



Halbjahresbericht 2011

ACRON HELVETIA I
Immobilien Aktiengesellschaft

HELVETIA I

INHALT

Organisation der Gesellschaft	Seite 3
Halbjahresbericht 2011 des Verwaltungsrats	Seite 4
I Die Schweiz als Investitionsland	
II ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft: Anlageliegenschaften und Mieter	
III Ordentliche Generalversammlung 2011 und Wahlen	
IV Das Geschäftsjahr 2011 (1. Halbjahr) der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft	
V Mitglieder des Verwaltungsrats	
Jahresrechnung per 30. Juni nach Swiss GAAP FER	Seite 17
Bilanz	
Erfolgsrechnung	
Geldflussrechnung	
Eigenkapitalnachweis	
Anhang	
Facts & Figures zur ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft	Seite 27



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
Splügenstrasse 14
8002 Zürich
Tel. +41 (0)44 204 34 00
Fax +41 (0)44 204 34 09

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
Furtbachstrasse 16-18
8107 Buchs

Mieter Lyreco Switzerland AG (vormals Waser Bürocenter AG)
Mietvertragslaufzeit bis 2019

Liegenschaft II Büroliegenschaft Südpark
Zuchwilerstrasse 21
4501 Solothurn

Mieter Solothurner Zeitung AG
Mietvertragslaufzeit bis 2022

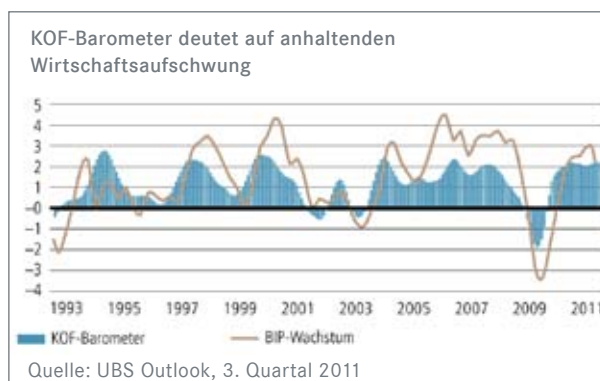
I. Die Schweiz als Investitionsland

Optimistische Aussichten für Schweizer Wirtschaftsentwicklung

Die häufig betonten Vorteile der Eidgenossen wie beispielsweise die starke wirtschaftliche Diversifikation, die Stabilität der politischen Verhältnisse und des Arbeitsmarktes, das attraktive Besteuerungssystem, die enorme Innovationskraft und das hervorragende Bildungssystem, tragen stets zu einer soliden Wirtschaftsentwicklung bei.

Für das Gesamtjahr 2011 erwartet die UBS gemäss ihrem im Juli 2011 publizierten Quartalsoutlook trotz kritischer

Schätzungen anderer Wirtschaftsexperten wie beispielsweise Seco (Konjunkturforschungsstelle des Bundes) und BAK Basel eine Erhöhung des Bruttoinlandsprodukts um 2,7 Prozent. Gemäss Seco-Veröffentlichungen Anfang September 2011 lag das Quartalswachstum bei 0,6 Prozent im ersten und 0,4 Prozent im zweiten Quartal 2011. Positiv zum Wachstum trugen vor allem die robuste Binnenkonjunktur, die Exportstärke (trotz hohem Franken) und die Zuwanderung bei. Ob die optimistische UBS-Wachstumsprognose 2011 erfüllt werden wird, hängt unter anderem sowohl von den Schuldenkrisen im Euroraum und den USA als auch von dem künftigen Umgang mit der Frankenstärke ab.

