

REAL FUND[®]

One KmGK



JAHRES- BERICHT 2023

1.1. – 31.12.2023

Real Fund One KmGK

Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen

Anlagefonds schweizerischen Rechts

«Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

ISIN CH0503181262 | Valor 50318126

INHALT

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



**DIE ERFOLGS-
GESCHICHTE
GEHT WEITER**

BRIEF AN DIE KOMMANDITÄRE

ERFOLGREICHE PLATZIERUNG VON ZWEI RENDITELIEGENSCHAFTEN AM MARKT

**Sehr geehrte Damen und Herren
Liebe Kommanditäre**

Wir freuen uns, Ihnen den vierten Jahresbericht der Real Fund One, Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen, vorzulegen. Der Fonds konnte in der Berichtsperiode die beiden Entwicklungsprojekte Basel und Zürich Schwamendingen erfolgreich am Markt platzieren und hielt zum Jahresende 2023 noch zwölf Baulandparzellen für Wohnbauprojekte in seinem Portfolio. Das Immobilien-Entwicklungsportfolio umfasst damit noch zwölf Bauprojekte mit einem Anlagevolumen von CHF 253 Mio. Der Aufbau des Portfolios und die bisherigen Entwicklungsschritte konnten mit 90% des gezeichneten Kapitals realisiert werden.

Weitere Baubewilligungen und planmässige Baufortschritte geben Zuversicht

Von den ursprünglich 14 Projekten sind zwei erfolgreich verkauft, eines fertiggestellt, zwei im Bau und drei vor Baubeginn. Neben den bereits verkauften Einheiten Zürich Schwamendingen und Basel ist Zuzgen fertiggestellt und wird final vermarktet. Beim Projekt Birr konnte die erste Bauetappe Ende Februar 2024 den Eigentümern übergeben werden und in Zürich Affoltern laufen die Bauarbeiten seit Herbst 2023 planmässig. Für das laufende Jahr 2024 ist zudem der Baustart in Diepoldsau, Herznach und Oberglatt geplant, wo die notwendigen Baubewilligungen und Freigaben vorliegen. Damit sind die Planungs- und Entwicklungsarbeiten bei mehr als der Hälfte der erworbenen Projekte abgeschlossen. Diese befinden sich nun alle in der finalen Realisierungs- und Bauphase oder der Vermarktung. Die Entwicklungsfortschritte sind erfreulich, im Wissen, dass gerade die Planungsprozesse in Gebenstorf, Hitzkirch oder auch bei den Entwicklungen im Raum Zürich viel Zeit und Engagement benötigen.

Renditeliegenschaften Basel und Zürich Schwamendingen erfolgreich am Markt platziert

Die totalsanierte und vollvermietete Renditeliegenschaft in der Stadt Basel und das baubewilligte Neubauprojekt mit Totalunternehmervertrag in Zürich Schwamendingen konnten bis Mitte Jahr erfolgreich am Markt platziert werden. Die veränderten Rahmenbedingungen mit vielen Marktunsicherheiten, die Inflationsentwicklung und die stark angestiegenen Zinsen haben den Verkaufsprozess für das kleinere Objekt in Basel erschwert. Trotzdem konnte die Wohnliegenschaft an der Elisabethenstrasse in Basel Mitte Mai 2023 notariell an die Käufer überschrieben und die Transaktion Mitte Juni abgeschlossen werden. Das hochwertige Neubauprojekt in Zürich Schwamendingen mit einem nachhaltigen Fussabdruck und langfristig gesicherten Renditeerwartungen war für viele Investoren attraktiv. Wir konnten das baubewilligte Projekt mit verhandeltem TU-Vertrag im Juni 2023

notariell an die Käufer übertragen und die Transaktion wurde nach Vorliegen des rechtskräftigen Bezirksratsbeschlusses («Lex Koller»-Bewilligung) im Juli 2023 abgeschlossen. Diese beiden Verkaufstransaktionen zeigen, dass werthaltige Objekte an zentralen Standorten mit langfristig Erfolg versprechenden Perspektiven nach wie vor gefragt sind.

Behördliche Verzögerungen und private Einsprachen belasten Bauprojekte zum Teil massiv

Die Projektfortschritte sind je nach Situation unterschiedlich. Im abgelaufenen Jahr konnten wir bei vielen Entwicklungsprojekten bedeutende Fortschritte erzielen. Wir sind sicher, dass wir alle Projekte zur Baureife bringen können, auch wenn es immer wieder behördliche Verzögerungen gibt und Einsprachen von Nachbarn und Interessensgruppen leider viel zu oft vorkommen. Architekturwettbewerbe, Gestaltungsplanverfahren und rechtskonforme Baueingaben schützen nicht vor Partikularinteressen und Einsprachen, die unsere Bauprojekte massiv verzögern und damit auch unsere Renditeerwartungen infrage stellen. Das veränderte Zins- und Wirtschaftsumfeld verlangsamt zudem die Vermarktungserfolge, auch wenn wir bei den Verkaufspreisen keine rückläufigen Tendenzen sehen. Wir bleiben zuversichtlich für unsere Bauprojekte, die alle über viele Jahre laufen und gefragten Wohnraum an attraktiven Standorten bieten.

Verbleibende Projektentwicklungen in unterschiedlichen Phasen

Die sechs noch laufenden Entwicklungsprojekte befinden sich im ordentlichen Projektplanungs- und Entwicklungsprozess und variieren zwischen Vorprojekt, Gestaltungsplanverfahren, Bauprojektentwicklung und Bewilligungsphase. Die Spannweite ergibt sich je nach Akquisitionszeitpunkt, Einspracheverfahren und kommunalen oder kantonalen Bauauflagen. In Hitzkirch wurde nach dem Studienauftrag mit fünf Architekturbüros das Richtprojekt für den Gestaltungsplan im letzten Jahr noch abgeschlossen und aktuell läuft die Erarbeitung des finalen Gestaltungsplans. In Langendorf wurde nach dem Abschluss des Studienauftrags im Mai 2023 der Gestaltungsplan ausgearbeitet und nach langen Verhandlungen mit den Vertretern der öffentlichen Hand und den Interessensgruppen durch die Gemeinde gutgeheissen. Zudem konnte vor Ende 2023 das öffentliche Mitwirkungsverfahren abgeschlossen werden und wir warten auf die Rückmeldung des Kantons Solothurn. In Gebenstorf konnte im letzten Jahr ebenfalls der Studienauftrag im Rahmen eines Architekturwettbewerbs mit fünf Testplanungen abgeschlossen werden. Die finale Jurierung erfolgt im Januar 2024 und wir erwarten, dass der Gestaltungsplan bis im Spätsommer der Gemeinde zur Stellungnahme eingereicht werden kann.

Nachdem der Stadtrat Zürich aufgrund des Begehrens einiger Anwohner die Baulandparzelle in Zürich Leimbach im Dezember 2022 nicht unter Schutz gestellt und aus dem Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung entlassen hat, hat das Baurekursgericht in erster Instanz Mitte Juli 2023 alle drei Einsprachen umfassend abgelehnt. Die rekurrierenden Anwohner und die Stiftung Helvetia Nostra (Fondation Franz Weber) haben Rekurse beim Verwaltungsgericht eingereicht, während die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz ihre Beschwerde nicht weiterzog. Kurz vor Weihnachten wurden dem Verwaltungsgericht die finalen Beschwerdeantworten, Repliken und Dupliken eingereicht. Der Fall liegt somit beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, das in zweiter Instanz darüber zu befinden hat.

Für das Projekt Buchs wurden bis Anfang 2024 die Architekturpläne überarbeitet und damit über 240 m² an zusätzlicher Wohnfläche gewonnen. Basierend auf dem neuen Projekt werden zurzeit die Baukosten neu gerechnet und die Verkaufspreise verifiziert. In Oberglatt erfolgte noch im letzten Jahr die Baueingabe, und die TU-Submission ist in Vorbereitung, nachdem wir bereits im März 2024 die Baubewilligung erhielten. Für das Entwicklungsprojekt Zürich Höngg wurde das Baugesuch ausgearbeitet und nach Absprachen mit dem Baukollegium der Stadt Zürich gemäss den vorgebrachten Einwendungen und Bedürfnissen angepasst. Die finale Baueingabe ist für Ende Mai 2024 geplant.

Unsicheres Marktumfeld lässt private Investoren für Wohneigentum zögern

Die beachtlichen Verkaufserfolge in Birr und die ersten Reservationen für die laufenden Bauprojekte in Zürich Affoltern sowie das anstehende in Diepoldsau dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Nachfrage der privaten Haushalte nach Wohneigentum im zweiten Halbjahr 2023 aufgrund der unsicheren Marktverhältnisse eingebrochen war. Obwohl die Notenbanken noch nicht auf breiter Front Signale für Zinsreduktionen gaben, hat der Markt die Erwartungen in den langfristigen Hypothekarsätzen eingepreist, was erste Interessenten nun wieder für Finanzierungsgespräche mit den Banken nutzen. So spüren wir aktuell, dass die privaten Käufer von Stockwerkeigentum wohl ein gewisses Interesse zeigen, wenn auch noch mit angezogener Handbremse. Im ländlichen Zünzgen vor den Toren von Sissach ist die aktuelle Vermarktungssituation nach wie vor schwierig, auch wenn eine weitere Wohnung verschrieben werden konnte. Somit verbleiben noch neun Wohnungen zum Verkauf. In Zürich Affoltern konnten im Dezember 2023 die ersten zwei Wohnungen beurkundet werden. In Diepoldsau und Herznach werden wir die Marktresonanz in den kommenden Monaten erfahren.

