

**JAHRES-
BERICHT 2021**

1.1. – 31.12.2021

Real Fund One KmGK

Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen

Anlagefonds schweizerischen Rechts
«Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger
ISIN CH0503181262 | Valor 50318126

INHALT

Brief an die Kommanditäre	5–7
Schlüsselzahlen	8
Kennzahlen	9
Organisation	10–11
Lagebericht	12–17
Projekte	18–29
Vermögensrechnung	30
Erfolgsrechnung	31
Anhang zur Jahresrechnung	32–35
Bericht der Prüfgesellschaft	36–38
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	39–41



**REAL FUND ONE
ERFOLGREICH
UNTERWEGS**

BRIEF AN DIE KOMMANDITÄRE

GUT DIVERSIFIZIERTES IMMOBILIENENTWICKLUNGS- PORTFOLIO ZEIGT ERFREULICHE FORTSCHRITTE

**Sehr geehrte Damen und Herren
Liebe Kommanditäre**

Wir freuen uns, Ihnen den zweiten Jahresbericht der Real Fund One, Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen, vorzulegen. Der Fonds konnte in der Berichtsperiode das Immobilien-Entwicklungsportfolio auf zehn Bauprojekte mit einem Anlagevolumen von über CHF 380 Mio. erhöhen. Gleichzeitig haben bestehende und neue Investoren der Real Fund One KmGK im Rahmen des Second und des Final Closing das Vertrauen ausgesprochen und der Fonds erreichte Mitte September 2021 das anvisierte Eigenkapitalvolumen von CHF 150 Mio.

Erfolgreiches Second und Final Closing

Der FINMA-regulierte Immobilien-Entwicklungsfonds Real Fund One KmGK, der sich speziell an Pensionskassen, Vorsorgeeinrichtungen, Banken und qualifizierte Investoren richtet, konnte im Geschäftsjahr 2021 mit einem gezeichneten Kapital von CHF 150 Mio. früher als erwartet geschlossen werden. Das Second Closing erfolgte am 12. März 2021 mit einer Zeichnungssumme von insgesamt CHF 73 Mio. und am 15. September 2021 wurden im Rahmen des Final Closing nochmals CHF 30 Mio. gezeichnet.

Entwicklungsportfolio nimmt Gestalt an und Projektfortschritte geben Zuversicht

Nach bald zwei Jahren Aufbauarbeit nimmt das Real Fund One Portfolio mit einem Marktwert der Baulandparzellen und Entwicklungsliegenschaften von über CHF 150 Mio. und einem geplanten Anlagevolumen von über CHF 380 Mio. Gestalt an. Zudem konnten sämtliche Portfolioanlagen in den ordentlichen Entwicklungsprozess aufgenommen werden und erste Baubewilligungen sowie bereits absehbare Portfolioverkäufe geben Zuversicht. Die Bauarbeiten in Zunzgen und die Sanierungsarbeiten der Liegenschaft in Basel sind auf Kurs, der Spatenstich für die Überbauung Birr erfolgte Mitte März 2022. Die Vermarktung der ersten Stockwerkeinheiten in Birr und Zunzgen ist erfolgreich angelaufen und wir planen für das zweite Halbjahr 2022 bereits den Verkauf der baubewilligten Entwicklungsliegenschaft mit finalisiertem TU-Vertrag an der Unterfeldstrasse in Zürich. Die erreichten Entwicklungsfortschritte sind erfreulich, im Wissen, dass noch viel Arbeit vor uns liegt.

Planmässige Entwicklung der Portfolioliegenschaften und Akquisition weiterer Baulandparzellen

Die Real Fund One KmGK konnte im Berichtsjahr 2021 fünf weitere Entwicklungsprojekte in Zürich Leimbach, Zürich Affoltern, Zunzgen, Gebenstorf und Herznach akquirieren und ins Portfolio übernehmen. Damit hielt der Fonds Ende Jahr zehn

geeignete Baulandparzellen für Wohnbauprojekte mit einem Anlagevolumen von über CHF 380 Mio. Die zum Teil bedeutenden Landparzellen zeichnen sich durch gute Lagen aus und das alte Industrie- und Dienstleistungsareal in Gebenstorf wurde im Rahmen eines Share Deal als 100%ige Tochtergesellschaft des Fonds erworben. Die Entwicklungen, zum Teil mit Gestaltungsplanpflicht, kommen planmässig voran und für die Grundstücke in Zürich Unterfeldstrasse, Birr, Zunzgen und für das Sanierungsprojekt in der Stadt Basel liegen rechtskräftige Baubewilligungen vor. Vorangeschritten sind die Bauarbeiten insbesondere in Zunzgen, wo in einem alten Fabrikgebäude 18 Loftwohnungen bis Ende 2022 realisiert werden. Die Sanierungsarbeiten der Stadtliegenschaft in Basel sollen noch im 1. Semester 2022 abgeschlossen werden.

Nach Abschluss des Berichtsjahres konnte im Januar 2022 eine Baulandparzelle in Diepoldsau angebunden werden. Der Fonds wird damit über elf attraktive und gut diversifizierte Entwicklungsprojekte mit einem Anlagevolumen von rund CHF 420 Mio verfügen. Weitere Akquisitionen an Deutschschweizer Standorten sind in Verhandlung.

Kapitalabruf, Anlagevolumen und Investitionsdauer

Wir konnten weniger als anderthalb Jahre nach dem Fondstart das Final Closing am 15. September 2021 mit CHF 150 Mio. durchführen. Zwischenzeitlich haben wir 75% des gezeichneten Kapitals abgerufen und damit zehn Entwicklungsliegenschaften mit einem Verkaufsvolumen von über CHF 420 Mio. aufgebaut.

Unsere aktuelle Planung geht davon aus, dass wir in den kommenden zwölf Monaten weitere Portfolioanlagen im Wert von CHF 100 Mio. Anlagevolumen aufbauen können und dazu bis zu 90% des gezeichneten Kapitals abrufen werden. 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. Gleichzeitig rechnen wir bereits im kommenden Jahr mit den ersten Devestitionen. So haben wir an der Unterfeldstrasse in Zürich ein Neubauprojekt mit finalisiertem TU-Vertrag und Kostensicherheit vorliegen, welches auf dem Investorenmarkt gut platziert werden kann. Auch die Entwicklung in Zunzgen mit dem Verkauf der Stockwerkeinheiten und die sanierte Liegenschaft in Basel können zeitnah auf den Markt gebracht werden. Die dadurch frei werdende Liquidität nutzen wir für die laufenden Projektentwicklungen und zusätzliche Investitionen.

