



Geschäftsbericht 2006

ACRON
HELVETIA I Immobilien AG

HELVETIA I

INHALT

ORGANISATION DER GESELLSCHAFT	3
JAHRESBERICHT DES VERWALTUNGSRATS	4
JAHRESRECHNUNG 2006	9
Bilanz per 31. Dezember 2006	9
Erfolgsrechnung 2006	11
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	16

ORGANISATION DER GESELLSCHAFT

Verwaltungsrat Präsident und Vorsitzender:
Ewald Kroiss

Vizepräsident:
Peter Lindegger

Mitglied und Sekretär:
Jürg Greter (ACRON AG)

Geschäftsführung ACRON AG¹
Stockerstraße 8
8002 Zürich
Tel. +41 44 20 43 400
Fax +41 44 20 43 409
E-Mail helvetia1@acron.ch

Revisionsstelle Intercontrol AG
Seefeldstraße 17
8008 Zürich

¹ Die ACRON (Schweiz) AG firmiert seit August 2006 als ACRON AG mit Sitz in Zürich.
Vertreten wird sie über den Verwaltungsrat durch Herrn Jürg Greter.

I. GENERELLE DATEN BETREFFEND DER SCHWEIZ ALS INVESTITIONSLAND IN 2006

Wirtschaftliches Umfeld in der Schweiz

Die von hoher wirtschaftlicher Stabilität geprägte Schweiz ist ein bedeutendes Finanz- und Handelszentrum für ganz Europa. Sie liegt im Schnittpunkt der wichtigen europäischen Handelszentren: London, Mailand, München, Barcelona und Paris. Sicherheit, Stabilität und Verlässlichkeit sind charakteristische Kennzeichen für den Schweizer Markt, der durch seine guten wirtschaftlichen Rahmendaten als besonders attraktiv gilt. Seinen hohen wirtschaftlichen Entwicklungsstand verdankt er in starkem Masse der engen Verflechtung mit anderen ausländischen Volkswirtschaften.

Laut Angaben der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) wird in der Schweiz das fünfthöchste Bruttoinlandsprodukt pro Kopf weltweit erwirtschaftet. Hiermit übertrifft sie sowohl den OECD-Durchschnitt als auch den deutschen Durchschnitt um etwa je 18 Prozent.

Im ersten Quartal 2006 machte das BIP-Wachstum im Vorjahresvergleich laut Seco-Schätzung sogar ganze 3,5 Prozent aus – ein Wert, der seit dem Boomjahr 2000 nicht mehr erreicht worden ist. Das Wirtschaftswachstum, welches auf das gesamte Jahr 2006 bezogen etwa bei 2,7 Prozent lag, bleibt mit den vom Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco) veranschlagten 1,7 Prozent für 2007 moderat.

Ausgewählte Prognosewerte		
Reale Veränderung gegenüber Vorjahr in %		
	2006	2007
Bruttoinlandsprodukt	2,7	1,7
Privater Konsum	1,6	1,6
Öffentlicher Konsum	0,3	0,3
Bauinvestitionen	0,5	-0,5
Ausrüstungsinvestitionen	8,0	5,0
Exporte ¹	8,2	4,4
Importe ¹	7,8	4,7
Konsumentenpreisindex	1,2	1,0
Beschäftigung ²	0,8	0,5
Arbeitslosenquote ³	3,3	2,8

¹ von Gütern und Dienstleistungen; ² gemessen in Vollzeitäquivalenten; ³ Jahresdurchschnitt

Quelle: NZZ, Dienstag 3. Oktober 2006 (Seco)

