

# Geschäftsbericht 2004



## INHALT

ORGANISATION DER GESELLSCHAFT _____	3
JAHRESBERICHT DES VERWALTUNGSRATS _____	4
JAHRESRECHNUNG 2004 _____	10
Bilanz per 31. Dezember 2004 _____	10
Erfolgsrechnung 2004 _____	11
Anhang per 31. Dezember 2004 _____	12
BERICHT DER REVISIONSSTELLE _____	16

## 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-8002 Zürich

Tel. +41 (0)44 389 89 60

Fax +41 (0)44 389 89 61

E-Mail [info@acron.ch](mailto:info@acron.ch)

### **Revisionsstelle**

Intercontrol AG

Seefeldstrasse 17

8008 Zürich

### **Steuervertreter**

Treuhandgesellschaft

Altorfer Duss & Beilstein

Seefeldstrasse 40

CH-8034 Zürich

## JAHRESBERICHT DES VERWALTUNGSRATS

### **Wirtschaftliches Umfeld in der Schweiz**

Die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft bewegt sich in der Schweiz in einem wirtschaftlich angespannten Umfeld: Die aktuell vorliegenden Zahlen des Bruttoinlandprodukts (BIP) zeigen für das dritte Quartal 2004 gegenüber dem Vorjahresquartal eine Steigerung um 2.0 %. Für das 1. Halbjahr 2005 wird mit einem abgeschwächten Wachstum gerechnet. Die Arbeitslosenquote ist mit 3.9 % gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Die Teuerung lag bei nur gerade 0.8 % und ist im Januar aufgrund von Ausverkäufen sogar auf minus 0.5 % gesunken. Es ist deshalb für die nahe Zukunft mit einer weiteren Seitwärtsbewegung zu rechnen.

### **Ried-Park, Neerach**

Das Jahr 2004 war bei der HELVETIA I fast ausschließlich geprägt durch umfangreichste Aktivitäten bezüglich des geplanten und durchzuführenden Umbaus des Objektes Neerach, die damit einhergehenden Vermietungsbemühungen der letzten Leerstände, Koordination der Baumaßnahmen mit den neuen Mietern und Behebung aller gemeindlichen und feuerpolizeilichen Beanstandungen der Gemeinde Neerach sowie Verhandlungen über den Verkauf des Objektes mit einem Mieter sowie damit einhergehend Verhandlungen mit der HVB Real Estate über die Ablösung der bestehenden Finanzierung.

Das ursprünglich bei der Westfälischen Hypothekenbank aufgenommene Darlehen war über diverse Umwege und „Irrwege“ zuletzt bei der HVB Real Estate gelandet, die nach eigenen Bekundungen aber kein Interesse mehr an Schweiz-Finanzierungen hatte, was die Verhandlungen sehr schwierig machte. Durch die Tatsache, daß beide Objekte Neerach und Rümlang mit einem Darlehen finanziert waren, war für den geplanten Verkauf erkennbar, daß eine Gesamtablösung des Darlehens erforderlich wurde. Zudem sollten die geplanten Umbaumaßnahmen, die zu einer deutlichen Wertverbesserung des Objekts Neerach führen sollten, separat finanziert werden, was ebenfalls bei einer Beibehaltung der bestehenden Finanzierung durch die Blockade des Grundbuchs nicht möglich gewesen wäre.



Mit einem weinenden und einem lachenden Auge hat sich dann der Verwaltungsrat im Hinblick auf den möglichen Verkauf und die Notwendigkeit der Finanzierung der Umbaumaßnahmen entschlossen, die bestehende Finanzierung der HVB Real Estate und von Merck Finck abzulösen. Während die HVB Real Estate bei der Ablösung und Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung überhaupt nicht kooperativ war, zeigte sich Merck Finck hingegen sehr entgegenkommend. Insgesamt wurde der HELVETIA I bei der Ablösung eine Vorfälligkeitsentschädigung von CHF 1,7 Mio. in Rechnung gestellt, die in der Erfolgsrechnung als Aufwand enthalten ist.