Externe Bewertung stützt Kaufpreise – Aufwertungen dank Projektfortschritten und dynamischem Marktumfeld

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 ein Grossteil des Anlagevolumens in den akquirierten Landparzellen. Aktuell laufen insbesondere Planungs- und Baukosten auf, die aktiviert werden. Trotzdem erhöhte sich der Net Asset Value (NAV) im Geschäftsjahr 2021 um 2.89% auf CHF 81.01 pro Kommanditanteil. Die NAV-Steigerung trotz laufender Kosten ist insbesondere

auf attraktive Einkaufspreise und gute Projektfortschritte zurückzuführen, die in die Bewertung einfließen. So erhöhte sich der durch Wüest Partner errechnete Marktwert der Portfolioanlagen gegenüber unseren Bilanzwerten um CHF 4.8 Mio. auf CHF 156.7 Mio. Wir weisen erneut 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. Über die gesamte Fondslaufzeit kalkulieren wir aktuell mit rund 8% ROE per annum nach Steuern und Fees. Damit möchten wir unseren Investoren einen echten Mehrwert im Immobilienmarkt Schweiz zurückgeben.

Investorengespräche fördern gegenseitiges Verständnis

Wir möchten uns an dieser Stelle für die spannenden Investorengespräche, die wir im Berichtsjahr führen durften, recht herzlich bedanken. Neben der jährlichen Gesellschafterversammlung, die eine gute Plattform für den Informationsaustausch bietet, möchten wir auch zukünftig unsere halbjährlichen Investorengespräche mit all unseren Kommanditären fortführen, um Ihnen einen vertieften Einblick in unsere Arbeiten und Entwicklungen zu geben. Uns ist bewusst, dass es nicht immer einfach ist, das beachtliche Anlagevolumen, das wir mit den anvertrauten Geldern und den Finanzierungsmitteln der Banken bewegen dürfen, zu verstehen. Deshalb ist uns der persönliche Austausch wichtig, um unsere Arbeitsweise, unsere Planungen und unsere Liquiditätsüberlegungen darzulegen. Wir möchten, dass unsere Kommanditären ein Verständnis für die Chancen und Risiken des Real Fund One entwickeln können.

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.

Zusammenarbeit stärkt Erfolgsaussichten

Die erfreuliche Entwicklung über die letzten zwei Jahre mit gelungenen Akquisitionen und aussichtsreichen Projektverkäufen darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass noch viel Entwicklungsarbeit vor uns liegt. Noch müssen wir weitere, geeignete Immobilienentwicklungsprojekte finden, die steinigen Gestaltungsplanverfahren durchlaufen, Einsprachen und Einwände verschiedenster Interessengruppen berücksichtigen und schliesslich die Immobilien erfolgreich verkaufen. Ohne das Vertrauen unserer Investoren in das Fondskonzept und in unsere Fähigkeit, die Entwicklungen planmässig zum Abschluss zu bringen, wäre die erfreuliche Startphase nicht möglich gewesen.

Das Real Fund Management Team dankt allen Investoren für das entgegengebrachte Vertrauen, wir freuen uns auf die gemeinsamen Herausforderungen.



