



Halbjahresbericht 2010

ACRON HELVETIA I
Immobilien Aktiengesellschaft

HELVETIA I

INHALT

<i>Organisation der Gesellschaft</i>	<i>Seite 3</i>
<i>Jahresbericht des Verwaltungsrates</i>	<i>Seite 4</i>
<i>I Die Schweiz als Investitionsland</i>	
<i>II ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft: Anlageliegenschaften und Mieter</i>	
<i>III Ordentliche Generalversammlung 2010</i>	
<i>IV Das Geschäftsjahr 2010 (1. Halbjahr) der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft</i>	
<i>V Mitglieder des Verwaltungsrates</i>	
<i>Jahresrechnung 1. Halbjahr 2010 nach Swiss GAAP FER (per 30. Juni 2010)</i>	<i>Seite 20</i>
<i>Bilanz</i>	
<i>Erfolgsrechnung</i>	
<i>Geldflussrechnung</i>	
<i>Eigenkapitalnachweis</i>	
<i>Anhang</i>	
<i>Facts & Figures zur ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft</i>	<i>Seite 29</i>



ORGANISATION DER GESELLSCHAFT

Verwaltungsrat	Ewald Kroiss	Präsident
	Peter Lindegger	Vizepräsident
	Jürg Greter	Mitglied

Sitz der Gesellschaft	ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft c/o ACRON AG Stockerstrasse 8 8002 Zürich Tel. +41 (0) 44 20 43 400 Fax +41 (0) 44 20 43 409
------------------------------	--

Web	www.acron-helvetia1.ch
E-Mail	info@acron-helvetia1.ch

Geschäftsführung	ACRON AG
-------------------------	----------

Revisionsstelle	Intercontrol AG Seefeldstrasse 17 8008 Zürich
------------------------	---

Liegenschaft I	Büro-, Verwaltungs- und Logistikimmobilie Waser Furtbachstrasse 16-18 8107 Buchs
Mieter	Waser Bürocenter AG
Mietvertragslaufzeit	bis 2019

Liegenschaft II	Büroliegenschaft Südpark Zuchwilerstrasse 21 4501 Solothurn
Mieter	Solothurner Zeitung AG
Mietvertragslaufzeit	bis 2022

I. Die Schweiz als Investitionsland

Attraktive Schweiz

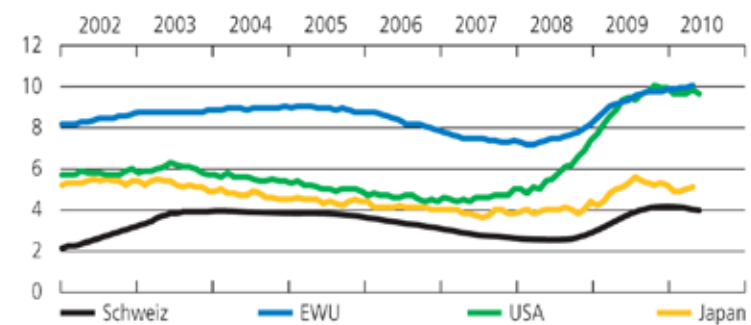
- Stark diversifizierte Wirtschaft, weltweit führende Wirtschaftskluster
- Wirtschaftliche und politische Stabilität, internationale Verflechtung
- Wettbewerbsfähiges Steuersystem
- Keine Kreditklemme in der Schweiz
- Stabiler Arbeitsmarkt
- Führender Technologiestandort, qualifizierte Arbeitskräfte
- Keine Überhitzung der gewerblichen Immobilienmärkte
- Strategisch günstige Lage, verlässliche Beziehung Schweiz-Europa
- Erstklassige Infrastruktur
- Hohe Innovationskraft
- Unvergleichliche Lebensqualität

BIP-Wachstum im Vergleich in % zum Vorjahr

	2006	2007	2008	2009	2010P	2011P
Schweiz	3,6	3,6	1,9	-1,5	2,5	2,1
EWU	3,1	2,8	0,5	-4,0	1,7	2,2
Deutschland	3,4	2,6	1,0	-4,9	2,0	2,2
Frankreich	2,4	2,3	0,3	-2,2	1,7	2,2
Italien	2,1	1,4	-1,3	-5,1	1,1	2,1
Grossbritannien	2,9	2,6	0,5	-4,9	1,5	2,8
USA	2,7	2,1	0,4	-2,4	3,0	3,0
Japan	2,0	2,4	-1,2	-5,2	3,4	1,7

Quelle: UBS Outlook 3. Quartal 2010

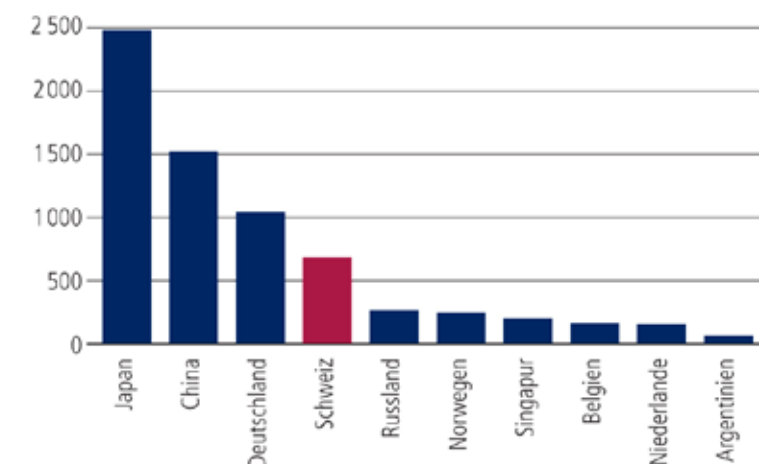
Entwicklung Arbeitslosenquote im Vergleich



Quelle: UBS Outlook 3. Quartal 2010

Schweiz - viertgrösste Gläubigerin der Welt

Netto-Auslandsvermögen (in Milliarden USD)



Quellen: IWF, Reuters EcoWin, UBS WMR

Immer einen Schritt Voraus

Die Schweiz bestätigte in der Finanzkrise einmal mehr ihren Ruf als Hort der Stabilität. „La crise n'existe pas“, so wird die Schweizer Wirtschaft im aktuellen UBS Outlook 3. Quartal 2010 beschrieben. Die Rezession in der Schweiz fiel erheblich schwächer aus als in anderen OECD-Ländern. Vom höchsten bis zum tiefsten Stand schrumpfte die Wirtschaft „nur“ um 2,3 Prozent, also erheblich weniger als zum Beispiel in Deutschland (minus 7,6 Prozent). Die Erholung verläuft schneller als erwartet und rascher als im europäischen Ausland. Im ersten Quartal erreichte die Wirtschaftsleistung mit einem satten Plus von 2,2 Prozent fast wieder das Vorkrisenniveau. Das erwartete Wachstum 2010 von 2,5 Prozent liegt deutlich über dem seit 1980 errechneten Mittel von 1,6 Prozent.

Die Schweizer Wirtschaft befindet sich in einer ausserordentlich guten Verfassung. Die bestätigt auch eine von der Konjunkturforschungsstelle (KOF) der ETH Zürich im Juli durchgeführte Umfrage. Laut Aussagen der Befragten hat die Produktion in der Industrie und im Bau in den vergangenen Monaten deutlich zugenommen, und auch der Handel sowie der übrige Dienstleistungssektor konnten eine erhöhte Nachfrage vermelden.

Arbeitsmarkt mit neuer Stärke

Die positive Entwicklung hat sich auch auf den Arbeitsmarkt ausgewirkt. Die Beschäftigungslage hat sich praktisch in allen Branchen verbessert. Es ist eine deutliche und kontinuierliche Entspannung zu beobachten. Die Arbeitslosenquote geht seit dem Höchststand im Januar 2010 mit 4,5 Prozent rapide zurück. Wie das Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco) bekannt gab, sank die Arbeitslosigkeit im Juli im sechsten Monat in Folge. Die aktuelle Arbeitslosenquote im Juli 2010 lag

bei 3,6 Prozent. Ende Juli waren 142 330 Arbeitslose bei den regionalen Arbeitsvermittlungszentralen registriert, was einer Abnahme um 2 143 Personen entspricht. Laut KOF sind auch die Zukunftsaussichten positiv. Im Handel wollen die Firmen zusätzliche Arbeitskräfte einstellen, und auch in der Industrie-, der Bau- und der Versicherungsbranche wird erstmals seit Beginn der Krise wieder mit einer Personalaufstockung gerechnet. Nur die Banken und das Gastgewerbe geben sich gemäss KOF eher zurückhaltend.

