# Geschäftsbericht 2020

ACRON
HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft

HELVETIA I

BUILDING WEALTH

ACRON
REAL ESTATE INVESTMENTS
SINCE 1981

INHALT

ORGANISATION DER GESELLSCHAFT ..... 3

LAGEBERICHT 2020 ..... 4

I Wirtschaft und Immobilienmarkt Schweiz 2020 ..... 4
II Investitionsliegenschaften und Mieter ..... 6
III Ausserordentliche und ordentliche Generalversammlung 2020 ..... 9
IV Das Geschäftsjahr 2020 der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft ..... 10
V Verwaltungsrat und Geschäftsführung ..... 12

JAHRESRECHNUNG 2020 NACH SWISS GAAP FER (PER 31. DEZEMBER 2020) ..... 13

Bilanz ..... 13
Erfolgsrechnung ..... 15
Geldflussrechnung ..... 16
Eigenkapitalnachweis ..... 17
Anhang ..... 18

BERICHT DER REVISIONSSTELLE NACH SWISS GAAP FER ..... 25

JAHRESRECHNUNG 2020 NACH OBLIGATIONENRECHT (PER 31. DEZEMBER 2020) ..... 28

Bilanz ..... 28
Erfolgsrechnung ..... 30
Anhang ..... 31

BERICHT DER REVISIONSSTELLE NACH OBLIGATIONENRECHT ..... 34

BERICHT DER BEWERTUNGSEXPERTEN ..... 37

FACTS UND FIGURES ZUR ACRON HELVETIA I IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT ..... 39

## VERWALTUNGSRAT

Kai Bender – Präsident
Peter Lindegger – Vizepräsident
Giacomo Landolt – Mitglied

## SITZ DER GESELLSCHAFT

ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft
bei Dr. Raoul Stampfli
Rötistrasse 22
4500 Solothurn
Schweiz
Tel. +41 (0)44 204 34 00
Fax +41 (0)44 204 34 09

## GESCHÄFTSFÜHRUNG

Peer Bender
c/o ACRON AG
Haus zur Kaufleuten
Pelikanstrasse 18
8001 Zürich
Schweiz
Tel. +41 (0)44 204 34 00
Fax +41 (0)44 204 34 09

## REVISIONSSTELLE

Deloitte AG
General-Guisan-Quai 38
8002 Zürich
Schweiz

## E-MAIL

info@acron-helvetia1.ch

## WEB

www.acron-helvetia1.ch

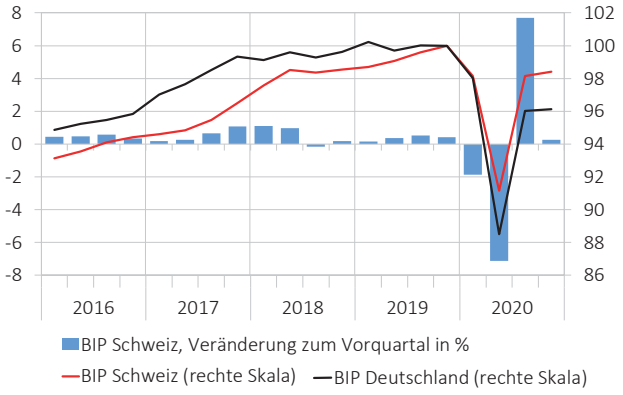
# I. WIRTSCHAFT UND IMMOBILIENMARKT SCHWEIZ 2020

## WIRTSCHAFT SCHWEIZ

Im Jahr 2020 gab es einen BIP-Rückgang wie seit der Ölkrise nicht mehr. Allerdings schnitt die Schweiz im weltweiten Vergleich gut ab. Demnach schrumpfte die hiesige Wirtschaft im Corona-Jahr um 2,9 Prozent und damit deutlich weniger stark als anfänglich befürchtet. Trotzdem ist es laut Seco der stärkste Rückgang seit Mitte der 70er Jahre im Zuge der damaligen Ölkrise. Besonders stark von der Krise betroffen war der Dienstleistungssektor. Der private Konsum sank in historischem Ausmass um 4,4 Prozent. Die Rückgänge beim verarbeitenden Gewerbe und bei den Exporten waren dagegen weniger stark als in der Finanzkrise (Quelle: Handelszeitung, 26. Februar 2021). Das 4. Quartal 2020 stand im Zeichen der zweiten Corona-Welle. Das BIP-Wachstum verlangsamte sich auf 0,3 Prozent, nach 7,6 Prozent im Vorquartal. Damit fielen die Auswirkungen der zweiten Corona-Welle im 4. Quartal deutlich geringer aus als jene der ersten im vergangenen Frühjahr. Auch gemessen am Jahresergebnis 2020 ist die Schweizer Wirtschaft bisher relativ «glimpflich» durch die Corona-Krise gekommen.

### BIP im Vergleich

Real, saisonbereinigt, Niveaus: 4. Quartal 2019 = 100




Wenig durch die zweite Pandemiewelle betroffen war im 4.Quartal der Industriesektor. Grenzschliessungen und Störungen der internationalen Lieferketten blieben grösstenteils aus. Gestützt auch durch die anziehende Nachfrage in wichtigen asiatischen Ländern, konnte das verarbeitende Gewerbe erneut wachsen, wenn auch weniger stark als im Vorquartal. Die Vorkrisenstände wurden noch nicht wieder erreicht. Jedoch deuten zum Jahresbeginn 2021 die Frühindikatoren, namentlich die Einkaufsmanagerindizes (PMI), international wie in der Schweiz auf eine Fortsetzung der Erholung. Von einer gewissen Zuversicht zeugt auch der erneute Anstieg der Investitionstätigkeit, die auch von den günstigen Finanzierungsbedingungen am Kapital- und Kreditmarkt gestützt wurde. Die Binnenkonjunktur entwickelte sich im 4. Quartal ebenfalls stabiler als bei der ersten Welle. Die gesundheitspolitischen Massnahmen waren insgesamt viel weniger einschneidend als im Frühjahr. Zudem blieben trotz stark steigender Corona-Fallzahlen im Herbst Verhaltensänderungen der Bevölkerung aus, die zu starken Rückgängen der Konsumausgaben hätten führen können.

### Prognose: Zügige Erholung nach schrittweiser Lockerung der Corona-Massnahmen

Die Corona-Lage könnte sich international aber auch günstiger entwickeln als erwartet, insbesondere aufgrund rascher Fortschritte bei den Impfprogrammen. Unter dieser Voraussetzung könnte die Konjunkturerholung im Verlauf von 2021 kräftiger ausfallen als in der Prognose der Expertengruppe erwartet, getragen insbesondere durch verstärkte Nachholeffekte bei den privaten Konsumausgaben. Auch besonders exponierte Wirtschaftsbereiche wie der internationale Tourismus sollten allmählich aus der gegenwärtigen Krise finden.

| | 2019 | 2020 | 2021 * | | 2022 * | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bruttoinlandprodukt (BIP) und Komponenten** | | | | | | |
| BIP, Sportevent-bereinigt | 1.6 | -3.0 | 3.0 | (3.0) | 3.3 | (3.1) |
| BIP | 1.1 | -3.0 | 3.2 | (3.2) | 3.5 | (3.3) |
| Privater Konsum | 1.4 | -4.5 | 3.7 | (4.1) | 3.7 | (2.7) |
| Staatskonsum | 0.9 | 2.9 | 4.2 | (2.0) | -0.8 | (0.4) |
| Bauinvestitionen | -0.5 | -0.7 | 1.0 | (0.5) | 0.2 | (0.2) |
| Ausrüstungsinvestitionen | 2.2 | -2.2 | 4.0 | (3.3) | 3.5 | (3.5) |
| Warenexporte | 4.9 | -1.7 | 3.7 | (3.2) | 4.8 | (5.9) |
| Dienstleistungsexporte | -3.0 | -17.2 | 13.9 | (5.2) | 7.0 | (13.5) |
| Warenimporte | 2.8 | -7.4 | 4.0 | (4.0) | 4.5 | (6.0) |
| Dienstleistungsimporte | 2.0 | -12.7 | 12.6 | (5.5) | 4.8 | (10.0) |
| **Beiträge zum BIP-Wachstum** | | | | | | |
| Inländische Endnachfrage | 1.1 | -2.4 | 3.1 | (2.9) | 2.4 | (2.0) |
| Aussenhandel | 0.1 | 0.4 | 0.7 | (0.1) | 1.1 | (1.3) |
| **Arbeitsmarkt und Preise** | | | | | | |
| Vollzeitäquivalente Beschäftigung | 1.6 | 0.0 | 0.3 | (0.3) | 1.5 | (1.5) |
| Arbeitslosenquote in % | 2.3 | 3.1 | 3.3 | (3.3) | 3.0 | (3.0) |
| Landesindex der Konsumentenpreise | 0.4 | -0.7 | 0.4 | (0.1) | 0.4 | (0.3) |

* Prognosen der Expertengruppe Konjunkturprognosen des Bundes vom 11.03.2021. Prognosen vom 15.12.2020 in Klammern.

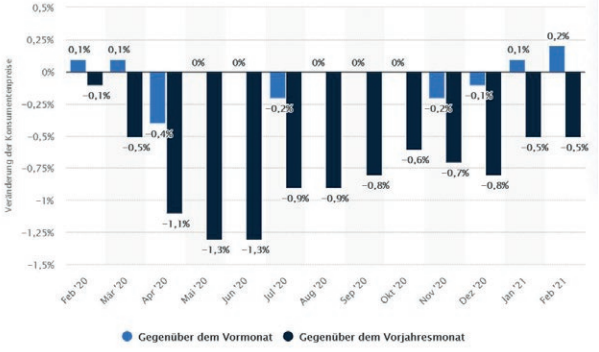
(Quelle: SECO, Konjunkturprog. der Expertengruppe des Bundes, März 2021)

### Schweiz kommt schneller auf Vorkrisenniveau als Europa

Mit dem Start der Impfkampagnen zeichnet sich 2021 der Anfang vom Ende der Pandemie ab. Nach China erreichen die USA und die Schweiz als nächste Länder das Vorkrisenniveau, prognostizieren die Ökonomen von Swiss Life AM. Noch nie dagewesene Geldbeträge wurden für fiskalpolitische Massnahmen zur Bewältigung der aktuellen Krise ausgegeben oder bereitgestellt. In der Schweiz übersteigt das Fiskalprogramm 2020 jenes der Finanzkrise 2008 um das 20-Fache, das deutsche Fiskalpaket wird auf das 10-Fache geschätzt. «Dennoch bleibt das Ausmass der diskretionären finanzpolitischen Reaktion auf die COVID-19-Pandemie gigantisch. Da Geld- und Fiskalpolitik in die gleiche Richtung gehen, sind die langfristigen Inflationsrisiken heute so hoch wie nie in den letzten 20 Jahren», sagen die Ökonomen von Swiss Life Asset Managers.

(Quellen: investrends.ch, Interview mit Swiss Life Asset Manager, 4. Feb. 2021)

### Inflationsrate in der Schweiz von Februar 2020 bis Februar 2021



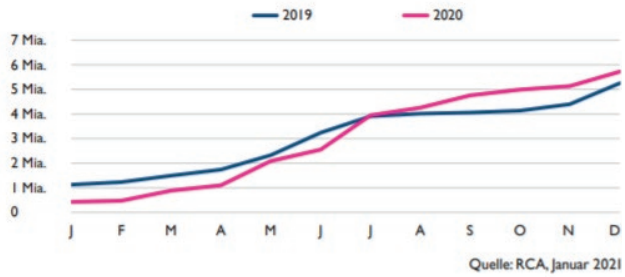

(Quellen: Statista, März 2021)

## IMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

### Das Transaktionsvolumen 2020 übertraf das Vorjahresniveau

2020 sahen sich die Gesellschaft und die Akteure des Immobilienmarkts mit einer noch nie dagewesenen Krise konfrontiert. Während des ersten COVID-Lockdowns manifestierte diese sich unter anderem in einer Verunsicherung der Investoren. Kurzfristig war nicht abzusehen, wie sich die Pandemie auf die Immobilienwerte auswirken würde. In der Folge wurden vor allem kleinere Transaktionen abgebrochen oder aufgeschoben, während grössere trotz aller Widrigkeiten mehrheitlich durchgeführt wurden. Spätestens im Sommer bewiesen Immobilien einmal mehr ihre Stabilität als Anlageklasse. Der Transaktionsmarkt gewann nicht zuletzt mit grossvolumigen Deals wie dem Verkauf des Glattzentrums (Shoppingcenter in Wallisellen, Kanton Zürich) wieder an Fahrt. Insgesamt übertraf das Transaktionsvolumen 2020 das Vorjahresniveau. Auf der Verkäuferseite standen vermehrt Unternehmen, die nochmals von den hohen Preisen für Immobilienanlagen und dem Anlagedruck institutioneller Immobilieninvestoren profitieren wollten – oder zugunsten ihres Kerngeschäfts Liegenschaften abstossen mussten.

