

An die Aktionäre  
der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft

ZÜRICH  
DÜSSELDORF  
DALLAS  
TULSA

Zürich, den 9. Dezember 2010

KWB/cs

ACRON HELVETIA I  
Immobilien Aktiengesellschaft  
c/o ACRON AG  
Stockerstrasse 8  
8002 Zürich  
Switzerland

### Entwicklung des Aktienkurses

Sehr geehrter Aktionär/Sehr geehrte Aktionärin

Anlässlich der fast genau vor einem Jahr erfolgten Börsenkotierung der Aktien der ACRON HELVETIA I und der letzten Aktientransaktionen an der BX Berne eXchange möchten wir heute die Gelegenheit nutzen, Sie über den Verlauf des bisherigen Aktienhandels zu informieren.

fon  
+41 . (0)44 . 20 43 400

### Die wesentlichen Kennzahlen der ACRON HELVETIA I auf einen Blick:

Kennzahlen	in CHF je Aktie
Aktienkurs per 31.12.2009:	9.20
Aktienkurs per 30.11.2010:	5.70
Nettoinventarwert* (NAV) per 30.06.2010:	8.35
Aktueller Nennwert (gem. Statuten vom 26.05.2010):	9.80

fax  
+41 . (0)44 . 20 43 409

mail  
info@acron-helvetia1.ch

web  
www.acron-helvetia1.ch

Wie Sie der beiliegenden Übersicht zur Entwicklung des Aktienkurses entnehmen können, wurden seit Börsenkotierung rund drei Prozent von den Aktien der ACRON HELVETIA I gehandelt. Die erzielten Verkaufspreise variierten bei den Verkäufen zwischen CHF 10.30 und CHF 5.00 pro Aktie. Die Bereitschaft der Aktionäre der ersten Stunde, ihre Aktien zu einem Kurs unterhalb des Nettoinventarwertes\* zu veräussern, ist natürlich verwunderlich. Denn diese Aktionäre verkaufen ihre Aktien deutlich unter ihrem tatsächlichen Wert. Für unsere neuen Aktionäre, die zu einem niedrigeren Kurs als CHF 10.00 pro Aktie gekauft haben, ist der Aktienerwerb hingegen ein gutes Geschäft, da ihre Rendite gesteigert wird.

### Auswirkung des Aktienkaufpreises auf die prognostizierte Ausschüttung:

Kaufpreis je Aktie in CHF	(Prognose) Ausschüttung je Aktie in CHF	Rendite in %
10.00	0.60	6.00%
7.50	0.60	8.00%
5.00	0.60	12.00%

\* Vermögenswerte zu Marktwerten abzgl. Verbindlichkeiten der Gesellschaft (pro Aktie) – siehe auch Begriffserläuterungen in der Anlage.

Selbstverständlich können die Aktionäre, die schon seit Jahren in ACRON HELVETIA I investiert sind, ebenfalls ihre prognostizierte Rendite\* durch einen entsprechenden Aktienzukauf steigern und darüber hinaus ihr Miteigentumsanteil an der Gesellschaft erhöhen.

**Ihre Renditesteigerung könnte folgendermassen aussehen:**

Aktien	Kaufpreis pro Aktie in CHF	Gesamtkaufpreis in CHF	(Prognose) Ausschüttung in CHF	Rendite in %
1 500	(ursprünglich) 10.00	15 000.00	900.00	6.00%
1 500	(aktuell) 5.70	8 550.00	900.00	10.53%
<b><u>3 000</u></b>		<b><u>23 550.00</u></b>	<b><u>1 800.00</u></b>	<b><u>7.64%</u></b>

Natürlich stellen wir Ihnen gerne eine für Sie persönlich abgestimmte Ausschüttungsübersicht, die Ihnen Ihre Möglichkeiten der Renditesteigerung veranschaulichen wird, zur Verfügung. Daher möchten wir Sie bitten, sich mit uns in Verbindung zu setzen, wenn Sie Interesse an der zuvor genannten Ausschüttungsübersicht haben.

Aber auch für den Fall, dass Sie kein Interesse an einer Nachorder haben sollten, möchten wir Sie abschliessend bitten, von „Bestens“-Aufträgen bei Abgabe einer Verkaufsoorder abzusehen. Stellen Sie hingegen sicher, dass Sie eine etwaige Verkaufsoorder mit einem Limit versehen, so dass keine Verkäufe Ihres Aktienbestandes erfolgen, wenn der angebotene Preis unterhalb Ihres Limits liegt. So können Sie sich gegen einen Verkauf unter dem von Ihnen gewünschten Verkaufspreis absichern. Erteilen Sie hingegen eine Wertpapierverkaufsoorder ohne Limit würde ein Verkauf bei jedem Preis stattfinden.

