



Geschäftsbericht 2007

ACRON HELVETIA I
Immobilien Aktiengesellschaft

I N H A L T

ORGANISATION DER GESELLSCHAFT SEITE 3

JAHRESBERICHT DES VERWALTUNGSRATS SEITE 4 BIS 12

I Die Schweiz als Investitionsland

II ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft : Immobilienobjekte

III Das Geschäftsjahr 2007 der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft

IV Generalversammlung 2008 und Ausblick

JAHRESRECHNUNG 2007 SEITE 13 BIS 18

Bilanz per 31. Dezember 2007

Erfolgsrechnung 2007

Anhang per 31. Dezember 2007

BERICHT DER REVISIONSSTELLE SEITE 19

O R G A N I S A T I O N D E R G E S E L L S C H A F T

Verwaltungsrat

Präsident und Vorsitzender:
Ewald Kroiss

Vizepräsident:
Peter Lindegger

Mitglied und Sekretär:
Jürg Greter (ACRON AG)

Geschäftsführung

ACRON AG
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

I. Die Schweiz als Investitionsland

Prosperierende Wirtschaft

Die Schweizer Wirtschaft läuft auf Hochtouren und das schon seit etwa vier Jahren. 2007 war für die Schweiz sowohl hinsichtlich ihrer Konjunktur- als auch ihrer Beschäftigungsentwicklung erneut ein gutes Jahr. Die Wirtschaft wuchs laut jüngst veröffentlichten Zahlen des Staatsekretariats für Wirtschaft (SECO) um 3,1 Prozent und die Zahl der Beschäftigten dürfte sich – umgerechnet auf Vollzeitstellen – um 73.000 erhöht haben. Daraus resultiert für die Aufschwungphase von 2004 bis 2007 im Durchschnitt ein jährliches BIP-Wachstum von ca. 2,8 Prozent (verglichen mit +0,5 Prozent im Zeitraum 2001 bis 2003).

Ausgewählte Prognosewerte zur Schweizer Wirtschaft

Reale Veränderung gegenüber Vorjahr in %

■ revidierte Ergebnisse laut SECO vom 3.3.2008

	2007	2008	2009
Bruttoinlandsprodukt (BIP)	3,1	1,9	1,7
Privater Konsum	2,1	1,9	1,7
Öffentlicher Konsum	0,1	-0,8	-0,7
Bauinvestitionen	-2,8	-2,0	-1,5
Ausrüstungsinvestitionen	7,3	5,0	3,0
Exporte ¹	10,0	4,0	4,5
Importe ¹	5,2	3,8	4,3
Konsumentenpreisindex	0,7	1,6	1,0
Beschäftigung ²	2,5	1,5	0,5
Arbeitslosenquote (%) ³	2,8	2,5	2,5

¹ von Gütern und Dienstleistungen;

² gemessen in Vollzeitäquivalenten;

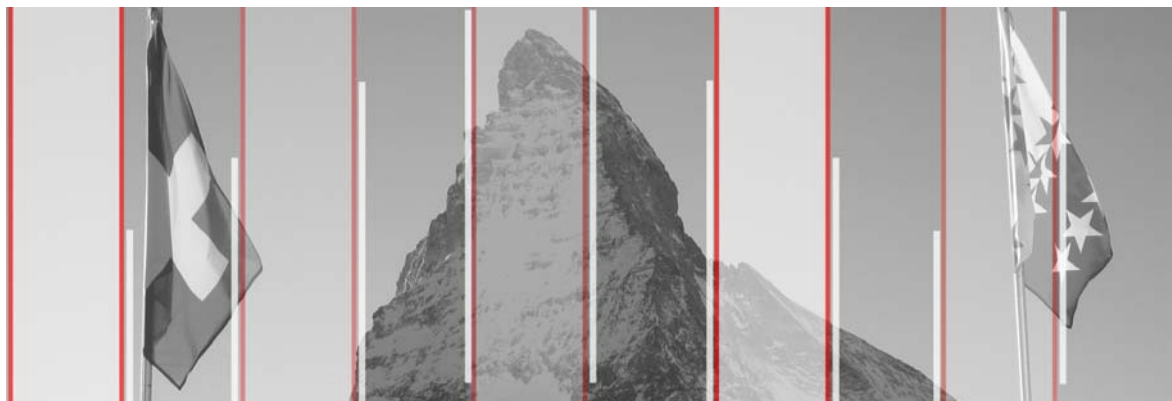
³ Jahresdurchschnitt

Quelle: NZZ, 21. Dezember 2007 (Seco)

Allerdings wird sich auch die Schweizer Wirtschaft der sich abzeichnenden weltweit wirtschaftlichen Abkühlung nicht vollends entziehen können. Diese Gegebenheiten berücksichtigend rechnet das SECO mit spürbar verlangsamten Zuwächsen bei Exporten und Ausrüstungsinvestitionen. Dank der guten Arbeitsmarktsituation wird im Bereich des privaten Konsums weiterhin mit einer robusten Expansion gerechnet. Insgesamt geht die Expertengruppe des SECO für 2008 von einem BIP-Wachstum von 1,9 Prozent und für 2009 von 1,7 Prozent aus.