### Kumuliertes Transaktionsvolumen über alle Segmente




Quelle: RCA, Januar 2021

COVID-19 hat zwar allgemein viel Unsicherheit ausgelöst, in einem Punkt aber Gewissheit gebracht: Leitzinserhöhungen sind in noch weitere Ferne gerückt. Diese Perspektive garantierte zusammen mit den raschen und zielgerichteten staatlichen Unterstützungsmassnahmen die hohe Wertbeständigkeit von Immobilien inmitten der Krise. Insbesondere Wohnobjekte erwiesen sich als krisenresistente Anlage und zementierten den Mythos vom Betongold zusätzlich.

(Quellen: CSL, Immobilienmarktbericht 2021; Credit Suisse, Schweizer Immobilienmarkt 2021)

## LOGISTIKMARKT SCHWEIZ

Obwohl die Schweiz im internationalen Vergleich die Krise bisher gut überstanden hat, ist auch hierzulande der Einfluss der COVID-19-Krise deutlich zu spüren. Dies wirkt sich auch auf den Schweizer Logistikmarkt aus.

Für 2021 wird eine Erholung der Wirtschaft von der Covid-19-Krise, einhergehend mit einem deutlich positiven Anstieg des Logistik-gesamtmarktes von 2,9–4,8 Prozent und einem Gesamtmarkt-volumen von CHF 40.1–40.8 Mrd., prognostiziert. Ein Anstieg des Gesamtmarktvolumens wird auch davon abhängen, inwiefern Logistikunternehmen im Rahmen von «Business Continuity» Plänen ihr Geschäft während der Corona-Krise aufrechterhalten können.

(Quellen: GS1, Logistikmarktstudie,)

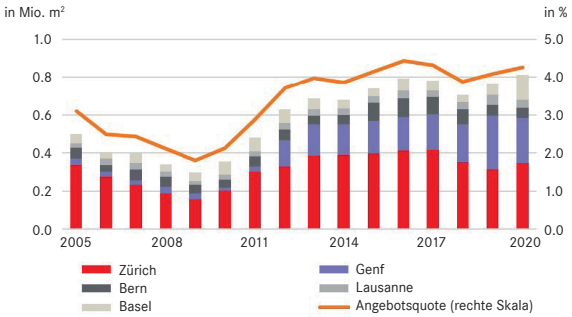
## BÜROMARKT SCHWEIZ

### Starke Nachfrage nach modernen Büros in Zentrumslagen bleibt

Die ersten beiden Monate des vergangenen Jahres verliefen erfreulich. Mit dem Lockdown im März 2020 erfolgte ein abrupter Einbruch der Nachfrage. Diese hat sich seither zwar etwas erholen können. Insgesamt ist sie 2020 deutlich geringer ausgefallen als in den Vorjahren. In den fünf grössten Schweizer Büromärkten erhöhte sich deshalb das Angebot an verfügbaren Flächen um 45 700 m² auf 810 600 m². Die Angebotsquote stieg dadurch von 4,1 Prozent auf 4,3 Prozent (Zum Vergleich: die Leerwohnungsquote der Schweiz liegt aktuell bei 1,7 Prozent).

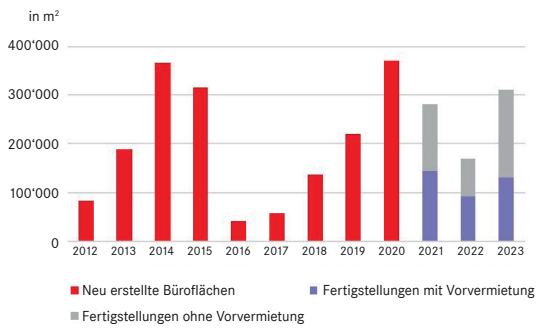
Die gemessenen Leerstandzunahmen sind nicht das Resultat von Flächenreduktionen, bedingt durch Homeoffice, sondern in erster Linie eine Folge der Angebotsausdehnung in den letzten beiden Jahren und des rezessionsbedingten Einbruchs der Nachfrage. Erstaunlich stark blieb in allen grösseren Schweizer Städten die Nachfrage nach modernen Büros in Zentrumslagen.

### Verfügbare Büroflächen in den fünf grössten Schweizer Büromärkten




### Neu erstellte Büroflächen in den fünf grössten Schweizer Büromärkten

In den kommenden drei Jahren werden in den fünf grössten Märkten weitere 820 000 m² Büroflächen fertiggestellt. 54 Prozent davon sind noch nicht vermietet. Aufgrund des Wirtschafts-einbruchs im vergangenen Jahr werden viele Unternehmen ihre Expansionspläne vorerst zögerlich angehen. JLL geht deshalb davon aus, dass die Leerstände im Jahr 2021 weiter ansteigen werden.




(Quellen: JLL, Büromarkt Schweiz 2021)

# II. INVESTITIONSLIEGENSCHAFTEN UND MIETER

Die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft hielt bis zum 1. April 2020 eine Investitionsliegenschaft in Solothurn, Kanton Solothurn und eine Investitionsliegenschaft in Buchs, Kanton Zürich in ihrem Bestand. Nach dem Verkauf der Büroliegenschaft in Solothurn zum 1. April 2020 ist die Gesellschaft noch Eigentümerin einer Gewerbeliegenschaft in Buchs, Kanton Zürich.

## STANDORT BUCHS

Buchs liegt zentral zwischen Baden und Zürich im Furttal. Die jeweiligen Distanzen betragen 12 Kilometer bis nach Baden und 15 Kilometer bis nach Zürich. Der Zürcher Flughafen ist nur 14 Kilometer entfernt. Die Gemeinde Buchs zählt per 31. Dezember 2020 6 554 Einwohner, eine Zunahme von rund 54 Prozent im Vergleich zum Jahr 2002 mit 4 260 Einwohnern. Die Autobahnanschlüsse A1/A3 und A1/A4 sind in circa 7 Kilometer zu erreichen, was grundsätzlich ein Standortvorteil hinsichtlich Nordumfahrung darstellt. Der Bahnhof Buchs-Dällikon liegt etwa 700 Meter entfernt und ist innerhalb von 10 Gehminuten erreichbar. Die Bushaltestelle wird von der Linie 449 im 15-Minuten-Takt bedient.

## IMMOBILIE (BÜRO-, VERWALTUNGS- UND LOGISTIKLIEGENSCHAFT)

Die Liegenschaft in Buchs, Furtbachstrasse 16/18, umfasst ein 1976 errichtetes und im Jahr 2002 teilsaniertes und erweitertes Logistikgebäude sowie ein angeschlossenes Bürogebäude, das im Jahre 1988 fertiggestellt wurde. Alle Gebäude und Gebäudeteile werden als wirtschaftliche Einheit betrachtet. Die Grundstücksfläche, die im Februar 2017 durch einen strategischen Zukauf einer weiteren Parzelle im Umfang von 683 Quadratmeter erweitert wurde, beträgt 8 210 Quadratmeter. Die Mietfläche inklusive Nebenflächen bemisst 11 550 Quadratmeter. Den Mietern und Besuchern stehen 87 Parkplätze, davon 24 in einer Tiefgarage, zur Verfügung.

## ASSET MANAGEMENT 2020

Das Augenmerk im vergangenen Jahr war weiterhin darauf gerichtet, **für die vorherige «Single Tenant» Liegenschaft eine Nutzungsmöglichkeit für mehrere Mieter** herbeizuführen. Hierzu wurden in 2020 weitere Massnahmen umgesetzt. Die gewählte Strategie führte zu weiteren Vermietungen, so dass eine deutliche Wertsteigerung für das Gesamtobjekt herbeigeführt werden konnte.

**Im Dezember 2019 wurde das vierte Obergeschoss vollständig durch die Firma «Selecta AG» übernommen.** Am 8. Januar 2020 konnte dann die offizielle Eröffnung des «FOODIE's MicroMarket» von Selecta gefeiert werden, welcher sich im Erdgeschoss des Bürohauses befindet und den Mietern sowie der umliegenden Nachbarschaft täglich frische Produkte in nächster Nähe bietet.

Bereits Ende 2019 wurden erste Gespräche mit der Mietinteressentin **«dema dent AG» geführt, die im Juli 2020 in einen Mietvertrag über sieben Jahre Laufzeit** mündeten. Durch den damit erreichten Vermietungstand konnten weitere Kredite zur Auszahlung gebracht werden, womit die weitere Umgestaltung der Liegenschaft eingeleitet werden konnte. Hierbei handelte es

| | |
|---|---|
| Objekt: | Geschäftsliegenschaft Buchs |
| Assetklasse: | Büro, Logistik |
| Standort: | Buchs, Kanton Zürich |
| Eigentümer: | ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft |
| Grundstück: | 8 210 m² |
| Mietfläche: | Büro 2 915 m², Gewerbe 7 474 m², Lager 127 m² |
| Baujahr: | 1976, 1988, 2002 saniert |
| Marktwert: | CHF 19 682 000 (31. Dezember 2020) |
| Vorjahreswert: | CHF 16 405 000 (31. Dezember 2019) |

sich zum Beispiel um einen neuen Bodenbelag im Büro, einen antistatischen Lagerraum, Mietflächenabtrennungen, Schliessanlage, Ampelsystem auf der Zufahrt und Brandschutzertüchtigungen. Dema Dent AG mietet **ab Juli 2020 bis September 2027 einen Grossteil der zweiten Büroetage** sowie rund 1 200 m² der Gewerbefläche im Obergeschoss des Gewerbegebäudes. Die vertraglich vereinbarte Nettomiete im Objekt beträgt nun knapp CHF 1 022 000. Dies entspricht rund 78 Prozent der ursprünglich geplanten Soll-Miete bei Belegung von nur 68 Prozent der vermietbaren Fläche.

Die Allgemein-Arbeiten wie zum Beispiel die abschliessenden Malerarbeiten im Bürogebäude sind zum Bilanzstichtag fast abgeschlossen.

**Im Januar 2021 beschloss der Verwaltungsrat, die Liegenschaft in einem strukturierten Verfahren zu verkaufen.** Hierzu wurden Angebote von drei namhaften Maklerfirmen eingeholt. Der Verwaltungsrat erteilte dann den Auftrag an die «CSL Immobilien AG» in Zürich. Ziel ist ein Verkauf der Liegenschaft im Sommer 2021.

## OBJEKTBEWERTUNG BUCHS 2020

Zum 31. Dezember 2020 wurde die Investitionsliegenschaft durch die PWC neu bewertet. Der aktuelle Wert beläuft sich auf CHF 19 682 000 (Bewertung 30. Juni 2020: CHF 17 436 000). Die Wertsteigerung des Objektwertes ist auf den Saldo aus wertvermehrenden und wertmindernden Faktoren zurückzuführen. Wertvermehrend wirken sich folgende Faktoren aus: Reduktion des Diskontsatzes aufgrund von Neueinschätzungen und aktuellem Marktumfeld um 13 BP und Erhöhung der Marktmieten um 8,3 Prozent. Wertmindernd wirken sich folgende Faktoren aus: Zunahme des Renovationsfonds um circa 2,2 Prozent aufgrund der Gebäudealterung.

## MIETERIN: CTC GIERSCH AG (AB 1. JULI 2019)

Gegründet wurde das Unternehmen 1951 von Kaufmann Reinhold GIERSCH. Seither hat sich die Firma GIERSCH als mittelständisches Unternehmen zu einem der weltweit führenden Hersteller von Öl-, Gas- und Kombibrennern entwickelt – und als Spezialist für hochwertige und emissionsarme Technik. Sowohl für Gewerbe- und Industrieanlagen ebenso wie im privaten Sektor. Dank verantwortlichem Handeln bei Umweltschutz, Komfort und Effizienz der GIERSCH-Anlagen bzw. Produkte kann das Unternehmen heute auf eine Marktführerschaft in vielen europäischen Ländern verweisen.

