

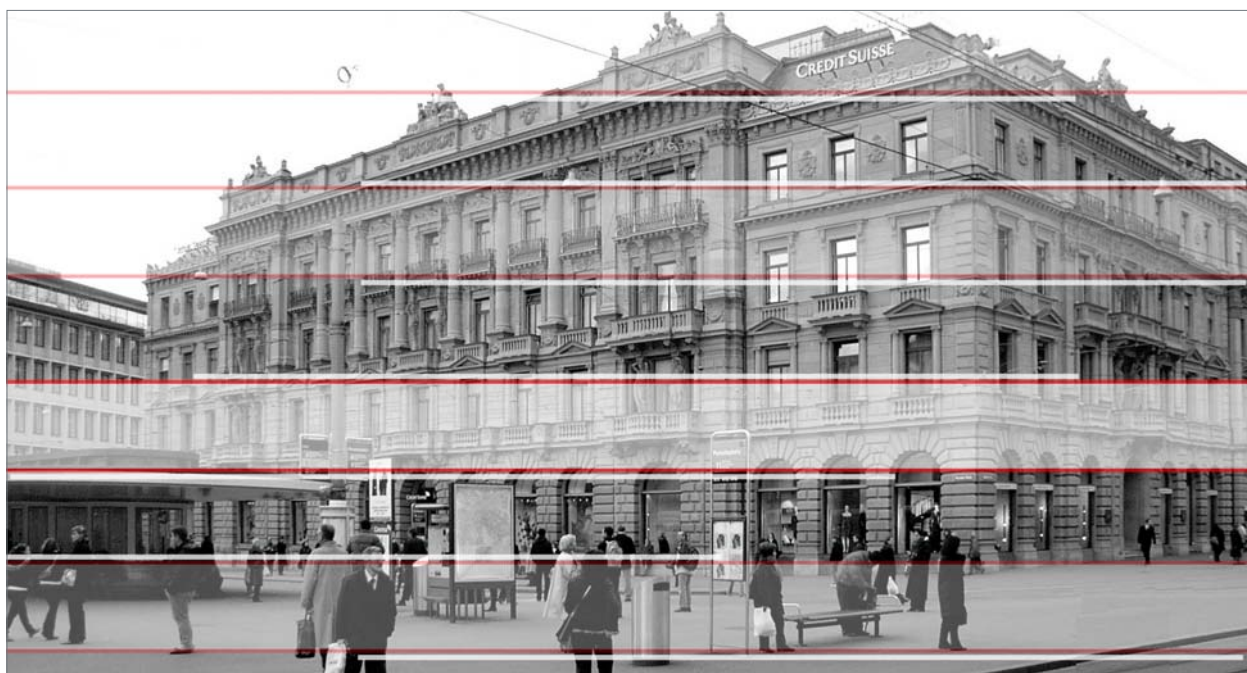


Geschäftsbericht 2008

ACRON HELVETIA I
Immobilien Aktiengesellschaft

INHALT

<i>Organisation der Gesellschaft</i>	<i>Seite 3</i>
<i>Jahresbericht des Verwaltungsrats</i>	<i>Seite 4</i>
<i>I Die Schweiz als Investitionsland</i>	
<i>II ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft : Immobilienobjekte</i>	
<i>III Das Geschäftsjahr 2008 der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft</i>	
<i>IV Generalversammlung 2008 und Ausblick</i>	
<i>Jahresrechnung 2008</i>	<i>Seite 12</i>
<i>Bilanz per 31. Dezember 2008</i>	
<i>Erfolgsrechnung 2008</i>	
<i>Anhang per 31. Dezember 2008</i>	
<i>Bericht der Revisionsstelle</i>	<i>Seite 18</i>



ORGANISATION DER GESELLSCHAFT

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 (0) 44 20 43 400
Fax +41 (0) 44 20 43 409
E-Mail helvetia1@acron.ch

