



**JAHRES-  
BERICHT 2022**

1.1. – 31.12.2022

**Real Fund One KmGK**

Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
«Immobilienfonds» 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>39–41</b>
Bericht der Prüfgesellschaft	<b>42–44</b>
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	<b>45–47</b>



**REAL FUND ONE:  
VOLL INVESTIERT  
UND AUF KURS**

# BRIEF AN DIE KOMMANDITÄRE

---

## VOLL INVESTIERTES IMMOBILIENENTWICKLUNGSPORTFOLIO AN ATTRAKTIVEN STANDORTEN

**Sehr geehrte Damen und Herren  
Liebe Kommanditäre**

Wir freuen uns, Ihnen den dritten Jahresbericht der Real Fund One, Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen vorzulegen. Der Fonds konnte in der Berichtsperiode das Immobilien Entwicklungsportfolio auf vierzehn Bauprojekte mit einem prognostizierten finalen Anlagevolumen von über CHF 500 Mio. erhöhen und ist damit noch vor Ablauf der vertraglichen Anlagefrist voll investiert. Für den Aufbau des Entwicklungsportfolios wurden 90% des gezeichneten Kapitals abgerufen.

### **Entwicklungsportfolio schreitet planmässig voran und Projektfortschritte geben Zuversicht**

Nach bald drei Jahren Aufbauarbeit ist das Real Fund One Portfolio per Bilanzstichtag mit über CHF 250 Mio. Marktwert der Baulandparzellen und Entwicklungsliegenschaften und einem geplanten Anlagevolumen von über CHF 500 Mio. voll investiert. Sämtliche Portfolioanlagen wurden in den ordentlichen Entwicklungsprozess aufgenommen und die vorliegende Baubewilligung für Zürich Schwamendingen erlaubt den Verkauf mit finalisiertem TU-Vertrag. Die Stadtliegenschaft in Basel wurde aufgrund der Mietersituation renoviert, ist vollvermietet und wird nun verkauft. Für den bewilligten Neubau in Zürich Affoltern erwarten wir den Baustart Mitte 2023. Zudem schreiten die Bauarbeiten für Birr planmässig voran und das Bauprojekt Zuzgen nähert sich seinem Abschluss. Die Vermarktung der Stockwerkeinheiten in Birr und Zuzgen laufen erfolgreich und wir sehen weitere Verkaufsabschlüsse bereits in den ersten Monaten von 2023. Die Entwicklungsfortschritte sind erfreulich, im Wissen, dass gerade die Planungsprozesse in Gebensdorf oder auch bei den Entwicklungen im Raum Zürich einen längeren Zeithorizont brauchen.

### **Verkaufsprozess für Basel und Zürich Schwamendingen erfolgreich gestartet**

Der Vermarktungsstart für die totalsanierte und vollvermietete Renditeliegenschaft in der Stadt Basel und das baubewilligte Neubauprojekt mit Totalunternehmervertrag in Zürich Schwamendingen erfolgte Ende November. Die Bereitstellung des Datenraums und die Ausschreibung der Objekte wurden noch vor Ende 2022 initialisiert und der ordentliche Verkaufsprozess mit der Due Diligence durch die Interessenten konnte bis zur Drucklegung des Jahresberichtes abgeschlossen werden. Wir erwarten die Verkaufsabschlüsse im ersten Semester 2023.

### **Akquisition von vier weiteren Baulandparzellen und Konzentration auf Wirtschaftsraum Zürich**

Die Real Fund One KmGK konnte im Berichtsjahr 2022 vier weitere Entwicklungsprojekte in Diepoldsau (SG), Buchs (ZH), Oberglatt (ZH) und Zürich Höngg (ZH) akquirieren und ins Portfolio übernehmen. Damit hielt der Fonds Ende Jahr vierzehn attraktive Baulandparzellen für Wohnbauprojekte mit einem Anlagevolumen von über CHF 500 Mio. Die sich im abgelaufenen Geschäftsjahr veränderten Rahmenbedingungen, die aktuellen Marktunsicherheiten, die Inflationsentwicklung und die normalisierte Zinssituation haben uns veranlasst, bei den finalen Zukäufen Bauprojekte im Wirtschaftsraum Zürich zu favorisieren. Wir erwarten langfristig eine solide Nachfrage nach Wohneigentum an guten Standorten. Der Markt scheint die aktuelle Bauteuerung zu absorbieren und die Inflationsprämie fliesst teilweise schon in die Verkaufspreise für neu erstelltes Wohneigentum ein. Mit den Ende Jahr erfolgten Vertragsabschlüssen für die drei Baulandparzellen im Raum Zürich ist die Real Fund One KmGK voll investiert und wir planen selbst bei frühzeitigen Verkäufen keine weiteren Investitionen in neue Entwicklungsprojekte. Unsere Arbeiten für die Real Fund One KmGK konzentrieren sich fortan auf die Planung und Entwicklung der Bauprojekte, die Erlangung der Baubewilligungen sowie die Realisierung und den Verkauf der Immobilienentwicklungen.

### **Planmässige Entwicklung der Portfolioliegenschaften trotz behördlicher Vorgaben oder privater Einsprachen**

Neben den beiden Objekten Basel und Zürich Schwamendingen, die sich im Verkauf befinden, durchlaufen zwölf Entwicklungsprojekte den ordentlichen Projektplanungs- und Entwicklungsprozess und sind je nach Akquisitionszeitpunkt und kommunalen oder kantonalen Bauauflagen unterschiedlich weit fortgeschritten. Die Bauarbeiten der Projekte Birr und Zuzgen laufen planmässig und die Vermarktung der Stockwerkeinheiten entwickelt sich erfreulich. Für das Bauprojekt Zürich Affoltern ist der Baustart Mitte 2023 geplant.

In Hitzkirch wurde der Studienauftrag in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Kanton abgeschlossen und der Schlussbericht der Fachjury ist in Arbeit. Nach längerem Abstimmungsbedarf entwickeln sich auch die Gestaltungsplanverfahren in Langendorf und Gebenstorf planmässig, nachdem neben der Gemeinde auch der Kanton miteinbezogen werden musste. Der Stadtrat Zürich hat aufgrund des Begehrens einiger Anwohner in den letzten 18 Monaten eine ausführliche Schutzabklärung für die Baulandparzelle in Zürich Leimbach durchführen lassen und hat im Dezember 2022 entschieden, dass unser Baugrundstück nicht unter Schutz gestellt und aus dem Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung entlassen wird. In Herznach ist die Baueingabe erfolgt und wir warten auf den Bauentscheid. In Diepoldsau liegt der bewilligte Gestaltungsplan vor und die Architekten entwickeln das Bauprojekt. Wir planen die Baueingabe bis Ende April 2023. Die Neuakquisitionen Buchs, Oberglatt und Zürich Höngg sind im ordentlichen Planungsprozess und müssen keine Gestaltungsplanverfahren durchlaufen.

Die Planungsfortschritte variieren je nach Projekt, wobei externe Faktoren wie Drittparteien und Behörden ebenfalls mit zu berücksichtigen sind. Wie das Beispiel Zürich Leimbach zeigt, können Einsprachen von Einzelpersonen und Interessengruppen den Entwicklungsprozess deutlich verzögern. Gerne nehmen wir die Herausforderungen an und versuchen unsere Projekte so effizient wie möglich zu managen, auch wenn immer wieder Partikularinteressen oder behördliche Vorgaben den Prozess unterbrechen oder zumindest verlangsamen.

### **Erfreulicher Vermarktungsstart in einem unsicheren Marktumfeld**

Obwohl die Marktverhältnisse im abgelaufenen Jahr schwierig waren und Privathaushalte eine gewisse Zurückhaltung zeigten, entwickelte sich die Vermarktung der Stockwerkeinheiten in Birr und Zunzgen erfreulich. Wir konnten im Berichtsjahr die ersten Stockwerkeinheiten verkaufen. Uns liegen für das Projekt in Birr bereits in der frühen Bauphase beurkundete Kaufverträge für 14 Stockwerkeinheiten und vier Reservierungen vor. Damit ist die Hälfte der 36 Wohneinheiten aus der ersten Bauetappe verkauft. In Zunzgen sind sechs Loft-Wohnungen beurkundet, Reservationen liegen vor und die Bauarbeiten nähern sich der Finalisierung. Wir erwarten mit laufendem Baufortschritt und zunehmender Visibilität der Neubauten eine zusätzliche Nachfrage. Hilfreich ist die zurückkehrende Planungssicherheit und die Beruhigung an der Zinsfront, nachdem die Notenbank noch im letzten Jahr mit ihrer straffen Zinspolitik die Privathaushalte verunsicherte.

### **Anlagevolumen, Kapitalbedarf und Investitionsdauer**

Seit dem Final Closing mit CHF 150 Mio. konnte die Real Fund One KmGK 90% des gezeichneten Kapitals abrufen und damit vierzehn Portfolio-Entwicklungsliegenschaften mit einem Verkaufsvolumen von rund CHF 625 Mio. aufbauen. Trotz der stabilen Liquiditätslage rechnen wir mit einem Kapitalpuffer von 10%, den wir als Sicherheitsreserve einplanen und nicht für weitere Portfolioanlagen nutzen werden. Unsere Investitionsplanung legt 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. Sollten sich die Einsprachen und behördlichen Verzögerungen im bekannten Rahmen halten, so rechnen wir aktuell mit einer Fondslaufzeit von bis zu sieben Jahren bis ins 2027.

Gleichzeitig planen wir im kommenden Jahr die ersten Devestitionen der Renditeobjekte Basel und Zürich Schwamendingen, was uns die notwendige Liquidität für die anstehenden Entwicklungen gibt, ohne dass wir weiteres Fremdkapital abrufen müssen. Der laufende Verkauf der Stockwerkeinheiten in Birr und Zunzgen als auch der geplante Verkaufsstart der Einheiten in Zürich Affoltern geben uns zusätzliche Liquidität für die laufenden Projektentwicklungen.

### **Sachte Aufwertungen dank Projektfortschritten in einem Markt mit steigenden Diskontierungssätzen**

Die externe Bewertung der Immobilienprojekte durch Wüest Partner AG bestätigt unsere Kalkulationen und Hochrechnungen. Die aktuellen Bewertungszahlen widerspiegeln den Entwicklungsstand und die Marktsituation. Zurzeit liegt immer noch ein Grossteil des Anlagevolumens in den akquirierten Landparzellen. Aktuell



**PARTNERSCHAFT  
MIT WEITBLICK**

laufen insbesondere Planungs- und Baukosten auf, die aktiviert werden. Trotzdem erhöhte sich der Net Asset Value (NAV) im Geschäftsjahr 2022 um 1.01% auf CHF 96.98 pro Kommanditanteil. So erhöhte sich der durch Wüest Partner errechnete Marktwert der Portfolioanlagen gegenüber unseren Bilanzwerten um CHF 4.7 Mio. auf CHF 253.4 Mio. Wir weisen aber wiederholt darauf hin, dass die NAV Steigerungen gegen Ende des Entwicklungszyklus der Portfolioanlagen zu erwarten sind, wenn die Projekte in die Endphase kommen und erfolgreich verkauft werden können.