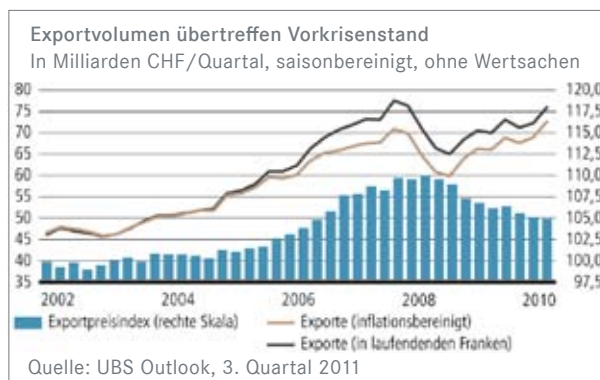


Boomende Exporte trotz starken Frankens

Die Exportwirtschaft boomt. Die Schweiz führt fast soviel ein wie sie ausführt. 2010 exportierte sie Güter im Wert von CHF 296 Milliarden und importierte Güter im Wert von CHF 230 Milliarden. Der hohe Franken führt jedoch zu rückläufigen Ausfuhrpreisen und drückt damit auf die Margen der Unternehmen.

Entwicklung des Schweizer Franken

Gegenüber dem Euro hat der Franken seit September 2009 um 20 Prozent an Wert gewonnen, was Schweizer Waren und Dienstleistungen im EU Raum entsprechend verteuert hat. Hinsichtlich der Frankenstärke ist seit Anfang September jedoch Hoffnung in Sicht. So verkündete die Schweizer Nationalbank (SNB) am 6. September 2011, den Franken an den Euro koppeln und einen Mindestkurs von CHF 1.20 je Euro sicherstellen zu wollen. Die Währungshüter sind bereit, diese Wechselkursuntergrenze notfalls mit unbegrenzten Devisenmarktinterventionen zu verteidigen. Auf diese Meldung der SNB schwächte sich der Kurs schlagartig



Wechselkursvergleich

September 2009 EUR = CHF 1.51
September 2011 EUR = CHF 1.21

→ Die Aufwertung des Frankens gegenüber dem Euro beträgt rund 20 Prozent innerhalb von zwei Jahren.

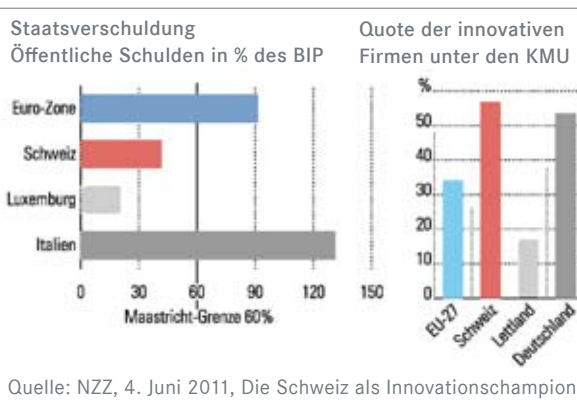
ab. Am Freitag, den 9. September lag der Euro bei rund CHF 1.21. Diese Intervention der SNB sollte einen positiven Effekt auf die Export- und Tourismusindustrie haben und zu wieder steigenden Margen und einer erhöhten Nachfrage beitragen.

Good to Know

- Die Schweiz ist eines der wenigen Länder in Europa, das nicht überschuldet ist. Die Schuldenquote beträgt nur knapp 40 Prozent des Bruttoinlandsprodukts. Der Bundeshaushalt hat 2010 mit einem Überschuss von CHF 2,7 Milliarden abgeschlossen.
- Eine grosse Zahl von Schweizer Unternehmen ist in ihren hochtechnologischen Nischen Weltmarktführer, wodurch es der Schweiz gelingt, sich immer wieder in neuen Wachstumsmärkten zu etablieren.
- Die Schweiz wird das erste Land sein, das ein Freihandelsabkommen mit China schliesst und somit jährlich CHF 600 Millionen an Zöllen und Abgaben einsparen kann.
- 36 der Top-500 umsatzstärksten europäischen Unternehmen sind in der Schweiz ansässig.