Revisionsstelle

Intercontrol AG
Seefeldstrasse 17
8008 Zürich

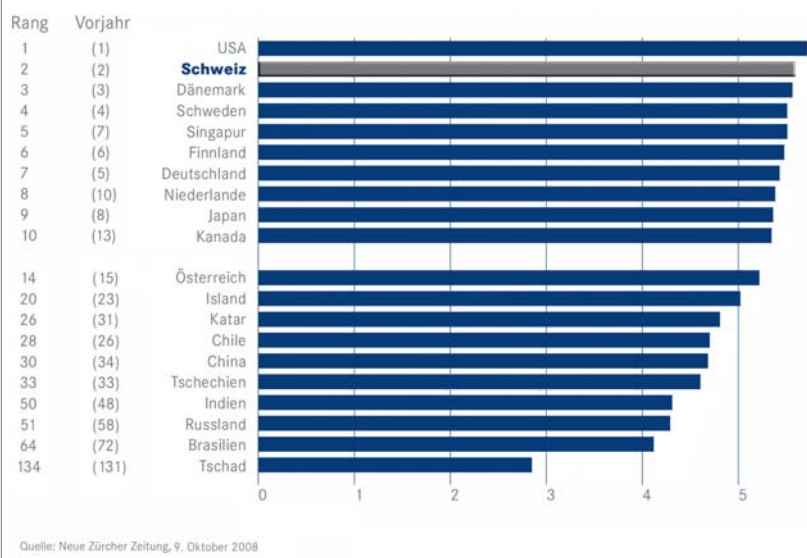
I. Die Schweiz als Investitionsland

Seit geraumer Zeit richten internationale Investoren ihr Augenmerk verstärkt auf die Schweiz. Die positive konjunkturelle Entwicklung in den letzten fünf Jahren, die stabilen politischen Verhältnisse, die Liberalisierung der gesetzlichen Rahmenbedingungen, ein angemessenes Steuerverhältnis sowie ein günstiges Finanzierungs-/ Ertragsverhältnis trugen unter anderem dazu bei, dass sich die Nachfrage nach Anlageobjekten in der Schweiz zunehmend erhöhte.

Geografisch liegt sie als bedeutendes Finanz- und Handelszentrum für ganz Europa im Schnittpunkt der wichtigen europäischen Handelszentren und Metropolen London, Mailand, Barcelona, München und Paris.



Die Wettbewerbsfähigkeit ausgewählter Länder
Global-Competitiveness-Index 2008/2009



Wie schon im Vorjahr belegt die Schweiz im jährlichen Global Competitiveness Report des World Economic Forums (WEF) Platz 2 der wettbewerbsfähigsten Volkswirtschaften der Welt. Gründe für die Spitzenwertung der Schweiz sind ihr hervorragendes Innovationspotential, ihre hochentwickelte Unternehmenskultur sowie für einen Kleinstaat beeindruckend hohe Investitionen in Forschung und Entwicklung. Eine positive Wertung erhielten ferner die öffentlichen Institutionen, die weltweit zu den effizientesten und transparentesten gehören.

Wirtschaft

Die Schweizer Wirtschaft befand sich etwa vier Jahre in einer Hochkonjunktur und verzeichnete den stärksten konjunkturellen Aufschwung seit den 80er Jahren. 2008 hatte sie noch immer gehörigen Rückenwind aus dem Boomjahr 2007. Obwohl der Aufschwung im Schlussquartal des vergangenen Jahres zum Erliegen gekommen ist, konnte für das gesamte Jahr 2008 laut Seco ein Wirtschaftswachstum von 1,6 Prozent generiert werden.

Quick Facts	Schweiz	Deutschland
Bevölkerung 2007, in Mio.	7,5 ¹	82,3 ¹
Fläche, in 1 000 km ²	41,3 ¹	357,0 ¹
BIP-Wachstum		
2008	1,6 % ²	1,4 % ³
2009	- 2,2 % ²	- 0,8 % ³
2010	0,1 % ²	1,2 % ³
Arbeitslosenquote		
2008	2,6 % ²	7,4 % ³
2009	3,8 % ²	8,1 % ³
2010	5,2 % ²	8,6 % ³
Quellen: ¹ UBS AG, Wealth Management Research vom 26. September 2008 ² Seco, Konjunkturtendenzen Frühjahr 2009 ³ OECD-Wirtschaftsausblick Nr. 84; November 2008		

Da sich die Schweizer Wirtschaft der weltweiten Konjunkturabschwächung nicht vollends entziehen kann, erscheint es aus heutiger Sicht wahrscheinlich, dass die Schweizer Volkswirtschaft 2009 Wirtschaftseinbussen hinnehmen muss. Als erste Anzeichen hierfür wertet die Schweizer Nationalbank die nachlassende Exportdynamik, die sich negativ auf die Schweizer Investitionstätigkeit auswirkt und eine abschwächende Arbeitsnachfrage zur Folge hat. Die vielen strukturellen Stärken der Schweizer Wirtschaft werden jedoch zu einer Revitalisierung der Wirtschaft beitragen. Schweizer Unternehmen verfügen über eine hohe Flexibilität, Innovationsgeist und eine oft bewährte Wettbewerbfähigkeit.

Arbeitsmarkt

Die Situation am Schweizer Arbeitsmarkt stellte sich 2008 nach wie vor positiv dar. Im zweiten Quartal beispielsweise betrug das Beschäftigungswachstum 2,3 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal. Damit war die Beschäftigung in der Schweiz im zehnten Quartal in Folge um über 2 Prozent angestiegen. Für das Gesamtjahr 2008 lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote bei 2,6 Prozent, was nahezu einer Vollbeschäftigung gleicht.

Bis Ende 2008 fielen die Auswirkungen der konjunkturellen Abkühlung auf dem Arbeitsmarkt laut der Schweizer Nationalbank eher verhalten aus. Die Firmen nutzten natürliche Fluktuationen aus, indem beispielsweise Personalabgänge teilweise nicht, wie sonst üblich, ersetzt wurden. Einige Unternehmen kündigten Kurzarbeit an und vereinzelt wurden Entlassungen vorgenommen. Für 2009 rechnet das Seco entsprechend mit einer höheren Arbeitslosenquote als in der Vergangenheit. Diese soll bei 3,8 Prozent liegen, was verglichen mit anderen Nationen ein Wunschergebnis ist.