Für allfällige Rückfragen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

**ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft**



Jürg Greter  
Mitglied des Verwaltungsrates

\* Voraussichtliche Ausschüttung CHF 0,50 bzw. CHF 0,60 pro Aktie p.a. in den nächsten Jahren

**ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft** (kотиert seit dem 30. September 2009)

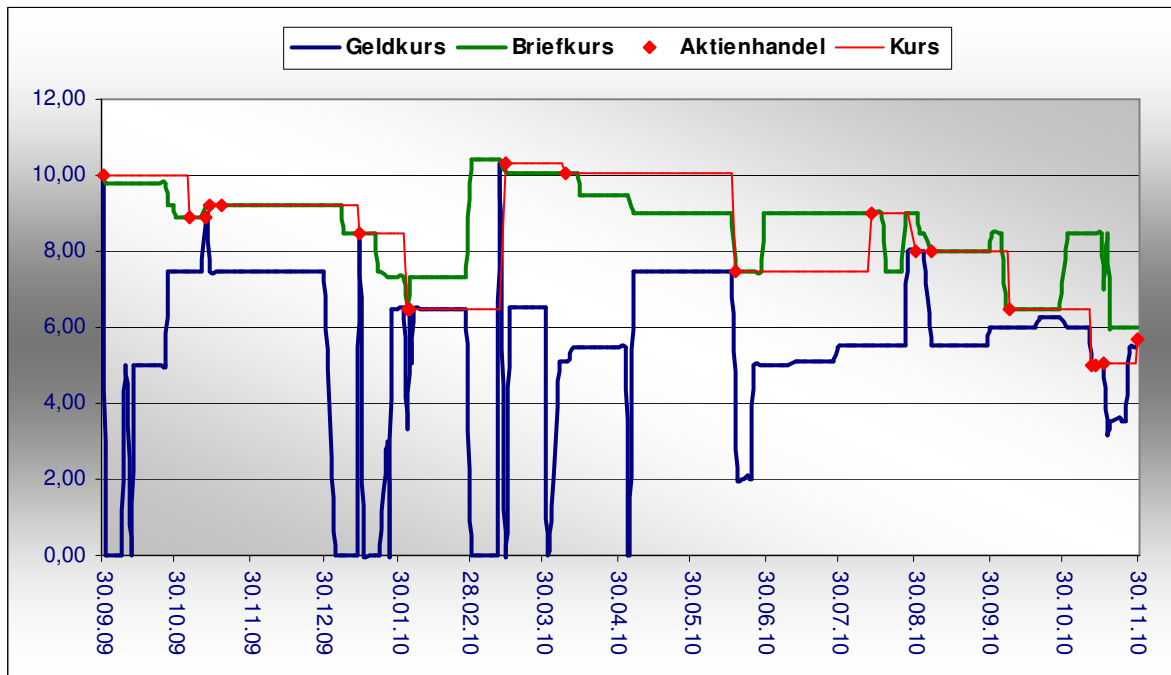
Statutarisches Aktienkapital: CHF 7 626 330.60  
 Anzahl Namenaktien: 778 197 zu CHF 9.80  
 Aktionäre gem. Aktienregister: 125 (per 30. November 2010)

**Gesamtübersicht der Transaktionen an der BX Berne eXchange**  
**Für den Zeitraum 30. September 2009 bis 30. November 2010**