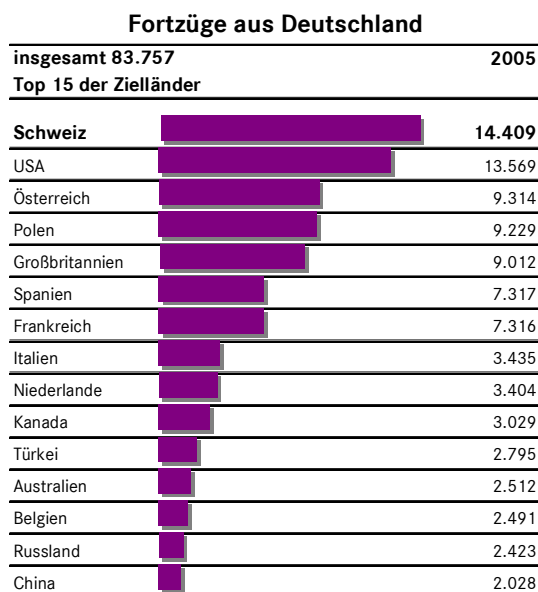


Attraktiver Arbeitsmarkt

Die Schweizer Arbeitslosenquote liegt bei weniger als vier Prozent – ein aus schweizerischer Sicht hoher, aus europäischer Sicht jedoch hervorragender Wert. Im Vergleich dazu beträgt die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Europa mehr als acht Prozent und ist damit gut doppelt so hoch. Die NZZ Online beispielsweise spricht im November 2006 von einem „Boom am Schweizer Arbeitsmarkt“. So sei die Beschäftigung in der Schweiz in der zweiten Jahreshälfte 2006 so schnell gewachsen wie seit fünf Jahren nicht mehr. Gemäß dem Beschäftigungsbarometer des Bundesamtes für Statistik zählte die Schweiz im dritten Quartal 2006 2,6 Prozent mehr Erwerbstätige. Dies schlug sich positiv auf die Beschäftigungsstatistik nieder, der ein Anstieg von 1,3 Prozent zu gute kam, was etwa 48.000 neuen Stellen innert sechs Monaten entsprach.

Der Schweizer Arbeitsmarkt wird aber nicht nur von Schweizern geschätzt, vor allem Deutsche zieht es in die Schweiz. Alleine im Jahr 2005, in dem die Schweiz Rang eins unter den Top 15 Zielländern für Fortzüge aus Deutschland belegte, zogen laut Angaben des statistischen Bundesamtes in Deutschland 14.409 Deutsche in die Schweiz, um dort zu arbeiten.

So ist es nicht verwunderlich, dass es auch viele internationale Unternehmen in die Schweiz zieht. Beispiele hierfür sind der Modemacher Polo Ralph Lauren, der sein Europa-Quartier von Paris nach Genf verlegte, die Internet-Auktionsbörse Ebay, die sich in Bern niedergelassen hat, und der Landmaschinenbauer John Deree, der mit seiner Exportabteilung von Mannheim nach Schaffhausen zog, um nur einige zu nennen.



Quelle: Die Welt, Freitag, 27. Oktober 2006, Statistisches Bundesamt

II Geschäftsjahr 2006 ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft

Die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft besteht aus zwei verschiedenen Investitionsliegenschaften: Zum einen das Einkaufszentrum Riedpark in Neerach und zum anderen das Cateringgebäude LSG am Flughafen-Zürich.

Während für den Riedpark Neerach die Zielsetzung für das Jahr 2006 der Verkauf war, ist das Cateringgebäude der LSG eine über den prognostizierten Erträgen liegende und ertragsreiche Liegenschaft, die im Portfolio gehalten werden sollte.

a) Riedpark, Neerach – Verkauf

Durch die im Jahr 2004 erfolgte Mietvertragserneuerung, einhergehend mit einer Mietflächenreduzierung, des Hauptmieters Möbel Märki zum Juli 2004 waren erhebliche Aktivitäten erforderlich, um die entstandenen 50 Prozent Leerstand wieder zu vermieten. Das zuvor auf die Nutzung durch das Möbelsgeschäft ausgerichtete Gebäude musste mittels Umbaumaassnahmen so flexibel gestaltet werden, dass eine Viel-Mieter-Nutzung ermöglicht werden konnte. Probleme ergaben sich durch fehlende Zugänge für die oberen Geschosse wie auch für die Untergeschosse. Gleichzeitig waren im Hinblick auf die separate Nutzung, Anforderungen der Baukommission der Gemeinde Neerach zu erfüllen, die zu einem erheblichen Aufwand führten, ohne die Rendite des Objekts nachhaltig zu steigern.

Im April 2006 wurde die renommierte Immobilienberatungsfirma Wüest & Partner beauftragt, ein Gutachten für den Riedpark Neerach zu erstellen und die Firma Zeugin Goelker Immobilienstrategien GmbH erhielt den Auftrag, eine Marketingstrategie als Entscheidungsgrundlage für den weiteren Umgang der Liegenschaft Riedpark Neerach zu erarbeiten. Das Gutachten von Wüest & Partner ergab einen Marktwert für den Riedpark von CHF 12,18 Millionen und es war die Empfehlung der Firma Zeugin Goelker Immobilienstrategien GmbH in erster Priorität, den Verkauf vom Riedpark Neerach voranzutreiben, da das Erreichen einer Vollvermietung mit zu hohen Kosten verbunden war. Die Analyse der Firma Zeugin Goelker betreffend Riedpark Neerach wie auch das Gutachten von Wüest & Partner kann bei der Gesellschaft eingesehen werden.