Reiche Schweiz, Sparsamkeit zahlt sich aus

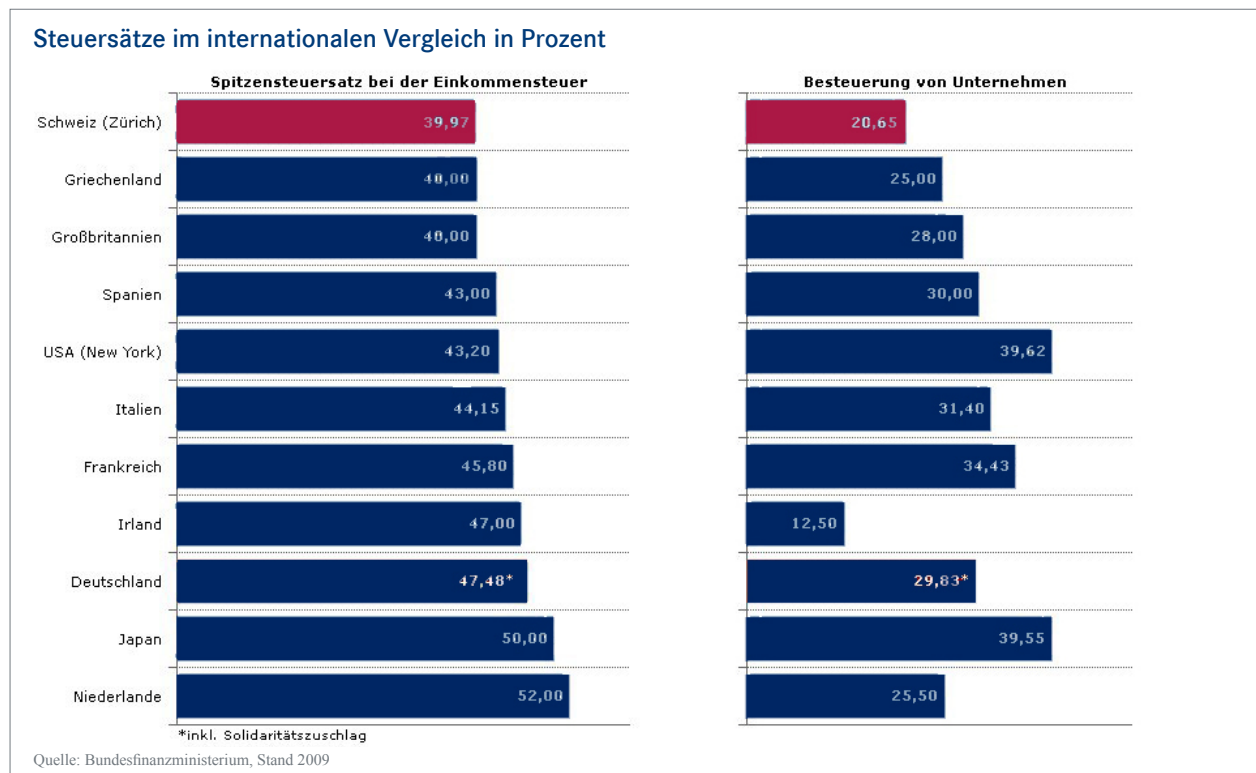
Ein Grund dafür, dass die Schweiz die Finanzkrise erstaunlich gut und wesentlich besser als viele andere Staaten gemeistert hat, dürfte in ihrer soliden Vermögensbilanz liegen. In der Tat weist sie mit einem Netto-Auslandsvermögen pro Kopf von beinahe US-\$ 90 000 (CHF 92 516) die stärkste Vermögensbilanz der Welt auf. Zudem ist die Schweiz die viertgrösste Gläubigerin der Welt. Absolut betrachtet liegt sie mit einem Netto-Auslandsvermögen von US-\$ 677 (CHF 696) Milliarden nach Deutschland, China und dem Spitzenreiter Japan an vierter Stelle – ein bemerkenswertes Resultat für ein im Vergleich kleines Land. In einer Schuldenkrise, in der die Zahlungsfähigkeit eines Staates genau wie die eines jeden einzelnen Bürgers präzise überprüft wird, ist eine derart solide Finanzierung einer Volkswirtschaft ein starker Trumpf.

Die Schweiz gehört zu einer der wenigen Nationen, die in der Vergangenheit nicht über ihre Verhältnisse gelebt hat. Dies zahlte sich in der Krise aus. Es kam zu keinen starken Übertreibungen am Immobilienmarkt und in Folge dessen blieb für die Schweizer Eidgenossen eine Blasenentwicklung aus.



Wettbewerbsfähiges Steuersystem

Regelmässig wird die Schweiz als Musterland hinsichtlich ihres Besteuerungssystems angesehen. Sowohl der BAK Taxation Index 2010 von dem Analyseunternehmen BAK Basel Economics als auch nachstehende Grafik des Bundesfinanzministeriums Deutschland untermauern die hohe steuerliche Attraktivität der Schweiz. Während der Spitzensteuersatz im Bereich der Einkommensteuer in den Niederlanden 52 Prozent beträgt, liegt er in der Schweiz mehr als 10 Prozent darunter. Im weltweiten Vergleich liegt die Unternehmenssteuerbelastung der Schweiz 2009 klar unter dem internationalen Durchschnitt, einzig Irland weist eine noch niedrigere Belastung aus. Die Staaten Europas besteuern grundsätzlich höher als jeder Schweizer Kanton.





Büromarkt trotz Rezession

Nach wie vor weisen die Schweizer Büromärkte tiefe Leerstandsquoten auf. Trotz Rezession bildeten sich keine Ungleichgewichte am Büromarkt. Gemäss dem Immobiliendienstleister Colliers betrug die Leerstandsquote 2009 schweizweit 4,3 Prozent, was im internationalen Vergleich eher tief ist. Mit 6,0 Prozent und 5,9 Prozent lag sie am höchsten in Zug und in Zürich, wo neue Flächen dem Markt zugeführt wurden. Bern (3,3 Prozent), Basel (4,2 Prozent) und Genf (4,3 Prozent) hingegen wiesen unterdurchschnittliche bis durchschnittliche Quoten auf.

Zur Stabilität des Büromarktes hat die gute Beschäftigungsentwicklung beigetragen. Sie hat im Dienstleistungsbereich in Vollzeitstellen umgerechnet in den letzten fünf Jahren um insgesamt mehr als 8 Prozent zugenommen. Und auch im vergangenen Jahr erwies sich der Sektor als ungewöhnlich robust. Lediglich per Jahreswende 2009/2010 gingen die Stellenzahlen mit minus 0,4 Prozent (1.Q.2010 gegenüber Vorquartal) leicht zurück. Die Zahl der Beschäftigten lag dabei jedoch immer noch um ungefähr 2 500 Vollzeitstellen höher als im Vorjahr. Für 2010 rechnen Experten mit einem fortschreitenden Rückgang der Bürobeschäftigung.

Laut Credit Suisse bleibt der Ausblick für den Schweizer Bürosektor zunächst verhalten. Es ist davon auszugehen, dass das steigende Büroflächenangebot in den nächsten

Quartalen auf eine schwächere Mieternachfrage stossen und damit der Leerstand leicht ansteigen wird. Im ersten Quartal 2010 wurden 2,9 Prozent des gesamten Schweizer Büroflächenbestands zur Vermietung annonciert. In den meisten grösseren Städten nimmt die Angebotsquote zu. Einzige Ausnahme ist Bern, wo die Büronachfrage vom öffentlichen Sektor dominiert wird und folglich einer sehr geringen Fluktuationsrate unterlegen ist.

Logistikmarkt zieht an

Obwohl die Logistik in der Schweiz eine grössere Wirtschaftsbranche als das Bauwesen ist, bleibt ihre Bedeutung für die Volkswirtschaft oft im Verborgenen. Logistik umfasst weitaus mehr Themenfelder als üblicherweise wahrgenommen, denn über Transport, Umschlag und Lagerung hinaus, beschäftigt sie sich mit der Planung und Steuerung aller Informations- und Materialflüsse zwischen Kunden und Lieferanten, innerhalb von und zwischen Unternehmen.

2009 hat die Branche ihre wirtschaftliche Bedeutung für die Schweiz erneut ausgebaut. Mit einem Plus von 5 Prozent wuchs sie rascher als die gesamte Schweizer Wirtschaft und erreichte ein Umsatzvolumen von knapp CHF 36 Milliarden. Zudem ist die Logistik ein wertvoller Arbeitgeber im ganzen Land. Laut Erhebungen der Logistikmarktstudie 2010 der Universität St. Gallen waren in der Schweiz 2009 rund 170 000 Personen im Logistikgewerbe beschäftigt. Damit sind rund 4 Prozent aller Arbeitnehmenden in diesem Sektor tätig.

Vor allem in der Logistikbranche zeichnet sich im ersten Halbjahr 2010, so die UBS, eine deutliche Erholung ab. Sowohl bei den Export- wie auch bei den Gesamtumsätzen verzeichnete die Branche ein Wachstum; die Gewinne stiegen. Die von der UBS befragten Logistikunternehmen planen für das dritte Quartal eine Aufstockung ihres Personals und erwarten eine Verknappung der verfügbaren Fachkräfte. Auch für 2010 ist mit steigenden Umsätzen und Gewinnen zu rechnen.

II. ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft: Anlageliegenschaften und Mieter

Die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft hält zwei Investitionsliegenschaften in ihrem Bestand. Nach dem zeitweiligen Austausch der zwei ursprünglichen Objekte aus dem Jahr 2000 gegen zwei Ersatzobjekte hält die Gesellschaft aktuell zum einen die Büro- und Logistikimmobilie Waser in Buchs, Kanton Zürich, und zum anderen die Büroliegenschaft Südpark in Solothurn in ihrem Bestand.



Büro-, Verwaltungs- und Logistikimmobilie Waser, Buchs

Die Investitionsliegenschaft stellt den Hauptsitz der im Jahre 1845 gegründeten Unternehmensgruppe Waser dar. Das im Jahre 1988 erbaute Büro- und Verwaltungsgebäude an der Furtbachstrasse 16 und das dazugehörige Logistikgebäude an der Furtbachstrasse 18 stellen eine wirtschaftliche Einheit dar und bilden zusammen die Anlageliegenschaft. Diese verfügt über eine Mietfläche von 11 865 Quadratmetern und über knapp 30 Parkmöglichkeiten.

Gegen Ende März 2010 ereignete sich ausserhalb des Gebäudes an der Wasseranschlussleitung ein Rohrbruch, welcher jedoch zu keinen weiteren Folgeschäden am Gebäude führte. Die Sanierung der Rohrleitung wurde im Monat April abgeschlossen und die hierfür anfallenden Kosten beliefen sich auf CHF 10 274.70, wovon CHF 7 000 von der Gebäudeversicherung getragen wurden.

Im Bereich der Logistikhalle ist für das zweite Halbjahr 2010 eine Erweiterung der Kardex Anlage (Rollregal-Anlage) geplant. Ergänzend zu den vier bereits vorhandenen Modulen soll im September ein fünftes Modul angebracht

werden. Die Baukosten für die Installation belaufen sich auf CHF 20 000 und werden von der Mieterin getragen. In diesem Zusammenhang wurde im Mietvertrag vom 14. Dezember 2007 ein Nachtrag Nr. 1 verfasst, der besagt, dass die Mehrwerte (wie z.B. der Einbau einer Kardex Anlage) bei Beendigung des Mietvertrags mit der Waser Bürocenter AG seitens der Vermieterin nicht entschädigungspflichtig sind. Eine Objektbesichtigung zum Ende des ersten Halbjahres 2010 ergab, dass sich die Liegenschaft in einem guten Zustand befindet. Es sind keine äusserlichen Mängel oder Auffälligkeiten ersichtlich.

Im Rahmen eines langfristigen Mietvertrages, der fest bis zum Jahr 2019 läuft, ist die Liegenschaft an die Waser Bürocenter AG, ein renommiertes und alt eingesehenes Familienunternehmen des allgemeinen Büro- und Geschäftsbedarfes, vermietet. Waser wickelt landesweit für diverse Unternehmen täglich mehr als 1 000 Aufträge ab und zählt mit einem Jahresumsatz von rund CHF 70 Millionen zu den Schweizer Marktführern. In der Schweiz beschäftigt die Waser Gruppe insgesamt

250 Mitarbeitende. Fachgeschäfte befinden sich in Basel, Bern, Zürich-City und Zürich-Glatt.

Das Geschäftsjahr 2009/2010 (Geschäftsjahresschluss per 30. Juni 2010) konnte die Unternehmensgruppe Waser laut eigenen Angaben mit einem insgesamt guten Resultat abschliessen. Der Geschäftsverlauf entwickelte sich in den verschiedenen Geschäftsbereichen unterschiedlich. Im Bereich Detailhandel (Papeterien) konnten Umsatz und Ertrag die Erwartungen nicht erreichen. Grund hierfür sei laut Waser u.a. der vollzogene Standortwechsel in der Stadt Zürich. Hier hatte man das Geschäft am Limmatquai infolge Auslaufen des Mietvertrages aufgegeben und an einen neuen Standort verschoben. Der grösste Geschäftsbereich Office hingegen entwickelte sich erwartungsgemäss und erzielte erneut ein gutes Ergebnis.

Für das Geschäftsjahr 2010/2011 erwartet Waser erneut ein anspruchsvolles Jahr vor allem im Geschäftsbereich Detailhandel. Der grösste Standort in Bern soll im zweiten Halbjahr 2010 während mehrerer Monate umgebaut und erneuert werden. Während der Umbauzeit wird dieses Geschäft zwar nicht geschlossen werden, doch stehen in diesem Zeitraum nur 50 Prozent der gesamten Verkaufsfläche zur Verfügung. Positive Auswirkungen dieser Investitionen verspricht sich das Unternehmen im folgenden Geschäftsjahr.

Büroimmobilie Südpark, Solothurn

Die Büroimmobilie Südpark am Standort Solothurn wurde rückwirkend zum 1. Januar 2009 in das Portfolio und in die Bilanz der Beteiligungsgesellschaft aufgenommen. Das im Jahr 1984 erbaute und 2007 in Teilen modernisierte und umgebaute Gebäude verfügt über eine Nutzfläche von 3 488 Quadratmetern und war bis zum 31. März 2010 zu 100 Prozent vermietet.

Hauptmieterin (95 Prozent der Gesamtmietfläche) des Südparks ist im Rahmen eines langfristigen Mietvertrages bis 2022 die Solothurner Zeitung AG (vormals Vogt-

Schild-Medien AG, umfirmiert per 1. Juni 2010). Hierbei handelt es sich um ein traditionsreiches Unternehmen der Medienbranche, welches seit Anfang 2009 zur AZ Medien Gruppe gehört. Die Solothurner Zeitung AG ist Herausgeberin der Tageszeitungen Solothurner Zeitung, Grenchner Tagblatt, Langenthaler Tagblatt sowie Berner Rundschau und mit einem Anteil von 40 Prozent am Lokalradio Radio 32 beteiligt.

Die AZ Medien AG beschäftigt mehr 800 Mitarbeitende und erzielte 2009 einen Betriebsertrag von etwa CHF 241 Millionen. Trotz des gestiegenen Betriebsertrages entwickelten sich der Betriebs-Cashflow sowie der Konzern-Cashflow rückläufig. Besonders belastet durch die Wirtschaftskrise war der Werbemarkt. Allein das Geschäft mit Stellenanzeigen brach um etwa CHF 15 Millionen ein, so Peter Wanner, Verleger der AZ Medien AG.

Bei einer der regelmässig stattfindenden Objektbesichtigungen, die seitens des Property Managements der ACRON AG zwecks Kontrolle und zum Austausch mit der Mieterin durchgeführt werden, wurde am 2. Juni 2010 festgestellt, dass im Gebäude nur noch etwa 50 Personen der Solothurner Zeitung AG arbeiten. Die obersten zwei Stockwerke standen fast vollständig leer. Während der geplante Einzug auf der 5. Etage der Radio 32 AG nicht umgesetzt wurde, konnte die Hälfte des mittleren Stockwerkes an das regionale Arbeitsvermittlungsamts untervermietet werden. Die AZ Medien AG evaluiert derzeit, ob sie möglichst viele Einheiten ihres Konzerns aus der Umgebung im Südpark konzentrieren und die freie Fläche selbst nutzen soll oder ob sie die Fläche an Unternehmen aus der Region untervermieten soll. Sie hat zugesagt, noch im 2. Halbjahr 2010 ihre Planungen der Eigentümerschaft zu eröffnen.

Die Umsetzung der im letzten Geschäftsbericht erwähnten und geplanten Umbaumaassnahmen der Mieterin Solothurner Zeitung AG im Umfang von CHF 2 Millionen

wurde dementsprechend zunächst aufgeschoben und wird frühestens in der zweiten Jahreshälfte 2010 in Angriff genommen. Ob eine Umsetzung überhaupt erfolgt, ist von der Entscheidung der AZ Medien AG bezüglich der Verwendung der freien Flächen abhängig.

Weitere Mieterin des Südparks war bis zum 31. März 2010 die Comparo AG. Das Mietverhältnis für die Büroräumlichkeiten im Erdgeschoss (235 Quadratmeter, ca. 5 Prozent der Gesamtmietfläche) wurde aufgrund von Mietzinsausständen (CHF 43 088.70) gekündigt. Es besteht ein Mieterkautionkonto der Comparo AG, welches einen aktuellen Saldo von CHF 36 350.05 aufweist. Da die Comparo AG keine Freigabe der Kaution erklärt, wobei dieses Verhalten auch nicht begründet wird, wird die Geschäftsführung der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft, die ACRON AG, die Kaution auf dem Rechtsweg einfordern.

Im Rahmen ihres Mietverhältnisses in der Investitionsimmobilie vermietete die Comparo AG ihre Mietflächen teilweise (180 Quadratmeter) an die Feusi Bildungszentrum AG zur Nutzung als Schulräumlichkeiten unter. Um der Feusi auch weiterhin die Nutzung der Fläche zu ermöglichen, ging die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft im unmittelbaren Anschluss an die Auflösung des Mietvertrages mit der Comparo eine entsprechende Nutzungsvereinbarung mit Feusi direkt ein. Da die Konditionen des durch die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft übernommenen Untermietvertrages schlechter sind, als diejenigen, die dem Mietvertrag der Comparo AG zugrunde lagen, wird zurzeit ein neuer Mietvertrag mit der Feusi Bildungszentrum AG verhandelt. Die neue Mieterin zahlt derzeit einen Nettomietzins von CHF 36 090 pro Jahr für 180 Quadratmeter, obwohl sie tatsächlich weitere 55 Quadratmeter unentgeltlich benutzt. Ein Ziel der Vertragsverhandlungen ist daher die Anpassung des Mietzinses auf die tatsächliche Nutzungsfläche der Mieterin.