Diversifikationsgrad mit grossem Potential

Im Ausland verstärkt als Land der Banken wahrgenommen, weist die Schweiz eine stark diversifizierte Wirtschaft auf. Einen hohen Stellenwert nehmen beispielsweise neben der renommierten Uhrenindustrie auch die Chemie- und Pharmabranche sowie die Forschung und Wissenschaft ein. Weitere relevante Industriezweige sind:

- Bildungswesen
- Maschinen-/Anlagebau / Engineering
- Hotellerie und Gastgewerbe
- Architektur und Design
- Umweltechnologie
- Nahrungs- und Genussmittelindustrie
- Kunst / Kunsthandel.

Hohe Dichte an grossen ausländischen Firmen
Fortune 500 Firmen pro 1 Mio. Einwohner

Luxemburg	2,14
Schweiz	1,60
Schweden	1,33
Niederlande	0,84
Grossbritannien	0,62
Frankreich	0,58
USA	0,56
Japan	0,55
Belgien	0,48

Quelle: McKinsey, Oktober 2008

Laut einer Studie von McKinsey haben 180 international tätige Firmen, u.a. Kraft Foods, Nissan und Google, in den letzten zehn Jahren in der Schweiz ihre regionalen Hauptsitze errichtet. Die Dichte an Unternehmensgiganten der Fortune 500 pro Einwohner ist nur in Luxemburg grösser.

Neben der Lage im Herzen Europas schätzen ausländische Unternehmen die stabile politische Lage, die ausgezeichnete Transport- und Infrastruktur, den flexiblen Arbeitsmarkt, sowie den Zugang zu qualifizierten Arbeitskräften, die hohe Lebensqualität, die Bildungsinstitutionen, die tiefen Steuern, die hohe Wettbewerbsfähigkeit und die Produktivität.



Büromarkt – erfreuliche Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Schweiz verlief bis zum dritten Quartal 2008 äusserst positiv, wovon bis heute anhaltend auch der Büromarkt profitiert. Genau wie im Vorjahr 2007 standen in der Schweiz zum Jahresende 2008 bei einer Angebotsquote von 4,3 Prozent 1,6 Millionen Quadratmeter Bürofläche zur Verfügung. In 2009 sollen weitere Bürolandschaften mit einer Fläche von gesamt 600 000 Quadratmetern fertig gestellt werden.

Mit CHF 224,-- netto pro Quadratmeter und Jahr war der durchschnittliche Mietpreis in der Schweiz 2008 nahezu unverändert. Die Topmieten in den Zentren legten nochmals zu und erreichten in Genf und Zürich Werte von CHF 1 025,-- beziehungsweise CHF 920,-- pro Quadratmeter und Jahr. Einhergehend – wenn auch mit einer zeitlichen Verzögerung – mit der Eintrübung der Wirtschaft und daraus resultierenden gedämpften Wachstumsaussichten sowie einem erwarteten Stellenabbau wird die Nachfrage nach Büroflächen und kommerziellen Immobilien laut Einschätzungen von Colliers 2009 nachlassen.

Aufgrund der voraussichtlich leicht sinkenden Nachfrage und der steigenden Preissensitivität der Mieter rechnet Colliers zudem mit einem Rückgang der Topmieten. Dass die Schweizer Zentren weiter attraktive und begehrte Bürostandorte im regionalen wie im internationalen Vergleich bleiben werden, steht ausser Frage.

Bedeutung des Logistikmarktes für die Schweiz

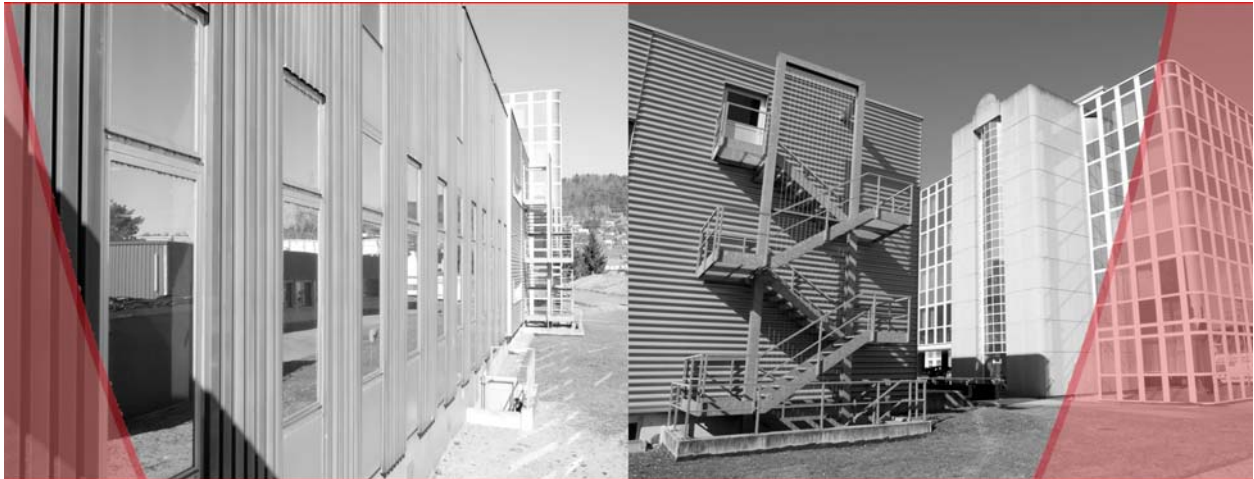
Resultierend aus der fortschreitenden Globalisierung ergibt sich eine weltweite Güterverflechtung. Diese führt zu einem verstärkten Ausbau der Transportnetzwerke. Besonders betroffen von dieser rasanten Zunahme der Gütertransportleistung sind Transit-Länder wie die Schweiz.