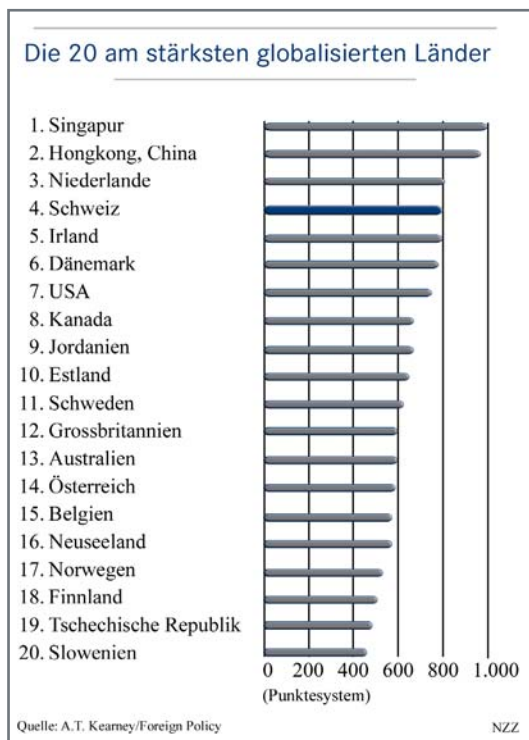
Die prosperierende Schweizer Wirtschaft unterstreichen auch die Jahresanfangszahlen der Creditreform hinsichtlich der Firmenneugründungen für die ersten zwei Monate des Jahres 2008. Innerhalb dieses Zeitraumes wurden knapp 6.600 Firmen neu gegründet, so viele wie noch nie zu Beginn eines Jahres und 7,2 Prozent mehr als in der Vergleichsperiode 2007.

Im alljährlichen Global Competitiveness Report des World Economic Forums belegt die Schweiz im Länderranking der Nationen regelmäßig einen der vordersten Plätze, womit sie weltweit zu den wettbewerbsfähigsten Ländern gehört. Ihre ausgeprägte Wettbewerbsfähigkeit verdankt sie hauptsächlich der Qualität der Unternehmen, der Professionalität der Geschäftswelt und der hohen Innovationsfähigkeit. Des Weiteren stehen die Qualität der politischen Institutionen, die Infrastruktur und die Effizienz des Arbeitsmarktes positiv hervor.



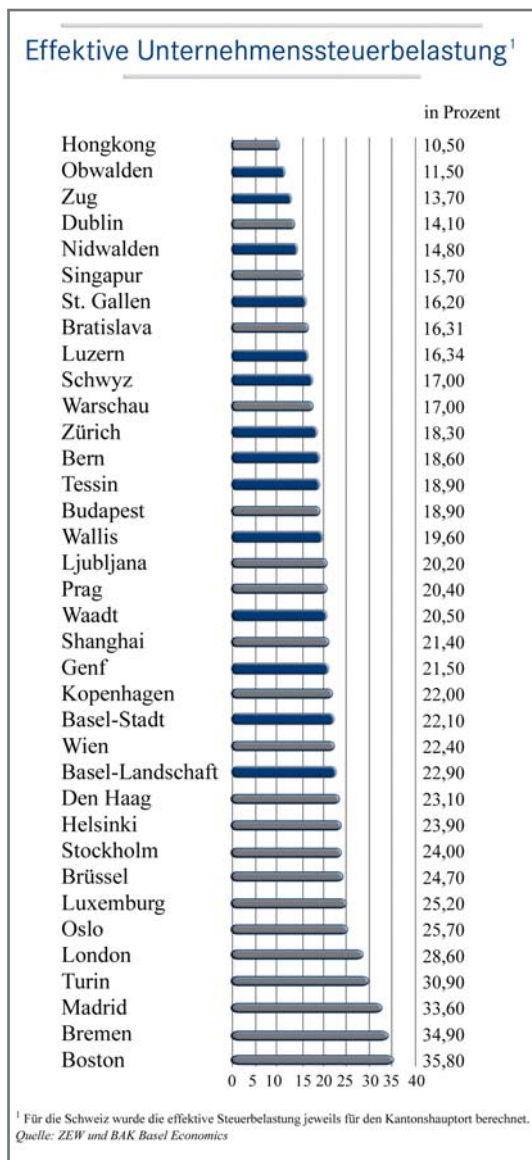
Stark globalisierte Schweiz

Hinsichtlich ihres Globalisierungsgrades erhält die Schweiz im nationalen Vergleich äusserst gute Werte. Sie gehört laut Untersuchungen des renommierten Beratungsunternehmens A.T. Kearney und dem Magazin „Foreign Policy“ zu den weltweit 20 am stärksten globalisierten Ländern. Sie belegt beim Globalisierungsindex, der neben wirtschaftlichen Verflechtungen auch die persönlichen internationalen Kontakte, die technologische Integration und das politische Engagement bewertet, Platz Vier. Diesen Spitzenplatz verdankt sie u.a. der starken telekommunikativen Verflechtung ihrer Bevölkerung mit dem Ausland, der ausgeprägten Reisefreudigkeit, dem Fremdzahlungsverkehr, dem Außenhandel, den Direktinvestitionen und der technologischen Integration.



