



---

# Geschäftsbericht 2005

ACRON HELVETIA I  
Immobilien Aktiengesellschaft

---

## INHALT

---

ORGANISATION DER GESELLSCHAFT	3
JAHRESBERICHT DES VERWALTUNGSRATS	4
JAHRESRECHNUNG 2005	9
Bilanz per 31. Dezember 2005	9
Erfolgsrechnung 2005	11
Anhang per 31. Dezember 2005	12
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	16

## ORGANISATION DER GESELLSCHAFT

---

<b>Verwaltungsrat</b>	Präsident und Vorsitzender: Ewald Kroiss  Vizepräsident: Peter Lindegger  Mitglieder: Jürg Greter Dr. Werner Beilstein
<b>Geschäftsführung</b>	ACRON (Schweiz) AG Beethovenstrasse 5 8002 Zürich Tel. +41 44 285 79 52 Fax +41 44 285 79 15 E-Mail helvetia1@acron.ch
<b>Revisionsstelle</b>	Intercontrol AG Seefeldstrasse 17 8008 Zürich
<b>Steuervertreter</b>	Altorfer Duss & Beilstein AG Seefeldstrasse 40 8034 Zürich

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

Die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft bewegt sich in einem wirtschaftlich interessanten Umfeld. Die aktuell vorliegenden Zahlen des Bruttoinlandprodukts zeigen für das gesamte Jahr 2005 ein Wachstum von 1.9 %, verglichen mit 2.1 % im Jahre 2004. Stärker war die Schweizer Wirtschaft im letzten Jahrzehnt nur im Jahr 2000 gewachsen.

Das reale Bruttoinlandprodukt nahm im letzten Quartal im Vergleich zum Vorquartal um 0.5 % zu, wie das Staatssekretariat für Wirtschaft (SEKO) am 2. März 2006 bekannt gab. Die Arbeitslosenquote ist leicht auf 3.8 % gesunken. Es ist weiterhin in naher Zukunft mit einem über dem europäischen Schnitt liegenden Wachstum und guten Konjunkturaussichten in der Schweiz zu rechnen.

Der Immobiliensektor in der Schweiz erfreute sich einer kontinuierlichen Wertsteigerung 2005 in der Schweiz. In den Städteagglomerationen sind auf der anderen Seite jedoch erhebliche Leerstände von Büroimmobilien zu verzeichnen.

### **Geschäftsjahr 2005**

#### **ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft**

Das Geschäftsjahr der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft im Jahre 2005 war sicherlich geprägt durch die ordentliche und ausserordentliche Generalversammlung vom 12. Mai 2005 und 7. September 2005.

An der ausserordentlichen Generalversammlung wurde der ergänzte Jahresbericht und eine ergänzte Jahresrechnung erstellt, sowie mittels der Statutenänderung ein neuer Verwaltungsrat gewählt.



## **Riedpark, Neerach**

Die Geschäftsführung der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft hat die Mietverwaltung im Riedpark Neerach auf Beginn 2005 ausgewechselt; dies zeigt gute Rückmeldungen aller Mieter in Neerach.

Die Umbauarbeiten und Renovationen aus dem Jahr 2004 vermochten zwar alle Mieter zu halten, dennoch führten sie noch nicht zur erwünschten Vollvermietung und es sind Leerstände der Mietflächen zu verzeichnen.

Die Installation des baurechtlich bereits genehmigten Panoramalifts wurde bis zum Finden eines geeigneten Mieters auf dem entsprechenden Stockwerk zurückgestellt.

Das eingeholte Gutachten vom Juni 2004 bewertet den Riedpark Neerach mit 18 Millionen Schweizerfranken, dies jedoch bei einer Vollvermietung der gesamten Anlage; trotz dieses Gutachtens hat der Verwaltungsrat der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft aus Gründen der Vorsicht beschlossen, eine Abschreibung für das 4. Quartal auf dem Objekt von 68'083 Schweizerfranken auf 12'07 Millionen Schweizerfranken vorzunehmen.