Dr. Andreas Spahni
PRÄSIDENT DES VERWALTUNGSRATES



Marco Uehlinger
VIZEPRÄSIDENT DES VERWALTUNGSRATES

SCHLÜSSELZAHLEN

150^{MIO}

KAPITALZUSAGEN IN CHF

108^{MIO}

LIBERIERTES
KAPITAL IN CHF

116.7^{MIO}

NETTOFONDSVERMÖGEN
IN CHF

81.01

NETTOINVENTARWERT/
KOMMANDITE IN CHF

8.01%

PERFORMANCE

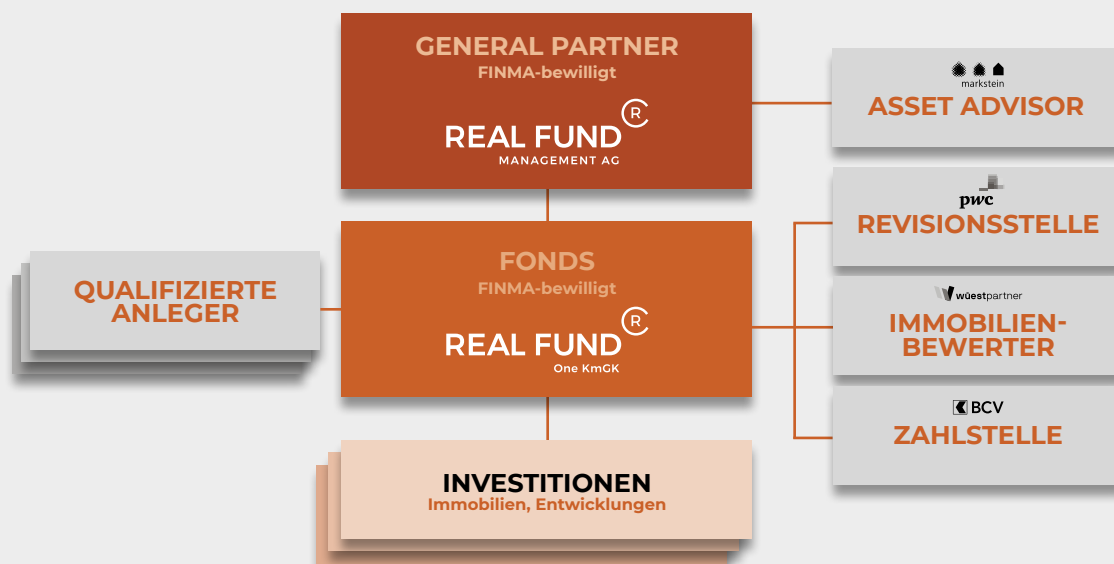
28.6%

FREMDKAPITALQUOTE

KENNZAHLEN

	31.12.2021 1.1.-31.12.2021	31.12.2020 1.4.-31.12.2020
Eckdaten		
Valorennummer	50.318.126	50.318.126
Gründungsjahr	2019	2019
First Closing	1. April 2020	1. April 2020
Anzahl ausstehender Kommanditen	1'500'000	450'980
Kapitalzusagen (committed capital) in CHF	150.0 Mio.	41.0 Mio.
Liberiertes Kapital (called capital) in CHF	108.1 Mio.	24.6 Mio.
Nicht abgerufenes Kapital (uncalled capital) in CHF	36.0 Mio.	16.4 Mio.
Kommanditkapital (exkl. Unternehmerkommandite) in CHF	1'440'000	410'000
Zusatzkapital in CHF	142'560'000	40'590'000
Inventarwert pro Kommandite (NAV) in CHF	81.01	63.73
Vermögensrechnung		
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF	156'789'000	33'827'420
Buchwert der Liegenschaften in CHF	156'789'000	33'827'420
Gesamtfondsvermögen (GAV) in CHF	178'240'187	34'775'024
Fremdfinanzierungsquote Grundstücke & Entwicklungsprojekte	18.27%	18.18%
Fremdkapitalquote	28.59%	18.41%
Verzinsung Fremdfinanzierungen (Hypotheken)	0.96%	1.00%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (Hypotheken gewichtet) in Jahre	0.90	3.36
Nettofondsvermögen (NAV) in CHF	116'652'619	26'130'200
Erfolgsrechnung		
Nettoertrag aus Vermietungsgeschäft in CHF	289'290	208'972
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste in CHF	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste inkl. Liquidationssteuern in CHF	4'070'307	1'825'879
Gesamterfolg in CHF	3'291'500	1'489'219
Rendite und Performance		
Ausschüttung pro Anteil	0	0
Ausschüttungsrendite	-/-	-/-
Ausschüttungsquote	-/-	-/-
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.79%	8.81%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.61%	8.35%
Performance (jeweils seit Gründung)	8.01%	6.22%
Anlagerendite (jeweils seit Gründung)	8.01%	6.22%
Agio	0	0
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TERREF GAV)	1.20%	1.51%
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TERREF NAV)	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
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 wurde 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 dem Second Closing, einer weiteren Vorsorgeeinrichtung und einem zusätzlichen qualifizierten Investor aufgebracht.

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

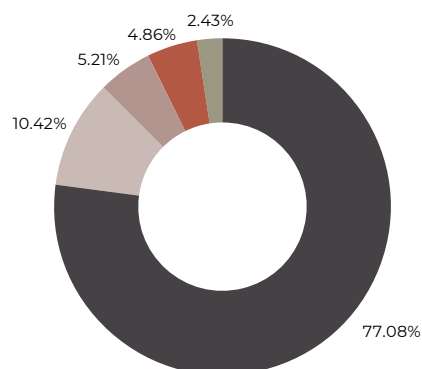
ERFOLGREICHES FINAL CLOSING MIT STARKER KAPITALBASIS

KAPITALSTRUKTUR

Die Real Fund One KmGK weist per Ende 2021 folgende Kommanditärstruktur auf:

Committed Capital
nach Kommanditärgruppen (in % des Committed Capital)

- Vorsorgeeinrichtungen
- Banken
- Versicherungen
- Qualifizierte Investoren
- Investment-Gesellschaften



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%
Total Capital Called	75%	75%	75%

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. Den bisher letzten Kapitalabruf mit einer weiteren Tranche von 15% machte die Gesellschaft im November 2021.

Second Closing

Aus dem Second Closing (12. März 2021) wurden im Mai 2021 zuerst 60% abgerufen und mit dem Kapitalabruf im November 2021 weitere 15%.

Final Closing

Aus dem Final Closing (15. September 2021) erfolgte der Kapitalabruf im November 2021 im Umfang von 75%.

Damit sind alle Zeichnungstranchen gleichgestellt und der Real Fund One KmGK verbleiben 25% des gezeichneten Kapitals von CHF 150 Mio. für weitere Investments.

INVESTITIONEN

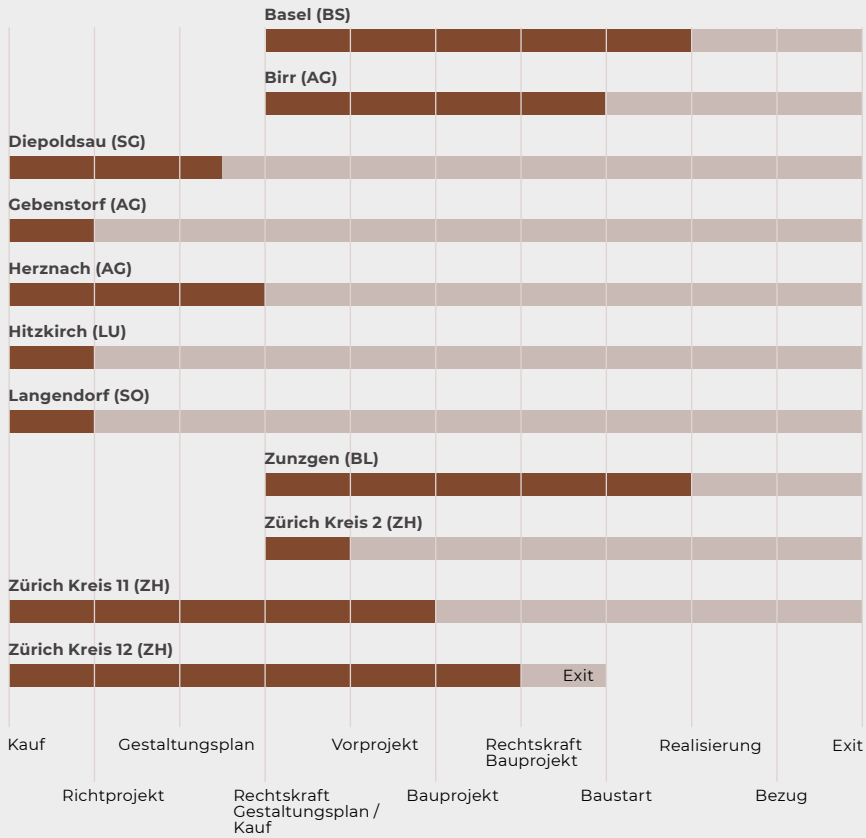
Die Real Fund One KmGK hat seit Auflage des Fonds folgende zehn Investitionen getätigt, die Ende Berichtsjahr 2021 einen aktuellen Verkehrswert von CHF 156 Mio. aufwiesen. Nach Berichtsjahresende kam im Januar 2022 eine weitere Baulandparzelle dazu.

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	Industrieareal in Gebenstorf (AG) (Akquisition BAG Immobilien AG)
13.12.2021	Baulandparzelle in Herznach (AG)
27.01.2022	Baulandparzelle mit Abbruchliegenschaften in Diepoldsau (SG)



PROJEKTENTWICKLUNGEN

Sämtliche Projektentwicklungen wurden initialisiert und kommen planmässig voran.