Im Oktober 2006 gelang es schliesslich der Geschäftsführerin ACRON AG, den Riedpark Neerach zu einem Verkaufspreis von CHF 16 Millionen zu verkaufen. Dies entspricht einem Wertzuwachs der Immobilie von 40 Prozent gegenüber dem vor sechs Jahren getätigten Kaufpreis. Das Ziel für die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft für das aufkommende Geschäftsjahr ist, ein Ersatzobjekt mit entsprechenden Renditen zu kaufen. Die Kapital- und Liquiditätsreserve betrug Ende Januar CHF 5,3 Millionen.

Beschaffen eines Alternativobjekts - Kosten

Da das Beteiligungskonzept der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft auf zwei Liegenschaften ausgerichtet ist, bereiteten die ACRON AG als Geschäftsführerin und der Verwaltungsrat – für den Fall eines realisierten Verkaufs Neerachs – im Steuerjahr 2006 bereits die Beschaffung eines Alternativobjekts für die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft vor.

Verhandlungen sind bei verschiedenen Objekten im Kanton Zürich und Tessin weit vorgeschritten: Diverse Liegenschaften wurden teils mehrfach für einen Kauf begutachtet. Die dabei angefallenen Kosten für Gutachter und beigezogene Rechtsanwaltskanzleien mussten ersetzt werden. Ein Kauf, der den Qualitätsvorgaben der Gesellschaft entspricht, konnte bis heute noch nicht durchgeführt werden.

b) LSG Sky Chefs in Rümlang

Der Flughafen Zürich spielt weiterhin eine entscheidende wirtschaftliche Rolle für den Kanton Zürich. Durch die Fluggesellschaft Swiss und der Lufthansa wird Zürich auch weiterhin im Flugverkehr von strategisch zentraler Bedeutung sein.

Das LSG Skychefgebäude der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft in Rümlang ist weiterhin vollständig vermietet und die Mieterträge liegen mit CHF 928.731 weit über den prognostizierten Mieteinnahmen von CHF 685.685.

Die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft hat weiterhin die Mietzinserhöhung für das Jahr 2007 beantragt und die erhöhten Einnahmen kommen der Gesellschaft prognosegerecht zugute.



Ordentliche Generalversammlung und Wahlen

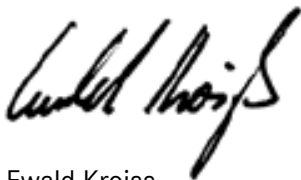
Auch im Jahr 2006 schliesst die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft ihre Bücher mit einem Verlust; dieser ist im Vergleich zu den Vorjahren von CHF 1.256 Millionen und CHF 367.701 jedoch ungleich kleiner ausgefallen. Der Verlust ist auch bilanztechnisch unbedeutend, da mit dem Verkauf der Liegenschaft Riedpark Neerach ein ausserordentlicher hoher Gewinn verbucht wird im Januar 2007.

Die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft weist zwar eine Unterbilanz auf; diese hat sich jetzt jedoch schon bereits nach Verkauf und nach Eigentumsübertragung des Riedparks Neerach auf den Käufer entschärft (siehe Anhang) und es sind entsprechend auch keine Massnahmen zu treffen.

Ausschüttungen an die Aktionäre der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft

Das bis 2004 beide Objekte umfassende Darlehen wurde in 2004 abgelöst und durch zwei Einzeldarlehen ersetzt. Das Objekt Riedpark wurde durch die kreditgebende Bank neu bewertet und erhielt im Rahmen dieser Beurteilungen einen – auf Basis der Vollvermietung und verglichen mit dem Kaufpreis von vor fünf Jahren – erheblichen Mehrwert zugesprochen. Durch das dementsprechend auch höher valutierte Darlehen erhielten die Aktionäre in 2004 zusätzlich zu ihrer regulären Ausschüttung eine Sonderausschüttung, so dass ihnen insgesamt knapp 18 Prozent des investierten Eigenkapitals zurückgeführt werden konnten.

