



**JAHRES-
BERICHT 2025**

1.1. – 31.12.2025

Real Fund One KmGK

Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen

Anlagefonds schweizerischen Rechts

«Immobilienentwicklungsfonds» 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	44–47
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	48–50



**MIT FREUDE
IN DIE ZUKUNFT
SCHAUEN**

BRIEF AN DIE KOMMANDITÄRE

STARKE VERMARKTUNG STÜTZT ERGEBNIS – GESTALTUNGSPLANVERFAHREN IM ZIEL UND AUF GUTEM WEG

**Sehr geehrte Damen und Herren
Liebe Kommanditäre**

Wir freuen uns, Ihnen den Jahresbericht der Real Fund One Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen vorzulegen. 2025 war geprägt von klaren Entwicklungsfortschritten, mehreren behördlichen Meilensteinen und deutlichen Vermarktungserfolgen, die sich in einer spürbar verbesserten Performance niederschlugen.

Erfreuliches Jahresergebnis ermöglicht deutliche NAV-Steigerung

Das Jahresergebnis 2025 weist einen Gesamterfolg von CHF 6.54 Mio. aus. Die klare Ergebnisverbesserung resultiert aus Projektfortschritten, die sich in den Höherbewertungen durch Wüest Partner niederschlugen, sowie aus erfolgreichen Verkäufen in den Eigentumswohnungsprojekten. Der NAV pro Kommanditanteil stieg in der Berichtsperiode um +4.5% auf CHF 105.54 (per 31.12.2025) gegenüber CHF 100.99 im Vorjahr. Auf Basis der weit fortgeschrittenen Vermarktung erwarten wir die finalen Verkäufe der verbleibenden Einheiten in Zürich Affoltern, Oberglatt und Zunzgen bis Mitte 2026. Gemäss Planung werden damit 7 von 14 Projekten abgeschlossen sein. Wir bereiten erste Kapitalrückführungen an die Investoren im ersten Quartal 2026 vor; eine zweite Rückführung ist für das vierte Quartal 2026 vorgesehen.

Gestaltungsplanverfahren – zwei erfolgreich abgeschlossen, eines auf der Zielgeraden

In den drei Gestaltungsplanverfahren konnten wir im abgelaufenen Jahr grosse Fortschritte erzielen. In Hitzkirch wurde der Gestaltungsplan von der Gemeinde und dem Kanton bewilligt und erlangte im September 2025 Rechtskraft. Das Vorprojekt ist abgeschlossen und wir finalisieren die Baugesuchseinreichung für Anfang Februar 2026.

In Langendorf wurde gemäss Regierungsratsbeschluss des Kantons Solothurn vom 11. November 2025 der Gestaltungsplan genehmigt und ist bereits rechtskräftig. Das Baugesuch wurde im Dezember 2025 bei der Gemeinde eingereicht.

Für das Projekt in Gebenstorf hiess die Gemeinde bereits Ende 2024 den Gestaltungsplan gut. Die erste kantonale Vorprüfung lief bis Ende August 2025. Die aufgeworfenen offenen Punkte bezüglich Schwertransportroute zur Erschliessung des Turbinenhauses und die geforderten Ergänzungen bezüglich eines ISOS-Einzelobjektes wurden mit der Gemeinde und dem Kanton bearbeitet. Wir erwarten den Abschluss der zweiten kantonalen Vorprüfung bis Mitte 2026. Das Baugesuch ist in Vorbereitung und soll noch im laufenden Jahr eingereicht werden.

Baugesuche – Bewilligungen, Rekurse und Alternativen

Die Gemeinde Birr erteilte uns die Baubewilligung für die zweite Etappe am 17. November 2025; der Baustart konnte aufgrund der ausstehenden Rechtskraftbescheinigung erst im Januar 2026 erfolgen. Wir sind in diesen Prozessen leider immer wieder von externen Ingenieurbüros abhängig, welche von kleineren Gemeinden mit der Prüfung und Ausarbeitung sämtlicher Unterlagen beauftragt werden.

In Zürich Höngg erteilte uns die Stadt Zürich die Baubewilligung am 17. Juni 2025; Nachbarschaftseinsprachen verzögern das Projekt nun bereits über ein halbes Jahr. Das Projekt wurde in enger Abstimmung mit dem Baukollegium entwickelt und erhielt das Prädikat «sehr gut». Der Entscheid des Baurekursgerichts ist ausstehend.

In Buchs wurde die Baubewilligung von der Gemeinde mit Schreiben vom 2. Juli 2025 unter Verweis auf Verstösse gegen die Bau- und Zonenvorschrift abgelehnt. Das Baurekursgericht schützt die Argumentation der Gemeinde, obwohl der Sachverhalt mit den zuständigen Personen im Vorfeld schriftlich abgeklärt wurde. Wir arbeiten mit den Architekten und in Absprache mit der Gemeinde an möglichen Alternativen, um möglichst schnell ein tragfähiges Projekt erneut einreichen zu können.

Klare Baufortschritte – abgeschlossen und im Plan

Am Holderbachweg in Zürich Affoltern konnte der attraktive Neubau Ende September 2025 erfolgreich an die neuen Stockwerkeigentümer übergeben werden. Der Neubau besticht durch eine hochwertige Ausführung und verzeichnete im Berichtszeitraum eine hohe Nachfrage.

Das Bauprojekt in Oberglatt verläuft mehr als planmässig und kann vorzeitig im Frühsommer 2026 an die neuen Eigentümer übergeben werden.

Rechtsverfahren Zürich Leimbach – Teilentscheid mit Auflagen

Das Verwaltungsgericht Zürich hat den Rekurs gegen das Projekt Leimbach in Teilen abgewiesen. Während der Landschaftsschutz nicht beanstandet wurde, forderte das Gericht weitere Gutachten zum Naturschutz – insbesondere zur Gleichwertigkeit der Ersatzmassnahmen für geschützte Arten (Zügel von geschützter Fauna und Flora auf die Nachbarliegenschaft). Die Stadt Zürich hat Grün Stadt Zürich mit den nötigen Studien beauftragt. Die zur Beurteilung der Fauna und der notwendigen Ersatzmassnahmen beigezogenen Experten sollten in den nächsten Monaten ihre Ergebnisse präsentieren. Anschliessend wird der Stadtrat auf dieser Basis erneut entscheiden.

Vermarktung 2025 – starke Nachfrage und hohe Abdeckung

Das anhaltend tiefe Zinsniveau unterstützt die Kaufnachfrage sichtbar. Wir starten die Vermarktung – abhängig vom Bewilligungsstand – frühzeitig, um Projektstarts zu beschleunigen und die Finanzierungsbasis zu verbreitern. Die deutlich verbesserte Nachfrage hat in allen Regionen unsere Vermarktungsanstrengungen unterstützt.

In Zunzgen sind bis auf 2 alle Wohnungen beurkundet und für die verbleibenden Einheiten liegen Reservationsverträge vor, welche Anfang 2026 beurkundet werden. In Zürich Affoltern waren Ende 2025 18 Wohnungen beurkundet und eine reserviert. 3 Einheiten sind aktuell noch verfügbar. Die Fertigstellung und damit die Möglichkeit, die Wohnungen zu besichtigen, führen zu einer anhaltend hohen Nachfrage. In Oberglatt sind alle 15 Wohnungen verkauft und die Übergabe an die Stockwerkeigentümer soll noch vor Mitte 2026 erfolgen.

Für die zweite Etappe in Birr war der Vermarktungsstart im April 2025. Es sind bereits 16 Wohnungen von insgesamt 36 reserviert. Die ersten Beurkundungen erfolgen nach Baustart im ersten Quartal 2026.

Portfoliostatus

Von den insgesamt 14 Entwicklungsprojekten sind bereits 4 vollständig verkauft und abgeschlossen (Zürich Schwamendingen, Basel, Herznach, Diepoldsau). Zudem sind 3 Projekte fertiggestellt und zum grossen Teil auch schon verkauft. (Birr 1. Etappe, Zunzgen, Zürich Affoltern). Im Bau befinden sich aktuell die beiden Entwicklungsprojekte in Oberglatt (Übergaben Sommer 2026) und Birr 2. Etappe (Baustart Januar 2026).

Die beiden Projekte Zürich Höngg und Buchs sind in den Bewilligungs- respektive Rekursverfahren. In Gebenstorf befindet sich der Gestaltungsplan in der finalen Phase (zweite kantonale Vorprüfung), während in Hitzkirch und Langendorf die Gestaltungspläne rechtskräftig sind und die Baugesuche eingereicht wurden oder kurz vor der Einreichung sind.

Verfahrensbedingt blockiert ist aktuell noch Zürich Leimbach, wo Grün Stadt Zürich die Naturschutzaufgaben nochmals vertieft überprüft. Alle Projekte liegen an nachfragestarken, attraktiven Standorten und schaffen langfristigen Mehrwert.

Erste Kapitalrückführungen 2026

Aufgrund der erfreulichen Vermarktung und der klaren Projektschritte sind erste Kapitalrückführungen im ersten Quartal 2026 vorgesehen. Eine zweite Rückführung im vierten Quartal 2026 ist geplant. Höhe und Staffelung werden finalisiert; wir informieren die Investoren zeitnah.

Gesellschafterversammlung beschliesst erstmalige Laufzeitverlängerung

Die Gesellschafterversammlung vom 25. Mai 2025 hatte einer erstmaligen Verlängerung der Fondslaufzeit um zwei Jahre zugestimmt. Sollten sich einzelne Projekte zeitlich verzögern, so kann die Laufzeit des Fonds anlässlich der Gesellschafterversammlung 2027 erneut um zwei weitere Jahre verlängert werden. Gegebenenfalls können Bauprojekte frühzeitig am Markt veräussert oder zu Marktkonditionen in andere Gefässe überführt werden.



**PROJEKTE MIT
WEITSICHT STEUERN**

Wir danken für die vielen konstruktiven Gespräche im Jahr 2025 und freuen uns auf den weiteren Austausch. Wir würden uns freuen, Sie an der kommenden Gesellschafterversammlung der Real Fund One KmGK am 21. Mai 2026 begrüßen zu dürfen. Ausführliche Informationen finden Sie in der vorliegenden Jahresberichterstattung.