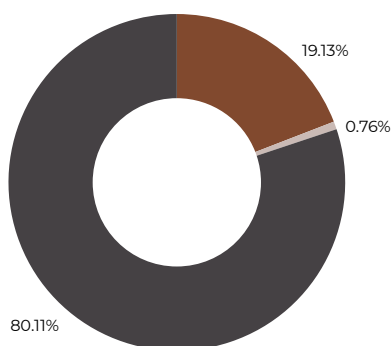
Grafik: Stand 31.03.2022

PORTFOLIOÜBERSICHT

Das Real Fund One KmGK Portfolio (inkl. Zukauf nach Berichtsjahresende) sieht wie folgt aus:

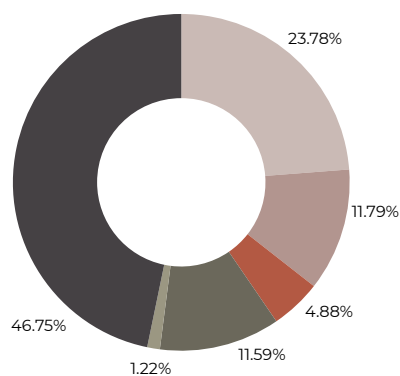
Anzahl Projekte	11
Grundstückfläche	67'800 m ²
Anzahl Wohnungen	525
Anlagekosten	CHF 420 Mio.
Verkaufserlös	CHF 480 Mio.
Committed Capital	CHF 150 Mio.
Called Capital	CHF 108 Mio.

Hauptobjekte nach Nutzung



- WHG Miete
- Gewerbe
- WHG Eigentum

Anzahl Wohnungen nach Kanton



- Zürich
- Luzern
- St. Gallen
- Basel
- Solothurn
- Aargau

FINANZIERUNGEN

Die Real Fund One KmGK hatte Ende Geschäftsjahr 2021 hypothekarische Verbindlichkeiten im Umfang von CHF 28.650 Mio. ausstehend.

Bank	Objekt	Belastung
Schaffhauser Kantonalbank	Zürich Schwamendingen	CHF 5'000'000
Credit Suisse (Schweiz) AG	Basel	CHF 1'150'000
Credit Suisse (Schweiz) AG	Zürich Affoltern	CHF 9'500'000
Credit Suisse (Schweiz) AG	Zürich Leimbach	CHF 13'000'000

AKTIVITÄTEN VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat der Real Fund Management AG führte im Berichtsjahr 2021 fünf halbtägige Sitzungen von mindestens vier Stunden durch und zusätzlich fünf Sitzungen für die Analyse und Besprechung der Investitionsvorschläge.

WOHNEIGENTUM GEFRAGTER DENN JE

Der Markt für Wohneigentum zeigt eine zunehmend hohe Nachfrage und hat durch die Pandemie zusätzlich Schub auf der Nachfrageseite erhalten. Auch rechnen wir damit, dass langfristig immer mehr Menschen ein bis zwei Tage aus dem Homeoffice operieren und damit qualitativ guter Wohnraum noch wichtiger wird. Gleichzeitig stagniert das Angebot, weil immer weniger Wohneigentum entwickelt wird. Damit treffen wir mit unseren Entwicklungsliegenschaften für bezahlbares Wohneigentum genau ins Schwarze. Die Credit Suisse hält in ihrer jüngsten Publikation zum Schweizer Immobilienmarkt 2022 fest: *«Wohneigentum steht weiterhin hoch im Kurs. Die Nachfrage scheint sich dauerhaft auf einem markant höheren Niveau als vor der Pandemie einzupendeln. Gesucht werden insbesondere mittlere und grosse Eigentumsobjekte. Neben den tiefen Hypothekarzinsen beflügeln auch der Homeoffice-Trend sowie die Negativzinsen den Kauf von Eigentum. Von der Angebotsseite kommt derweil keine Entlastung: Der Markt bleibt ausgetrocknet, da der Neubau von Wohneigentum seinen Sinkflug fortsetzt und mittlerweile nur noch ein Schatten seiner selbst ist.»* Die hohe Nachfrage und das abnehmende Angebot lassen die Preise weiter steigen, und bezahlbares sowie insbesondere finanzierbares Wohneigentum wird noch mehr gesucht.

**«QUALITATIV
GUTER WOHN-
RAUM WIRD
IMMER BEDEU-
TENDER»**

Die Markteinschätzung der Credit Suisse spricht für die Entwicklungsprojekte der Real Fund One KmGK. Neben den städtischen Standorten Zürich und Basel, die sich eher für Renditeobjekte oder gehobenes Wohnen eignen, entwickelt der Fonds in den etwas dezentraleren Lagen wie Birr, Langendorf, Hitzkirch, Zunzgen, Herznach, Gebenstorf oder neu auch Diepoldsau bezahlbares Wohneigentum.

ANLEGERRESTRIKTIONEN

Als Kommanditäre der Real Fund One KmGK sind nur qualifizierte Anlegerinnen und Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3^{ter} 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 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.

PROJEKTE

480^{MIO}

GEPLANTES
VERKAUFSVOLUMEN IN CHF

11

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

69'300 M²

GRUNDSTÜCKFLÄCHE

53'600 M²

HNF WOHNFLÄCHE

525

WOHNUNGEN GEPLANT

R



Das charmante kleine Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen und Kunstatelier in Fussdistanz zum Bahnhof Basel SBB wird einer Sanierung unterzogen, worauf der Verkauf als Anlageobjekt auf dem Investorenmarkt folgen wird.

Die Sanierungsarbeiten umfassen die Innenbereiche der Wohnungen wie Küchen und Bäder sowie die Erneuerung der Elektroverteilung. Im Bereich der Gebäudehülle werden die Balkone aufgefrischt wie auch die Dach- und Fassadenanschlüsse erneuert. Das aufgefrischte Mietobjekt wird im Sommer 2022 neu vermietet, was die Grundvoraussetzung für den erfolgreichen Verkauf auf dem Investorenmarkt sein wird.



PROJEKTDATEN

Grundstücknummer	158
Grundstückfläche	189 m ²
Objektart	Sanierungsliegenschaft MFH
Eigentumswohnungen geplant	-
Mietobjekte geplant	5
Zertifizierung	Keine
Verkaufserlös geplant	CHF 5 Mio.
Exit geplant	Q1 2023



BIRR PESTALOZZI- STRASSE

Für das Neubauprojekt, welches in zwei Etappen realisiert wird, liegt für die 1. Etappe (36 Eigentumswohnungen) die rechtskräftige Baubewilligung vor. Die Erschliessungsarbeiten, der Bau der Tiefgarage und die Realisierung der ersten beiden Mehrfamilienhäuser erfolgen ab Frühling 2022.

Der Vermarktungsstart erfolgte bereits Ende 2021. Die Resonanz auf die neuen Eigentumswohnungen verlief positiv und stimmt in Bezug auf die gesamte Vermarktungstätigkeit zuversichtlich.