Gesicherter Kapitalbedarf und gesichertes Anlagevolumen, jedoch längere Investitionsdauer

Seit dem Final Closing mit CHF 150 Mio. konnte die Real Fund One KmGK 90% des gezeichneten Kapitals abrufen und damit die 14 Portfolio-Entwicklungsliegenschaften mit einem Verkaufsvolumen von über 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 legte beim Aufbau des Portfolios die ordentliche Fondslaufzeit von sechs Jahren zugrunde, die mit Zustimmung der Investoren (Kommanditäre) für den Abschluss der Projektentwicklungen um zweimal zwei Jahre verlängert werden kann. Aufgrund der aufgezeigten Einsparungen und behördlichen Verzögerungen rechnen wir aktuell mit einer Fondslaufzeit von bis zu acht Jahren.

Der Verkauf der Renditeobjekte Basel und Zürich Schwamendingen erlaubte uns, das beanspruchte Fremdkapital um über CHF 30 Mio. zu reduzieren, und gibt uns gleichzeitig die notwendige Liquidität für die anstehenden Entwicklungen, ohne dass wir weiteres Fremdkapital abrufen müssen. Der laufende Verkauf der Stockwerkeinheiten in Birr, Zünzgen, Zürich Affoltern, Diepoldsau und Herznach geben uns zusätzliche Liquidität für die laufenden Projektentwicklungen.



**GEMEINSAM
NEUEN LEBENSRAUM
SCHAFFEN**

Trotz verändertem Marktumfeld erfreuliche Fonds- Performance, getragen von den Projektfortschritten

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 laufen weiterhin Planungs- und Baukosten auf, die aktiviert werden. Trotzdem erhöhte sich der Net Asset Value (NAV) im Geschäftsjahr 2023 um 2.45% auf CHF 99.36 pro Kommanditanteil. Trotz eines deutlich veränderten Marktumfeldes erhöhte sich der durch Wüest Partner AG errechnete Marktwert der Portfolioanlagen gegenüber unseren Bilanzwerten um CHF 2.3 Mio. auf CHF 252.4 Mio.

Wir weisen darauf hin, dass die Wertsteigerungen für den erfolgreichen Verkauf der Liegenschaft in Zürich Schwamendingen und des kleinen Objektes in Basel bereits im Vorjahr 2022 in die Bewertungen von Wüest Partner AG eingeflossen sind, als wir die Verkaufsprozesse lancierten. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 wurden insbesondere die laufenden Entwicklungskosten aktiviert, während die Aufwertungen im korrigierten Marktumfeld nur geringfügig ausfielen.

Gesellschafterversammlung ermöglicht wichtigen Austausch mit den Investoren

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 Mittwoch, 29. Mai 2024, angesetzt haben. Ausführliche Informationen finden Sie in der vorliegenden Jahresberichterstattung.

Weg zum Erfolg weiterhin sehr anspruchsvoll

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

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



Dr. Andreas Spahni
PRÄSIDENT DES VERWALTUNGSRATES



Marco Uehlinger
VIZEPRÄSIDENT DES VERWALTUNGSRATES

SCHLÜSSELZAHLEN

KAPITALZUSAGEN IN CHF

150 MIO.



258.3

MIO.
BRUTTO-
FONDSVERMÖGEN
IN CHF



NETTOFONDS-
VERMÖGEN IN CHF

143.1
MIO.



99.36

NETTOINVENTARWERT/
KOMMANDITE IN CHF

PERFORMANCE
SEIT LANCIERUNG

10.40
%



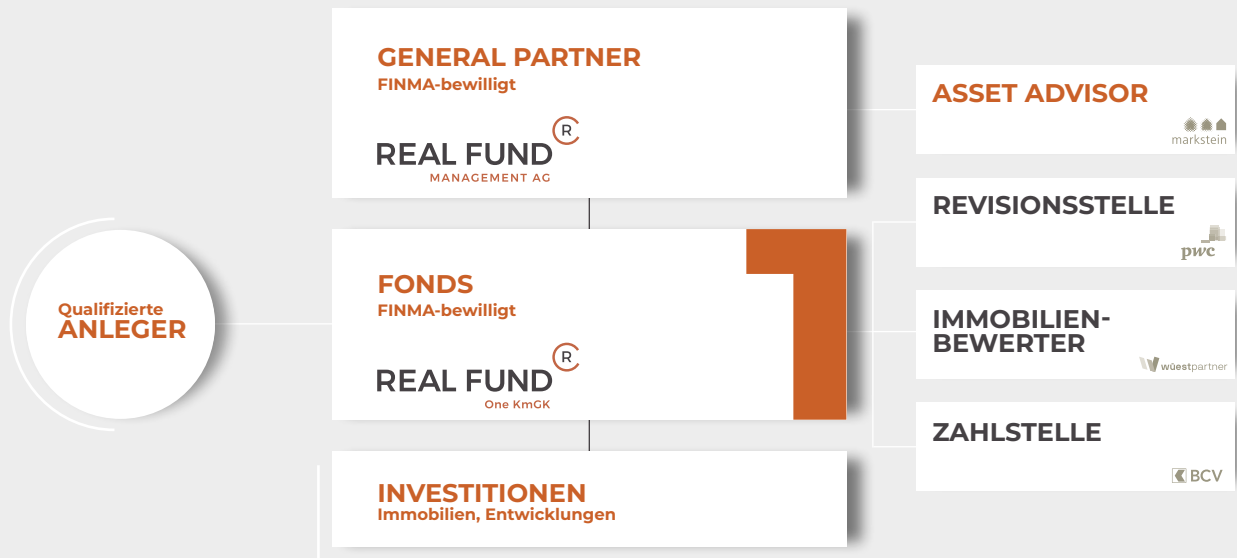
FREMDKAPITALQUOTE

40.36
%

KENNZAHLEN

	31.12.2023 1.1.–31.12.2023	31.12.2022 1.1.–31.12.2022	31.12.2021 1.1.–31.12.2021
Eckdaten			
Valorennummer	50.318.126	50.318.126	50.318.126
Gründungsjahr	2019	2019	2019
First Closing	1. April 2020	1. April 2020	1. April 2020
Anzahl ausstehender Kommanditen	1'500'000	1'500'000	1'500'000
Kapitalzusagen (committed capital) in CHF	150.0 Mio.	150.0 Mio.	150.0 Mio.
Liberiertes Kapital (called capital) in CHF	129.7 Mio.	129.7 Mio.	108.1 Mio.
Nicht abgerufenes Kapital (uncalled capital) in CHF	20.3 Mio.	20.3 Mio.	36.0 Mio.
Kommanditkapital (exkl. Unternehmerkommandite) in CHF	1'440'000	1'440'000	1'440'000
Zusatzkapital in CHF	142'560'000	142'560'000	142'560'000
Inventarwert pro Kommandite (NAV) konsolidiert in CHF	99.36	98.22	81.01
Vermögensrechnung			
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF	253'617'800	256'417'400	156'789'000
Buchwert der Liegenschaften in CHF	253'617'800	256'417'400	156'789'000
Gesamtfondsvermögen (GAV) in CHF	258'308'051	261'262'417	178'240'187
Fremdfinanzierungsquote Grundstücke und Entwicklungsprojekte	27.21%	37.08%	18.27%
Fremdkapitalquote	40.36%	40.82%	28.59%
Verzinsung Fremdfinanzierungen (Hypotheken)	2.65%	1.85%	0.96%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (Hypotheken gewichtet) in Jahre	0.25	0.27	0.90
Nettofondsvermögen (NAV) in CHF	143'082'658	141'438'051	116'652'619
Erfolgsrechnung			
Nettoertrag aus Vermietungsgeschäft in CHF	711'722	648'153	289'290
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste in CHF	0	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste inkl. Liquidationssteuern in CHF	2'963'457	4'360'438	4'070'307
Gesamterfolg in CHF	1'644'606	3'185'430	3'291'500
Rendite und Performance			
Ausschüttung pro Anteil	0	0	0
Ausschüttungsrendite	-/-	-/-	-/-
Ausschüttungsquote	-/-	-/-	-/-
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.23%	2.78%	5.79%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0.76%	2.10%	4.61%
Performance (jeweils seit Gründung)	10.40%	9.13%	8.01%
Anlagerendite (jeweils seit Gründung)	10.40%	9.13%	8.01%
Agio	0	0	0
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TERREF GAV)	1.00%	1.08%	1.20%
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TERREF NAV)	1.60%	1.51%	1.57%

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
Rägi Treuhand und Immobilien GmbH

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

SOLIDES FUNDAMENT

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

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

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

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

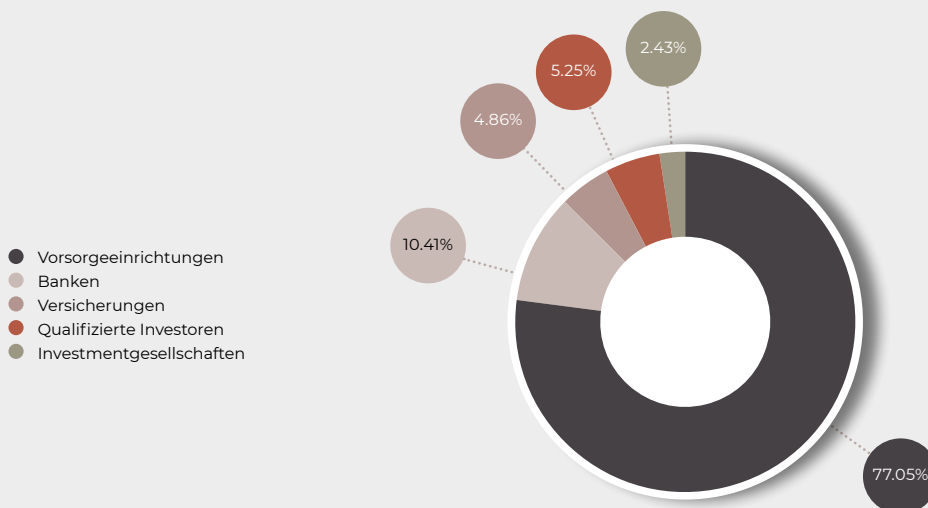
Das im Handelsregister eingetragene Kommanditkapital entspricht den maximal zulässigen Kommanditanteilen von 1'500'000 gemäss Art. 8 Gesellschaftsvertrag.