In der Schweiz stellt die Logistikbranche laut der Logistikmarktstudie 2008, die in Zusammenarbeit mit dem Lehrstuhl für Logistikmanagement der Universität St. Gallen und dem GS1 Schweiz* herausgebracht wurde, mit einem Anteil am Bruttoinlandsprodukt von 7,4 Prozent einen der wichtigsten Wirtschaftszweige dar. Mit zirka 165 000 Mitarbeitern konnte 2008 ein Umsatz von CHF 34 Milliarden (Vorjahresvergleich = CHF 32 Milliarden) erwirtschaftet werden. „Die Logistikbranche wächst überdurchschnittlich schnell und gilt konjunkturell als stabil. Sie bietet ferner exzellente Berufschancen, entwickelt sich technologisch rasant weiter und gehört inzwischen auch zu den Kernkompetenzen der Schweizer Wirtschaft“, so Valentin Wepfer, Leiter Marketing bei GS1 Schweiz in der diesjährigen Logistikmarktstudie 2009.

Als ein direktes Fazit der Studie ergibt sich im Rahmen eines Logistikinvestments für den Anleger Folgendes: Durch eine Beteiligung an einer Schweizer Logistikimmobilie investiert der Anleger langfristig in eine vollwertige, leistungsfähige und krisenresistente Branche. Trotz seiner Verkennung in der breiten Öffentlichkeit bietet der Logistikmarkt neben hohen Wachstumspotentialen für die Schweizer Volkswirtschaft im Allgemeinen ein gutes Renditeverhältnis.

* Kompetenzzentrum der Wirtschaft für Standards, Logistik, Supply und Demand Management, bestehend aus 4 500 führenden Unternehmen der Branche

II. ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft: Immobilienobjekte



Die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft investiert in einen Portfolio-Mix bestehend aus zwei Liegenschaften. Aktuell hält die Beteiligung als einziges Investitionsobjekt die Büro- und Logistikimmobilie Waser in Buchs, Zürich. Die zweite Liegenschaft, für die in 2009 ein Nachfolgeobjekt erworben werden soll, wurde zwecks Portfolio-Optimierung im Oktober 2008 veräussert.

Bestehendes Objekt: Büro-/ Verwaltungs- und Logistikimmobilie Waser, Buchs

Die im Dezember 2007 erworbene Büro- und Logistikimmobilie Waser in Buchs, Kanton Zürich, befindet sich in einem einwandfreien Zustand.

Einzigster Hauptmieter des Objektes ist die Waser Gruppe, die die Liegenschaft im Rahmen eines langfristigen Mietvertrages mindestens bis zum 30. Juni 2019 anmietet. Das Unternehmen, welches bereits im Jahre 1845 von Johann Heinrich Waser in Zürich gegründet wurde, unterhält weitere Firmensitze in Basel, Bern und Wallisellen. Waser gilt in der Schweiz als renommierter Lieferant für Artikel des allgemeinen Büro- und Geschäftsbedarfes. Die Produktpalette reicht von Schreibwaren, über Verbrauchsmaterialien und andere Büroartikel bis hin zu Produkten im Cateringbereich und Hygienegütern. Zirka 250 Mitarbeitende wickeln

täglich mehr als 1 000 Aufträge ab und tragen Sorge für eine reibungslose Geschäftsabwicklung. Kunden erhalten massgeschneiderte Lösungen für den Büro- und Promotionsbereich.

Laut eigenen Angaben war 2007/2008 für die Waser Gruppe (Abschluss jeweils per Mitte Kalenderjahr) ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr. Der Umsatz konnte um neun Prozent auf rund CHF 75 Millionen gesteigert werden. Die Bruttomarge stieg von 35,5 Prozent auf 35,8 Prozent. Das betriebliche Ergebnis konnte – auch dank unterproportional gestiegener Kosten – mehr als verdoppelt werden.

Das Geschäftsjahr 2008/2009 verlief bisher (Stand Februar 2009) zufriedenstellend. Der Umsatz im ersten Halbjahr war zwar leicht rückläufig, was aber durch deutlich verbesserte Bruttomargen kompensiert werden konnte. Das betriebliche Ergebnis per 31. Dezember 2008 lag im Rahmen des Vorjahres. Waser geht auf mittlere Sicht davon aus, dass sich die Umsätze rückläufig entwickeln werden, da insbesondere viele Geschäftskunden von der Wirtschaftskrise betroffen sind. Die stetig wachsende Diversifizierung der Kundenstruktur sollte aber deutlich negative Auswirkungen in Grenzen halten.

