



Geschäftsbericht 2000/2001



INHALT

ORGANISATION DER GESELLSCHAFT _____	3
JAHRESBERICHT DES VERWALTUNGSRATS _____	4
JAHRESRECHNUNG 2000/2001 _____	7
Bilanz per 31. Dezember 2001 _____	7
Erfolgsrechnung 2000/2001 _____	8
Anhang per 31. Dezember 2001 _____	9
BERICHT DER REVISIONSSTELLE _____	11

ORGANISATION DER GESELLSCHAFT

Verwaltungsrat

Präsident

Klaus W. Bender, D-Düsseldorf

Vizepräsident

Hans-Peter Arnold, CH-Gockhausen (Zürich)

Mitglied

Dr. Werner Beilstein, CH-Männedorf (Zürich)

Geschäftsführung

Acron (Schweiz) AG

Drahtzugstrasse 18

CH-8032 Zürich

Tel. +41 1 389 89 60

Fax +41 1 389 89 61

E-Mail info@acron.ch

Revisionsstelle

Intercontrol AG

Seefeldstrasse 17

8008 Zürich

Steuervertreter

Treuhandgesellschaft

Altorfer Duss & Beilstein

Seefeldstrasse 40

CH-8034 Zürich

JAHRESBERICHT DES VERWALTUNGSRATS

Ziel trotz schwierigem Umfeld erreicht

Die ACRON Helvetia I Immobilien Aktiengesellschaft kann mit Zufriedenheit auf das abgelaufene erste überjährige Geschäftsjahr vom 3. Oktober 2000 bis zum 31. Dezember 2001 blicken. Es war sicher keine einfache Zeit, insbesondere durch die Auswirkungen der Terroranschläge im September 2001 in den USA, die ihre deutlichen Konsequenzen in Europa und insbesondere auch in der Schweiz aufzeigten. Der Züricher Flughafen, wegen dessen Lage die ACRON Helvetia I Immobilien Aktiengesellschaft das Objekt in Rümlang ausgesucht hat, ist durch diese Anschläge, durch die Konsequenzen für den Luftverkehr und natürlich auch durch den Swissair-Niedergang, unmittelbar beeinflusst.

Trotz all dieser widrigen Umstände, die im Oktober 2000 sicher keiner voraussehen konnte, hat die ACRON Helvetia I Immobilien Aktiengesellschaft jedoch das Ziel ihrer Geschäftstätigkeit zu 100 % erreicht und kann die den Investoren versprochenen Ausschüttungen für dieses Geschäftsjahr vollständig zur Verfügung stellen.

Kapitalerhöhung und

Anleihenbegebung im Mai 2001

Dieses Ergebnis konnte erreicht werden, trotz der Tatsache, dass die Kapitalerhöhung und Anleihenbegebung, die Konzeptbestandteil der ACRON Helvetia I Immobilien Aktiengesellschaft waren und notwendiges Finanzierungsinstrument zur Bedienung der Anleihen zinsen und Rückführung der Anleihe sind, sehr spät erfolgten.

Entgegen der Planung musste die Gesellschaft bis Mai 2001 das Gesamtvolumen der ACRON Helvetia I Immobilien Aktiengesellschaft durch eine 100 %ige Fremdfinanzierung beibehalten, bis nach der erfolgten Kapitalerhöhung, Eintragung der Kapitalerhöhung am 23.05.2001 und Anleihenzeichnung ebenfalls per Wirkung 23.05.2001 diese Fremdmittel in dem Umfang zurückgeführt werden konnten, dass danach nur noch das langfristige Darlehen von 11 Millionen Schweizer Franken bedient werden musste. Diese Verzögerung der Kapitalerhöhung führte nicht nur bis zu diesem Zeitpunkt zu deutlich höheren Fremdfinanzierungszinsen, sondern hat auch den ausgewiesenen Bilanzverlust entgegen der Ursprungsplanung deutlich erhöht. Dieser ausgewiesene Verlust per 31.12.2001 hat allerdings keine Konsequenzen für die Konzeption, ist lediglich eine durch die bis zur Kapitalerhöhung bestehende 100 %ige Fremdfinanzierung des Gesamtvolumens der ACRON Helvetia I Immobilien Aktiengesellschaft entstandene Position.

Nach der Kapitalerhöhung ist die Gesellschaft dann projektgemäß finanziert und hat die erwarteten Erträge erwirtschaftet, die sie auch zur plangemäßen Ausschüttung an die Investoren in die Lage versetzt.