KOMMANDITÄRSTRUKTUR

Die Real Fund One KmGK wies per Ende 2023 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. Den bisher letzten Kapitalabruf mit einer weiteren Tranche von 15% machte die Gesellschaft im November 2022.

Second Closing

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

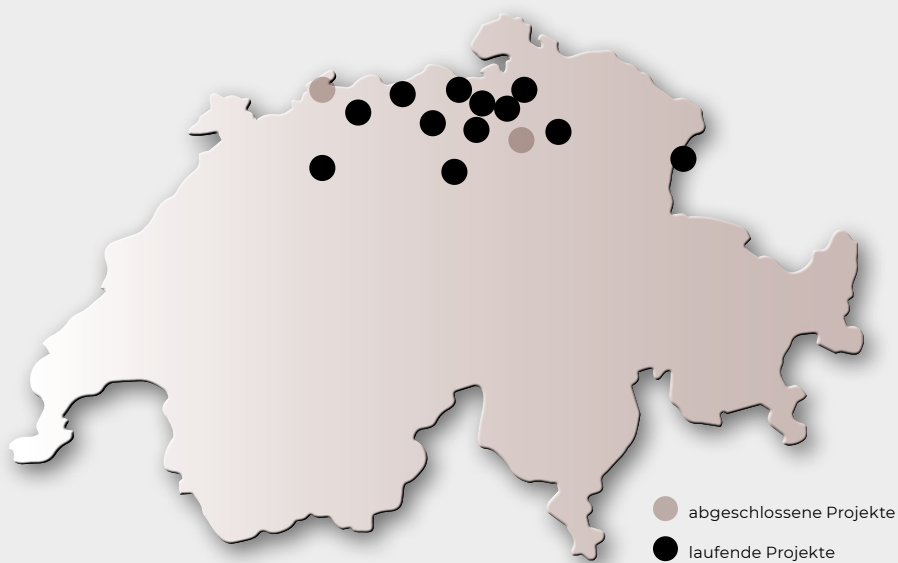
Final Closing

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

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

AKTIVITÄTEN VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat der Real Fund Management AG hatte im Berichtsjahr 2023 fünf halbtägige Sitzungen von mindestens vier Stunden und zusätzlich zwei Sitzungen für die Analyse und Besprechung der Devestitionen.



DEVESTITIONEN

Die Real Fund One KmGK hat seit Auflage des Fonds erstmals im Geschäftsjahr 2023 zwei Devestitionen getätigt.

31.05.2023	Baubewilligtes Mehrfamilienhausprojekt Zürich Schwamendingen (ZH)
15.06.2023	Sanierte Altbauliegenschaft in der Stadt Basel (BS)

ANLEGERRESTRIKTIONEN

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

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

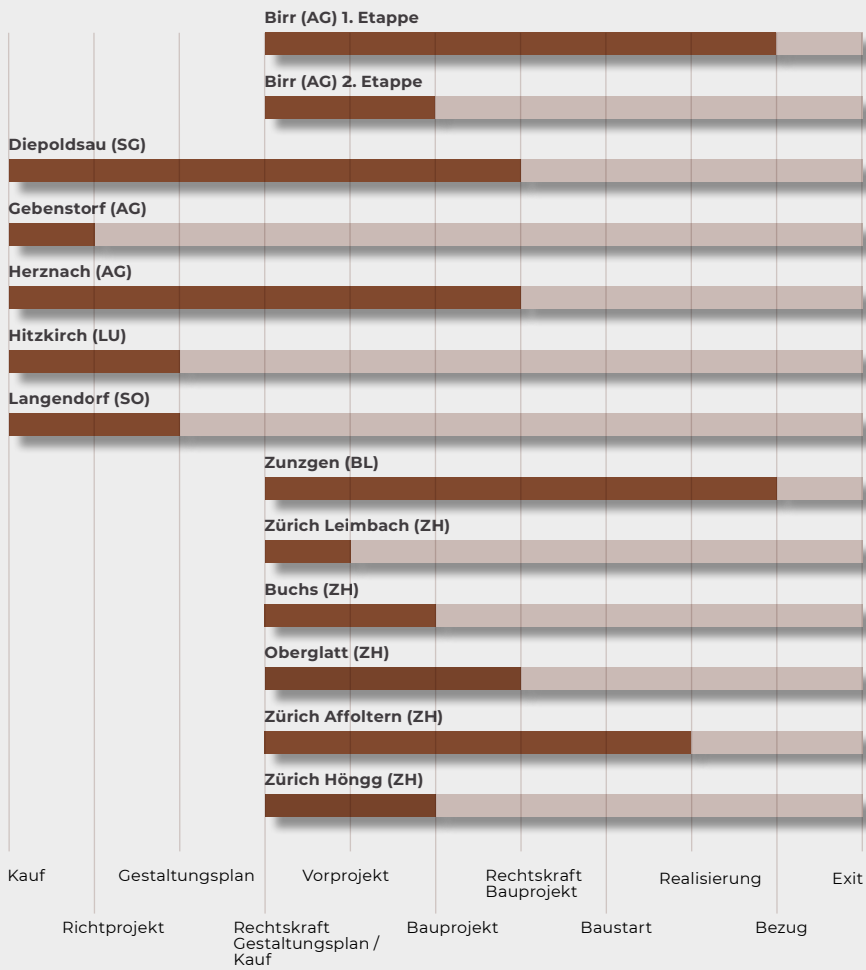
2023



PROJEKTENTWICKLUNGEN

Die Entwicklungsprojekte befinden sich in unterschiedlichen Phasen und werden von den interdisziplinären Entwicklungsteams bearbeitet.

Grafik: Stand 31.03.2024



11.07.

Baubewilligung
Herznach AG



Baubewilligung
Diepoldsau SG

05.09.

25.09.

Baustart
Zürich Affoltern
ZH



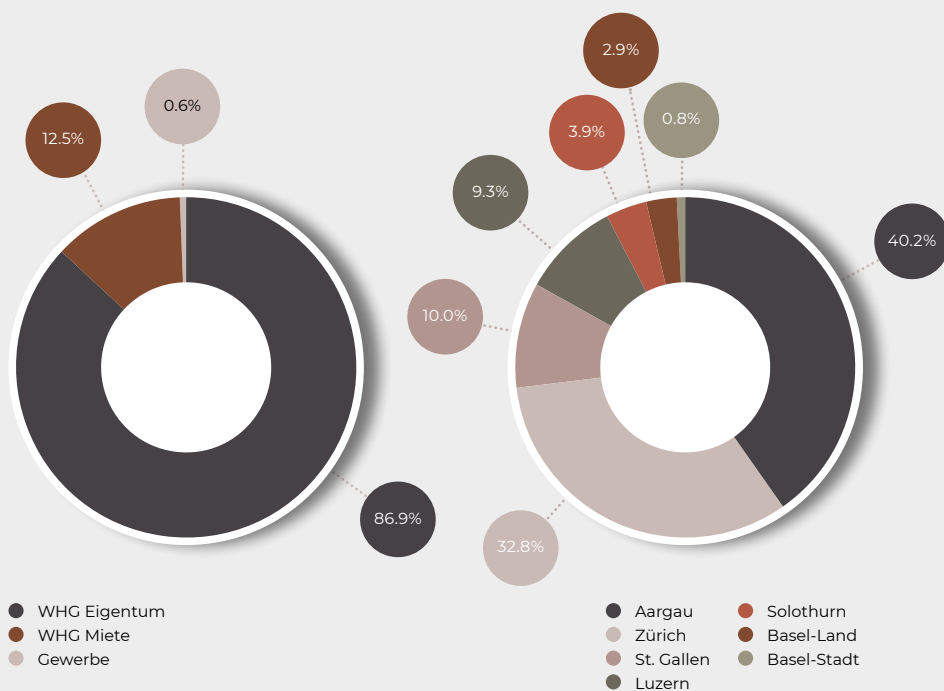
Neubewertung
Projektportfolio

31.12.

PORTFOLIOÜBERSICHT

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

Anzahl laufende Projekte	12
Anzahl abgeschlossene Projekte	2
Grundstückfläche	82'905 m ²
Anzahl Wohnungen ca.	612
Anlagekosten ca.	CHF 500 Mio.
Verkaufserlös ca.	CHF 625 Mio.
Committed Capital	CHF 150 Mio.
Called Capital	CHF 130 Mio.



FINANZIERUNGEN

Die Real Fund One KmGK hatte Ende Geschäftsjahr 2023 hypothekarische Verbindlichkeiten im Umfang von CHF 69 Mio. ausstehend.

Bank	Objekt	Belastung in CHF
Credit Suisse (Schweiz) AG	Zürich Affoltern	5'000'000
Credit Suisse (Schweiz) AG	Zürich Leimbach	26'600'000
Credit Suisse (Schweiz) AG	Buchs	4'500'000
Credit Suisse (Schweiz) AG	Oberglatt	4'000'000
Credit Suisse (Schweiz) AG	Zürich Höngg	25'000'000
Credit Suisse (Schweiz) AG	Hitzkirch	3'900'000

PREISE AM TRANSAKTIONSMARKT HALTEN IMMOBILIENBEWERTUNGEN HOCH

Das vergangene Jahr stellte auch den Immobilienmarkt vor bedeutende Herausforderungen, hervorgerufen durch steigende Zinsen und die anhaltende Inflation. In einem Umfeld, geprägt von volatilen Märkten und geopolitischer Unsicherheit, standen Investoren vor der komplexen Aufgabe, ihre Anlagen sicher zu managen. Der Markt spricht eine deutliche Sprache. Innerhalb der letzten zwei Jahre haben sich die am Markt verfügbaren Mietwohnungen mehr als halbiert und gleichzeitig verliert der überhitzte Eigenheimmarkt im abrupt veränderten Zinsumfeld deutlich an Dynamik.