CTC Giersch AG ist eine Tochterfirma der Enertech Gruppe und fungiert als Handels- und Dienstleistungsunternehmen Wärmeerzeugung für den kompletten Schweizer Markt. Viele Produkte werden aus diesem Grunde von den Schwestergruppen in der Gruppe bezogen. Seit dem Jahre 2004 haben sich CTC Wärme AG und Giersch Systherm AG zu der nunmehr bekannten Firma CTC Giersch AG vereinigt. Diese Fusion ermöglichte es, die gesamte Bandbreite der Wärmeerzeugung anzubieten.

Die 1983 gegründete Enertech Group wurde 2016 von NIBE Industrier AB übernommen. NIBE ist ein global agierender Konzern, der intelligente und energieeffiziente Lösungen für ein angenehmes Raumklima entwickelt. Seit 1997 ist NIBE Industrier an der Nasdaq Stockholm (Large Cap) gelistet und verfügt zudem seit 2011 über eine Sekundärnotierung an der SIX Swiss Exchange: Im Jahr 2020 stieg der Umsatz um 7,1 Prozent auf über SEK 27 Milliarden.

## MIETERIN SELECTA AG (AB 1. JULI 2019)

1950 sah Joseph Jeger auf einer Geschäftsreise in den USA zum ersten Mal einen Verpflegungsautomaten in einer Fabrik. «Was für eine gute Geschäftsidee», fand er und wollte solche Automaten auch in die Schweiz importieren. Gegründet im Jahr 1950, ist Selecta heute der führende Anbieter für Automatenverpflegung und Kaffeedienstleistungen in der Schweiz. Hauptsitz ist Kirchberg im Kanton Bern. Schweizweit werden etwa 930 Mitarbeitende beschäftigt, die den Betrieb von rund 28 000 Verkaufspunkten abwickeln. Bis zu einer Millionen Konsumenten werden so täglich verpflegt. Einen Schwerpunkt des Unternehmens bilden hochwertige Kaffeegetränke. Hierfür kooperiert Selecta mit den Marken Starbucks, Lavazza und Massimo Cerutti.

Die Selecta Group ist in 16 europäischen Ländern vertreten. Mehr als 9 000 hochqualifizierte Mitarbeiter erwirtschaften einen Jahresumsatz von rund EUR 1.5 Milliarden. Neben durchdachten Lösungen für den Arbeitsplatz stellt Selecta auch in Hotels, Restaurants, Cafés und Bahnhöfen innovative Verpflegungskonzepte bereit. Von 1997 bis 2014 war die Selecta Group börsennotiert, seit 2015 ist sie dem Investmentkonzern KKR angeschlossen.

## MIETER DEMA DENT AG (AB 1. JULI 2020):

Dema Dent zählt zu den Marktführern im Schweizer Dentalmarkt. Neben dem Handel mit den Produkten für den ärztlichen, zahnärztlichen und tierärztlichen Gebrauch, unterstützt Dema Dent unter anderem in der Praxisplanung sowie der Objektsuche.

Im Jahr 2017 vollzogen die Unternehmen Dema Dent und Dental Bauer (Deutschland) einen unternehmerischen Schulterschluss. Über die gesamte Organisation hinweg existieren 28 Standorte in vier verschiedenen Ländern mit insgesamt über 450 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Damit profitieren Schweizer Kunden vom langjährigen Know-how der beiden Firmen und dem grossen Dental Bauer-Netzwerk.

## AUSWIRKUNGEN DURCH COVID-19 IN 2020

Aufgrund der 2020 behördlich angeordneten Auflagen im Zusammenhang mit der Verbreitung des Corona-Virus waren von den Mietern die allgemeinen Hygiene- und Verhaltensregeln einzuhalten. Die Mietzinszahlungen wurden durchgehend von allen Mietern während der gesamten Zeit pünktlich überwiesen, ohne jegliche Vorbehalte.

Der Bundesrat hat am 25. März 2020 die COVID-19-Solidarbürgschaftsverordnung erlassen. Die Verordnung ist Teil des Massnahmenpakets zur Abfederung der wirtschaftlichen Folgen des Corona-Virus. Unternehmen mit Sitz in der Schweiz, welche von den wirtschaftlichen Folgen des Corona-Virus betroffen sind, erhalten Soforthilfe in Form von Bankkrediten. Im Zusammenhang mit der Verwendung der Kreditmittel gibt es allerdings gewisse Einschränkungen, die von den Kreditnehmern zu beachten sind. Gemäss Art. 3 der COVID-19-Solidarbürgschaftsverordnung wurde der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft von der WIR Bank ein Kredit in Höhe von CHF 176 363 gewährt. Diesen Kredit hat die Gesellschaft mit der Auflage, keine Dividenden auszuschütten, erhalten.

| | |
|---|---|
| Objekt: | Geschäftsliegenschaft Südpark Solothurn |
| Assetklasse: | Büro |
| Standort: | Solothurn |
| Eigentümer: | ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft |
| Grundstück: | 2 000 m² |
| Mietfläche: | 3 700 m² |
| Baujahr: | 1987 (Teilsanierung 2007) |

## STANDORT SOLOTHURN

Die Stadt Solothurn, zentral gelegen im Schweizer Mittelland, zählte per Dezember 2019 16 911 Einwohner. Durch die zentrale Lage der Liegenschaft, weniger als fünf Gehminuten vom Bahnhof Solothurn entfernt, verfügt der Südpark Solothurn über eine sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Ebenso sind die Autobahnen A1, A5 und A6 in wenigen Minuten zu erreichen.

## BÜROIMMOBILIE SÜDPARK

Die Büroimmobilie Südpark verfügt über sechs Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Untergeschoss. Das Gebäude wurde 1987 errichtet und 2007 (Haustechnik und Innenausbau) teilmodernisiert. Die rund 3 700 Quadratmeter können auf verschiedene Arten und Weisen genutzt werden. Neben der heutigen Nutzung als Büro- und Konferenzfläche wäre eine Nutzung als Praxis, Labor, Kanzlei oder Atelier möglich.

## ASSET MANAGEMENT 2020

Nachdem man sich im Dezember 2019 auf einen Preis von CHF 10.2 Millionen verständigt hatte und die Aktionäre an der Generalversammlung vom 18. Februar 2020 einem **Verkauf der Liegenschaft in Solothurn für CHF 10.2 Millionen** zugestimmt hatten, wurde der Kaufvertrag am 27. März 2020 notariell beurkundet. Nutzen und Gefahren gingen mit dem 1. April 2020 auf die Käuferschaft über. Im Verlauf des 2. Quartals 2020 wurde gegenüber der neuen Eigentümerin über die laufenden Kosten abgerechnet sowie die Aktenübergabe durchgeführt. Die durch die Immobilie Solothurn besicherten Bankkredite wurden am 30. Juni 2020 vollständig zurückgeführt.

# III. AUSSERORDENTLICHE UND ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG 2020

### Ausserordentliche Generalversammlung 2020

Am 18. Februar 2020 fand in den Räumlichkeiten der ACRON AG, Zürich, eine ausserordentliche Generalversammlung statt. Es waren 35 Aktionäre mit 644 507 Aktienstimmen und einem Aktienkapital in Höhe von CHF 3 609 239.20 vertreten. Dies entspricht 67,19 Prozent der Stimmrechte und des Aktienkapitals. Die ausserordentliche Generalversammlung wurde aufgrund eines vorliegenden Kaufangebots der Büroliegenschaft Solothurn einberufen. Der Verwaltungsrat hat an der ausserordentlichen Generalversammlung beantragt, dem Verkauf der Immobilie Solothurn zu einem Mindestverkaufspreis von CHF 10.2 Millionen zuzustimmen. Nach Vorstellung und Erläuterung des Kaufangebots haben die Aktionäre mit dem erforderlichen Mehr zugestimmt. Im Anschluss an die Generalversammlung wurde die BX Swiss hierüber informiert und eine korrespondierende Ad-Hoc Meldung am 18. Februar 2020 veröffentlicht.

### Ordentliche Generalversammlung 2020

Am 26. Mai 2020 hat in den Räumlichkeiten der ACRON AG die 19. ordentliche Generalversammlung der Gesellschaft betreffend deren Geschäftsjahr 2019 stattgefunden. Aufgrund der ausserordentlichen Lage und gestützt auf Art. 6a Abs. 1 lit. b der Verordnung über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19) hat der Verwaltungsrat festgelegt, diese Generalversammlung ohne physische Anwesenheit der Aktionäre durchzuführen. Ihr Stimmrecht konnten die Aktionäre vorgängig über den unabhängigen Stimmrechtsvertreter Herrn RA Töndury ausüben. Es waren 31 Aktionäre mit 658 992 Aktienstimmen und einem Aktienkapital in Höhe von CHF 3 690 355.20 vertreten. Dies entspricht 68,7 Prozent der Stimmrechte und des Aktienkapitals. Nach Vorlage des Lageberichts, der Jahresrechnung und des Revisionsberichts haben die Aktionäre den Lagebericht und die Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2019 mit dem erforderlichen Mehr genehmigt. Danach wurde der Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung mit dem erforderlichen Mehr zugestimmt. Als nächstes Traktandum wurden die Wahlen durchgeführt. Kai Bender wurde als Präsident des Verwaltungsrates und Herr Peter Lindegger als Vize-Präsident wiedergewählt. Aufgrund eines Zusatzantrages wurde neu Herr Giacomo Landolt als Mitglied des Verwaltungsrates gewählt. In diesem Zusammenhang ist Herr Greter von seinem Amt als Verwaltungsrat zurückgetreten. Überdies wurden Herr Landolt und Herr Lindegger als Mitglieder des Vergütungsausschusses gewählt. Danach haben die Aktionäre Herrn RA Töndury als unabhängigen Stimmrechtsvertreter für eine weitere Amtsdauer von einem Jahr wiedergewählt. Ferner wurde die Deloitte AG als Revisionsstelle für eine weitere Amtszeit wiedergewählt. Beim letzten Abstimmungspunkt ging es um die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates sowie der Geschäftsführung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2021. Als Vergütung für die Mitglieder des Verwaltungsrates wurde der Gesamtbetrag von maximal CHF 60 000 genehmigt, als Vergütung für die Geschäftsführung der Gesamtbetrag von CHF 18 000.

Die Protokolle der beiden Generalversammlungen und die aktuellen Statuten der Gesellschaft können auf der Homepage der ACRON HELVETIA I unter www.acron-helvetia1.ch unter dem Punkt «Investor Relations» eingesehen oder bei der ACRON AG, Zürich, bestellt werden.

# IV. DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 DER ACRON HELVETIA I IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT

## DEUTLICHE VERBESSERUNG DER WESENTLICHEN BILANZKENNZAHLEN NACH OR UND SWISS GAAP FER

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2020 nach Swiss GAAP FER beträgt per 31. Dezember 2020 CHF 2 101 171 und liegt damit deutlich über dem Ergebnis der Vorjahresvergleichsperiode von CHF – 1 059 291. Selbst vor Berücksichtigung der Einflüsse von Bewertungseffekten für die Investitionsliegenschaft «Buchs», die einen positiven Einfluss von CHF 1 795 582 auf den Jahresgewinn nach Swiss GAAP FER hatte, konnte die Gesellschaft das Geschäftsjahr 2020 mit einem deutlichen Jahresgewinn abschliessen. Dies ist umso erfreulicher, da die Gesellschaft die Liegenschaft Solothurn im Geschäftsjahr 2020 verkaufen konnte und die noch verbleibende Investitionsliegenschaft in Buchs für den Bezug der neuen Mieter umgebaut bzw. renoviert wurde.

Basierend auf der Bewertung des Gutachters beträgt der Marktwert für die Liegenschaft Buchs per 31. Dezember 2020 CHF 19 682 000 (Vorjahr: CHF 16 405 000). Die Aufwertung ist im Vergleich zur Bewertung zum 31. Dezember 2020 insbesondere auf die in 2020 erfolgten Neuvermietungen und höhere Marktmieten zurückzuführen. Der Diskontsatz hat sich nach Einschätzung des Bewertungsexperten aufgrund der aktuellen Marktlage ebenfalls auf nun 5,62 Prozent (nominal) reduziert.