Für die planerische und gestalterische Leitung ist die Frei Architekten AG beauftragt, die Bauausführung wird durch die Gross Generalunternehmung AG als Totalunternehmerin vorgenommen. → eichgut-birr.ch



PROJEKTDATEN

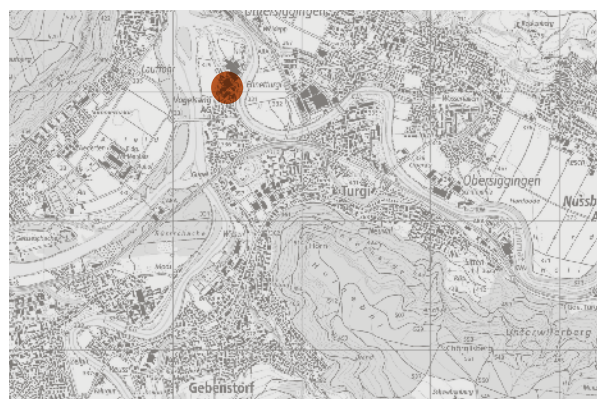
Grundstücknummer	236
Grundstückfläche	9'510 m ²
Objektart	Baulandparzelle mit Abbruchobjekt
Eigentumswohnungen geplant	72
Mietwohnungen geplant	-
Zertifizierung	Minergie
Verkaufserlös geplant	CHF 57 Mio.
Exit geplant	Q4 2024



GEBENSTORF LIMMAT- STRASSE

Nach einer sehr intensiven Due Diligence konnte Ende 2021 das Industrieareal mitten im Aargauer Wasserschloss zwischen den Flussläufen von Aare und Limmat erworben werden. Auf diesem Areal in Gebenstorf wurden im vergangenen Jahrhundert durch die Bronzefabrik AG (kurz BAG), einer der grössten Leuchtenhersteller in Europa, Beleuchtungskörper für Strassen, Hotels und Sportstadien hergestellt.

Das Industrieareal wurde mittels Übernahme des 100%-Aktienpaketes an der BAG Immobilien AG erworben, welche diese Grundstücke im Eigentum hält. In einer ersten Phase wird das gesamte Areal sowie die sich darauf befindenden Bauten detaillierten Gelände- und Gebäudeaufnahmen unterzogen und ein Nutzungskonzept erstellt. Darauf aufbauend erfolgt die Quartierentwicklung. Ein Teil des Areals generiert auch während der komplexen Planungs- und Entwick-



lungsphase Mieterträge. Das ist nicht nur aus finanzieller Sicht positiv, sondern auch weil das Areal weiterhin belebt ist.

PROJEKTDATEN

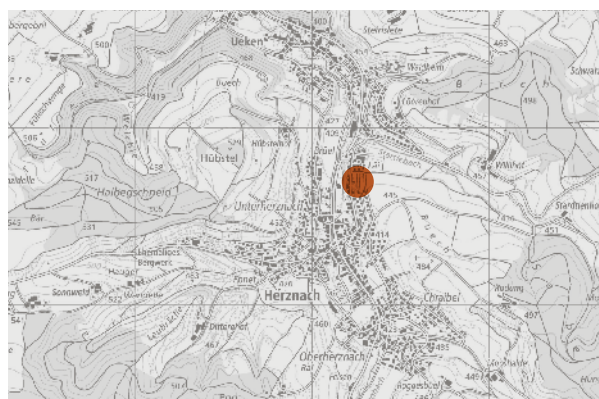
Grundstücknummer	1815 und 2063
Grundstückfläche	21'638 m ²
Objektart	Industrieareal
Eigentumswohnungen geplant	ca. 109
Mietwohnungen geplant	ca. 45
Zertifizierung	Minergie Eco
Verkaufserlös geplant	ca. CHF 100 Mio.
Exit geplant	Q3 2026



HERZNACH ALTE LAND- STRASSE

Im Dezember 2021 wurde die Baulandparzelle in der Fricktaler Gemeinde Herznach erworben. Das Grundstück liegt ruhig am Rande der Bauzone. Die Nähe zur Natur zusammen mit dem attraktiven Wohnangebot wird die künftigen Eigentümer überzeugen.

Mit dem Architektenteam wird in einer ersten Phase ein Vorprojekt erarbeitet. Das Bauvorhaben wird innerhalb der aktuell geltenden Bau- und Nutzungsordnung geplant und entwickelt, was im Gegensatz zu Gestaltungsplanverfahren eine viel kürzere Bewilligungszeit bedeutet.



PROJEKTDATEN

Grundstücknummer	962
Grundstückfläche	4'784 m ²
Objektart	Baulandparzelle
Eigentumswohnungen geplant	20
Mietwohnungen geplant	-
Zertifizierung	Keine
Verkaufserlös geplant	CHF 16 Mio.
Exit geplant	Q4 2024



Auf der weitläufigen Bauland-Parzelle mit einer Villa, Waschhaus und Garten aus dem Barockzeitalter trifft man die Vorbereitungsarbeiten und Abklärungen zum Gestaltungsplanverfahren. Dabei müssen die Rahmenbedingungen hinsichtlich Schutzwürdigkeit der Bestandesbauten, die Zufahrt, der Hochwasserschutz, die Anordnung der Gebäudekörper und die Architekturansforderungen mit verschiedenen Anspruchsgruppen geklärt und verhandelt werden.

Die kantonale und die kommunale Baubehörde verlangen in diesem qualitätssichernden Verfahren einen Architekturwettbewerb. Aufgrund der bereits getätigten Abklärungen in Bezug auf die Absorption des Wohnungsangebotes verfolgt man aktuell die Strategie, Eigentumswohnungen zu erstellen. Vor der Baueingabe muss die Strategie nochmals vertieft hinterfragt werden, damit ein Wohnangebot mit grösstmöglichen Absatzchancen realisiert wird.



PROJEKTDATEN

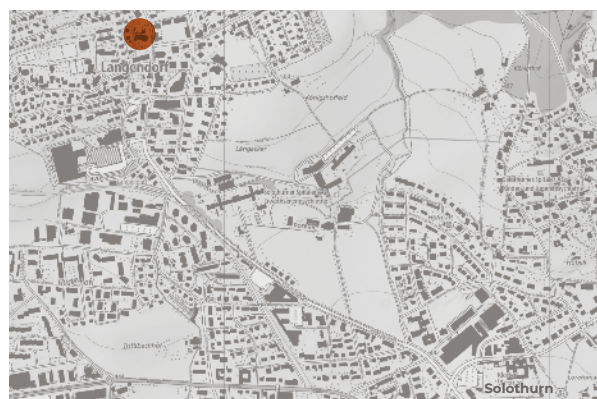
Grundstücknummer	1017
Grundstückfläche	9'891 m ²
Objektart	Baulandparzelle mit Sanierungsobjekt
Eigentumswohnungen geplant	ca. 57
Mietwohnungen geplant	-
Zertifizierung	Minergie
Verkaufserlös geplant	CHF 41 Mio.
Exit geplant	Q1 2026



LANGENDORF WEISSENSTEIN- STRASSE

Auf dem Grundstück am Südfuss des Weissensteins in der Gemeinde Langendorf haben die Planungsarbeiten ihren Lauf genommen. Da sich der Gestaltungsplanperimeter über mehrere Grundstücke erstreckt, muss das Verfahren in Koordination mit den Eigentümern der Nachbarliegenschaft erfolgen.