Ausblick 2026

Wir erwarten 2026 die vollständige Fertigstellung und den Abschluss von Zunzgen, Zürich Affoltern und Oberglatt. Damit sind 7 von 14 Projekten abgeschlossen. Das Gestaltungsplanverfahren Gebenstorf sollte bis Sommer 2026 beendet sein; parallel bereiten wir die Baueingabe vor. In Zürich Höngg und Buchs arbeiten wir an Lösungen zur zeitnahen Realisierung; Birr 2. Etappe befindet sich in Umsetzung und für Langendorf erwarten wir noch im laufenden Jahr den Spatenstich. Ungeachtet exogener Risiken – Einsprache- und Rechtsmittelverfahren, behördliche Abläufe – bleibt unser Fokus auf der termingerechten und marktnahen Vermarktung, stringenter Projektsteuerung sowie frühzeitigen, renditewahrenden Exits, wo sinnvoll.

Das Real Fund Management Team dankt allen Investoren herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit.



Dr. Raoul Bachmann
PRÄSIDENT DES VERWALTUNGSRATES



Dr. Andreas Spahni
CEO & VIZEPRÄSIDENT DES VERWALTUNGSRATES

SCHLÜSSELZAHLEN

KAPITALZUSAGEN IN CHF

150 MIO.



265 MIO.

BRUTTO-
FONDSVERMÖGEN
IN CHF



NETTOFONDS-
VERMÖGEN IN CHF

152 MIO.



105.54

NETTOINVENTARWERT/
KOMMANDITE IN CHF

PERFORMANCE
SEIT LANCIERUNG

17.26 %



FREM-
FINANZIERUNGSQUOTE

16.49 %

KENNZAHLEN

	31.12.2025 1.1.-31.12.2025	31.12.2024 1.1.-31.12.2024	31.12.2023 1.1.-31.12.2023
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.	129.7 Mio.
Nicht abgerufenes Kapital (uncalled capital) in CHF	20.3 Mio.	20.3 Mio.	20.3 Mio.
Kommanditkapital (exkl. Unternehmerkommandite) in CHF	1'440'000	1'440'000	1'440'000
Zusatzkapital in CHF	150'532'159	143'988'098	141'642'658
Inventarwert pro Kommandite (NAV) in CHF	105.54	100.99	99.36
Endbestand Ansprüche	1'500'000	1'500'000	1'500'000
Vermögensrechnung			
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF	259'338'761	247'948'600	253'617'800
Buchwert der Liegenschaften in CHF	259'338'761	247'948'600	253'617'800
Gesamtfondsvermögen (GAV) in CHF	265'330'925	252'030'540	258'308'051
Fremdfinanzierungsquote Grundstücke und Entwicklungsprojekte	16.49%	28.79%	27.21%
Fremdkapitalquote	37.07%	37.06%	40.36%
Verzinsung Fremdfinanzierungen (Hypotheken)	1.29%	1.87%	2.65%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (Hypotheken gewichtet) in Jahren	0.25	0.25	0.25
Nettofondsvermögen (NAV) in CHF	151'972'159	145'428'098	143'082'658
Erfolgsrechnung (in CHF)			
Nettoertrag aus Vermietungsgeschäft	437'423	474'711	711'722
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste inkl. Liquidationssteuern	7'981'311	33'876	2'963'457
Gesamterfolg	6'544'060	2'345'439	1'644'606
Rendite und Performance			
Ausschüttung pro Anteil in CHF	0	0	0
Ausschüttungsrendite	-/-	-/-	-/-
Ausschüttungsquote	-/-	-/-	-/-
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.90%	1.76%	1.23%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.21%	1.15%	0.76%
Performance (jeweils seit Gründung)	17.26%	12.21%	10.40%
Anlagerendite (jeweils seit Gründung)	17.26%	12.21%	10.40%
Agio in CHF	0	0	0
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TERREF GAV)	1.01%	1.00%	1.00%
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TERREF NAV)	1.65%	1.51%	1.60%

ORGANISATION



FONDSGESELLSCHAFT

Real Fund One

Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen | Zug
CHE-232.812.204

DEPOTBANK

Banque Cantonale Vaudoise (BCV)
Lausanne

ZAHLSTELLE

Banque Cantonale Vaudoise (BCV)
Lausanne

REVISIONSGESELLSCHAFT

PricewaterhouseCoopers AG
Zürich

IMMOBILIENBEWERTER

Wüest Partner AG
Zürich

RISIKO MNGT & COMPLIANCE

Weiss Advice AG
Zug

IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTER

André Roth AG
Baden

KOMPLEMENTÄRIN | GENERAL PARTNER

Real Fund Management AG

Verwalter von Kollektivvermögen
Bundesplatz 2
6300 Zug
CHE-114.542.325

AKTIENKAPITAL

CHF 200'000

REVISIONSGESELLSCHAFT

PricewaterhouseCoopers AG
Zürich

VERWALTUNGSRAT UND GESCHÄFTSLEITUNG

Die Real Fund Management AG, seit November 2024 als Verwalterin von Kollektivvermögen unter der Aufsicht der FINMA tätig, hat anlässlich der Generalversammlung vom 3. April 2025 ihren Verwaltungsrat und die Geschäftsführung verstärkt. Herbert Kahlich, Mitgründer der Gesellschaft und langjähriges Mitglied des Verwaltungsrats, sowie Simon Meier sind per Datum der Generalversammlung aus dem Verwaltungsrat ausgeschieden. Neu wurden Roman Graf, Global Head Real Estate bei der Bank Julius Bär und Reto von Rotz, langjähriges Mitglied der Geschäftsleitung und CIO, in den Verwaltungsrat gewählt.

Der Verwaltungsrat hat zudem David Holzner zum Mitglied der Geschäftsleitung ernannt. David Holzner verantwortet als CFO sowohl die finanziellen Belange der Gesellschaft und aller Fondsgefässe als auch die administrative Führung der Real Fund Management AG.

VERWALTUNGSRAT UND MANAGEMENT



Dr. Raoul Bachmann
Präsident des Verwaltungsrates



Dr. Andreas Spahni
Vizepräsident des Verwaltungsrates und CEO



Marco Uehlinger
Mitglied des Verwaltungsrates



Roman Graf
Mitglied des Verwaltungsrates



Dr. Thomas Vettiger
Mitglied des Verwaltungsrates



Reto von Rotz
Mitglied des Verwaltungsrates und CIO



David Holzner
CFO

LAGEBERICHT

FIRST, SECOND UND FINAL CLOSING

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

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

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

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

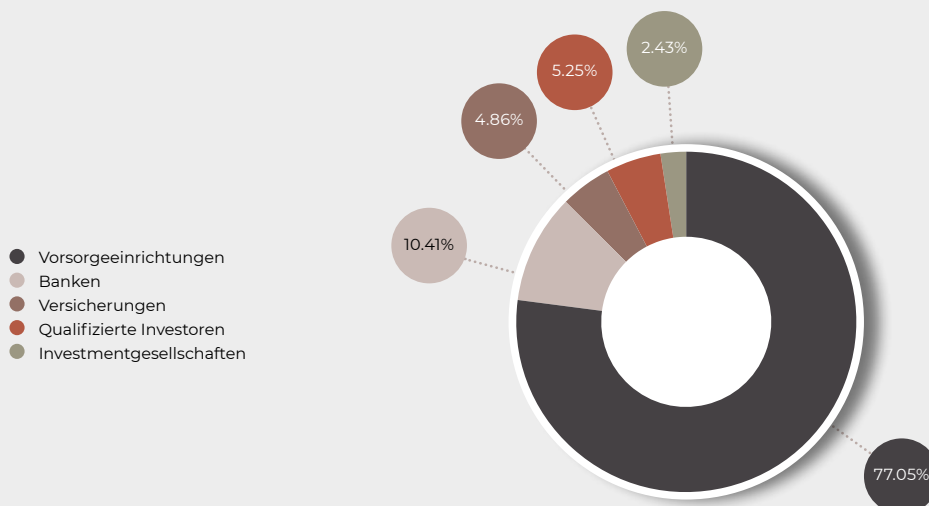
Das im Handelsregister eingetragene Kommanditkapital entspricht den maximal zulässigen Kommanditanteilen von 1'500'000 gemäss Art. 8 Gesellschaftsvertrag.

KOMMANDITÄRSTRUKTUR

Die Real Fund One KmGK wies per Ende 2025 folgende Kommanditärstruktur auf:

Committed Capital

nach Kommanditärgruppen in % (Volumen gewichtet)



CAPITAL CALLS

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

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

First Closing

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

Second Closing

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

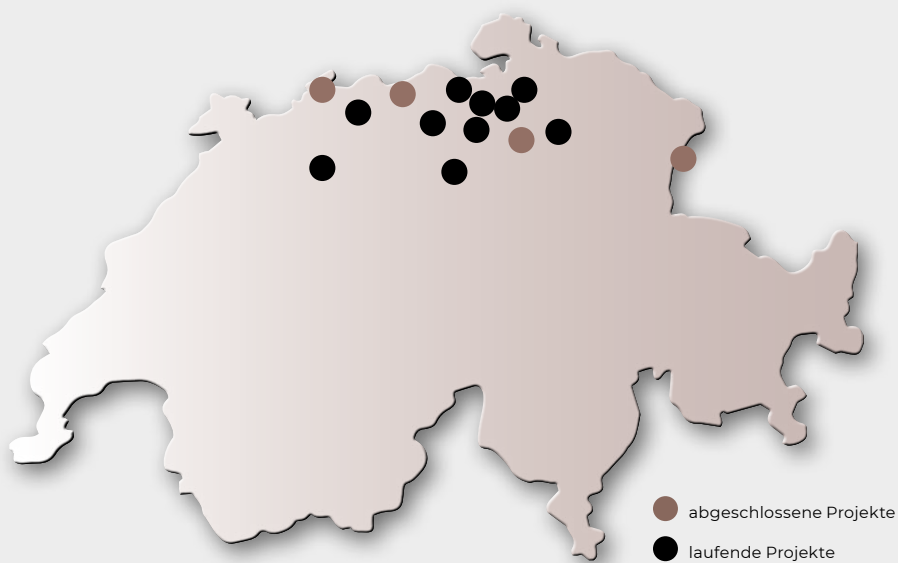
Final Closing

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

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

AKTIVITÄTEN VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat der Real Fund Management AG hatte im Berichtsjahr 2025 fünf halbtägige Sitzungen von mindestens vier Stunden und zusätzlich drei 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. Im Geschäftsjahr 2024 wurden zwei weitere baubewilligte Entwicklungsprojekte verkauft. Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Projekt fertiggestellt und ein Arrondierungskauf getätigt.