III. Ordentliche Generalversammlung und Wahlen

Die neunte ordentliche Generalversammlung der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft fand am 26. Mai 2010 unter Anwesenheit von 43 Aktionären, beziehungsweise deren Vertretern, im Hause des Sheraton Neues Schloss Hotel in Zürich statt.

Alle Tagungsordnungspunkte wurden von den Aktionären der Gesellschaft, wie von dem Verwaltungsrat beantragt, beschlossen. Vorgelegt und genehmigt wurden der Jahresbericht und die Jahresrechnung 2009. Die Jahresrechnung schloss mit einem Jahresverlust von CHF 212 894, der auf das Folgejahr vorgetragen wird.

Die Generalversammlung folgte den Vorschlägen der Verwaltung einstimmig, den Verwaltungsrat zu entlasten. Der Verwaltungsrat und die Revisionsstelle, die Intercontrol AG, Zürich, wurden in ihrem Amt für ein weiteres Jahr bestätigt und wiedergewählt.

Anlässlich mehrerer Tagungsordnungspunkte wurden Statutenänderungen beantragt und genehmigt. Diese betrafen zunächst die Herabsetzung des Aktienkapitals. Dieses wurde von CHF 7 781 970 um CHF 155 639.40 auf CHF 7 626 330.60 herabgesetzt. Hierbei wurde der Nennwert jeder Aktie von CHF 10.– auf CHF 9.80 angepasst und ein Barbetrag von CHF 0.20 pro Namenaktie an die Aktionäre ausbezahlt. Der neugefasste Artikel 3 der Statuten wurde wie folgt abgeändert: „Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 7 626 330.60 und ist eingeteilt in 778 197 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 9.80. Die Aktien sind vollständig liberiert.“

Überdies wurden die Artikel 4, die Verurkundung von Aktien betreffend und Artikel 8, Absatz 2 Einberufung, Universalversammlung geändert. Laut dem neu gefassten Artikel 4 ist die Gesellschaft berechtigt, Aktien in Form

von Wertpapieren (Aktientitel oder Globalurkunden) oder von Wertrechten auszugeben. Vormals wurden Zertifikate ausgegeben. Bei ausgegebenen Wertrechten kann der Aktionär jederzeit die Ausstellung einer Bescheinigung über seine Aktien verlangen. Urkunden werden weder gedruckt noch ausgeliefert.

Hinsichtlich der Einberufung der Generalversammlung ist neu die Möglichkeit die im Aktienbuch eingetragenen Namenaktionäre per Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt oder per Brief oder per Fax einladen zu können. Zuvor musste die Einladung sowohl per Veröffentlichung im Schweizerischen Handelsamtsblatt als auch per Brief oder Fax erfolgen.

Die aktuellen Statuten der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft können jederzeit auf der eigenen Homepage der Gesellschaft unter www.acron-helvetia1.ch unter dem Punkt „Investor Relations“ eingesehen oder bei der ACRON AG, Zürich angefordert werden.



IV. Das Geschäftsjahr 2010 (1. Halbjahr) der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft

Während im Geschäftsjahr 2009 die Börsenkotierung an der Berner Börse BX Berne eXchange der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft im Vordergrund stand, war der Geschäftsverlauf des ersten Halbjahres 2010 von zwei Themenpunkten rechtlicher Natur geprägt. Dies waren zum einen das Grundstückgewinnsteuerverfahren im Nachgang zu dem Verkauf des Objektes Neerach und zum anderen die Rechtsstreitigkeiten mit der ehemaligen Totalunternehmerin und Mieterin des Objektes Südpark.

Weiterhin wurden der Halbjahresabschluss sowie die bereits angekündigte, auf den Seiten 14/15 in diesem Bericht abgedruckte, neue Prognoserechnung erstellt.

a) Grundstückgewinnsteuerverfahren „Verkauf Neerach“

Wie bereits in den letzten Geschäftsberichten der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft dargelegt, wurde aufgrund des Verkaufes des ehemaligen Investitionsobjektes Neerach im Veranlagungsbescheid des Kantons Zürich eine Grundstückgewinnsteuer von CHF 955 843.20 festgesetzt.

Trotz Einsprache gegen diesen Veranlagungsbescheid und obwohl Gerichte in vergleichbaren Verfahren bisher einheitlich zu Gunsten des Verkäufers entschieden haben, hatte die Gesellschaft im Jahr 2008 einen Betrag von CHF 400 000 akonto und unter Vorbehalt bezahlt. Um die im Zusammenhang mit dem bislang offenen Ausgang des Verfahrens potentiell bestehenden Risiken von der Gesellschaft fern zu halten, beschloss der Verwaltungsrat am Anfang des Jahres 2010, die restliche strittige Grundstückgewinnsteuer von CHF 555 843.20 ebenfalls zu entrichten. Der Käufer der Liegenschaft erwartete eine Sicherstellung der im Streit stehenden Grundstückgewinnsteuer und eine Bereinigung im Grundbuch,

in welchem die Gemeinde Neerach ein Pfandrecht eintragen liess. Nach der vorbehaltlichen Leistung der streitigen Steuerbeträge stimmte die Gemeinde Neerach einer Löschung des Pfandrechts zu.

Mittlerweile hat das Verwaltungsgericht in einem deckungsgleichen Fall mit Urteil vom 25. August 2010 entschieden, dass die betreffende Regelung zur Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer verfassungswidrig sei. Bis anhin gilt im Kanton Zürich, dass zwar jedes Unternehmen Grundstückgewinnsteuern bezahlen muss, wenn es Liegenschaften im Kanton Zürich verkauft. Hat das Unternehmen jedoch den Steuersitz in einem anderen Kanton, kann es allfällige Geschäftsverluste mit der Gewinnsteuer verrechnen. Liegt der Firmensitz im Kanton Zürich, wie derjenige der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft, ist dies nicht möglich. Dies sei eine Ungleichbehandlung und verstosse nach Ansicht des Verwaltungsgerichts gegen das in der Bundesverfassung statuierte Gleichheitsgebot. Das Verwaltungsgericht forderte den Kanton Zürich daher auf, innert nützlicher Frist eine verfassungskonforme Regelung zu erlassen.

Allerdings hat das Verwaltungsgericht die Interessen des kantonalen Gesetzgebers an der Wahrung einer Gestaltungsfreiheit im Steuerrecht stärker gewichtet als die Interessen des Steuerpflichtigen an einer Gleichbehandlung im interkantonalen Verhältnis. Somit hat das Verwaltungsgericht eine Entscheidung zugunsten des Steuerpflichtigen abgelehnt. Der Entscheid wird vermutlich an das Bundesgericht weitergezogen. Solange wird voraussichtlich auch die Einsprache der Gesellschaft pending gehalten und erwächst nicht in Rechtskraft.

b) Rechtsstreitigkeiten mit der Comparo AG

Die Comparo AG war die Verkäuferin des Investitionsobjektes in Solothurn an die SÜDPARK ZUCHWILERSTRASSE Immobilien AG und verantwortete als Totalunternehmerin das Bauvorhaben der Büroimmobilie Südpark. Da das Bauvorhaben ursprünglich mehrere Gebäudekomplexe beinhaltete und die Comparo AG bis auf das Investitionsobjekt keine weiteren Bauetappen realisierte, hat die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft einen Anspruch auf Kaufpreisreduktion in Höhe von CHF 2 343 750 nebst Zinsen. Zur Durchsetzung dieses Anspruchs leitete die Gesellschaft einen Prozess vor dem Richteramt Solothurn-Lebern ein. Das Amtsgericht Solothurn-Lebern verurteilte die Comparo AG am 14. April 2010 zur Zahlung des vollständigen Forderungsbetrages an die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft. Die Comparo AG legte hiergegen das ordentliche Rechtsmittel der Appellation ein. Momentan geht die Geschäftsführung der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft, die ACRON AG, davon aus, dass das Berufungsverfahren durchgeführt wird.

Weiterhin wurden der Comparo AG Garantiemängel angezeigt und gerügt. Die letzte Frist zur Behebung der Garantiemängel liess die Comparo AG am 31. Juli 2010 verstreichen. Zur Sicherstellung der Garantiemängel besteht eine Bankgarantie in Höhe von CHF 76 533.

c) Neue Prognoserechnung schafft verbesserte Transparenz

Da die Gesellschaft ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft seit ihrem Bestehen beide ursprünglich vorgesehenen Liegenschaften veräussert hat und mittlerweile auch die Anleiheobligationen der Aktionäre

zurückbezahlt bzw. in Aktienkapital umgewandelt wurden, ist die Prognoserechnung des Jahres 2001 nicht mehr aussagekräftig.