Allerdings konnte der Verwaltungsrat durch die Vermittlung der ACRON (Schweiz) AG gemeinsam mit dem Präsidenten des Verwaltungsrates der HELVETIA I nun für die beiden Objekte Neerach und Rümlang jeweils neue und separate Darlehen mit der CS Anlagestiftung abschließen, die deutlich vorteilhafter als die abgelöste Finanzierung sind. Allein der für die Restlaufzeit der alten Finanzierung vereinbarte neue Zinssatz führte zu einem Zinsersparnis für HELETIA I von ca. CHF 1,5 Mio. für die nächsten 6 Jahre, wodurch sich der rechnerische Verlust der Vorfälligkeitsentschädigung endgültig auf ca. CHF 200.000 bis 250.000 reduzierte. Dies wird sich aber erst in den folgenden Jahren durch den niedrigeren Zinsaufwand in der Erfolgsrechnung bemerkbar machen.

Die Vereinbarung der Darlehen jeweils nur objektbezogen setzt die Gesellschaft in die Lage, die Objekte, wenn interessante Angebote vorliegen, auch separat verkaufen zu können. Besonders erforderlich aber ist hier zu erwähnen, daß im Rahmen der von der ACRON (Schweiz) AG mit dem Präsidenten des Verwaltungsrats gemeinsam initiierten und durchgeführten Verhandlungen und Maßnahmen eine Neubewertung des Objektes Neerach erfolgte, die zum einen auf der Basis der Vollvermietung einen neuen Verkehrswert von CHF 18,8 Mio. ergab (Kaufpreis im Jahr 2000 waren CHF 11,4 Mio.) und zum zweiten dadurch ein objektbezogenes Darlehen nur für Neerach von CHF 12,5 Mio. von der CS Anlagestiftung gewährt wurde.

Inklusive Neerach betragen die neuen Darlehen insgesamt CHF 18,5 Mio., mit denen zum einen die alten Darlehen und die Vorfälligkeitsentschädigung zurückgezahlt wurden, des weiteren die gesamte Finanzierung der Umbaukosten und des sonstigen erheblichen Aufwandes des Jahres 2004 sichergestellt wurde und zusätzlich eine Liquiditätsreserve per 31.12.2004 von CHF 4,5 Mio. gebildet werden konnte.

Diese Liquiditätsreserve ist zunächst seitens des Verwaltungsrats dazu gedacht, bei dem noch immer angestrebten Verkauf des Objektes Neerach als mögliches Eigenkapital für die Anschaffung eines Ersatzobjekts zzgl. dem dann realisierten Gewinn zu dienen. Insofern hat der Verwaltungsrat die endgültige Entscheidung über die Verwendung der Liquiditätsreserve vom Verlauf des Jahres 2005 abhängig gemacht und möchte entsprechend flexibel bleiben.

Die ACRON (Schweiz) AG hat für die von ihr und teilweise gemeinsam mit dem Präsidenten des Verwaltungsrates ausgeübten Tätigkeiten, wie hier beschrieben, eine vom Verwaltungsrat beschlossene pauschale Vergütung in Höhe von CHF 350.257 erhalten, wobei sich der Verwaltungsrat bei der Festsetzung der Höhe an der Höhe der vermittelten Darlehen für die beiden Objekte orientiert hat. Die Gesellschaft wird jetzt die noch offenen Umbauarbeiten selbst zu Ende bringen, die, wie es eigentlich geplant war, der Kaufinteressent hätte übernehmen sollen.

**Einkaufszentrum Ried-Park, Neerach:  
Weiterer Umbau in Planung und  
mögliche Wertsteigerung der Immobilie**

Die erste Umbauphase ist inzwischen praktisch abgeschlossen. Insgesamt wurden für diese Bauetappe CHF 182'325 aktiviert. Darin enthalten sind CHF 31'096 für die Projekt- und Bauleitung der Firma Bärtsch Bauorganisation GmbH. Weitere CHF 38'337 wurden für den Umbau des Laufsportgeschäfts aufgewendet.