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

ANLEGERRESTRIKTIONEN

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

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

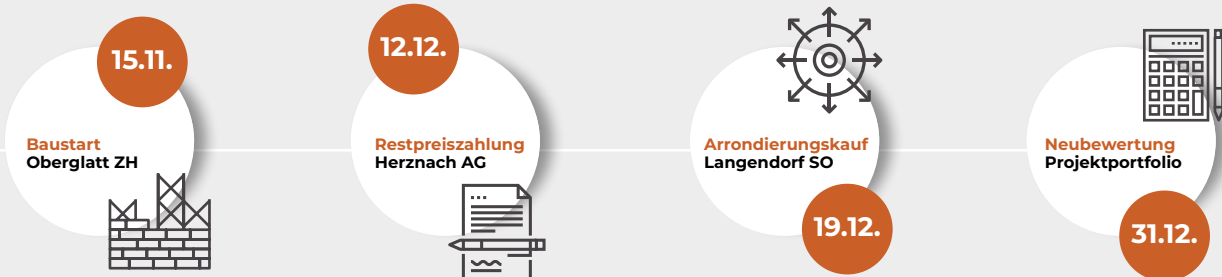
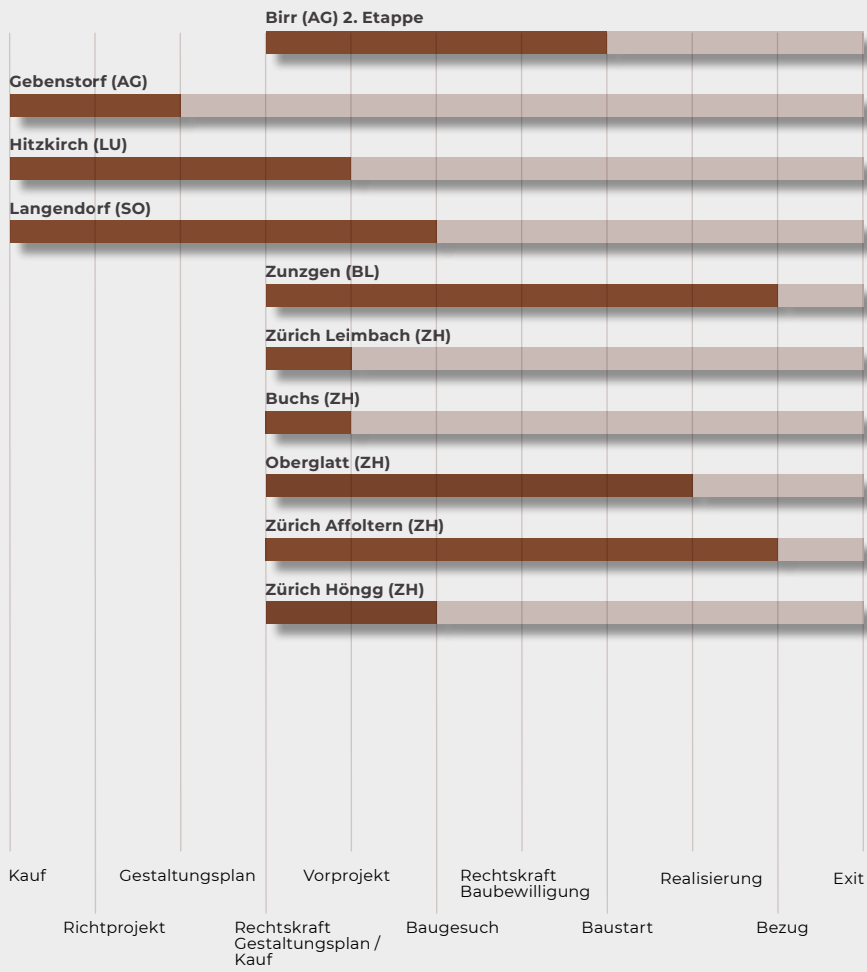
2025



PROJEKTENTWICKLUNGEN

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

Grafik: Stand 31.12.2025

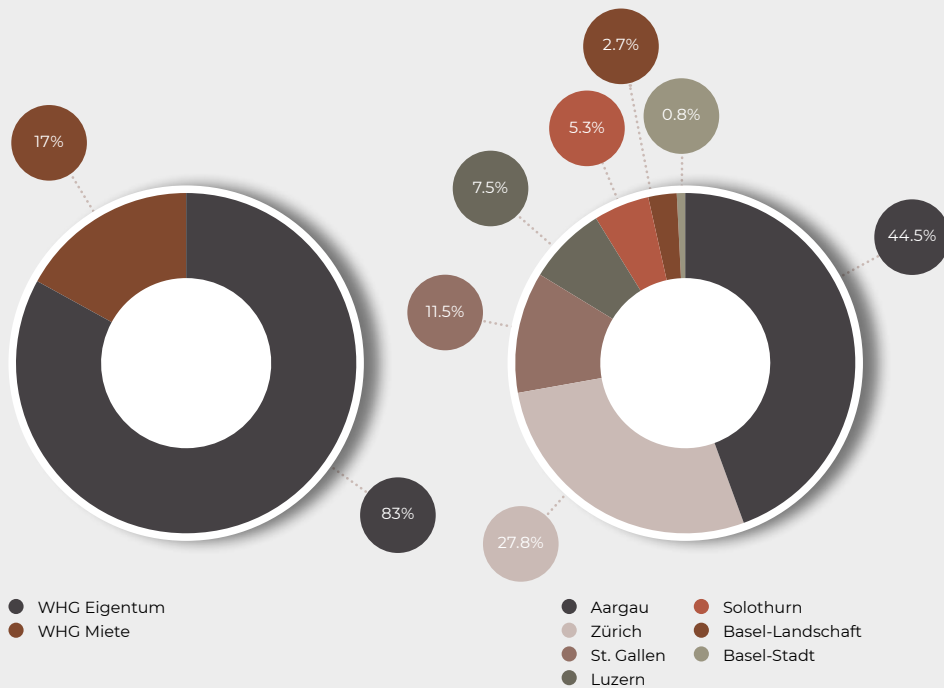


PORTFOLIOÜBERSICHT

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

Anzahl laufende Projekte	10
Anzahl abgeschlossene Projekte	4
Grundstückfläche	83'798 m ²
Anzahl Wohnungen ca.	650
Anlagekosten ca.	CHF 550 Mio.
Verkaufserlös ca.	CHF 660 Mio.
Committed Capital	CHF 150 Mio.
Called Capital	CHF 135 Mio.

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



FINANZIERUNGEN

Die Real Fund One KmGK hatte Ende Geschäftsjahr 2025 hypothekarische Verbindlichkeiten im Umfang von CHF 42.8 Mio. ausstehend.

Bank	Objekt	Belastung in CHF
UBS Switzerland AG	Zürich Leimbach	7'700'000
UBS Switzerland AG	Buchs	162'500
Schaffhauser Kantonalbank	Oberglatt	6'000'000
UBS Switzerland AG	Zürich Höngg	25'000'000
UBS Switzerland AG	Hitzkirch	3'900'000

IMMOBILIEN BLEIBEN IM TIEFZINSUMFELD AUSSERORDENTLICH ATTRAKTIV

Trotz leicht schwächerer Nachfrage bleibt der Wohnungsmangel gravierend, weil das Angebot kaum wächst. Der «Wohnungshunger» der Bevölkerung bleibt hoch, und selbst ein weiterer Rückgang der Migration würde nicht zu steigenden Leerständen führen.

Hohe Attraktivität von Immobilienanlagen

Durch das tiefe Zinsumfeld fliesst viel Kapital in Renditeimmobilien, mehr als während der Negativzinsjahre. Direkte Immobilienanlagen bieten derzeit attraktive nominale und reale Renditen von rund 3% und gelten im Vergleich zu Bundesobligationen als ertragsstärker bei überschaubaren Risiken. Dies macht «Betongold» trotz gesunkener Renditen sehr gefragt.

Wohnkostenvorteil bleibt hoch –

Eigenmietwertabschaffung verstärkt Effekt nur teilweise

Die tiefen Zinsen machen Wohneigentum erneut deutlich günstiger als Mieten – in vielen Fällen spart ein Käufer bis zu einem Drittel der laufenden Wohnkosten. Die Abschaffung des Eigenmietwertes ab 2028 verstärkt diesen Vorteil zwar zusätzlich, doch im Verhältnis zu den bereits sehr hohen Einsparungen fällt der Einfluss der Steuerreform eher gering aus. Eine merkliche Zusatznachfrage oder einen preistreibenden Effekt erwartet man deshalb kaum.

Hohe Wertschöpfung im strukturell starken Wohnimmobilienmarkt

Real Fund Management fokussiert auf zwei Wohnsegmente, die langfristig von strukturellen Trends getragen werden: Mietwohnungen und Stockwerkeigentum. Beide Bereiche profitieren von chronischer Angebotsknappheit, stabiler Nachfrage und tiefen Leerständen – Bedingungen, die attraktive und gut planbare Renditen ermöglichen.

Der Schweizer Wohnungsmarkt leidet seit Jahren unter einem strukturellen Angebotsmangel. Komplexe Bewilligungsprozesse, hohe Baukosten und planerische Einschränkungen führen dazu, dass trotz steigender Nachfrage kaum neuer Wohnraum entsteht. Erfahrene Entwickler wie Real Fund Management, die solche Verfahren effizient steuern können, schaffen dadurch einen erhöhten Wertzuwachs. Mietwohnungen zeigen extrem tiefe Leerstände, es gibt einen hohen Bedarf an modernen Wohnungen und die Mieterträge sind äusserst stabil. Die tiefen Zinsen und hohen Wohnkostenvorteile sorgen für einen robusten Absatz bei Stockwerkeigentum und die Nachfrage übersteigt das Angebot an vielen Standorten deutlich.

