwei Jahre verlängert werden kann. Aufgrund der aufgezeigten Einsparungen und behördlichen Verzögerungen rechnen wir aktuell mit einer Fondslaufzeit von bis zu acht Jahren. Die Real Fund Management AG als Komplementärin beantragt deshalb den Kommanditären anlässlich der Gesellschafterversammlung vom 26. Mai 2025 eine erstmalige Verlängerung der Fondslaufzeit um zwei Jahre, um die laufenden Projekte ordentlich abzuschliessen.

#### **Langwierige Entwicklungsprozesse und laufende Anlagekosten hemmen Fondsperformance**

Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 erfolgte eine gesamtheitliche Neubewertung der Immobilienprojekte durch den unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG. Sie berücksichtigt sowohl die Marktbewertung aller laufenden Projekte mit ihren Projektfortschritten unter Berücksichtigung aller buchhalterischen Gestehungskosten und Ausgaben als auch die Verkaufserfolge. Im Geschäftsjahr 2024 erhöhte sich der Net Asset Value (NAV) in Übereinstimmung mit der laufenden Rechnungslegung von CHF 99.36 auf CHF 100.99 pro Kommanditanteil. Die schwierigen Gestaltungsplanverfahren und die zum Teil noch nicht materialisierten Fortschritte bei vielen unserer Entwicklungsprojekte mussten die Schätzungsexperten entsprechend berücksichtigen. Nicht zu unterschätzen ist zudem die etwa 15%ige Bauteuerung, die wir kurz nach der Investitionsphase erlebten, während die Verkaufspreise keinen vergleichbaren Aufschlag zuließen.

Wir weisen darauf hin, dass den Wertsteigerungen und dem Verkauf der baubewilligten Projekte in Herznach und Diepoldsau laufende Entwicklungskosten gegenüberstehen, welche aktiviert wurden. Zudem fehlen uns erwartete Verkaufserfolge, welche aufgrund des schwierigen Zinsumfeldes zu Jahresbeginn leider ausblieben. Wir erwarten die NAV-Steigerungen nach Erhalt der Baubewilligungen und gegen Ende der Fondslaufzeit, wenn die Projekte in die Endphase kommen und erfolgreich verkauft werden können.



**HEUTE VERSTEHEN,  
WAS MORGEN ZÄHLT**

### **Gesellschafterversammlung ermöglicht wichtigen Austausch mit den Investoren**

Wir möchten Sie weiterhin während der gesamten Laufzeit des Fonds regelmässig über die laufenden Entwicklungsschritte und Verkaufserfolge informieren und Ihnen im persönlichen Gespräch Informationen aus erster Hand bieten. Wir würden uns freuen, Sie an der kommenden Gesellschafterversammlung der Real Fund One KmGK begrüssen zu dürfen, die wir auf Montag, 26. Mai 2025 angesetzt haben. Ausführliche Informationen finden Sie in der vorliegenden Jahresberichterstattung.

### **Weiterhin anspruchsvolle Entwicklungsarbeit und grosse Verkaufsanstrengungen notwendig**

Die erzielten Projektfortschritte und die erhaltenen Baubewilligungen dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass die laufenden Planungs- und Bewilligungsverfahren noch viele Risiken beinhalten und die politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen die Entwicklungszeiträume stark beeinflussen. Die Einsprachen und Einwendungen von Nachbarn und selbsternannten oder institutionalisierten Interessengruppen wie beispielsweise in Leimbach verlängern die Bewilligungsverfahren zum Teil beachtlich.

Das Real Fund Management Team dankt allen Investoren für das entgegengebrachte Vertrauen. Wir freuen uns auf die anstehenden Herausforderungen.



Dr. Raoul Bachmann  
PRÄSIDENT DES VERWALTUNGSRATES



Dr. Andreas Spahni  
CEO & VIZEPRÄSIDENT DES VERWALTUNGSRATES

# SCHLÜSSELZAHLEN

KAPITALZUSAGEN IN CHF

**150** MIO.



**252**  
MIO.

BRUTTO-  
FONDSVERMÖGEN  
IN CHF



NETTOFONDS-  
VERMÖGEN IN CHF

**145**  
MIO.



**100.99**

NETTOINVENTARWERT/  
KOMMANDITE IN CHF

PERFORMANCE  
SEIT LANCIERUNG

**12.21**  
%



FREMDKAPITALQUOTE

**37.06**  
%

# KENNZAHLEN

	<b>31.12.2024</b> 1.1.–31.12.2024	<b>31.12.2023</b> 1.1.–31.12.2023	<b>31.12.2022</b> 1.1.–31.12.2022
<b>Eckdaten</b>			
Valorennummer	50.318.126	50.318.126	50.318.126
Gründungsjahr	2019	2019	2019
First Closing	1. April 2020	1. April 2020	1. April 2020
Anzahl ausstehender Kommanditen	1'500'000	1'500'000	1'500'000
Kapitalzusagen (committed capital) in CHF	150.0 Mio.	150.0 Mio.	150.0 Mio.
Liberiertes Kapital (called capital) in CHF	129.7 Mio.	129.7 Mio.	129.7 Mio.
Nicht abgerufenes Kapital (uncalled capital) in CHF	20.3 Mio.	20.3 Mio.	20.3 Mio.
Kommanditkapital (exkl. Unternehmerkommandite) in CHF	1'440'000	1'440'000	1'440'000
Zusatzkapital in CHF	143'988'098	141'642'658	139'998'050
Inventarwert pro Kommandite (NAV) in CHF	100.99	99.36	98.22
Endbestand Ansprüche	1'500'000	1'500'000	1'500'000
<b>Vermögensrechnung</b>			
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF	247'948'600	253'617'800	256'417'400
Buchwert der Liegenschaften in CHF	247'948'600	253'617'800	256'417'400
Gesamtfondsvermögen (GAV) in CHF	252'030'540	258'308'051	261'262'417
Fremdfinanzierungsquote Grundstücke und Entwicklungsprojekte	28.79%	27.21%	37.08%
Fremdkapitalquote	37.06%	40.36%	40.82%
Verzinsung Fremdfinanzierungen (Hypotheken)	1.87%	2.65%	1.85%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (Hypotheken gewichtet) in Jahren	0.25	0.25	0.27
Nettofondsvermögen (NAV) in CHF	145'428'098	143'082'658	141'438'051
<b>Erfolgsrechnung</b>			
Nettoertrag aus Vermietungsgeschäft in CHF	474'711	711'722	648'153
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste in CHF	0	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste inkl. Liquidationssteuern in CHF	33'876	2'963'457	4'360'438
Gesamterfolg in CHF	2'345'439	1'644'606	3'185'430
<b>Rendite und Performance</b>			
Ausschüttung pro Anteil in CHF	0	0	0
Ausschüttungsrendite	-/-	-/-	-/-
Ausschüttungsquote	-/-	-/-	-/-
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.76%	1.23%	2.78%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.15%	0.76%	2.10%
Performance (jeweils seit Gründung)	12.21%	10.40%	9.13%
Anlagerendite (jeweils seit Gründung)	12.21%	10.40%	9.13%
Agio in CHF	0	0	0
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TERREF GAV)	1.00%	1.00%	1.08%
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TERREF NAV)	1.51%	1.60%	1.51%

# ORGANISATION



## FONDSGESELLSCHAFT

### Real Fund One

Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen | Zug  
CHE-232.812.204

## DEPOTBANK

Banque Cantonale Vaudoise (BCV)  
Lausanne

## ZAHLSTELLE

Banque Cantonale Vaudoise (BCV)  
Lausanne

## REVISIONSGESELLSCHAFT

PricewaterhouseCoopers AG  
Zürich

## IMMOBILIENBEWERTER

Wüest Partner AG  
Zürich

## RISIKO MNGT & COMPLIANCE

Weiss Advice AG  
Zug

## IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTER

André Roth AG  
Baden

## KOMPLEMENTÄRIN | GENERAL PARTNER

### Real Fund Management AG

Verwalter von Kollektivvermögen  
Zugerbergstrasse 41B  
6300 Zug  
CHE-114.542.325

## AKTIENKAPITAL

CHF 200'000

## REVISIONSGESELLSCHAFT

PricewaterhouseCoopers AG  
Zürich

---

## VERWALTER VON KOLLEKTIVEN KAPITALANLAGEN

Die Real Fund Management AG hat im November 2024 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA die Lizenz als Verwalter von Kollektivvermögen und die Bewilligung für die Auflage der Real Fund Two KmGK erhalten. Mit diesem bedeutenden Schritt wurde der Verwaltungsrat mit Dr. Thomas Vettiger um ein weiteres unabhängiges Mitglied ergänzt. Er ist geschäftsführender Partner und Mitglied des Verwaltungsrates bei der IFBC AG und hält unter anderem Mandate als Verwaltungsratspräsident der Investis Holding AG und als Mitglied der schweizerischen Übernahmekommission.

Ausserdem übergab Dr. Andreas Spahni das Präsidentenamt aufgrund der finanzmarktgesetzlichen Vorgaben an Dr. Raoul Bachmann. Dr. Andreas Spahni fungiert weiter als Vizepräsident und CEO der Gesellschaft. Die Real Fund Management AG wird sich mit der im laufenden Jahr geplanten Lancierung der Real Fund Two KmGK personell weiter verstärken.

---

## VERWALTUNGSRAT UND MANAGEMENT



**Dr. Raoul Bachmann**  
Präsident des Verwaltungsrates



**Dr. Andreas Spahni**  
Vizepräsident des Verwaltungsrates und CEO



**Marco Uehlinger**  
Mitglied des Verwaltungsrates



**Herbert Kahlich**  
Mitglied des Verwaltungsrates



**Dr. Thomas Vettiger**  
Mitglied des Verwaltungsrates



**Simon Meier**  
Mitglied des Verwaltungsrates und CFO



**Reto von Rotz**  
CIO

# LAGEBERICHT

## FIRST, SECOND UND FINAL CLOSING

Die Real Fund One Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen wurde am 29. November 2019 ins Handelsregister des Kantons Zug eingetragen und mit Beschluss der Komplementärin und Mitteilung an die FINMA über das erfolgte First Closing am 1. April 2020 operativ.

Im Rahmen des First Closing wurden mit zwei Pensionskassen, einer Bank und einem qualifizierten Investor ein Zeichnungsvolumen von CHF 41 Mio. erreicht.