Gleichzeitig wurde die renommierte Immobilienberatungsfirma Wüest & Partner beauftragt, ein neues Gutachten für den Riedpark Neerach zu erstellen, auf der Basis des heutigen Vermietungsstandes, und weitere Vorschläge zur Herbeiführung des Vollmietzustandes zu unterbreiten. Die für bilanzielle Zwecke erstellte Bewertung von Wüest & Partner vom April 2006 ergab einen Marktwert von 12'18 Millionen Schweizerfranken. Der Riedpark Neerach wurde für 11'45 Millionen Schweizerfranken gekauft; im Buchwert sind jedoch auch die letztes Jahr aktivierten Umbaukosten und die Erwerbsnebenkosten enthalten.

Mit der mandatierten Mietverwaltung wurde zudem vereinbart, einen Neuauftritt zu lancieren, begleitet mit Werbemassnahmen in den Printmedien, um auch für den Standort Neerach nachhaltige und bessere Mieter zu finden und generell den Park attraktiver zu gestalten. Der Marktauftritt der Immobilie soll dadurch gestärkt und das Profil geschärft werden.

Auch wurde die auf Immobilienstrategien spezialisierte Firma Zeugin-Gölker Immobilienstrategien GmbH im März 2006 beauftragt eine Marketingstrategie als Basis für den weiteren Umgang mit der Liegenschaft Riedpark Neerach zu erarbeiten. Wiederum ist das Ziel eine Vollvermietung für Neerach durch die Immobilienstrategie zu erreichen. Auch sind mit einem Mieter Verhandlungen im Gange, damit dieser entweder im Baurecht oder durch Grundeigentum sein Geschäft ausbauen kann.

Schliesslich werden parallel auch diskrete Verkaufsverhandlungen mit einer in Deutschland ansässigen Investorengruppe geführt, um das Objekt Neerach für einen Verkaufspreis, der deutlich über dem heutigen Buchwert liegt zu verkaufen, und gleichzeitig wird ein Ersatzobjekt – finanzierbar aus der Liquiditätsreserve – gesucht. Unabhängig davon wird das Schwergewicht der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft betreffend Neerach deshalb auch im Jahre 2006 sein, eine Vollvermietung herbeizuführen, dies nicht zuletzt um einen möglichst hohen Verkaufspreis bei einem allfälligen Verkauf erzielen zu können.

### **LSG Sky Chefs in Rümlang**

Der Flughafen Zürich spielt eine wichtige wirtschaftliche Rolle für den Kanton Zürich. Für die Betreibergesellschaft des Flughafens Zürich, Unique, hat sich bereits im Jahre 2004 die Lage deutlich entspannt; nach drei Jahren rückläufiger Passagierzahlen wurde bereits 2004 und wiederum in 2005 eine Zunahme registriert. Durch die Übernahme der Fluggesellschaft SWISS durch die Lufthansa wird Zürich auch weiterhin im Flugverkehr von strategisch zentraler Bedeutung sein.

Das LSG Sky Chef Gebäude der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft in Rümlang ist und bleibt vollständig vermietet.

Das von der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft gewonnene Miet-schlichtungsverfahren gegen den Mieter hat zu Mieteinnahmen von 928'731 Schweizerfranken im Jahre 2005 geführt, eine Erhöhung von fast 40'000 Schweizerfranken im Vergleich zum Vorjahr. Im Jahre 2006 wurde die Mietzinserhöhung von der Mieterin wiederum angefochten; die ACRON hat jedoch das Verfahren eingestellt, sodass die Mietzinserhöhung erst wieder im Jahre 2007 (inklusive der Erhöhung 2006) zu tragen kommt. Diese Massnahme führt zwar zu keinen erhöhten Einnahmen für die ACRON HELVETIA I im Jahre 2006, spart jedoch Kosten und hat zu einer bedeutenden Entspannung im Mietverhältnis zu den LSG Sky Chefs beigetragen.