Durch die Kombination der beiden Segmente als Entwickler von Mietwohnungen und Stockwerkeigentum kann Real Fund Management Chancen optimal nutzen und Risiken streuen. Wir generieren Mehrwert entlang der gesamten Entwicklungskette – von der Projektidee über Bewilligung und Bau bis zur Vermarktung. Das führt zu attraktiven Entwicklungsrenditen, hoher Vermarktungssicherheit und frühzeitigen Exits. Real Fund Management operiert in einem Markt mit starker Nachfrage, struktureller Knappheit und stabilen Renditeaussichten – und schafft so nachhaltigen Mehrwert für Investoren.

PROJEKTE

CA.
550 MIO.

ANLAGEVOLUMEN
IN CHF

14

ENTWICKLUNGS-
PROJEKTE



WOHNUNGEN GEPLANT


CA.
650



83 798
m²

GRUNDSTÜCKFLÄCHE

HNF WOHNFLÄCHE



CA. **m²**
53 600



DIE
PROJEKTE
ONLINE





BIRR PESTALOZZISTRASSE

Die Eigentumswohnungen der ersten Bauetappe sind verkauft und von den Nutzern bezogen. Die zweite Etappe wurde Ende 2025 bewilligt und die Vermarktung der 36 Eigentumswohnungen erfolgreich lanciert.

Im Januar 2025 wurde die revidierte Bau- und Zonenordnung rechtskräftig. Mit dieser Rechtskraft war auch die Grundlage für die Behandlung des Ende 2024 eingereichten Baugesuchs der zweiten Etappe geschaffen. Gegen das entsprechende Gesuch, das eine identische Gebäudestruktur und Wohnungsanzahl wie die erste Etappe vorsieht, sind keine Einwendungen eingegangen. Der positive Bauentscheid wurde im November 2025 ausgestellt und anschliessend die Verkaufsaktivitäten gestartet. Von den insgesamt 36 Wohneinheiten der zweiten Bauetappe sind bereits 16 Wohnungen reserviert. Die Entwicklungsstrategie mit ansprechender Materialisierung, praktischen Grundrissen und einer gelungenen Aussenraumqualität zu zahlbaren Preisen hat wiederum grossen Anklang gefunden.

→ eichgut-birr.ch

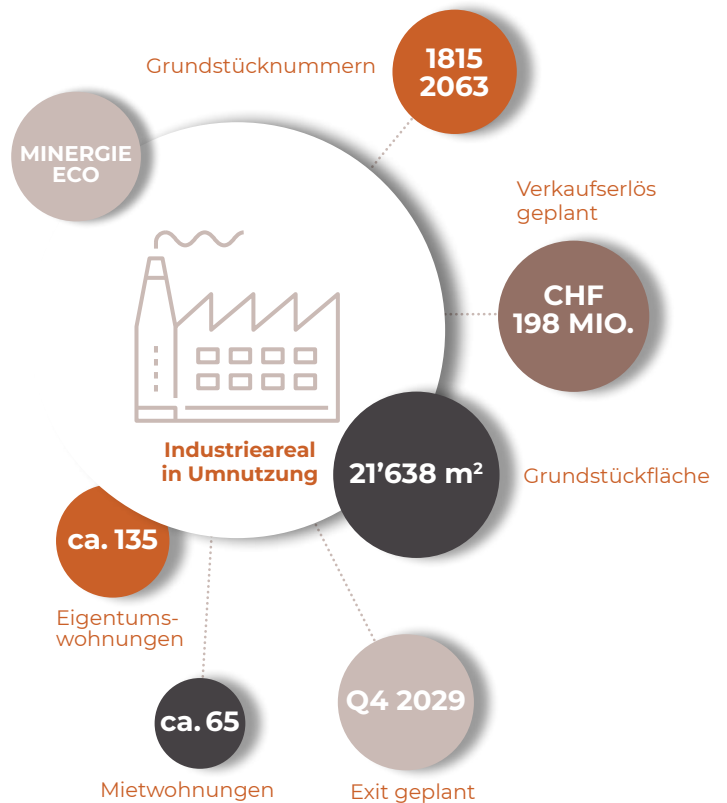




Der Gestaltungsplan wurde im Jahr 2024 der kommunalen und kantonalen Bewilligungsbehörde eingereicht. Die Ergebnisse der ersten kantonalen Vorprüfung zum Gestaltungsplan liegen vor und das Vorprojekt wurde ausgearbeitet.

Die Resultate der ersten kantonalen Vorprüfung zum Gestaltungsplan des Projekts Wasserschloss³ trafen im September 2025 ein. Die geforderten Anpassungen im Umgang mit bestehenden Gebäuden sowie der Zufahrt zum Wasserkraftwerk konnten in der weiteren Planung des Vorprojekts und mit Start des Bauprojekts aufgenommen werden. Zu Beginn des Jahres 2026 ist die zweite Einreichung des Gestaltungsplans bei der kommunalen und kantonalen Bewilligungsbehörde geplant. Die Zwischennutzung auf dem Areal wird durch verschiedene Ateliers, Cafés und Kunstaktivitäten bereichert. Ein Grossteil des bestehenden Spinnereigebäudes wird bis auf weiteres an den Kanton Aargau vermietet und dient der professionellen und betreuten Unterbringung von minderjährigen unbegleiteten Asylsuchenden.

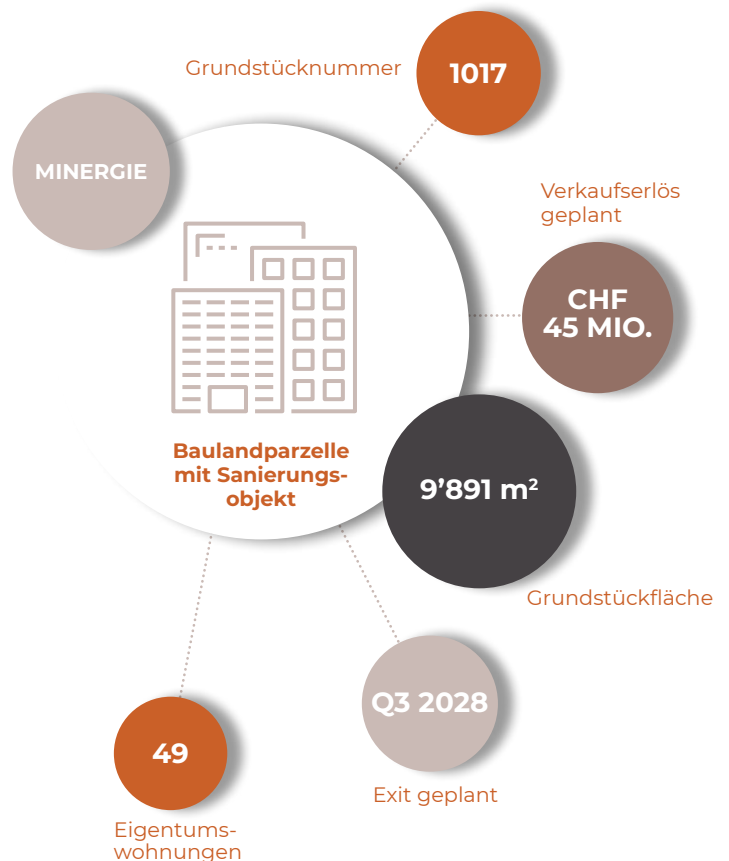
→ wasserschloss3.ch





Die Grundlagen für den Sondernutzungsplan wurden in einem Studienauftrag und in enger Zusammenarbeit mit der kommunalen Baubehörde sowie der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet. Der Sondernutzungsplan wurde im Frühjahr 2025 rechtskräftig.

Der Gestaltungsplan wurde im April 2025 genehmigt. Die denkmalgeschützte Villa und das erhaltenswerte Waschhaus werden nicht in das Neubauprojekt integriert. Sie können somit abparzelliert und separat veräußert werden, ohne den zukünftigen Bewilligungsprozess zu tangieren. Zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege wurden das Vermarktungskonzept sowie mögliche Varianten für eine Sanierung oder einen Umbau besprochen. Basierend auf diesen Unterlagen wird die wirtschaftlichste Massnahme eruiert. Das Bauprojekt wurde parallel vorangetrieben, mit dem Ziel der Baueingabe im Frühjahr 2026 und der anschliessenden Totalunternehmer-Ausschreibung.



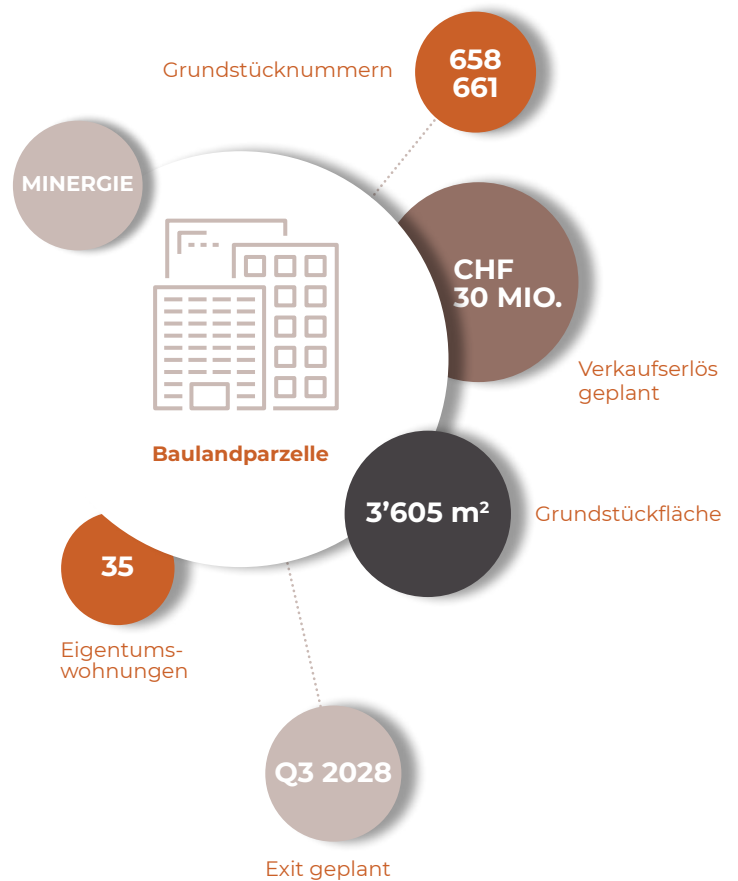


LANGENDORF WEISSENSTEINSTRASSE

Erfreuliche Neuigkeiten gab es Ende 2025 für das Projekt in Langendorf. Der Gestaltungsplan wurde genehmigt, das Bauprojekt zur Bewilligung bei der Behörde eingereicht und der Arrondierungskauf der Nachbarparzelle vollzogen.