Um den Aktionären der Gesellschaft einen Überblick über die zukünftig zu erwartenden Ausschüttungen bieten zu können und das Investment ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft damit noch transparenter zu gestalten, entschied sich der Verwaltungsrat zusammen mit der Geschäftsführung der Gesellschaft, eine aktualisierte Prognoserechnung zu erstellen und diese in dem vorliegenden Halbjahresbericht zu veröffentlichen. Aus konservativen Überlegungen berücksichtigt die Prognoserechnung keine Einnahmen aus dem gegenwärtigen Rechtsstreit mit der Comparo AG oder aus einer Rückerstattung der strittigen Grundstückgewinnsteuer aus dem Verkauf der Liegenschaft Neerach. Eventuelle Zahlungen in diesen Angelegenheiten würden entweder das Darlehen des Objektes „Südpark“ reduzieren (Rechtsstreit Comparo AG) oder die Liquiditätsreserve der Gesellschaft erhöhen (Grundstückgewinnsteuer Neerach).

Dabei beruht die Prognoserechnung zum Teil auf Schätzungen; die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben können von den prognostizierten Werten abweichen. Ist dies der Fall, so verändern sich die jährlich ausschüttungsfähigen Barüberschüsse, die Besteuerung und die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung. Die Prognoserechnung basiert teilweise auf variablen Parametern, die von zukünftigen Entwicklungen abhängig sind und hier im Folgenden auf den Seiten 14 bis 17 erläutert werden.

Prognoserechnung der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft und Erläuterungen per 30. Juni 2010

CASH FLOW	2011	2012	2013	2014
Mieteinnahmen	1 992 257	2 024 133	2 048 422	2 073 003
Andere Einnahmen	40 759	4 669	4 669	4 669
Einnahmen gesamt	2 033 016	2 028 802	2 053 092	2 077 673
Gesellschaftsmanagement	137 175	139 290	141 195	143 126
Liegenschaftsaufwand	35 525	36 058	36 599	37 148
Übrige Aufwendungen	142 955	144 456	145 973	147 506
Zinsaufwand	695 971	724 281	773 664	806 833
Steuern	12 667	11 858	11 050	10 241
Cash Flow vor Tilgung u. Ausschüttungen	1 008 723	972 858	944 611	932 818
Tilgung Hypothek	-361 930	-395 061	-453 816	-464 279
Geplante Ausschüttungen	466 918	466 918	466 918	466 918
Nennwertreduktion Aktienkapital	466 918	466 918	466 918	466 918
Dividendenzahlung Aktionäre	0	0	0	0
in % des urspr. Aktienkapitals p.a.	6,00	6,00	6,00	6,00
Liquidität zu Jahresbeginn	49 775	229 651	340 530	364 407
Vornahme der Ausschüttung des Vorjahres	-466 918	-466 918	-466 918	-466 918
Tilgung	-361 930	-395 061	-453 816	-464 279
Zuweisung (Ifd. Cash Flow)	1 008 723	972 858	944 611	932 818
Liquidität am Jahresende	229 651	340 530	364 407	366 028
Stand Langfristfinanzierung per 31.12.	25 503 433	25 108 373	24 654 557	24 190 278
Aktienkapital per 31.12.	6 692 494	6 225 576	5 758 658	5 291 740

Einnahmen

Die prognostisierten Einnahmen setzen sich aus den Mieten der Liegenschaften „Waser“ in Buchs, ZH, und „Südpark“ in Solothurn, SO, zusammen. Für die Liegenschaft in Solothurn wird für das Jahr 2011 unterstellt, dass die Mieterin Feusi AG auch zukünftig eine reduzierte Miete von lediglich CHF 36 000 pro Jahr zahlen wird. Für die Folgejahre wird die Miete dann basierend auf den aktuell vorliegenden Schätzungen hinsichtlich des Konsumentenpreisindex indexiert.

Bei den anderen Einnahmen handelt es sich im Wesentlichen um prognostizierte Zinseinkünfte der Gesellschaft. Im Jahr 2011 bestehen die „anderen Einnahmen“ aus der angenommenen Auszahlung der von der Comparo AG hinterlegten Kautions, die die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft als Ausgleich für die aufgelaufenen Mietrückstände der ehemaligen Mieterin einfordert.

2015	2016	2017	2018	2019	2020
2 097 879	2 123 054	2 148 531	2 174 313	2 200 405	2 226 810
4 669	4 669	4 669	4 669	5 447	5 447
2 102 549	2 127 723	2 153 200	2 178 982	2 205 852	2 232 257
145 085	147 070	149 083	151 124	153 216	155 314
37 705	38 271	38 845	39 427	40 019	40 619
149 055	150 620	152 201	153 799	155 414	157 046
841 581	831 588	833 780	912 700	900 039	888 640
85 996	92 341	96 185	83 805	91 032	97 817
843 127	867 834	883 106	838 126	866 132	892 821
-500 365	-525 989	-494 872	-341 304	-341 304	-341 304
466 918	466 918	466 918	466 918	544 738	544 738
466 918	466 918	466 918	466 918	272 369	272 369
0	0	0	0	272 369	272 369
6,00	6,00	6,00	6,00	7,00	7,00
366 028	241 872	116 798	38 114	68 018	125 928
-466 918	-466 918	-466 918	-466 918	-466 918	-544 738
-500 365	-525 989	-494 872	-341 304	-341 304	-341 304
843 127	867 834	883 106	838 126	866 132	892 821
241 872	116 798	38 114	68 018	125 928	132 707
23 689 913	23 163 924	22 669 052	22 321 342	21 980 038	21 638 735
4 824 821	4 357 903	3 890 985	3 424 067	3 151 698	2 879 329

Gesellschaftsmanagement, Liegenschaftsaufwand, übrige Aufwendungen

Die prognostizierten Aufwendungen für das Gesellschaftsmanagement orientieren sich an den Bestimmungen des Organisationsreglementes und beinhalten im Wesentlichen die Vergütungen der Geschäftsführung, ACRON AG, für die kaufmännische Verwaltung der Gesellschaft sowie die Verwaltung der beiden Liegenschaften in Buchs und Solothurn.

Der Liegenschaftsaufwand berücksichtigt die zukünftig zu erwartenden liegenschaftsbezogenen Kosten, die gemäss der jeweiligen Mietverträge vom Vermieter zu tragen sind und nicht auf die Mieter umgelegt werden können (z.B. Gebäudeversicherung).

Die geschätzten übrigen Aufwendungen beinhalten die Vergütungen des Verwaltungsrates, die Kosten der laufenden rechtlichen Beratung, die Vergütungen der Revisionsstelle sowie die mit der Durchführung der Generalversammlung

und der Börsenkotierung zusammenhängenden Kosten. Da diese Ausgaben grundsätzlich von dem jeweiligen Zeitaufwand abhängig sind, wurde für das Jahr 2011 ein Betrag von rund CHF 140 000 berücksichtigt, der in den Folgejahren indexiert wurde.

Zinsaufwand

Der prognostizierte Zinsaufwand ergibt sich aus den Darlehensverträgen für die Finanzierung der Anlageliegenschaften und den jeweils abgeschlossenen Zinsfixierungen.

Für die Liegenschaft „Waser“ wurde ab dem 21. Dezember 2010 ein Teilbetrag des Darlehens (50 Prozent) zu einem Zins von 2,185 Prozent (zuzüglich Marge von 0,85 Prozent) für 5 Jahre fixiert. Bis zu diesem Zeitpunkt wird der gesamte Darlehensbetrag, wie auch das restliche Darlehen ab dem 21. Dezember 2010, basierend auf dem gültigen 3-Monats-CHF-Libor zuzüglich der vereinbarten Marge verzinst.

Für das Darlehen für die Finanzierung der Liegenschaft „Südpark“ wurde bei Darlehensauszahlung ebenfalls für die Hälfte des Darlehens eine Zinsfixierung für die gesamte 10-jährige Laufzeit über 3,55 Prozent zuzüglich einer Marge von 1,1 Prozent abgeschlossen. Das restliche Darlehen wird basierend auf dem 3-Monats-CHF-Libor zuzüglich der vereinbarten Marge verzinst.

Steuern

Die Steuern ergeben sich aufgrund des vorhandenen Verlustvortrages in den ersten Jahren der Prognoserechnung lediglich aus den Kapitalsteuern der Gesellschaft. Ab dem Jahr 2015 enthält die Position Steuern dann auch die prognostizierten Gewinnsteuern des Bundes und des Kantons.

Tilgung Hypotheken

Die in der Prognoserechnung enthaltenen Tilgungen entsprechen den Bestimmungen der Darlehensverträge.

Beide Verträge sehen einen steigenden Tilgungsverlauf vor, so dass die Tilgung beider Darlehen von rund CHF 362 000 in 2011 bis zum Jahr 2016 auf insgesamt rund CHF 526 000 ansteigt und zu einer schnellen Entschuldung der Gesellschaft führt.