## MIETEINNAHMEN LIEGENSCHAFT BUCHS GEGENÜBER VORJAHR VERBESSERT

Die Mieteinnahmen der Liegenschaft Buchs betrugen im Geschäftsjahr 2020 CHF 913 424 und lagen damit rund CHF 120 000 über dem entsprechenden Vorjahresvergleichswert von CHF 791 948. Möglich wurde diese Steigerung durch die erfolgten Neuvermietungen an Selecta, CTC und DemaDent (ab 1. Juli 2020), während in Teilen des Geschäftsjahres 2019 Lyreco noch der Einzelmieter der Liegenschaft war, die Liegenschaft nachfolgend erst für die neuen Mieter umgebaut werden musste und daher in der zweiten Hälfte des Jahres 2019 leer stand.

## STABILE LIQUIDITÄT UND VERBESSERUNG DES EIGENKAPITALS SOWIE DER EIGENKAPITALQUOTE

Die Gesellschaft ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft zeigt zum 31. Dezember 2020 flüssige Mittel von CHF 895 939 und ein Umlaufvermögen von insgesamt CHF 1 142 476. Mit einem Anlagevermögen von rund CHF 19 900 000 ergibt sich damit eine Bilanzsumme von circa CHF 21 000 000. Da die Verkaufserlöse für die Liegenschaft in Solothurn nahezu ausschliesslich für Entschuldung und die Rückführung der Hypothekarverbindlichkeiten der Gesellschaft genutzt wurden, konnte das Eigenkapital nach Swiss GAAP FER sowie die Eigenkapitalquote der Gesellschaft deutlich erhöht werden. So betrug das gesamte Eigenkapital der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 rund CHF 8,5 Millionen (Vorjahr: rund CHF 6 400 000) und die Eigenkapitalquote circa 40 Prozent (Vorjahr: 22,7 %). Die Gesellschaft ist damit trotz der gegenwärtigen Situation im Rahmen der Pandemie solide aufgestellt und für das kommende Geschäftsjahr gut vorbereitet.

## STEIGERUNG DES NET ASSET VALUE (NETTOFONDSVERMÖGEN)

Der Net Asset Value (NAV) als zentrale Bewertungskennzahl für bestandshaltende Immobiliengesellschaften berechnet sich als Differenz der zu Marktwerten bewerteten Aktiven und der ebenfalls zu Marktwerten bewerteten Passiven und entspricht somit dem Nettoinventarwert nach latenten Steuern. Er beruht auf den Best Practice Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) – eine international anerkannte und in der Schweiz praktizierte Richtlinie, um die Berichterstattung einer Immobiliengesellschaft nach den IFRS-Standards um branchenspezifische Informationen zu ergänzen und so Transparenz und Vergleichbarkeit zu erhöhen. Der Ausweis des NAV erfolgt nach latenten Steuern und berücksichtigt somit neben dem aktuellen Marktwert der Liegenschaft und den Verbindlichkeiten der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 auch die Steuern, die bei einer Realisation dieses Wertes bei einem Verkauf der Liegenschaft anfallen würden. Aus Anlegersicht ist somit der NAV nach latenten Steuern wichtiger und besser vergleichbar mit dem Nettoinventarwert von Immobilienfonds als derjenige NAV vor latenten Steuern.

Die Liegenschaft «Buchs» der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft wird basierend auf dem vorliegenden Marktwertgutachten per Bewertungsstichtag 31. Dezember 2020 mit CHF 19 682 000 bewertet. Der NAV berechnet sich dann in Folge aus dem Liegenschaftswert zuzüglich des Umlaufvermögens und abzüglich des kurz- und langfristigen Fremdkapitals (inklusive latente Steuern). Das Ergebnis spiegelt das Eigenkapital der Gesellschaft nach latenten Steuern wider. Die Gesellschaft aktualisiert den Marktwert der Liegenschaft halbjährlich.

Die Berechnung des NAV nach latenten Steuern der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft basiert auf der Bilanz nach Swiss GAAP FER und ergibt per 31. Dezember 2020 einen Unternehmenswert von CHF 8 502 430 bzw. einen Wert von CHF 8.86 pro Aktie (gegenüber dem NAV nach latenten Steuern zum 31. Dezember 2019 von CHF 6.67). Dies entspricht einer Steigerung von rund 33 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

## DIE JAHRESRECHNUNG DER ACRON HELVETIA I IMMOBILIEN AG ZUM 31.12.2020 NACH OR

Die Gesellschaft erstellt, wie in den Vorjahren auch, einen Jahresabschluss nach Obligationenrecht, der die Grundlage für die Besteuerung der Gesellschaft ist und den Aktionären im Rahmen der Generalversammlung der Aktionäre zur Genehmigung vorgestellt wird. Die Abschlüsse sind grundsätzlich identisch, unterscheiden sich jedoch durch den Wertansatz der Liegenschaften (Buchwert nach OR und Marktwert nach Swiss GAAP FER) und dem damit verbundenen Ausweis der latenten Steuern. Insofern sind die obigen Erläuterungen zum Jahresabschluss nach Swiss GAAP FER mehrheitlich auch für den Jahresabschluss nach Obligationenrecht korrekt. So konnte die Gesellschaft nach einem Jahresverlust von circa CHF 1,3 Millionen im Geschäftsjahr 2019 für 2020 einen Jahresgewinn von

CHF 246 590 ausweisen. Der Verkauf der Investitionsliegenschaft in Solothurn und die damit zusammenhängende Rückführung der Hypothekarverbindlichkeiten führte auch im Jahresabschluss nach Obligationenrecht zu einem deutlichen Rückgang des Fremdkapitals (auf CHF 11 740 931 gegenüber CHF 21 360 918 zum 31. Dezember 2019) und der Bilanzsumme in Verbindung mit einem leicht gestiegenen Eigenkapital (+5 % gegenüber Vorjahr) und einer deutlich gestiegenen Eigenkapitalquote, die sich von circa 18 Prozent zum 31. Dezember 2019 auf circa 29 Prozent zum 31. Dezember 2020 erhöhte.

## DIE DURCHFÜHRUNG EINER RISIKOBEURTEILUNG

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung haben sich mit den für die Gesellschaft relevanten Risiken befasst. Dabei haben sie unterschieden zwischen strategisch/externen, operativen und finanziellen Risiken, die die Liegenschaft betreffen. Die identifizierten Risiken wurden vom Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung laufend hinsichtlich Eintretenswahrscheinlichkeit, möglicher Auswirkungen und bestehender Massnahmen diskutiert und genehmigt.

## GWG

Aufgrund jahrelanger, stabiler Verhältnisse der Gesellschaft ergaben sich aus der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft keine GwG-relevanten Tatsachen und keine Verhältnisse, die sich substantiell veränderten und ein Geldwäschereirisiko in sich bargen.

Zürich, den 14. April 2021

Kai Bender
Präsident des Verwaltungsrats

Peer Bender
Geschäftsführer

# V. MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS UND GESCHÄFTSFÜHRUNG

## PRÄSIDENT DES VERWALTUNGSRATS

Kai Bender

Nach dem Jura-Studium absolvierte Kai Bender den LL.M. mit Vertiefung Wirtschafts- und Steuerrecht. 2002 wurde er als Rechtsanwalt zugelassen und war als solcher vorwiegend im Wirtschafts- und Wirtschaftsstrafrecht tätig. Von 2003 bis Mitte 2010 war Kai Bender Geschäftsführer der ACRON GmbH in Düsseldorf und von 2008 bis 2016 war er CEO der ACRON AG in Zürich. Während dieser Zeit hat er zahlreiche Verwaltungsratsmandate in von ACRON initiierten Gesellschaften übernommen. Seit Januar 2017 ist er Managing Director der ACRON GmbH in Düsseldorf und insbesondere verantwortlich für die Akquisition der europäischen Assets der ACRON Gruppe. Er ist zudem nach wie vor Mitglied im Verwaltungsrat der ACRON AG und Mitglied im Board der ACRON US Holding Corp.

## VIZEPRÄSIDENT DES VERWALTUNGSRATS

Peter Lindegger

1987 absolvierte Peter Lindegger sein Diplomstudium an der Eidgenössischen Technischen Hochschule (ETH) in Zürich. Anschliessend war er projektleitender Architekt bei Spühler Architekten AG, Zürich. Von 2003 bis 2013 führte Peter Lindegger das eigene Architekturbüro livingcase AG, Zürich. Seit Februar 2013 ist er als Geschäftsführer seiner eigenen Firma Lindegger Architekten ETH SIA GmbH tätig. Er ist seit 1988 Mitglied im SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) und seit 2005 Vizepräsident des Verwaltungsrats der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft.

## MITGLIED DES VERWALTUNGSRATS

Pietro Giovanni Giacomo Landolt

Nach dem Jurastudium an der UNI Zürich stieg Giacomo Landolt in die Finanzbranche bei einer Privatbank in Zürich ein. Von 1987 bis 2003 war er in einem Textilunternehmen als Mitglied der Geschäftsleitung tätig. Seit 1999 ist er Geschäftsführer und Delegierter der BlicoFinRe AG (Hauptgeschäftsbereiche: Finanzen und Immobilien). Zudem ist er Mitglied des Verwaltungsrats eines Effektenhändlers in Zürich und seit 2020 im Verwaltungsrat der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft.

## GESCHÄFTSFÜHRER

Peer Bender

Peer Bender absolvierte ein Universitätsstudium der Betriebswirtschaftslehre und schloss als Diplom-Kaufmann mit Vertiefung in Rechnungs- und Steuerwesen und Wirtschaftsinformatik ab. Nach seiner Tätigkeit im Bereich Group Controlling bei der Drägerwerk AG in Lübeck, Deutschland, stieg er 2004 als Produkt Manager bei der ACRON GmbH ein. Von 2006 bis 2016 war Peer Bender Geschäftsführer der ACRON GmbH in Düsseldorf. Seit Januar 2017 ist er CEO und Delegierter des Verwaltungsrates der ACRON AG in Zürich. In seinen Verantwortungsbereich fallen auch steuerliche und konzeptionelle Angelegenheiten der Investmentgesellschaften der ACRON Gruppe. Zudem übernimmt Peer Bender zahlreiche Verwaltungsratsmandate in ACRON-Gruppengesellschaften sowie in vielen der von ACRON initiierten Investmentgesellschaften.

# BILANZ

## AKTIVEN PER 31. DEZEMBER 2020 NACH SWISS GAAP FER

| CHF | Verweis | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|---|
| AKTIVEN | | | |
| **Umlaufvermögen** | | | |
| Flüssige Mittel | | 895 939 | 1 335 620 |
| Forderungen gegenüber Dritten | | 11 879 | 24 539 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | 5. | 234 658 | 119 167 |
| | | 1 142 476 | 1 479 326 |
| **Anlagevermögen** | | | |
| Grundstücke und Bauten | 6. | 19 682 000 | 26 605 000 |
| Finanzanlagen | 7. + 15. | 198 897 | 56 585 |
| | | 19 880 897 | 26 661 585 |
| **Total** | | **21 023 373** | **28 140 911** |

# BILANZ

## PASSIVEN PER 31. DEZEMBER 2020 NACH SWISS GAAP FER

| CHF | Verweis | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|---|
| PASSIVEN | | | |
| **Fremdkapital** | | | |
| **Kurzfristiges Fremdkapital** | | | |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 9. | 320 000 | 10 706 000 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | | 278 455 | 396 179 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 8. | 100 113 | 69 740 |
| Kurzfristige Rückstellungen | 10. | 0 | 165 000 |
| | | 698 568 | 11 336 919 |
| **Langfristiges Fremdkapital** | | | |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten | 9. | 11 042 363 | 10 024 000 |
| Steuerrückstellungen | 11. + 15. | 780 011 | 378 732 |
| | | 11 822 374 | 10 402 732 |
| Fremdkapital | | 12 520 943 | 21 739 651 |
| **Eigenkapital** | | | |
| Aktienkapital | 12. | 5 371 716 | 5 371 716 |
| Gewinnreserven | | 3 130 714 | 1 029 543 |
| | | 8 502 430 | 6 401 259 |
| Eigenkapital | | 8 502 430 | 6 401 259 |
| **Total** | | **21 023 373** | **28 140 911** |