Nach intensiver Vorarbeit konnten Ende 2025 bedeutende Projektfortschritte erzielt werden. Die Genehmigung des Gestaltungsplans «Dorfzentrum» traf im November 2025 ein und ist inzwischen in Rechtskraft erwachsen. Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst auch ein Grundstück eines weiteren Eigentümers. Im Zuge der Bewilligung des Sondernutzungsplans konnte diese Nachbarparzelle erworben werden. Während des gesamten Genehmigungsprozesses wurde das Projekt kontinuierlich weiterentwickelt. Kurz vor Jahresende erfolgte die Einreichung des Baugesuchs für sämtliche betroffenen Grundstücke bei der kommunalen Behörde. Schon bald kann der Verkauf der 35 Eigentumswohnungen und die Ausschreibung für den Totalunternehmer vorbereitet werden.

→ visavis-langendorf.ch

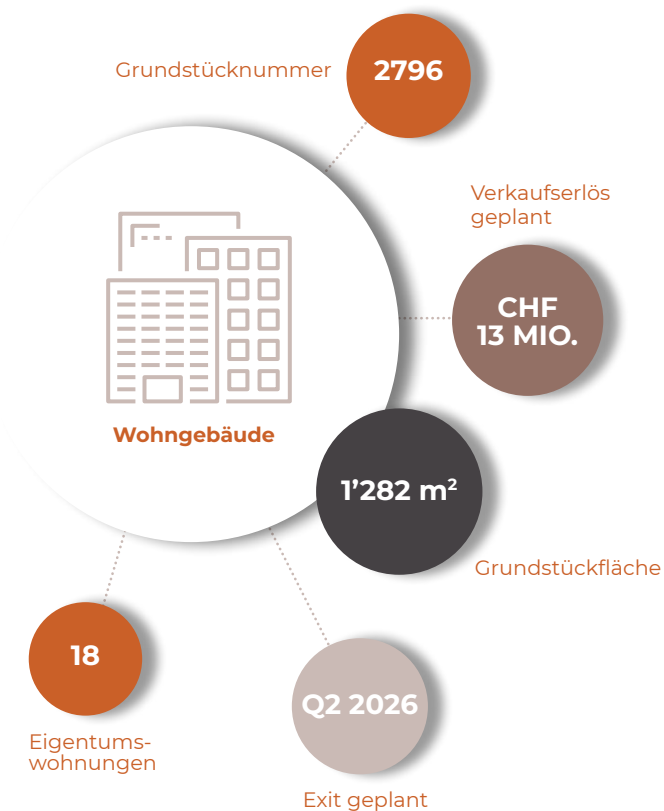




ZUNZGEN MÜHEMATTEN

Die loftartigen Eigentumswohnungen wurden im Frühjahr 2023 fertiggestellt. In der Zwischenzeit wurden 16 der insgesamt 18 Wohneinheiten verkauft und durch die Käuferschaft bezogen. Die Wohnungen bestechen durch einen unverkennbar industriellen Charakter und Materialisierungsstil.

Die zusätzlichen Vermarktungsmassnahmen, wie Möblierung von Musterwohnungen und diverse Online-Werbekampagnen, haben den gewünschten Erfolg gebracht. Es konnten im Jahr 2025 weitere 5 Wohnungen verkauft werden, sodass nur noch 2 Einheiten auf einen neuen Eigentümer warten.

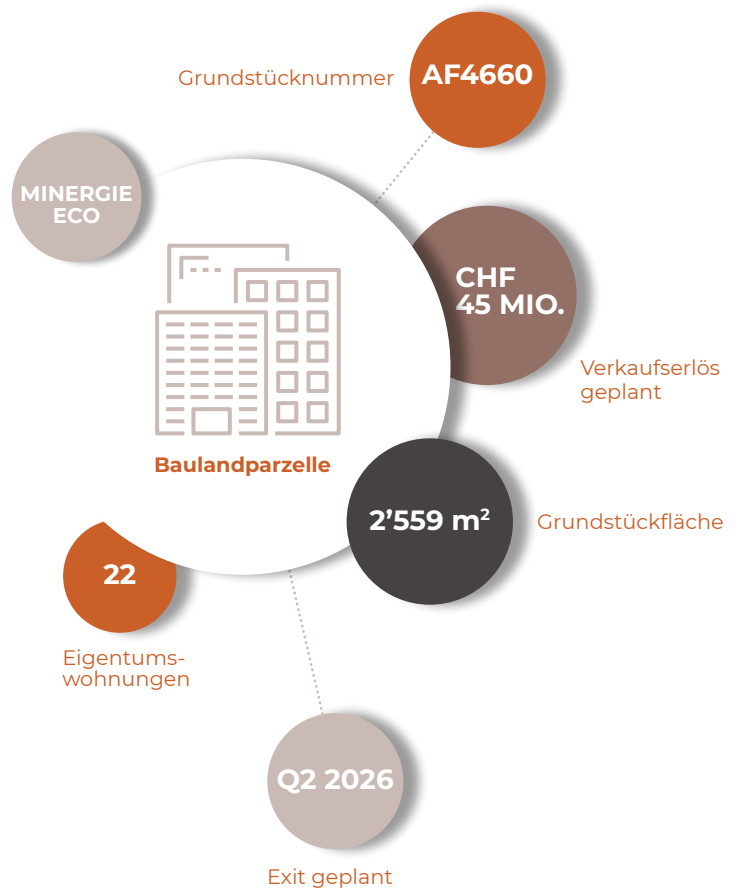




Die intensivierten Verkaufsmassnahmen für das Neubauprojekt am Holderbachweg zeigten ihre Wirkung. Bis zum Ende dieses Geschäftsjahres konnten 17 der 22 Eigentumswohnungen veräussert werden und weitere Wohneinheiten sind reserviert. Die Wohnungen konnten im September 2025 termingerecht den neuen Eigentümern übergeben werden.

Die neuen Eigentümerinnen und Eigentümer konnten bei der Schlussabnahme ein qualitativ hochwertiges Neubauprojekt vom beauftragten Totalunternehmer entgegennehmen. Die verbleibenden Wohneinheiten werden weiter mit gezielten Massnahmen über verschiedene Kanäle am Markt platziert.

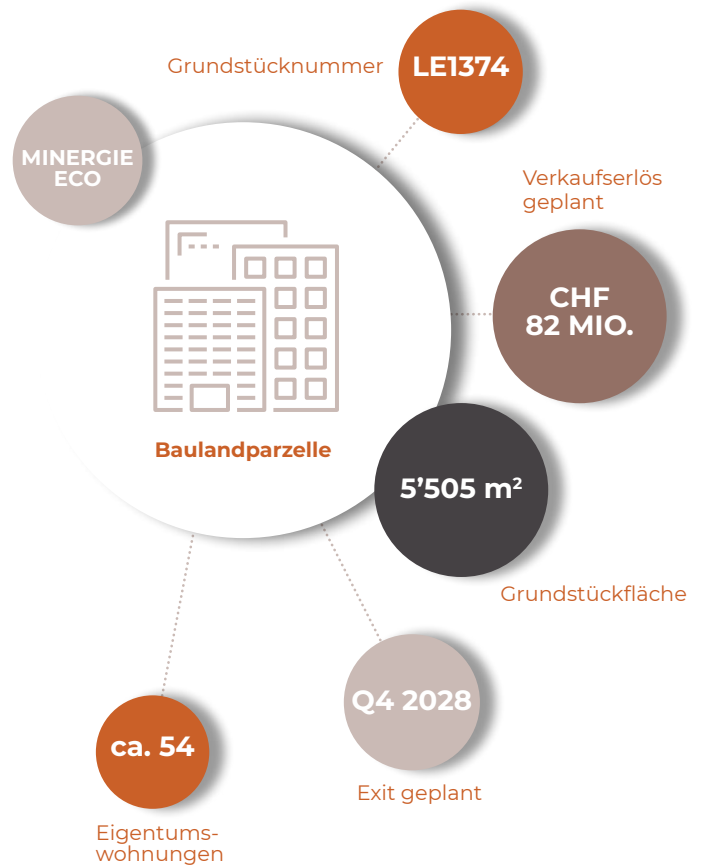
→ holderbachweg.ch





Die Rechtslage zur Unterschutzstellung der Baulandparzelle ist immer noch nicht abschliessend geklärt. Aus diesem Grund bleiben die Planungsarbeiten weiterhin sistiert.

Das Verwaltungsgericht hat im März 2025 den Entscheid des Stadtrats Zürich sowie des Baurekursgerichts aufgehoben und zur vertieften Abklärung an den Stadtrat Zürich zurückgewiesen. Zusammen mit Grün Stadt Zürich werden die verschiedenen Analysen getätigt.