Geplante Ausschüttungen

Die Gesellschaft plant für die nächsten 8 Jahre (2011 bis 2018) Ausschüttungen von 6 Prozent bezogen auf das Aktienkapital nach Umwandlung der Anleiheobligationen (CHF 7 781 970) vorzunehmen. Die Ausschüttungen sollen bis einschliesslich 2018 als steuerfreie Nennwertreduktionen erfolgen. Ab 2019 sollen die prognostizierten Ausschüttungen dann auf insgesamt 7,0 Prozent ansteigen und zu 50 Prozent über eine Dividendenausschüttung erfolgen. Ausschüttungen sind nicht garantiert sondern vom Geschäftserfolg der Gesellschaft abhängig.

Liquiditätsreserve

Die liquiden Mittel betragen bei prognosegemässer Entwicklung des Geschäftsjahres 2010 rund CHF 50 000 zu Beginn des Jahres 2011. Sie setzen sich in den Folgejahren aus dem Bestand der Liquiditätsreserve des Vorjahres und dem laufenden Überschuss beziehungsweise der laufenden Unterdeckung (Saldo aus dem Cash Flow vor Tilgung und Ausschüttung abzüglich Tilgungen und Ausschüttungen) zusammen. Die Liquiditätsreserve steht der Gesellschaft für ausserordentliche Aufwendungen im Rahmen von Instandhaltungsarbeiten oder zur Gewinnung neuer Mieter zur Verfügung.

Stand Langfristfinanzierung

Ausgewiesen wird der jeweilige Stand der Darlehen, wie er sich bei prospektgemäßem Verlauf der Beteiligung auf Basis der dargestellten Annahmen und Verträge ergibt. Der Darlehensstand ermittelt sich aus dem Darlehensstand des Vorjahres abzüglich der im jeweiligen Jahr vorgenommenen Tilgungen.

Aktienkapital

Ausgewiesen wird der jeweilige Stand des Aktienkapitals, wie er sich bei prospektgemäsem Verlauf der Beteiligung auf Basis der dargestellten Annahmen ergibt. Das Aktienkapital ermittelt sich jeweils aus dem anfänglichen Aktienkapital von CHF 7 781 970 beziehungsweise dem jeweiligen Vorjahresbestand abzüglich der im jeweiligen Jahr ausgewiesenen Nennwertreduktionen. Allerdings erfolgen die Nennwertreduktionen plangemäss zum 31. August des jeweiligen Folgejahres, sie sind im Rahmen der Darstellung der Prognoserechnung der Einfachheit halber jedoch bereits im laufenden Jahr ausgewiesen.

d) Geschäftsverlauf der ACRON HELVETIA Immobilien Aktiengesellschaft

Halbjahresergebnis und EBITDA gegenüber Vorjahreshalbjahr deutlich gesteigert

Das Halbjahresergebnis des 1. Halbjahres 2010 nach Swiss GAAP FER beträgt zum 30. Juni 2010 CHF 201 442 und konnte gegenüber dem Halbjahresverlust des Vorjahres um über CHF 300 000 deutlich gesteigert werden. Auch das EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen) des 1. Halbjahres 2010, das rund CHF 791 000 betrug, lag um über 25 Prozent über dem EBITDA des Vorjahreshalbjahres (CHF 631 000).

Deutliche Einsparungen bei den Verwaltungskosten

Wie im letzten Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2009 angekündigt, war es das Ziel des Verwaltungsrates, durch die Realisierung von Kosteneinsparungspotentialen die Ergebnisse der Gesellschaft wieder zu konsolidieren, um so künftig wieder regelmässige Ausschüttungen an die Aktionäre vorzunehmen und dadurch andere Kapitalmarktteilnehmer über die Börse anzusprechen. Dieses Ziel gilt schon nach Ablauf des 1. Halbjahres mit einer beeindruckenden Reduzierung der Verwaltungskosten in einem Umfang von rund CHF 168 000 gegenüber den Verwaltungskosten des Vorjahreshalbjahres als erreicht. Die Verwaltungskosten des 1. Halbjahres

konnten gegenüber dem Vorjahreshalbjahr um rund 50 Prozent reduziert werden. Zu verdanken ist dies dem deutlich reduzierten Zeitaufwand des Verwaltungsrates für beispielsweise ausserordentliche Verwaltungsratsitzungen sowie den gesunkenen Belastungen der Gesellschaft, die mit geringeren rechtlichen Beratungstätigkeiten externer Rechtsanwälte verbunden waren.

Mieteinnahmen gegenüber dem Vorjahreshalbjahr stabil

Die Mieteinnahmen verhielten sich gegenüber dem Vorjahreshalbjahr stabil und betrugen im 1. Halbjahr 2010 rund CHF 987 000. Gegenüber dem Vorjahreshalbjahr reduzierten sich die Mieteinnahmen um rund CHF 11 000 bzw. 1,1 Prozent, was durch den Austausch der Mieterin Comparo AG durch die Feusi Bildungszentrum AG zu begründen ist.

Finanzergebnis verbessert

Insgesamt betrug das Finanzergebnis für das 1. Halbjahr 2010 CHF -252 050 und lag damit rund CHF 131 000 bzw. 34 Prozent besser als noch im Vorjahreshalbjahr. Im Wesentlichen ist die Verbesserung des Finanzergebnisses darauf zurückzuführen, dass im Zuge des Erwerbs und der Fusion mit der Südpark Zuchwilerstrasse AG zum 1. Januar 2009, das zur Finanzierung der Liegenschaft „Südpark“ aufgenommene Bankdarlehen zum 30. Juni 2009 teilweise zurückbezahlt wurde, und das Vorjahresergebnis damit noch einen Zinsaufwand von rund CHF 70 000 enthielt, der für das 1. Halbjahr 2010 nicht mehr angefallen ist.

Laufende Entschuldung der Liegenschaften und der Gesellschaft / Steigender Tilgungsverlauf

Der Darlehenstand der Gesellschaft betrug zum 30. Juni 2010 CHF 26 033 515. Verglichen mit dem Stand des Darlehens zum 31. Dezember 2009 wurde in diesem Zeitraum ein Betrag von CHF 207 388 getilgt.

Die mit den Banken vereinbarten Tilgungszahlungen werden während der nächsten Jahre deutlich ansteigen und das Risiko aus einer eventuellen Refinanzierung zum Ablauf der Darlehen damit weiter reduzieren. Im Jahr 2011 wird eine insgesamt Tilgung von rund 1,4 Prozent vorgenommen, die in den nächsten Jahren sukzessive bis auf 2,27 Prozent im Jahr 2016 (jeweils bezogen auf die Darlehensstände zum 31. Dezember jeden Jahres) ansteigen wird.

Die Hypothekendarlehen haben eine Laufzeit bis Dezember 2017 (Liegenschaft Buchs) bzw. bis Juni 2017 (Liegenschaft Solothurn) und werden zu diesem Zeitpunkt noch mit CHF 10 627 554 bzw. CHF 12 126 038 valutieren.

Net-Asset-Value (NAV)

Der Net Asset Value als zentrale Bewertungskennzahl für bestandshaltende Immobiliengesellschaften berechnet sich als Differenz der zu Marktwerten bewerteten Aktiven und der ebenfalls zu Marktwerten bewerteten Passiven und entspricht somit dem Nettosubstanzwert.

Die Liegenschaft „Buchs“ wird mit ihren ursprünglichen Anschaffungskosten, d.h. zum aktuellen Buchwert der Liegenschaft zuzüglich der bisher erfolgten Abschrei-


bungen bewertet. Die Liegenschaft „Südpark“ in Solothurn wird basierend auf dem vorliegenden Gutachten von Wüest & Partner, das zum Bewertungsstichtag 1. März 2009 einen Marktwert von CHF 15 600 000 ergeben hat, bewertet. Der NAV berechnet sich dann in Folge aus den Liegenschaftswerten zuzüglich des Umlaufvermögens und abzüglich des kurz- und langfristigen Fremdkapitals. Das Ergebnis spiegelt das Eigenkapital der Gesellschaft vor latenten Steuern wider.


Die Berechnung des NAV der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft basiert auf der Bilanz nach Swiss GAAP FER und resultiert zum 30. Juni 2010 in einem Unternehmenswert von rund CHF 6 497 000 bzw. in einem Wert von CHF 8.35 pro Aktie.

Ausschüttungen im Jahr 2010

Zum 31. August 2010 wurde für das Kalenderjahr 2009 eine Ausschüttung in Höhe von 2 Prozent p.a. des Aktienkapitals nach erfolgter Umwandlung der Anleihenobligationen (CHF 7 781 970) an die Aktionäre durchgeführt. Die Ausschüttung wurde, wie von den Aktionären anlässlich der zuvor erwähnten Generalversammlung beschlossen, durch die Auszahlung einer Nennwertreduktion von CHF 0.20 pro Aktie vorgenommen.