# ERFOLGSRECHNUNG

## 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020 NACH SWISS GAAP FER

| CHF | Verweis | 01.01.2020 bis 31.12.2020 | 01.01.2019 bis 31.12.2019 |
|---|---|---|---|
| Mieteinnahmen Südpark | | 262 479 | 971 685 |
| Mieteinnahmen Buchs | | 913 424 | 791 948 |
| Sonstige Einnahmen | | 100 000 | 0 |
| Neubewertung Liegenschaft Südpark | | 0 | -1 720 000 |
| Neubewertung Liegenschaft Buchs | | 1 795 582 | 3 827 |
| Liegenschaftsaufwand Südpark | | 43 284 | - 118 802 |
| Liegenschaftserfolg Buchs | | - 68 039 | - 80 270 |
| Verwaltungsaufwand | | -383 600 | -407 387 |
| Betriebliches Ergebnis | | 2 663 129 | - 558 999 |
| Finanzergebnis | 14. | - 293 568 | - 457 469 |
| Ordentliches Ergebnis | | 2 369 561 | - 1 016 468 |
| Nichtbetriebliches Ergebnis | | 0 | 21 978 |
| Gewinn/Verlust vor Steuern | | 2 369 561 | - 994 490 |
| Ertragssteuern | 15. | - 9 423 | - 6 819 |
| Latente Steuern | 15. | - 258 967 | - 57 982 |
| **Gewinn/Verlust** | | 2 101 171 | -1 059 291 |
| Ergebnis pro Namenaktie | 18. | 2,19 | -1,22 |

# GELDFLUSSRECHNUNG

## 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

| CHF | | 01.01.2020 bis 31.12.2020 | 01.01.2019 bis 31.12.2019 |
|---|---|---|---|
| **Betriebstätigkeit** | | | |
| Indirekte Methode: | | | |
| | Gewinn / Verlust | 2 101 171 | -1 059 291 |
| + | Neubewertung Liegenschaft | -3 277 000 | 865 000 |
| +/- | Veränderung Finanzanlagen | - 142 312 | - 4 323 |
| +/- | Veränderung fondsunwirksamer Rückstellungen | - 165 000 | 85 000 |
| +/- | Veränderung Forderungen | 12 660 | - 23 712 |
| +/- | Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen | - 115 492 | - 58 391 |
| +/- | Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten und Passive Rechnungsabgrenzung | - 87 351 | 120 914 |
| +/- | Veränderung Steuerrückstellungen | 401 279 | 62 305 |
| = | Geldabfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash Flow) | -1 272 044 | - 12 497 |
| **Finanzierungstätigkeit** | | | |
| + | Einzahlungen aus Devestition (Verkauf) von Sachanlagen | 10 200 000 | 0 |
| = | Geldzufluss aus Investitionstätigkeit | 10 200 000 | 0 |
| **Finanzierungstätigkeit** | | | |
| + | Kapitalerhöhung | 0 | 1 013 812 |
| +/- | Veränderung von langfristigen Finanzverbindlichkeiten | 1 018 363 | -10 406 000 |
| +/- | Veränderung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten | -10 386 000 | 10 066 000 |
| = | Geldabfluss aus Finanzierungstätigkeit | -9 367 637 | 673 812 |
| **Total Geldabfluss** | | **- 439 681** | **661 315** |
| Stand per 01.01. | | 1 335 620 | 674 305 |
| Stand per 31.12. | | 895 939 | 1 335 620 |
| Veränderung flüssige Mittel | | - 439 681 | 661 315 |

# EIGENKAPITALNACHWEIS

## PER 31. DEZEMBER 2020

| CHF | Aktienkapital | Gewinnreserven | **Total** |
|---|---|---|---|
| Eigenkapital per 01.01.2013 | 6 692 494 | 953 524 | **7 646 018** |
| Nennwertreduktion 2013 | -466 918 | | **-466 918** |
| Jahresverlust 2013 | | -152 809 | **-152 809** |
| Eigenkapital per 31.12.2013 | 6 225 576 | 800 715 | **7 026 291** |
| Nennwertreduktion 2014 | -466 918 | | **-466 918** |
| Jahresverlust 2014 | | -218 426 | **-218 426** |
| Eigenkapital per 31.12.2014 | 5 758 658 | 582 290 | **6 340 948** |
| Nennwertreduktion 2015 | -466 918 | | **-466 918** |
| Jahresgewinn 2015 | | 315 235 | **315 235** |
| Eigenkapital per 31.12.2015 | 5 291 740 | 897 525 | **6 189 265** |
| Nennwertreduktion 2016 | -466 918 | | **-466 918** |
| Jahresgewinn 2016 | | 758 555 | **758 555** |
| Eigenkapital per 31.12.2016 | 4 824 822 | 1 656 080 | **6 480 902** |
| Nennwertreduktion 2017 | -466 918 | | **-466 918** |
| Jahresgewinn 2017 | | -200 914 | **-200 914** |
| Eigenkapital per 31.12.2017 | 4 357 904 | 1 455 166 | **5 813 070** |
| Nennwertreduktion 2018 | | | **0** |
| Jahresgewinn 2018 | | 633 667 | **633 667** |
| Eigenkapital per 31.12.2018 | 4 357 904 | 2 088 833 | **6 446 737** |
| Kapitalerhöhung | 1 013 813 | | **1 013 813** |
| Nennwertreduktion 2019 | | | **0** |
| Jahresverlust 2019 | | -1 059 291 | **-1 059 291** |
| Eigenkapital per 31.12.2019 | 5 371 716 | 1 029 543 | **6 401 259** |
| Nennwertreduktion 2020 | | | **0** |
| Jahresgewinn 2020 | | 2 101 171 | **2 101 171** |
| **Eigenkapital per 31.12.2020** | **5 371 716** | **3 130 714** | **8 502 430** |

# ANHANG

## PER 31. DEZEMBER 2020 NACH SWISS GAAP FER

### 1. RECHNUNGSLEGUNG

Der vorliegende Jahresabschluss der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft (nachfolgend HELVETIA I oder Gesellschaft) wurde in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER in Schweizer Franken (CHF) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage. Swiss GAAP FER 31 wurde angewendet und führt zu zusätzlichen Offenlegungen, jedoch zu keinen Änderungen in Bezug auf die Vermögens- und Ertragslage.

Die Gesellschaft verfügt über ein einziges Segment, weshalb dieser Bericht gleichzeitig die Segmentberichterstattung darstellt.

### 2. JAHRESABSCHLUSS NACH DEN VORSCHRIFTEN DES SCHWEIZERISCHEN OBLIGATIONENRECHTS

Neben dem Abschluss nach FER erstellt die Gesellschaft aus handels- und steuerrechtlichen Gründen weiterhin eine Jahresrechnung gemäss obligationenrechtlichen Vorschriften.

Die Generalversammlung der Aktionäre hat am 26. Mai 2020 stattgefunden. Anlässlich dieser Generalversammlung wurde die Jahresrechnung 2019 nach schweizerischem Obligationenrecht von den Aktionären genehmigt.

### 3. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Grundstücke und Bauten werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 zu Marktwerten bilanziert. Die Ermittlung des Marktwertes erfolgt halbjährlich nach dem DCF-Verfahren (Discounted Cash Flow) durch einen unabhängigen Bewertungsexperten.

Der Immobilienwert beträgt per 31. Dezember 2020 für die Liegenschaft Buchs CHF 19 682 000 (Vorjahr: CHF 16 405 000). Die Veränderung der Marktwerte der Immobilien wird direkt in der Erfolgsrechnung in der Position «Neubewertung Liegenschaft» ausgewiesen. Die Liegenschaft Solothurn wurde per 1. April 2020 an die AZ Medienhaus AG verkauft.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert unter Abzug allfälliger Wertbeeinträchtigungen bewertet.

Die flüssigen Mittel und die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert ausgewiesen. Innerhalb eines Jahres fällige Verbindlichkeiten werden als kurzfristiges Fremdkapital ausgewiesen.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle per Bilanzstichtag erkennbaren Risiken und sind auf Basis der wahrscheinlichen Mittelabflüsse bewertet.

### 4. VERPFÄNDETE AKTIVEN ZUR SICHERUNG KURZ- UND LANGFRISTIGER FINANZVERBINDLICHKEITEN

| CHF | 31.12.2020 | 31.12.2019 | |
|---|---|---|---|
| Liegenschaften - Buchwert | 19 682 000 | 26 605 000 | |
| Grundpfandrechte (Schuldbriefe) - nominell | | | |
| Schuldbriefe Liegenschaft Südpark | | 11 000 000 | |
| Schuldbriefe Liegenschaft Buchs | 10 800 000 | 10 800 000 | |
| Total Hinterlegung zur Sicherung eigener Verpflichtungen | 10 800 000 | 21 800 000 | 1) |
| Beanspruchte Kredite | 11 362 363 | 20 730 000 | |

Sicherungsabtretung Liegenschaften: Die gegenwärtigen und zukünftigen Mieteinnahmen, die Mietzinsgarantie sowie allfällige Forderungen aus der Gebäudeversicherungspolice sind zur Sicherung der beanspruchten Kredite abgetreten worden.

1) In Folge der Umfinanzierung wurden die bisherigen Schuldbriefe gelöscht und ein neuer Schuldbrief ausgegeben.

## 5. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Die Aktive Rechnungsabgrenzungen enthalten Positionen für

| CHF | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|
| Vorausbezahlte Kosten, welche in die nächste Nebenkostenabrechnung fliessen | 107 723 | 97 142 |
| Bereits verbuchte Kosten für Serviceverträge | 11 403 | 12 819 |
| Gemäss Vertrag vereinbarte mietfreie Zeit über Mietdauer auszubuchen | 114 380 | 0 |
| Bereits verbuchte Prämien für Versicherungen für das nächste Geschäftshalbjahr | 1 152 | 9 206 |
| **Total aktive Rechnungsabgrenzungen** | **234 658** | **119 167** |

## 6. SACHANLAGESPIEGEL

| CHF | Aktueller Wert | Ursprünglicher Anschaffungswert | Differenz |
|---|---|---|---|
| **Liegenschaft Buchs** | | | |
| Buchwert 31.12.2011 | 17 310 000 | 16 350 726 | 959 274 |
| Wertverminderung 2012 | - 760 000 | | |
| Buchwert 31.12.2012 | 16 550 000 | 16 350 726 | 199 274 |
| Wertverminderung 2013 | - 350 000 | | |
| Buchwert 31.12.2013 | 16 200 000 | 16 350 726 | - 150 726 |
| Wertverminderung 2014 | - 600 000 | | |
| Buchwert 31.12.2014 | 15 600 000 | 16 350 726 | - 750 726 |
| Wertsteigerung | 70 000 | | |
| Buchwert 31.12.2015 | 15 670 000 | 16 350 726 | - 680 726 |
| Wertverminderung 2016 | - 20 000 | | |
| Buchwert 31.12.2016 | 15 650 000 | 16 350 726 | - 700 726 |
| Wertverminderung 2017 | - 100 000 | | |
| Buchwert 31.12.2017 | 15 550 000 | 16 350 726 | - 800 726 |
| Wertverminderung 2018 | 0 | | |
| Buchwert 31.12.2018 | 15 550 000 | 16 350 726 | - 800 726 |
| Wertsteigerung 2019 | 855 000 | | |
| Buchwert 31.12.2019 | 16 405 000 | 16 350 726 | 54 274 |
| Wertsteigerung 2020 | 3 277 000 | | |
| Buchwert 31.12.2020 | 19 682 000 | 16.350.726 | 3.331.274 |
| **Total Grundstücke und Bauten** | **19 682 000** | **16 350 726** | **3 331 274** |

Die Grundstücke und Bauten werden zu aktuellen Marktwerten bewertet.

Weitere Bemerkungen zur Liegenschaft Buchs sind auf der Seite 6 im Kapitel «Investitionsliegenschaften und Mieter» sowie auf der Seite 10 und 11 im Kapitel «Das Geschäftsjahr 2020 der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft» dieses Geschäftsberichtes erwähnt.

## 7. FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen betreffen die aktiven latenten Ertragssteuern.

## 8. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Die passiven Rechnungsabgrenzungen enthalten Abgrenzungen für

| CHF | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|
| Abgrenzung Kosten | 54 455 | 18 990 |
| Abgaben & Gebühren, Versicherungen | 0 | 750 |
| Beratungshonorare | 10 658 | 20 000 |
| Revisionskosten | 35 000 | 30 000 |
| **Total passive Rechnungsabgrenzungen** | **100 113** | **69 740** |

## 9. FINANZVERBINDLICHKEITEN

| CHF | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|
| Laufzeiten kurzfristig (bis 12 Monate) | 320 000 | 10 706 000 |
| Laufzeiten langfristig (mehr als 12 Monate) | 11 042 363 | 10 024 000 |

Der Betrag der Darlehen in der Summe von CHF 11 042 363 ist in drei separate Darlehen aufgeteilt.