Weitere Entwicklung beim Objekt Rümlang

Wenngleich die Erfüllung der projizierten Erträge und Aussagen den Verwaltungsrat und damit wohl auch die Aktionäre der ACRON Helvetia I Immobilien Aktiengesellschaft zufrieden stellen, sieht der Verwaltungsrat die weitere Entwicklung mit verhaltener Zuversicht. Diese nicht so ganz 100 %ige Zuversicht hinsichtlich der weiteren Entwicklung der beiden Objekte der ACRON Helvetia I Immobilien Aktiengesellschaft, gründet sich auf folgende Erwägungen: Was das Objekt in Rümlang betrifft, hatte die Mieterin LSG Lufthansa Service Switzerland AG zunächst auf Rückfragen des Verwaltungsrates auch nach dem 11. September 2001 von einem nicht nennenswerten Einbruch ihrer Geschäfte berichtet. Dies hat den Verwaltungsrat veranlasst, die Aktionäre der ACRON Helvetia I Immobilien Aktiengesellschaft entsprechend über diesen doch erfreulichen Sachverhalt zu unterrichten.



Gegen Ende des Jahres jedoch hat die Mieterin dann angefragt, ob in Anbetracht der doch stärker als erwartet beeinflussten Geschäftstätigkeit aller am Flughafen Zürich mit dem Flugverkehr verbundenen und davon abhängigen Unternehmen sich die ACRON Helvetia I Immobilien Aktiengesellschaft einer Anpassung der Mietzinskonditionen anschließen könnte.

Der Verwaltungsrat hat in seiner Sitzung vom 8. März 2002 beschlossen, mit der Mieterin im Gespräch zu bleiben, allerdings von einer Reduzierung der Mietzinsverpflichtungen nicht als Gesprächsthema ausgehen zu wollen. Die weitere Entwicklung der Mieterin, die ja erst über das zweite volle Geschäftsjahr ihrer Tätigkeit am Züricher Flughafen berichten kann, bleibt abzuwarten. Die Erholungen im Luftverkehr generell bei den Fluggesellschaften insbesondere und damit wohl auch bei den Zulieferern stimmen aber den Verwaltungsrat zuversichtlich, dass für die Mieterin die Entwicklung positiv sein wird.

Erfreuliche Entwicklung beim Einkaufszentrum Ried Park

Das Einkaufszentrum Ried Park in Nerach hat sich erfreulich entwickelt. Die von der ACRON Helvetia I Immobilien Aktiengesellschaft im ersten Geschäftsjahr getätigten Investitionen belaufen sich auf knapp CHF 200.000,00 und bezweckten vor allem, das Einkaufszentrum im Hinblick auf spezielle Mieterwünsche auszubauen und zu verbessern. Damit ist auch eine optische Aufbesserung des Objektes einhergegangen, was einzelne Mieter veranlasst hat, selbst noch im Jahre 2001 durch erhebliche Investitionen ihre Mietflächen, zum Teil durch die Übernahme anderer Mietflächen, zu erweitern und auszubauen. Dies zeigt, dass die von der Gesellschaft getroffenen Maßnahmen auf die volle Zustimmung der Mieter getroffen sind.



Das Objekt war im Jahre 2001 zu 100 % vermietet. Leider hat die Gesellschaft nach dem 11. September 2001 drei Kündigungen von Mietern erhalten, die bedingt durch die generelle Einschätzung der Wirtschaftslage nach dem September sich zur Aufgabe der Mietflächen genötigt sahen. Zwei der Mieter sind kleinere Büromieter, deren Flächen und Mietzinsanteil unter 1 % des Gesamtmietaufkommens liegen, der dritte Mieter ist allerdings die Firma Rimo Consulting, die mit einer Miete von CHF 44.000,00 im Jahr schon 4 % der Gesamtmieteinnahme

für den Ried Park ausmacht. Das Büro der Firma Rimo ist aber gut geschnitten und durch die von der Gesellschaft getätigten Investitionen ist auch die Liegenschaftsverwaltung sehr zuversichtlich, dass diese erst ab 1. April 2002 als Leerstand zu registrierende Fläche kurzfristig aufgrund der allgemeinen Erholung und der neuen Zuversicht der wirtschaftlichen Entwicklung wieder vermietet werden kann.

Diese Zuversicht der Liegenschaftsverwaltung gibt dem Verwaltungsrat die notwendige Stütze, um den zunächst eingetretenen Befürchtungen im letzten Halbjahr 2001 nun doch die Zuversicht für eine weitere positive Entwicklung für 2002 und folgende Jahre entgegen setzen zu können.