Am 12. März 2021 erfolgte das Second Closing mit einem Zeichnungsvolumen von CHF 73 Mio. Die Kapitalzusagen kamen von den Initialinvestoren und zusätzlich von fünf Vorsorgeeinrichtungen, einer Bank, einer Versicherung und fünf qualifizierten Investoren.

Am 15. September 2021 wurde der Fonds mit dem Final Closing und dem Erreichen der maximalen Anzahl an Kommanditen gemäss Gesellschaftsvertrag geschlossen. Die Zeichnungen wurden durch die bestehenden Investoren aus dem First und Second Closing, eine weitere Vorsorgeeinrichtung und einen weiteren, qualifizierten Investor aufgebracht.

Das im Handelsregister eingetragene Kommanditkapital entspricht den maximal zulässigen Kommanditanteilen von 1'500'000 gemäss Art. 8 Gesellschaftsvertrag.

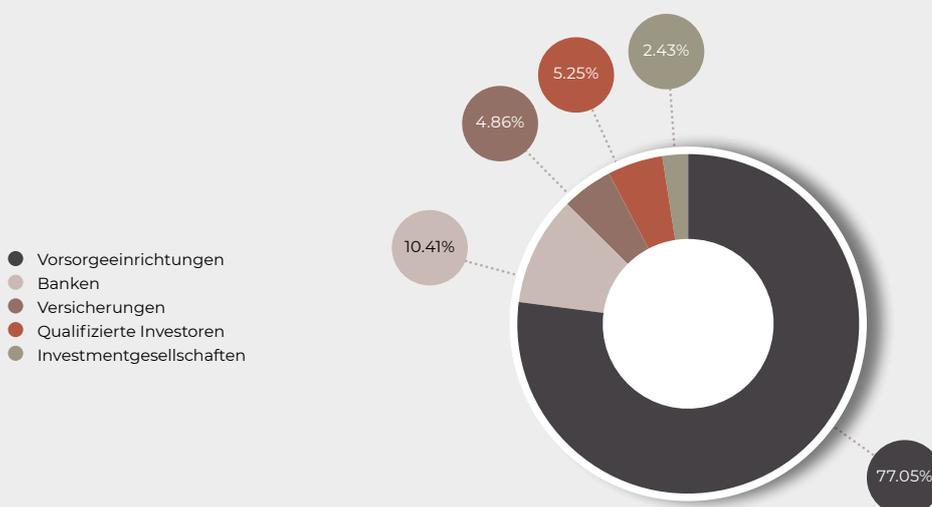
**COMMITTED  
CAPITAL ALS  
STARKE  
KAPITALBASIS.**

## KOMMANDITÄRSTRUKTUR

Die Real Fund One KmGK wies per Ende 2024 folgende Kommanditärstruktur auf:

### Committed Capital

nach Kommanditärgruppen in % (Volumen gewichtet)



---

## CAPITAL CALLS

Die Real Fund One KmGK führte folgende Kapitalabrufe (Capital Calls) durch:

	First Closing	Second Closing	Final Closing
Capital Call 05.05.2020	40%		
Capital Call 27.11.2020	20%		
Capital Call 07.05.2021		60%	
Capital Call 18.11.2021	15%	15%	75%
Capital Call 15.11.2022	15%	15%	15%
Total Capital Called	90%	90%	90%

### First Closing

Aus dem First Closing (1. April 2020) wurden im Mai 2020 erstmals 40% des gezeichneten Kapitals abgerufen. Einen zweiten Kapitalabruf im Umfang von 20% führte der Fonds Ende November 2020 durch und ein Jahr später im November 2021 wurde eine weitere Tranche von 15% abgerufen. Den bisher letzten Kapitalabruf mit einer weiteren Tranche von 15% machte die Gesellschaft im November 2022.

### Second Closing

Aus dem Second Closing (12. März 2021) wurden im Mai 2021 zuerst 60% abgerufen, gefolgt von einem weiteren Kapitalabruf im November 2021 in der Höhe von 15% des gezeichneten Kapitals. Der bisher letzte Kapitalabruf erfolgte im November 2022 in der Höhe von 15% des gezeichneten Kapitals.

### Final Closing

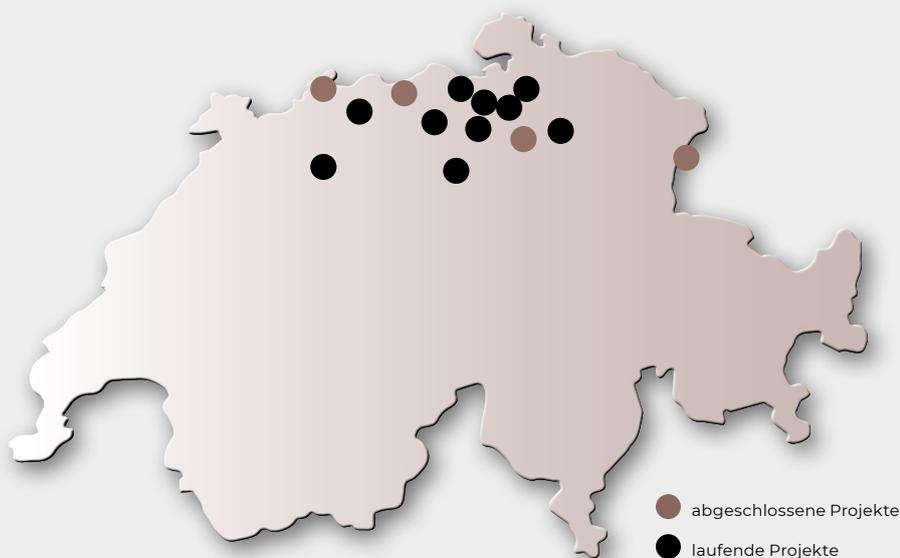
Aus dem Final Closing (15. September 2021) erfolgte der erste Kapitalabruf im November 2021 im Umfang von 75%. Im November 2022 wurden aus allen Zeichnungen weitere 15% abgerufen.

Damit wurden aus allen Zeichnungstranchen der Real Fund One KmGK 90% des zugesagten Kapitals abgerufen und es verbleiben 10% des gezeichneten Kapitals von CHF 150 Mio. als Kapitalpuffer, der wie kommuniziert nur in Ausnahmefällen, bei Verzögerungen und unerwarteten Kostensteigerungen genutzt werden soll.

---

## AKTIVITÄTEN VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat der Real Fund Management AG hatte im Berichtsjahr 2024 fünf halbtägige Sitzungen von mindestens vier Stunden und zusätzlich zwei Sitzungen für die Analyse und Besprechung der Devestitionen.



## DEVESTITIONEN

Die Real Fund One KmGK hat seit Auflage des Fonds erstmals im Geschäftsjahr 2023 zwei Devestitionen getätigt und im Geschäftsjahr 2024 zwei weitere baubewilligte Entwicklungsprojekte verkauft.

31.05.2023	Baubewilligtes Mehrfamilienhausprojekt Zürich Schwamendingen (ZH)
15.06.2023	Sanierte Altbauliegenschaft in der Stadt Basel (BS)
17.09.2024	Baubewilligtes Stockwerkeigentumsprojekt Herznach (AG)
06.11.2024	Baubewilligtes Stockwerkeigentumsprojekt Diepoldsau (SG)

## ANLEGERRESTRIKTIONEN

Als Kommanditäre der Real Fund One KmGK gelten nur qualifizierte Anlegerinnen und Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG respektive Unternehmerkommanditäre gemäss Art. 119 Abs. 3 der Kollektivanlagenverordnung. Zudem gelten als qualifizierte Anlegerinnen und Anleger im Sinne dieses Gesetzes professionelle Kundinnen und Kunden nach Art. 4 Abs. 3 bis 5 oder nach Art. 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG.

Ausserdem unterliegt die Real Fund One KmGK als Entwicklerin von Wohneigentum und Mietwohnungen dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG). Die Kommanditäre sind deshalb ausschliesslich Anlegerinnen und Anleger, die nachweislich nicht Personen im Ausland sind.

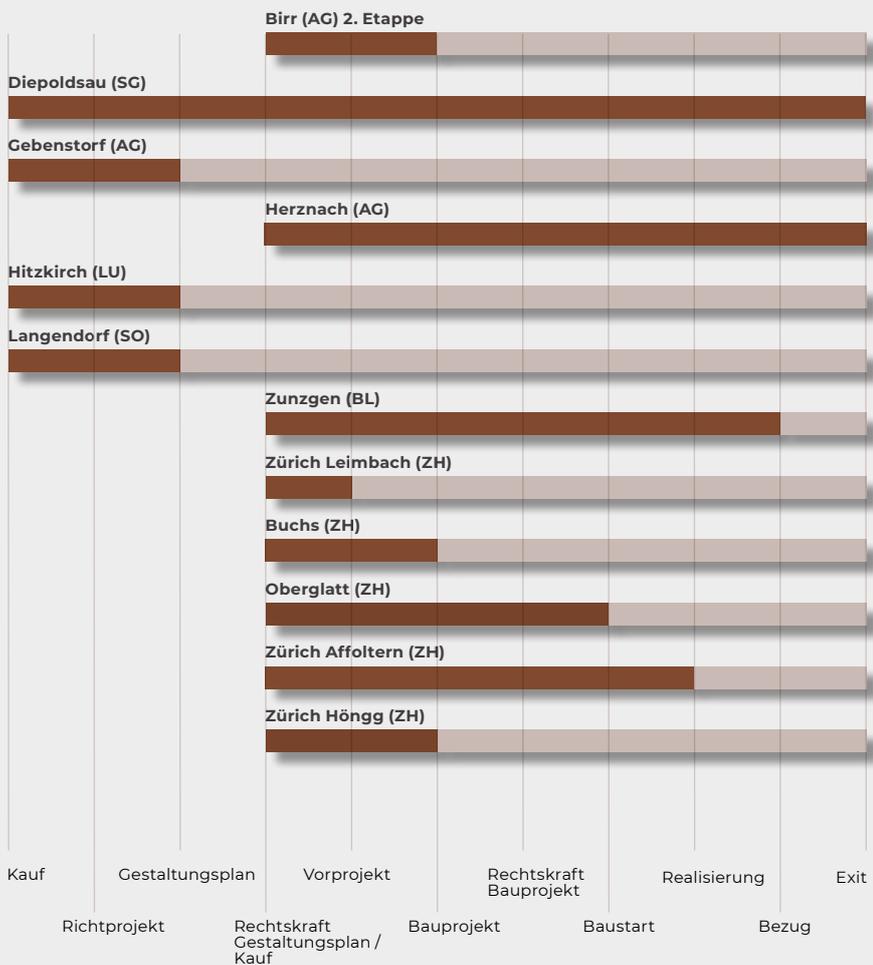
2024



## PROJEKTENTWICKLUNGEN

Die verbleibenden Entwicklungsprojekte und Bauaktivitäten zeichnen sich durch folgende Projektstände aus:

Grafik: Stand 31.12.2024



17.09.