Veräussertes Objekt:

LSG Sky Chefs Catering Gebäude

Das Unternehmen LSG Sky Chefs ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Deutschen Lufthansa AG und gilt mit einem Marktanteil von 30 Prozent weltweit als grösster Anbieter von Airline Catering Services. Mit insgesamt 30 200 Mitarbeitenden produziert LSG in über 200 Niederlassungen und fast 50 Ländern jährlich rund 427 Millionen Flugmahlzeiten. Die Unternehmen der LSG Sky Chefs-Gruppe erzielten im Jahr 2008 einen konsolidierten Jahresumsatz von EUR 2,3 Milliarden.

Wie im Geschäftsbericht 2007 bereits mitgeteilt wurde, sah der Verwaltungsrat der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft bereits zum damaligen Zeitpunkt den Verkauf des Objektes Rümlang vor. Ziel des Verkaufes war die Portfolio-Optimierung innerhalb des Investments. Als Hauptgrund für den Verkaufentscheid galt die Risikostruktur des Anlagevermögens. Die zwei Einmieter-Objekte mit jeweiliger Vertragslaufzeit bis 2019 wiesen ein begrenztes Renditepotential auf. Hierdurch hätten die prognostizierten Erträge langfristig nicht erreicht werden können. Hinzu kam ein Verlustrisiko aufgrund des auslaufenden Unterbaurechtes mit Heimfall, welches durch den Verkauf, der am 29. Oktober 2008 vollzogen wurde, eliminiert wurde.



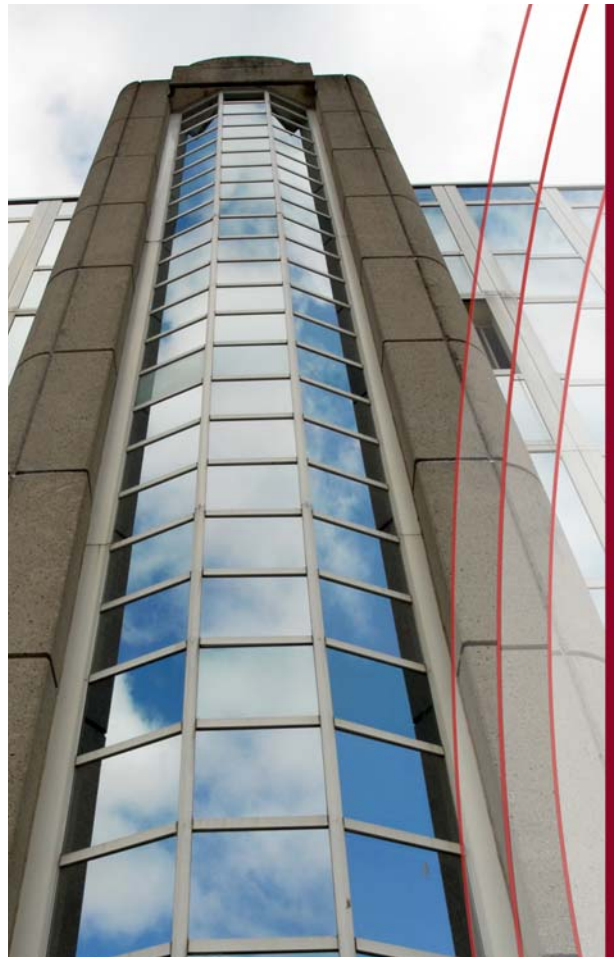
III. Das Geschäftsjahr der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft

Das Geschäftsjahr der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft stand im Zeichen des Verkaufs der Liegenschaft in Rümlang und der neuen regulatorischen Vorschriften für Immobiliengesellschaften in der Schweiz.

Das Logistikzentrum in Rümlang – im Besitze der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft im Unterbaurecht – wurde am 29. Oktober 2008 erfolgreich verkauft. Mit einem Verkaufspreis von über CHF 10 Millionen wurde ein hervorragendes Resultat erzielt. Hierdurch gelang es der Gesellschaft trotz administrativer Aufwendungen wegen der Abstimmung mit der FINMA, der Regelung der Grundstücksgewinnsteuer und der Vorbereitung der Umwandlung der Anleihe in Aktien sowie der Vorbereitung der hierzu notwendigen Generalversammlung wiederum ihre Bücher mit einem Jahresgewinn zu schliessen.

Allerdings wird es in Zukunft wieder notwendig sein, eine weitere Geschäftsliegenschaft für die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft zu erwerben, um langfristig die Erträge für die Aktionäre zu sichern, da der Zinsertrag aus dem Verkauf Rümlang aufgrund der Senkung der Leitzinsen in der Schweiz äusserst gering ist. Verwaltungsrat wie auch Geschäftsführung bemühen sich intensivst noch im ersten Halbjahr 2009 ein Ersatzobjekt zu erwerben.

In der Schweiz trat in 2008 das neue Kollektivanlagegesetz in Kraft. Das neue Kollektivanlagegesetz sieht gemäss der Finanzaufsichtsbehörde vor, dass sich die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft als SICAF qualifiziert mit entsprechenden Kostenfolgen wegen der Unterstellung unter die Eidgenössische Finanzaufsichtsbehörde FINMA, falls sie nicht den Ausweg über eine Börsennotierung am Sekundärmarkt sucht. Der Verwaltungsrat der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft hat sich deshalb, wie im letzten Jahr angekündigt, entschlossen,



eine Börsennotierung der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft vorzunehmen und hat dies auch an der Generalversammlung unterbreitet. Die Generalversammlung hat die entsprechende Notierung an der Berner Nebenbörse gutgeheissen.