In diesem Marktumfeld versucht die Real Fund One KmGK, mit Projektentwicklungen und Ersatzneubauten das Angebot mit zeitgemässem und neuwertigem Wohnraum zu ergänzen. Aber auch wir stellen fest, dass die Nachfrage der privaten Haushalte nach Wohneigentum im zweiten Halbjahr 2023 aufgrund der unsicheren Marktverhältnisse spürbar zurückgegangen ist. Obwohl die Notenbanken noch keine klaren Signale für Zinsreduktionen gaben, hat der Markt die Erwartungen in den langfristigen Hypothekensätzen eingepreist, was erste Interessenten, wenn auch mit grossem Zögern, nun wieder für Finanzierungsgespräche mit den Banken nutzen. So spüren wir aktuell, dass die privaten Käufer von Stockwerkeigentum ein gewisses Interesse zeigen, wenn auch noch mit angezogener Handbremse. Die geldpolitischen Massnahmen der Notenbanken zeigen Wirkung und verlangsamen den Konsum und die Nachfrage und so warten viele Privathaushalte zurzeit noch auf klare Signale der Währungshüter, dass die Leitzinsen wieder zurückkommen.

Die Verkaufserfolge in Birr und die ersten Reservationen für die Bauprojekte in Zürich Affoltern und Diepoldsau dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass wir unter der fehlenden Nachfrage der privaten Haushalte nach Wohneigentum leiden und dadurch unsere Bauaktivitäten zusätzlich verzögert werden.

Die rasant gestiegenen Zinsen sprechen grundsätzlich für eine Abkehr von den stets tieferen Diskontierungssätzen. Die Bewerter unseres Entwicklungsportfolios orientieren sich jedoch an den Entwicklungen der Transaktionsmärkte, welche anhand der erzielten Preise einen «True and Fair Value» des Marktes abbilden müssen. Aufgrund der nach wie vor stabilen Transaktionspreise für Wohneigentum zeigen deshalb auch die Bewertungen unserer externen Schätzungsexperten Wüest Partner AG positive Bewertungsergebnisse für unsere Entwicklungsliegenschaften. Die ausgewiesenen Aufwertungen wurden zudem getragen von den erfreulichen Projektfortschritten.

Der Raiffeisen Economic Research hält in seiner jüngsten Publikation zum Immobilienmarkt Schweiz Q4 2023 fest: «Auch 21 Monate nach dem Ende der Tiefzinsphase trotzen die Preise für selbst genutztes Wohneigentum der Zinswende weiterhin. Die seit Längerem erwartete markante Abkühlung bei den Eigentumspreisen ist ansatzweise beim Stockwerkeigentum auszumachen. Die Nachfrage bleibt deutlich hinter ihrem Niveau der letzten Jahre zurück und es finden weniger Eigenheimtransaktionen statt. Dagegen steigt die Zahl der zum Verkauf angebotenen Objekte weiterhin leicht an, genauso wie die Zahl leer stehender Eigenheime. In gewissen Regionen sind die Eigentumspreise erstmals auch auf Jahresbasis leicht gesunken.»

**UNSICHERE
MARKTVERHÄLT-
NISSE LASSEN
INTERESSENTEN
FÜR WOHNHEIGEN-
TUM ZÖGERN.**

PROJEKTE

CA.
500 MIO.

ANLAGEVOLUMEN
IN CHF

14

ENTWICKLUNGS-
PROJEKTE



WOHNUNGEN GEPLANT

CA.
612 

82 905
m²

GRUNDSTÜCKFLÄCHE

HNF WOHNFLÄCHE


CA. **53 600** m²



DIE
PROJEKTE
ONLINE





BIRR PESTALOZZISTRASSE

Die 36 modernen Eigentumswohnungen der ersten Bauetappe konnten per 1. März 2024 in einwandfreier Qualität den neuen Stockwerkeigentümern übergeben werden. Per Bilanzstichtag waren bereits 31 Wohnungen verkauft. Der Vermarktungsstand ist ein grosser Erfolg. Wir sind sehr optimistisch, dass die verbleibenden fünf Wohnungen bis im Sommer 2024 am Eigentumsmarkt abgesetzt sind.

Die Entwicklungsstrategie mit ansprechender Materialisierung, praktischen Grundrissen und einer gelungenen Aussenraumqualität zu zahlbaren Preisen hat im mittleren Preissegment Anklang gefunden. Sobald die sich in Revision befindende kommunale Bau- und Nutzungsordnung Rechtskraft erlangt, werden wir die zweite Etappe lancieren. Das neue gesetzliche Rahmenwerk wird voraussichtlich gegen Ende 2024 in Kraft treten, wodurch die geplante zweite Bauetappe von einem wesentlichen Ausnutzungsbonus profitieren wird.

→ eichgut-birr.ch

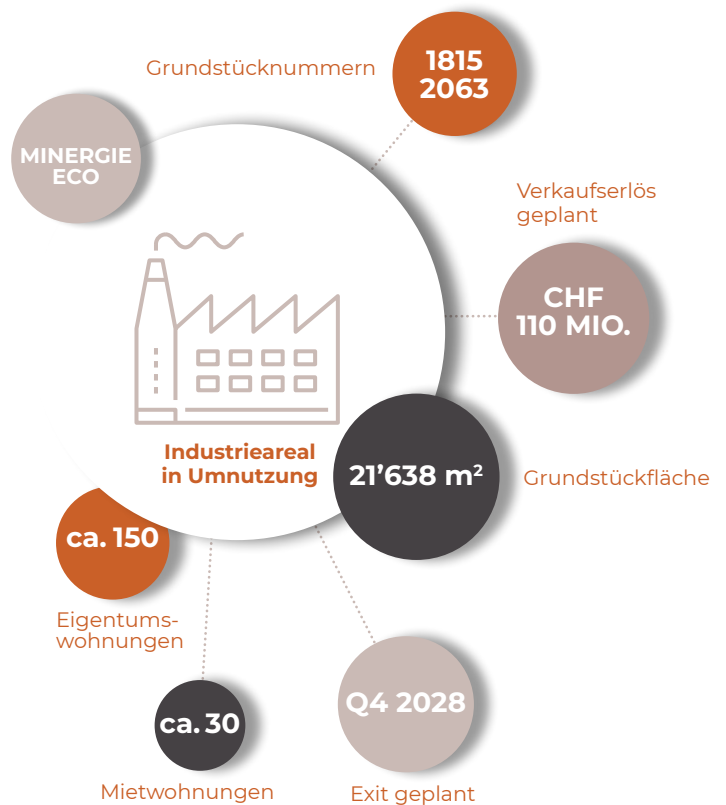




Der zweistufige Projektwettbewerb im Einladungsverfahren mit fünf Architekturteams konnte Ende 2023 abgeschlossen werden. Das Siegerprojekt von Duplex Architekten besteht durch eine überzeugende städtebauliche Setzung der Gebäudekörper, durch eine einladende Gestaltung der Freiräume, durch eine verkehrstechnisch optimale Erschliessung sowie durch eine sehr ansprechende Gebäudearchitektur.

In diesem kooperativen Prozess waren neben Fachjuristen und Experten Vertreter der Gemeinde Gebenstorf, des Kantons Aargau sowie der Bauherrschaft involviert. Das Siegerprojekt ist nun die Basis für das Gestaltungsplanverfahren, welches durch die kantonale Bewilligungsbehörde vertieft geprüft und schliesslich bewilligt wird. Wir können in der aktuellen Planungsphase davon ausgehen, dass ein Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen mit einem geringen Gewerbeanteil, welcher der Bespielung der Erdgeschossflächen und der Quartierfreiräume dienen soll, von der Gemeinde gefordert wird.

Ein Grossteil des bestehenden Verwaltungsgebäudes wird bis auf Weiteres dem Kanton für die Unterbringung von minderjährigen unbegleiteten Asylsuchenden vermietet, die durch den Verein Lernwerk mit einem integrativen Programm professionell rund um die Uhr betreut werden.

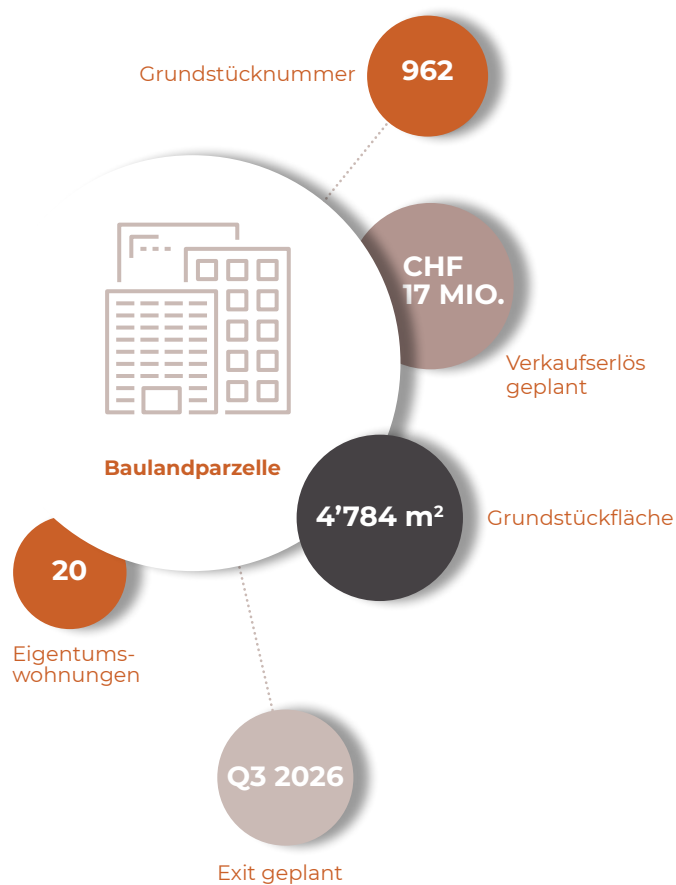




In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Husstein & Partner AG wurde das Bauprojekt für eine Wohnüberbauung mit 20 Eigentumswohnungen entwickelt. Das Grundstück liegt ruhig gelegen am Rande der Bauzone in der ländlichen Gemeinde Herznach im Aargauer Fricktal.