Für 2005 sind ca. weitere CHF 100.000 bis CHF 200.000 zu veranschlagen, allerdings abhängig von der endgültigen Vermietung des 2. OG. (ehemals Möbel Märki). Hier kann der Bau eines Panoramalifts je nach Ergebnis der Verhandlungen noch anfallen, dessen Kosten mit ca. CHF 400.000 zu veranschlagen sind. Dafür müßte dann aber der Mietertrag entsprechend hoch vereinbart werden können. Insgesamt ist bezogen auf das Gesamtobjekt noch ein Leerstand von ca. 20 Prozent zu vermieten.

Die zweite Etappe des Umbaus wird voraussichtlich im 3. Quartal 2005 fertig gestellt sein. Der Verwaltungsrat geht deshalb für das Jahr 2005 von tieferen Mietzinseinnahmen von CHF 850'000 aus, bei einem in etwa gleich bleibenden Liegenschaftsaufwand.

Die Gesellschaft hat sich zur konzeptionellen Betreuung, Überwachung der Baumaßnahmen, Koordination mit den Mietern und Mietinteressenten sowie zur Herbeiführung der Vollvermietung die Dienste der Firma Rodrigo & Abegg Immobilien AG in Zürich gesichert. Es wurde dafür ein Gesamthonorar von ca. CHF 220.000 für 2004 und 2005 vereinbart. Davon sind im Liegenschaftsaufwand 2004 CHF 130.479 für die Beratungsleistungen verbucht worden, die restlichen CHF 90.101, die vorab im Dezember 2004 gezahlt wurden, werden in dem Liegenschaftsaufwand 2005 erfaßt werden (siehe Anhang Ziffer 6).

### LSG Sky Chefs in Rümlang

Die Situation des Flughafens Zürich ist nicht nur für die Mieterin unseres Cateringgebäudes, die LSG Sky Chefs Schweiz AG von Bedeutung. Mit 3.4 % des Bruttoinlandprodukts ist der Flughafen (inkl. die ihm vor- und nachgelagerten Betriebe) auch gesamtschweizerisch eine wichtige Größe.

Im Jahr 2004 wurden am Flughafen insgesamt 17.2 Mio. Passagiere (oder 1.4 % mehr als im Vorjahr) abgefertigt. Im Januar 2005 konnte mit insgesamt 1.27 Mio. Passagieren der Vorjahresmonat um 5.9 % übertroffen werden.

Die Lufthansa - als Muttergesellschaft der LSK Sky Chefs Schweiz AG -, konnte die Passagierzahlen 2004 auf rund 50.9 Mio. steigern (+ 12 %). Das Fluggeschäft bleibt aber nach wie vor ein hart umkämpftes Geschäft.



Der Mietvertrag sieht auf den 1. Januar 2005 die Möglichkeit vor, den bisherigen Mietzins an die Teuerung anzupassen, was einer Erhöhung um 4.9 % gleich kommt. Diese Mietzinserhöhung wurde von der Mieterin angefochten. Die Mieterhöhung konnte inzwischen durch Entscheid des Mietgerichts zu Gunsten der Vermieterin weitgehend durchgesetzt werden, so daß seit dem 01. Januar 2005 die neue höhere Miete gezahlt wird. Auch der zu bezahlende Baurechtszins wurde an die Teuerung angepaßt.

Der Verwaltungsrat geht allerdings davon aus, daß insbesondere der Kauf der Swiss durch die Lufthansa ein positives Signal für den Catering Betrieb in Rümlang sein wird.

### **Jahreserfolg 2004**

Das negative Ergebnis des Geschäftsjahres 2004 ist insbesondere geprägt durch die beschriebenen Sondereffekte und die dadurch bedingten Aufwendungen.