Starke Schweiz im Steuerwettbewerb

Laut einer aktuellen Studie von BAK Basel Economics ist die Schweiz trotz starker Konkurrenz aus beispielsweise Asien für Unternehmen steuerlich weiterhin attraktiv. Wie die Grafik „Effektive Unternehmenssteuerbelastung“ zeigt, schneiden die Schweizer Kantone besser ab als die meisten westeuropäischen und nordamerikanischen Regionen.



Aber nicht nur für Unternehmen ist die Schweiz hinsichtlich der effektiven Unternehmensbesteuerung von Interesse sondern auch für hochqualifizierte Arbeitskräfte.

Laut BAK Taxation Index weisen alle schweizerischen Kantone sowohl bei der Besteuerung von Unternehmen als auch bei der Besteuerung des Einsatzes Hochqualifizierter deutlich niedrigere Belastungen auf als die meisten anderen untersuchten Standorte.

Der BAK Taxation Index (vormals IBC Taxation Index) von BAK Basel Economics wird in Zusammenarbeit mit dem Zentrum für Europäische Wirtschaftsförderung (ZEW) in Mannheim alle zwei Jahre veröffentlicht.

Die Bemessungsgrundlage dieses Index sind alle relevanten Steuern inklusive weiterer steuerrelevanter Bestimmungen (z.B. Abschreibungsregelungen). Dadurch können auch Standorte ausserhalb der Schweiz miteinander verglichen werden. Mit diesem Vorgehen, das wesentlich über den Vergleich von Tarifsteuersätzen hinausgeht, wird die effektive Steuerbelastung korrekt abgebildet.

Büromarkt - erfreuliche Entwicklung

Die guten konjunkturellen Entwicklungen des letzten Jahres haben sich laut aktuellem Marktbericht von Colliers Schweiz sehr förderlich auf den Schweizer Büroflächenmarkt ausgewirkt, so dass eine deutliche Nachfragersteigerung erzielt wurde. Ende 2007 betrug die angebotene Gesamtmietfläche der Schweiz 1,6 Millionen Quadratmeter.

Die Entwicklung im Markt verläuft allerdings zweigeteilt: Während Büroflächen in den Zentren von Zürich und Genf bereits wieder knapp werden, steht außerhalb noch ausreichend Fläche zur Verfügung. Und auch hinsichtlich der Mietpreisentwicklung legten Zürich und Genf deutlich zu. Mit Topmieten von über CHF 900 pro Quadratmeter in den Zentren wurden ähnlich hohe Werte wie in den Jahren 2000 und 2001 erreicht.

Eine erhöhte Nachfrage, die nicht zuletzt auch dadurch erzielt wird, dass zurzeit nur wenig neu erstellte Büroflächen auf den Markt kommen, wirkt stark preistreibend. Bieterverfahren, bei denen der Meistbietende den Zuschlag erhält, sind auch in diesem Bereich die Folge.

Für 2008 prognostiziert die Credit Suisse einen weiteren deutlichen Anstieg der Bürobeschäftigung um 22.000 Personen (+3,1 Prozent), was den Angebotsüberhang an Büroflächen in bestimmten Regionen weiter reduzieren wird.

Logistikimmobilienmarkt mit Potential

Logistikimmobilien gehören zum Segment der Spezialimmobilien und sind in der Schweiz bei professionellen Investoren kaum entdeckt. Eine statistische Aufarbeitung des Logistikmarktes der Universität St. Gallen in Kooperation mit dem Logistikverband GS1 Schweiz aus Dezember 2007 sowie die hohe Investorennachfrage im Ausland unterstreichen das Interesse und das Potenzial in diesem Segment.

Der Logistikmarktstudie Schweiz zufolge beläuft sich das Volumen überbauter Logistikfläche auf knapp 163 Millionen Kubikmeter. Bei durchschnittlichen Hallenhöhen von sieben Metern macht dies rund elf Prozent der gesamten Industriearale in der Schweiz aus. Für Hochregallager sind Firmen bereit, Mieten bis zu CHF 150 pro Stellplatz und Jahr zu investieren, was ihrer Wichtigkeit im unternehmerischen Gefüge Ausdruck verleiht. Durchschnittliche Mietpreise für Immobilien mit Flächen von mehr als 2.000 Quadratmetern reichen von CHF 30 bis 140 pro Quadratmeter und Jahr.