Durch die versetzt angeordneten fünf Gebäudekörper grenzt das Bauprojekt räumlich an verschiedene Nachbargrundstücke und führte im Baubewilligungsprozess zu zahlreichen Einsprachen. Die Beseitigung der Einsprachen hat uns im abgelaufenen Geschäftsjahr stark beschäftigt. Inzwischen liegt die rechtskräftige Baubewilligung vor, weshalb wir Anfang 2024 mit der Vermarktung der Eigentumswohnungen sowie mit der Ausschreibung der Realisierungsarbeiten starten konnten.

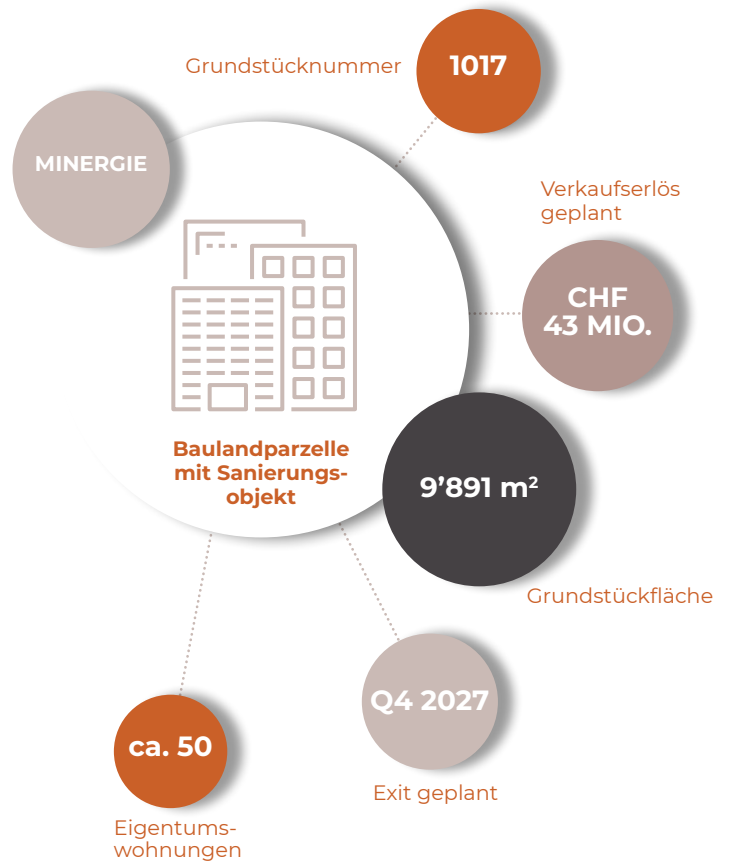
→ tuerle.ch





In Zusammenarbeit mit der kommunalen Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege konnte im Frühling 2023 ein Studienauftrag im Einladungsverfahren abgeschlossen werden. Dabei überzeugte das Siegerprojekt der Masswerk Architekten AG aus Luzern.

Das Richtprojekt gilt nun als planerische Grundlage für die Sondernutzungsplanung, welche das Projektteam im Geschäftsjahr 2024 intensiv vorantreiben wird. Der daraus resultierende rechtskräftige Sondernutzungsplan wird der rechtliche Gestaltungsrahmen für das Bauprojekt sein. Auch dieses Projekt durchläuft aufgrund der Projektgrösse und der damit zusammenhängenden Komplexität durch den Einbezug von zahlreichen Anspruchsgruppen einen mehrjährigen und arbeitsintensiven Planungsprozess.





LANGENDORF WEISSENSTEINSTRASSE

Das Richtprojekt und der Gestaltungsplan wurden Anfang 2023 in der Planungskommission sowie im Gemeinderat zur Vorprüfung durch den Kanton Solothurn verabschiedet. Das Projektteam nutzte die Vorprüfungsphase, um das Projekt weiterzuentwickeln und die Nachbarschaft abzuholen. Im November erfolgte die positive Rückmeldung durch den Kanton. Das öffentliche Mitwirkungsverfahren wurde Mitte Dezember abgeschlossen.

Im Februar 2024 wurde der Planungskommission sowohl der Bericht des Mitwirkungsverfahrens als auch die Auswertung des Vorprüfungsberichtes präsentiert. Im Frühjahr soll der Gestaltungsplan zur Verabschiedung der öffentlichen Auflagen erneut der Planungskommission und dem Gemeinderat Langendorf vorgelegt werden. Parallel zum Genehmigungsverfahren des Gestaltungsplans wird das Bauprojekt ausgearbeitet und zur Bewilligung eingereicht.

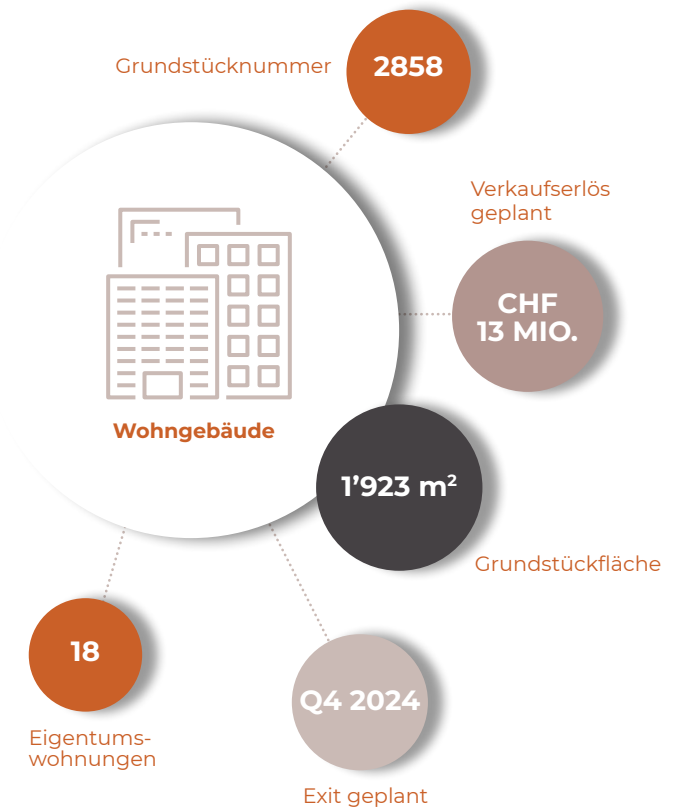
→ visavis-langendorf.ch





Die 18 loftartigen Eigentumswohnungen mit offen gestalteten Grundrissen wurden Anfang 2023 fertiggestellt. Inzwischen wurde die Hälfte der Wohnungen verkauft und durch die Käuferschaft bezogen. Die Wohnungen bestehen durch einen unverkennbar industriellen Charakter und Materialisierungsstil.

Dennoch ist der Absatz der verbleibenden neun Wohnungen auf dem Eigentumsmarkt trotz attraktiven Vermarktungspreisen alles andere als ein Selbstläufer. Viele Eigenheiminteressenten lassen sich aufgrund der höheren Zins- und Teuerungsraten sowie der geopolitischen Unsicherheiten vermehrt Zeit für ihren Entscheid. Als unterstützende Massnahmen haben wir mehrere Wohnungstypen mit ansprechenden Einrichtungsgegenständen als Musterwohnungen ausgestattet. In Verbindung mit Inseraten auf den gängigen Webportalen, Zeitungsannoncen und physischen Werbeflächen versprechen wir uns im Jahr 2024 einen spürbaren Vermarktungserfolg.





Nach abgeschlossener Submission der Realisierungsarbeiten im Totalunternehmermodell erfolgte im vergangenen Herbst der Baustart. Der architektonisch ansprechende Neubau mit 22 modernen und grosszügigen Eigentumswohnungen stammt aus der Feder des Architekturbüros Züst Gübeli Gambetti AG. Für die termin- und qualitätsgerechte Erstellung des Gebäudes ist die Corti Spleiss Gesamtunternehmer AG verantwortlich, die unter der Aufsicht der Bauherrin durch einen beauftragten Projektleiter eng begleitet und überwacht wird.

Der Vermarktungsstart der luxuriösen, preislich ansprechenden Eigentumswohnungen war verhalten. Bis Ende des Geschäftsjahres konnten lediglich zwei Kaufverträge beurkundet werden. Wir werden den weiteren Vermarktungsverlauf genau beobachten und bei Bedarf mit zusätzlichen Massnahmen unterstützen.