Positiv auf das Geschäftsergebnis wirkte sich die Auflösung der in der Vergangenheit auf dem Objekt vorgenommenen Abschreibungen von CHF 760'578 aus. Nachdem die Liegenschaft Neerach höher eingeschätzt worden ist wurden diese nicht mehr als betriebsnotwendig erachtet.

### **Ausschüttung im Jahr 2004**

Die Planrechnung ging davon aus, im Jahr 2004 eine Ausschüttung von 6.0 % vorzunehmen. Aufgrund der seinerzeit unsicheren Situation in Neerach hatte der Verwaltungsrat damals beschlossen, die ordentliche Ausschüttung vom 24. März 2004 mit 4.8 % vorzunehmen. Im Dezember 2004 konnte durch die zusätzlich verfügbar gewordene Liquidität eine 100 % steuerfreie Sonderausschüttung - in Form einer Teilrückzahlung der Anleihe -, über insgesamt EUR 1 Mio. vorgenommen werden. Dadurch erhöht sich die im Jahr 2004 vorgenommene Ausschüttung auf insgesamt 16.2 %!

### **Ausschüttung**

#### **für das laufende Jahr wie geplant**

Aus Liquiditätssicht war das abgelaufene Geschäftsjahr unproblematisch. Obwohl aufgrund der vorhandenen Liquidität eine nochmalige Sonderausschüttung möglich wäre, hat der Verwaltungsrat hierauf verzichtet. Er hat beschlossen, die Ausschüttung wie geplant in der Höhe von 6.1 % des investierten Kapitals vorzunehmen. Die Ausschüttung wurde durch die höheren Darlehen ermöglicht – der Cashflow war ja durch die sofortige Absetzung der Vorfälligkeitsentschädigung negativ. Der Verwaltungsrat erachtete es aber als sinnvoll, die überschüssige Liquidität in Form einer ordentlichen Ausschüttung den Investoren zukommen zu lassen.



**Ausblick**

Aus heutiger Sicht kann damit gerechnet werden, daß die Rahmenbedingungen in der Schweiz sich in den kommenden Jahren nicht fundamental verändern. Zahlen wie das im dritten Quartal 2004 um 2 % gestiegene Bruttoinlandprodukt und die im Jahr 2004 um 2.1 % erhöhten Detailhandelsumsätze stimmen positiv. Auch die Teuerung - welche für die Erhöhung der Mietzinsen mit zu berücksichtigen ist - liegt mit 0.8 % (gegenüber 0.6 % im Jahr 2003) wieder leicht höher. Auf der anderen Seite belastet die für Schweizer Verhältnisse hohe Arbeitslosenquote von 3.9 % die Stimmung der Konsumenten und Investoren.

Die vorhandene Liquidität wird es der ACRON HELVETIA I Immobilien AG auch in Zukunft ermöglichen die Ausschüttungen im geplanten Umfang vorzunehmen. Vornehmliches Ziel ist jedoch, diese Ausschüttungen wieder aus dem erwirtschafteten Cash Flow erbringen zu können.

Zürich, 15. April 2005

Klaus W. Bender  
Präsident des Verwaltungsrats

## JAHRESRECHNUNG 2004

### Bilanz per 31. Dezember 2004 (mit Vorjahresvergleich)

	31.12.2004	31.12.2003
<b>AKTIVEN</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Flüssige Mittel	596'701	259'864
Festgeld	4'000'000	800'000
Forderungen	151'398	34'862
Aktive Rechnungsabgrenzungen	91'101	3'600
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>4'839'200</b>	<b>1'098'326</b>
Liegenschaften	22'244'956	21'263'717
Mobiliar und Einrichtungen	22'928	27'527
Gründungs- und Organisationsaufwand	469'282	855'682
<b>Anlagevermögen</b>	<b>22'737'166</b>	<b>22'146'926</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>27'576'366</b>	<b>23'245'252</b>
<b>PASSIVEN</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	229'813	169'972
Passive Rechnungsabgrenzungen	104'618	15'000
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>334'431</b>	<b>184'972</b>
Hypotheken	18'601'000	11'000'000
Obligationenanleihe	5'669'446	7'786'903
Rückstellung für Renovationen	150'000	105'000
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>24'420'446</b>	<b>18'891'903</b>
Aktienkapital	4'800'000	4'800'000
Bilanzverlust		
Vortrag vom Vorjahr	-631'623	-451'394
Jahresverlust	-1'346'888	-180'229
<b>Eigenkapital</b>	<b>2'821'489</b>	<b>4'168'377</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>27'576'366</b>	<b>23'245'252</b>