Verkauf Projekt  
Herznach AG



Verkauf Projekt  
Diepoldsau SG

06.11.

15.11.

Baustart  
Oberglatt ZH



Neubewertung  
Projektportfolio

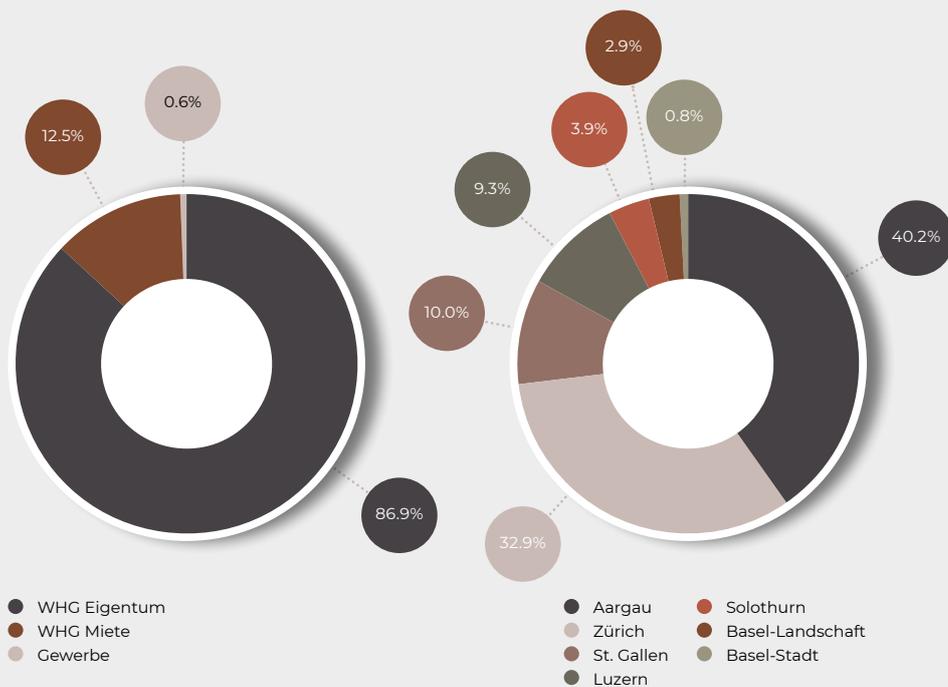
31.12.

## PORTFOLIOÜBERSICHT

Das Real-Fund-One-Portfolio sieht Ende Geschäftsjahr wie folgt aus:

Anzahl laufende Projekte	10
Anzahl abgeschlossene Projekte	4
Grundstückfläche	82'905 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen ca.	610
Anlagekosten ca.	CHF 550 Mio.
Verkaufserlös ca.	CHF 660 Mio.
Committed Capital	CHF 150 Mio.
Called Capital	CHF 135 Mio.

Kennzahlen berücksichtigen Projekte nach Fertigstellung, auch wenn diese frühzeitig veräussert werden.



## FINANZIERUNGEN

Die Real Fund One KmGK hatte Ende Geschäftsjahr 2024 hypothekarische Verbindlichkeiten im Umfang von CHF 71.4 Mio. ausstehend.

Bank	Objekt	Belastung in CHF
UBS Switzerland AG	Zürich Affoltern	8'900'000
UBS Switzerland AG	Zürich Leimbach	25'200'000
UBS Switzerland AG	Buchs	4'387'500
Schaffhauser Kantonalbank	Oberglatt	4'000'000
UBS Switzerland AG	Zürich Höngg	25'000'000
UBS Switzerland AG	Hitzkirch	3'900'000

---

## IMMOBILIENINVESTITIONEN AUCH FÜR PRIVATE HAUSHALTE WIEDER DEUTLICH ATTRAKTIVER

Mit den stark gefallen Zinsen und dem anhaltenden Aufwärtsdruck bei den Mieten wurden Immobilieninvestitionen und Stockwerkeigentum auch für viele Privatinvestoren erneut attraktiv. Zudem geben die Aussichten auf mögliche weitere Leitzinssenkungen Hoffnung auf weiteres Potential. Die Gewinnerwartungen für Immobilienanlagen haben sich im positiven Zinsumfeld erneut verbessert und liegen nun wieder deutlich über den Renditen von festverzinslichen Obligationen.

Das Bundesamt für Statistik wies im vergangenen Jahr für den Eigenheimmarkt gestiegene Leerstände aus. Dies ist eine direkte Folge der deutlichen Marktabkühlung, die der Eigenheimmarkt nach den schnellen Zinserhöhungen der Notenbank ab 2022 erlebte. Mit den nun spürbar gesunkenen Finanzierungskosten und den Aussichten auf weitere Zinssenkungen gewinnt Wohneigentum wieder deutlich an Attraktivität.

Generell stellen wir fest, dass die am Markt ausgeschriebenen Wohn- und Eigenheimobjekte im letzten Jahr deutlich zugenommen haben und wieder viel längere Insertionszeiten benötigen. Der Raiffeisen Economic Research hält in seiner jüngsten Publikation zum Immobilienmarkt Schweiz Q4 2024 fest: «Für diese Ausweitung des zur Verfügung stehenden Angebotes sind zwei Faktoren verantwortlich. Einerseits wurden zuletzt spürbar mehr Eigentumsobjekte neu auf dem Markt angeboten. Beim Stockwerkeigentum wurden Anfang 2024 so viele neue Onlineinserate geschaltet, wie noch nie. Der Anstieg betrug im Vergleich zum vorübergehenden Tiefpunkt 2022 knapp 44%, bei Einfamilienhäusern immerhin 25%. Gleichzeitig brauchen die zum Verkauf ausgeschriebenen Objekte zudem wieder wesentlich länger, um einen Käufer zu finden.»

In diesem Marktumfeld versucht die Real Fund One KmGK einerseits mit dem Verkauf von baubewilligten Entwicklungsprojekten das Absatzrisiko bei fehlender Nachfrage möglichst frühzeitig zu eliminieren. Andererseits ergänzen wir mit unseren Projektentwicklungen und Ersatzneubauten das Angebot mit zeitgemäsem und neuwertigem Wohnraum, der gerade in Birr (AG) und im Raum Zürich auf eine solide Nachfrage trifft. Die jüngsten Nachfrage- und Verkaufserfolge für Stockwerkeigentum zeigen ein erstes, verändertes Verhalten der privaten Investoren für Wohneigentum dank der erneut deutlich besseren Finanzierungsbedingungen.

**WIEDER MEHR  
EIGENTUMS-  
OBJEKTE AUF  
DEM MARKT.**

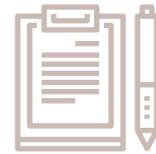
# PROJEKTE

CA.  
**550** MIO.

ANLAGEVOLUMEN  
IN CHF

**14**

ENTWICKLUNGS-  
PROJEKTE



WOHNUNGEN GEPLANT

CA.  
**610** 

**82 905**  
**m<sup>2</sup>**

GRUNDSTÜCKFLÄCHE

HNF WOHNFLÄCHE

  
CA. **m<sup>2</sup>**  
**53 600**



DIE  
PROJEKTE  
ONLINE





## BIRR PESTALOZZISTRASSE

Die modernen und grosszügigen Eigentumswohnungen der ersten Bauetappe konnten im Frühling 2024 in überdurchschnittlicher Qualität und ohne Mängel den Käufern übergeben werden. Die zwei zum Bezugszeitpunkt noch nicht verkauften Attikawohnungen konnten wir in den Folgemonaten ebenfalls verkaufen. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr konnten wir somit einen erfreulichen Gewinn aus der ersten Etappe erfolgswirksam verbuchen.

Das Baugesuch zur zweiten Bauetappe, welche eine identische Gebäudestruktur und Wohnungsanzahl vorsieht wie die erste, konnte vor Jahresende der kommunalen Bewilligungsbehörde eingereicht werden. Jene Behandlung ist an die noch pendente Rechtskraft der revidierten Bau- und Nutzungsordnung gebunden. Wir rechnen mit der Baubewilligung bis im Frühsommer 2025, wodurch die Bauarbeiten der zweiten Etappe im Herbst lanciert werden könnten. Die Entwicklungsstrategie mit ansprechender Materialisierung, praktischen Grundrissen und einer gelungenen Aussenraumqualität zu zahlbaren Preisen hat im mittleren Preissegment Anklang gefunden. An dieser erfolgsversprechenden Strategie werden wir auch in der bevorstehenden Vermarktungsphase festhalten.

→ [eichgut-birr.ch](http://eichgut-birr.ch)

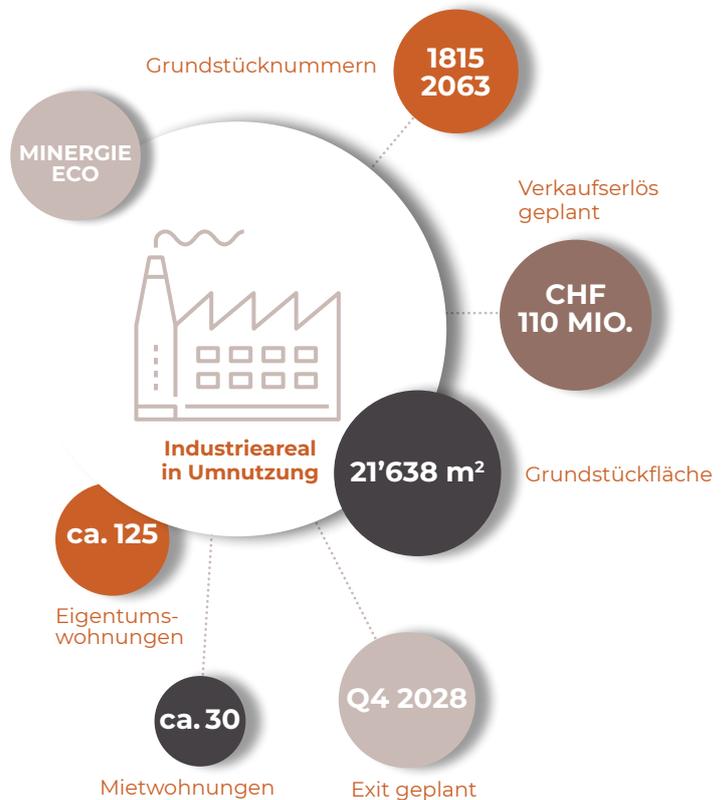




Nachdem der zweistufige Projektwettbewerb Ende 2023 das Siegerprojekt der Duplex Architekten AG erkoren hat, wurde inzwischen am Vorprojekt zusammen mit einer Vielzahl von Fachplanern intensiv weitergearbeitet. Aufgrund der Grösse und der Komplexität des Areals wurden in diesem integrativen Prozess verschiedene Stakeholder miteinbezogen. Schliesslich konnte der Gestaltungsplan im Laufe des vergangenen Geschäftsjahres eingereicht werden. Dieser bedarf jeweils der Genehmigung der kommunalen und kantonalen Bewilligungsbehörden, wobei auf kantonaler Ebene zahlreiche Ämter in diesen Prozess involviert sind.

Bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes, welcher die Rahmenbedingungen für das zukünftige Bauprojekt bilden wird, musste beispielsweise dem Natur- und Gewässerschutz, der Denkmalpflege und der verkehrstechnischen Erschliessung viel Raum gegeben werden. Ebenso mussten der Forderung nach einem Zusammenspiel von Wohn- sowie Gewerbeflächen – letztere zur Bespielung der Erdgeschossflächen und Siedlungsinnenräume – Rechnung getragen werden. Ein Grossteil des bestehenden Verwaltungsgebäudes wird bis auf weiteres dem Kanton Aargau für die Unterbringung von minderjährigen unbegleiteten Asylsuchenden vermietet, die durch den Verein Lernwerk mit einem integrativen Programm professionell rund um die Uhr betreut werden.

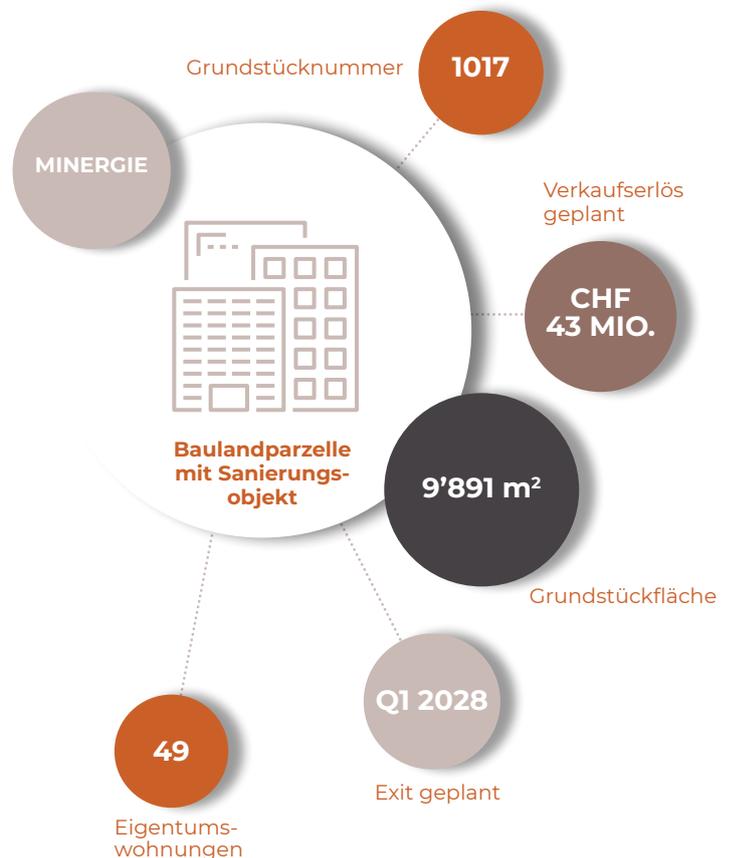
→ [wasserschloss3.ch](http://wasserschloss3.ch)





In Zusammenarbeit mit der kommunalen Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege konnte im Frühling 2023 der Studienauftrag im Einladungsverfahren abgeschlossen werden, aus dem das Siegerprojekt der Masswerk Architekten AG hervorging. Auf dieser Basis wurde in Zusammenarbeit mit diversen Fachplanern das Vorprojekt erarbeitet, welches als planerische Grundlage für das Sondernutzungsverfahren dient. Unser Projekt befindet sich aktuell im Prüfungsprozess beim kantonalen Baudepartement.

In der Zwischenzeit konnten wir mit den Nachbargrundstückseigentümern sämtliche notwendigen Dienstbarkeiten, insbesondere in Bezug auf die erforderlichen Wegrechte, im Grundbuch eintragen lassen. Im Geschäftsjahr 2025 werden wir die Vermarktung der Bestandesbauten (denkmalgeschützte, baufällige Villa mit Waschhaus) lancieren. Diese beiden Gebäude werden nicht ins Neubauprojekt miteinbezogen, weshalb diese abparzelliert und separat verkauft werden können, ohne den laufenden und zukünftigen Bewilligungsprozess zu tangieren.



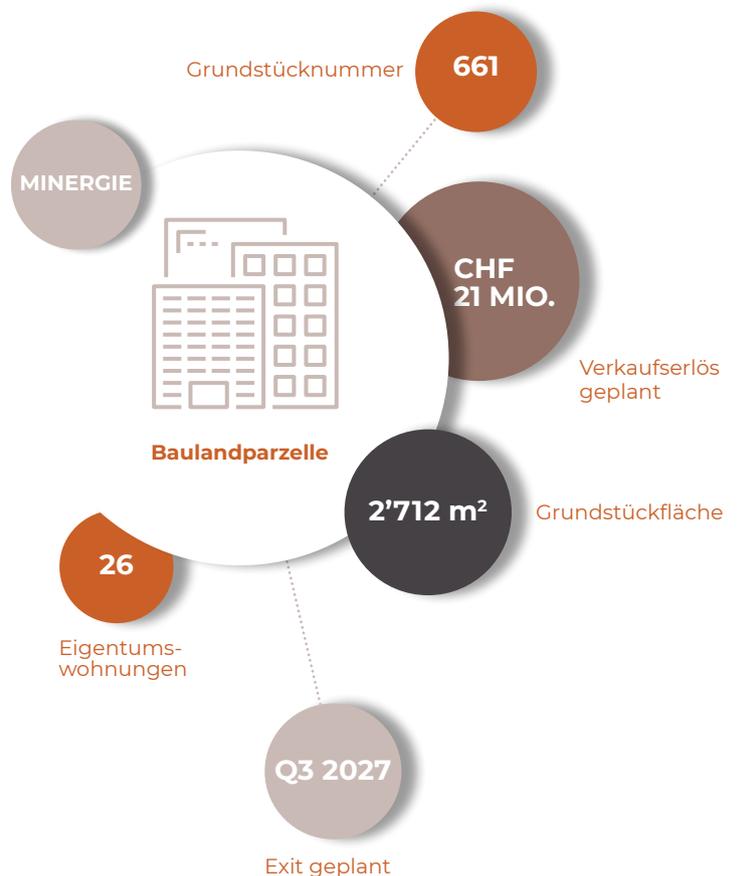


## LANGENDORF WEISSENSTEINSTRASSE

Nachdem wir Ende 2023 vonseiten Kanton Solothurn positive Rückmeldung auf unser Vorprojekt erhalten hatten, mussten wir mit der kommunalen Baubehörde nochmals einen mehrstufigen Vorprüfungsprozess durchlaufen. Dabei wurden externe Gutachten in Auftrag gegeben, um zu beurteilen, ob die Gebäudesetzung, -längen und -höhen orts- und quartierverträglich sind. Für uns bedeutete dies einen schmerzhaften planerischen und bewilligungstechnischen Zwischenstopp in einer ungewöhnlichen Projektphase. Die durch die Gemeinde mandatierten Experten, die Zweit- und Drittmeinungen ausgearbeitet hatten, stützten schliesslich unser geplantes Projekt.

Leider haben wir dadurch im laufenden Planungs- und Bewilligungsprozess mehrere Monate verloren. Die definitive Stellungnahme seitens Gemeinde ist noch ausstehend, welche für die Projekteingabe ins kantonale Gestaltungsplanverfahren notwendig ist. Auf dem Gestaltungsplanperimeter ist ein zweiter Grundeigentümer involviert, der nun sein Projekt zu verkaufen beabsichtigt. Da wir gemeinsame Architekten- und Planerteams engagiert haben, prüfen wir den Arrondierungskauf dieser Nachbarparzelle. Mit diesem Zukauf, den wir infolge der beiden frühzeitigen Projektverkäufe mittels Eigenmittel finanzieren könnten, hätten wir im vorliegenden Planungs- und Realisierungsprozess weniger Abhängigkeiten.

→ [visavis-langendorf.ch](https://visavis-langendorf.ch)





## ZUNZGEN MÜHEMATTEN

**Die loftartigen Eigentumswohnungen mit offen gestalteten Grundrissen wurden im Frühjahr 2023 fertiggestellt. Inzwischen wurden 11 Einheiten verkauft und durch die Käuferschaft bezogen. Die Wohnungen bestehen durch einen unverkennbar industriellen Charakter und Materialisierungsstil.**

Der Absatz der verbleibenden Wohnungen auf dem Eigentumsmarkt ist trotz attraktiver Verkaufspreise nach wie vor anspruchsvoll. Als unterstützende Vermarktungsmassnahme haben wir mehrere Wohnungstypen mit ansprechenden Einrichtungsgegenständen als Musterwohnungen ausgestattet. Diese aufwendigen Wohnungspräsentationen werden von diversen Online- und Inserate-Kampagnen flankiert, um im Jahr 2025 viele der verbleibenden sieben Wohnungen abzusetzen.