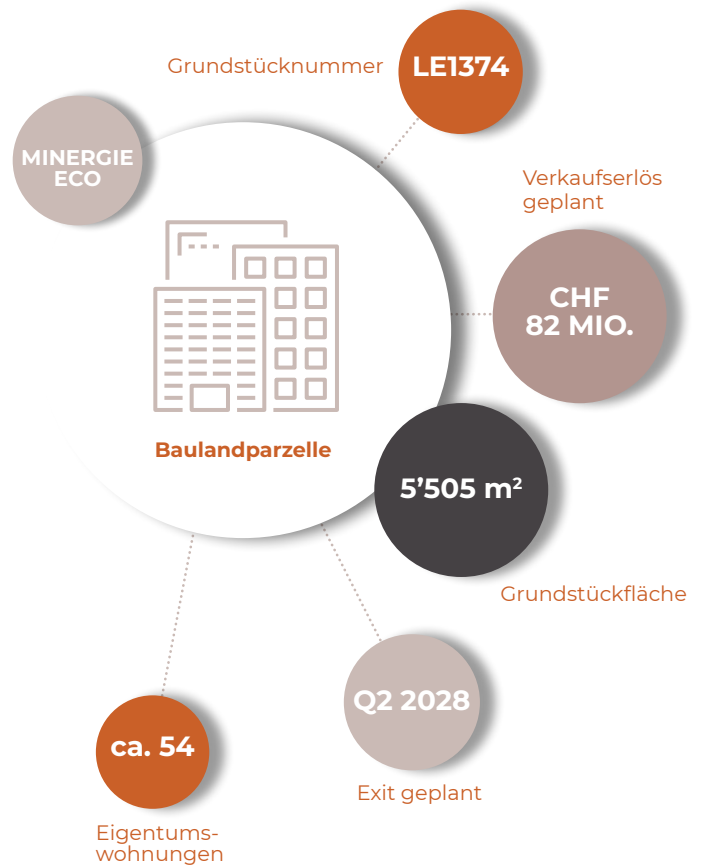
→ holderbachweg.ch





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

Im Dezember 2022 entschied der Zürcher Stadtrat, dass unser Baugrundstück nicht unter Schutz gestellt und aus dem Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung entlassen wird. Eine Anwohnervereinigung sowie zwei sich dem Landschaftsschutz verpflichtete Stiftungen haben gegen diesen Entscheid beim Baurekursgericht der Stadt Zürich Klage erhoben, welche diese jedoch im letzten Sommer umfänglich abwies. Nun haben zwei Kläger gegen dieses Urteil beim kantonalen Verwaltungsgericht Rekurs erhoben. Wir müssen weiterhin damit rechnen, dass die Rekurrenten die Frage der Schutzwürdigkeit des Grundstücks noch bis vor Bundesgericht weiterziehen, bis die ausgewiesene Baulandparzelle bebaut werden kann.

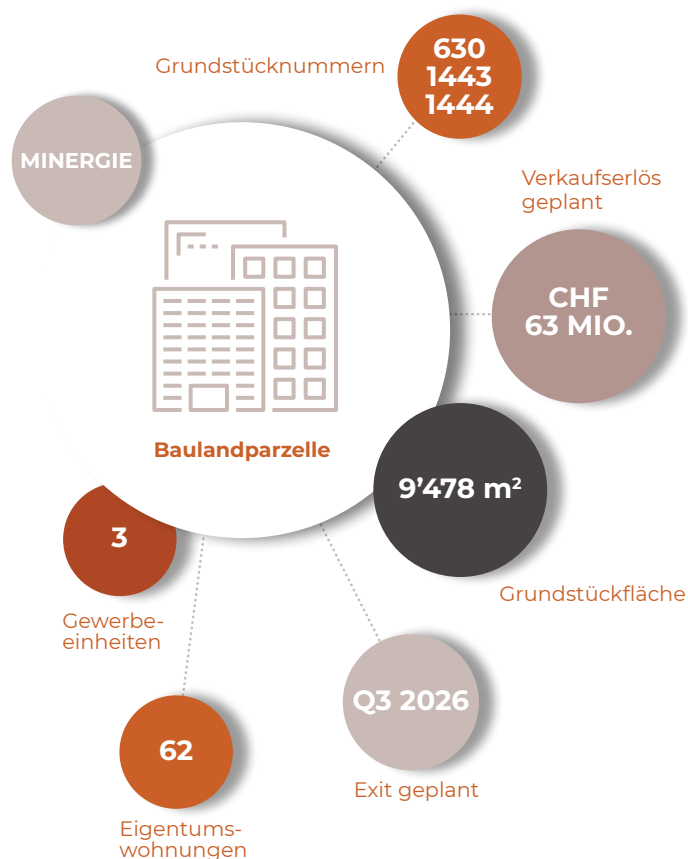




Im Herbst 2023 wurde die Baubewilligung für die Realisierung der 62 Eigentumswohnungen und der drei Gewerbeeinheiten erteilt. Der Bewilligungsprozess verlief erfreulicherweise ohne Einsprachen. Noch vor Jahresende erfolgte der Vermarktungsstart. In den ersten Monaten 2024 laufen die Ausführungsplanung und die Submission der Realisierungsarbeiten.

Sobald wir über die notwendige Anzahl an Reservationen für die Wohnungen verfügen, wird die Totalunternehmerin mit dem besten Submissionsangebot mit einem TU-Werkvertrag für die Realisierung der Überbauung beauftragt. Der Prozess, welcher für die Lancierung der Bauarbeiten eine vorgegebene Anzahl an schriftlichen Objektreservationen voraussetzt, ist ein wesentlicher Bestandteil unseres Riskomanagements.

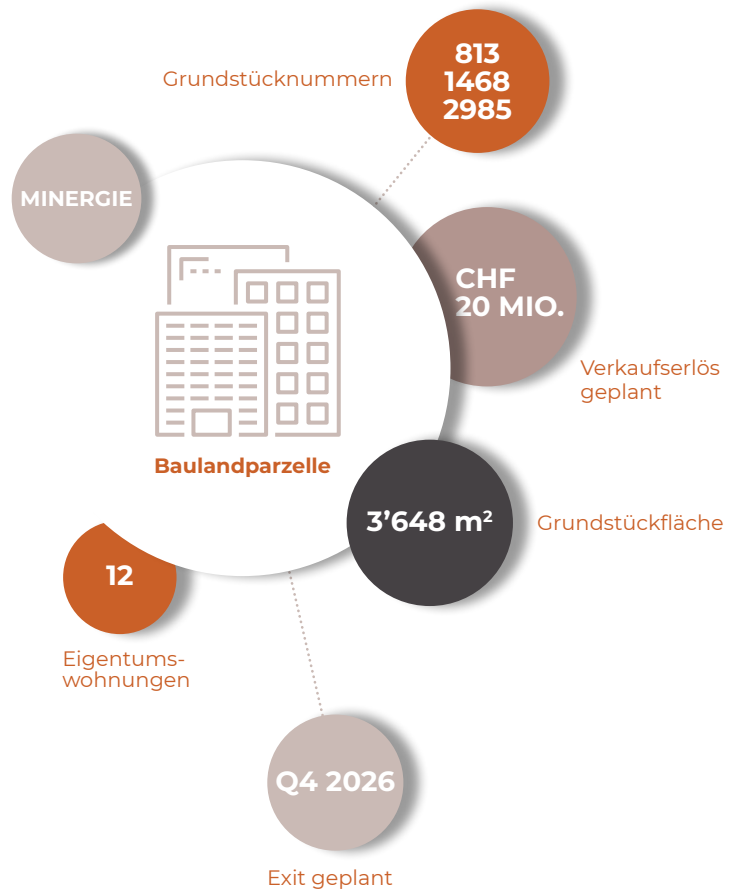
→ schmitterpark.ch





Für das bis heute als Rebbaufäche genutzte Grundstück mit wunderbarer Weitsicht über das Furttal wurden im Berichtsjahr verschiedene Planungsvarianten ausgearbeitet.

Der Vorschlag mit drei Einfamilienhäusern sowie zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt neun Eigentumswohnungen wurde daraufhin weiterentwickelt und das Vor- und Bauprojekt ausgearbeitet. In einem nächsten Schritt erfolgten nun die Verifikation der Baukosten sowie die definitive Festlegung der Vermarktungspreise. Nach erfolgter Parzellierung und einigen notwendigen rechtlichen Absicherungen soll die Baueingabe im Frühjahr 2024 eingereicht werden.

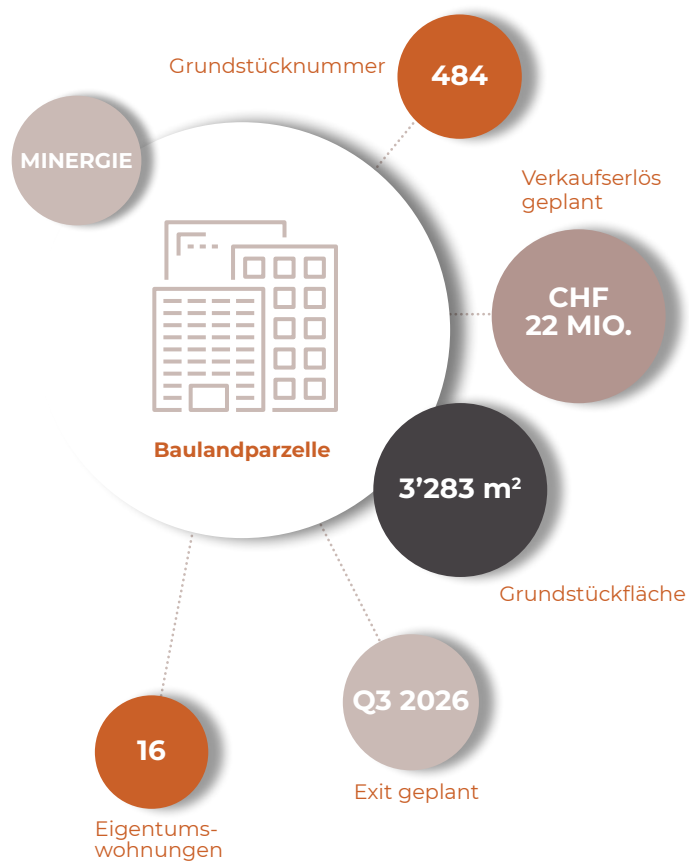




OBERGLATT IM SANDACHER

Das Baugesuch für die neue familienfreundliche Wohnüberbauung mit 16 geräumigen Eigentumswohnungen wurde im Herbst 2023 bei der kommunalen Bewilligungsbehörde eingereicht. Die Aussenraumgestaltung mit grosszügigem Spielplatz und Grünfläche ist ebenfalls konsequent auf Familien mit Kindern ausgelegt.