Das Darlehen für die Liegenschaft Buchs wurde per 20. Dezember 2017 umfinanziert und mit der WIR Bank abgeschlossen. Der Saldo per 31. Dezember 2020 beträgt CHF 9 444 000. Das Darlehen ist mit dem 3-Monats-CHF-Libor plus Marge von 2,05 Prozent bis CHF 8 356 000 und mit 3,05 Prozent für CHF 1 368 000 verzinst. Der Darlehensvertrag endet per 31. Dezember 2020.

Ein zweites Darlehen wurde zum Zweck der Finanzierung des Umbaus der Liegenschaft Buchs abgeschlossen und ist mit dem 3-Monats-CHF-Libor zuzüglich einer Marge von 1,82 Prozent verzinst. Die erste Baukredittranche von CHF 950 000 und ist schon komplett bezogen und es sind bereits CHF 10 000 amortisiert worden. Von der zweiten Baukredittranche von CHF 950 000 wurde bis anhin CHF 520 000 bezogen. Ausserdem wurde vom Baukredit bis anhin CHF 2 000 in CHW bezogen.

Ausserdem hat die ACRON HELVETIA I einen unverzinslichen COVID-19-KREDIT in der Höhe von CHF 176 363 mit der Laufzeit von 60 Monaten aufgenommen. Die Laufzeit wurde bis 31. Dezember 2027 verlängert. Die erste Amortisation ist auf den 31. März 2022 angesetzt. Für die Dauer des Kredits bestehen Investitions- und Ausschüttungsrestriktionen.

## 10. KURZFRISTIGE RÜCKSTELLUNGEN

| CHF | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|
| **Kurzfristige Rückstellungen - Lüftung/Wasserleitung Solothurn** | | |
| Buchwert Beginn Periode | 65 000 | 80 000 |
| Bildung von Rückstellungen | 0 | 0 |
| Verwendung von Rückstellungen | 0 | 0 |
| Auflösung über die Erfolgsrechnung | -65 000 | -15 000 |
| Buchwert Ende Periode | 0 | 65 000 |
| **Kurzfristige Rückstellungen - Verkaufskosten Solothurn** | | |
| Buchwert Beginn Periode | 100 000 | 0 |
| Bildung von Rückstellungen | 0 | 100 000 |
| Verwendung von Rückstellungen | 0 | 0 |
| Auflösung über die Erfolgsrechnung | -100 000 | 0 |
| Buchwert Ende Periode | 0 | 100 000 |
| **Total kurzfristige Rückstellungen** | **0** | **165 000** |

## 11. STEUERRÜCKSTELLUNGEN

| CHF | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|
| Buchwert Beginn Periode | 378 732 | 316 427 |
| Bildung von Rückstellungen | 0 | 0 |
| Verwendung von Rückstellungen | 0 | 0 |
| Bildung über die Erfolgsrechnung | 401 279 | 62 305 |
| Buchwert Ende Periode | 780 011 | 378 732 |

## 12. AKTIENKAPITAL

| CHF | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|
| **Komponenten des nicht ausschüttbaren Eigenkapitals:** | | |
| Aktienkapital | 5 371 716 | 5 371 716 |
| Bedingtes Kapital | 0 | 0 |
| Genehmigtes Kapital | 0 | 0 |
| Gesetzliche Reserven | 26 000 | 26 000 |

## 13. ANGABEN ÜBER BETEILIGUNGEN VON VERWALTUNGSRÄTEN, GESCHÄFTSFÜHRUNG UND NAHESTEHENDEN PERSONEN

| Aktionär | 31.12.2020 Anzahl Namenaktien | 31.12.2020 Stimmrechtsanteil | 31.12.2019 Anzahl Namenaktien | 31.12.2019 Stimmrechtsanteil |
|---|---|---|---|---|
| Kai Bender (Präsident des Verwaltungsrats)[1] | 40 768 | 4,25 % | 40 768 | 4,25 % |
| Peer Bender (Geschäftsführer) | 433 | 0,05 % | 433 | 0,05 % |
| Giacomo Landolt | 4 000 | 0,42 % | 0 | 0,00 % |

[1] als Vertreter der ACRON AG, und mit eigenen Aktien (eigene 21 570)

## 14. FINANZERGEBNIS

| CHF | 01.01.2020 bis 31.12.2020 | 01.01.2019 bis 31.12.2019 |
|---|---|---|
| **Finanzaufwand** | | |
| Hypothekarzinsen | - 291 368 | - 451 126 |
| Bankspesen | - 2 117 | - 6 315 |
| Kursverluste Währungen | - 83 | - 55 |
| Total Finanzaufwand | - 293 568 | - 457 496 |
| **Finanzertrag** | | |
| Erträge aus flüssigen Mitteln | 0 | 7 |
| Kursgewinne Währungen | 0 | 20 |
| Total Finanzertrag | 0 | 27 |
| **Finanzergebnis** | **- 293 568** | **- 457 469** |

## 15. STEUERN

| CHF | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|
| **Latente Steuern** | | |
| Passive latente Steuern | 780 011 | 378 732 |
| Aktive latente Steuern | -198 897 | -56 585 |
| **Total langfristige Rückstellung latente Steuern (passiv)** | **581 113** | **322 147** |

| CHF | 01.01.2020 bis 31.12.2020 | 01.01.2019 bis 31.12.2019 |
|---|---|---|
| **Steueraufwand** | | |
| Laufende Ertragssteuern | -9 423 | -6 819 |
| Veränderung latente Steuern | -258 967 | -57 982 |
| **Total Steueraufwand** | **-268 390** | **-64 801** |

Latente Steuern werden mit dem effektiv anwendbaren Steuersatz im Zeitpunkt der Bilanzierung berechnet. Per 31. Dezember 2020 ergibt sich ein Gewinnsteuersatz 21,23 Prozent (Vorjahr: 21,23 %) für die steuerbaren Werte im Kanton Solothurn und 20,72 Prozent (Vorjahr: 20,77 %) für die steuerbaren Werte im Kanton Zürich. Der Steuersatz auf dem Wertzuwachsgewinn der Liegenschaft Buchs beträgt 0 Prozent (Vorjahr: 0 %), da die steuerbare Wertzuwachskomponente CHF 0 beträgt. Die aktiven latenten Steuern beinhalten latente Steuern auf temporäre Differenzen basierend auf unterschiedlichen Abschreibungsgrundsätzen zwischen dem Jahresabschluss nach dem Obligationenrecht und jenem nach Swiss GAAP FER. Die passiven latenten Steuern berücksichtigen latente Steuern auf temporäre Differenzen hinsichtlich dem Verkehrswertes und dem handelsrechtlichen bzw. steuerrechtlichen Buchwert der Liegenschaft. Aktive latente Ertragssteuern auf steuerlichen Verlustvorträgen werden nicht bilanziert.

## 16. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDE PERSONEN / MANAGEMENT

| CHF | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|
| Gemäss Organisationsreglement hat der Verwaltungsrat die Geschäftsführung im Rahmen des gesetzlichen und statutarisch Zulässigen an den Geschäftsführer, Herrn Peer Bender übertragen. Für die Geschäftsführung wurde folgende Entschädigung erfasst. | 8 000 | 8 000 |
| Per 1. Januar 2014 hat die Gesellschaft mit der ACRON AG einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen, gemäss welchem letztere der Gesellschaft vertraglich spezifizierte Dienstleistungen erbringt. Im Rahmen dieses Dienstleistungsvertrages wurde folgende Entschädigung verbucht und nicht ausbezahlt. | 182 000 | 182 000 |

## 17. ENTSCHÄDIGUNGEN AN MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATES

Der Verwaltungsrat besteht aus Herrn Kai Bender (Präsident), Herrn Peter Lindegger (Vizepräsident) und Herrn Giacomo Landolt (Mitglied).

| CHF | 01.01.2020 bis 31.12.2020 | 01.01.2019 bis 31.12.2019 |
|---|---|---|
| Peter Lindegger (Grundhonorar netto) | 9 000 | 9 000 |
| Jürg Greter (Grundhonorar netto bis 26. Mai 2020) | 9 000 | 9 000 |
| Giacomo Landolt (ab 26. Mai 2020) | 6 750 | 0 |
| Kai Bender (Grundhonorar netto) | 10 000 | 10 000 |

Das im Jahr 2019 gestundete Honorar wurde im Jahr 2020 ausbezahlt.

Die Verwaltungsräte erhalten ausser der Jahresgrundpauschale zusätzlich eine Entschädigung nach Zeitaufwand (gemäss Verwaltungsratsprotokoll vom 22. September 2005).

| CHF | 01.01.2020 bis 31.12.2020 | 01.01.2019 bis 31.12.2019 |
|---|---|---|
| Peter Lindegger (Gesamtentschädigung für das Geschäftsjahr) | 350 | 3 000 |
| Jürg Greter (Gesamtentschädigung für das Geschäftsjahr) | 710 | 1 986 |
| Kai Bender | 0 | 0 |
| Giacomo Landolt | 0 | 0 |

## 18. ERGEBNIS PRO NAMENAKTIE

Die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien reduziert sich um einen allfälligen durchschnittlichen Eigenbestand an Aktien, die weder Stimm- noch Kapitalrechte haben. Es bestehen keine eigenen Aktien. Es wird deshalb auf den Ausweis dieser Positionen verzichtet. Es bestehen keine verwässerten Effekte. Die Berechnung des «Ergebnisses je Aktie» erfolgt mit Berücksichtigung des Neubewertungseffektes. Es wird deshalb auf die Unterscheidung «Ergebnis ohne Neubewertungseffekt» und «Ergebnis mit Neubewertungseffekt» verzichtet. Das verwässerte Ergebnis pro Namenaktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis pro Namenaktie.

| Anzahl Aktien | | 01.01.2020 bis 31.12.2020 | 01.01.2019 bis 31.12.2019 |
|---|---|---|---|
| Ausstehende Aktien zum Periodenbeginn | Anzahl | 959 235 | 778 197 |
| Ausgabe Aktien im Rahmen der ordentlichen Kapitalerhöhung | Anzahl | 0 | 181 038 |
| Ausstehende Aktien zum Periodenende | Anzahl | 959 235 | 959 235 |
| Durchschnittlich Anzahl ausstehender Aktien | Anzahl | 959 235 | 868 716 |
| Ergebnis | CHF | 2 101 171 | -1 059 291 |
| Ergebnis pro Namenaktie | CHF | 2.19 | -1.22 |

## 19. NET ASSET VALUE (NAV) PRO NAMENAKTIE

Der an der BX Berne eXchange verfügbare Geldkurs lag per 29. Dezember 2020 bei CHF 5.20. Der errechnete Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern belief sich auf CHF 8.86, womit der Markt die Anteile mit einem Abschlag von 41,31 Prozent bewertet.

| Berechnung NAV | | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|---|
| Ausstehende Aktien per Stichtag | Anzahl | 959 235 | 959 235 |
| Eigenkapital per Stichtag | CHF | 8 502 430 | 6 401 259 |
| Net Asset Value (NAV nach latenten Steuern) pro Namenaktie | CHF | 8.86 | 6.67 |

## 20. ÜBERLEITUNG ERGEBNIS NACH OR ZU ERGEBNIS NACH SWISS GAAP FER

| CHF | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|
| Jahresgewinn nach OR | 246 590 | -1 276 451 |
| Wegfall Abschreibungen Liegenschaften | 317 966 | 1 991 314 |
| Neubewertung Liegenschaften | 1 795 582 | -1 716 172 |
| Latente Steuern | - 258 967 | - 57 982 |
| **Jahresgewinn / -verlust nach Swiss GAAP FER** | **2 101 171** | **-1 059 291** |

## 21. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 31. Dezember 2020 und dem Datum der Bilanzerrichtung sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte per 31. Dezember zur Folge haben oder an dieser Stelle offen gelegt werden müssen.

Im Januar 2021 beschloss der Verwaltungsrat, die Liegenschaft in einem strukturierten Verfahren zu verkaufen. Hierzu wurden Angebote von drei namhaften Maklerfirmen eingeholt. Der Verwaltungsrat erteilte dann den Auftrag an die «CSL Immobilien AG» in Zürich. Ziel ist ein Verkauf der Liegenschaft im Sommer 2021.

Die Jahresrechnung wurde an der Verwaltungsratssitzung vom 14. April 2021 genehmigt.

Deloitte.