#### **Investorengespräche fördern gegenseitiges Verständnis**

Wir bedanken uns an dieser Stelle für die Investorengespräche, die wir im Berichtsjahr mit Ihnen führen konnten und freuen uns auch auf die zukünftigen Begegnungen. Uns ist es wichtig, Ihnen im persönlichen Austausch unsere Arbeitsweise, unsere Planungen und Liquiditätsüberlegungen darzulegen. Nur so können Sie als Kommanditär ein Verständnis für die Chancen und Risiken des Real Fund One entwickeln. Wir möchten Sie auch weiterhin während der gesamten Laufzeit des Fonds regelmässig über die laufenden Investitionen und Entwicklungsschritte 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 den 1. Juni 2023 angesetzt haben. Ausführliche Informationen finden Sie in der vorliegenden Jahresberichterstattung. Wir bedanken uns an dieser Stelle für den offenen und persönlichen Informationsaustausch. Das gegenseitige Vertrauen in unsere Arbeit, das wir mit unseren Investoren seit der Lancierung des Fonds aufbauen konnten, stärkt und hilft uns, besser zu werden. Wir wollen täglich noch optimalere Lösungen für unsere Anleger suchen und umsetzen.

#### **Anspruchsvoller Weg zum Erfolg**

Die erfreulichen Entwicklungen über die letzten drei Jahre mit erfolgreichen Akquisitionen und ersten Projektfortschritten dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass die laufenden Planungs- und Bewilligungsverfahren zusehends durch die Politik, unsere Gesellschaft und den Gesetzgeber beeinflusst werden und die Entwicklungszeiträume von den Gestaltungsplanverfahren bis zur Baugenehmigung tendenziell immer länger werden. Die Einsprachen und Einwendungen von Nachbarn und selbsternannten oder institutionalisierten Interessengruppen wie beispielsweise in Leimbach können die Bewilligungsverfahren zum Teil beachtlich verlängern.

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



Dr. Andreas Spahni  
PRÄSIDENT DES VERWALTUNGSRATES



Marco Uehlinger  
VIZEPRÄSIDENT DES VERWALTUNGSRATES

# SCHLÜSSELZAHLEN

KAPITALZUSAGEN IN CHF

**150** MIO



**261.3**  
MIO

BRUTTO-  
FONDSVERMÖGEN  
IN CHF



NETTOFONDS-  
VERMÖGEN IN CHF

**141.4**  
MIO



**96.98**

NETTOINVENTARWERT/  
KOMMANDITE IN CHF

PERFORMANCE  
LAUFZEIT

**9.13** %



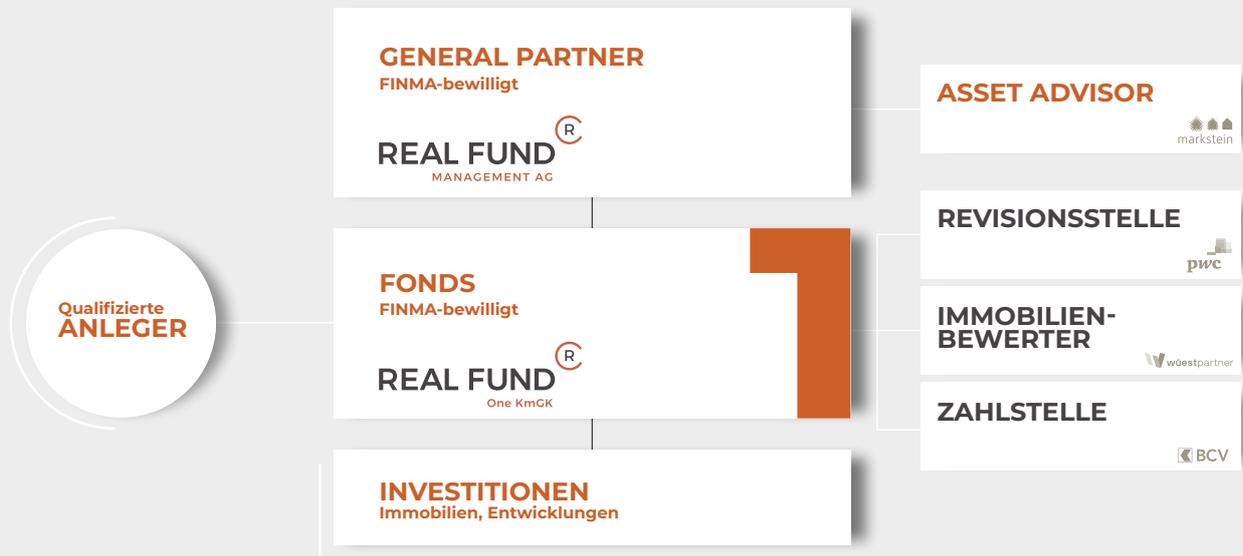
FREMDKAPITALQUOTE

**40.82**  
%

# KENNZAHLEN

	<b>31.12.2022</b> 1.1.-31.12.2022	<b>31.12.2021</b> 1.1.-31.12.2021	<b>31.12.2020</b> 1.4.-31.12.2020
<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	450'980
Kapitalzusagen (committed capital) in CHF	150.0 Mio.	150.0 Mio.	41.0 Mio.
Liberiertes Kapital (called capital) in CHF	129.7 Mio.	108.1 Mio.	24.6 Mio.
Nicht abgerufenes Kapital (uncalled capital) in CHF	20.3 Mio.	36.0 Mio.	16.4 Mio.
Kommanditkapital (exkl. Unternehmerkommandite) in CHF	1'440'000	1'440'000	410'000
Zusatzkapital in CHF	142'560'000	142'560'000	40'590'000
Inventarwert pro Kommandite (NAV) konsolidiert in CHF	98.22	81.01	63.73
Inventarwert pro Kommandite (NAV) Einzelabschluss in CHF	96.98	81.01	63.73
<b>Vermögensrechnung</b>			
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF	256'417'400	156'789'000	33'827'420
Buchwert der Liegenschaften in CHF	256'417'400	156'789'000	33'827'420
Gesamtfondsvermögen (GAV) in CHF	261'262'417	178'240'187	34'775'024
Fremdfinanzierungsquote Grundstücke & Entwicklungsprojekte	37.08%	18.27%	18.18%
Fremdkapitalquote	40.82%	28.59%	18.41%
Verzinsung Fremdfinanzierungen (Hypotheken)	1.85%	0.96%	0.55%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (Hypotheken gewichtet) in Jahre	0.27	0.90	3.36
Nettofondsvermögen (NAV) in CHF	141'438'051	116'652'619	26'130'200
<b>Erfolgsrechnung</b>			
Nettoertrag aus Vermietungsgeschäft in CHF	648'153	289'290	208'972
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste in CHF	0	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste inkl. Liquidationssteuern in CHF	4'360'438	4'070'307	1'825'879
Gesamterfolg in CHF	3'185'430	3'291'500	1'489'219
<b>Rendite und Performance</b>			
Ausschüttung pro Anteil	0	0	0
Ausschüttungsrendite	-/-	-/-	-/-
Ausschüttungsquote	-/-	-/-	-/-
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.78%	5.79%	8.81%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.10%	4.61%	8.35%
Performance (jeweils seit Gründung)	9.13%	8.01%	6.22%
Anlagerendite (jeweils seit Gründung)	9.13%	8.01%	6.22%
Agio	0	0	0
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TERREF GAV)	1.08%	1.20%	1.51%
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TERREF NAV)	1.51%	1.57%	1.67%

# ORGANISATION



## FONDSGESELLSCHAFT

### Real Fund One

Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen | Zug  
CHE-232.812.204

## DEPOTSTELLE

Banque Cantonale Vaudoise (BCV)  
Lausanne

## ZAHLSTELLE

Banque Cantonale Vaudoise (BCV)  
Lausanne

## REVISIONSGESELLSCHAFT

PricewaterhouseCoopers AG  
Zürich

## ASSET ADVISOR

Markstein AG  
Baden

## IMMOBILIENBEWERTER

Wüest Partner AG  
Zürich

## IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTER

PRIVERA AG & André Roth AG

## KOMPLEMENTÄRIN | GENERAL PARTNER

### Real Fund Management AG

Zugerbergstrasse 41B  
6300 Zug  
CHE-114.542.325

## AKTIENKAPITAL

CHF 120'000

## REVISIONSGESELLSCHAFT

PricewaterhouseCoopers AG  
Zürich

---

## VERWALTUNGSRAT UND MANAGEMENT



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



**Marco Uehlinger**  
Vizepräsident des Verwaltungsrates



**Herbert Kahlich**  
Mitglied des Verwaltungsrates



**Dr. Raoul Bachmann**  
Mitglied des Verwaltungsrates



**Simon Meier**  
Mitglied des Verwaltungsrates und CFO/COO



**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, einer weiteren Vorsorgeeinrichtung und einem weiteren, qualifizierten Investor aufgebracht.

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

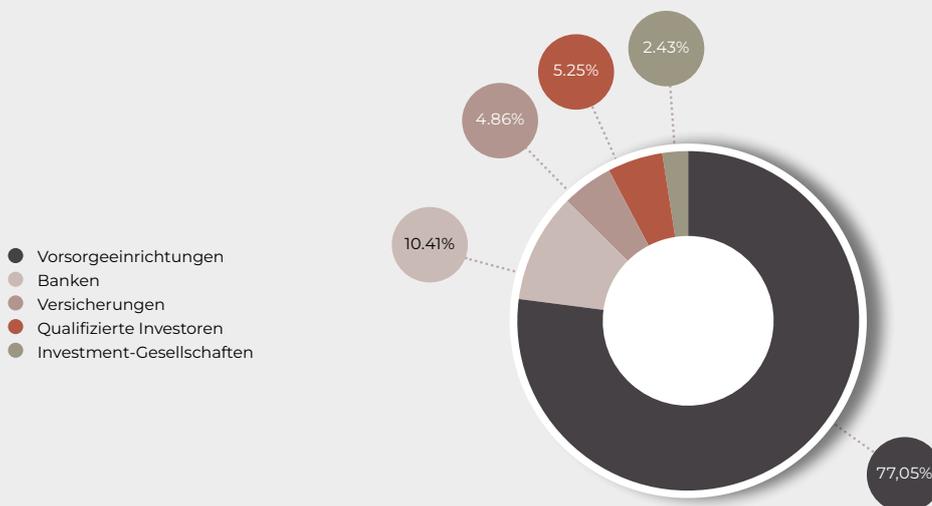
## STARKE KAPITALBASIS

## KOMMANDITÄRSTRUKTUR

Die Real Fund One KmGK wies per Ende 2022 folgende Kommanditärstruktur auf:

### Committed Capital

nach Kommanditärgruppen in %



---

## 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. Der bisher letzte 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 wie aus allen Zeichnungen weitere 15% abgerufen.

Damit wurde 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 bereits kommuniziert nur in Ausnahmefällen, bei Verzögerungen und unerwarteten Kostensteigerungen, genutzt werden soll.

---

## AKTIVITÄTEN VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat der Real Fund Management AG hatte im Berichtsjahr 2022 sechs halbtägige Sitzungen und zusätzlich vier Sitzungen für die Analyse und Besprechung der Investitionsvorschläge.