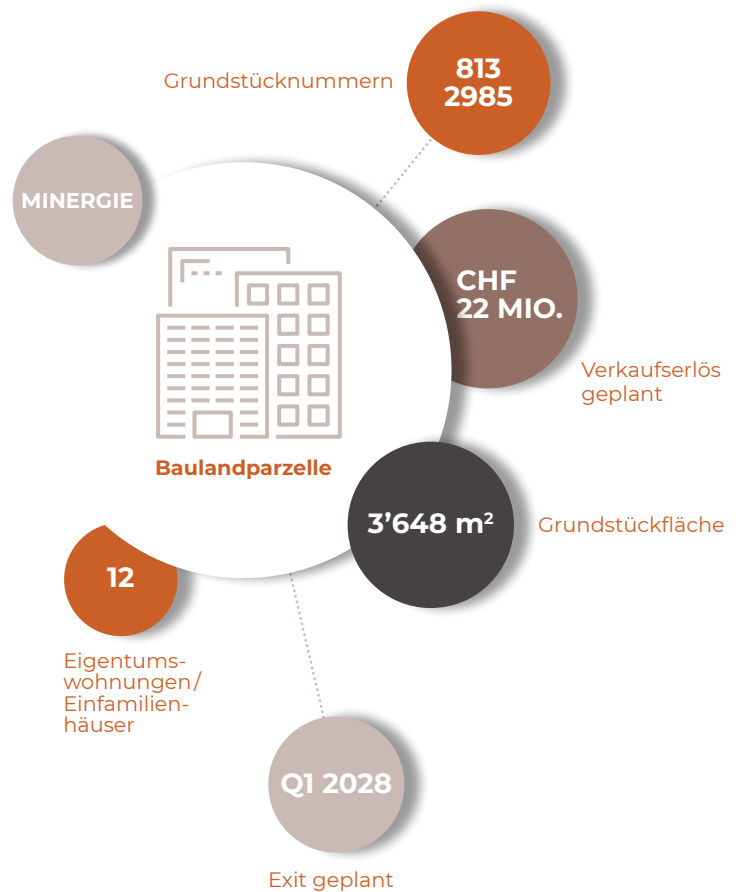




BUCHS REBSTRASSE

Das Neubauprojekt auf den heutigen Rebbergen wurde Mitte 2024 der kommunalen Bewilligungsbehörde zur Prüfung übergeben. Die Baubewilligung wurde aufgrund eines Planungsfehlers Ende Juni 2025 verweigert. Das Bebauungskonzept wird auf Grundlage dieser Rückmeldung überarbeitet.

Das Baugesuch wurde aufgrund einer Überschreitung der Ausnutzung abgelehnt, wozu während der Projektierung Vorabklärungen stattfanden. Das Baurekursgericht des Kantons Zürich bestätigte jedoch im Dezember 2025 die Einwände der kommunalen Bewilligungsbehörde. Basierend auf dieser Rückmeldung werden verschiedene Konzepte für die weitere Entwicklung der Parzellen analysiert. Die Reservationen mit den Kaufinteressenten wurden aufgelöst.



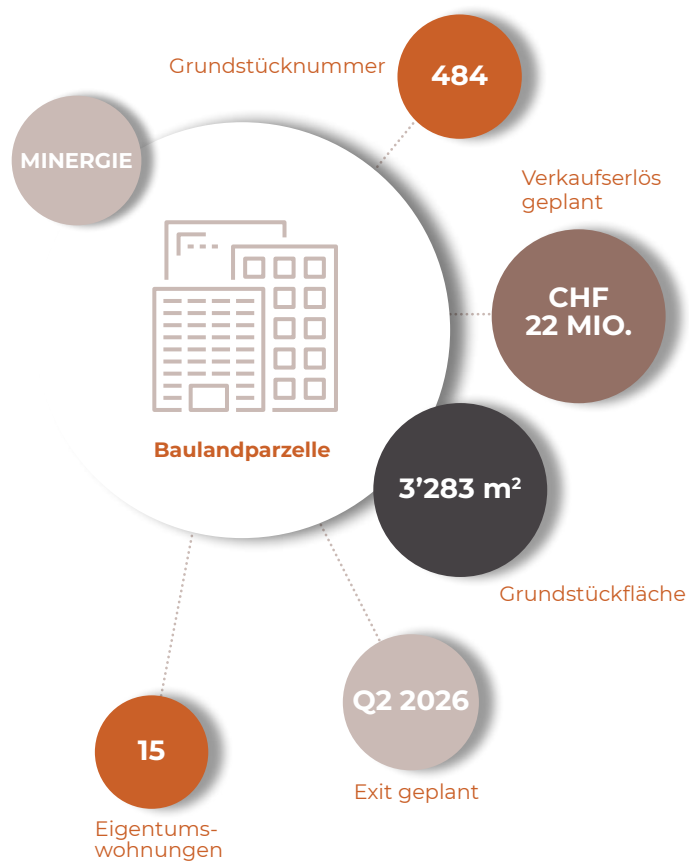


OBERGLATT IM SANDACHER

Das Neubauprojekt Sandacher mit 15 Eigentumswohnungen hat den Nerv der Zeit getroffen. Sämtliche Wohneinheiten sind verkauft und die Bauarbeiten verlaufen sehr erfreulich.

Der erfolgreiche Verkaufstart setzte sich im Jahr 2025 weiter fort. Mit sämtlichen Käufern der 15 Eigentumswohnungen konnte der Kaufvertrag notariell beurkundet werden. Der beauftragte Totalunternehmer erstellt das Projekt in gewünschter Qualität. Die Rohbauarbeiten sind abgeschlossen, der Innenausbau verläuft planmässig und die Fertigstellung ist im Q2 2026 geplant.

→ sandacher-oberglatt.ch





ZÜRICH HURDÄCKERSTRASSE

Die intensiv mit dem Amt für Städtebau abgestimmte Arealüberbauung wurde im Jahr 2024 der Bewilligungsbehörde übergeben. Im Berichtsjahr konnte das Bauprojekt abgeschlossen werden. Die Baubewilligung wurde im Sommer 2025 erteilt. Gegen den Bauentscheid für die geplanten 51 Eigentumswohnungen gingen mehrere Einsprachen ein.

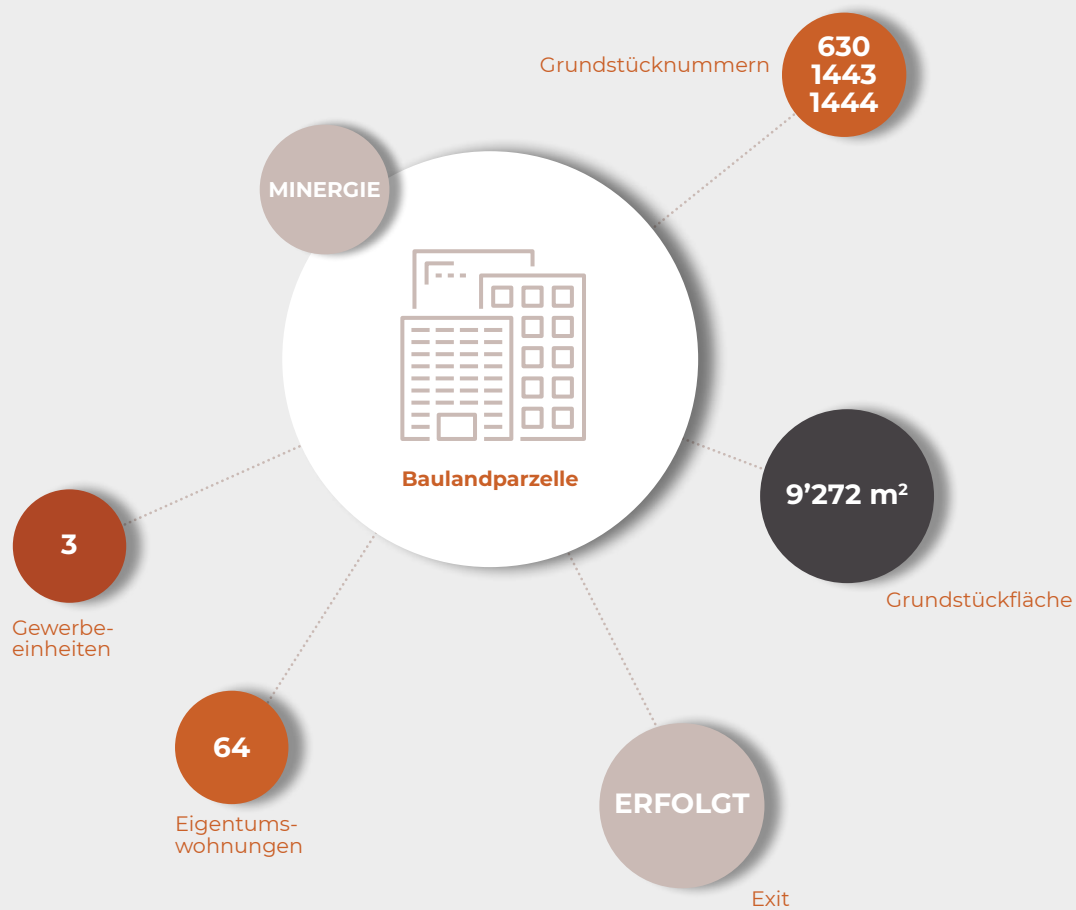
Beim Projekt an der Hurdäckerstrasse konnte bis zum Abschluss des Bauprojekts das Untergeschoss und die Einstellhalle optimiert werden. Der positive Bauentscheid wurde im Juni 2025 zugestellt. Leider haben mehrere Rekurrenten Einsprache gegen den Bauentscheid erhoben, welche sich nach wie vor in Behandlung befinden. Die Rekurse beziehen sich vor allem auf die getätigten Schutzabklärungen für die bestehenden Scheune mit der Stadt Zürich sowie die mit dem Baukollegium erarbeiteten Gebäudehöhen der Arealüberbauung.