Das wertmäßige Volumen des gesamten Logistikmarktes Schweiz beträgt rund CHF 32 Milliarden oder etwa 6,3 Prozent des BIP. Durch den relativ hohen Anteil des Außenhandelsvolumens am BIP von rund 76 Prozent wird die tragende Rolle der Schweiz als Warendrehscheibe deutlich. Die größten Exportpartner der Schweiz sind Deutschland (ca. 20%), USA (ca. 10%) und Italien (ca. 9%). Wahrscheinlich ist, dass die Bedeutung von Logistikimmobilien weiterhin zunimmt und das Interesse an ihnen steigen wird.

Marktgegebenheiten wie die Steigerung des europäischen Investitionsvolumens in Logistikimmobilien (+42 Prozent p.a. innerhalb der letzten sieben Jahre, von CHF 4 auf 12 Milliarden) und eine stark steigende Nachfrage nach Gütertransportleistungen weisen den Weg in die Zukunft.

Wirtschaftliche Bedeutung des Flughafens Zürich

Als einer der bedeutsamsten Wirtschaftsmotoren und als Verkehrsdrehscheibe der Schweiz sind am Flughafen Zürich rund 21.000 Personen in gut 270 dort angesiedelten Unternehmen beschäftigt.



Der Flughafen Zürich gilt als Tor der Schweiz zur Welt. Im vergangenen Jahr flogen dort rund 20,7 Millionen Menschen ab, kamen an oder stiegen um. Erstmals seit 2001 ist es gelungen, die Passagierzahl über die 20-Millionen-Grenze zu erhöhen. Der Flughafen ist das bedeutendste Begegnungszentrum in der Region Zürich. Seine wirtschaftliche Stärke und die positive Entwicklung innerhalb der letzten Jahre spiegeln sich neben einer Auszeichnung mit dem „Airport Service Quality Award 2007“ für seinen außerordentlich hohen Servicestandard auch in nachstehender Abbildung wider.

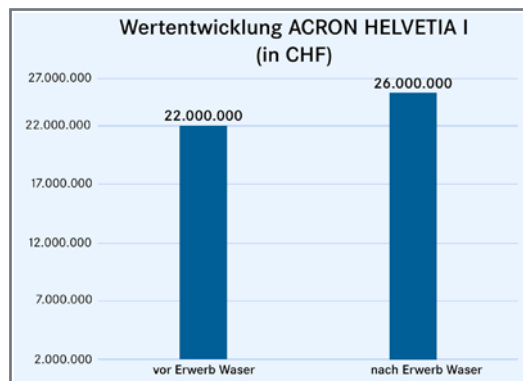
Flughafen Zürich - Verkehrstatistik (Vergleich 2004 - 2007)				
Jahr	2007	2006	2005	2004
Total Passagiere	20.739.113	19.237.216	17.884.652	17.252.906
Veränderung gegenüber Vorjahr	7,8%	7,6%	3,7%	1,3%

II. ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft: Immobilienobjekte

Die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft hält zwei Immobilienobjekte im Anlagevermögen: Nach dem Verkauf des Einkaufszentrums Riedpark Ende 2006 wurde im Dezember 2007 die Büro- und Logistikimmobilie Waser in Buchs, Kanton Zürich, erworben. Zum anderen ist weiterhin das Cateringgebäude der Lufthansa Sky Chefs am Flughafen Zürich Bestandteil des Immobilienportfolios, wobei aber der Verwaltungsrat und die Geschäftsführerin ACRON AG aufgrund der Risikostruktur des Anlagevermögens (zwei Ein-Mieter-Objekte, Mietvertragslaufzeit bei beiden Objekten bis 2019) überlegen, sich gegebenenfalls in 2008 von dem Objekt Rümlang zu trennen. Damit soll eine der Ausgangsposition der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft bei Gründung ähnliche Struktur des Anlagevermögens geschaffen werden.

Nachdem Ende 2006 das Objekt Riedpark in Neerach verkauft werden konnte, hat es fast ein ganzes Jahr gedauert, bis das Nachfolgeobjekt, das Waser Bürocenter mit Sitz in Buchs zu einem Kaufpreis von über CHF 15,5 Millionen (exkl. MWSt.) erworben werden konnte. Der Vertrag wurde endgültig am 14. Dezember 2007 geschlossen. Vorgegangen war eine extensive Suche der ACRON AG nach einem Ersatzobjekt mit mehrfachen Verhandlungen über Mietverträge, Investitionsverträge etc., die allerdings erst mit dem Objekt in Buchs zum erfolgreichen Abschluss gebracht werden konnten. Hinsichtlich der Ertragsituation wurde vereinbart, dass rückwirkend ab Juni 2007 die Nettomieteinnahme des erworbenen Objektes abzüglich der entsprechenden Hypothekenbelastung ebenfalls der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft als weitere Mieteinnahme zugute kamen.

Mit dem Erwerb des Bürocenters Waser erhöhte sich das Immobilienportfolio der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft von CHF 22 Millionen auf CHF 26 Millionen.



Die Nebenkosten für den Erwerb der Immobilie betragen ca. 5 Prozent. Der angestrebte Nettomietzins beläuft sich auf CHF 970.000. Gemäss der Bewertung der Wüest & Partner AG liegt die vereinbarte Miete bereits heute rund 20 Prozent unter der marktüblichen Miete.