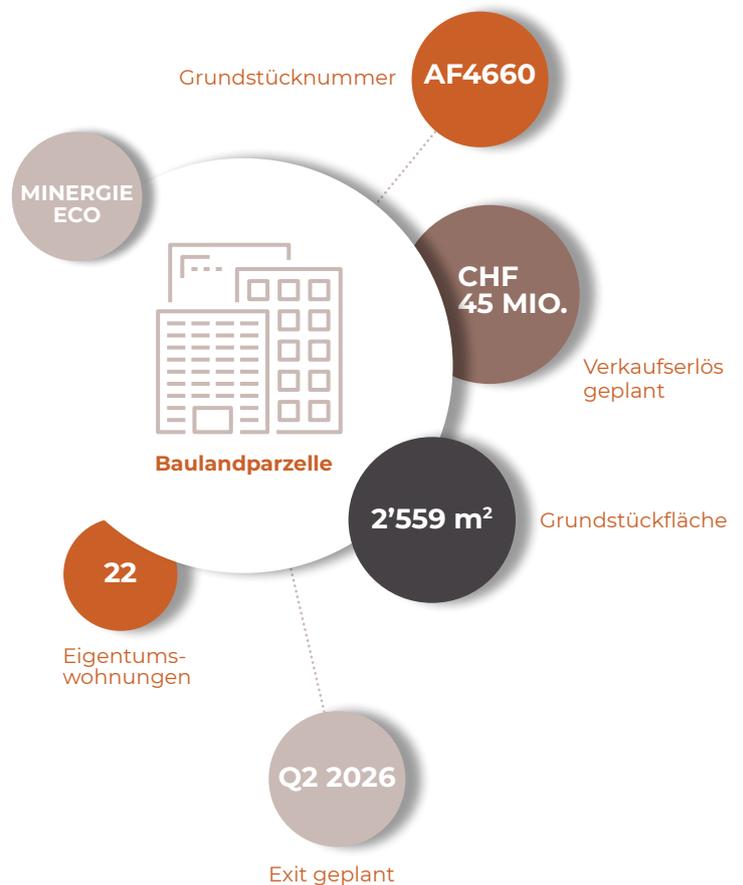




Die Bauarbeiten, welche im Herbst 2023 starteten, verlaufen planmässig. Der architektonisch ansprechende Neubau mit 22 modernen und grosszügigen Eigentumswohnungen stammt aus der Feder des Architekturbüros Züst Gübeli Gambetti AG. Für die termin- und qualitätsgerechte Erstellung des Gebäudes ist die Corti Spleiss Gesamtunternehmer AG im Totalunternehmermodell beauftragt.

Die Nachfrage nach den luxuriösen, preislich ansprechenden Eigentumswohnungen ist weiterhin verhalten. Bis anhin konnten lediglich drei Kaufverträge beurkundet werden. Auf diese Zurückhaltung seitens des Absatzmarktes für Eigentumswohnungen haben wir die Vermarktungsbemühungen intensiviert. Aufgrund des Baufortschritts sind seit kurzem Besichtigungen und Events vor Ort möglich; später soll eine Musterwohnung ausgestattet werden. Mit diesem bewährten Marketinginstrument werden wir Interessenten auf die Baustelle holen und von der Einzigartigkeit des Projekts überzeugen.

→ [holderbachweg.ch](https://holderbachweg.ch)





**Da in Bezug auf die Unterschutzstellung unserer Baulandparzelle die Rechtslage immer noch nicht abschliessend geklärt ist, bleiben die Planungsarbeiten weiterhin sistiert.**

Bereits Ende 2022 entschied der Zürcher Stadtrat, dass unser Baugrundstück nicht unter Schutz gestellt und aus dem Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung entlassen wird. Eine Anwohnervereinigung sowie zwei sich dem Landschaftsschutz verpflichtete Stiftungen haben gegen diesen Entscheid beim Baurekursgericht der Stadt Zürich Klage erhoben, welche diese bereits im 2023 umfänglich abwies. Nun haben zwei Kläger gegen dieses Urteil beim kantonalen Verwaltungsgericht Rekurs erhoben. Wir müssen weiterhin damit rechnen, dass die Rekurrenten die Frage der Schutzwürdigkeit des Grundstücks bis vor Bundesgericht weiterziehen. Sobald wir diesbezüglich Rechtssicherheit erlangt haben, werden wir sämtliche Handlungsalternativen in ökonomischer Hinsicht prüfen.

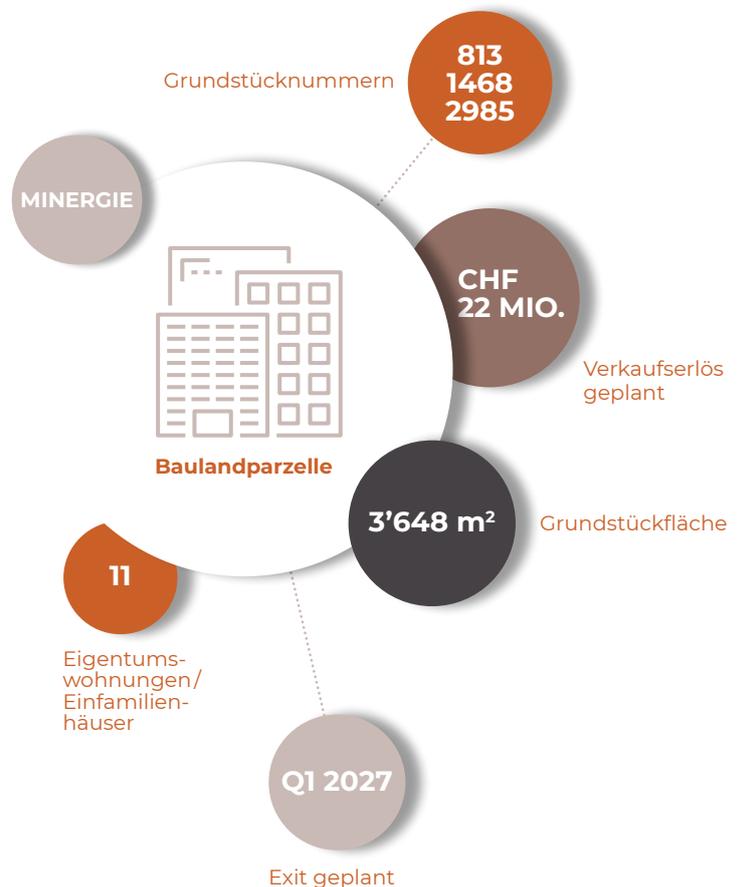




Auf dem bis heute dem Rebbau dienenden Grundstück wurde im vergangenen Geschäftsjahr das Bauprojekt finalisiert und Mitte 2024 der kommunalen Baubehörde zur Prüfung und Bewilligung eingereicht. Mit der Baubewilligung für die insgesamt acht Eigentumswohnungen und drei Einfamilienhäuser kann im Frühjahr 2025 gerechnet werden. Die Vermarktung haben wir bereits vor Jahresende lanciert; die ersten Reaktionen auf unser neues Wohnungsangebot stimmt uns sehr zuversichtlich.

Wir stellen fest, dass im Grossraum Zürich West weiterhin attraktiver Wohnraum gesucht ist, auch wenn die Nachfrage nach den sehr exklusiven und damit auch preislich höherstehenden drei Einfamilienhäusern noch zurückhaltend ist. Die Weitsicht über die Furt- und Limmattalebene, das moderne Farb- und Materialkonzept und die ruhige Wohnlage sprechen für sich. Sofern die Baubewilligung planmässig eintrifft, werden wir im Herbst, nach erfolgter Submission der Bauarbeiten, den Baustart lancieren können.

→ [la-vina.ch](https://www.la-vina.ch)

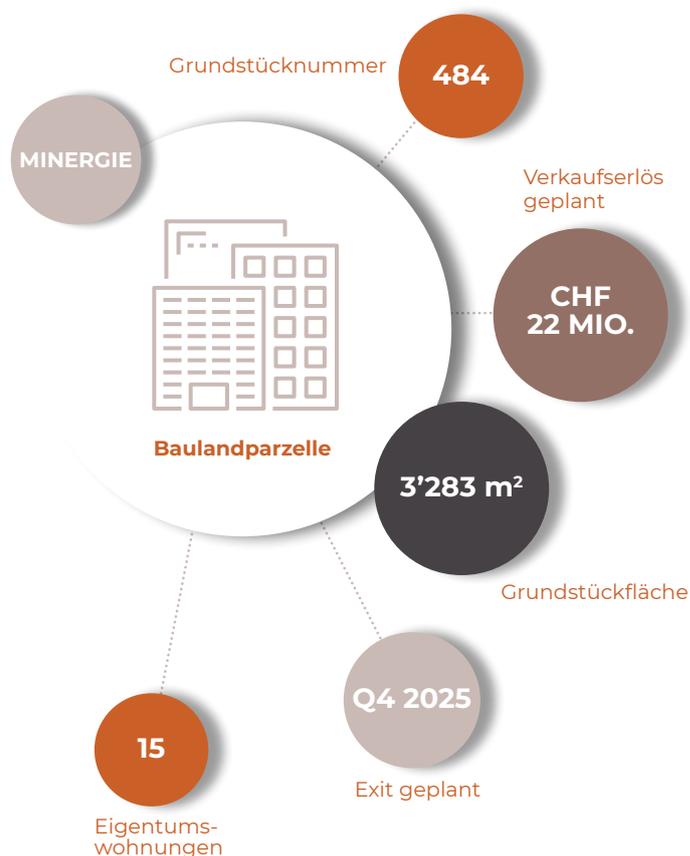




**Der Baustart für die Realisierung der Wohnüberbauung mit fünfzehn geräumigen Eigentumswohnungen erfolgte im November 2024. Der zeitgleiche Vermarktungsstart ist äusserst erfolgreich verlaufen. Per Ende des Geschäftsjahres waren die ersten Kaufverträge bereits notariell beurkundet; insgesamt waren zu jenem Zeitpunkt bereits zwei Drittel der Wohnungen verkauft respektive reserviert.**

Mit dem Wohnungskonzept und der Preisgestaltung haben wir den Markt nachfrageseitig getroffen. Der Bau- und Verkaufsstart stimmt uns zuversichtlich, dass wir damit ein weiteres Projekt in den Termin- und Renditevorgaben realisieren können, obwohl zum heutigen Zeitpunkt ein Teil der Realisierungs- und Absatzrisiken noch nicht vollständig beseitigt sind. Mit der Realisierung ist die Gross Generalunternehmung AG im Totalunternehmermodell beauftragt. Wir haben mit dem Unternehmen bereits beim Projekt in Birr positive Erfahrungen in einer ausgesprochen partnerschaftlichen Zusammenarbeit gemacht.