## INVESTITIONEN

Die Real Fund One KmGK hat seit Auflage des Fonds insgesamt 14 Investitionen getätigt, die Ende Berichtsjahr 2022 einen Verkehrswert von CHF 253.4 Mio. aufwiesen.

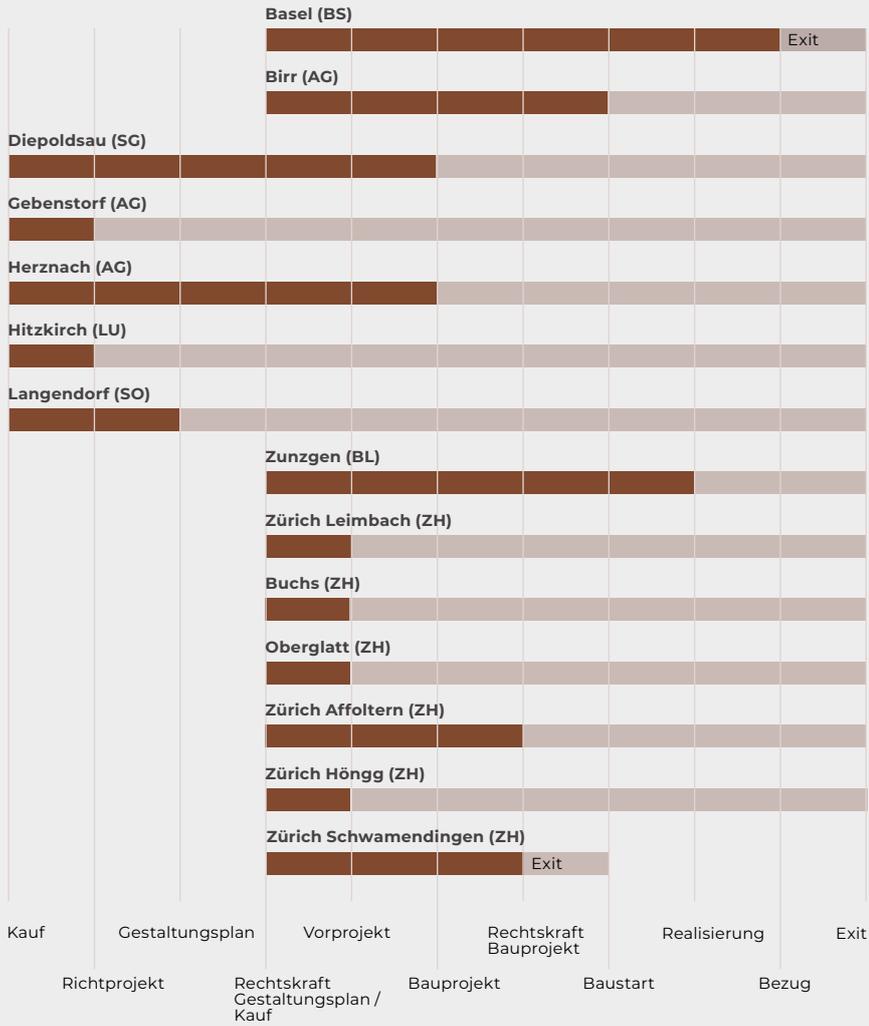
- 01.07.2020 Mehrfamilienhaus Zürich Schwamendingen (ZH)
- 11.08.2020 Baulandparzelle in Birr (AG)
- 19.10.2020 Baugrundstück mit Abbruchliegenschaften in Langendorf (SO)
- 18.12.2020 Altbauliegenschaft in der Stadt Basel (BS)
- 18.12.2020 Baulandparzelle in der Kernzone von Hitzkirch (LU)
- 02.06.2021 Baulandparzelle in Zürich Leimbach (ZH)
- 09.06.2021 Baulandparzelle in Zürich Affoltern (ZH)
- 29.06.2021 Bauprojekt in Zunzgen (BL)
- 26.11.2021 Baulandparzelle in Gebenstorf (AG) (Akquisition BAG Immobilien AG)
- 13.12.2021 Baulandparzelle in Herznach (AG)
- 27.01.2022 Baulandparzelle mit Abbruchliegenschaften in Diepoldsau (SG)
- 01.11.2022 Baulandparzelle in Buchs (ZH)
- 08.12.2022 Baulandparzelle mit Abbruchliegenschaft in Oberglatt (ZH)
- 14.12.2022 Baulandparzelle in Zürich Höngg (ZH)

2022



## PROJEKTENTWICKLUNGEN

Sämtliche Projektentwicklungen wurden initialisiert und kommen planmässig voran.



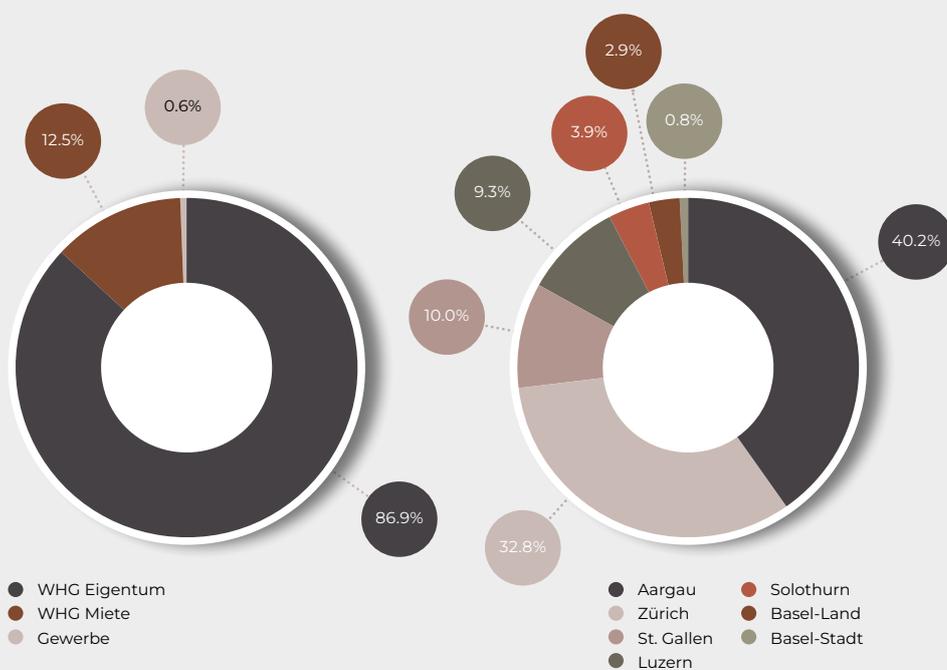
Grafik: Stand 31.03.2023



## PORTFOLIOÜBERSICHT

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

Anzahl Projekte	14
Grundstückfläche	80'561 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen	612
Anlagekosten ca.	CHF 500 Mio.
Verkaufserlös ca.	CHF 623 Mio.
Committed Capital	CHF 150 Mio.
Called Capital	CHF 129.7 Mio.



## FINANZIERUNGEN

Die Real Fund One KmGK hatte Ende Geschäftsjahr 2022 hypothekarische Verbindlichkeiten im Umfang von CHF 91.184 Mio. ausstehend.

Bank	Objekt	Belastung in CHF
Schaffhauser Kantonalbank	Zürich Schwamendingen	7'000'000
Credit Suisse	Basel	1'150'000
Credit Suisse	Zürich Affoltern	12'700'000
Credit Suisse	Zürich Leimbach	28'000'000
Credit Suisse	Birr	3'698'000
Credit Suisse	Diepoldsau	5'136'000
Credit Suisse	Buchs	4'500'000
Credit Suisse	Oberglatt	4'000'000
Credit Suisse	Zürich Höngg	25'000'000

---

## STABILITÄT ANGESICHTS VOLATIELER MARKTENTWICKLUNGEN

Nach den grossen Unsicherheiten und den damit verbundenen Marktvolatilitäten im vergangenen Jahr beginnen die Massnahmen der Notenbanken langsam Wirkung zu zeigen. So war auch die Bauwirtschaft von den sprunghaft gestiegenen Preisen an den Rohstoffmärkten betroffen und die markante Erhöhung der Hypothekarzinsen und damit der Finanzierungskosten für Immobilienanlagen beeinflussten auch unser Geschäft. Demgegenüber steht eine nach wie vor robuste Schweizer Wirtschaft mit einer rekordhohen Zuwanderung, welche die Nachfrage nach Wohnraum auf einem sehr hohen Niveau hält. Gleichzeitig waren die Baubewilligungen in den letzten Jahren rückläufig und beeinflussten das knappe Wohnungsangebot. Wir rechnen trotz den herausfordernden Marktfaktoren und den höheren Finanzierungs- und Baukosten auch für das kommende Jahr mit einem soliden Wohnungsmarkt. Unsere erfolgreichen Vermarktungsaktivitäten in Birr und Zunzgen dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch wir die Marktunsicherheiten auf der Nachfrageseite mitbekommen. Der Rückgang war wohl nur wenige Monate spürbar, jedoch fehlen nun plötzlich auf der Nachfrageseite die Haushalte, die sich Wohneigentum nur dank der Rekord tiefen Hypothekarsätze leisten konnten. Die Credit Suisse hält in ihrer jüngsten Publikation zum Schweizer Immobilienmarkt 2023 fest:

**«DIE NACHFRAGE NACH WOHNRAUM BLEIBT INTAKT»**

«Die Zinswende hat zu einem deutlichen Rückgang der Nachfrage nach Wohneigentum geführt. Infolge der jüngst starken Preisanstiege können sich zudem nochmals weniger Haushalte die eigenen vier Wände überhaupt leisten. Eine geringere Nachfrage trifft damit auf ein seit Jahren limitiertes Angebot und eine ausgeprägte Knappheit an verfügbaren Objekten. Da der Neubau von Wohneigentum weiter abnimmt, kippt der Eigenheimmarkt indessen nicht unmittelbar in ein Überangebot. Infolge eines deutlich geringeren Interesses an Buy-to-let Anlagen dürften Kaufwilligen zwar mehr Objekte als im Vorjahr zur Verfügung stehen, dank der rekordtiefen Bautätigkeit wird sich die sinkende Nachfrage aber erst allmählich in höheren Vermarktungszeiten manifestieren.»