Büro-/ Verwaltungsgebäude und Logistikimmobilie Waser, Buchs

Die Waser Gruppe wurde bereits im Jahr 1845 von Johann Heinrich Waser in Zürich gegründet. Weitere Firmensitze wurden eröffnet und befinden sich heute in Basel, Bern und Wallisellen. Das Tätigkeitsfeld des Unternehmens liegt im Bereich des allgemeinen Büro- und Geschäftsbedarfes. Hierzu zählen Schreibwaren, Verbrauchsmaterial und andere Büroartikel, genauso wie Cateringprodukte und Hygienegüter. Aktuell werden im Waser Bürocenter in Buchs über 1.000 Aufträge abgewickelt und massgeschneiderte Lösungen für den Büro- und Promotionsbereich entwickelt. Das Unternehmen beschäftigt ca. 250 Mitarbeiter und verfügt über ein Geschäftsvolumen von CHF 70 Millionen.

Die erworbene Liegenschaft umfasst zwei voneinander getrennte Gebäudeteile. Hierbei handelt es sich zum einen um das im Jahr 1988 erbaute Büro- und Verwaltungsgebäude an der Furtbachstrasse 16 und zum anderen um das dazugehörige Logistikgebäude an der Furtbachstrasse 18 in Buchs. Im Jahr 2002 erfolgte eine Teilsanierung. Insgesamt weist das Areal eine Grundfläche von 7.572 Quadratmetern mit einer vermietbaren Nutzfläche von insgesamt 11.865 Quadratmetern auf. Knapp 70 Parkmöglichkeiten stehen Mitarbeitern und Besuchern zur Verfügung.

Das architektonisch ansprechende Bürogebäude wurde als Skelettbau mit einem freien Erdgeschoss, einem Flachdach und einer Fassade aus Spiegelglas konzipiert. An der Südfassade befindet sich ein Treppenhaus mit zwei Personenliften. Im Erdgeschoss sind Eingangs- und Empfangsflächen angeordnet, die Obergeschosse sind in frei unterteilbare Flächen mit einer zentralen Zirkulationszone aufgeteilt. Durch einen flexiblen Mieterausbau können unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten entsprechend individueller Bedürfnisse gewährleistet werden. So können die Flächen beispielsweise als Einzel- und Grossraumbüros oder als Ausstellungs- oder Gemeinschaftsbereiche gestaltet werden.

Das Logistikgebäude setzt sich aus der nördlichen Halle und dem im Jahre 2002 ergänzten Anbau zusammen. Beide Bauten wurden mit Decken aus Stahlbeton und einer Dach- und Fassadenkonstruktion aus Metall erbaut.

Im Untergeschoss befinden sich Lagerflächen, die ausschliesslich über die bestehenden Warenlifte erschlossen werden, sowie Technikräume und Garderoben. Das Erdgeschoss wird als Lager- und Logistikbereich verwendet, wobei aufgrund der grosszügigen Raumhöhen auch andere Nutzungen möglich wären. Die Logistikimmobilie ist darüber hinaus direkt an die Geleise der Schweizerischen Bundesbahnen angebunden, was weiteres Nutzungspotential in der Zukunft eröffnet.

LSG Sky Chefs Catering Gebäude

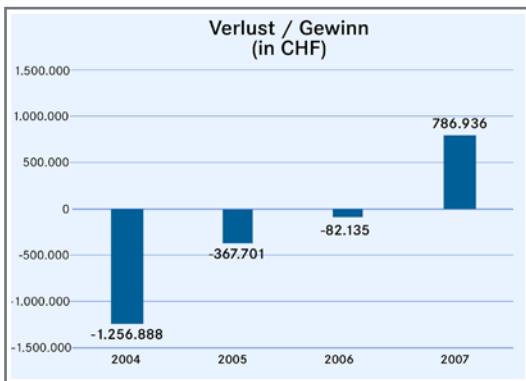
LSG Sky Chefs ist der weltweit grösste Anbieter von Dienstleistungen rund um den Bordservice. Das Unternehmen beliefert gut 270 Airlines aus etwa 190 Betrieben in 47 Ländern und produziert 387 Millionen Flugmahlzeiten pro Jahr, was einem Marktanteil von mehr als 30 Prozent am Airline Catering weltweit entspricht. Die Unternehmen der LSG Sky Chefs-Gruppe erzielten mit rund 28.000 Mitarbeitern im Jahr 2006 einen konsolidierten Umsatz von Euro 2,3 Milliarden.

Das LSG Sky Chefs Gebäude der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft in Rümlang ist weiterhin vollständig vermietet. Die Mieterträge lagen auch im Jahr 2007 mit CHF 952.685 knapp über den prognostizierten Einnahmen. Hinsichtlich der Überlegungen, einen Verkauf des Objekts in Erwägung zu ziehen, verweisen wir auf die Erläuterungen zu „II. ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft: Immobilienobjekte“ auf Seite 8 des Geschäftsberichts.