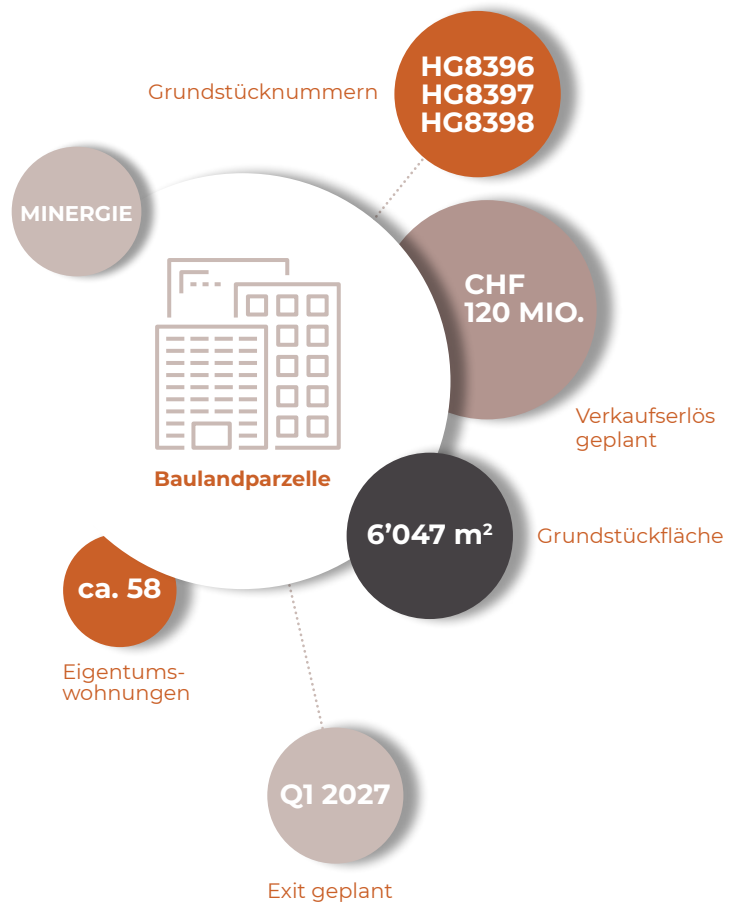
Die Bewilligung wurde im ersten Quartal 2024 ausgestellt. In den Folgemonaten werden die TU-Ausschreibung sowie der Vermarktungsstart lanciert. Nachdem die Mietparteien per Ende September 2024 ausgezogen sein werden, kann mit den Rückbauarbeiten der bestehenden Gebäude noch im Jahr 2024 begonnen werden.





Für die drei Parzellen mit grossartiger Fernsicht und angrenzend an die Landwirtschaftszone wurde im Jahr 2023 das Vorprojekt ausgearbeitet. Auf dem Baufeld sind fünf Gebäudekörper mit insgesamt rund 58 luxuriösen Eigentumswohnungen geplant.

Die Arealgrösse verlangte zwei Präsentationen vor dem Baukollegium der Stadt Zürich, dessen Aufmerksamkeit sich insbesondere auf die städtebauliche Setzung und die Fassaden- und Umgebungsgestaltung richtete. Beide Termine verliefen äusserst positiv, dennoch war die eine oder andere Präzisierung notwendig. Das Gebäudevolumen zeichnet sich durch eine feingliedrigere Fassadengestaltung aus, welche den «dörflichen» Kontext verstärkt. Die Umgebung wird so natürlich wie möglich ausgestaltet. Durch die charakteristische Anlehnung an die Umgebung werden fließende Übergänge sowie eine optimale Eingliederung in die bestehende Landschaft geschaffen. Aufgrund der nicht realistischen Aufhebung der Schutzwürdigkeit der bestehenden Scheune wird diese als gemeinschaftliche Fläche mit Aufenthaltsraum und einem grossen Spielplatz in die Überbauung integriert. Im Frühjahr 2024 soll die Baueingabe eingereicht werden.



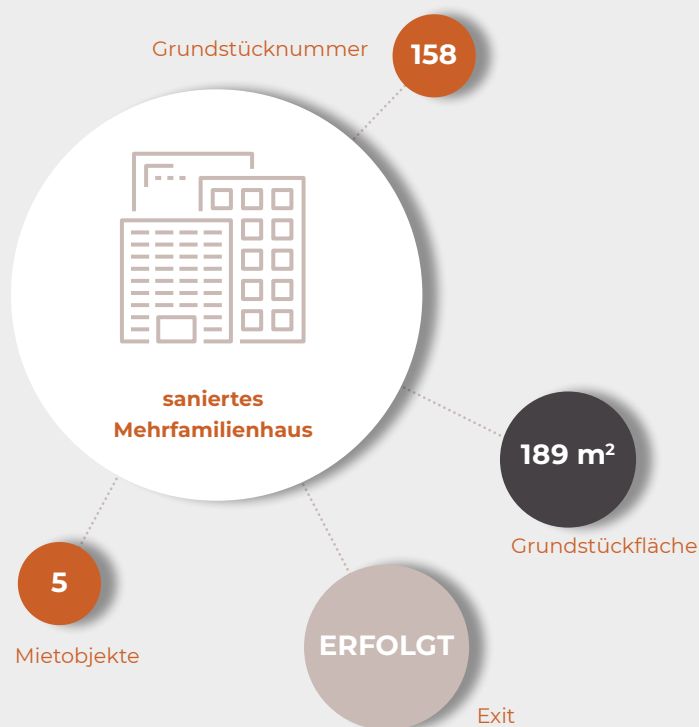


VERKAUFT

**BASEL
ELISABETHENSTRASSE**

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

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



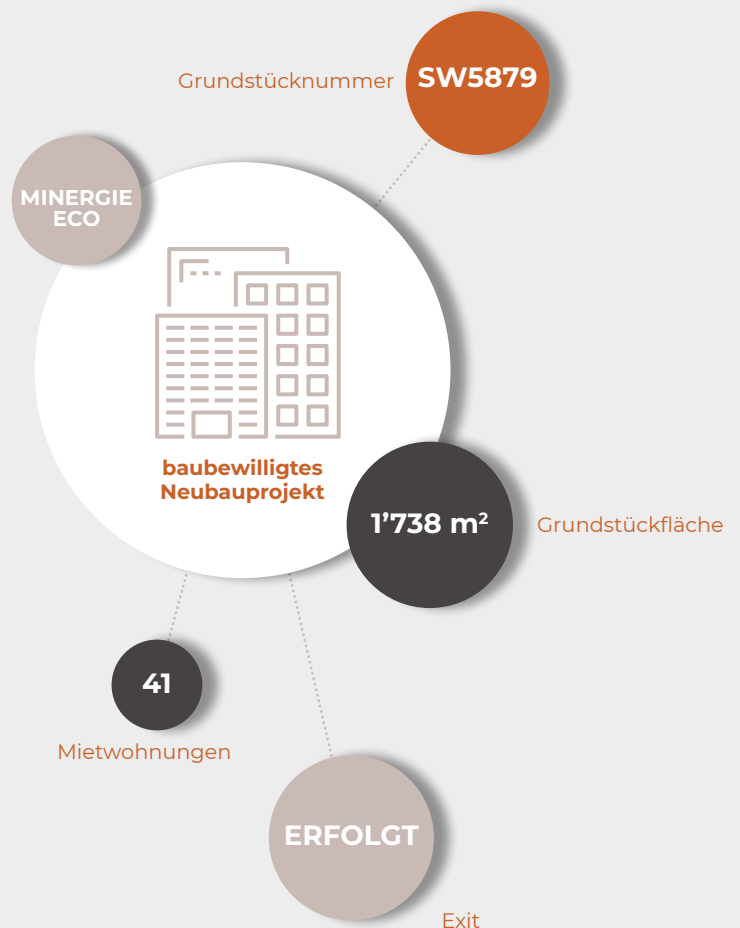


VERKAUFT

ZÜRICH
UNTERFELDSTRASSE

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

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





**EIN BLICK
AUF DIE ZAHLEN**

VERMÖGENSRECHNUNG

	31.12.2023	31.12.2022
AKTIVEN	CHF	CHF
Bankguthaben auf Sicht	4'063'203	4'661'539
Flüssige Mittel	4'063'203	4'661'539
Zürich Schwamendingen, Unterfeldstrasse	0	25'130'000
Birr, Pestalozzistrasse	27'638'800	16'366'800
Langendorf, Weissensteinstrasse	3'195'000	3'122'000
Basel, Elisabethenstrasse	0	4'693'000
Hitzkirch, Luzernerstrasse	8'984'000	8'485'000
Zürich Affoltern, Holderbachweg	25'432'000	22'080'000
Zürich Leimbach, Rebenweg	43'280'000	42'810'000
Zunzgen, Mühlematten	12'927'000	9'771'600
Herznach, Alte Landstrasse	3'677'000	3'596'000
Diepoldsau, Schmitterstrasse	15'150'000	12'020'000
Buchs, Rebstrasse	8'389'000	7'674'000
Oberglatt, Im Sandacher	8'016'000	7'123'000
Zürich Höngg, Hurdäckerstrasse	58'690'000	55'920'000
Gebenstorf, Limmatstrasse (BAG-Areal)	38'239'000	37'626'000
Bauland inkl. Abbruchobjekten (Entwicklungsprojekte)	253'617'800	256'417'400
Forderung aus Verkauf Zürich, Unterfeldstrasse	500'000	0
Transitorische Aktiven	25'048	3'278
Aktivierete Gründungskosten	100'000	180'000
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	1'800	0
Sonstige Vermögenswerte	626'848	183'278
Wertschriften	200	200
Finanzanlagen	200	200
Gesamtfondsvermögen	258'308'051	261'262'417
PASSIVEN		
Kreditoren aus Lieferungen und Leistungen	195'855	16'813
Kaufpreisverpflichtungen gemäss Kaufvertrag	750'000	750'000
Vorauszahlungen Käufer ETW	25'347'800	3'008'400
Schadstoffrisiken ggü. Käufer Zürich, Unterfeldstrasse	1'000'000	0
Kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	69'000'000	93'934'000
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3'522	17'308
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	614'592	437'055
Transitorische Passiven	542'672	525'232
Kurzfristige Verbindlichkeiten	97'454'440	98'688'808
Langfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	0	1'150'000
Rückstellungen	6'799'500	6'799'500
Langfristige Verbindlichkeiten	6'799'500	7'949'500
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	154'054'111	154'624'109
Geschätzte Liquidationssteuern/Grundstückgewinnsteuern	-10'971'453	-13'186'059
Nettofondsvermögen	143'082'658	141'438'051