Zürich, den 30. September 2010


Ewald Kroiss
Präsident des Verwaltungsrates


Kai Bender
Geschäftsführung ACRON AG

V. Mitglieder des Verwaltungsrates

Präsident des Verwaltungsrates Ewald Kroiss, Rechtsanwalt, LL.M.



Nachdem Ewald Kroiss sein Studium in München und Oxford erfolgreich absolvierte, begann er 1993 seine Tätigkeit als Rechtsanwalt in einer wirtschaftlich ausgerichteten internationalen Sozietät. 1995 trat er in die Dienste des Bankhauses Merck Finck & Co. oHG als Syndikus ein und wurde 1999 zum Chefsyndikus ernannt. Nach seinem LL.M.-Studium im Fach Mergers & Acquisitions an der Frankfurt School of Finance & Management trat er Anfang 2006 als Partner in die Sozietät Ameskamp & Brock, München, ein. Seit 2005 ist Ewald Kroiss Präsident des Verwaltungsrates der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft und seit 2008 Mitglied des Aufsichtsrats der Fidor Bank AG, München.

Vizepräsident des Verwaltungsrates Peter Lindegger, Architekt ETH/SIA



1987 absolvierte Peter Lindegger 1987 erfolgreich sein Diplomstudium an der Eidgenössisch Technischen Hochschule (ETH) in Zürich. Anschliessend war er zunächst als projektleitender Architekt bei Spühler Architekten AG, Zürich, tätig. Seit 2003 führt Peter Lindegger das eigene Architekturbüro livingcase AG, Zürich, mit Inneneinrichtungsgeschäft. Er ist seit 1988 Mitglied im SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) und seit 2005 Vizepräsident des Verwaltungsrates der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft. Seit 2009 ist Peter Lindegger Mitglied des Verwaltungsrates der ACRON HELVETIA II & III Gesellschaften.

Mitglied des Verwaltungsrates Jürg Greter, Rechtsanwalt, LL.M.



Nach der Zulassung als Rechtsanwalt 1996 in Zürich war Jürg Greter, LL.M. in verschiedenen Funktionen als Berater tätig. Im Jahr 2000 absolvierte er ein Nachdiplomstudium in internationalem Steuerrecht an der New York University und erhielt 2001 die Zulassung als Anwalt in New York. Er arbeitete fortan mit verschiedenen amerikanischen Anwaltskanzleien, bevor er als Partner bei Meier-Boeschenstein Rechtsanwälte einstieg. Jürg Greter war von 2004 bis zur Fusion 2010 der ACRON Holding AG mit der ACRON AG Präsident des Verwaltungsrates der ACRON Holding AG. Seit 2005 war er Verwaltungsrat der ACRON AG und wurde im Zuge der Fusion 2010 zum Präsidenten des Verwaltungsrates der ACRON AG berufen. Zudem ist er Verwaltungsratsmitglied der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft sowie Präsident des Verwaltungsrates der ACRON HELVETIA II & III Gesellschaften seit Gründung.

JAHRESRECHNUNG PER 30. JUNI 2010 NACH SWISS GAAP FER**Bilanz per 30. Juni 2010 (ungeprüft)**

	30.06.2010	31.12.2009
	CHF	CHF
AKTIVEN		
<u>Umlaufvermögen</u>		
Flüssige Mittel	207 169	279 540
Forderungen gegenüber Dritten (netto)	1 043 569	846 452
Aktive Rechnungsabgrenzungen	38 255	209 734
	1 288 993	1 335 726
<u>Anlagevermögen</u>		
Grundstücke und Bauten	31 440 202	31 721 776
	31 440 202	31 721 776
<u>Total</u>	32 729 195	33 057 502

Bilanz per 30. Juni 2010 (ungeprüft)

	30.06.2010	31.12.2009
	CHF	CHF
PASSIVEN		
<u>Fremdkapital</u>		
<u>Kurzfristiges Fremdkapital</u>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	451 846	212 114
Rückstellung für Grundstückgewinnsteuer	205 843	500 000
Passive Rechnungsabgrenzungen	34 044	301 980
Rückstellung für Steuern	17 382	17 383
	<u>709 115</u>	<u>1 031 477</u>
 <u>Langfristiges Fremdkapital</u>		
Hypotheken	26 033 515	26 240 903
	<u>26 033 515</u>	<u>26 240 903</u>
<u>Fremdkapital</u>	<u>26 742 630</u>	<u>27 272 380</u>
 <u>Eigenkapital</u>		
Aktienkapital	7 781 970	7 781 970
Bilanzverlust		
Vortrag im Vorjahr	-1 996 847	-1 833 647
Jahresverlust / -gewinn	201 442	- 163 201
	<u>-1 795 405</u>	<u>-1 996 848</u>
<u>Eigenkapital</u>	<u>5 986 565</u>	<u>5 785 122</u>
<u>Total</u>	<u>32 729 195</u>	<u>33 057 502</u>

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 30. Juni 2010 (ungeprüft)

	01.01.2010 bis 30.06.2010	01.01.2009 bis 30.06.2009
	CHF	CHF
Mieteinnahmen Südpark	495 060	506 258
Mieteinnahmen Buchs	492 275	492 275
Sonstige Erträge		150
Liegenschaftsaufwand Südpark	- 8 716	- 12 140
Liegenschaftsaufwand Neerach	- 6 577	
Liegenschaftsaufwand Buchs	- 6 382	- 13 270
Verwaltungsaufwand	- 174 750	- 343 076
Abschreibungen Grundstücke und Bauten	- 281 575	- 365 983
<i><u>Betriebliches Ergebnis</u></i>	509 335	264 214
Finanzergebnis	- 252 050	- 383 403
<i><u>Ordentliches Ergebnis</u></i>	257 285	- 119 189
<i><u>Jahresverlust /-gewinn vor Steuern</u></i>	257 285	- 119 189
Steuern	- 55 843	- 9 101
Lantente Steuern		1 000
<i><u>Jahresverlust / -gewinn</u></i>	201 442	- 127 290

Geldflussrechnung 1. Januar bis 30. Juni 2010 (ungeprüft)

	01.01.2010 bis 30.06.2010	01.01.2009 bis 31.12.2009
	CHF	CHF
Betriebstätigkeit		
indirekte Methode:		
Gewinn/Verlust	201 442	-163 201
+ Abschreibungen des Anlagevermögens	281 574	563 129
- Zunahme der Forderungen	- 197 118	-821 762
+ Abnahme von übrigen Forderungen + Aktive Rechnungsabgrenzung	171 479	-161 130
- Abnahme übrige kurzfristige Verbindlichkeiten + Passive Rechnungsabgrenzung	- 322 362	273 622
= Geldzufluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash Flow)	135 015	-309 342
Investitionstätigkeit		
- Auszahlungen für Investitionen (Kauf) von Sachanlagen	0	-16 216 787
- Goodwill aus Kauf SÜDPARK ZURCHWILER STRASSE Immobilien AG	0	-660 014
= Geld(zu)abfluss aus Investitionstätigkeit	0	-16 876 801
Finanzierungstätigkeit		
+ Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (inkl. Agio)	0	2 981 970
- Rückzahlungen von Anleihen	0	-3 057 152
- Rückzahlungen von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	- 207 387	13 582 647
= Geldabfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 207 387	13 507 465
Total Geldabfluss	- 72 372	-3 678 678
Stand per 01.01.	279 540	3 958 218
Stand per 31.12. (Vorjahr 31.12.)	207 168	279 540
Abfluss Liquide Mittel	- 72 372	-3 678 678

Eigenkapitalnachweis per 30. Juni 2010 (ungeprüft)

	Aktienkapital	Anpassung FER	Bilanzverlust	Total
Eigenkapital per 01.01.2009	4 800 000	-72 536	-1 101 097	3 626 367
Kapitalerhöhung	2 981 970			2 981 970
Jahresgewinn			-163 201	-163 201
Goodwill			-660 013	-660 013
Umgliederungen		72 536	-72 536	0
Eigenkapital per 01.01.2010	7 781 970	0	-1 996 847	5 785 123
Jahresgewinn			201 442	201 442
Eigenkapital per 30.06.2010	7 781 970	0	-1 795 405	5 986 565

Anhang per 30. Juni 2010 (ungeprüft)

(Seite 1 von 4)

Rechnungslegung

Der Jahresabschluss der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft (nachfolgend ACRON HELVETIA I oder Gesellschaft) erfolgt nach dem Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER (nachfolgend FER); Stand 2009. Angewendet wurden die Kern-FER.

Jahresabschluss nach den Vorschriften des schweizerischen Obligationenrechts

Neben dem Abschluss nach FER erstellt die Gesellschaft aus handels- und steuerrechtlichen Gründen weiterhin eine Jahresrechnung gemäss obligationenrechtlichen Vorschriften.

Dieser Abschluss wird von den Aktionären genehmigt und bildet die Basis für die Vornahme von allfälligen Ausschüttungen.

Bewertungsgrundsätze

Fremdwährungen

Kurzfristige Bankguthaben und -schulden werden zum Jahresendkurs bewertet. Forderungen und Verbindlichkeiten werden ebenfalls zum Jahresendkurs bewertet.