### **Jahreserfolg 2005**

Auch im Jahre 2005 schliesst die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft ihre Bücher mit einem Verlust; dieser ist mit 367'701 Schweizerfranken jedoch ungleich kleiner ausgefallen als der Verlust von 1'256'888 Schweizerfranken aus dem Vorjahr. Der Verlust im Jahre 2005 ist namentlich auf die einmaligen Kosten aus der ausserordentlichen Generalversammlung von 153'528 Schweizerfranken sowie auf die im Jahre 2005 vorgenommenen Abschreibungen auf dem Riedpark Neerach wie auch auf dem Gebäude in Rümlang zurückzuführen.

Die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft weist deshalb aus ihrer Entstehung eine erhebliche Unterbilanz von 2'256'212 Schweizerfranken auf und bei einem absehbaren weiteren Verlust und einem Bilanzverlust von mehr wie 2'400'000 Schweizerfranken müssten gemäss dem Schweizer Recht unmittelbar Sanierungsmassnahmen getroffen werden. Als Sanierungsmassnahmen wurden bereits durch den Verwaltungsrat folgende Massnahmen angesprochen:

- Kapitalreduktion, eventuell mit anschliessender Kapitalerhöhung
- Rückzahlung der Anleihe, eventuell Umwandlung in Aktienkapital (debt to equity swap)
- Börsengang in Deutschland der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft mit Aufnahme frischen Kapitals

All die vorgehend angeführten Massnahmen werden steuertechnisch überprüft. Gleichzeitig wurde die Geschäftsführung zur Suche eines neuen Investitionsobjektes zur Risikodiversifikation beauftragt. Denn trotz der bestehenden Unterbilanz weist die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft eine Liquiditätsreserve von über 4 Millionen Schweizerfranken aus.

### **Ausschüttung im Jahr 2005**

Der Verwaltungsrat hat beschlossen aus der bestehenden Liquiditätsreserve wiederum im Jahre 2005 eine prospektgemässe Ausschüttung von 6.6% als Anleihenamortisation (4.6%) und Zinszahlung (2% p.a.) vorzunehmen.

### Ausblick

Die Zielsetzung für das Jahr 2006 der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft ist einerseits primär die Vollvermietung für den Riedpark Neerach oder – bei einem guten Verkaufspreis – sekundär den Verkauf des Objektes Riedpark Neerach durchzuführen, und andererseits ein Ersatzobjekt für die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft aus der Liquiditätsreserve (als Eigenkapital) zu beschaffen.

Das Jahresergebnis 2006 sollte trotz allen bestehenden Herausforderungen beim Riedpark in Neerach positiv ausfallen, sollten sich nicht unerwarteterweise weitere Mietausfälle oder Leerstände einstellen.

Die vorhandene Liquidität wird es der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft 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, den 5. Mai 2006

Ewald Kroiss  
Präsident des Verwaltungsrats

ACRON (Schweiz) AG  
Geschäftsführerin



**BILANZ PER 31. DEZEMBER 2005**

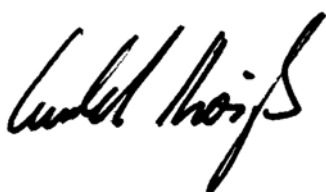
---

	31.12.2005	31.12.2004
<b>AKTIVEN</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<u>Umlaufvermögen</u>		
Flüssige Mittel	1.075.153	596.701
Festgeld	3.000.000	4.000.000
Forderungen	3.697	223.499
Aktive Rechnungsabgrenzung	85.022	91.101
	<u>4.163.872</u>	<u>4.911.301</u>
 <u>Anlagevermögen</u>		
Liegenschaften	22.309.086	22.244.956
Mobiliar und Einrichtungen	18.327	22.928
Gründungs- und Organisationsaufwand	82.936	469.282
	<u>22.410.349</u>	<u>22.737.166</u>
<b><u>Total Aktiven</u></b>	<b><u>26.574.221</u></b>	<b><u>27.648.467</u></b>

---

Dieser Jahresbericht entspricht der vom Verwaltungsrat am 5. Mai genehmigten Fassung.