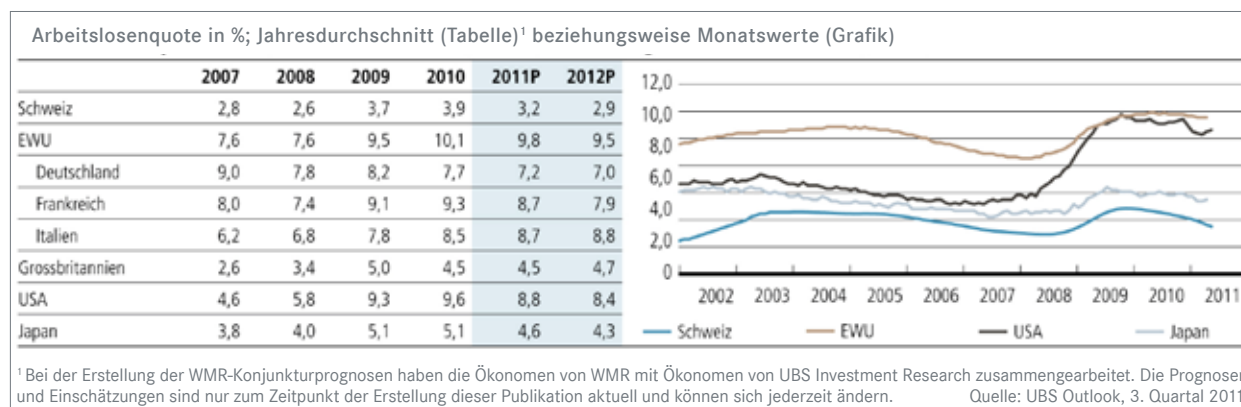
Ben Bernanke, Präsident der US-Notenbank

"Die 2001 in der Schweiz eingeführte Schuldenbremse fand breite Unterstützung – dies führte zweifellos zur erfolgreichen Reduktion der Staatsschulden im Verhältnis zum Bruttoinlandsprodukt." (Jahresversammlung Rhode Island Public Expenditure Council, 4. Oktober 2010)



Die Schweiz verfügt über einen der solidesten Arbeitsmärkte der Welt

- Im europäischen Vergleich werden laut Angaben des Bundesamtes für Statistik Schweiz im ersten Quartal 2011 nur im Efta-Land (European Free Trade Association) Norwegen noch weniger Arbeitslose als in der Schweiz gezählt.
- Die geschätzte Arbeitslosenquote 2011 beträgt durchschnittlich 3,2 Prozent. Hiermit liegt die Schweiz nicht nur weit unter dem Durchschnitt ihrer europäischen Nachbarn, sondern stellt auch Grossmächte wie die USA und Japan in den Schatten.
- Im Juni 2011 betrug die nationale Arbeitslosenquote 2,8 Prozent und lag damit deutlich unter dem Vorjahreswert von 3,7 Prozent.
- Laut UBS legte die Bürobeschäftigung im ersten Quartal 2011 gegenüber dem Vorquartal um fast 1,0 Prozent zu.
- Neben der hohen Schweizer Lebensqualität gilt der Arbeitsmarkt auch für Ausländer als besonders attraktiv. Seit 2000 sind netto rund 500 000 Ausländer zugezogen.



Gewerbeimmobilienmarkt Schweiz in guter Verfassung

Laut der August-Ausgabe des Credit Suisse Global Real Estate Reports gelten Schweizer Immobilienaktien als sichere Anlagen und können sich in Zeiten hoher Marktunsicherheit gut behaupten. Die Aussichten für erstklassige kommerzielle Immobilien in Schweizer Grosszentren erachtet Credit Suisse weiterhin als sehr gut. Die Mieternachfrage nach kommerziellen Flächen dürfte robust bleiben.

Bereits im Jahr 2010 hatte die Bauwirtschaft einen deutlichen Schub erlebt. Laut Angaben des Bundesamts für Statistik (BFS) nahmen die Bauausgaben 2010 nominal um 4,5 Prozent auf CHF 57 Milliarden und damit deutlich stärker als in den Vorjahren zu. Und auch im bisherigen Jahresverlauf weist die Schweizer Bauindustrie eine hohe Aktivität auf. Das jährliche Volumen an Büroobjekten beispielsweise, für die eine Baugenehmigung erteilt wurde, lag per Juni 2011 um 46 Prozent höher als vor einem Jahr.