→ [sandacher-oberglatt.ch](https://sandacher-oberglatt.ch)





Im vergangenen Geschäftsjahr konnten wir das Bauprojekt, welches 58 Eigentumswohnungen mit unterirdischer Autoeinstellhalle vorsieht, der städtischen Bewilligungsbehörde unterbreiten. Nachdem vorgängig mehrere Vorprüfungen in Kooperation mit dem Amt für Städtebau notwendig waren, kann die Baueingabe als bedeutender Meilenstein betrachtet werden. Auf diesem auf Stadtgebiet Zürich einmaligen Grundstück mit grossartiger Fernsicht und angrenzend an die Landwirtschaftszone erhoffen wir uns in der bevorstehenden Vermarktungsphase eine intakte Nachfrage.

Das Gebäudevolumen zeichnet sich durch eine feingliedrige Fassadengestaltung aus, die den «dörflichen» Charakter des Weilers «Rütihof» auf ihre Art zusätzlich akzentuiert. Die Umgebung wird so naturbezogen wie möglich ausgestaltet, wobei die gealterte denkmalgeschützte Scheune in einer sinnvollen Nutzung miteinbezogen werden soll. Durch die charakteristische Anlehnung an die Umgebung werden fließende Übergänge sowie eine optimale Eingliederung in die bestehende Landschaft geschaffen.

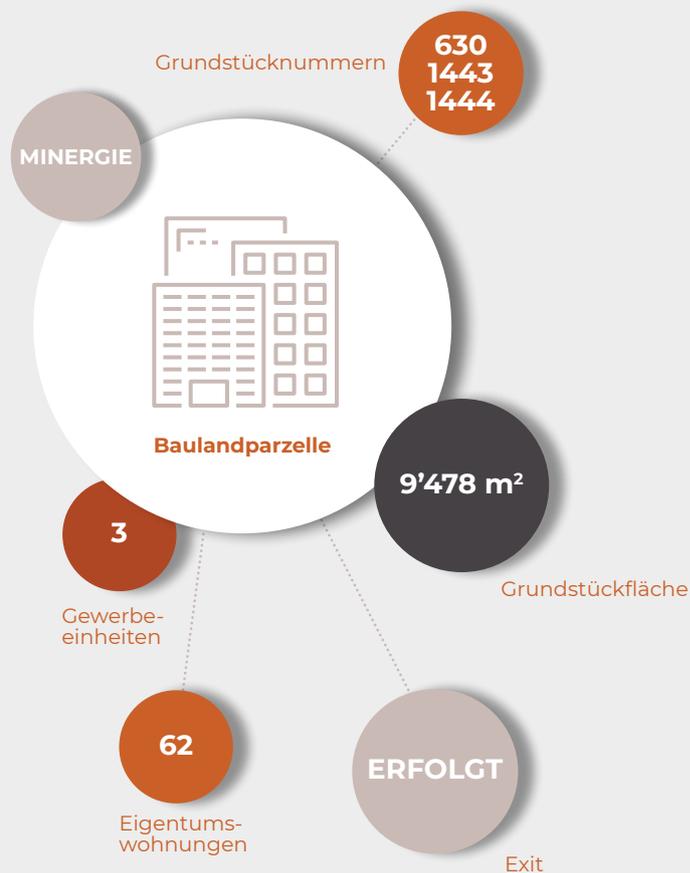
→ [hurdaecker.ch](https://hurdaecker.ch)





Nachdem uns im Herbst 2023 die Baubewilligung für die Realisierung der 62 Eigentumswohnungen und der drei Gewerbeeinheiten erteilt wurde, verzeichneten die Vermarktungsbemühungen nicht den erwünschten Erfolg. In diesem Verkaufsprozess spürten wir eine grosse Zurückhaltung in Bezug auf den Absatz von Wohneigentum ab Plan. Unsere projektbezogene Risikoanalyse führte uns zur Entscheidung, dieses Projekt mit einer derart tiefen Vorverkaufsquote nicht zu realisieren, sondern als baubewilligtes Projekt zu veräussern.

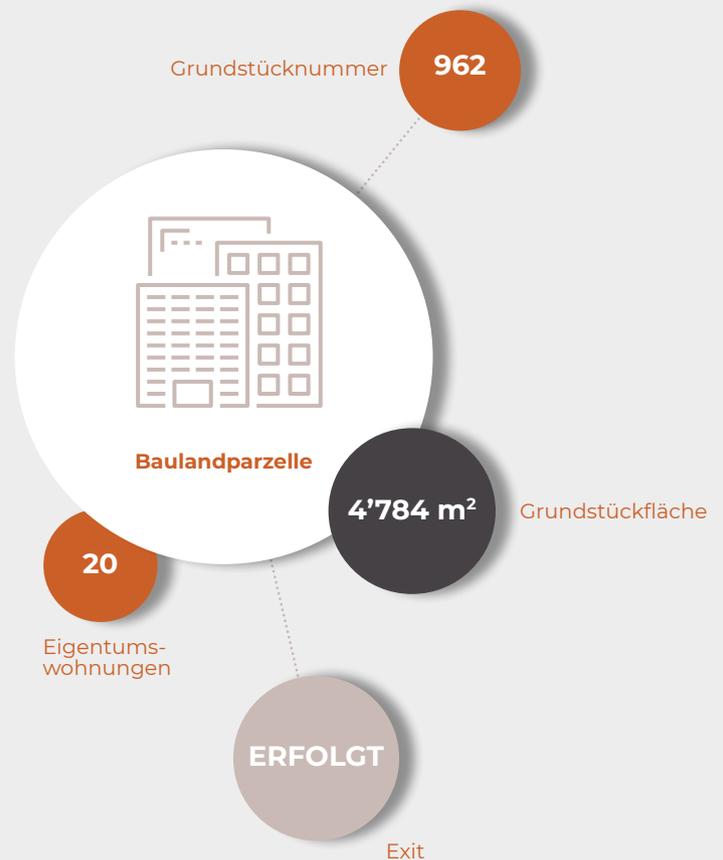
Eine Baufreigabe hätte von uns erhebliche Eigenmittel verlangt, da wir die von den Banken geforderte Anzahl vorverkaufter Wohnungen nicht ausweisen konnten und eine Etappierung infolge der Erschliessungs-, Zufahrts- und Tiefgaragensituation nicht möglich war. Mit dieser Veräusserung optimierten wir die Eigenkapitalbindung und eliminierten das Vermarktungsrisiko, was sich schliesslich positiv auf die Fondsrentabilität auswirken wird. Die Eigentumsübertragung des Grundstückes mit baubewilligtem Neubauprojekt erfolgt per 1. Juli 2025. Das notarielle Verpflichtungsgeschäft dieser Transaktion – ohne Rücktrittsmöglichkeit seitens Käuferschaft – ist bereits im vergangenen Jahr erfolgt.





Vor Abschluss des Submissionsprozesses in Bezug auf die Totalunternehmer-Offerten zeigte die alternative Handlungsoption des Verkaufsszenarios im Vergleich zur Realisierung die ökonomisch vorteilhaftere Alternative. Insbesondere die vergleichbar signifikant kürzere Kapitalbindung führte zu diesem Entscheid. Das Grundstück mit baubewilligtem Projekt, welches die Realisierung von 20 Eigentumswohnungen in fünf Gebäuden erlaubt, wurde im Herbst 2024 veräussert.

Die Käuferschaft, die deren Kerngeschäft als General-/Totalunternehmerin betreibt, vermag dabei Eigenleistungen einbringen zu können, was sich bei deren Kalkulation als vorteilig erweisen wird. Die Verkaufsquote zum Zeitpunkt der Projektübergabe von beachtlichen 70% war die Voraussetzung für diesen erfolgreichen vorzeitigen Projektextit.



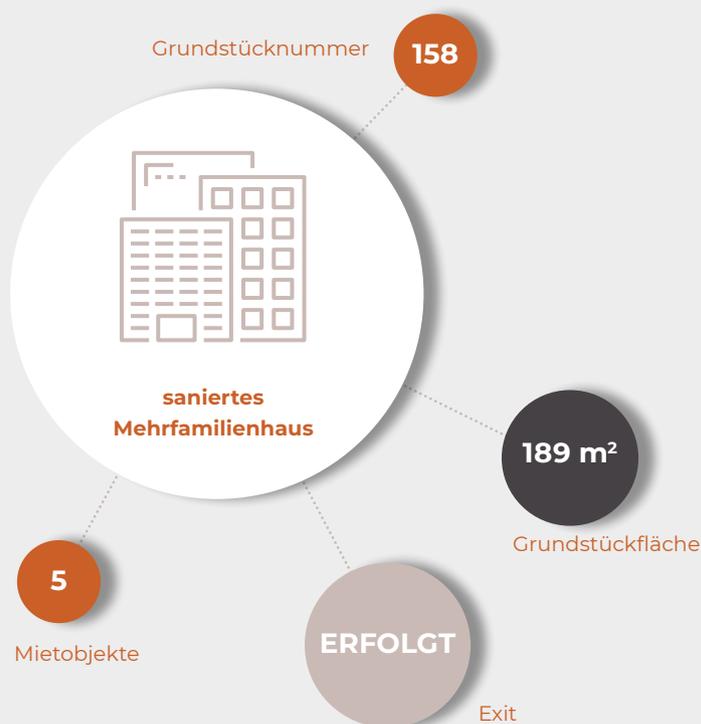


**BASEL  
ELISABETHENSTRASSE**

**VERKAUFT  
2023**

**Der Verkauf des sanierten Mehrfamilienhauses mit vier Mietwohnungen und Kunstatelier konnte im Mai 2023 beurkundet werden. Im Vergleich zu den aufgelaufenen Anlagekosten resultierte aus diesem Verkauf ein kleiner Verlust von CHF 0.26 Mio.**

Ursprünglich war die Absicht, dieses Gebäude zurückzubauen und mit einem neuen, modernen Mehrfamilienhaus zu ersetzen. Im Laufe der Projektierungsphase wurden wir mit einer mieterseitigen Anfechtung der Kündigung konfrontiert, welche nicht innerhalb der von uns geplanten Entwicklungs- und Bauzeit gelöst werden konnte. Deshalb waren wir gezwungen, auf die alternative Strategie «Sanierung im teilweise bewohnten Zustand» zu setzen. Im Wissen, dass die Sanierungsstrategie uns im Vergleich zur Neubauvariante wirtschaftlich eher benachteiligt, haben wir dennoch die Renovation in kurzer Zeit umgesetzt und das Mehrfamilienhaus nach Vollvermietung in einem schwierigen Marktumfeld verkauft und damit das gebundene Kapital schnell wieder freigesetzt.