III. Das Geschäftsjahr der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft

Geschäftsjahr / Geschäftserfolg

Im Jahr 2007 schliesst die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft ihre Bücher mit einem ausserordentlichen Jahresgewinn von CHF 786.936. Dieser Gewinn ist auf den Verkauf des Objekts Neerach zurückzuführen und hat für die direkten Bundessteuern Verrechnungsmöglichkeiten mit dem Verlustvortrag aus den Jahren 2004/2005 und 2006. Die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft weist daher keine Unterbilanz mehr auf wie in den vorherigen Jahren sondern schliesst ihre Bücher mit einem ausserordentlichen Betriebserfolg.



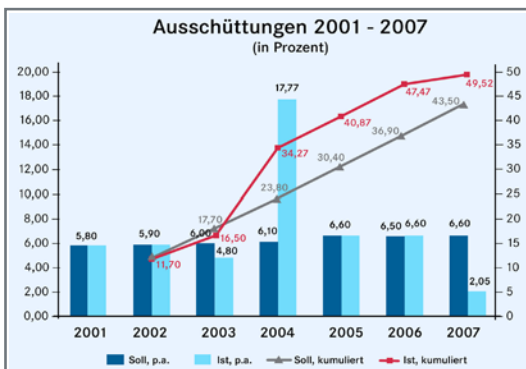
Rückstellung: Grundstückgewinnbesteuerung und Mieterzuschuss

Die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft hat bei den Steuerbehörden beantragt, die Grundstückgewinnsteuer aufzuschieben, da aus dem Erlös ein Ersatzobjekt im Kanton Zürich erworben worden ist. Die kommunale Steuerbehörde hat aber bisher gegen einen solchen Steueraufschub gesprochen und die Gesellschaft hat zur Vertretung ihrer Interessen und zur Durchsetzung des Steueraufschubs die Steuerkanzlei Tax Experts Global AG beauftragt. Zum heutigen Zeitpunkt kann jedoch nicht vorhergesehen werden, ob die Gesellschaft den Steueraufschub tatsächlich erwirkt bekommt und hat deswegen in den Büchern eine Rückstellung von CHF 0,9 Millionen für die allfällige Grundstückgewinnsteuer vorgenommen.

Beim Verkauf der Immobilie in Neerach wurde seinerzeit vereinbart, dass der Käufer für den Fall, dass er Investitionen in das Objekt in Höhe von CHF 1,5 Millionen nachweist, ihm ein Mietzuschuss von zwei mal CHF 437.600 geleistet wird. Der Käufer hat den entsprechenden Investitionsnachweis zum Ende des Jahres erbracht, so dass der vereinbarte halbe Mietzuschuss in Höhe von CHF 437.600 geleistet wurde und die in gleicher Höhe zu leistende Zahlung per Ende 2008 ebenfalls bereit gestellt ist.

Ausschüttungen an die Aktionäre der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft in 2007

Bereits im Jahr 2004 wurde den Aktionären knapp 18 Prozent des investierten Eigenkapitals mit einer Sonderausschüttung zurückgeführt.



Der erfolgte Kauf des neuen Immobilienobjekts Waser in Buchs gegen Ende 2007 führt zwar zu einer deutlichen Verbesserung der Ertragslage in der Zukunft, hat aber in punkto des nicht investierten Eigenkapitals in 2007 die Ertragslage negativ beeinflusst. Statt der höheren Eigenkapitalrendite aufgrund der Investitionen des Objekts konnte die Gesellschaft in 2007 durch die in der Schweiz sehr niedrigen Bankzinsen von ca. 2 Prozent p.a. den Ertrag nicht erzielen, der unterstellt war.

In Anbetracht der vom Verwaltungsrat und der Geschäftsführerin geplanten weiteren Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage der Gesellschaft (evtl. Veräußerung des Objekts in Rümlang und Kauf eines Objekts mit höherem Ertragspotential) sehen wir positiv in die Zukunft. Auch eine Kosten- und Zinsoptimierung nach Durchführung des Immobilienbestandes und Bestimmung der zukünftigen Anlagerichtlinien der Gesellschaft sowie die Herbeiführung der Handelbarkeit der Aktie der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft werden sich positiv auf den Geschäftsverlauf auswirken. Der Verwaltungsrat meint jedoch, dass in Anbetracht der Vergangenheit und des Jahres 2006/2007 eine Ausschüttung in der Höhe von CHF 273.424,76 angebracht wäre, die bei dem jetzigen Bestand von 4.700 Aktien der Investoren zu einem anteiligen Grundkapital von weiteren CHF 730 pro Namenaktie im Nennwert von CHF 1.000 führen werden. Damit wird das Aktienkapital enorm gestärkt.