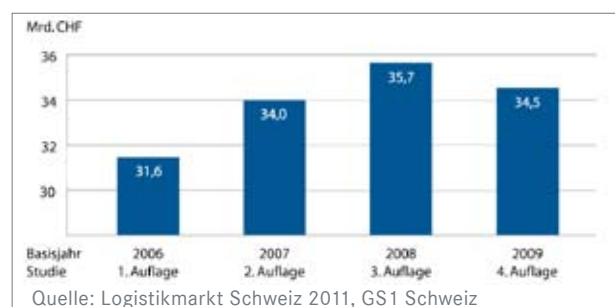
Im ersten Quartal 2011 wuchs die Bürobeschäftigung laut UBS und Credit Suisse gegenüber dem Vorjahresquartal um 1 Prozent beziehungsweise 1,2 Prozent. Im Gesamtjahr sollen die klassischen Bürobranchen ein Plus von gut 9 000 Beschäftigten verzeichnen. Hauptmotive für Neubezüge von Flächen bleiben 2011 Flächenoptimierungen, zu welchen dezentrale Standortzusammenlegungen zählen, die Aufstockung von Büroflächen aus Wachstumsgründen sind der seltenere Fall. Im zweiten Quartal setzte sich die Nachfrage nach Büroflächen in der Schweiz laut Wüest & Partner ungebrochen fort. Doch trotz der hoffnungsvoll stimmenden Indikatoren auf der Nachfrageseite kommen immer noch etwas mehr Büroflächen auf den Markt als derzeit absorbiert werden können.

	Bestand (m ² BGF, 2009)	Baugesuche (Mio. CHF, 2. Q. 2011)	Leerstandsquote (2010)	Angebotsziffer (2. Q. 2011)	Angebotspreise (Median, 2. Q. 2011)	Spitzenmieten (2. Q. 2011)	Spitzenrendite (2. Q. 2011)
Zürich	8'964'500 ↗	286.2 ↗	2.0% ↘	8.2% ↗	300 →	1'100 ↗	3.4% ↘
Bern	2'034'400 →	242.8 ↘	1.1% ↘	6.1% →	230 ↘	460 ↗	4.0% ↘
Basel	4'236'600 →	568.0 ↗	2.6% ↗	3.8% ↘	220 ↘	450 ↗	4.1% ↘
Lausanne	2'084'700 →	6.8 ↘	— —	4.2% ↘	280 ↗	520 ↗	4.0% ↘
Genf	3'332'200 →	202.4 ↗	1.7% ↘	6.2% →	450 →	1'050 ↗	3.6% ↘
Schweiz	50'743'900 ↗	3'586.5 ↗	— —	7.6% →	190 ↘	— —	— —

Quelle: Wüest & Partner, Immobilienmarkt Schweiz, 2011/3

Logistikmarkt als bedeutender Arbeitgeber des Landes

Laut der aktuellen Studie „Logistikmarkt Schweiz 2011“ (Stand der Werte = 2009) der GS 1 Schweiz, dem Wirtschaftsverband für Standards, Logistik, Supply- und Demand Management, erwirtschaftete die Schweizer Logistik 2009 ein wertbezogenes Gesamtvolumen von CHF 34,5 Milliarden. Der Anteil des Logistikmarktvolumens am Bruttoinlandsprodukt der Schweiz (2009 etwa CHF 535 Milliarden) betrug rund 6,5 Prozent. Mit gut 165 850 Arbeitsplätzen stellt die Logistik einen der wichtigsten Arbeitgeber des Landes dar. So sind knapp 4 Prozent aller Schweizer Arbeitskräfte in dieser Branche tätig.





II. ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft: Anlageliegenschaften und Mieter

Die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft hält zwei Liegenschaften in ihrem Bestand. Dies ist zum einen die Büro- und Logistikimmobilie des Unternehmens Waser Bürocenter AG (heute Lyreco Switzerland AG) in Buchs, Zürich, und zum anderen die Büroliegenschaft Süpark in Solothurn.



Eckwerte Bürogebäude, Furtbachstrasse 16

Fläche	EG/1./2./3./4. OG 3 200 m ²
Fläche	UG/Archiv 250 m ²
Bauvolumen	15 778 m ³
Baujahr	1988

Eckwerte Logistikgebäude, Furtbachstrasse 18

Fläche	UG Lager/Personal/Archiv 2 525 m ²
Fläche	EG/Büro/Effistore 2 420 m ²
Fläche	EG Rampe 350 m ²
Fläche	OG Lager 2 750 m ²
Bauvolumen	38 173 m ³
Baujahre	1976 bzw. 2002
Besonderheit	eigener Gleisanschluss

Büro-, Verwaltungs- und Logistikimmobilie, Buchs

Die 1988 erbaute Büro- und Verwaltungsliegenschaft und das dazugehörige Logistikgebäude aus dem Jahre 1976 befinden sich auf einem 7 527 Quadratmeter grossen Grundstück, der Parzelle N^o 1117 gemäss Grundbuchsauszug. Die Liegenschaften bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit und verfügen über eine Mietfläche von insgesamt 11 195 Quadratmetern.