Zürich, den 22. Mai 2006



Ewald Kroiss  
Präsident des Verwaltungsrats



ACRON HELVETIA I  
Immobilien Aktiengesellschaft

	31.12.2005	31.12.2004
<b>PASSIVEN</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<u>Fremdkapital</u>		
<u>Kurzfristiges Fremdkapital</u>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	195.574	211.914
Passive Rechnungsabgrenzung	71.474	104.618
	<u>267.048</u>	<u>316.532</u>
<u>Langfristiges Fremdkapital</u>		
Hypotheken	18.601.000	18.601.000
Obligationsanleihe	5.024.173	5.669.446
Rückstellung für Renovationen	138.212	150.000
	<u>23.763.385</u>	<u>24.420.446</u>
	<u>24.030.433</u>	<u>24.736.978</u>
<u>Eigenkapital</u>		
Aktienkapital	4.800.000	4.800.000
Bilanzverlust		
Vortrag vom Vorjahr	-1.888.511	-631.623
Jahresverlust	-367.701	-1.256.888
	<u>-2.256.212</u>	<u>-1.888.511</u>
	<u>2.543.788</u>	<u>2.911.489</u>
<b>Total Passiven</b>	<u>26.574.221</u>	<u>27.648.467</u>

## ERFOLGSRECHNUNG 2005

---

	2005	2004
<b>ERTRAG</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Mieteinnahmen Neerach	<b>778.794</b>	904.945
Mieteinnahmen Rümlang	<b>928.731</b>	889.420
Finanzertrag	<b>11.278</b>	90.718
Aufwertung Liegenschaft	<b>0</b>	760.578
	<b><u>1.718.803</u></b>	<b><u>2.645.661</u></b>
<b>AUFWAND</b>		
Liegenschaftsaufwand Neerach	<b>258.109</b>	328.524
Liegenschaftsaufwand Rümlang	<b>292.072</b>	273.663
Bildung Rückstellung für Renovationen	<b>45.000</b>	45.000
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	<b>530.128</b>	565.523
Vorfälligkeitsentschädigungen für Hypothek	<b>0</b>	1.732.803
Anleihezinsen	<b>100.483</b>	144.269
Übriger Finanzaufwand	<b>36.526</b>	4.806
Verwaltungsaufwand	<b>306.329</b>	139.349
Abschreibungen Liegenschaft und Einrichtungen	<b>124.001</b>	4.600
Abschreibungen Gründungs- und Organisationsaufwan	<b>386.346</b>	386.400
Ausserordentlicher Aufwand	<b>0</b>	260.257
Steuern	<b>7.510</b>	17.355
	<b><u>2.086.504</u></b>	<b><u>3.902.549</u></b>
<b>Jahresverlust</b>	<b><u>-367.701</u></b>	<b><u>-1.256.888</u></b>

### 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 Riedpark, Neerach: 3.5% vom Anschaffungswert (ohne Land). Im Jahr 2004 wurde die Liegenschaft um die vorgenommenen Abschreibungen aufgewertet. In der Periode 01.10. bis 31. 12. 2005 wurden wiederum Abschreibungen vorgenommen.
- LSG Catering Gebäude, Rümlang: Keine Abschreibungen in den ersten 5 Jahren, anschliessend 2 % vom Anschaffungswert. Erstmalige Abschreibung in der Periode 01. 10. bis 31. 12. 2005.
- Gründungs- und Organisationsaufwand: über 5 Jahre, die Emissionsabgabe der Anleihe über deren Laufzeit. Der Organisationsaufwand ist im 2005 auf Null abgeschrieben.
- Mobiliar und Einrichtungen über 8 Jahre, linear vom Anschaffungswert.