---

## ANLEGERRESTRIKTIONEN

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

# PROJEKTE

**500** MIO

ANLAGEVOLUMEN  
IN CHF

**14**

ENTWICKLUNGS-  
PROJEKTE



HNF WOHNFLÄCHE

  
**53600** m<sup>2</sup>

**80561**  
m<sup>2</sup>

GRUNDSTÜCKFLÄCHE

WOHNUNGEN GEPLANT

**612**



DIE  
PROJEKTE  
ONLINE



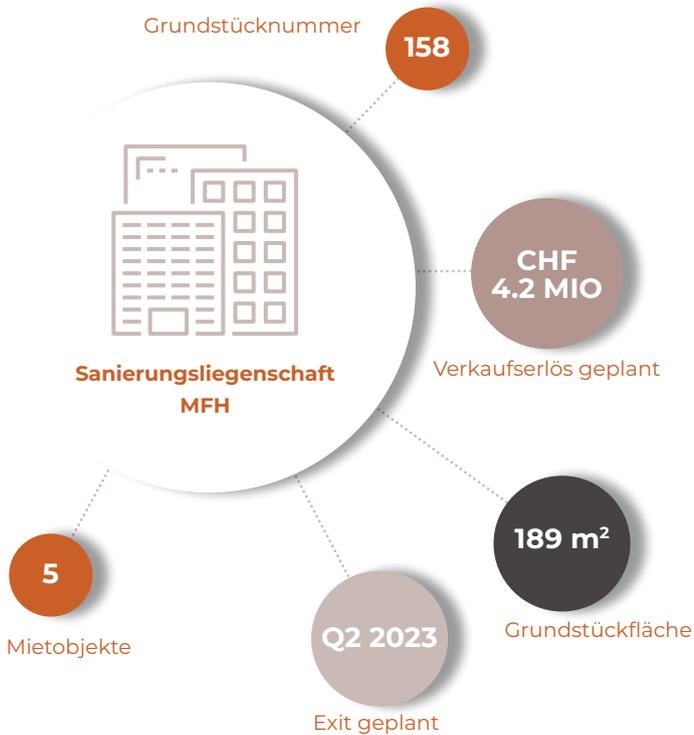


## BASEL ELISABETHEN- STRASSE

Die Innensanierung des charmanten Mehrfamilienhauses mit vier Wohnungen und einem Kunstatelier in Fussdistanz zum Bahnhof Basel SBB konnte Ende 2022 abgeschlossen werden. Sämtliche Wohnungen und Gewerbeflächen wurden inzwischen neu vermietet. Es wird beabsichtigt die frisch sanierte Renditeliegenschaft im ersten Semester 2023 auf dem Investorenmarkt zu platzieren.

Die Sanierungsarbeiten umfassten die Innenbereiche der Wohnungen wie Küchen und Bäder sowie die Erneuerung der Elektroverteilung. Im Bereich der Gebäudehülle wurden die hofseitig angeordneten Balkone aufgefrischt sowie die Dach- und Fassadenanschlüsse erneuert.

Dank unseren gezielten Instandsetzungsmaßnahmen im unbewohnten Zustand verbesserte sich die Attraktivität des Anlageobjekts erheblich, wodurch bei der Neuvermietung eine signifikante Mietzinserhöhung realisiert werden konnte.



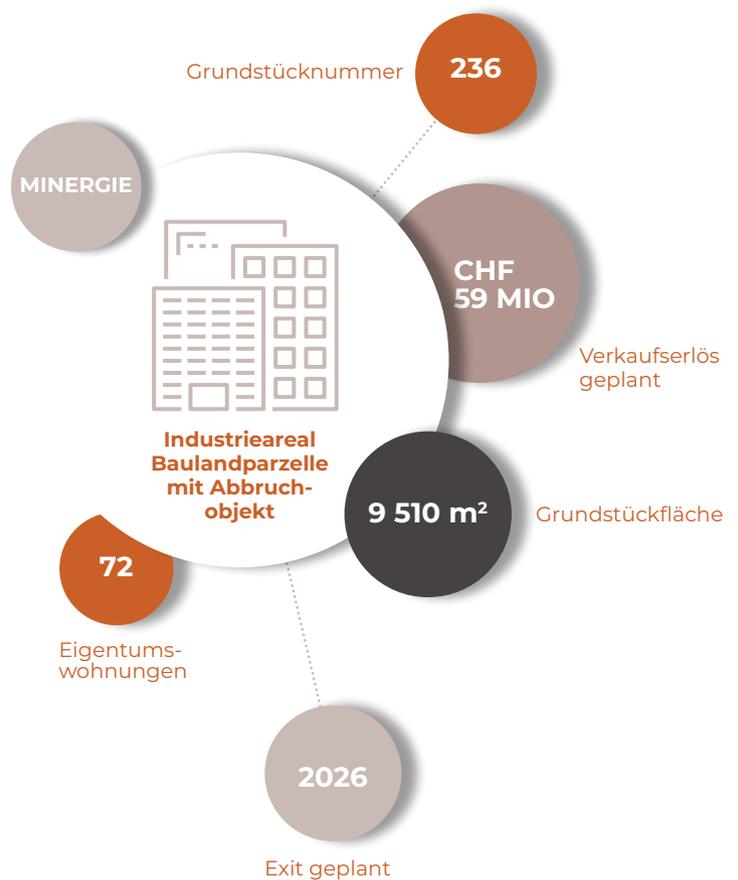


## BIRR PESTALOZZI- STRASSE

Die Rohbauarbeiten der beiden Mehrfamilienhäuser der ersten Realisierungsetappe mit 36 Eigentumswohnungen sind bereits weit fortgeschritten. Per Berichtsdatum waren rund die Hälfte der Wohnungen bereits verkauft. Wir sind zuversichtlich, dass ein Grossteil der verbleibenden Wohnungen im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 ebenfalls Käufer finden werden.

Anfangs zweites Semester 2023 wird der Innenausbau soweit fortgeschritten sein, dass Vermarktungsevents und Besichtigungen durchgeführt werden können. Die Wohnungen überzeugen durch eine sehr ansprechende Materialisierung, praktische Grundrisse und eine gelungene Aussenraumqualität. Für die planerische und gestalterische Leitung ist die Frei Architekten AG beauftragt, die Baurealisierungsarbeiten werden durch die Gross Generalunternehmung AG als Totalunternehmerin wahrgenommen.

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

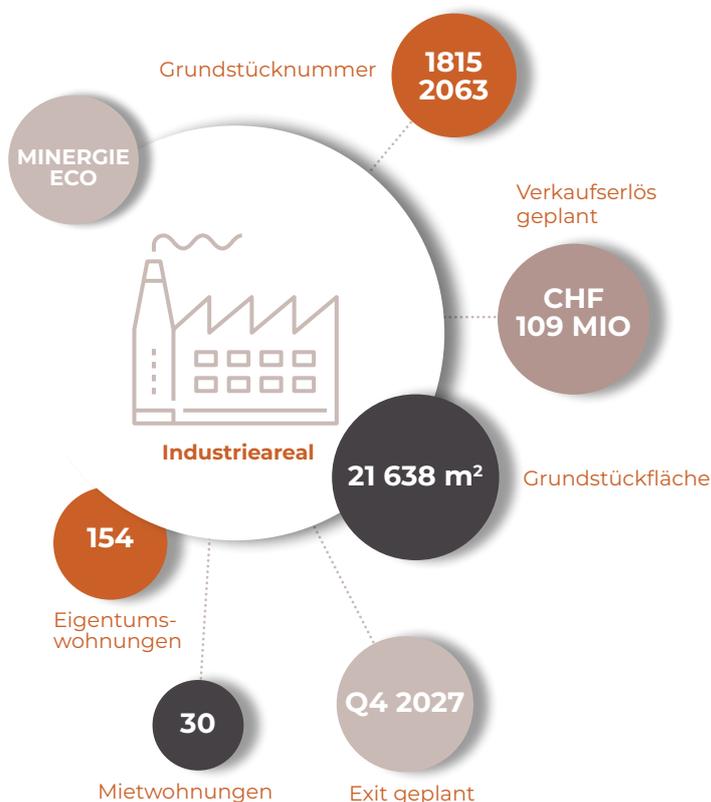




Über das qualitätssichernde Projektentwicklungsmodell auf dem strategisch bedeutenden Areal im Aargauer Wasserschloss zwischen den Flussläufen von Aare und Limmat war man sich in der ersten Entwicklungsphase uneins. Mit den kantonalen und kommunalen Behörden hat man sich schliesslich auf ein Varianzverfahren geeinigt. Im zweistufigen Einladungsverfahren werden fünf Architekturbüros beauftragt, welche die städtebauliche Setzung der Gebäude sowie die Grundrisse als Grundlage für das Richtprojekt erarbeiten müssen.

Dieses Verfahren wird die Bauherrin in Kooperation mit dem Kanton Aargau und der Gemeinde Gebenstorf im Jahr 2023 intensiv beschäftigen. Die komplexe Ausgangslage erfordert dabei einen adäquaten und weit-sichtigen Umgang mit Themen wie Bebauungsdichte, Gebäudesetzung, Arealbelebung, Freiraumgestaltung, Naturschutz, Grundwasser sowie den Einbezug von einzelnen historischen Bestandesbauten.

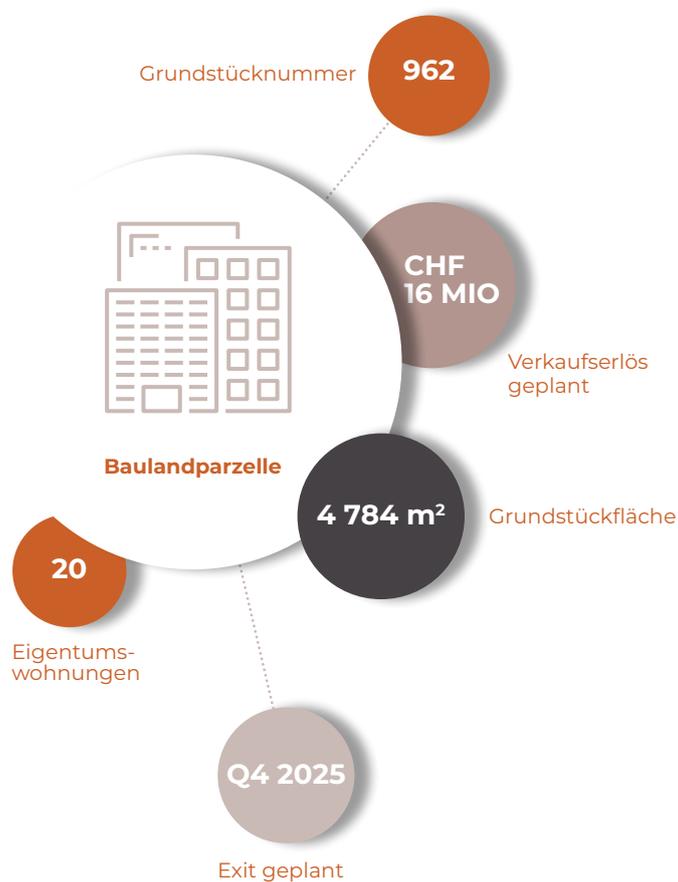
Wir gehen weiterhin davon aus, dass für dieses Areal ein Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen mit einem geringen Gewerbeanteil sowie einer attraktiven Gestaltung des Siedlungsinnenraums die zukunfts-trächtigste Entwicklungsvariante sein wird. Damit während dieser fordernden Entwicklungsphase dennoch Erträge generiert werden können, konnte mit dem Kanton Aargau ein befristeter Mietvertrag über eine Teilfläche des Verwaltungsgebäudes abgeschlossen werden zur Unterbringung von Asylsuchenden.





Im Jahr 2022 wurde in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Husistein & Partner AG das Bauprojekt für eine Wohnüberbauung mit fünf Gebäudekörpern (total 20 Eigentumswohnungen) entwickelt. Das Grundstück liegt ruhig gelegen am Rande der Bauzone in der ländlichen Gemeinde Herznach im Aargauer Fricktal.