In der Beteiligungsimmobilie befindet sich der Hauptsitz des schweizerischen Traditionsunternehmens Waser Bürocenter AG (heute Lyreco Switzerland AG). Waser ist ein schweizweit führender Anbieter für Büro- und

Geschäftsartikel, der im ersten Halbjahr 2011 mit der Lyreco Gruppe, einem international führenden Anbieter von Büroartikeln im Business-to-Business Bereich fusionierte. Neben der festen Mietdauer bis zum 30. Juni 2019 wurde vertraglich ein Optionsrecht für eine Verlängerung der Laufzeit von dreimal fünf Jahren mit der Mieterin vereinbart.

Waser Gruppe

Bei der Mieterin handelt es sich um ein 1845 gegründetes Familienunternehmen in der 5. Generation, das seit nunmehr 165 Jahren auf das Segment des Bürobedarfs spezialisiert ist und in der Schweiz zu den führenden Anbietern dieses Bereichs zählt.

Fusion der Firmen Lyreco und Waser – Waser wird zu Lyreco

Im Januar 2011 wurde das Direktgeschäft „Waser Büro“ als strategisch sinnvolle Nachfolgelösung von der europäischen Lyreco Gruppe übernommen. In einem weiteren Schritt wurde die Waser Bürocenter AG in die Lyreco Switzerland AG fusioniert und in der Folge im Handelsregister gelöscht. Die Mieterin Lyreco Switzerland AG (Rechtsnachfolgerin der Waser Bürocenter AG) ist im Handelsregister mit der Nummer CH-020.3.904.416-1 eingetragen.

Laut Schreiben der Lyreco Switzerland AG an die Beteiligungsgesellschaft vom 4. August 2011 fungiert der Standort Buchs als neue Zweigniederlassung der Lyreco Gruppe. Das bisherige Dienstleistungsangebot von ehemals Waser Büro wird durch Lyreco fortgeführt. Ausserdem wurden sämtliche Mitarbeitenden von Waser aus dem Business-to-Business-Geschäft übernommen, um so die traditionell hohe Kundenzufriedenheit dank des optimalen Einsatzes des Mitarbeiter-Know-hows auch zukünftig sicher zu stellen.

Die Waser Fachgeschäfte (B2C) in Zürich, Bern und Basel sind von der Veräusserung ausgenommen, bleiben unter der Ladenmarke „Waser“ weiterhin im Besitz von Heinz Waser und werden als eigenständige Firma „Waser Shop“ weitergeführt.



Mit 10 000 Mitarbeitenden ist Lyreco ein eigenständiger Lieferant von Büroartikeln, ein international führender Anbieter und europäischer Marktführer von Business-to-Business-Lösungen im Bereich Office-Produkte. Das Unternehmen ist weltweit in 27 Ländern auf vier Kontinenten tätig. Neben der Marktführerschaft in Europa ist Lyreco auch in Nordamerika, Australien und Asien präsent und generierte 2010 einen Jahresumsatz von über EUR 2 Milliarden. Lyreco Schweiz hat ihren Umsatz im Geschäftsjahr 2010 um 7,5 Prozent erhöht und damit die führende Marktstellung ausgebaut.

Mit dem Erwerb des Direktgeschäfts „Waser Büro“ wird Lyreco ihre führende Marktposition in der Schweiz konsolidieren und ihre Wettbewerbsfähigkeit und Ertragskraft weiter stärken.