Abschreibungen

Das Anlagevermögen wird zu Anschaffungskosten abzüglich planmässiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen bemessen sich nach der betrieblichen Nutzungsdauer für:

Liegenschaft Buchs: 2 Prozent vom Anschaffungswert ohne Land

Liegenschaft Solothurn: 2 Prozent vom Anschaffungswert ohne Land

Für die Immobilie in Solothurn liegt ein Wertgutachten per 1. März 2009 von der Firma Wüest & Partner vor. Dieses weist für die Liegenschaft einen Marktwert von CHF 15,6 Mio. aus.

Für die Immobilie in Buchs wurde kein Wertgutachten erstellt, da keine Anzeichen für eine Wertbeeinträchtigung bestehen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten nach allfälligen Wertbeeinträchtigungen bewertet.

Die flüssigen Mittel und die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert ausgewiesen.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle per Bilanzstichtag erkennbaren Risiken und sind auf Basis der wahrscheinlichen Mittelabflüsse bewertet.

Anhang per 30. Juni 2010 (ungeprüft)

(Seite 2 von 4)

Verpfändete Aktiven zur Sicherung langfristiger Finanzverbindlichkeiten

	30.06.2010	31.12.2009
	CHF	CHF
Inhaberschuldbrief, 8. Pfandstelle, lastend auf der Liegenschaft Buchs, zu Gunsten der ACRON AG, Stockerstrasse 8, 8002 Zürich	4 412 000	4 412 000
Liegenschaften - Buchwert	31 440 202	31 721 776
Grundpfandrechte (Schuldbriefe) - nominell		
Schuldbriefe Liegenschaft Südpark	17 200 000	17 200 000
Schuldbriefe Liegenschaft Buchs	12 812 000	12 812 000
Total Hinterlegung zur Sicherung eigener Verpflichtungen	30 012 000	30 012 000
Beanspruchte Kredite	26 033 515	26 240 903

Sicherungsabtretung Liegenschaften:

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

Brandversicherungswerte der Sachanlagen

Gebäude	34 694 630	34 694 630
---------	-------------------	------------

Rückstellung für Grundstücksgewinnsteuer Neerach (verkauft 2007)

Die Höhe der geschuldeten Grundstücksgewinnsteuer ist abhängig vom Entscheid der Rechtsmittelinstanzen. Die bestrittene Veranlagung vom 8. September 2008 beläuft sich auf rund CHF 955 000. Im Jahr 2008 wurden CHF 400 000 und im ersten Halbjahr 2010 CHF 350 000 akonto und ohne Präjudiz bezahlt. Im Juli 2010 wurde eine weitere Zahlung in der Höhe von CHF 205 000 geleistet.

Forderungen gegenüber Dritten (netto)

Die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft hat den Prozess gegen die Comparo AG in erster Instanz vollumfänglich gewonnen. Die Gegenseite hat Berufung eingelegt und die nach solothurnischer Prozessordnung gleichzeitig anfallenden Gerichtskosten als Sicherheit einbezahlt. Vor Durchführung des Berufungsverfahrens und Rechtskraft des Urteils können keine Aussagen zum Vollstreckungsrisiko gemacht werden. Die Forderungen gegen die Comparo AG sind wertberichtigt und mit dem Nettobetrag von CHF 843 665 in den Forderungen gegenüber Dritten enthalten.

Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 7 781 970 und ist eingeteilt in 778 197 Namenaktien zum Nennwert von je CHF 10.–. Das Aktienkapital ist vollständig liberiert.

An der neunten ordentlichen Generalversammlung am 26. Mai 2010 wurde eine Herabsetzung des Aktienkapitals beschlossen. Der Nennwert der Aktien wurde von CHF 10.– auf CHF 9.80 herabgesetzt und je CHF 0.20 pro Aktie zurückbezahlt. Die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften von Art. 732 OR wurde mit öffentlicher Urkunde vom 5. August 2010 festgestellt. Die Auszahlung erfolgte Ende August 2010.

Anhang per 30. Juni 2010 (ungeprüft)

(Seite 3 von 4)

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

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung haben sich mit den für die Gesellschaft relevanten Risiken befasst. Dabei haben sie unterschieden zwischen strategisch/externen, operativen und finanziellen Risiken, die das Objekt betreffen.

Die identifizierten Risiken wurden vom Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung hinsichtlich Eintretenswahrscheinlichkeit, möglicher Auswirkungen und bestehender Massnahmen diskutiert und genehmigt.

Angaben über bedeutende Aktionäre gemäss Art. 663c OR

Aktionär	Anzahl Namenaktien	Stimmrechts- anteil
Gudrun Gossmann, Düsseldorf, Deutschland	107 454	13,81 %
Finsbury Investment Ltd., Stuttgart, Deutschland	45 813	5,89 %
Merck Finck & Co. oHG, München, Deutschland	45 727	5,88 %

Finanzergebnis

30.06.2010	30.06.2009
CHF	CHF

Das Finanzergebnis ergibt sich wie folgt:

Finanzaufwand

Hypothekarzinsen	- 251 635	- 372 417
Anleihezinsen		- 1 419
Bankspesen	- 688	- 4 541
Übriger Finanzaufwand		- 8 157
Total Finanzaufwand	- 252 323	- 386 534

Finanzertrag

Erträge aus flüssigen Mitteln	211	3 122
Kursgewinne Währungen	62	9
Total Finanzertrag	273	3 131

Finanzergebnis

- 252 050	- 383 403
------------------	------------------

Anhang per 30. Juni 2010 (ungeprüft)

(Seite 4 von 4)

Steueraufwand

In der Position „Steuern“ wird die Zuführung zur Rückstellung für die Grundstückgewinnsteuer mit einem Betrag von CHF 55 843 ausgewiesen.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Da die Gesellschaft kein eigenes Personal beschäftigt, ist das interne Kontrollsystem auf Ebene der Geschäftsführung, die durch die ACRON AG erfolgt, installiert.

	30.06.2010	30.06.2009
	CHF	CHF
Transaktionen mit nahe stehenden Personen / Managementverträge		
Gemäss Management Agreement vom 7. Mai 2007 hat der Verwaltungsrat die gesamte Geschäftsführung im Rahmen des gesetzlich und statutarisch Zulässigen an die ACRON AG übertragen. Für die Geschäftsführung, Gesellschafts- und Objektverwaltung wurde folgende Entschädigung ausgerichtet:	67 478	68 744
Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrates		
VR-Präsident Kroiss E.		
Grundhonorar Netto	7 500	7 500
VR-Vizepräsident Lindegger P.		
Grundhonorar Netto	7 500	7 500
VR-Mitglied Greter J.		
Grundhonorar Netto (ACRON HELVETIA I)	7 500	7 500
Grundhonorar Netto (SÜDPARK ZUCHWILER STRASSE)		7 500
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	41 757	67 374
VR-Vizepräsident Lindegger P.		
Gesamtentschädigung für das Geschäftsjahr	5 256	11 745
VR-Mitglied Greter J.		
Gesamtentschädigung für das Geschäftsjahr	10 617	39 331

FACTS & FIGURES ZUR ACRON HELVETIA I IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT

Gründung	Oktober 2000
Sitz der Gesellschaft	ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft c/o ACRON AG, Stockerstrasse 8, 8002 Zürich
Börsenkotierung seit September 2009	BX Berne eXchange (www.berne-x.com)
Ticker-Symbol	AHAN
Valorenummer	10.201.284
Homepage	www.acron-helvetia1.ch
Aktienkapital (30.06.2010)	CHF 7 626 330,60 (nach Vornahme Nennwert- reduktion 2010)
Management	ACRON AG, Zürich
Investitionsliegenschaften	Logistik- und Büroimmobilie Buchs, Zürich (gemischte Nutzung) Büroimmobilie Solothurn
Immobilienwert zu Anschaffungskosten	CHF 32 567 512
Fremdfinanzierungsgrad (Swiss GAAP FER)	81,71 %
Börsenkapitalisierung (30.06.2010)	CHF 3 890 985
Aktienkurs BX Geld (30.06.2010)	CHF 5.00
Aktienkurs BX Brief (30.06.2010)	CHF 9.00
Innerer Wert (NAV) pro Aktie per 30.06.2010	CHF 8.35
Prämie (+) / Discount (-) Geldkurs gegenüber NAV	-40,11 %
Ausschüttung 2008	CHF 2 pro Aktie (für 2007) [bereinigt auf das Verhältnis nach Split]
Ausschüttung 2009	CHF 0.5 pro Aktie (für 2008)
Ausschüttung 2010	CHF 0.2 pro Aktie (für 2009)
Ausschüttung 2010 in Prozent des Geldkurses zum 30.06.2010	4,00



Sitz der Gesellschaft

ACRON HELVETIA | Immobilien Aktiengesellschaft
c/o ACRON AG
Stockerstrasse 8
8002 Zürich

Web

www.acron-helvetia1.ch

E-Mail

info@acron-helvetia1.ch

Telefon

+41 (0)44 20 43 400

Fax

+41 (0)44 20 43 409