ERFOLGSRECHNUNG

	1.1.2023 bis 31.12.2023	1.1.2022 bis 31.12.2022
	CHF	CHF
LIEGENSCHAFTSRECHNUNG		
Mietzinseinnahmen	902'727	906'953
Erträge	902'727	906'953
Hypothekarzinsen	0	-71'233
Unterhalt und Reparaturen	-174'149	-123'179
Liegenschaftsverwaltung	-11'802	-4'579
Versicherungsaufwand	-3'957	-7'463
Übriger Liegenschaftsaufwand	-1'097	-52'346
Liegenschaftsaufwand	-191'005	-258'800
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-94'646	-63'650
Abschreibung Gründungskosten	-80'000	-80'000
Reglementarische Vergütung an Fondsleitung	-2'020'395	-1'436'832
Übrige Fondsadministrationskosten	-16'218	-12'398
Abgaben und Gebühren	-25'742	-46'117
Rückstellung Unternehmerkommanditen	-142'884	-58'357
Übriger Fondsaufwand	-2'379'884	-1'697'354
Allgemeiner Betriebsaufwand	-21'728	-11'719
Verwaltungsaufwand	-59'524	-14'880
Übriger Betriebsaufwand	-81'252	-26'599
Finanzertrag	8	16'461
Finanzaufwand	-819	-524
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	0	1'499
Direkte Steuern	-57'648	-116'644
Finanz- und Steuerergebnis	-58'459	-99'208
Gesamterfolg vor Kapitalgewinn/-verlust	-1'807'874	-1'175'008
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	489'023	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste inkl. Liquidationssteuern	2'963'457	4'360'438
Realisierte und nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3'452'480	4'360'438
Gesamterfolg	1'644'606	3'185'430
VERWENDUNG DES ERFOLGS		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-1'807'874	-1'175'008
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	-1'807'874	-1'175'008
Verlustrechnung mit Kapitalgewinnen	-1'807'874	-1'175'008
Vortrag auf neue Rechnung	0	0
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	141'438'050	116'652'619
Zeichnungen/Kapitalabrufe	0	21'600'000
Gesamterfolg	1'644'607	3'185'431
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	143'082'657	141'438'050



**MIT KLAREM
FOKUS
UNTERWEGS**

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2023

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

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

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

RÜCKSTELLUNG ALTLASTEN, PROJEKT GEBENSTORF, LIMMATSTRASSE

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

Für das Südareal wurde am 9. Juli 2021 eine neue Schätzung erstellt, welche einen Rückstellungsbedarf von CHF 6.5 Mio. ergab. In der Bilanz der BAG Immobilien AG per 31. Dezember 2023 sind Rückstellungen für Altlasten Südareal von CHF 2.29 Mio. enthalten (analog Vorjahr), in der Vermögensrechnung der Real Fund One KmGK betragen diese CHF 6.8 Mio.

ANZAHL MITARBEITENDE

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

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2023 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

ENTWICKLUNGSPROJEKTE IM ALLEINEIGENTUM

Zahlen in CHF für das Jahr 2023

Ort Strasse Parzellen-Nr.	Grundstück- fläche m ²	Gestehungs- kosten	Marktwert	Versiche- rungswert Gebäude	Erwerb Grundstück	Mietzins- einnahmen
Birr (AG) Pestalozzistrasse 236	9'510	26'933'498	27'638'800	1'525'000	20.12.21	6'750
Buchs (ZH) Rebstrasse 813, 1468, 2985	3'648	8'090'751	8'389'000	526'100	01.11.22	0
Diepoldsau (SG) Schmitterstrasse 630, 1443, 1444	9'478	13'257'225	15'150'000	3'540'100	27.01.22	78'906
Gebenstorf (AG) Limmatstrasse 1815 und 2063	21'638	37'894'867	38'239'000	27'294'400	26.11.21 ¹⁾	616'868
Herznach (AG) Alte Landstrasse 962	4'784	3'615'165	3'677'000	k.A.	13.12.21	0
Hitzkirch (LU) Luzernerstrasse 1017	9'891	8'812'712	8'984'000	1'156'800	18.12.20	0
Langendorf (SO) Weissensteinstrasse 661	2'712	3'003'430	3'195'000	k.A.	19.10.20	2'640
Oberglatt (ZH) Im Sandacher 484	3'283	7'287'404	8'016'000	4'118'900	08.12.22	105'914
Zunzgen (BL) Mühlematten 2796	1'282	12'506'659	12'927'000	9'227'000	17.08.21	120
Zürich Affoltern (ZH) Holderbachweg AF4660	2'559	23'188'592	25'432'000	k.A.	09.06.21	0
Zürich Höngg (ZH) Hurdäckerstrasse HG8396, HG8397, HG8398	6'047	52'842'793	58'690'000	310'600	14.12.22	0
Zürich Leimbach (ZH) Rebenweg LE1374	5'505	44'592'336	43'280'000	k.A.	18.06.21	0
	80'337	242'025'432	253'617'800	47'698'900		811'199

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

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

ANGABEN ZU HYPOTHEKEN

Entwicklungs- projekt	Finanzieren- des Institut	Zinssatz 31.12.2023	Laufzeit von	Laufzeit bis	Betrag CHF 31.12.2023	Produkt	Sicher- heit
Buchs Rebstrasse	Credit Suisse (Schweiz) AG	2.65%	02.11.22	3M-SARON	4'500'000	G.-H. SARON ¹⁾	GF ²⁾
Hitzkirch Luzernerstrasse	Credit Suisse (Schweiz) AG	2.65%	15.12.22	3M-SARON	3'900'000	G.-H. SARON ¹⁾	GF ²⁾
Oberglatt Im Sandacher	Credit Suisse (Schweiz) AG	2.65%	09.12.22	3M-SARON	4'000'000	G.-H. SARON ¹⁾	GF ²⁾
Zürich Affoltern Holderbachweg	Credit Suisse (Schweiz) AG	2.65%	09.06.21	3M-SARON	5'000'000	G.-H. SARON ¹⁾	GF ²⁾
Zürich Höngg Hurdäckerstr.	Credit Suisse (Schweiz) AG	2.65%	15.12.22	3M-SARON	25'000'000	G.-H. SARON ¹⁾	GF ²⁾
Zürich Leimbach Rebenweg	Credit Suisse (Schweiz) AG	2.65%	22.06.21	3M-SARON	26'600'000	G.-H. SARON ¹⁾	GF ²⁾
					69'000'000		

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)	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

VERGÜTUNG AN DRITTE

	Effektiver Satz Betrag in CHF	Basis
Vergütung an Zahlstelle (Banque Cantonale Vaudoise)	20'000	
Vergütung an Finanzmarktaufsicht (FINMA)	5'742	
Vergütung an Revisionsstelle (PricewaterhouseCoopers AG)	36'080	
Vergütung an Immobilienprojektbewerterin (Wüest Partner AG)	31'566	
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 2023



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 2023, 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 (Seiten 11 und 36 bis 42) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Gesellschaftsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen sowie vom Komplementär unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat des Komplementärs ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats des Komplementärs für die Jahresrechnungen

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

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



Pascal Zimmermann

Zürich, 27. März 2024

Beilage:

- Jahresrechnung bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2023, 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, 13. März 2024

Real Fund One
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 31. Dezember 2023

An die Geschäftsleitung der Real Fund Management AG

Referenz-Nummer
118880.2300

Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Real Fund One gehaltenen zwölf Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2023 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 2023 beachtigt.

Ergebnis

Per 31. Dezember 2023 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt zwölf Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) der zwölf Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, beträgt vor Verrechnung der Anzahlungen von Käufern 253'617'800 Schweizer Franken. Davon entfallen 215'378'800 Schweizer Franken auf die Liegenschaften der Real Fund One sowie 38'239'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der Tochtergesellschaft BAG Immobilien AG.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 wurden folgende Liegenschaften verkauft:

- 4051 Basel, Elisabethenstrasse 54,
- 8050 Zürich, Unterfeldstrasse 100-106.

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, 13. März 2024

Wüest Partner AG



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



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

BERICHT DES UNABHÄNGIGEN SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Anhang: Bewertungsannahmen

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf den Mieterspiegeln, respektive Objektspiegeln, der Real Fund Management AG typischerweise mit Wissensstand vom November 2023.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + ggf. Zuschlag Makro- und Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung und Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1,25 Prozent, sowohl für die Erträge, respektive Verkaufserlöse, wie auch für die Kosten, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitäts- sowie Finanzierungsrisiken der jeweiligen Käufer werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.





KOMPLEMENTÄRIN: REAL FUND MANAGEMENT AG

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