Business Report
Die sicherste Information für Kreditrisiken ab CHF 5'000

Firma **Lyreco Switzerland AG**

Risikoeinschätzung

	D&B Risikoindikator	1	2	3	4	-
	D&B Rating	EE1				
	D&B Score	96 von 100				
	D&B Kreditempfehlung	CHF 3'680'000				
	D&B Paydex®	81 von 100, 3 Tage vor der Frist				

Firmenstruktur

Muttergesellschaft	Ja
Mitarbeiter (Firma)	380
Eingetragene Personen	11
Rechtsform	Aktiengesellschaft

Auszug aus dem aktuellen Dun & Bradstreet Business Report der Lyreco Switzerland AG vom 26. August 2011

Gemäss Finanzauskunft von Dun & Bradstreet verfügt die Lyreco Switzerland AG über eine **solide, gesunde Finanzlage**. Das **Ausfallrisiko** wird aufgrund bedeutender finanzieller Mittel als **minimal** eingeschätzt.

Die Analyse basiert auf zahlreichen Kriterien, u.a. den folgenden:

- Die letzte betriebsamtliche Kontrolle ergab, dass in den vergangenen 2 Jahren für die Gesellschaft keine Betreibungen registriert sind.
- Die Gesellschaft gehört zu einem Konzern und kann auf den Rückhalt der Muttergesellschaft zählen.
- Nach unserer Kenntnis besitzt die Gesellschaft keine Beteiligungen.
- Der bedeutende Personalbestand der Gesellschaft weist auf ein beträchtliches Geschäftsvolumen hin.
- Die Gesellschaft besteht seit mehr als 33 Jahren. Sie gilt als hervorragend eingeführt (geografisch wie auch in ihrem Branchensektor).

Büroimmobilie Südpark, Solothurn

Bei dem zweiten Objekt der Beteiligungsgesellschaft handelt es sich um den Südpark in Solothurn, einer Büroimmobilie aus dem Jahr 1984, teilmodernisiert und umgebaut 2007. Die verfügbare Nutzfläche von 3 488 Quadratmetern ist an zwei Unternehmen vermietet, wovon 95 Prozent der Fläche von der Hauptmieterin, der Solothurner Zeitung AG, bis 2022 belegt werden. Eine kleine Fläche von 180 Quadratmetern im Erdgeschoss des Gebäudes wird von der Feusi Bildungszentrum AG für Schulungszwecke genutzt.

Die bereits im Jahr 2010 angekündigten Umbauarbeiten bezüglich der Umnutzung im Erdgeschoss sowie im zweiten und dritten Obergeschoss wurden seitens der Hauptmieterin in der ersten Jahreshälfte 2011 in die Wege geleitet. Die Massnahmen, deren Kosten die Mieterin komplett selbst trägt, wurden mit dem Einzug von Radio 32 im September 2011 abgeschlossen.

Solothurner Zeitung AG

Die Solothurner Zeitung AG ist eine Tochtergesellschaft eines in der Schweiz führenden Medienunternehmens, der AZ Medien AG. Sie gibt u.a. die Tageszeitungen Solothurner Zeitung, Grenchner Tagblatt, Langenthaler Tagblatt und die Berner Rundschau heraus.

AZ Medien AG

Die AZ Medien AG mit Sitz in Aarau beschäftigte per Jahresende 2010 rund 760 Mitarbeitende. Neben weiteren Beteiligungen an Verlagen und Druckereien hält der Konzern einen Anteil von 61,25 Prozent an der Lokalradio 32 AG, welche seit Anfang September 2011 als Untermieterin in der zweiten Etage des Südparks eine Fläche von rund 500 Quadratmetern bezogen hat.

Das wichtigste Ziel, die Rückkehr in die Gewinnzone, wurde mit einem Betriebsergebnis von CHF 9,3 Millionen im Geschäftsjahr 2010 (+CHF 21,2 Mio.) erfolgreich realisiert. Der massive Rückgang der Eträge als Folge der



Wirtschaftskrise konnte im Jahresverlauf 2010 verlangsamt und in eine leichte Erholung gekehrt werden. Die konsequente Nutzung von Synergien nach der Fusion mit der damaligen Muttergesellschaft der Mieterin und der bedingungslose Abbau der Kapazitäten in Verlag und Produktion waren die Triebfedern für den positiven Wendepunkt. Nach Abzug von Steuern und Zinsen ergab sich für 2010 ein Konzernergebnis von CHF 3,2 Millionen.