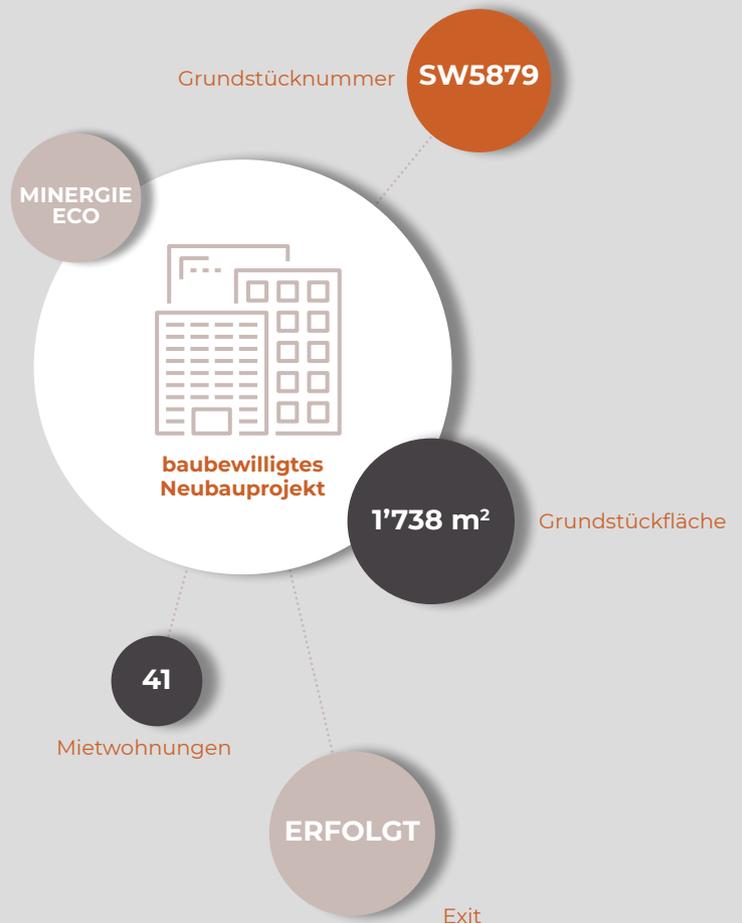


**ZÜRICH  
UNTERFELDSTRASSE**

**VERKAUFT  
2023**

Bereits im Geschäftsjahr 2023 fokussierten wir uns auf den Verkauf des baubewilligten Neubauprojektes mit 41 Mietwohnungen in Zürich Nord im Stadtquartier Schwamendingen. Wir konnten das attraktive Mehrfamilienhausprojekt zusammen mit einem finalen Werkvertrag am Investorenmarkt erfolgreich platzieren. Der Gewinn nach Steuern aus dieser Transaktion liegt bei rund CHF 7 Mio.

Den Mehrwert konnten wir dank einem überzeugenden Mietwohnungsmix mit attraktiven Grundrissen sowie ansprechendem Farb- und Materialisierungskonzept schaffen. Hinzu kam, dass die Zahlungsbereitschaft vonseiten Endinvestor für eine derartige Wohnüberbauung und an diesem begehrten Standort weiterhin hoch ist.





**EIN BLICK  
AUF DIE ZAHLEN**

# VERMÖGENSRECHNUNG

	31.12.2024	31.12.2023
<b>AKTIVEN</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Bankguthaben auf Sicht	2'975'081	4'063'203
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>2'975'081</b>	<b>4'063'203</b>
Birr, Pestalozzistrasse	4'284'000	27'638'800
Langendorf, Weissensteinstrasse	3'756'000	3'195'000
Hitzkirch, Luzernerstrasse	9'335'000	8'984'000
Zürich Affoltern, Holderbachweg	34'817'000	25'432'000
Zürich Leimbach, Rebenweg	43'320'000	43'280'000
Zunzgen, Mühlematten	12'598'000	12'927'000
Herznach, Alte Landstrasse	0	3'677'000
Diepoldsau, Schmitterstrasse	16'000'000	15'150'000
Buchs, Rebstrasse	8'729'000	8'389'000
Oberglatt, Im Sandacher	11'369'600	8'016'000
Zürich Höngg, Hurdäckerstrasse	62'000'000	58'690'000
Gebenstorf, Limmatstrasse (BAG-Areal)	41'740'000	38'239'000
<b>Bauland inkl. Abbruchobjekte (Entwicklungsprojekte)</b>	<b>247'948'600</b>	<b>253'617'800</b>
Forderung aus Verkauf Zürich, Unterfeldstrasse	0	500'000
Forderung aus Verkauf Herznach, Alte Landstrasse	1'000'000	0
Transitorische Aktiven	26'762	25'048
Aktivierete Gründungskosten	20'000	100'000
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	59'897	1'800
<b>Sonstige Vermögenswerte</b>	<b>1'106'659</b>	<b>626'848</b>
Wertschriften	200	200
<b>Finanzanlagen</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>252'030'540</b>	<b>258'308'051</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Kreditoren aus Lieferungen und Leistungen	204'071	195'855
Kaufpreisverpflichtungen gemäss Kaufvertrag	998'550	750'000
Vorauszahlungen Käufer ETW	12'628'600	25'347'800
Schadstoffrisiken ggü. Käufer Zürich, Unterfeldstrasse	0	1'000'000
Kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	71'387'500	69'000'000
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	0	3'522
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	831'489	614'592
Transitorische Passiven	542'404	542'672
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>86'592'614</b>	<b>97'454'440</b>
Langfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	0	0
Rückstellungen	6'799'500	6'799'500
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>6'799'500</b>	<b>6'799'500</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>158'638'426</b>	<b>154'054'111</b>
Geschätzte Liquidationssteuern/Grundstückgewinnsteuern	-13'210'328	-10'971'453
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>145'428'098</b>	<b>143'082'658</b>

# ERFOLGSRECHNUNG

	<b>1.1.2024 bis 31.12.2024</b>	<b>1.1.2023 bis 31.12.2023</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>LIEGENSCHAFTSRECHNUNG</b>		
Mietzinseinnahmen	645'830	902'727
<b>Erträge</b>	<b>645'830</b>	<b>902'727</b>
Unterhalt und Reparaturen	-171'118	-174'149
Liegenschaftsverwaltung	0	-11'802
Versicherungsaufwand	0	-3'957
Übriger Liegenschaftsaufwand	-1	-1'097
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-171'119</b>	<b>-191'005</b>
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-33'140	-94'646
Abschreibung Gründungskosten	-80'000	-80'000
Reglementarische Vergütung an Fondsleitung	-1'939'085	-2'020'395
Übrige Fondsadministrationskosten	-19'685	-16'218
Abgaben und Gebühren	-25'840	-25'742
Rückstellung Unternehmerkommanditen	-97'666	-142'884
<b>Übriger Fondsaufwand</b>	<b>-2'195'417</b>	<b>-2'379'884</b>
Allgemeiner Betriebsaufwand	-16'592	-21'728
Verwaltungsaufwand	-47'895	-59'524
<b>Übriger Betriebsaufwand</b>	<b>-64'487</b>	<b>-81'252</b>
Finanzertrag	8	8
Finanzaufwand	-771	-819
Direkte Steuern	-82'609	-57'648
<b>Finanz- und Steuerergebnis</b>	<b>-83'373</b>	<b>-58'459</b>
<b>Gesamterfolg vor Kapitalgewinn/-verlust</b>	<b>-1'868'566</b>	<b>-1'807'874</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3'408'693	489'023
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste inkl. Liquidationssteuern	33'876	2'963'457
Ausserordentlicher Ertrag Auflösung RST Zürich, Unterfeldstrasse	771'437	0
<b>Realisierte und nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>4'214'006</b>	<b>3'452'480</b>
<b>Gesamterfolg</b>	<b>2'345'439</b>	<b>1'644'606</b>
<b>VERWENDUNG DES ERFOLGS</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-1'868'566	-1'807'874
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>-1'868'566</b>	<b>-1'807'874</b>
Verlustrechnung mit Kapitalgewinnen	-1'868'566	-1'807'874
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	143'082'657	141'438'050
Gesamterfolg	2'345'440	1'644'607
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>145'428'098</b>	<b>143'082'657</b>



**LEBENSÄÄUME  
SCHÄFFEN HEISST  
ZUKUNFT GESTALTEN**

# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2024

---

## KONSOLIDIERUNGSKREIS

In der Konzernrechnung sind die Abschlüsse der folgenden Gesellschaften abgebildet:

- Real Fund One KmGK, Zug (UID: CHE-232.812.204)
- BAG Immobilien AG, Gebenstorf (UID: CHE-101.403.648)

---

## GRUNDSÄTZE FÜR DIE BEWERTUNG DES FONDSVERMÖGENS SOWIE DIE BERECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTS

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile.

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien-Entwicklungsprojekte mindestens einmal jährlich (per Bilanzstichtag) von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode bewertet. Die Bewertung der Bauprojekte erfolgt unter Berücksichtigung der zum Bewertungszeitpunkt vorliegenden Kosten- und Ertragsschätzungen, diskontiert auf den Bewertungszeitpunkt mittels des DCF-Modells. Im Einzelfall werden dabei eventuelle Opportunitäten und Entwicklungsszenarien im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Diese Marktwerte berücksichtigen die Vorauszahlungen seitens Käufer der Eigentumswohnungen bis zum Zeitpunkt des Abschlusses des Gesamtprojektes (Bauvollendung und vollständiger Verkauf der Objekte).

Bei Erwerb von Grundstücken (Entwicklungsprojekte) sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Marktwert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. In der Berichtsperiode war die Wüest Partner AG als Schätzungsexpertin mandatiert. Die DCF-Bewertungen per Bilanzstichtag wurden mit einem durchschnittlichen Diskontierungssatz von real 2.51% (Spannweite: 2.50% bis 2.80%) vorgenommen.