**Erfolgsrechnung 2004**  
(mit Vorjahresvergleich)

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>ERTRAG</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Mieteinnahmen Neerach	904'945	1'040'985
Mieteinnahmen Rümlang	889'420	889'420
Finanzertrag	90'718	16'678
Aufwertung Liegenschaft	760'578	0
<b>Total Ertrag</b>	<b>2'645'661</b>	<b>1'947'083</b>
<b>AUFWAND</b>		
Liegenschaftsaufwand Neerach	328'524	132'066
Liegenschaftsaufwand Rümlang	273'663	275'939
Bildung Rückstellung für Renovationen	45'000	45'000
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	565'523	572'000
Vorfalligkeitsentschädigungen für Hypothek	1'732'803	0
Anleihen zinsen	144'269	155'737
Übriger Finanzaufwand	4'806	209'711
Verwaltungsaufwand	139'349	100'852
Abschreibungen Liegenschaft und Einrichtungen	4'600	238'900
Abschreibungen Gründungs- und Organisationsaufwand	386'400	386'400
Ausserordentlicher Aufwand	350'257	0
Steuern	17'355	10'707
<b>Total Aufwand</b>	<b>3'992'549</b>	<b>2'127'312</b>
<b>Jahresverlust</b>	<b>- 1'346'888</b>	<b>- 180'229</b>

## **Anhang per 31. Dezember 2004** (mit Vorjahresvergleich)

### **1. Rechnungslegungsgrundsätze**

Die Rechnungslegung erfolgt nach den Vorschriften des schweizerischen Aktienrechtes.

#### *Fremdwährungen*

Kurzfristige Bankguthaben und -schulden werden zum Jahresendkurs bewertet. Forderungen und Verbindlichkeiten werden ebenfalls zum Jahresendkurs bewertet, wobei ein allenfalls entstehender Kursgewinn erfolgsneutral zurückgestellt wird. 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). Im Jahr 2004 wurden keine Abschreibungen vorgenommen.
- LSG Catering Gebäude, Rümlang: Keine Abschreibungen in den ersten 5 Jahren, anschliessend 2 % vom Anschaffungswert
- Mobiliar und Einrichtungen: über 8 Jahre, linear vom Anschaffungswert
- Gründungs- und Organisationsaufwand: über 5 Jahre, die Emissionsabgabe der Anleihe über deren Laufzeit.

**Anhang per 31. Dezember 2004**  
(mit Vorjahresvergleich)

	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2003</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>2. Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		
Liegenschaften - Buchwert	<b>22'244'956</b>	<b>21'263'717</b>
Grundpfandrechte (Schuldbriefe) - nominell		
Namenschuldbrief, 1. Pfandstelle (Neerach)	13'000'000	13'000'000
Inhaberschuldbrief, 2. Pfandstelle (Rümlang)	10'000'000	10'000'000
Inhaberschuldbrief, 1. Pfandstelle (Rümlang)	700'000	700'000
<b>Total hinterlegt zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>	<b>23'700'000</b>	<b>23'700'000</b>
Beanspruchte Kredite	18'601'000	11'000'000
Sicherungsabtretung der zukünftigen Mieteinnahmen	keine	ja
<b>3. Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>	<b>29'600'000</b>	<b>29'600'000</b>
Gebäude	28'800'000	28'800'000
Geschäftsinventar	800'000	800'000
<b>4. Anleiensobligationen</b>	<b>5'669'446</b>	<b>7'786'903</b>
in EUR	3'671'921	4'991'925
Zinssatz	2.00%	2.00%
Fälligkeit	2013	2013
<b>5. Aktienkapital</b>	<b>4'8000'000</b>	<b>4'800'000</b>
100 Inhaberaktien zu nominal CHF 1'000	100'000	100'000
4'700 Namenaktien zu nominal CHF 1'000	4'700'000	4'700'000