Zürich, 25. März 2002

Klaus W. Bender
Präsident des Verwaltungsrats

JAHRESRECHNUNG 2000/2001

Bilanz per 31. Dezember 2001

	31.12.2001
AKTIVEN	CHF
Flüssige Mittel	156'001
Festgeld	640'000
Forderungen	173'742
Umlaufvermögen	969'743
Liegenschaften	21'702'317
Gründungs- und Organisationsaufwand	1'628'482
Anlagevermögen	23'330'799
Total Aktiven	24'300'542
<hr/>	
PASSIVEN	CHF
Bankschulden	138'121
Kurzfristige Verbindlichkeiten	174'539
Passive Rechnungsabgrenzungen	46'870
Steuerrückstellung	22'602
Kurzfristiges Fremdkapital	382'132
Hypotheken	11'000'000
Obligationenanleihe	8'530'500
Rückstellung für Renovationen	45'000
Langfristiges Fremdkapital	19'575'500
Aktienkapital	4'800'000
Verlust für die Geschäftsperiode	- 457'090
Eigenkapital	4'342'910
Total Passiven	24'300'542

Erfolgsrechnung 2000/2001
(3. Oktober 2000 bis 31. Dezember 2001)

	2000/2001
ERTRAG	CHF
Mieteinnahmen Neerach	1'210'110
Mieteinnahmen Rümlang	1'059'196
Zinsertrag	34'725
Total Ertrag	2'304'031
AUFWAND	
Liegenschaftsaufwand Neerach	272'158
Liegenschaftsaufwand Rümlang	323'675
Bildung Rückstellung für Renovationen	45'000
Finanzaufwand	
Hypothekarzinsen	707'847
Anleihenzinsen	100'752
Übriger Finanzaufwand	443'085
Verwaltungsaufwand	167'261
Abschreibungen Liegenschaft	291'978
Abschreibungen Gründungs- und Organisationsaufwand	386'365
Steuern	23'000
Total Aufwand	2'761'121
Verlust für die Geschäftsperiode	- 457'090

Anhang per 31. Dezember 2001

1. Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt nach den Vorschriften des schweizerischen Aktienrechtes.

Fremdwährungen

Kurzfristige Bankguthaben und -schulden sowie Forderungen und Verbindlichkeiten werden zum Jahresendkurs bewertet. Ein allenfalls entstehender Kursgewinn bei der Anpassung dieser Positionen wird erfolgsneutral zurückgestellt. Spätere Kursverluste auf Anlagevermögen und langfristigem Fremdkapital werden der Erfolgsrechnung belastet, Kursgewinne werden nicht erfolgswirksam berücksichtigt.

Abschreibungen

Das Anlagevermögen wird linear vom Anschaffungswert abgeschrieben, und zwar

- Einkaufszentrum Ried Park, Neerach: 3 % vom Anschaffungswert (ohne Land)
- LSG Catering Gebäude, Rümlang: Keine Abschreibungen in den ersten 5 Jahren, anschliessend 2 % vom Anschaffungswert
- Gründungs- und Organisationsaufwand: über 5 Jahre, die Emissionsabgabe der Anleihe über deren Laufzeit

Anhang per 31. Dezember 2001

	31.12.2001 CHF
2. Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen	
Liegenschaften - Buchwert	21'702'317
Grundpfandrechte (Schuldbriefe) - nominell	
Namenschuldbrief, 1. Pfandstelle (Neerach)	13'000'000
Inhaberschuldbrief, 2. Pfandstelle (Rümlang)	10'000'000
Inhaberschuldbrief, 1. Pfandstelle (Rümlang)	700'000
Total hinterlegt zur Sicherung eigener Verpflichtungen	23'700'000
Beanspruchte Kredite	11'000'000
Sicherungsabtretung der zukünftigen Mieteinnahmen	
3. Brandversicherungswerte der Sachanlagen	28'781'000
Gebäude	27'981'000
Geschäftsinventar	800'000
4. Anleiheobligationen	8'530'000
EUR 5'640'000, Zinssatz 2 %, fällig 2013	
5. Aktienkapital	4'800'000
100 Inhaberaktien zu nominal CHF 1'000	100'000
4'700 Namenaktien zu nominal CHF 1'000	4'700'000

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der
ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang / Seiten 7 - 10 des Geschäftsberichts 2000/2001) der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft für das am 31. Dezember 2001 abgeschlossene erste Geschäftsjahr, umfassend den Zeitraum 3. Oktober 2000 bis 31. Dezember 2001, geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlansagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 19. März 2002

INTERCONTROL AG

Arthur Müller
dipl. Wirtschaftsprüfer

Regula Bruggmann
dipl. Wirtschaftsprüferin
(Mandatsleiterin)