In Abhängigkeit vom Zeitbedarf für das kommunale Bewilligungsverfahren erwarten wir die rechtskräftige Baubewilligung im Spätsommer, damit die Realisierungsarbeiten im Herbst/Winter 2023 starten können. Die Vermarktung der grosszügig geschnittenen Wohnungen mit attraktiven Aussenräumen und Weitsicht werden wir zeitgleich lancieren.

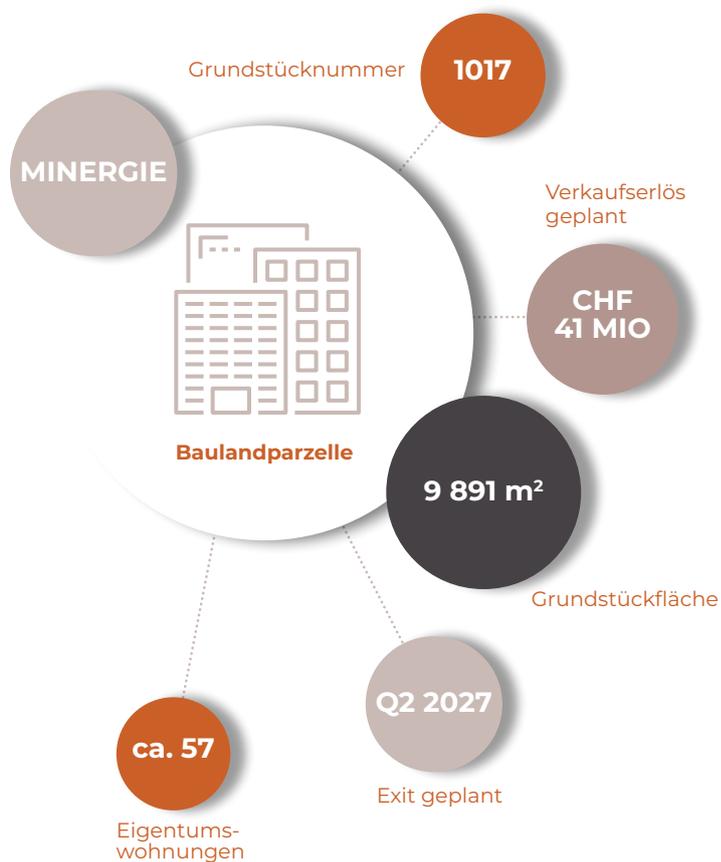




## HITZKIRCH LUZERNER- STRASSE

Die Projektentwicklung auf der Baulandparzelle mit einer Villa, Waschhaus und geschütztem Garten gestaltet sich ebenfalls als interdisziplinär und inhaltlich komplex. In Zusammenarbeit mit der kommunalen Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege wurde ein Studienauftrag im Einladungsverfahren organisiert. Dabei erweisen sich die Erschliessung der Parzelle, der Umgang mit der alten Villa und ihrer ebenfalls geschützten Gartenanlage sowie die Gebäudeeinbettung in die feinkörnige Nachbarschaft als grosse Herausforderung.

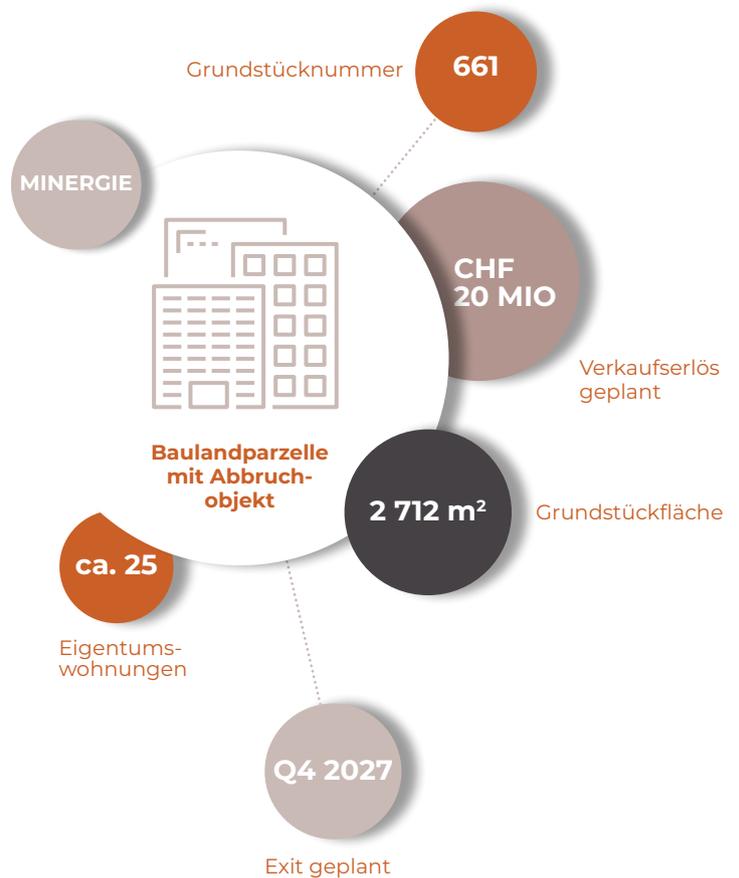
Im Frühling 2023 wird das Siegerprojekt juriiert. Ziel dieses Verfahrens ist eine verträgliche Dichte für das Areal zu definieren und ein Siegerprojekt auszuwählen, welches in einem nächsten Schritt zum Richtprojekt als Grundlage für den Gestaltungsplan dienen soll.





**Auf der zentral gelegenen Baulandparzelle in der Gemeinde Langendorf SO konnten im Sommer 2022 die in die Jahre gekommenen, seit längerer Zeit leerstehenden, Gewerbe- und Wohngebäude zurückgebaut werden. Das Richtprojekt für den Neubau wurde in Koordination mit den Nachbareigentümern und der kommunalen Planungskommission inzwischen finalisiert und der Gestaltungsplan weitestgehend ausgearbeitet.**

Gemeinsam arbeiteten die beiden Planungsbüros eine Vielzahl von städtebaulichen Varianten aus. Die Planungskommission und der Gemeinderat haben dem daraus resultierenden Richtprojekt zugestimmt. Basierend auf dem Richtprojekt wird im Frühjahr 2023 der Gestaltungsplan finalisiert und darauffolgend der Planungskommission präsentiert. Nach erfolgter Zustimmung durch die Planungskommission und anschliessend durch den Gemeinderat, erfolgt die Eingabe zur Vorprüfung bei der kantonalen Bewilligungsbehörde. Währenddessen wird das Vorprojekt fertiggestellt, um nach erfolgter Vorprüfung mit dem Bauprojekt umgehend weiterfahren zu können.

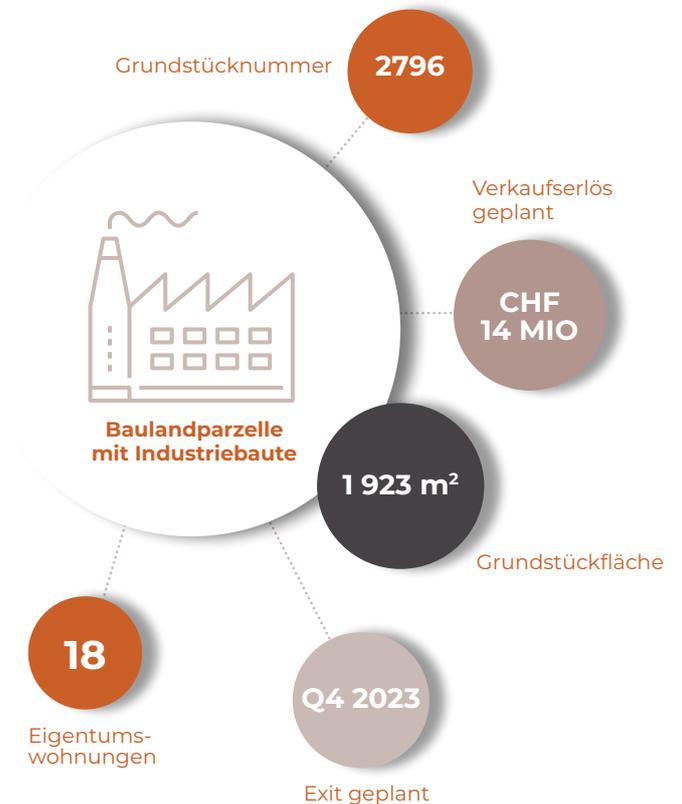




**Die Bauarbeiten der 18 exklusiven Loftwohnungen konnten per Ende 2022 grösstenteils abgeschlossen werden. Sechs dieser sehr modernen und ansprechenden Lofts mit industriellem Charakter und Materialisierungsstil wurden bereits bezogen.**

In den nächsten Monaten wird, ergänzend zur Fertigstellung der Umgebung, der Fokus auf die Vermarktung der übrigen Wohnungen gelegt. Dabei versprechen wir uns einen zeitnahen Absatz, da diese attraktiven Loftwohnungen mit nicht alltäglichem Flair nun besichtigt werden können. Insbesondere wird die umfassend möblierte Musterwohnung helfen, die Behaglichkeit und das generelle Wohnfeeling bei den Interessenten zu schärfen.

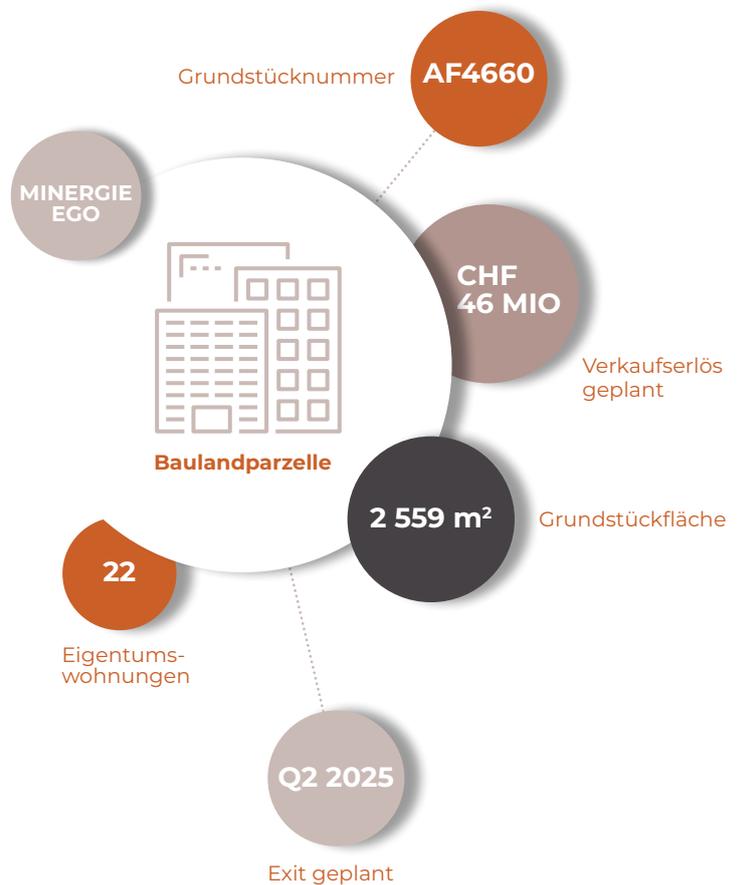
→ [lofts-zunzgen.ch](https://lofts-zunzgen.ch)





Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die Planungsarbeiten für den Neubau mit 22 ansprechenden Eigentumswohnungen abgeschlossen werden. Die rechtskräftige Baubewilligung für die Realisierung liegt ebenfalls bereits vor. Da man sich für das Realisierungsmodell mittels Totalunternehmerin entschieden hat, wurde im vierten Quartal 2022 die entsprechende Submission durchgeführt.