IV. Generalversammlung 2008 und Ausblick

Diese Fixierung des Anleihebetrages ist von ausschlaggebender Bedeutung für die geplanten Massnahmen bei der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft, nämlich die Umwandlung der Obligationenanleihe in Aktienkapital, damit danach dann die Aktien aufgrund von entsprechend abzuschliessenden Verträgen mit den Schweizer Institutionen in die jeweiligen Depots der Aktionäre eingebucht werden können. Dies ist eine der unabdingbaren Voraussetzungen für den dann weiteren Schritt der Herbeiführung einer Handelbarkeit der Aktie.

Aus diesem Grund wird auch die mögliche Generalversammlung nicht wie in der Vergangenheit im April durchgeführt werden, sondern der Verwaltungsrat möchte sich mit dieser Generalversammlung so lange wie möglich Zeit lassen, um eventuelle bereits erfolgte Abklärungen in die Tagesordnung der Generalversammlung mit aufnehmen zu können. Zur gleichen Zeit können auch eventuell Anpassungen, die aufgrund des in der Schweiz neu in Kraft getretenen „Kollektiven Anlagegesetzes“ ebenfalls mit in die Generalversammlung einfliessen müssen, basierend auf eventuellen Abreden mit der eidg. Bankenkommision (EBK), mit berücksichtigt werden.

Eine entsprechende Traktandierung und Einladung ist deshalb für den Monat Juni vorgesehen.

Zürich, den 7. April 2008



Ewald Kroiss
Präsident des Verwaltungsrats



ACRON AG
Geschäftsführerin

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2007

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	CHF	CHF
AKTIVEN		
<u>Umlaufvermögen</u>		
Flüssige Mittel	244.860	1.424.546
Festgeld	925.000	2.500.000
Forderungen	160.508	10.361
Aktive Rechnungsabgrenzung	31.025	173.230
	<u>1.361.393</u>	<u>4.108.137</u>
 <u>Anlagevermögen</u>		
Liegenschaften	26.125.957	22.171.897
Mobiliar und Einrichtungen	0	36.728
Gründungs- und Organisationsaufwand	62.136	72.536
	<u>26.188.093</u>	<u>22.281.161</u>
 <u>Total Aktiven</u>	 <u>27.549.486</u>	 <u>26.389.298</u>

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2007

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	CHF	CHF
PASSIVEN		
<u>Fremdkapital</u>		
<u>Kurzfristiges Fremdkapital</u>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	750.370	188.716
Rückstellung für Grundstückgewinnsteuer	900.000	0
Passive Rechnungsabgrenzung	133.157	577.677
	<u>1.783.527</u>	<u>766.393</u>
<u>Langfristiges Fremdkapital</u>		
Hypotheken	18.882.000	18.601.000
Obligationsanleihe	3.635.370	4.377.040
Rückstellung für Renovationen	0	183.212
	<u>22.517.370</u>	<u>23.161.252</u>
	<u>24.300.897</u>	<u>23.927.645</u>
<u>Eigenkapital</u>		
Aktienkapital	4.800.000	4.800.000
Bilanzverlust		
Vortrag vom Vorjahr	-2.338.347	-2.256.212
Jahresgewinn/-verlust	786.936	-82.135
	<u>-1.551.411</u>	<u>-2.338.347</u>
	<u>3.248.589</u>	<u>2.461.653</u>
<u>Total Passiven</u>	<u>27.549.486</u>	<u>26.389.298</u>

E R F O L G S R E C H N U N G

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	CHF	CHF
ERTRAG		
Mieteinnahmen Neerach	72.028	785.432
Mieteinnahmen Rümlang	952.685	928.732
Mieteinnahmen Buchs	184.031	0
Finanzertrag	94.108	30.867
Gewinn aus Verkauf Neerach	1.761.577	0
Ausserordentlicher Ertrag	538	91.967
	<u>3.064.967</u>	<u>1.836.998</u>
AUFWAND		
Liegenschaftsaufwand Neerach	69.638	225.384
Liegenschaftsaufwand Rümlang	305.642	294.812
Bildung Rückstellung für Renovationen	0	45.000
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	215.657	530.129
Anleihezinsen	72.707	87.541
Kursverlust Anleihe	106.158	160.643
Übriger Finanzaufwand	23.649	1.143
Verwaltungsaufwand	349.215	341.286
Abschreibungen Liegenschaften	216.565	205.272
Abschreibungen Gründungs- und Organisationsaufwand	10.400	10.400
Bildung Rückstellung für Grundstückgewinnsteuer	900.000	0
Steuern	8.400	17.523
	<u>2.278.031</u>	<u>1.919.133</u>
Jahresgewinn/-verlust	<u>786.936</u>	<u>-82.135</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.

Abschreibungen

Das Anlagevermögen wird linear vom Anschaffungswert abgeschrieben, und zwar

- Liegenschaft Buchs: 2 % vom Anschaffungswert ohne Land (2007 pro rata).
- 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 Gründungs- und Organisationsaufwand ist im 2005 auf Null abgeschrieben.)