ANHANG PER 31. DEZEMBER 2005

(Seite 2 von 4)

	31.12.2005	31.12.2004
	CHF	CHF
<b>2. Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		
Liegenschaften - Buchwert	<b>22.309.086</b>	22.244.956
Grundpfandrechte (Schuldbriefe) - nominell		
Namensschuldbrief, 1. Pfandstelle (Neerach)	<b>13.000.000</b>	13.000.000
Inhaberschuldbrief, 2. Pfandstelle (Rümlang)	<b>10.000.000</b>	10.000.000
Inhaberschuldbrief, 1. Pfandstelle (Rümlang)	<b>700.000</b>	700.000
<b>Total hinterlegt zur Sicherung eigener Verpflicht.</b>	<b>23.700.000</b>	23.700.000
Beanspruchte Kredite	<b>18.601.000</b>	18.601.000
Sicherungsabtretung der zukünftigen Mieteinnahmen	<b>nein</b>	nein
<b>3. Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>		
Gebäude	<b>29.600.000</b>	29.600.000
Geschäftsinventar	<b>28.800.000</b>	28.800.000
	<b>800.000</b>	800.000
<b>4. Anleiheobligationen</b>		
in EUR	<b>5.024.173</b>	5.669.446
Zinssatz	<b>3.231.811</b>	3.671.921
Fälligkeit	<b>2 %</b>	2 %
	<b>2.013</b>	2.013
<b>5. Aktienkapital</b>		
100 Inhaberaktien zu nominal CHF 1'000	<b>4.800.000</b>	4.800.000
4'700 Namenaktien zu nominal CHF 1'000	<b>100.000</b>	100.000
	<b>4.700.000</b>	4.700.000

ANHANG PER 31. DEZEMBER 2005

(Seite 3 von 4)

**6. Zusätzliche Angaben**

- Im Zusammenhang mit der Heizungsanierung Neerach sind CHF 56'787.65 zulasten des Kontos "Rückstellung für Sanierung" verbucht worden.
- Die a.o. Generalversammlung verursachte einmalige Kosten von CHF 153'600. Es handelt sich um Kosten, die mit der Notwendigkeit der a.o. GV im Zusammenhang stehen und im Verwaltungsaufwand ausgewiesen werden.
- Die Position „Übriger Finanzaufwand“ enthält im 2005 den Buchverlust von CHF 37'832.57, resultierend aus der Anpassung der noch nicht zurückgeführten Anleihe per Ende 2005 an den gestiegenen EURO-Umrechnungskurs.
- Die Anleihenzinsen sind als Folge der Rückzahlungen per Ende 2005 tiefer als im Vorjahr (-43'786).
- Im Vorjahr wurde die Liegenschaft Neerach auf den Anschaffungswert aufgewertet.

ANHANG PER 31. DEZEMBER 2005

(Seite 4 von 4)

	31.12.2005	31.12.2004
	CHF	CHF
<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:	<b>94.077</b>	92.812
<b>8. Entschädigung an Mitglieder des Verwaltungsrats</b>		
- VR Präsident Bender K.W.: (01.01.-07.09.2005)		
Grundhonorar netto	<b>6.861</b>	10.000
Zusatzentschädigung für Neerach	<b>0</b>	15.000
- VR Präsident Kroiss E.: (07.09.-31.12.2005)		
Grundhonorar netto	<b>3.333</b>	0
- VR-Vizepräsident Arnold HP: (01.01.-07.09.2005)		
Grundhonorar netto	<b>6861</b>	10.000
Zusatzentschädigung Neerach	<b>0</b>	5.000
- VR-Vizepräsident Lindegger P. : (07.09.-31.12.2005)		
Grundhonorar netto	<b>3.333</b>	0
- VR-Mitglied Beilstein W. :		
Grundhonorar netto	<b>10.000</b>	10.000
- VR-Mitglied Greter J. : (07.09.-31.12.2005)		
Grundhonorar netto	<b>3.333</b>	0
<b>Jetzige Verwaltungsräte ab September 2005</b>		
Die Jahresgrundpauschale beträgt CHF 10'000 zuzüglich Entschädigung nach Zeitaufwand (gem. VR-Prot. vom 22.09.2005)		
<b>- Zusatzaufwendungen</b>		
Acron GmbH, Düsseldorf 01.01. - 07.09.2005	<b>35.000</b>	0

**BERICHT DER REVISIONSSTELLE**

---

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