Für 2011 erwartet das Unternehmen gleichbleibende Erträge mit einer weiteren Ergebnisverbesserung, da viele Restrukturierungsmassnahmen wegfallen.

Feusi Bildungszentrum AG

Die Feusi Bildungszentrum AG ist eine in der Schweiz führende private Bildungsanbieterin mit Standorten in Bern und Solothurn. Zu Schulungszwecken mietet das Unternehmen im Südpark eine kleine Fläche von 180 Quadratmetern an. Von der Grundschule bis zur Fachhochschule bietet Feusi eine echte Alternative zu den staatlichen Schulen und Bildungsstätten. Seit über 55 Jahren kann man bei der Feusi staatlich anerkannte Abschlüsse für Allgemeinbildung und für kaufmännische und betriebswirtschaftliche Aus- und Weiterbildungen erlangen. Mehr als 150 000 Absolventen und Absolventinnen zählen zu ihren zufriedenen Kunden.



III. Ordentliche Generalversammlung 2011 und Wahlen

Am 25. Mai 2011 wurde im Hause Sheraton Neues Schloss Hotel in Zürich die zehnte ordentliche Generalversammlung der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft abgehalten. Insgesamt waren 43 Aktionäre, beziehungsweise deren Vertreter, entspricht 301 606 Namenaktien, anwesend bzw. vertreten.

Alle vom Verwaltungsrat vorgetragenen und beantragten Punkte der Traktanden wurden von den Aktionären beschlossen und genehmigt.

Im Rahmen der Erläuterungen zum Jahresbericht informierte der Vorsitzende der Generalversammlung, Herr Ewald Kroiss, die Aktionäre über den zwischenzeitlich getroffenen Vergleich mit der ehemaligen Mieterin Comparo AG (vgl. Seite 13f.). Zudem erläuterte der Vorsitzende die Beweggründe des Verwaltungsrats, diesem Vergleich zuzustimmen.

Neben Erörterungen zur Jahresrechnung betreffend die Mieteinnahmen der Gesellschaft der Jahre 2009 und 2010 sowie das Budget 2011 wurde eine Kostenreduzierung hinsichtlich der Verwaltung der Gesellschaft diskutiert. Die Optimierung der Finanzierung (Hypothekensituation der Gesellschaft) wurde hierbei als ein wesentliches Ziel des Verwaltungsrats herausgestellt.

Die Buchhaltung der Gesellschaft wurde von der Intercontrol AG, Zürich, revidiert. Der Prüfungsbericht wurde

von den Aktionären zur Kenntnis genommen. Der Jahresbericht und die Jahresrechnung 2010, die mit einem Bilanzergebnis von CHF 212 288 schloss, wurden von den Aktionären einstimmig genehmigt. Dem Antrag des Verwaltungsrats, das Ergebnis 2010 auf neue Rechnung vorzutragen, wurde durch die Aktionäre stattgegeben.

Neben der Entlastung des Verwaltungsrats, der einstimmig zugestimmt wurde, standen als weitere Traktanden Wahlen sowie eine Statutenänderung auf der Tagesordnung. Sowohl die bisherigen Mitglieder des Verwaltungsrats als auch die Revisionsstelle Intercontrol AG wurden für eine weitere Amtsdauer von einem Jahr wiedergewählt. Die Statutenänderung betraf die Herabsetzung des Aktienkapitals von CHF 7 626 330.60 um CHF 466 918.20 auf CHF 7 159 412.40. Dabei wurden der Nennwert je Aktie von CHF 9.80 auf CHF 9.20 angepasst und ein Barbetrag von CHF 0.60 pro Namenaktie an die Aktionäre ausbezahlt. Der neu gefasste Artikel 3 der Statuten lautet: „Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 7 159 412.40 und ist eingeteilt in 778 197 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 9.20. Die Aktien sind vollständig liberiert.“

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

IV. Das Geschäftsjahr 2011 (1. Halbjahr) der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft

Mieterträge gegenüber Vorjahreshalbjahr leicht rückläufig

Die Mieterträge der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft entwickelten sich gegenüber dem Vorjahreswert leicht rückläufig. Für das erste Halbjahr 2011 realisierte die ACRON HELVETIA I Mieterträge von CHF 977 431; gegenüber CHF 987 335 zum Vorjahreshalbjahr. Dies entspricht einer Reduzierung der Mieterträge von rund CHF 9 900 beziehungsweise 1,0 Prozent, die auf den Austausch der Mieterin Comparo AG durch die Feusi Bildungszentrum AG zum 31. März 2010 zurückzuführen ist.