Zürich, den 19. März 2007



Ewald Kroiss
Präsident des Verwaltungsrats

Trotz des erfolgreichen Verkaufs des Riedpark Neerach hat der Verwaltungsrat beschlossen, aus der bestehenden Liquiditätsreserve in 2005 „nur“ eine prospektgemässe Ausschüttung vorzunehmen, da die Mittel zur Anschaffung eines geeigneten Ersatzobjektes verwendet werden sollen und die Aktionäre bereits in 2004 einen entsprechenden Anteil an der Wertsteigerung erhalten haben. Die Höhe der Einnahmen soll nachhaltig gesichert werden.

Der Verwaltungsrat hat aufgrund des Verkaufes des Riedpark Neerach beschlossen, eine prospektgemässe Ausschüttung von 6.6 Prozent (als Anleihenamortisation 4.6 Prozent / Zinszahlung 2 Prozent) in gleicher Höhe wie im Vorjahr vorzunehmen.

Ausblick

Wie bereits im Ausblick für die Zielsetzung 2006 festgehalten, wird es nun im Jahre 2007 darum gehen, ein geeignetes und zur Risikodiversifikation bestimmtes Ersatzobjekt für die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft zu beschaffen. Vornehmliches Ziel ist es, dass ab dem Jahre 2008 die prospektgemässen Ausschüttungen aus dem operativen Cashflow durch die Reinvestition des vorhandenen Eigenkapitals erwirtschaftet werden.



ACRON AG
Geschäftsführerin

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2006

	31.12.2006	31.12.2005
AKTIVEN	CHF	CHF
<u>Umlaufvermögen</u>		
Flüssige Mittel	1.424.546	1.075.153
Festgeld	2.500.000	3.000.000
Forderungen	10.361	3.697
Aktive Rechnungsabgrenzung	<u>173.230</u>	<u>85.022</u>
	<u>4.108.137</u>	<u>4.163.872</u>
 <u>Anlagevermögen</u>		
Liegenschaften	22.171.897	22.309.086
Mobiliar und Einrichtungen	36.728	18.327
Gründungs- und Organisationsaufwand	<u>72.536</u>	<u>82.936</u>
	<u>22.281.161</u>	<u>22.410.349</u>
 <u>Total Aktiven</u>	 <u>26.389.298</u>	 <u>26.574.221</u>

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2006

	31.12.2006	31.12.2005
PASSIVEN	CHF	CHF
<u>Fremdkapital</u>		
<u>Kurzfristiges Fremdkapital</u>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	188.716	195.574
Passive Rechnungsabgrenzung	<u>577.676</u>	<u>71.474</u>
	<u>766.392</u>	<u>267.048</u>
<u>Langfristiges Fremdkapital</u>		
Hypotheken	18.601.000	18.601.000
Obligationsanleihe	4.377.040	5.024.173
Rückstellung für Renovationen	<u>183.212</u>	<u>138.212</u>
	<u>23.161.252</u>	<u>23.763.385</u>
	<u>23.927.644</u>	<u>24.030.433</u>
<u>Eigenkapital</u>		
Aktienkapital	4.800.000	4.800.000
Bilanzverlust		
Vortrag vom Vorjahr	-2.256.212	-1.888.511
Jahresverlust	<u>-82.134</u>	<u>-367.701</u>
	<u>-2.338.346</u>	<u>-2.256.212</u>
	<u>2.461.654</u>	<u>2.543.788</u>
Total Passiven	<u>26.389.298</u>	<u>26.574.221</u>

ERFOLGSRECHNUNG

	2006	2005
ERTRAG	CHF	CHF
Mieteinnahmen Neerach	785.432	778.794
Mieteinnahmen Rümlang	928.732	928.731
Finanzertrag	30.867	11.278
Auserordentlicher Ertrag	91.967	0
	<u>1.836.998</u>	<u>1.718.803</u>
AUFWAND		
Liegenschaftsaufwand Neerach	225.384	258.109
Liegenschaftsaufwand Rümlang	294.812	292.072
Bildung Rückstellung für Renovationen	45.000	45.000
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	530.129	530.128
Anleihen zinsen	87.541	100.483
Kursverlust Anleihe	160.643	0
Übriger Finanzaufwand	1.143	36.526
Verwaltungsaufwand	341.286	306.329
Abschreibungen Liegenschaft und Einrichtungen	205.272	124.001
Abschreibungen Gründungs- und Organisationsaufwand	10.400	386.346
Steuern	17.523	7.510
	<u>1.919.132</u>	<u>2.086.504</u>
Jahresverlust	<u><u>-82.134</u></u>	<u><u>-367.701</u></u>