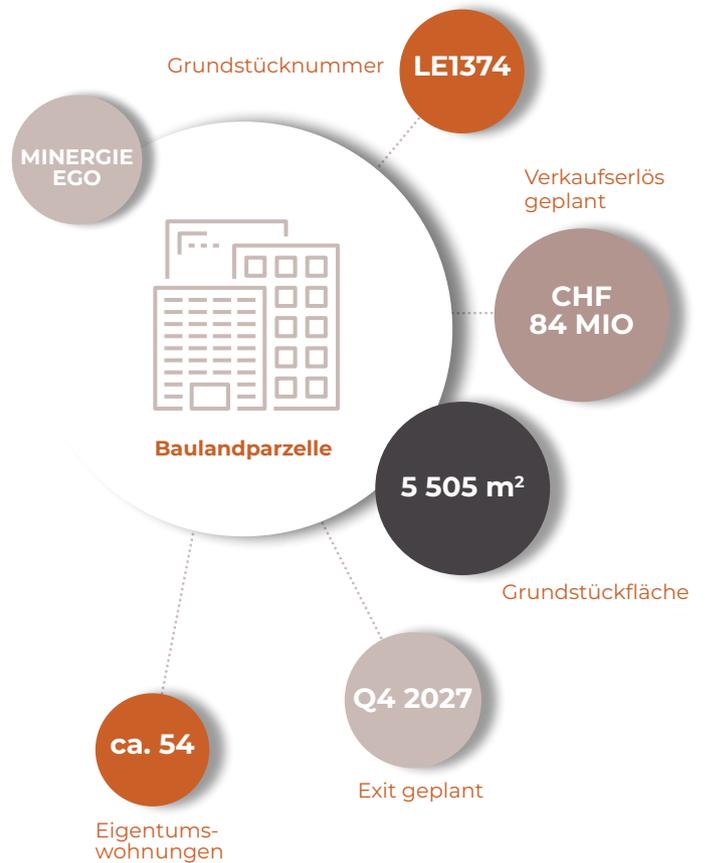
Die Werkvergabe an die Totalunternehmerin wird nach den üblichen Offertbereinigungen im Frühjahr 2023 erfolgen. Mit dem Baustart kann per Mitte des Jahres gerechnet werden. Parallel dazu wird die Vermarktung lanciert, wobei wir uns eine positive Resonanz versprechen, da die Nachfrage nach hochwertigem Wohneigentum auf Stadtgebiet weiterhin intakt ist.





Für die im Sommer 2021 akquirierte Baulandparzelle in Leimbach am Fusse des Uetlibergs liegt seit April 2022 ein Vorprojekt vor. Die weiteren Planungsarbeiten wurden zurückgestellt, da der Stadtrat Zürich aufgrund des Begehrens einiger AnwohnerInnen in den letzten 18 Monaten eine ausführliche Schutzabklärung für die Baulandparzelle in Zürich Leimbach durchführen liess. Im Dezember 2022 entschied der Stadtrat, dass das Baugrundstück nicht unter Schutz gestellt und aus dem Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung entlassen wird.

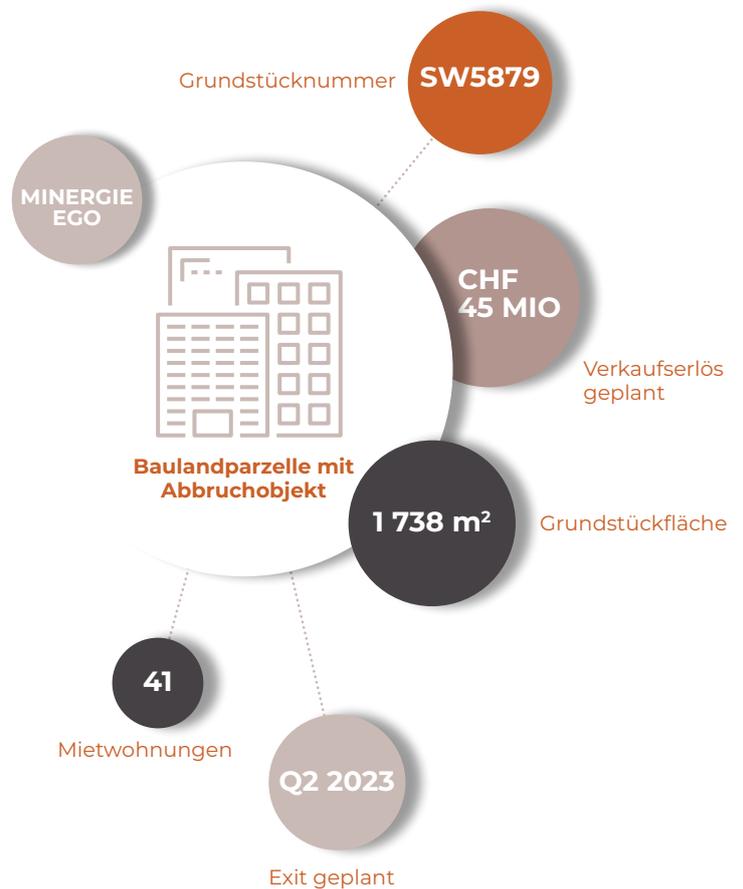
Trotz der detaillierten Analyse und Beurteilung von Grün Stadt Zürich im Rahmen der Schutzabklärung wurde der Entscheid des Stadtrates Zürich durch die lokale Interessensgemeinschaft und zwei Umweltschutzorganisationen angefochten. Unsere sorgfältige Arbeit und die fundierte Due Diligence im Rahmen des Akquisitionsprozesses wurden durch den Entscheid des Stadtrates Zürich gestützt. Wir rechnen nun damit, dass sich mit der Frage der Schutzwürdigkeit dieses Grundstücks mehrere Gerichtsinstanzen beschäftigen müssen, bis die ausgewiesene Baulandparzelle bebaut werden kann. Derartige Einsprachen oder Rekurse – basierend oft auf Partikularinteressen – sind leider auch Teil des Immobilienentwicklungsgeschäftes, wodurch die komplexen und strukturierten Entwicklungsprozesse verzögert oder gar unterbrochen werden können.





Das Neubauprojekt mit 41 Mietwohnungen in Zürich Nord (Stadtquartier Schwamendingen) ist baubewilligt. Im vergangenen Geschäftsjahr konnten die letzten Baubewilligungsaufgaben und Dienstbarkeiten mit der Stadt Zürich sowie der Nachbarschaft bereinigt werden. Parallel dazu wurde die Totalunternehmer-Ausschreibung durchgeführt und das Anlageobjekt auf dem Investorenmarkt angeboten.

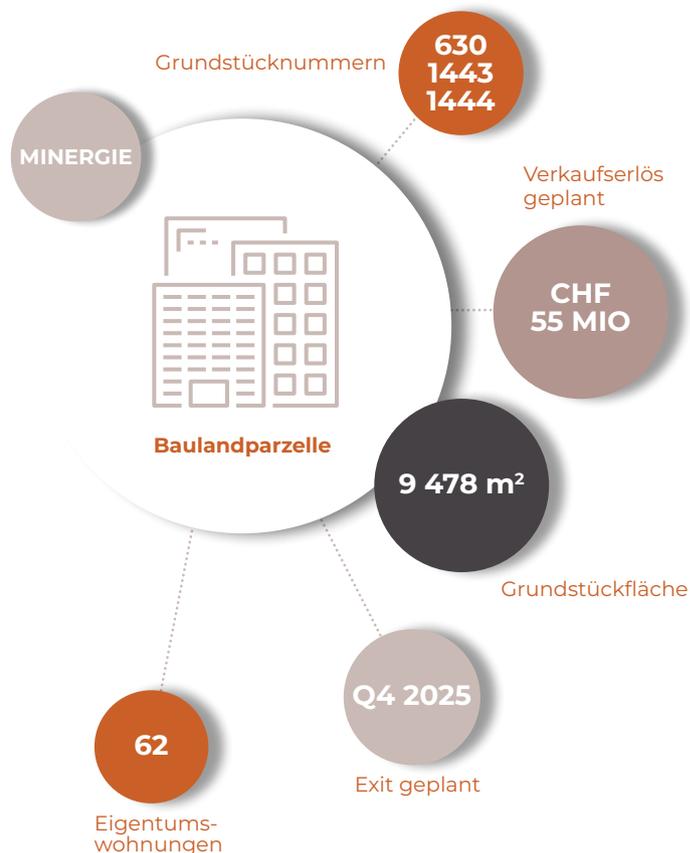
Die Verkaufstransaktion dieses Neubauprojektes – mittels Verkaufs des Grundstückes und Überbindung des TU-Werkvertrages – wird bis Ende des ersten Semesters 2023 abgeschlossen werden können. Diese modernen Mietwohnungen mit attraktiven Grundrissen sowie ansprechendem Farb- und Materialisierungskonzept entstehen im Minergie Eco Standard. Der Endinvestor wird sich langfristig über ein zeitgemässes Gebäude mit gefälliger Architektur und nachhaltigem Energiekonzept freuen können. Die bestechende Standortqualität wird für eine sehr gute Vermietbarkeit sorgen.