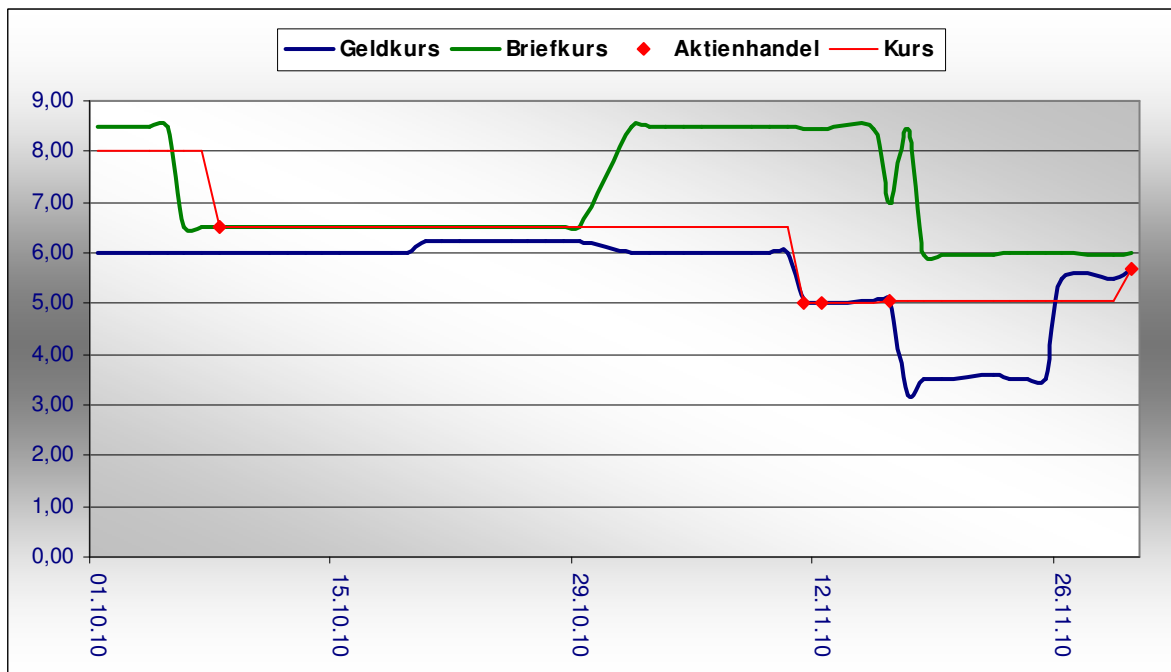
Quartal	Handelstag	Anzahl gehandelter Aktien	Kaufpreis pro Aktie in CHF	Kaufpreis gesamt in CHF
4.Q2009	30.09.09	10	10,00	100,00
	05.11.09	1.345	8,90	11.970,50
	11.11.09	155	8,90	1.379,50
	13.11.09	351	9,20	3.229,20
	18.11.09	1.171	9,20	10.773,20
1.Q2010	14.01.10	512	8,50	4.352,00
	02.02.10	100	6,50	650,00
	03.02.10	1.882	6,50	12.233,00
	15.03.10	100	10,30	1.030,00
2.Q2010	08.04.10	500	10,05	5.025,00
	17.06.10	50	7,50	375,00
3.Q2010	12.08.10	100	9,00	900,00
	30.08.10	500	8,00	4.000,00
	06.09.10	500	8,00	4.000,00
4.Q2010	08.10.10	1.185	6,50	7.702,50
	11.11.10	100	6,00	600,00
	11.11.10	1.000	5,55	5.550,00
	11.11.10	780	5,55	4.329,00
	11.11.10	50	5,00	250,00
	11.11.10	70	5,00	350,00
	12.11.10	2.500	6,00	15.000,00
	12.11.10	2.500	5,50	13.750,00
	12.11.10	2.500	5,25	13.125,00
	12.11.10	290	5,00	1.450,00
	12.11.10	210	5,00	1.050,00
	16.11.10	10	7,50	75,00
	16.11.10	10	7,00	70,00
	16.11.10	20	6,00	120,00
	16.11.10	100	5,50	550,00
	16.11.10	600	5,40	3.240,00
	16.11.10	280	5,05	1.414,00
	30.11.10	1.988	5,50	10.934,00
	30.11.10	280	5,70	1.596,00
	30.11.10	760	5,70	4.332,00
<b>Gesamt:</b>		<b>22.509</b>		<b>145.504,90</b>

**Diagramme zur Kursentwicklung an der BX Berne eXchange**

**I. Zeitraum: 30. September 2009 bis 30. November 2010**



**II. Zeitraum: 1. Oktober 2010 bis 30. November 2010**



**Massgebliche Werte/Kurse pro Aktie:**

NAV per 30.06.2010:	CHF 8.35	Briefkurs per 30.11.2010:	CHF 6.00
Geldkurs per 30.11.2010:	CHF 5.70	Letzter Kurs per 30.11.2010:	CHF 5.70

## **Aktienhandel**

### **Begriffserläuterungen**

#### **Aktienkapital**

Das Aktienkapital ist das Grundkapital einer Aktiengesellschaft (auch: Nenn- oder Nominalkapital) und bezeichnet gleichzeitig den Anteil am Eigenkapital, auf den die Haftung der Gesellschafter beschränkt ist. Der Nennwert einer Aktie gibt an, mit welchem Anteil sich ein Aktionär mit dem Kauf einer Aktie am Grundkapital beteiligt hat.