Zur Durchführung der Börsennotierung wird es in Zukunft notwendig sein, die ausstehende Obligation der Aktionäre der Gesellschaft in Aktienkapital zu wandeln. Alle Obligationäre hatten ausschliessliche Bezugsrechte. Nach der Durchführung der Verrechnung der ausstehenden Obligation in Aktienkapital werden die Ausschüttungen nicht mehr als Zinsen und Anleihensamortisation, sondern als Dividenden und steuerfreie Nennwertreduktionen den Aktionären zukommen.

IV. Generalversammlung 2008 und Ausblick

Die 7. ordentliche Generalversammlung der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft fand am 5. November 2008 in den Geschäftsräumlichkeiten der ACRON AG in Zürich statt. Diese späte Generalversammlung war auf die Kapitalumwandlung der Gesellschaft und die Vorbereitung auf die spätere Börsennotierung zurückzuführen.

An der 7. ordentlichen Generalversammlung haben die Aktionäre der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft entschieden, neue (börsengängige) Statuten einzuführen, die Stückelung der Aktien auf CHF 10 zu reduzieren und beschlossen sowohl eine ordentliche, wie auch eine genehmigte Kapitalerhöhung durchzuführen, welche beide nur den bestehenden Aktionären zustehen.

Die ordentliche Kapitalerhöhung fand am 30. Januar 2009 statt, an welcher 75 Aktionäre ihre Anleihen wandelten und in Aktienkapital tauschten. Die noch ausstehenden Obligationäre, welche ein Guthaben gegenüber der Gesellschaft haben, werden in einem weiteren Schritt aufgefordert werden, ihre Forderung in Aktienkapital zu wandeln. Sollten sie nicht mehr ausfindig gemacht werden können, würde ihnen die amortisierte Anleihe ausbezahlt. Im letzteren Fall entgeht diesen Aktionären jedoch ein beträchtlicher Teil der Rendite, welche sich in Zukunft auf der prozentualen Aktienkapitalbeteiligung bemisst.

Die Schweizer Finanzmarktaufsichtsbehörde hat der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft eine Frist bis 30. September 2009 gesetzt, um eine Börsennotierung an der Nebenbörse Bern herbeizuführen. Diese Börsennotierung kann erst

nach erfolgter und genehmigter Kapitalerhöhung durchgeführt werden, da die Aktionäre und Obligationäre ausschliessliche Bezugsrechte innehaben. Es ist vorgesehen, noch im Frühjahr dieses Jahres die ordentliche 8. Generalversammlung der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft vorzunehmen, an welcher auch die Börsennotierung zu Traktandum steht.

Die Ausschüttung 2008 wird in zwei Schritten erfolgen. Einerseits wird eine 2-prozentige Zinsausschüttung im April auf die Ende 2008 bestehende Obligation getätigt und andererseits wird nach Erwerb eines Ersatzobjektes für das verkaufte Objekt in Rümlang und nach genehmigter Kapitalerhöhung eine Sonderausschüttung, basierend auf dem verbleibenden Umlaufvermögen, an alle Aktionäre erfolgen.

Die Ausschüttung sollte sich deshalb in Zukunft wiederum im Rahmen der ursprünglichen Prognoserechnung befinden, auch wenn für das Jahr 2008 zweifache Ausschüttungen stattfinden. Allerdings wird für die zukünftige Ausschüttungspolitik auch das gesamtwirtschaftliche Umfeld in der Schweiz eine grosse Rolle spielen. Bisher sind in dem Segment, in dem die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft tätig ist, die Wirkungen der Rezession eher schwach zu spüren, da der Wettbewerb um Anlagen in Immobilien in der Schweiz nach wie vor sehr hoch ist.

Der Aktionärskreis ist durch die Massnahmen der Generalversammlung 2008 unverändert geblieben. Der Verwaltungsrat ist auch in Zukunft bemüht, die vorsichtige Geschäftspolitik fortzuführen.

Zürich, den 22. April 2009



Ewald Kroiss
Präsident des Verwaltungsrats



ACRON AG
Geschäftsführerin

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2008

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
	CHF	CHF
AKTIVEN		
<u>Umlaufvermögen</u>		
Flüssige Mittel	158 218	244 860
Festgeld	3 800 000	925 000
Forderungen	24 689	160 508
Aktive Rechnungsabgrenzung	48 605	31 025
	<u>4 031 512</u>	<u>1 361 393</u>
 <u>Anlagevermögen</u>		
Liegenschaften	16 068 118	26 125 957
Gründungs- und Organisationsaufwand	51 736	62 136
	<u>16 119 854</u>	<u>26 188 093</u>
 <u>Total Aktiven</u>	 <u>20 151 366</u>	 <u>27 549 486</u>