Inzwischen hat man sich auf die gestalterischen Eckpunkte geeinigt, welche im Jahr 2022 von den kommunalen und kantonalen Gremien gutgeheissen werden müssen. In der Folge wird ein Vorprojekt ausgearbeitet, das die Basis für den Gestaltungsplan bilden wird. Das Abbruchobjekt soll in der Zwischenzeit rückgebaut und das Vermarktungskonzept mit Zielgruppendefinition entwickelt werden.



PROJEKTDATEN

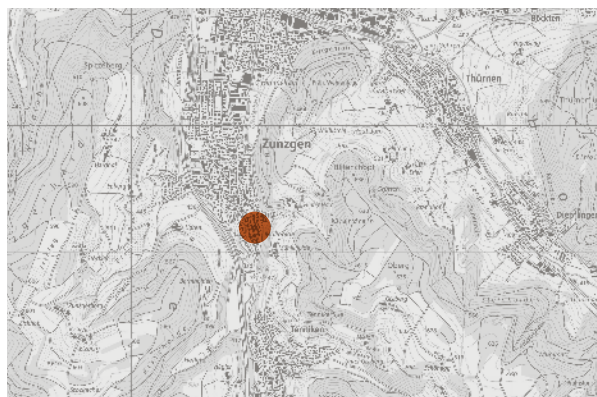
Grundstücknummer	661
Grundstückfläche	2'712 m ²
Objektart	Baulandparzelle mit Abbruchobjekt
Eigentumswohnungen geplant	24
Mietwohnungen geplant	-
Zertifizierung	Minergie
Verkaufserlös geplant	CHF 17 Mio.
Exit geplant	Q4 2025



ZUNZGEN MÜHELMATTEN

In der Gemeinde Zunzgen, im baselländischen Einzugsgebiet von Sissach, entstehen in einem ehemaligen Industriegebäude 18 attraktive Loftwohnungen. Diese sehr modernen und ansprechenden Lofts nehmen im Innenleben den industriellen Charakter und den Materialisierungsstil unverkennbar auf.

Der Verkauf der ersten Eigentumswohnung wurde bereits Ende 2021 beurkundet. Für weitere Lofts liegen Reservationen vor. Das architektonisch spannende Objekt findet auf dem Eigentumswohnungsmarkt Anklang. Die Fertigstellung und der Bezug durch die Stockwerkeigentümer sind auf Dezember 2022 geplant. → lofts-zunzgen.ch



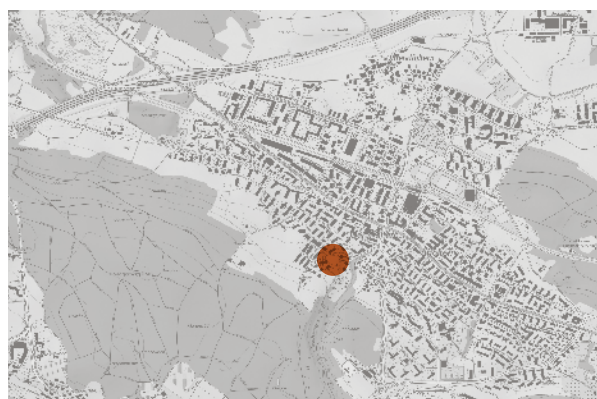
PROJEKTDATEN

Grundstücknummer	2796
Grundstückfläche	1'282 m ²
Objektart	Baulandparzelle mit Industriebaute
Eigentumswohnungen geplant	18
Mietwohnungen geplant	-
Zertifizierung	Keine
Verkaufserlös geplant	CHF 14 Mio.
Exit geplant	Q2 2023



In Zürich Affoltern am Holderbachweg konnte Mitte 2021 ein unbebautes Grundstück mit einer Fläche von über 2'500 m² erworben werden. Darauf ist die Planung eines Gebäudekörpers mit 22 ansprechenden Eigentumswohnungen bereits weit fortgeschritten. Das Baugesuch wurde im ersten Quartal 2022 eingereicht.

An diesem Standort verspricht man sich eine starke Nachfrage nach Wohneigentum in einem höheren Preissegment. Für die Architekturleistungen und das Gestaltungskonzept wurde das Zürcher Architekturbüro Züst Gübeli Gambetti AG ausgewählt.



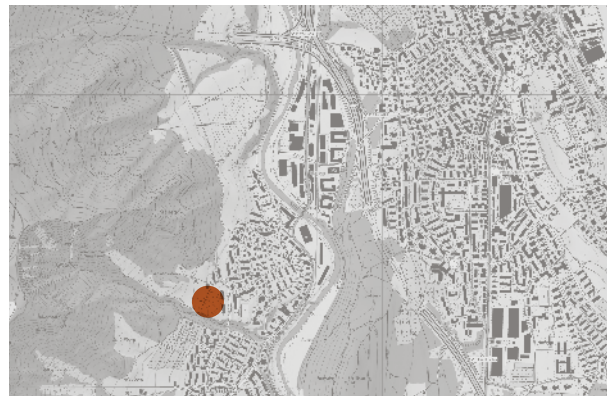
PROJEKTDATEN

Grundstücknummer	AF4660
Grundstückfläche	2'559 m ²
Objektart	Baulandparzelle
Eigentumswohnungen geplant	22
Mietwohnungen geplant	-
Zertifizierung	Minergie Eco
Verkaufserlös geplant	CHF 42 Mio.
Exit geplant	Q1 2025



Die am Fusse des Uetlibergs an leichter Hanglage gelegene Landparzelle wurde im Sommer 2021 akquiriert. Die Grundstückfläche bietet Platz für mehrere Gebäudkörper mit insgesamt rund 54 Eigentumswohnungen. Aufgrund der angrenzenden Naturschutzzone laufen zahlreiche Gespräche mit Tiefbauamt, Amt für Städtebau, Kreisarchitekten und Grün Stadt Zürich.

Sobald die gesetzlichen Gegebenheiten geklärt sind und die Art der Bebaubarkeit verlässlich feststeht, wird das Vorprojekt finalisiert. Darauf aufbauend wird das detaillierte Bauprojekt entwickelt. Das neue Wohnangebot wird an diesem hochattraktiven Standort überzeugen. Der unmittelbare Zugang zur städtischen Infrastruktur verbunden mit der Nähe zum naturverbundenen Naherholungsgebiet ist bestechend.