#### **Bestens**

Wird bei der Erteilung einer Wertpapierverkaufsorder kein Limit erteilt, erklärt sich der Aktionär bereit, Nachfrage am Markt zu jedem Kurs zum Zeitpunkt der Ausführung zu akzeptieren. Für den Altaktionär negativ kann eine solche Auftragsvergabe bei sehr „engen“, umsatzschwachen Werten sein, wenn gleichzeitig mehrere unlimitierte Verkaufsaufträge zusammenkommen und erheblichen Druck auf den Kurs ausüben, weil nur unzureichend Nachfrage besteht. In diesem Fall kann es zu starken Kursverlusten kommen.

#### **Billigst**

Wird bei der Erteilung einer Wertpapierkauforder kein Limit erteilt, erklärt sich der Anleger bereit, ein Angebot am Markt zu jedem Kurs zum Zeitpunkt der Ausführung zu akzeptieren. Gefährlich kann eine solche Auftragsvergabe für den Börsianer bei sehr „engen“, umsatzschwachen Werten sein. Dies kann zum Kauf zu einem sehr ungünstigen Kurs führen, weil zum einen aufgrund der spärlichen Zahl der Aufträge auf beiden Seiten des Marktes die Kurse stark streuen können. Zum anderen kann sich aufgrund der geringen Stückzahlen leicht ein Nachfrageüberhang bilden, der den Kurs rasch nach oben treibt.

#### **Briefkurs („Ask“) vs. Geldkurs („Bid“)**

Der Briefkurs ist der Preis bzw. Kurs, zu dem Verkäufer bereit sind, Wertpapiere zu verkaufen. Im Gegensatz hierzu ist der Geldkurs der Kurs, zu dem Käufer bereit sind, Wertpapiere zu kaufen. Für die Begriffe Briefkurs und Geldkurs werden auch oft die englischen Begriffe „Ask“ und „Bid“ verwendet.

#### **Eröffnungskurs**

Erster festgestellter Kurs nach Eröffnung des Börsenhandels.

#### **Kotierung**

Kotierung bedeutet die Zulassung eines Wertpapiers zum amtlichen Handel (zu deutsch „Notierung“).

#### **Kurs**

Der Kurs einer Aktie gibt den Preis für das Wertpapier wieder, der im amtlichen Handel festgestellt wird. Der Kurs ermittelt sich hierbei über den Preis, den die Marktteilnehmer in einer gegebenen Situation für die mit diesem Papier verbundenen Rechte zu zahlen bereit sind. Er richtet sich an der Börse nach Angebot und Nachfrage.

## **Aktienhandel**

### **Begriffserläuterungen**

#### **Markt**

Als Markt bezeichnet man den Ort, an dem Angebot und Nachfrage für ein bestimmtes Gut zusammentreffen (z.B. der Arbeitsmarkt für das Angebot an Arbeitskraft oder die Wertpapierbörse für das Angebot an Wertpapieren). Dadurch bildet sich der (Markt-)Preis für dieses Gut. Vereinfacht dargestellt steigt der Preis bei hoher Nachfrage und sinkt bei niedriger Nachfrage.

#### **Nennwert**

Der Nennwert gibt bei einer Aktie den Wert an, mit dem die Aktie am Grundkapital beteiligt ist. Bei einer Nennwertreduktion wird der Nennwert (Nominalwert) der Aktie um einen bestimmten Betrag reduziert, der an Stelle einer Dividende steuerfrei an die Aktionäre ausgezahlt wird. Da bei der Nennwertreduktion der Nennwert aller Aktien reduziert wird, verändert sich der Eigentumanteil der Aktionäre an der Gesellschaft nicht. Das bilanzielle Aktienkapital wird um den entsprechenden Betrag herabgesetzt.

#### **Nettoinventarwert (Net asset value/NAV)**

Der Wert einer Aktie einer Immobiliengesellschaft ergibt sich in der Regel aus dem sogenannten Nettoinventarwert (Net-Asset-Value oder kurz NAV) der Gesellschaft bzw. einer Aktie. Der NAV berechnet sich als Differenz der Marktwerte des Vermögens (also der Liegenschaft) und der Verbindlichkeiten der Immobiliengesellschaft, entspricht also dem Reinvermögen unter Einschluss der stillen Reserven. Das zur Ermittlung des NAV verwendete Ertragswertverfahren diskontiert die geschätzten künftigen Nettomieteinnahmen mit dem Liegenschaftszins. Das bilanzielle Aktienkapital hingegen hat keinen Einfluss auf die Höhe des NAV und verändert den Marktwert der Aktie nicht.

#### **Wertpapier (Aktie)**

Urkunde, die bestimmte Rechte, etwa die Miteigentümerschaft an einem Unternehmen, verbrieft.