→ hurdaecker.ch



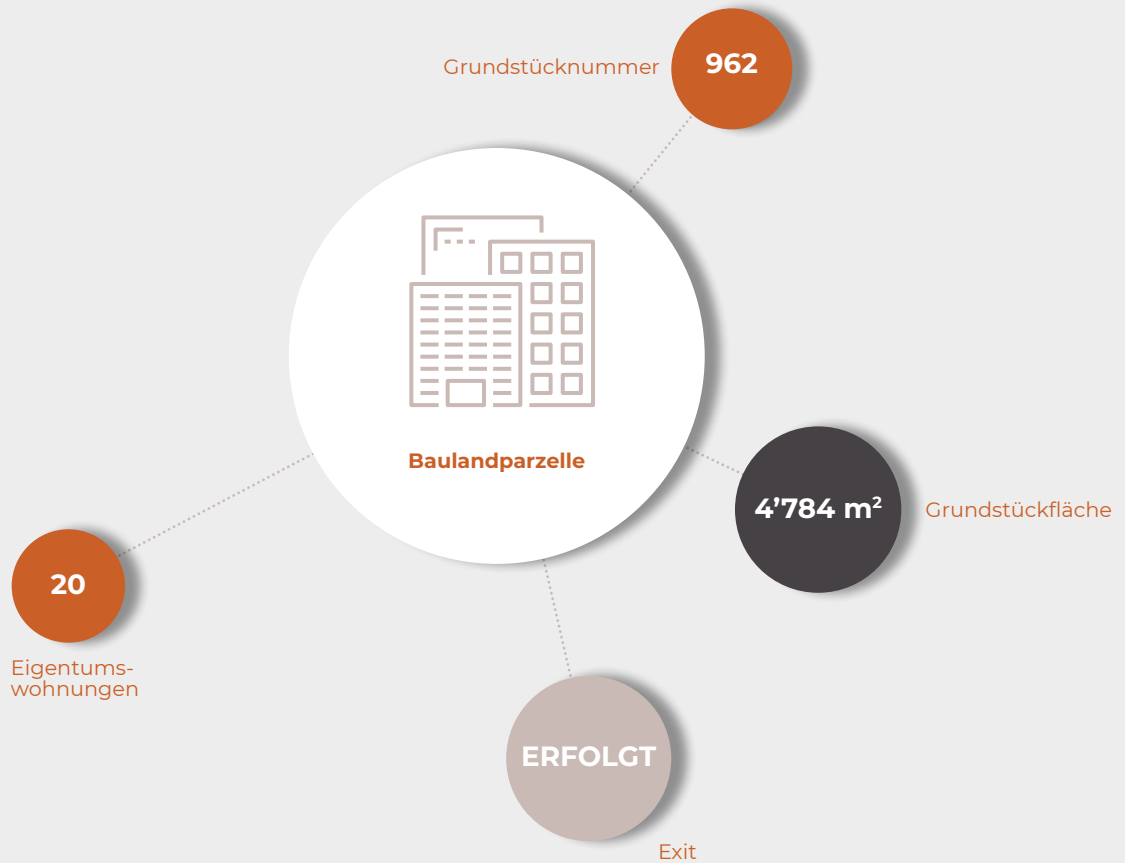


Die Eigentumsübertragung des Grundstücks mit be-
willigtem Neubauprojekt ist per Juli 2025 erfolgt.





Das Grundstück mit baubewilligtem Projekt, welches die Realisierung von 20 Eigentumswohnungen in 5 Gebäuden erlaubt, wurde im Herbst 2024 veräussert.

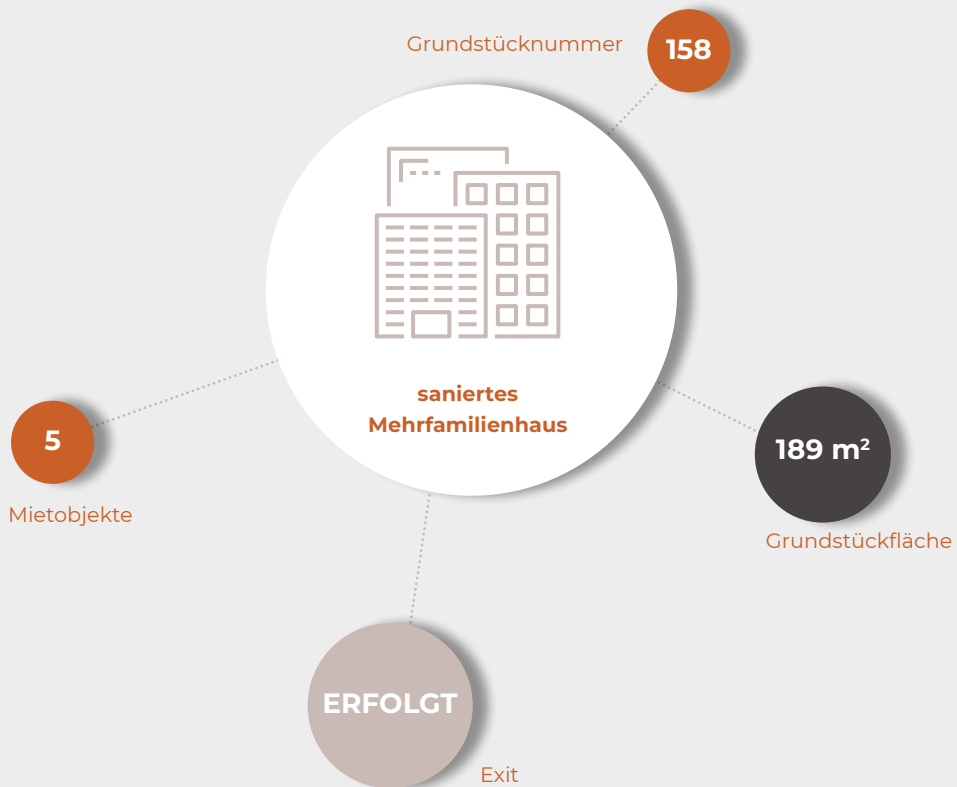




**BASEL
ELISABETHENSTRASSE**

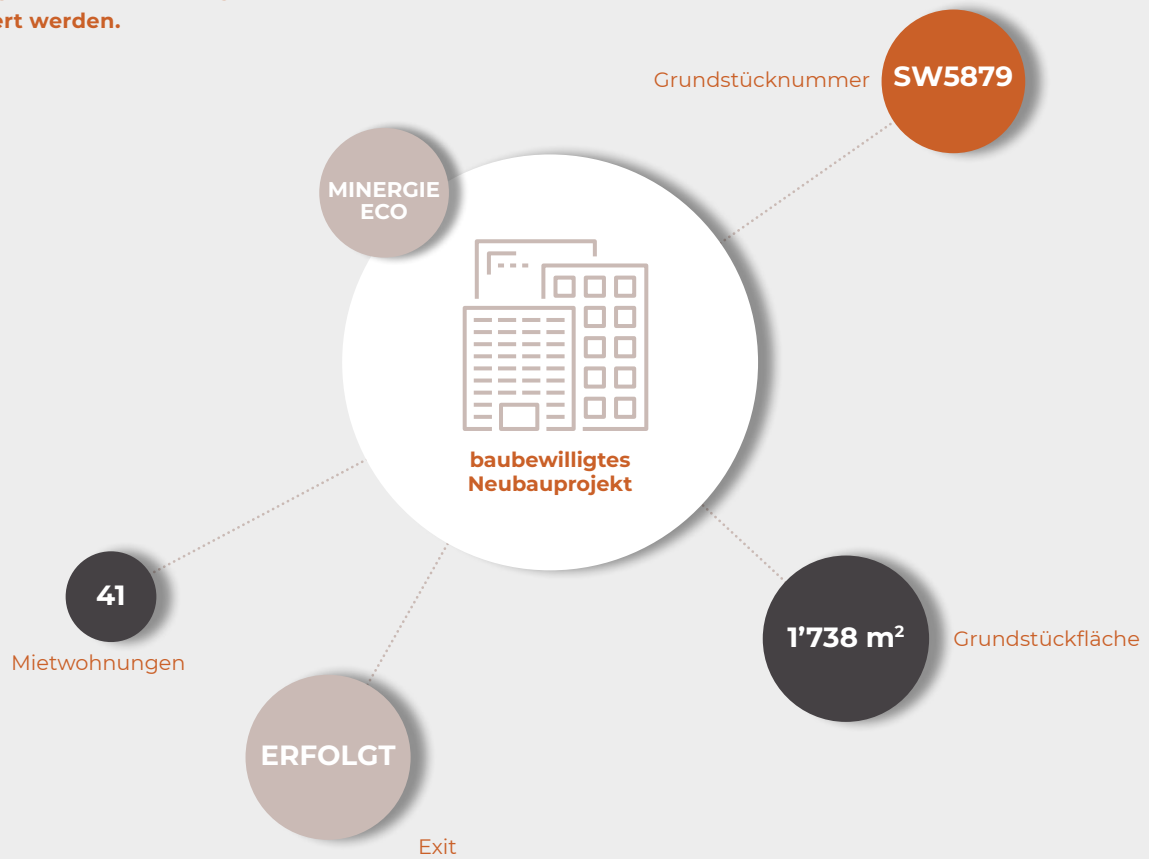
ABGESCHLOSSEN

Der Verkauf des sanierten Mehrfamilienhauses mit 4 Mietwohnungen und Kunstatelier konnte im Mai 2023 beurkundet werden.





Das baubewilligte Neubauprojekt mit 41 Mietwohnungen in Zürich Nord im Stadtquartier Schwamendingen konnte zusammen mit einem finalen Werkvertrag im Jahr 2023 erfolgreich am Investorenmarkt platziert werden.





**EIN BLICK
AUF DIE ZAHLEN**

VERMÖGENSRECHNUNG

	31.12.2025	31.12.2024
AKTIVEN	CHF	CHF
Bankguthaben auf Sicht	2'451'802	2'975'081
Flüssige Mittel	2'451'802	2'975'081
Birr, Pestalozzistrasse	9'181'000	4'284'000
Langendorf, Weissensteinstrasse	4'727'000	3'756'000
Hitzkirch, Luzernerstrasse	10'480'000	9'335'000
Zürich Affoltern, Holderbachweg	40'234'961	34'817'000
Zürich Leimbach, Rebenweg	43'540'000	43'320'000
Zunzgen, Mühlematten	12'775'000	12'598'000
Diepoldsau, Schmitterstrasse	0	16'000'000
Buchs, Rebstrasse	8'506'000	8'729'000
Oberglatt, Im Sandacher	18'292'800	11'369'600
Zürich Höngg, Hurdäckerstrasse	65'990'000	62'000'000
Gebestorf, Limmatstrasse (BAG-Areal)	45'612'000	41'740'000
Bauland inkl. Abbruchobjekte (Entwicklungsprojekte)	259'338'761	247'948'600
Forderung aus Verkauf Zürich, Unterfeldstrasse	3'075'480	0
Forderung aus Verkauf Herznach, Alte Landstrasse	0	1'000'000
Transitorische Aktiven	62'193	26'762
Aktiviertete Gründungskosten	0	20'000
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	402'489	59'897
Sonstige Vermögenswerte	3'540'162	1'106'659
Wertschriften	200	200
Finanzanlagen	200	200
Gesamtfondsvermögen	265'330'925	252'030'540
PASSIVEN		
Kreditoren aus Lieferungen und Leistungen	27'844	204'071
Kaufpreisverpflichtungen gemäss Kaufvertrag	750'000	998'550
Vorauszahlungen Käufer ETW	46'018'761	12'628'600
Schadstoffrisiken ggü. Käufer Zürich, Unterfeldstrasse	0	0
Kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	42'762'500	71'387'500
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	226'608	0
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	1'044'988	831'489
Transitorische Passiven	727'412	542'404
Kurzfristige Verbindlichkeiten	91'558'113	86'592'614
Langfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	0	0
Rückstellungen	6'799'500	6'799'500
Langfristige Verbindlichkeiten	6'799'500	6'799'500
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	166'973'313	158'638'426
Geschätzte Liquidationssteuern/Grundstückgewinnsteuern	-15'001'153	-13'210'328
Nettofondsvermögen	151'972'159	145'428'098