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2008

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
	CHF	CHF
PASSIVEN		
<u>Fremdkapital</u>		
<u>Kurzfristiges Fremdkapital</u>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	147 826	750 370
Rückstellung für Grundstückgewinnsteuer	500 000	900 000
Rückstellung Kursschwankungen Anleihe	50 000	0
Passive Rechnungsabgrenzung	59 029	133 157
	<u>756 855</u>	<u>1 783 527</u>
<u>Langfristiges Fremdkapital</u>		
Hypotheken	12 658 256	18 882 000
Obligationsanleihe	3 057 152	3 635 370
	<u>15 715 408</u>	<u>22 517 370</u>
	<u>16 472 263</u>	<u>24 300 897</u>
<u>Eigenkapital</u>		
Aktienkapital	4 800 000	4 800 000
Bilanzverlust		
Vortrag vom Vorjahr	- 1 551 411	- 2 338 347
Jahresgewinn	430 514	786 936
	<u>- 1 120 897</u>	<u>- 1 551 411</u>
	<u>3 679 103</u>	<u>3 248 589</u>
<u>Total Passiven</u>	<u>20 151 366</u>	<u>27 549 486</u>

ERFOLGSRECHNUNG

	2008	2007
	CHF	CHF
ERTRAG		
Mieteinnahmen Neerach	0	72 028
Mieteinnahmen Rümlang	794 714	952 685
Mieteinnahmen Buchs	970 000	184 031
Finanzertrag	30 603	94 108
Kursgewinn Anleihe	323 848	0
Gewinn aus Verkauf Neerach	0	1 761 577
Gewinn aus Verkauf Rümlang	201 484	0
Übriger Ertrag	170	538
	2 320 819	3 064 967
AUFWAND		
Liegenschaftsaufwand Neerach	0	69 638
Liegenschaftsaufwand Rümlang	252 525	305 642
Liegenschaftsaufwand Buchs	46 819	0
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	611 683	215 657
Anleihen zinsen	61 143	72 707
Kursverlust Anleihe	0	106 158
Übriger Finanzaufwand	15 012	23 649
Verwaltungsaufwand	442 085	349 215
Abschreibungen Liegenschaften	442 375	216 565
Abschreibungen Gründungs- und Organisationsaufwand	10 400	10 400
Bildung Rückstellung für Grundstückgewinnsteuer	0	900 000
Steuern	8 263	8 400
	1 890 305	2 278 031
Jahresgewinn	430 514	786 936

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 Prozent vom Anschaffungswert ohne Land (2007 pro rata)
- LSG Catering Gebäude, Rümlang: Keine Abschreibungen in den ersten 5 Jahren, anschliessend 2 Prozent vom Anschaffungswert (ab 1. Oktober 2005; 2008 pro rata)
- Gründungs- und Organisationsaufwand: über 5 Jahre, die Emissionsabgabe der Anleihe über deren Laufzeit. (Der Gründungs- und Organisationsaufwand ist in 2005 auf Null abgeschrieben.)

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
	CHF	CHF
2. Verpfändung Aktiven zu Gunsten Dritter		
Inhaberschuldbrief, 8. Pfandstelle, lastend auf der Liegenschaft Buchs, zu Gunsten der ACRON AG, Stockerstrasse 8, 8002 Zürich	4 412 000	4 412 000
3. Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Liegenschaften - Buchwert	16 068 118	26 125 957
Grundpfandrechte (Schuldbriefe) - nominell		
Inhaberschuldbrief, 2. Pfandstelle (Rümlang)	0	10 000 000
Inhaberschuldbrief, 1. Pfandstelle (Rümlang)	0	700 000
Schuldbriefe Liegenschaft Buchs	12 812 000	12 812 000
Faustpfandverschreibung CS	3 810 167	1 102 739
Total hinterlegt zur Sicherung eigener Verpflichtungen	16 622 167	24 614 739
Beanspruchte Kredite	12 658 256	18 882 000
Kaution z.G. SwissImmoInvest	437 600	437 600

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 2008

(Seite 2 von 3)

	31.12.2008	31.12.2007
	CHF	CHF
4. Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Gebäude	20 946 200	28 552 400
5. Anlehensobligationen	3 057 152	3 635 370
in EUR	2 066 272	2 196 266
Zinssatz	2 %	2 %
Fälligkeit	2013	2013
6. Aktienkapital	4 800 000	4 800 000
100 Inhaberaktien zu nominal CHF 1 000		100 000
4 700 Namenaktien zu nominal CHF 1 000		4 700 000
480 000 Namenaktien zu nominal CHF 10	4 800 000	
Umwandlung / Split gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 5. November 2008		

7. Aktienkapitalerhöhungen 2009

Die Generalversammlung vom 5. November 2008 hat den Vorschlag des Verwaltungsrates, eine Börsennotierung der ACRON HELVETIA I Immobilien AG an der Berner Nebenbörse anzustreben, gutgeheissen. Damit erfolgt voraussichtlich keine Qualifizierung als SICAF und die Gesellschaft muss nicht der Eidgenössischen Finanzaufsichtsbehörde FINMA unterstellt werden. Zur Durchführung der Börsennotierung ist es notwendig, die ausstehenden Obligationen der Aktionäre der Gesellschaft in Aktienkapital umzuwandeln. Daher wurden anlässlich der Generalversammlung vom 5. November 2008 eine ordentliche Kapitalerhöhung von maximal CHF 4 800 000 sowie eine genehmigte Kapitalerhöhung im Maximalbetrag von CHF 2 400 000 beschlossen.