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: Im Hinblick auf den Verkauf der Liegenschaft wurden im Jahr 2006 keine Abschreibungen vorgenommen sowie die Abschreibungen der Vorjahre von rd. CHF 86.000 auf Liegenschaft sowie Mobiliar und Einrichtungen erfolgswirksam (ausserordentlicher Ertrag) aufgelöst.
- LSG Catering Gebäude, Rümlang: Keine Abschreibungen in den ersten 5 Jahren, anschliessend 2 % vom Anschaffungswert (ab 1.10.2005).
- Gründungs- und Organisationsaufwand: über 5 Jahre, die Emissionsabgabe der Anleihe über deren Laufzeit. Der Organisationsaufwand ist im 2005 auf Null abgeschrieben.

	31.12.2006	31.12.2005
	CHF	CHF
2. Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Liegenschaften - Buchwert	22.171.897	22.309.086
Grundpfandrechte (Schuldbriefe) - nominell		
Namensschuldbrief, 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
Total hinterlegt zur Sicherung eigener Verpflicht.	23.700.000	23.700.000
Beanspruchte Kredite	18.601.000	18.601.000
Sicherungsabtretung der zukünftigen Mieteinnahmen	nein	nein
3. Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Gebäude	29.600.000	29.600.000
Geschäftsinventar	28.800.000	28.800.000
	800.000	800.000
4. Anleiheobligationen		
	4.377.040	5.024.173
in EUR	2.719.165	3.231.811
Zinssatz	2 %	2 %
Fälligkeit	2013	2.013
5. Aktienkapital		
	4.800.000	4.800.000
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

6. Zusätzliche Angaben

- Die Liegenschaft Neerach wurde mit Kaufvertrag vom 11. Oktober 2006 für CHF 16.000.000 verkauft. Besitzesantritt und Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgten vertragsgemäss mit der Eigentumsübertragung durch Abgabe der Grundbuchanmeldung per 31. Januar 2007.
- Die Realisierung des Verkaufsgewinnes erfolgt deshalb im Jahr 2007. Entsprechend ist auch der erlösmindernde Aufwand (Provisionen, Grundstückgewinnsteuern, diverse weitere Kosten und Auslagen) nicht im Geschäftsjahr 2006 erfasst.
- Bei Vertragsabschluss wurde eine Anzahlung von CHF 500.000 fällig, welche per 31. Dezember 2006 in den passiven Rechnungsabgrenzungen enthalten ist.
- Der Buchverlust „Kursverlust Anleihe“ von CHF 160.643 resultierend aus der Anpassung der noch nicht zurückgeführten Anleihe per Ende 2006 an den wiederum gestiegenen EUR-Umrechnungskurs wird im Jahr 2006 erstmals separat ausgewiesen. Der Buchverlust von 2005 von CHF 37.843 war im „Übriger Finanzaufwand“ enthalten.

	31.12.2006 CHF	31.12.2005 CHF
7. Managementverträge		
- 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:	95.261	94.077
8. Entschädigung an Mitglieder des Verwaltungsrats		
- VR Präsident Kroiss E.: Grundhonorar netto	10.000	3.333
- VR-Vizepräsident Lindegger P. : Grundhonorar netto	10.000	3.333
- VR-Mitglied Greter J. : Grundhonorar netto	10.000	3.333
Die Verwaltungsräte erhalten ausser der Jahresgrundpauschale von je CHF 10.000 zusätzlich eine Entschädigung nach Zeitaufwand (gem. VR-Prot. vom 22.09.2005)		
- VR Präsident Kroiss E.: Gesamtentschädigung für das Geschäftsjahr 2006	68.444	
- VR Vizepräsident Lindegger P.: Gesamtentschädigung für das Geschäftsjahr 2006	14.028	
- VR Mitglied Greter J.: Gesamtentschädigung für das Geschäftsjahr 2006	40.477	

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 / gemäss Seiten 9 – 15 des Geschäftsberichtes 2006) der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft für das am 31. Dezember 2006 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 gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, 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, 19. März 2007

INTERCONTROL AG

Arthur Müller
dipl. Wirtschaftsprüfer
(Mandatsleiter)

Regula Bruggmann
dipl. Wirtschaftsprüferin