**Anhang per 31. Dezember 2004**  
(mit Vorjahresvergleich)

**31.12.2004**   **31.12.2003**  
**CHF**            **CHF**

**6. Zusätzliche Angaben**

- Eine Neuschätzung der Liegenschaft Neerach der CS (Bau und Immobilien), datiert vom 7. Juni 2004, ergab einen Verkehrswert von CHF 18.8 Mio. Deshalb wurde auf die Vornahme einer ordentlichen Abschreibung verzichtet. Zudem wurden die bis Ende 2003 vorgenommenen Abschreibungen in der Höhe von CHF 760'578 wieder aufgelöst, da diese nicht mehr notwendig sind.  
Im Zusammenhang mit dem Umbau und der Vermietung der Liegenschaft Neerach sind im Liegenschaftsaufwand CHF 130'479 für die Beratungsleistungen eines Immobilienbüros verbucht worden. Zusätzlich wurden CHF 90'101 diesem Büro für im Jahr 2005 noch zu erbringende Leistungen vorausbezahlt.
- Der Finanzaufwand beinhaltet die Vorfälligkeitsentschädigungen in der Höhe von CHF 1'732'803 für die Ablösung der bisherigen Hypotheken.
- Der ausserordentliche Aufwand beinhaltet Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem Umbau und dem geplanten Verkauf der Liegenschaft Neerach.
- Die Position übriger Finanzaufwand enthält im Jahr 2003 den Buchverlust von CHF 206'563, resultierend aus der Anpassung der noch nicht zurückgeführten Anleihe per Ende 2003 an den gestiegenen Euro-Umrechnungskurs. Hiervon konnten im Geschäftsjahr 2004 CHF 81'268 als Finanzertrag wieder aufgelöst werden.
- Die Anleihezinsen sind als Folge der Rückzahlungen per Ende 2004 tiefer als im Vorjahr (- CHF 11'468).

**Anhang per 31. Dezember 2004**

(mit Vorjahresvergleich)

	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2003</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>7. Managementverträge</b>		
- Gemäß Organisationsreglement vom 4. Oktober 2000 hat der Verwaltungsrat die gesamte Geschäftsführung im Rahmen des gesetzlich und statutarisch zulässigen an die ACRON (Schweiz) AG übertragen. Für die kaufmännische und technische Geschäftsführung und die Objektverwaltung wurde folgende Entschädigung (inkl. MWST) ausgerichtet:	92'812	91'140
- Für die ausserordentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Umbau und dem geplanten Verkauf der Liegenschaft Neerach wurde folgende Entschädigung (inkl. MWST) an die ACRON (Schweiz) AG für Sonderleistungen des Präsidenten der ACRON Helvetia I ausgerichtet:	350'257	0
<b>8. Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats</b>		
- VR-Präsident: Grundhonorar netto	10'000	10'000
Zusatzentschädigung für Neerach	15'000	0
Spesenpauschale	0	0
- VR-Vizepräsident: Grundhonorar netto	10'000	10'000
Zusatzentschädigung für Neerach	5'000	0
Spesenpauschale	0	0
- VR-Mitglied: Grundhonorar netto	10'000	10'000
Spesenpauschale	0	0

## 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 10 - 14 des Geschäftsberichts) der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft für das am 31. Dezember 2004 abgeschlossene Geschäftsjahr 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 Fehlaussagen 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, 12. April 2005

INTERCONTROL AG

Arthur Müller  
dipl. Wirtschaftsprüfer

Regula Bruggmann  
dipl. Wirtschaftsprüferin  
(Mandatsleiterin)