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

---

### RÜCKSTELLUNG ALTLASTEN, PROJEKT GEBENSTORF, LIMMATSTRASSE

Im ersten Bericht der Firma Dr. Heinrich Jäckli AG vom 2. August 2005 wurde der altlastenbedingte Minderwert der Bodenverunreinigung auf dem ganzen Areal (Nord- und Südareal) zwischen CHF 2.55 und 6.325 Mio. (Mittelwert CHF 4.435 Mio.) geschätzt. Dieser Bericht zeigte, dass im Sinne der Altlastenverordnung kein direkter Handlungsbedarf für Sanierungen auf dem Firmenareal besteht. Die geschätzten Kosten bezogen sich auf die Totalsanierung des Bodens. Nach einer ersten Teilsanierung (Gebiet Öltankanlage und Chemielager) im Jahr 2013 für rund CHF 0.83 Mio. wurden ab 2017 weitere Untersuchungen betreffend altlastenbedingte Mehrkosten für das gesamte Areal von derselben Firma aufgenommen, wobei nun für das Südareal auch die sogenannten Bauherrenaltlasten (kontaminiertes Baumaterial) dazu genommen wurden.

Für das Südareal wurde am 9. Juli 2021 eine neue Schätzung erstellt, welche ein Rückstellungsbedarf von CHF 6.5 Mio. ergab. In der Bilanz der BAG Immobilien AG per 31. Dezember 2024 sind Rückstellungen für Altlasten Südareal von CHF 2.29 Mio. enthalten (analog Vorjahr), in der Vermögensrechnung der Real Fund One KmGK betragen diese CHF 6.8 Mio.

---

### ANZAHL MITARBEITENDE

Die Unternehmensgruppe Real Fund One KmGK und BAG Immobilien AG beschäftigt kein Personal.

---

### SCHWEBENDE GESCHÄFTE

Die Real Fund One KmGK hat das Recht, vom Kaufvertrag des Projekts Diepoldsau zurückzutreten, falls das unwiderrufliche Zahlungsversprechen über den Restkaufpreis nicht bis am 30. Juni 2025 vorliegt.

---

### WESENTLICHE EREIGNISSE NACH BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2024 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

## ENTWICKLUNGSPROJEKTE IM ALLEINEIGENTUM

Zahlen in CHF für das Jahr 2024

Ort Strasse Parzellen-Nr.	Grundstück- fläche m <sup>2</sup>	Gestehungs- kosten	Marktwert	Versiche- rungswert Gebäude	Erwerb Grundstück	Mietzins- einnahmen
Birr (AG) Pestalozzistrasse 236	9'510	4'340'540	4'284'000	k.A.	20.12.21	1'250
Buchs (ZH) Rebstrasse 813, 1468, 2985	3'648	8'460'633	8'729'000	526'100	01.11.22	0
Diepoldsau (SG) Schmitterstrasse 630, 1443, 1444	9'478	15'096'665	16'000'000	3'469'400	27.01.22	24'703
Gebenstorf (AG) Limmatstrasse 1815 und 2063	21'638	39'336'574	41'740'000	27'294'400	26.11.21 <sup>1)</sup>	597'759
Hitzkirch (LU) Luzernerstrasse 1017	9'891	9'659'765	9'335'000	k.A.	18.12.20	0
Langendorf (SO) Weissensteinstrasse 661	2'712	3'163'086	3'756'000	k.A.	19.10.20	3'120
Oberglatt (ZH) Im Sandacher 484	3'283	9'978'484	11'369'600	k.A.	08.12.22	17'678
Zunzgen (BL) Mühlematten 2796	1'282	12'851'264	12'598'000	9'227'000	17.08.21	1'320
Zürich Affoltern (ZH) Holderbachweg AF4660	2'559	32'113'053	34'817'000	k.A.	09.06.21	0
Zürich Höngg (ZH) Hurdäckerstrasse HG8396, HG8397, HG8398	6'047	54'290'330	62'000'000	310'600	14.12.22	0
Zürich Leimbach (ZH) Rebenweg LE1374	5'505	45'210'842	43'320'000	k.A.	18.06.21	0
	<b>75'553</b>	<b>234'501'237</b>	<b>247'948'600</b>	<b>40'827'500</b>		<b>645'831</b>

1) Share Deal: Übernahme von 100% der Aktien der BAG Immobilien AG

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

### ANGABEN ZU HYPOTHEKEN

Entwicklungs- projekt	Finanzieren- des Institut	Zinssatz 31.12.2024	Laufzeit von	Laufzeit bis	Betrag CHF 31.12.2024	Produkt	Sicher- heit
Buchs	UBS						
Rebstrasse	Switzerland AG	1.93%	02.11.22	3M-SARON	4'387'500	G.-H. SARON <sup>1)</sup>	GF <sup>2)</sup>
Hitzkirch	UBS						
Luzernerstrasse	Switzerland AG	1.80%	15.12.22	3M-SARON	3'900'000	G.-H. SARON <sup>1)</sup>	GF <sup>2)</sup>
Oberglatt	Schaffhauser						
Im Sandacher	Kantonalbank	2.13%	21.08.24	3M-SARON	4'000'000	G.-H. SARON <sup>1)</sup>	GF <sup>2)</sup>
Zürich Affoltern	UBS						
Holderbachweg	Switzerland AG	2.12%	09.06.21	3M-SARON	8'900'000	G.-H. SARON <sup>1)</sup>	GF <sup>2)</sup>
Zürich Höngg	UBS						
Hurdäckerstrasse	Switzerland AG	1.80%	15.12.22	3M-SARON	25'000'000	G.-H. SARON <sup>1)</sup>	GF <sup>2)</sup>
Zürich Leimbach	UBS						
Rebenweg	Switzerland AG	1.80%	22.06.21	3M-SARON	25'200'000	G.-H. SARON <sup>1)</sup>	GF <sup>2)</sup>
					<b>71'387'500</b>		

1) Geldmarkt-Hypothek SARON

2) Grundpfand

### VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN ZULASTEN DES FONDS

Vergütung an Fondsleitung (Real Fund Management AG)	Maximaler Satz	Effektiver Satz	Basis
Management Fee (Verwaltungsgebühr)	0.90%	0.90%	Gesamtfondsvermögen
Transaction Fee (Kauf-/Verkaufskommission)	3.00%	3.00%	beurkundete Kauf-/Verkaufspreise
Construction Fee (Bau-/Überwachungskommission)	3.00%	3.00%	Planungs-, Entwicklungs-, Erstellungskosten

### VERGÜTUNG AN DRITTE

	Effektiver Satz Betrag in CHF	Basis
Vergütung an Zahlstelle (Banque Cantonale Vaudoise)	20'000	
Vergütung an Finanzmarktaufsicht (FINMA)	5'840	
Vergütung an Revisionsstelle (PricewaterhouseCoopers AG)	34'037	
Vergütung an Immobilienprojektbewerterin (Wüest Partner AG)	31'853	
Vergütung an Liegenschaftsverwaltung Gewerbe (André Roth AG und Rägi Treuhand und Immobilien GmbH)	6.0%	Ist-Jahresnettomietzinsen

# BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT



## Real Fund One KmGK Zug

Kurzbericht der kollektivanlagen-  
gesetzlichen Prüfgesellschaft  
an die Gesellschafterversammlung

zur Jahresrechnung 2024



## Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an die Gesellschafterversammlung der Real Fund One KmGK, Zug

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Real Fund One KmGK – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 108 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 11 und 36 bis 42) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Gesellschaftsvertrag und dem Prospekt.

#### 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 kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen sowie vom Komplementär 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 Verwaltungsrat des Komplementärs ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht 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 Verwaltungsrats des Komplementärs für die Jahresrechnungen

Der Verwaltungsrat des Komplementärs ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Gesellschaftsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbstständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

#### Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft 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 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 dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen 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 Verwaltungsrat des Komplementärs unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

#### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats des Komplementärs ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Scheibli  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Pascal Zimmermann  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 25. März 2025

# BERICHT DES UNABHÄNGIGEN SCHÄTZUNGSEXPERTEN



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Real Fund Management AG  
Geschäftsleitung  
Zugerbergstrasse 41  
6300 Zug

Zürich, 21. Januar 2025

Real Fund One  
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten  
Bewertung per 31. Dezember 2024

An die Geschäftsleitung der Real Fund Management AG

Referenz-Nummer  
118880.2400

## **Auftrag**

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Real Fund One gehaltenen elf Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2024 bewertet.

## **Bewertungsstandards**

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards.

## **Definition des Marktwertes**

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kaufbeziehungsweise verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sind in der Bewertung nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten des Real Fund One hinsichtlich allfälliger Steuern und Finanzierungskosten berücksichtigt.

## **Bewertungsmethode**

Wüest Partner bewertete die Immobilien-Entwicklungsprojekte des Real Fund One mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert eines Immobilienprojektes durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

**Wüest Partner AG**  
Alte Börse  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich  
Schweiz  
T +41 44 289 90 00  
wuestpartner.com  
Regulated by RICS

**Grundlagen der Bewertung**

Alle Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Verkäuflichkeit der Objekte, Bauweise, Baukosten, Realisierungsdauer, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert.

Alle Liegenschaften und Grundstücke wurden in den Jahren 2020 bis 2024 berücksichtigt.

**Ergebnis**

Per 31. Dezember 2024 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt elf Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) der elf Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, beträgt vor Verrechnung der Anzahlungen von Käufern 247'948'600 Schweizer Franken. Davon entfallen 206'208'600 Schweizer Franken auf die Liegenschaften der Real Fund One sowie 41'740'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der Tochtergesellschaft BAG Immobilien AG.

**Veränderungen in der Berichtsperiode**

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 wurde folgende Liegenschaft verkauft:

- Herznach, Alte Landstrasse

**Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften des Real Fund One unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck; Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 21. Januar 2025  
Wüest Partner AG



Gino Fiorentin  
dipl. Architekt HTL; MTEC/BWI ETH  
Partner



Ivan Anton  
dipl. Architekt ETH; MSc Real Estate (CUREM)  
Partner

## BERICHT DES UNABHÄNGIGEN SCHÄTZUNGSEXPERTEN

### Anhang: Bewertungsannahmen

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf den Mieterspiegeln, respektive Objektspiegeln, der Real Fund Management AG typischerweise mit Wissensstand vom November 2024.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + ggf. Zuschlag Makro- und Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung und Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.25 Prozent, sowohl für die Erträge, respektive Verkaufserlöse, wie auch für die Kosten, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitäts- sowie Finanzierungsrisiken der jeweiligen Käufer werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.





**KOMPLEMENTÄRIN: REAL FUND MANAGEMENT AG**

Zugerbergstrasse 41B | CH-6300 Zug | T +41 58 218 88 88 | [info@realfund.ch](mailto:info@realfund.ch) | [www.realfund.ch](http://www.realfund.ch)