ERFOLGSRECHNUNG

	1.1.2025 bis 31.12.2025	1.1.2024 bis 31.12.2024
	CHF	CHF
LIEGENSCHAFTSRECHNUNG		
Mietzinseinnahmen	572'544	645'830
Erträge	572'544	645'830
Unterhalt und Reparaturen	-135'120	-171'118
Liegenschaftsverwaltung	0	0
Versicherungsaufwand	0	0
Übriger Liegenschaftsaufwand	-1	-1
Liegenschaftsaufwand	-135'121	-171'119
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-34'903	-33'140
Abschreibung Gründungskosten	-20'000	-80'000
Reglementarische Vergütung an Fondsleitung	-2'130'393	-1'939'085
Übrige Fondsadministrationskosten	-210'169	-19'685
Abgaben und Gebühren	-25'855	-25'840
Rückstellung Unternehmerkommanditen	-272'730	-97'666
Übriger Fondsaufwand	-2'694'050	-2'195'417
Allgemeiner Betriebsaufwand	-14'730	-16'592
Verwaltungsaufwand	-91'696	-47'895
Übriger Betriebsaufwand	-106'425	-64'487
Finanzertrag	8	8
Finanzaufwand	-586	-771
Direkte Steuern	-99'420	-82'609
Finanz- und Steuerergebnis	-99'998	-83'373
Gesamterfolg vor Kapitalgewinn/-verlust	-2'463'050	-1'868'566
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'027'469	3'408'693
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste inkl. Liquidationssteuern	7'981'311	33'876
Ausserordentlicher Ertrag Auflösung RST Zürich, Unterfeldstrasse	-1'670	771'437
Realisierte und nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	9'007'111	4'214'006
Gesamterfolg	6'544'060	2'345'439
VERWENDUNG DES ERFOLGS		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-2'463'050	-1'868'566
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	-2'463'050	-1'868'566
Verlustrechnung mit Kapitalgewinnen	-2'463'050	-1'868'566
Vortrag auf neue Rechnung	0	0
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	145'428'098	143'082'657
Gesamterfolg	6'544'061	2'345'440
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	151'972'159	145'428'098

A young woman with dark, wavy hair is smiling and looking off to the side. She is wearing a white button-down shirt, a gold necklace with a small pendant, and a gold hoop earring. She is holding a red, ribbed, reusable coffee cup with a black lid in her right hand. A dark green strap is visible over her left shoulder. The background is a blurred indoor setting with large windows. A semi-transparent orange rectangle is overlaid on the right side of the image, partially covering the coffee cup and the woman's torso.

**LEBENSRAÜME
SCHAFFEN HEISST
ZUKUNFT GESTALTEN**

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

ABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2025

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-Modelles. 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 Gesamtprojekts (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 2.75%) vorgenommen.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

RÜCKSTELLUNG ALTLASTEN, PROJEKT GEBENSTORF, LIMMATSTRASSE

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

Für das Südareal wurde am 9. Juli 2021 eine neue Schätzung erstellt, welche ein Rückstellungsbedarf von CHF 6.5 Mio. ergab. In der Bilanz der BAG Immobilien AG per 31. Dezember 2025 sind Rückstellungen für Altlasten Südareal von CHF 2.29 Mio. enthalten (analog Vorjahr), in der Vermögensrechnung der Real Fund One KmGK betragen diese CHF 6.8 Mio.

ANZAHL MITARBEITENDE

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

SCHWEBENDE GESCHÄFTE

Keine.

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2025 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

ENTWICKLUNGSPROJEKTE IM ALLEINEIGENTUM

Zahlen in CHF für das Jahr 2025

Ort Strasse Parzellen-Nr.	Grundstück- fläche m ²	Gestehungs- kosten	Marktwert	Versiche- rungswert Gebäude	Erwerb Grundstück	Mietzins- einnahmen
Birr (AG) Pestalozzistrasse 236	9'510	6'956'245	9'181'000	k.A.	20.12.21	1'200
Buchs (ZH) Rebstrasse 813 und 2985	3'648	8'691'090	8'506'000	526'100	01.11.22	0
Gebenstorf (AG) Limmatstrasse 1815 und 2063	21'638	41'741'268	45'612'000	27'294'400	26.11.21 ¹⁾	567'264
Hitzkirch (LU) Luzernerstrasse 1017	9'891	10'134'646	10'480'000	k.A.	18.12.20	0
Langendorf (SO) Weissensteinstrasse 661 und 658	3'605	4'568'758	4'727'000	k.A.	19.10.20	2'640
Oberglatt (ZH) Im Sandacher 484	3'283	15'948'582	18'292'800	k.A.	08.12.22	0
Zunzgen (BL) Mühlematten 2796	1'282	13'140'663	12'775'000	9'227'000	17.08.21	1'440
Zürich Affoltern (ZH) Holderbachweg AF4660	2'559	36'477'767	40'234'961	k.A.	09.06.21	0
Zürich Höngg (ZH) Hurdäckerstrasse HG8396, HG8397, HG8398	6'047	55'166'604	65'990'000	310'600	14.12.22	0
Zürich Leimbach (ZH) Rebenweg LE1374	5'505	45'534'272	43'540'000	k.A.	18.06.21	0
	66'968	238'359'894	259'338'761	37'358'100		572'545

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

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

ANGABEN ZU HYPOTHEKEN

Produkt	Laufzeit von	Laufzeit bis	Betrag CHF	Zinssatz
			31.12.2025	31.12.2025
Geldmarkt-Hypothek SARON	02.11.22	3M-SARON	162'500	1.25%
Geldmarkt-Hypothek SARON	15.12.22	3M-SARON	3'900'000	1.25%
Geldmarkt-Hypothek SARON	21.08.24	3M-SARON	6'000'000	1.40%
Geldmarkt-Hypothek SARON	15.12.22	3M-SARON	25'000'000	1.25%
Geldmarkt-Hypothek SARON	22.06.21	3M-SARON	7'700'000	1.35%
			42'762'500	

Sämtliche Finanzierungen bestehen aus kurzfristigen SARON-Hypotheken (drei Monate) und sind durch Grundpfandrechte gesichert. Der Gesamtbetrag der Hypotheken per 31.12.2025 beläuft sich auf CHF 42'762'500 (Vorjahr CHF 71'387'500). Der stichtagsbezogene, gewichtete durchschnittliche Zinssatz sank von 1.87% im Vorjahr auf 1.29% im Geschäftsjahr, was im Wesentlichen auf die Senkung des Leitzinssatzes der SNB zurückzuführen ist. Der Fonds unterhält Geschäftsbeziehungen mit der Banque Cantonale Vaudoise, Raiffeisenbank, Schaffhauser Kantonalbank und UBS Switzerland AG.

VERGÜTUNGEN UND NEBENKOSTEN ZULASTEN DES FONDS

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

VERGÜTUNG AN DRITTE

	Effektiver Satz	Basis
	Betrag in CHF	
Vergütung an Zahlstelle (Banque Cantonale Vaudoise)	20'000	
Vergütung an Finanzmarktaufsicht (FINMA)	5'855	
Vergütung an Revisionsstelle (PricewaterhouseCoopers AG)	34'903	
Vergütung an Immobilienprojektbewerterin (Wüest Partner AG)	26'973	
Vergütung an Liegenschaftsverwaltung Gewerbe (André Roth AG und Rägi Treuhand und Immobilien GmbH)	6.0%	Ist-Jahresnettomietzinsen



**TRANSPARENZ
SCHAFFT
VERTRAUEN**

BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT



Real Fund One - Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen Zug

**Kurzbericht der kollektivanlagen-
gesetzlichen Prüfgesellschaft
an die Gesellschafterversammlung
zur Jahresrechnung 2025**



Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an die Gesellschafterversammlung der Real Fund One - Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen, Zug

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Real Fund One - Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 108 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

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

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT



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.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Scheibli'.

Andreas Scheibli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Palermo'.

Alessio Palermo

Zürich, 20. März 2026

BERICHT DES UNABHÄNGIGEN SCHÄTZUNGSEXPERTEN



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Real Fund Management AG
Geschäftsleitung
Bundesplatz 2
6300 Zug

Zürich, 28. Januar 2026

Real Fund One
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 31. Dezember 2025

An die Geschäftsleitung der Real Fund Management AG

Referenz-Nummer
118860.2500

Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Real Fund One gehaltenen elf Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2025 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 2025 be-
sichtigt.

Ergebnis

Per 31. Dezember 2025 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt zehn Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, ermittelt. Der Marktwert (aktueller Wert) der zehn Liegenschaften und Grundstücke, respektive Projekte, beträgt vor Verrechnung der Anzahlungen von Käufern 259'338'761 Schweizer Franken. Davon entfallen 213'726'761 Schweizer Franken auf die Liegenschaften der Real Fund One sowie 45'612'000 Schweizer Franken auf die Liegenschaft der Tochtergesellschaft BAG Immobilien AG.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 wurde folgende Liegenschaft verkauft:

- Diepoldsau, Schmitterstrasse 5

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 28. Januar 2026
Wüest Partner AG



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



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

BERICHT DES UNABHÄNGIGEN SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Anhang: Bewertungsannahmen

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf den Mieterspiegeln, respektive Objektspiegeln, der Real Fund Management AG typischerweise mit Wissensstand vom November 2025.
- 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 1.00 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

Bundesplatz 2 | CH-6300 Zug | T +41 58 590 59 20 | info@realfund.ch | www.realfund.ch