Die ordentliche Kapitalerhöhung wurde am 30. Januar 2009 durchgeführt. Dabei wurden 165 543 vinkulierte Namenaktien zum Ausgabebetrag von je CHF 10.-- ausgegeben und der Erhöhungsbetrag von CHF 1 655 430 zu 100 Prozent mit verrechenbaren Forderungen der Obligationäre der 2 Prozent-Anleihe 2001 – 2013 gegenüber der Gesellschaft liberiert.

8. Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung gemäss Art. 663b Ziffer 12 OR

Im Hinblick auf die erstmals anwendbare Gesetzesbestimmung haben sich der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung mit den für die Gesellschaft relevanten Risiken befasst.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung unterscheiden zwischen strategisch/externen, operativen und finanziellen Risiken, sowie Risiken, die das Objekt betreffen.

Die identifizierten Risiken wurden an der Sitzung des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung vom 22. April 2009 hinsichtlich Eintretenswahrscheinlichkeit, möglicher Auswirkungen und bestehender Massnahmen diskutiert und genehmigt.

9. Internes Kontrollsystem

Das interne Kontrollsystem ist zur Zeit in der Implementierungsphase.

ANHANG PER 31. DEZEMBER 2008

(Seite 3 von 3)

10. Zusätzliche Angaben

- Die Liegenschaft Rümlang wurde mit Kaufvertrag vom 29. Oktober 2008 für CHF 10 053 000 verkauft. Besitzeserwerb und Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgten per Vertragsdatum. Der realisierte Verkaufsgewinn beträgt nach Abzug aller Verkaufskosten rund CHF 200 000. Da es sich um wiederingebrachte Abschreibungen handelt, ist keine Grundstückgewinnsteuer geschuldet.
- Rückstellung für Grundstückgewinnsteuer Buchs (verkauft 2007): Die Höhe der geschuldeten Grundstückgewinnsteuer ist abhängig vom Entscheid der Rechtsmittelinstanzen. Die bestrittene Veranlagung vom 8. September 2008 beläuft sich auf rund CHF 955 000. Im Berichtsjahr wurden CHF 400 000 akkonto und ohne Präjudiz bezahlt. Per 31. Dezember 2008 besteht noch eine Rückstellung von CHF 500 000. Damit erachtet der Verwaltungsrat das Risiko als angemessen berücksichtigt.
- Der EUR-Umrechnungskurs ist per 31. Dezember 2008 markant gesunken. Dadurch resultiert ein Buchgewinn von CHF 323 848 auf der noch nicht zurückgeführten Anleihe per Ende 2008. Für den zu erwartenden Kursverlust aus der Umwandlung der Obligation in Aktienkapital wurden rund CHF 50 000 als Rückstellung für Kursschwankungen Anleihe abgegrenzt.

	31.12.2008	31.12.2007
	CHF	CHF

11. Managementverträge

- Gemäss Organisationsreglement vom 7. Mai 2007 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 ausgerichtet:

	126 380	119 117
--	----------------	---------

12. Entschädigung an Mitglieder des Verwaltungsrats

- VR-Präsident Kroiss E.

Grundhonorar netto	15 000	15 000
--------------------	---------------	--------

- VR-Vizepräsident Lindegger P.

Grundhonorar netto	15 000	15 000
--------------------	---------------	--------

- VR-Mitglied Greter J.

Grundhonorar netto	15 000	15 000
--------------------	---------------	--------

Die Verwaltungsräte erhalten ausser der Jahresgrundpauschale von je CHF 15 000 zusätzlich eine Entschädigung nach Zeitaufwand (gem. VR-Prot. vom 22. September 2005)

- VR-Präsident Kroiss E.

Gesamtentschädigung für das Geschäftsjahr	63 926	81 427
---	---------------	--------

- VR-Vizepräsident Lindegger P.

Gesamtentschädigung für das Geschäftsjahr	6 866	10 515
---	--------------	--------

- VR-Mitglied Greter J.

Gesamtentschädigung für das Geschäftsjahr	50 859	42 636
---	---------------	--------

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der
ACRON HELVETIA I
Immobilien Aktiengesellschaft, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der ACRON HELVETIA I Immobilien AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (gemäss Seiten 12-17 des Geschäftsberichtes 2008) für das am 31. Dezember 2008 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2008 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Im Rahmen unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 haben wir festgestellt, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung in allen wesentlichen Bereichen nicht schriftlich dokumentiert ist.

Nach unserer Beurteilung entspricht das interne Kontrollsystem nicht dem schweizerischen Gesetz, weshalb wir die Existenz des internen Kontrollsystems für die Aufstellung der Jahresrechnung nicht bestätigen können.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 22. April 2009

INTERCONTROL AG

Arthur Müller
dipl. Wirtschaftsprüfer
Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Regula Bruggmann
dipl. Wirtschaftsprüferin
Revisionsexpertin