Deloitte AG
General-Guisan-Quai 38
8022 Zurich
Switzerland

Phone: +41 (0)58 279 6000
Fax: +41 (0)58 279 6600
www.deloitte.ch



## Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der
**ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft, Solothurn**

## Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 13-24) für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### Verantwortung des Verwaltungsrates.

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

Deloitte.

ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft
Bericht der Revisionsstelle
für das am 31. Dezember 2020
abgeschlossene Geschäftsjahr

## Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

## Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

### Bewertung der Grundstücke und Bauten

Risiko-Level ist ähnlich wie im Vorjahr

| Besonders wichtige Prüfungssachverhalte | Schlüsselprüfungshandlungen |
|---|---|
| Die Renditeliegenschaft in Buchs stellt mit insgesamt CHF 19.7 Millionen (93.6% der Bilanzsumme) die wesentliche Bilanzposition der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 dar.<br><br>Die Renditeliegenschaft wurde per Bilanzstichtag in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER zum Marktwert bewertet.<br><br>Bei der Bewertung wird auf Gutachten von externen Schätzungsexperten abgestützt. Die mittels Discounted-Cashflow-Modell vorgenommenen Marktwertschätzungen basierten auf Annahmen, insbesondere in Bezug auf Marktmieterträge, Diskontsätze, Leerstände und Bewirtschaftungs-, Unterhalts-, und Instandsetzungskosten sowie Entwicklungsrisiken.<br><br>Weitere Informationen zur Bewertung der Grundstücke und Bauten (Renditeliegenschaft) sind im Anhang zur Jahresrechnung dargestellt:<br><br>- Bewertungsgrundsätze (Seite 18)<br><br>- Sachanlagespiegel (Seite 19) | Wir haben die Angemessenheit der Prozesse der Bewertung sowie die Kontrollen beurteilt.<br><br>Wir beurteilten Objektivität, Unabhängigkeit und Fähigkeit der externen Schätzungsexperten mittels Einsicht der Mitgliedschaft in einem Berufsverband von Immobilienfachleuten und Immobiliensachverständigen. Zudem haben wir die Angemessenheit der Arbeit und das angewandte Bewertungsmodell beurteilt.<br><br>Weiter überprüften wir stichprobenweise die Korrektheit von liegenschaftsspezifischen Daten (u.a. Mieterträge, Mietvertragssituation), welche in die Bewertung einflossen.<br><br>Die zugrundeliegenden Schlüsselannahmen (Bewertungsstandard, Inflation, Diskontierungsrate, Betriebskosten und weitere bewertungsrelevante Faktoren) wurden basierend auf Vergangenheitszahlen, Vergleichswerten und öffentlich verfügbaren Informationen beurteilt. |

Deloitte.

ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft
Bericht der Revisionsstelle
für das am 31. Dezember 2020
abgeschlossene Geschäftsjahr



## Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Pietro Di Fluri
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Alexander Aebersold
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 22. April 2021

PDI/AAE/mso

# BILANZ

## AKTIVEN PER 31. DEZEMBER 2020 NACH OBLIGATIONENRECHT

| CHF | Anhang | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|---|
| AKTIVEN | | | |
| **Umlaufvermögen** | | | |
| Flüssige Mittel | | 895 939 | 1 335 620 |
| Forderung gegenüber Dritten (netto) | | 11 879 | 24 539 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | | 234 658 | 119 167 |
| | | 1 142 476 | 1 479 326 |
| **Anlagevermögen** | | | |
| Liegenschaft Buchs | 1. + 2. | 15 439 779 | 14 276 327 |
| Liegenschaft Südpark | 1. + 2. | 0 | 10 200 000 |
| | | 15 439 779 | 24 476 327 |
| **Total Aktiven** | | **16 582 255** | **25 955 653** |

# BILANZ

## PASSIVEN PER 31. DEZEMBER 2020 NACH OBLIGATIONENRECHT

| CHF | Anhang | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|---|
| PASSIVEN | | | |
| **Kurzfristiges Fremdkapital** | | | |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte | | 278 455 | 396 178 |
| Kurzfristige Hypothekardarlehen | | 320 000 | 10 706 000 |
| Passive Rechnungsabgrenzung | | 100 113 | 69 740 |
| Rückstellung Erneuerung | | 0 | 165 000 |
| | | 698 568 | 11 336 918 |
| **Langfristiges Fremdkapital** | | | |
| Hypotheken Buchs | 2. | 10 866 000 | 10 024 000 |
| Darlehen COVID | 2. | 176 363 | 0 |
| | | 11 042 363 | 10 024 000 |
| Fremdkapital | | 11 740 931 | 21 360 918 |
| **Eigenkapital** | | | |
| Aktienkapital | 3. + 4. | 5 371 715 | 5 371 715 |
| Gesetzliche Reserven | | 26 000 | 26 000 |
| Bilanzverlust | | | |
| Vortrag vom Vorjahr | | -802 981 | 473 469 |
| Jahresgewinn/ -verlust | | 246 590 | -1 276 451 |
| | | -556 391 | -802 981 |
| Eigenkapital | | 4 841 324 | 4 594 734 |
| **Total Passiven** | | **16 582 255** | **25 955 653** |

# ERFOLGSRECHNUNG 2020
## 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

| CHF | Anhang | 01.01.2020 bis 31.12.2020 | 01.01.2019 bis 31.12.2019 |
|---|---|---|---|
| ERTRAG | | | |
| Nettoerlös aus Mieteinnahmen | | 1 275 902 | 1 763 633 |
| **Betrieblicher Ertrag** | | **1 275 902** | **1 763 633** |
| | | | |
| Personalaufwand | 5. + 6. | 42 750 | 36 000 |
| Verwaltungsaufwand | 7. | 316 602 | 316 644 |
| übriger betrieblicher Aufwand | | 214 004 | 253 815 |
| **Betriebsergebnis vor Abschreibungen** | | **702 547** | **1 157 174** |
| | | | |
| Abschreibungen und Wertberichtigungen | 1. | 317 967 | 1 991 315 |
| **Betriebsergebnis nach Abschreibungen** | | **384 581** | **-834 141** |
| | | | |
| Finanzertrag | | 0 | 27 |
| Finanzaufwand | | 293 568 | 457 496 |
| **Ordentliches Ergebnis** | | **91 013** | **-1 291 610** |
| | | | |
| Betriebsfremder Ertrag | 9. | 165 000 | 21 978 |
| **Jahresgewinn/ -verlust vor Steuern** | | **256 013** | **-1 269 632** |
| | | | |
| Direkte Steuern | | 9 423 | 6 819 |
| **Jahresgewinn/ -verlust** | | **246 590** | **-1 276 451** |

# ANHANG

## PER 31. DEZEMBER 2020

## ALLGEMEINES

Firma: ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft, Rechtsform: Aktiengesellschaft, Sitz: Solothurn
Die Gesellschaft hat weniger als 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

## 1. RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechtes erstellt. Auf die zusätzlichen Angaben im Anhang zur Jahresrechnung, die Geldflussrechnung und den Lagebericht wurde verzichtet, da das Unternehmen einen zusätzlichen Jahresabschluss nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung erstellt.

Die Erfolgsrechnung als Bestandteil dieser Jahresrechnung wurde entsprechend der gesetzlichen Vorgaben neu gegliedert. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Es ergab sich jedoch kein Einfluss auf das Jahresergebnis und das Eigenkapital.

**Flüssige Mittel**
Die Flüssigen Mittel sind zum Nominalwert bewertet und beinhalten Guthaben in Schweizer Franken bei Schweizer Banken.

**Aktive Rechnungsabgrenzungen**
Die Aktive Rechnungsabgrenzungen beinhalten aktivierte Nebenkosten sowie bereits in Rechnung gestellte Kosten für das neue Geschäftsjahr.

**Verbindlichkeiten/Passive Rechnungsabgrenzungen**
Die Verbindlichkeiten beinhalten unbezahlte Kosten für das aktuelle Geschäftsjahr sowie Akontozahlungen der Mieter. Die Passive Rechnungsabgrenzungen beinhalten noch nicht in Rechnungen gestellte Aufwendungen.

**Abschreibungen**
Das Anlagevermögen wird zu Anschaffungskosten abzüglich planmässiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen bemessen sich nach der betrieblichen Nutzungsdauer für:

- Liegenschaft Buchs: 2 Prozent vom Anschaffungswert ohne Land

Zusätzliche Abschreibungen erfolgen, wenn der aktuelle Marktwert unter dem Buchwert liegt.

## 2. SICHERHEITEN ZU GUNSTEN DRITTER UND SICHERHEITEN FÜR EIGENE VERBINDLICHKEITEN SOWIE AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT

| CHF | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|
| Liegenschaften - Buchwert | 15 439 779 | 24 476 327 |
| Grundpfandrechte (Schuldbriefe) - nominell | | |
| Schuldbriefe Liegenschaft Südpark | 0 | 11 000 000 |
| Schuldbriefe Liegenschaft Buchs | 10 800 000 | 10 800 000 |
| Total Hinterlegung zur Sicherung eigener Verpflichtungen | 10 800 000 | 21 800 000 |
| Beanspruchte Kredite | 11 362 363 | 20 730 000 |

Die gegenwärtigen und zukünftigen Mieteinnahmen, die Mietzinsgarantie sowie allfällige Forderungen aus der Gebäudeversicherungspolice sind zur Sicherung der beanspruchten Kredite abgetreten worden.

Für den COVID-19-KREDIT verweisen wir auf Seite 20, Anhang 9 des Geschäftsberichtes.

## 3. AKTIENKAPITAL

| CHF | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|
| Aktienkapital voll einbezahlt | 5 371 715 | 4 357 904 |
| Nennwertreduktion | | |
| Kapitalerhöhung | | 1 013 811 |
| **Aktienkapital total** | **5 371 715** | **5 371 715** |

Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 5 371 715 und ist eingeteilt in 959 235 Namenaktien zum Nennwert von je CHF 5.60. Das Aktienkapital ist vollständig liberiert.

## 4. ANGABEN ÜBER BETEILIGUNGEN VON VERWALTUNGSRÄTEN, GESCHÄFTSFÜHRUNG UND NAHESTEHENDEN PERSONEN

| Aktionär | 31.12.2020 Anzahl Namenaktien | 31.12.2020 Stimmrechtsanteil | 31.12.2019 Anzahl Namenaktien | 31.12.2019 Stimmrechtsanteil |
|---|---|---|---|---|
| Kai Bender (Präsident des Verwaltungsrats)[1] | 40 768 | 4,25 % | 40 768 | 4,25 % |
| Peer Bender (Geschäftsführer) | 433 | 0,05 % | 433 | 0,05 % |
| Giacomo Landolt | 4 000 | 0,42 % | n.a. | n.a. |

[1] als Vertreter der ACRON AG, und mit eigenen Aktien (eigene 21 570)

## 5. MANAGEMENTVERTRÄGE

| CHF | 01.01.2020 bis 31.12.2020 | 01.01.2019 bis 31.12.2019 |
|---|---|---|
| Gemäss Organisationsreglement hat der Verwaltungsrat die gesamte Geschäftsführung im Rahmen des gesetzlich und statutarisch zulässigen an den Geschäftsführer, Herrn Peer Bender übertragen. Für die Geschäftsführung wurde folgende Entschädigung ausgerichtet: | 8 000 | 8 000 |
| Per 1. Januar 2014 hat die Gesellschaft mit der ACRON AG einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen, gemäss welchem letztere der Gesellschaft vertraglich spezifizierte Dienstleistungen erbringt. Im Rahmen dieses Dienstleistungsvertrages wurde folgende Entschädigung ausbezahlt. | 182 000 | 182 000 |

## 6. ENTSCHÄDIGUNGEN AN MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATES

| CHF | 01.01.2020 bis 31.12.2020 | 01.01.2019 bis 31.12.2019 |
|---|---|---|
| Jürg Greter (Grundhonorar netto) | 9 000 | 10 000 |
| Kai Bender | 10 000 | 10 000 |
| Peter Lindegger | 9 000 | 9 000 |
| Giacomo Landolt (ab 26. Mai 2020) | 6 750 | 0 |

Die Verwaltungsräte erhalten ausser der Jahresgrundpauschale zusätzlich eine Entschädigung nach Zeitaufwand (gemäss Verwaltungsratsprotokoll vom 22. September 2005).

| CHF | 01.01.2020 bis 31.12.2020 | 01.01.2019 bis 31.12.2019 |
|---|---|---|
| Peter Lindegger (Gesamtentschädigung für das Geschäftsjahr) | 350 | 3 000 |
| Jürg Greter (Gesamtentschädigung das Geschäftsjahr) | 710 | 1 986 |

## 7. WEITERE ANGABEN GEMÄSS OR 959

| | 01.01.2020 bis 31.12.2020 | 01.01.2019 bis 31.12.2019 |
|---|---|---|
| Honorar der Revisionsstelle (je gesondert für Revision und andere Dienstleistungen) | 35 000 | 41 130 |
| davon Prüfungshonorar | 35 000 | 41 130 |

## 8. GENEHMIGUNG DER JAHRESRECHNUNG

Der Verwaltungsrat hat an der Sitzung vom 14. April 2021 den vorliegenden Abschluss genehmigt.