PROJEKTDATEN

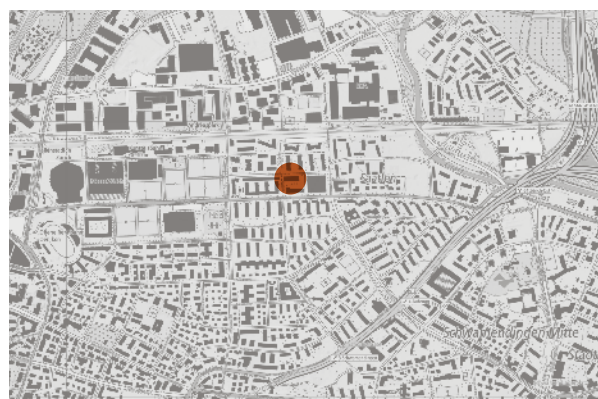
Grundstücknummer	LE1374
Grundstückfläche	5'505 m ²
Objektart	Baulandparzelle
Eigentumswohnungen geplant	ca. 54
Mietwohnungen geplant	-
Zertifizierung	Minergie Eco
Verkaufserlös geplant	CHF 84 Mio.
Exit geplant	Q4 2025



ZÜRICH UNTERFELD- STRASSE

Das Neubauprojekt in Zürich Nord (Stadtquartier Schwamendingen) ist inzwischen rechtskräftig baubewilligt. Nach der Bereinigung der Auflagen und der Durchführung der Ausführungsplanung ist mit dem Baustart im Winter 2022/2023 zu rechnen. Parallel dazu werden die Vermarktung dieses Anlageobjektes sowie die Erstvermietung der neuen 41 Mietwohnungen lanciert.

Es entstehen in einem aufstrebenden Zürcher Wohn- und Arbeitsquartier moderne Wohnungen mit attraktiven Grundrissen sowie ansprechendem Farb- und Materialisierungskonzept. Es darf davon ausgegangen werden, dass die Mietwohnungen an diesem beliebten Standort Anklang finden. Ziel des Real Fund One ist es, das baubewilligte Neubauprojekt im Minergie-Eco-Standard zusammen mit einem Totalunternehmervertrag an einen institutionellen Endinvestor zu verkaufen und dadurch den Gewinn frühzeitig zu realisieren.



PROJEKTDATEN

Grundstücknummer	SW5879
Grundstückfläche	1'738 m ²
Objektart	Baulandparzelle mit Abbruchobjekt
Eigentumswohnungen geplant	-
Mietwohnungen geplant	41
Zertifizierung	Minergie Eco
Verkaufserlös geplant	CHF 40 Mio.
Exit geplant	Q4 2022



PROJEKT IN AKQUISITION:
**DIEPOLDSAU
 SCHMITTER-
 STRASSE**

In der Gemeinde Diepoldsau an der Landesgrenze zu Österreich, wo ganz in der Nähe der Rhein in den Bodensee mündet, kann ein grosses Baulandgrundstück gekauft werden.

Der Sondernutzungsplan, welcher die Art der Überbaubarkeit auf diesem Grundstück vorgibt, befindet sich in der kantonalen Bewilligungsphase. Sobald dieser Nutzungsplan genehmigt ist, wird die Real Fund One ins Eigentum eintreten können. Auf Basis der baurechtlichen Gesetzgebung wird im Anschluss das Bauprojekt erarbeitet, welches ein Gesamtprojekt mit ungefähr 58 Eigentumswohnungen vorsieht.



PROJEKTDATEN


Grundstücknummer	630, 1443 und 1444
Grundstückfläche	9'478 m ²
Objektart	Baulandparzelle
Eigentumswohnungen geplant	ca. 58
Mietobjekte geplant	-
Zertifizierung	Minergie
Verkaufserlös geplant	CHF 55 Mio.
Exit geplant	Q2 2025

VERMÖGENSRECHNUNG

	31.12.2021	31.12.2020
AKTIVEN	CHF	CHF
Bankguthaben auf Sicht	20'758'123	393'632
Flüssige Mittel	20'758'123	393'632
Zürich, Unterfeldstrasse	24'680'000	18'860'000
Birr, Pestalozzistrasse	9'563'000	646'420
Langendorf, Weissensteinstrasse	2'728'000	2'176'000
Basel, Elisabethenstrasse	4'057'000	4'343'000
Hitzkirch, Luzernerstrasse	8'297'000	7'802'000
Zürich Affoltern, Holderbachweg	20'500'000	0
Zürich Leimbach, Rebenweg	41'970'000	0
Zunzgen, Mühlematten	4'747'000	0
Herznach, Alte Landstrasse	3'023'000	0
Diepoldsau, Schmitterstrasse (Anzahlung)	5'000	0
Gebenstorf, Limmatstrasse (BAG-Areal)	37'219'000	0
Bauland inkl. Abbruchobjekten (Entwicklungsprojekte)	156'789'000	33'827'420
Transitorische Aktiven	353'279	213'972
Aktivierte Gründungskosten	260'000	340'000
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	79'510	0
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	74	0
Sonstige Vermögenswerte	692'863	553'972
Wertschriften	201	0
Finanzanlagen	201	0
Gesamtfondsvermögen	178'240'187	34'775'024
PASSIVEN		
Kreditoren aus Lieferungen und Leistungen	64'847	0
Kaufpreisverpflichtungen gemäss Kaufvertrag	9'031'050	0
Vorauszahlungen Käufer ETW	152'600	0
Kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	27'500'000	5'000'000
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3'456'279	0
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	363'350	252'625
Transitorische Passiven	2'438'530	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	43'006'656	5'252'625
Langfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	1'150'000	1'150'000
Rückstellungen	6'799'500	0
Langfristige Verbindlichkeiten	7'949'500	1'150'000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	127'284'031	28'372'399
Geschätzte Liquidationssteuern/Grundstückgewinnsteuern	-10'631'412	-2'242'199
Nettofondsvermögen	116'652'619	26'130'200