**Im Sommer 2022 konnte – nach nur gerade vier Monaten – das Vorprojekt für die Wohnüberbauung mit 58 Eigentumswohnungen abgeschlossen werden. Die Baueingabe des fertig entwickelten Projektes wird im Frühjahr 2023 erfolgen können.**

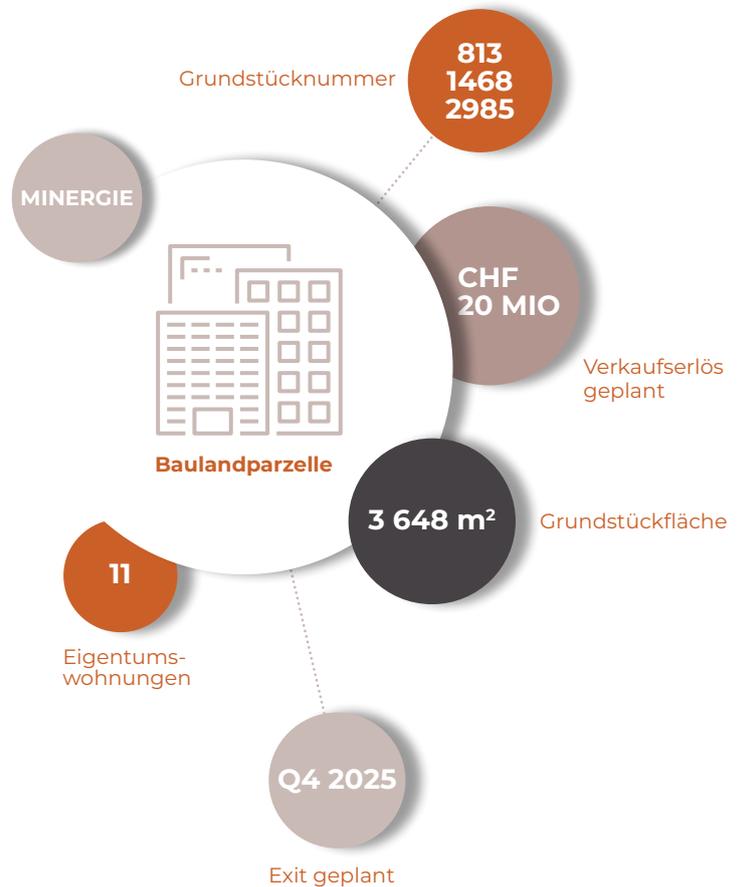
Während der Bewilligungsphase werden die notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen sowie die verkehrstechnische Erschliessung mit den Nachbareigentümern geregelt. Das Projekt sieht hochwertige Familienwohnungen mit attraktiv geschnittenen Grundrissen und grosszügigen Balkonen und Privatgärten vor. Das äusserliche Erscheinungsbild besticht durch eine moderne schlichte Architektur mit hinterlüftetem Fassadensystem. Damit das Minergie-Label erreicht werden kann, ist auf den Dächern eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Die bestehenden Gewerbegebäude sind noch bis Ende 2023 vermietet. Dank der bereits sichergestellten Entmietung wird im optimalen Falle ein Baustart im ersten Semester 2024 möglich sein.





In der Zürcher Gemeinde Buchs konnten wir im November 2022 eine vollständig erschlossene Baulandparzelle unter Vertrag nehmen. Dieses Grundstück wird aktuell noch als Rebanbaufläche bewirtschaftet. An dieser attraktiven Hanglage mit Weitsicht über das Wehntal wird zurzeit ein Neubauprojekt mit verschiedenen Wohnungstypen (Eigentumswohnungen, Doppel- und Reihenhäuser) entwickelt.

Ergänzend zum bereits mandatierten Architekturbüro müssen für die Planungsarbeiten anfangs 2023 die Fachplaner, Ingenieure und Experten selektiert und beauftragt werden. Diese Projektentwicklung läuft bereits in dieser frühen Phase in enger Zusammenarbeit mit der Vermarktung, da man ein Wohnungsangebot schaffen möchte, welches von der Typologie her eine grosse Absorption verspricht.

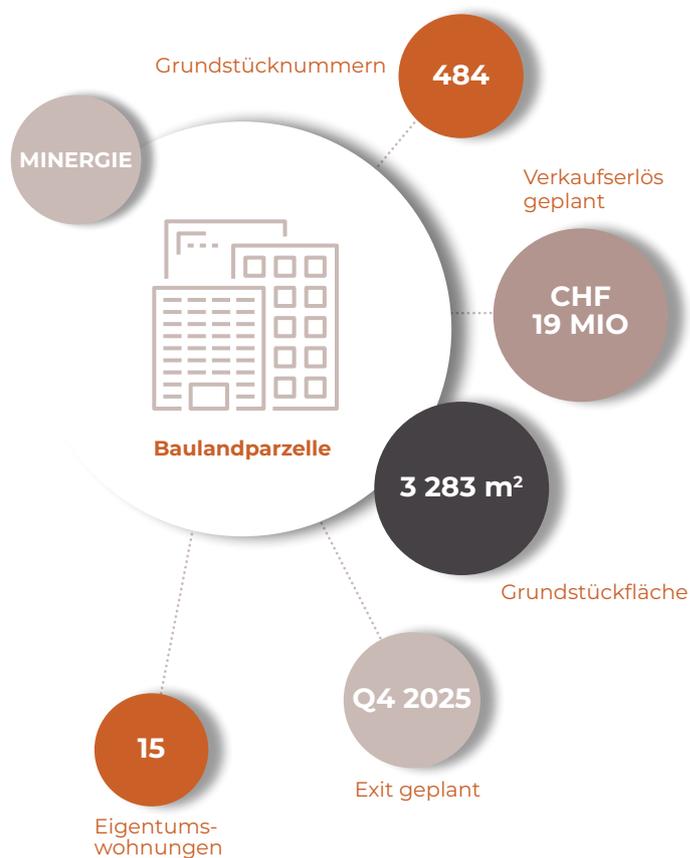




## OBERGLATT IM SANDACHER

Im Dezember des abgelaufenen Geschäftsjahres konnte in der Gemeinde Oberglatt im Züricher Unterland ein Wohn-/Gewerbeareal mit älteren Bestandsliegenschaften erworben werden. Ein Teil dieser zum Rückbau vorgesehenen Gebäude werden befristet an die Gemeinde Oberglatt – für die temporäre Unterbringung von Asylsuchenden – vermietet. In direkter Nachbarschaft zum Kindergarten und Schulhaus soll in naher Zukunft eine familienfreundliche Überbauung realisiert werden.

Die Entwicklung erfolgt basierend auf der Vision «Das Einfamilienhaus im Mehrfamilienhaus». Dieses Konzept verspricht grosszügigen Wohnraum mit Rücksichtnahme auf die Privatsphäre in einem dennoch dicht überbauten Wohnquartier. Der ambitionierte Entwicklungsfahrplan dieser Eigentumswohnungsüberbauung sieht die Baueingabe im vierten Quartal 2023 vor.

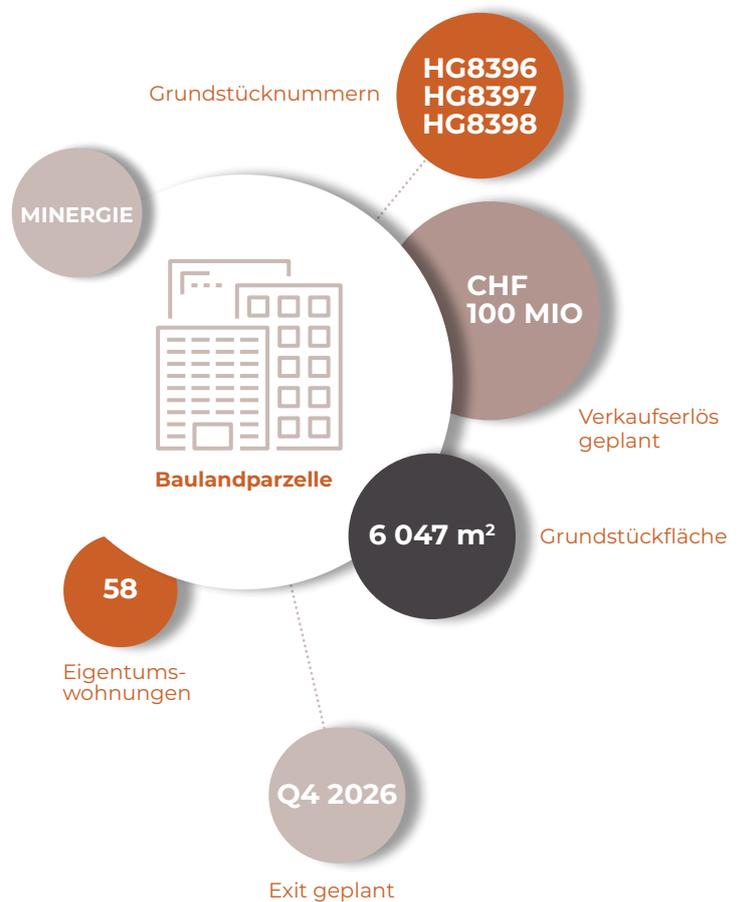




## ZÜRICH HURDÄCKER- STRASSE

Zum Jahresende konnte in Zürich Höngg (Flurgebiet «Rütihof») ein attraktives und freiliegendes Grundstück erworben werden. Auf dieser Baulandparzelle, welche angrenzend an die Landwirtschaftszone mit bestechender Fernsicht liegt, wird in den kommenden Monaten das Bauprojekt ausgearbeitet.

Die Projektentwicklung findet in enger Begleitung mit den Vermarktungsverantwortlichen statt, damit den anspruchsvollen Bedürfnissen der potenziellen Käuferschaft ab Beginn der Entwicklung Rechnung getragen werden kann. Hinsichtlich der Ausschöpfung von allfälligen Synergiepotentialen – insbesondere bezüglich der verkehrstechnischen Grundstückerschliessung – steht man mit den Entwicklern und Eigentümern der Nachbargrundstücke in einem engen Austauschverhältnis. Auf diesem rund 6'000 m<sup>2</sup> grossen Baugrundstück sollen über 50 exklusive Eigentumswohnungen, welche keine Wünsche offenlassen, realisiert werden.





**GUTE AUSSICHTEN  
FÜR UNSERE  
INVESTOREN**

# VERMÖGENSRECHNUNG

	31.12.2022	31.12.2021
<b>AKTIVEN</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Bankguthaben auf Sicht	4'661'539	20'758'123
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>4'661'539</b>	<b>20'758'123</b>
Zürich Schwamendingen, Unterfeldstrasse	25'130'000	24'680'000
Birr, Pestalozzistrasse	16'366'800	9'563'000
Langendorf, Weissensteinstrasse	3'122'000	2'728'000
Basel, Elisabethenstrasse	4'693'000	4'057'000
Hitzkirch, Luzernerstrasse	8'485'000	8'297'000
Zürich Affoltern, Holderbachweg	22'080'000	20'500'000
Zürich Leimbach, Rebenweg	42'810'000	41'970'000
Zunzgen, Mühlematten	9'771'600	4'747'000
Herznach, Alte Landstrasse	3'596'000	3'023'000
Diepoldsau, Schmitterstrasse	12'020'000	5'000
Buchs, Rebstrasse	7'674'000	0
Oberglatt, im Sandacher	7'123'000	0
Zürich Höngg, Hurdäckerstrasse	55'920'000	0
Gebenstorf, Limmatstrasse (BAG-Areal)	37'626'000	37'219'000
<b>Bauland inkl. Abbruchobjekten (Entwicklungsprojekte)</b>	<b>256'417'400</b>	<b>156'789'000</b>
Transitorische Aktiven	3'278	353'279
Aktivierte Gründungskosten	180'000	260'000
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	0	79'510
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	0	74
<b>Sonstige Vermögenswerte</b>	<b>183'278</b>	<b>692'863</b>
Wertschriften	200	201
<b>Finanzanlagen</b>	<b>200</b>	<b>201</b>
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>261'262'417</b>	<b>178'240'187</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Kreditoren aus Lieferungen und Leistungen	16'813	64'847
Kaufpreisverpflichtungen gemäss Kaufvertrag	750'000	9'031'050
Vorauszahlungen Käufer ETW	3'008'400	152'600
Kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	93'934'000	27'500'000
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	17'308	3'456'279
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	437'055	363'350
Transitorische Passiven	525'232	2'438'530
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>98'688'808</b>	<b>43'006'656</b>
Langfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	1'150'000	1'150'000
Rückstellungen	6'799'500	6'799'500
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>7'949'500</b>	<b>7'949'500</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>154'624'109</b>	<b>127'284'031</b>
Geschätzte Liquidationssteuern/Grundstückgewinnsteuern	-13'186'059	-10'631'412
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>141'438'051</b>	<b>116'652'619</b>