## 9. WEITERE ANGABEN

Durch die Auflösung der Rückstellungen für die verkaufte Immobilie in Solothurn wurde ein betriebsfremder Ertrag von CHF 165 000 erwirtschaftet.

## 10. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 31. Dezember 2020 und dem Datum der Bilanzerrichtung sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte per 31. Dezember 2020 zur Folge haben oder an dieser Stelle offen gelegt werden müssen.

Im Januar 2021 beschloss der Verwaltungsrat, die Liegenschaft in einem strukturierten Verfahren zu verkaufen. Hierzu wurden Angebote von drei namhaften Maklerfirmen eingeholt. Der Verwaltungsrat erteilte dann den Auftrag an die «CSL Immobilien AG» in Zürich. Ziel ist ein Verkauf der Liegenschaft im Sommer 2021.

Weitere Bemerkungen zum Verkauf der Liegenschaft sind auf der Seite 8 im Kapitel «Investitionsliegenschaften und Mieter» sowie auf der Seite 10 und 11 im Kapitel «Das Geschäftsjahr 2020 der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft» dieses Geschäftsberichtes erwähnt.

Deloitte.

Deloitte AG
General-Guisan-Quai 38
8022 Zurich
Switzerland

Phone: +41 (0)58 279 6000
Fax: +41 (0)58 279 6600
www.deloitte.ch

## Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der
**ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft, Solothurn**

## Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 28-33) für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### Verantwortung des Verwaltungsrates.

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

Deloitte.

ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft
Bericht der Revisionsstelle
für das am 31. Dezember 2020
abgeschlossene Geschäftsjahr



## Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

## Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

### Bewertung der Grundstücke und Bauten

Risiko-Level ist ähnlich wie im Vorjahr

| Besonders wichtige Prüfungssachverhalte | Schlüsselprüfungshandlungen |
|---|---|
| Die Renditeliegenschaft in Buchs stellt mit insgesamt CHF 15.4 Millionen (93.1% der Bilanzsumme) die wesentliche Bilanzposition der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 dar.<br><br>Die Erstbewertung erfolgte zu Anschaffungskosten. Anschliessend werden die Renditeliegenschaften mit 2% linear abgeschrieben (Gebäudeanschaffungswert ohne Land). Einmal jährlich werden die Buchwerte durch die Gesellschaft auf ihre Werthaltigkeit hin überprüft. Falls der Marktwert tiefer als der Buchwert ist, werden ausserordentliche Abschreibungen auf den Marktwert vorgenommen. Bei der Bewertung wird auf Gutachten von externen Schätzungsexperten abgestützt.<br><br>Die mittels Discounted-Cashflow-Modell vorgenommenen Marktwertschätzungen basieren auf Annahmen, insbesondere in Bezug auf Marktmieterträge, Diskontsätze, Leerstände und Bewirtschaftungs-, Unterhalts-, und Instandsetzungskosten sowie Entwicklungsrisiken. Weitere Informationen zur Bewertung der Liegenschaften (Renditeliegenschaften) sind im Anhang zur Jahresrechnung dargestellt:<br><br>- Rechnungslegungsgrundsätze (Seite 31) | Wir haben die Angemessenheit der Prozesse der Bewertung sowie die Kontrollen beurteilt.<br><br>Wir beurteilten Objektivität, Unabhängigkeit und Fähigkeit der externen Schätzungsexperten mittels Einsicht der Mitgliedschaft in einem Berufsverband von Immobilienfachleuten und Immobiliensachverständigen. Zudem haben wir die Angemessenheit der Arbeit und das angewandte Bewertungsmodell beurteilt.<br><br>Weiter überprüften wir stichprobenweise die Korrektheit von liegenschaftsspezifischen Daten (u.a. Mieterträge, Mietvertragssituation), welche in die Bewertung einflossen.<br><br>Die zugrundeliegenden Schlüsselannahmen (Bewertungsstandard, Inflation, Diskontierungsrate, Betriebskosten und weitere bewertungsrelevante Faktoren) wurden basierend auf Vergangenheitszahlen, Vergleichswerten und öffentlich verfügbaren Informationen beurteilt. |

Deloitte.

ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft
Bericht der Revisionsstelle
für das am 31. Dezember 2020
abgeschlossene Geschäftsjahr



## Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

**Deloitte AG**

Pietro Di Fluri
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Alexander Aebersold
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 22. April 2021

PDI/AAE/mso

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

ACRON Helvetia I Immobilien AG
Rötistrasse 22
4500 Solothurn

22. Januar 2021



**Marktwertermittlung der Liegenschaft Furtbachstrasse 16 in 8107 Buchs (ZH) per 31.12.2021**

***Bericht des unabhängigen Bewertungsexperten***

## Auftrag

Im Auftrag der ACRON Helvetia I Immobilien AG wurde die Liegenschaft Furtbachstrasse 16 in 8107 Buchs (ZH), die sich im Eigentum der Auftraggeberin befindet, von PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung beurteilt und per Stichtag 31. Dezember 2021 bewertet.

## Bewertungsstandards und Grundlagen

Die einzelnen Liegenschaftswerte werden nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) ermittelt und die Bewertung erfolgt entsprechend der Best Practice-Vorgaben der International Valuation Standards (IVSC), Swiss Valuation Standards (SVS) und der Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

In Übereinstimmung mit den Marktwertdefinitionen gemäss International Financial Reporting Standards (IFRS), insbesondere IFRS 13 (Fair Value Measurement) und IAS 40 (Investment Property) wird der Marktwert umschrieben als: *„Der Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswertes vereinnahmen bzw. bei Übertragung einer Verbindlichkeit bezahlen würden."*

Die Basis für die Bewertung bilden überwiegend auf dem Markt nicht beobachtbare Input-Parameter, sowie teils beobachtbare jedoch angepasste Input-Parameter (Level 3). Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Finanzierungs- und Veräusserungskosten, Mehrwertsteuer, etc.), werden im Einklang mit der Bewertungspraxis in der Schweiz nicht berücksichtigt. Die Liegenschaften werden im Rahmen der Bewertung jeweils mindestens alle drei Jahre, sowie nach Umbau besichtigt.

## Bewertungsmethode und Bewertungstechnik

PwC hat keine Änderungen der Bewertungsmethodik und -technik im Rahmen der Endjahresbewertung 2020 vorgenommen. Bei der DCF-Methode werden im ersten Schritt die jährlichen erwarteten nominalen Netto-Zahlungsströme über einen Betrachtungshorizont von 10 Jahren prognostiziert (Soll-Miete abzüglich Kosten für Betrieb, Unterhalt, Instandsetzungen etc.). Für diese Prognosejahre werden einzelne Cash-Flows dargestellt. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Cash-Flows eines repräsentativen Jahres (Exit Jahr) dargestellt. In einem zweiten Schritt werden diese sog. Free Cash-Flows, sprich die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung

stehenden Geldflüsse, auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Der nominale Diskontierungszinssatz reflektiert hierbei die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

PwC legt den Diskontierungszinssatz mittels der Komponentenmethode fest. Die einzelnen Komponenten werden von Fahrländer Partner hedonisch, auf Basis von Transaktionsdaten und makroökonomischen Inputdaten ermittelt und von PwC aufgrund der eigenen Markt- und Objektkenntnis individuell adjustiert. Der Basisdiskontierungszinssatz basiert auf der langfristigen Prognose für 10-jährige Bundesanleihen. Zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen wird ein weiterer Zuschlag gerechnet. Der nominale Basisdiskontierungszinssatz inkl. Illiquiditätszuschlag beträgt 3.02%. Angepasst wird dieser nominale Basisdiskontierungszinssatz um weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienspezifische Risiken. Die langfristige Inflationsannahme wurde auf Basis der historischen Daten und der Inflationsprognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) bei 1.00% beibehalten. Für die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes wird das inflationsbedingte Wachstum der Cash-Flows ab Jahr elf abgezogen.

## Bewertungsresultat

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen bewerten wir den **Marktwert der Liegenschaft Furtbachstrasse 16 in 8107 Buchs (ZH) per 31. Dezember 2020** auf **CHF 19'682'000** (30.06.2020: CHF 17‘436‘000). Die Aufwertung im Betrag von CHF 2’246’000 (+12.9%) ist im Vergleich zur letzten Bewertung (30.06.2020) insbesondere auf die höhere Marktmiete zurückzuführen, die um 8.3% gestiegen ist. Der Diskontsatz hat sich aufgrund der aktuellen Marktlage um 13 BP, auf 5.62% (nominal) reduziert. Aufgrund der Gebäudealterung wurde der Renovationsfonds um 2.2% erhöht.

## Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde die Liegenschaft der ACRON Helvetia I Immobilien AG unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem Zweck der Festlegung der Bilanzwerte im Rahmen der Halbjahresberichts 2020. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG
Real Estate Advisory

Marie Seiler MRICS, CFA

Partner

Marco Böhi MRICS

Director

| | |
|---|---|
| Gründung | 3. Oktober 2000 |
| Sitz der Gesellschaft | ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft<br>bei Dr. Raoul Stampfli, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn |
| Börsenkotierung seit September 2009 | BX Swiss (www.bxswiss.com) |
| Ticker-Symbol | AHAN |
| Valor | 10201284 |
| ISIN | CH0102012843 |
| Homepage | www.acron-helvetia1.ch |
| Anzahl Aktien (31.12.2020) | 959 235 |
| Aktienkapital (31.12.2020) | CHF 5 371 716 |
| Geschäftsführung | Peer Bender |
| Investitionsliegenschaften | Logistik- und Büroimmobilie Buchs, Zürich |
| Wert Liegenschaft Buchs zu Anschaffungskosten | CHF 16 216 787 (Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten) |
| Immobilienwert zu Marktwerten | CHF 19 682 000 (Bewertungsstichtag 31.12.2020) |
| Fremdfinanzierungsgrad (Swiss GAAP FER) | 59,56 Prozent |
| Börsenkapitalisierung (31.12.2020) | CHF 4 988 022 |
| Aktienkurs BX Geld (31.12.2020) | CHF 5.20 |
| Aktienkurs BX Brief (31.12.2020) | CHF 5.39 |
| Innerer Wert (NAV) pro Aktie nach latenten Steuern per 31.12.2020 | CHF 8.86 |
| Prämie (+) / Discount (-) Geldkurs gegenüber NAV nach latenten Steuern | - 41,31 Prozent |
| Ausschüttung 2010 | CHF 0.20 pro Aktie |
| Ausschüttung 2011 | CHF 0.60 pro Aktie |
| Ausschüttung 2012 | CHF 0.60 pro Aktie |
| Ausschüttung 2013 | CHF 0.60 pro Aktie |
| Ausschüttung 2014 | CHF 0.60 pro Aktie |
| Ausschüttung 2015 | CHF 0.60 pro Aktie |
| Ausschüttung 2016 | CHF 0.60 pro Aktie |
| Ausschüttung 2017 | CHF 0.60 pro Aktie |
| Ausschüttung 2018 | CHF 0.00 pro Aktie |
| Ausschüttung 2019 | CHF 0.00 pro Aktie |
| Ausschüttung 2020 | CHF 0.00 pro Aktie |

ACRON

REAL ESTATE INVESTMENTS
SINCE 1981


Sitz der Gesellschaft

ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft
bei Dr. Raoul Stampfli
Rötistrasse 22
4500 Solothurn
Schweiz
www.acron-helvetia1.ch
info@acron-helvetia1.ch

Geschäftsführung

Peer Bender
c/o ACRON AG
Haus zur Kaufleuten
Pelikanstrasse 18
8001 Zürich
Schweiz
Tel. +41 (0)44 204 34 00
Fax +41 (0)44 204 34 09