ERFOLGSRECHNUNG

	1.1.2021 bis 31.12.2021	1.4.2020 bis 31.12.2020
	CHF	CHF
LIEGENSCHAFTSRECHNUNG		
Mietzinseinnahmen	469'788	230'688
Erträge	469'788	230'688
Hypothekarzinsen	-61'788	-4'038
Unterhalt und Reparaturen	-14'504	-3'866
Liegenschaftsverwaltung	-22'255	-9'227
Versicherungsaufwand	-7'703	-2'486
Übriger Liegenschaftsaufwand	-74'248	-2'099
Liegenschaftsaufwand	-180'498	-21'716
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-79'555	-35'100
Abschreibung Gründungskosten	-80'000	-60'000
Reglementarische Vergütung an Fondsleitung	-715'690	-225'000
Übrige Fondsadministrationskosten	-47'431	-25'657
Abgaben und Gebühren	-5'996	-5'950
Rückstellung Unternehmerkommanditen	-139'425	-193'925
Übriger Fondsaufwand	-1'068'097	-545'632
Gesamterfolg vor Kapitalgewinn/-verlust	-778'807	-336'660
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	4'070'307	1'825'879
Gesamterfolg	3'291'500	1'489'219
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-778'807	-336'660
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	-778'807	-336'660
Verlustrechnung mit Kapitalgewinnen	-778'807	-336'660
Vortrag auf neue Rechnung	0	0
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	26'130'200	0
Zeichnungen	87'230'919	24'640'981
Gesamterfolg	3'291'500	1'489'219
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	116'652'619	26'130'200

A middle-aged man with grey hair and a beard, wearing black-rimmed glasses and a white button-down shirt, is sitting in a brown leather chair. He is looking down at a black smartphone in his hands, which he is holding with both hands. The background is a large window with a wooden frame, showing a blurred view of greenery and a building. The lighting is bright and natural, suggesting daytime. The overall mood is calm and focused.

**BEDÜRFNISSE
VERSTEHEN UND
POTENZIALE
AUSSCHÖPFEN**

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2021

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 1.78% (Spannweite: 1.50% bis 3.35%) 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 2021 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

ENTWICKLUNGSPROJEKTE IM ALLEINEIGENTUM

Ort Strasse Parzellen-Nr	Grundstück- fläche m ²	Gestehungs- kosten CHF 31.12.2021	Marktwert CHF 31.12.2021	Versiche- rungswert Gebäude CHF 31.12.2021	Erwerb Grund- stück	Mietzins- einnahmen CHF
Basel (BS)						
Elisabethenstrasse 158	189	3'543'188	4'057'000	2'121'000	18.12.20	95'634
Birr (AG)						
Pestalozzistrasse 236	9'510	9'499'409	9'563'000	1'865'000	20.12.21	0
Gebenstorf (AG)						
Limmatstrasse 1815 & 2063	21'638	36'520'681	37'219'000	28'064'000	26.11.21 ¹⁾	2'211'620
Herznach (AG)						
Alte Landstrasse 962	4'784	2'901'935	3'023'000	k.A.	13.12.21	0
Hitzkirch (LU)						
Luzernerstrasse 1017	9'891	8'290'245	8'297'000	1'067'000	18.12.20	0
Langendorf (SO)						
Weissensteinstrasse 661	2'712	2'455'874	2'728'000	1'150'700	19.10.20	2'880
Zunzgen (BL)						
Mühlematten 2796	1'282	4'673'631	4'747'000	k.A.	17.08.21	0
Zürich (ZH)						
Holderbachweg AF4660	2'559	19'745'403	20'500'000	k.A.	09.06.21	0
Zürich (ZH)						
Rebenweg LE1374	5'505	43'404'477	41'970'000	k.A.	18.06.21	0
Zürich (ZH)						
Unterfeldstrasse SW5879	1'738	16'788'138	24'680'000	7'869'950	29.09.20	371'274
	59'808	147'822'981	156'784'000	42'137'650		2'681'408

1) Share Deal: 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 ²⁾
Zürich Holderbachweg	Credit Suisse (Schweiz) AG	0.95%	09.06.21	30.06.22	9'500'000	G-H. SARON ¹⁾	GF ²⁾
Zürich Rebenweg	Credit Suisse (Schweiz) AG	0.95%	22.06.21	30.06.22	13'000'000	G-H. SARON ¹⁾	GF ²⁾
Zürich Unterfeldstr.	Schaffhauser Kantonalbank	0.55%	15.10.20	31.10.23	5'000'000	G-H. SARON ¹⁾	GF ²⁾
					28'650'000		

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) ³⁾	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)	–	
Vergütung an Finanzmarktaufsicht (FINMA)	6'750	
Vergütung an Revisionsstelle (PricewaterhouseCoopers AG)	32'795	
Vergütung an Immobilienprojektbewerterin (Wüest Partner AG)	98'878	
Vergütung an Liegenschaftsverwaltung (PRIVERA AG)	4.00%	Ist-Jahresnettomietzinsen

BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT

Real Fund One - Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen Zug

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen
Prüfgesellschaft an die Gesellschafterver-
sammlung

zur Jahresrechnung 2021

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an die Gesellschafterversammlung der Real Fund One –
Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen, Zug

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Real Fund One - Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 108 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats des Komplementärs

Der Verwaltungsrat des Komplementärs ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Gesellschaftsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat des Komplementärs für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Gesellschaftsvertrag und dem Prospekt.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

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

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften


Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 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
Revisionsexperte
Leitender Prüfer



Sascha Hirling

Zürich, 24. März 2022

Beilagen:

- Jahresrechnung bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 108 KAG

BERICHT DES UNABHÄNGIGEN SCHÄTZUNGSEXPERTEN



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Real Fund Management AG
Geschäftsleitung
Zugerbergstrasse 41
6300 Zug

Zürich, 02. März 2022

Real Fund One
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 31. Dezember 2021

An die Geschäftsleitung der Real Fund Management AG

Referenz-Nummer
118880.2100

Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Real Fund One gehaltenen zwölf Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2021 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 (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertete die Anlageliegenschaften des Real Fund One mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie 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 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 Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Die Liegenschaften werden von Wüest Partner im Normalfall mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. Alle Liegenschaften wurden im Jahr 2020 oder 2021 besichtigt.

Ergebnis

Per 31. Dezember 2021 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt zwölf Anlageliegenschaften ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) der zwölf Liegenschaften beträgt 156'784'000 Schweizer Franken. Davon entfallen 119'565'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaften der Real Fund One sowie 37'219'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der Tochtergesellschaft BAG Immobilien AG.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 wurden folgende Liegenschaften erworben:

- 4455 Zunzgen, Mühlematten 4,
- 5027 Herznach, Alte Landstrasse,
- 5412 Gebenstorf, Limmatstrasse 54-55,
- 8041 Zürich, Rebenweg,
- 8046 Zürich, Holderbachweg 59.

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, 02.März 2022

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

Anlageliegenschaften

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf den Mieterspiegeln der Real Fund Management AG typischerweise mit Wissensstand vom November 2021.
- 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. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 0.5 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.



KOMPLEMENTÄRIN: REAL FUND MANAGEMENT AG

Zugerbergstrasse 41B | CH-6300 Zug | T +41 58 218 88 88 | info@realfund.ch | www.realfund.ch