# ERFOLGSRECHNUNG

	1.1.2022 bis 31.12.2022	1.1.2021 bis 31.12.2021
	CHF	CHF
<b>LIEGENSCHAFTSRECHNUNG</b>		
Mietzinseinnahmen	906'953	469'788
<b>Erträge</b>	<b>906'953</b>	<b>469'788</b>
Hypothekarzinsen	-71'233	-61'788
Unterhalt und Reparaturen	-123'179	-14'504
Liegenschaftsverwaltung	-4'579	-22'255
Versicherungsaufwand	-7'463	-7'703
Übriger Liegenschaftsaufwand	-52'346	-74'248
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-258'800</b>	<b>-180'498</b>
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-63'650	-79'555
Abschreibung Gründungskosten	-80'000	-80'000
Reglementarische Vergütung an Fondsleitung	-1'436'832	-715'690
Übrige Fondsadministrationskosten	-12'398	-47'431
Abgaben und Gebühren	-46'117	-5'996
Rückstellung Unternehmerkommanditen	-58'357	-139'425
<b>Übriger Fondsaufwand</b>	<b>-1'697'354</b>	<b>-1'068'097</b>
Allgemeiner Betriebsaufwand	-11'719	0
Verwaltungsaufwand	-14'880	0
<b>Übriger Betriebsaufwand</b>	<b>-26'599</b>	<b>0</b>
Finanzertrag	16'461	0
Finanzaufwand	-524	0
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	1'499	0
Direkte Steuern	-116'644	0
<b>Gesamterfolg vor Kapitalgewinn/-verlust</b>	<b>-1'175'008</b>	<b>-778'807</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste inkl. Liquidationssteuern	4'360'438	4'070'307
<b>Gesamterfolg</b>	<b>3'185'430</b>	<b>3'291'500</b>
<b>Verwendung des Erfolgs</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-1'175'008	-778'807
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>-1'175'008</b>	<b>-778'807</b>
Verlustrechnung mit Kapitalgewinnen	-1'175'008	-778'807
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>-0</b>	<b>-0</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	116'652'619	26'130'200
Zeichnungen / Kapitalabrufe	21'600'000	87'230'919
Gesamterfolg	3'185'431	3'291'500
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>141'438'050</b>	<b>116'652'619</b>



**BEDÜRFNISSE  
VERSTEHEN UND  
POTENZIALE  
AUSSCHÖPFEN**

# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2022

---

## 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 befindlichen Anteile.

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-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 DCF-Modell. Im Einzelfall werden dabei eventuelle Opportunitäten und Entwicklungsszenarien im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt.

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 2.06% (Spannweite: 2.00% bis 2.70%) vorgenommen.

---

## ANZAHL MITARBEITENDE

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

---

## WESENTLICHE EREIGNISSE NACH BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2022 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

### ENTWICKLUNGSPROJEKTE IM ALLEINEIGENTUM

Ort Strasse Parzellen-Nr	Grundstück- fläche m <sup>2</sup>	Gestehungs- kosten CHF 31.12.2022	Marktwert CHF 31.12.2022	Versiche- rungswert Gebäude CHF 31.12.2022	Erwerb Grund- stück	Mietzins- einnahmen CHF 2022
Basel (BS)						
Elisabethenstrasse 158	189	4'171'793	4'693'000	2'042'900	18.12.20	61'725
Birr (AG)						
Pestalozzistrasse 236	9'510	16'065'005	16'366'800	1'663'000	20.12.21	36'422
Buchs (ZH)						
Rebstrasse 813, 1468, 2985	3'648	7'616'706	7'674'000	k.A.	01.11.22	0
Diepoldsau (SG)						
Schmitterstrasse 630, 1443, 1444	9'478	11'083'979	12'020'000	3'173'200	27.01.22	46'041
Gebenstorf (AG)						
Limmatstrasse 1815 & 2063	21'638	37'496'955	37'626'000	27'447'000	26.11.21 <sup>1)</sup>	716'558
Herznach (AG)						
Alte Landstrasse 962	4'784	3'412'454	3'596'000	k.A.	13.12.21	0
Hitzkirch (LU)						
Luzernerstrasse 1017	9'891	8'475'920	8'485'000	1'025'000	18.12.20	0
Langendorf (SO)						
Weissensteinstrasse 661	2'712	2'827'672	3'122'000	k.A.	19.10.20	2'640
Oberglatt (ZH)						
Im Sandacher 484	3'283	6'711'607	7'123'000	3'706'600	08.12.22	0
Zunzgen (BL)						
Mühlematten 2796	1'282	9'570'310	9'771'600	k.A.	17.08.21	0
Zürich Affoltern (ZH)						
Holderbachweg AF4660	2'559	20'671'374	22'080'000	k.A.	09.06.21	0
Zürich Höngg (ZH)						
Hurdächerstrasse HG8396, HG8397, HG8398	6'047	51'381'036	55'920'000	k.A.	14.12.22	0
Zürich Leimbach (ZH)						
Rebenweg LE1374	5'505	43'861'027	42'810'000	k.A.	18.06.21	0
Zürich Schwamendingen (ZH)						
Unterfeldstrasse SW5879	1'738	17'271'634	25'130'000	7'870'000	29.09.20	43'567
	<b>82'264</b>	<b>240'617'472</b>	<b>256'417'400</b>	<b>46'927'700</b>		<b>906'953</b>

1) ShareDeal: Übernahme von 100% der Aktien der BAG Immobilien AG.

## ANGABEN ZU HYPOTHEKEN

Entwicklungsprojekt	Finanzierendes Institut	Zinssatz	Laufzeit von	Laufzeit bis	Betrag CHF 31.12.2021	Produkt	Sicherheit
Basel Elisabethenstr.	Credit Suisse (Schweiz) AG	2.95%	31.12.20	31.08.26	1'150'000	Festhypothek	GF <sup>2)</sup>
Birr Pestalozzistrasse	Credit Suisse (Schweiz) AG	1.89%	03.01.22	3M-SARON	3'698'000	G-H. SARON <sup>1)</sup>	GF <sup>2)</sup>
Buchs Rebstrasse	Credit Suisse (Schweiz) AG	1.89%	02.11.22	3M-SARON	4'500'000	G-H. SARON <sup>1)</sup>	GF <sup>2)</sup>
Diepoldsau Schmitterstrasse	Credit Suisse (Schweiz) AG	1.51%	02.11.22	1M-SARON	5'136'000	Festhypothek	GF <sup>2)</sup>
Hitzkirch Luzernerstrasse	Credit Suisse (Schweiz) AG	1.89%	15.12.22	3M-SARON	3'900'000	G-H. SARON <sup>1)</sup>	GF <sup>2)</sup>
Oberglatt Im Sandacher	Credit Suisse (Schweiz) AG	1.89%	09.12.22	3M-SARON	4'000'000	G-H. SARON <sup>1)</sup>	GF <sup>2)</sup>
Zürich Affoltern Holderbachweg	Credit Suisse (Schweiz) AG	1.89%	09.06.21	3M-SARON	12'700'000	G-H. SARON <sup>1)</sup>	GF <sup>2)</sup>
Zürich Höngg Hurdäckerstr.	Schaffhauser Kantonalbank	1.89%	15.12.22	3M-SARON	25'000'000	G-H. SARON <sup>1)</sup>	GF <sup>2)</sup>
Zürich Leimbach Rebenweg	Credit Suisse (Schweiz) AG	1.89%	22.06.21	3M-SARON	28'000'000	G-H. SARON <sup>1)</sup>	GF <sup>2)</sup>
Zürich Schw. Unterfeldstr.	Schaffhauser Kantonalbank	1.49%	15.10.20	1M-SARON	7'000'000	G-H. SARON <sup>1)</sup>	GF <sup>2)</sup>
					<b>95'084'000</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) <sup>3)</sup>	0.90%	0.90%	Gesamtfondsvermögen
Transaction Fee (Kauf-/Verkaufskommission)	3.00%	3.00%	beurkundete Kauf-/Verkaufspreise
Construction Fee (Bau-/Überwachungsk.)	3.00%	3.00%	Planungs-, Entwicklungs-, Erstellungskosten

- 3) Gemäss Art. 60 lit. c) des Gesellschaftsvertrages beträgt der Mindestbetrag der Management Fee in den ersten drei Jahren CHF 300'000 pro Jahr. Im Geschäftsjahr 2021 übertraf die effektiv berechnete Management Fee den Mindestbetrag erstmals.

## VERGÜTUNG AN DRITTE

	Effektiver Satz	Basis
	Betrag in CHF	
Vergütung an Zahlstelle (Banque Cantonale Vaudoise)	40'000	
Vergütung an Finanzmarktaufsicht (FINMA)	5'840	
Vergütung an Revisionsstelle (PricewaterhouseCoopers AG)	39'500	
Vergütung an Immobilienprojektbewerterin (Wüest Partner AG)	52'186	
Vergütung an Liegenschaftsverwaltung Wohnen (PRIVERA AG)	4.0%	IST-Jahresnettomietzinsen
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 2022



# Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an die Gesellschafterversammlung der Real Fund One KmGK, Zug

## Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Real Fund One KmGK – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2022, 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 beigefügte Jahresrechnung 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 einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

### 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




Simon Bandi  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Prüfer

Sascha Hirling  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 28. März 2023

Beilage:

- Jahresrechnung bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2022, 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)

# BERICHT DES UNABHÄNGIGEN SCHÄTZUNGSEXPERTEN



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Real Fund Management AG  
Geschäftsleitung  
Zugerbergstrasse 41  
6300 Zug

Zürich, 17. Februar 2023

Real Fund One  
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten  
Bewertung per 31. Dezember 2022

An die Geschäftsleitung der Real Fund Management AG

Referenz-Nummer  
118880.2200

## **Auftrag**

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Real Fund One gehaltenen 14 Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2022 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 2022 beachtet.

#### Ergebnis

Per 31. Dezember 2022 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 14 Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) der 14 Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, beträgt vor Verrechnung der Anzahlungen von Käufern 256'417'400 Schweizer Franken. Davon entfallen 218'791'400 Schweizer Franken auf die Liegenschaften der Real Fund One sowie 37'626'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der Tochtergesellschaft BAG Immobilien AG.

#### Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 wurden folgende Liegenschaften erworben:

- 8049 Zürich, Grundstück Hurdackerstrasse,
- 8107 Buchs ZH, Rebstrasse 6,
- 8154 Oberglatt ZH, Im Sandacher 21,
- 9444 Diepoldsau, Schmitterstrasse 5.

#### 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, 17. Februar 2023  
Wüest Partner AG



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



Silvana Dardikman  
MSc in Finance; Immob. Bew. mit eidg. FA  
Director

#### **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 2022.
- 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 1.0 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)