	31.12.2007	31.12.2006
	CHF	CHF
2. Verpfändung Aktiven zu Gunsten Dritter		
Inhaberschuldbrief, 8. Pfandstelle, lastend auf der Liegenschaft Buchs, zu Gunsten der ACRON AG, Stockerstrasse 8, 8022 Zürich	4.412.000	0
3. Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Liegenschaften - Buchwert	26.125.957	22.171.897
Grundpfandrechte (Schuldbriefe) - nominell		
Namenschuldbrief, 1. Pfandstelle (Neerach)	0	13.000.000
Inhaberschuldbrief, 2. Pfandstelle (Rümlang)	10.000.000	10.000.000
Inhaberschuldbrief, 1. Pfandstelle (Rümlang)	700.000	700.000
Schuldbriefe Liegenschaft Buchs	12.812.000	0
Faustpfandverschreibung CS	1.102.739	0
Total hinterlegt zur Sicherung eigener Verpflichtungen	24.614.739	23.700.000
Beanspruchte Kredite	18.882.000	18.601.000
Kautions z.G. SwissImmoInvest	437.600	0
Sicherungsabtretung der Mieteinnahmen Rümlang	nein	nein

Sicherungsabtretungen Liegenschaft Buchs:

Die gegenwärtigen und zukünftigen Mieteinnahmen, die Mietzinsgarantie sowie allfällige Forderungen aus der Gebäudeversicherungspolice sind zur Sicherung der beanspruchten Kredite abgetreten worden.

ANHANG PER 31. DEZEMBER 2007

(Seite 2 von 3)

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	CHF	CHF
4. Brandversicherungswerte der Sachanlagen	28.552.400	29.600.000
Gebäude	28.552.400	28.800.000
Geschäftsinventar	0	800.000
5. Anleiheobligationen	3.635.370	4.377.040
in EUR	2.196.266	2.719.165
Zinssatz	2 %	2 %
Fälligkeit	2013	2013
6. 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

7. Zusätzliche Angaben

- Die Liegenschaft Neerach wurde mit Kaufvertrag vom 11. Oktober 2006 für CHF 16.000.000 verkauft. Besitzeserwerb und Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgten vertragsgemäss mit der Eigentumsübertragung durch Abgabe der Grundbuchanmeldung per 31. Januar 2007. Die Realisierung des Verkaufsgewinnes erfolgte deshalb im Jahr 2007. Der realisierte Verkaufsgewinn beträgt vor Grundstückgewinnsteuer, nach Abzug aller Verkaufskosten, rd. CHF 1,76 Mio. Die Höhe der geschuldeten Grundstückgewinnsteuer ist abhängig vom Ausgang der Verhandlungen mit der Steuerbehörde oder vom Entscheid allfälliger Rechtsmittelinstanzen. Per 31.12.2007 wurde eine Rückstellung von CHF 900.000 vorgenommen. Damit erachtet der Verwaltungsrat das Risiko als angemessen berücksichtigt.
- Am 14. Dezember wurde die Liegenschaft Buchs gekauft und im Grundbuch eingetragen. Der Kaufpreis betrug CHF 15.500.000. Inklusiv der Erwerbsnebenkosten wurde die Liegenschaft per 14. Dezember 2007 mit CHF 16.335.725 unter der Position Liegenschaften aktiviert.
- Der Buchverlust auf der Anleihe von CHF 106.158 resultiert aus der Anpassung der noch nicht zurückgeführten Anleihe per Ende 2007 an den wiederum gestiegenen EUR-Umrechnungskurs.

	31.12.2007	31.12.2006
	CHF	CHF
8. Managementverträge		
- Gemäss Organisationsreglement vom 7.5.2007 (2006: 4.10.2000) hat der Verwaltungsrat die gesamte Geschäftsführung im Rahmen des gesetzlich und statutarisch zulässigen an die ACRON AG übertragen. Für die kaufmännische und technische Geschäftsführung und die Objektverwaltung wurde folgende Entschädigung (2006 inkl. MWST, 2007 keine MWST) ausgerichtet:	119.117	95.261
9. Entschädigung an Mitglieder des Verwaltungsrats		
- VR-Präsident Kroiss E. Grundhonorar netto	15.000	10.000
- VR-Vizepräsident Lindegger P. Grundhonorar netto	15.000	10.000
- VR-Mitglied Greter J. Grundhonorar netto	15.000	10.000
Die Verwaltungsräte erhalten ausser der Jahresgrundpauschale von je CHF 15.000 zusätzlich eine Entschädigung nach Zeitaufwand (gem. VR-Prot. vom 22.09.2005)		
- VR-Präsident Kroiss E. Gesamtentschädigung für das Geschäftsjahr	81.427	68.444
- VR-Vizepräsident Lindegger P. Gesamtentschädigung für das Geschäftsjahr	10.515	14.028
- VR-Mitglied Greter J. Gesamtentschädigung für das Geschäftsjahr	42.636	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 13 - 18 des Geschäftsberichtes 2007) der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft für das am 31. Dezember 2007 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, 22. April 2008

INTERCONTROL AG

Arthur Müller
dipl. Wirtschaftsprüfer
(Mandatsleiter)

Markus Dubach
dipl. Wirtschaftsprüfer