Instandhaltungsrückstellung „Südpark“ belastet EBIT

Das EBIT (Ergebnis vor Zinsergebnis und Steuern) des ersten Halbjahres 2011 nach Swiss GAAP FER beträgt zum 30. Juni 2011 CHF 448 636 und lag damit um CHF 60 699 niedriger als zum Ende des ersten Halbjahres 2010. Hauptgrund für diesen Rückgang des EBIT ist die im ersten Halbjahr 2011 gebildete Rückstellung für Instandhaltungsmassnahmen an der Liegenschaft Südpark in Solothurn von CHF 50 000. Die entsprechenden Arbeiten sind für das zweite Halbjahr 2011 geplant.

Rechtsstreitigkeiten mit der Comparo AG

Im ersten Halbjahr 2011 wurden die Rechtsstreitigkeiten mit der Comparo AG endgültig beigelegt. Die Comparo AG hat die beim Obergericht Solothurn erhobene Berufung gegen den Entscheid des Amtsgerichts Solothurn-Lebern vom 14. April 2010 und die am 31. Januar 2011 beim Amtsgericht Solothurn-Lebern gegen die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft erhobene Aberkennungsklage unwiderruflich zurückgezogen.

Der Beilegung der Rechtsstreitigkeiten liegen zwei Vereinbarungen vom 16. Mai 2011 zugrunde. Bei den Vereinbarungen handelt es sich zum einen um einen For-

derungskaufvertrag und zum anderen um eine sogenannte Inkonvenienzentschädigung. Die Vereinbarungen wurden jeweils zwischen der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft, der Comparo AG und der Kobefi AG, geschlossen.

Mit der Vereinbarung über den Forderungskauf hat die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft der Kobefi AG ihre sämtlichen Forderungen in der Gesamthöhe von CHF 3 337 690.91 gegenüber der Comparo AG für einen Betrag in Höhe von CHF 360 000 in bar verkauft und übertragen. Die Comparo AG hat sich in derselben Vereinbarung verpflichtet, die Berufung sowie die Aberkennungsklage unwiderruflich zurückzuziehen. Desweiteren wurde vereinbart, dass die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft die noch offenen Handänderungskosten herrührend aus dem Kaufvertrag vom 22. Dezember 2006 an den Kanton Solothurn im Namen der Comparo AG zu bezahlen hat.

Mit der Inkonvenienzvereinbarung verpflichtete sich die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft gegenüber der Comparo AG auf jegliche Rechtsmittel im Zusammenhang mit einem sogenannten Projekt Südpark II zu verzichten und alle hierfür notwendigen Dienstbarkeiten einzuräumen, die bei einem östlichen und/oder westlichen Anbau an das bestehende Gebäude/Grundstück der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft erforderlich sind. Diesbezüglich wurde die Kobefi AG verpflichtet, einen Betrag in Höhe von CHF 750 000 zu zahlen. Die Zahlung dieses Betrags durch die Kobefi AG und nicht durch die Comparo AG war Voraussetzung für die Unterzeichnung der Vereinbarungen durch die ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft. Wegen der bekannten Zahlungsschwierigkeiten der Comparo AG und des damit verbundenen Insolvenzrisikos sollten die CHF 750 000 nicht durch die Comparo AG geschuldet werden.

Die beiden Vereinbarungen standen unter der Bedingung, dass die Eurohypo AG den Vereinbarungen zustimmt, die jeweils andere Vereinbarung unterzeichnet wird und die jeweils aus ihnen geschuldeten Beträge bis zum 17. Mai 2011 auf dem Konto der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft eingegangen sind. Sämtliche Bedingungen wurden erfüllt.

Weitere Einsparungen bei den Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten der Gesellschaft konnten weiter reduziert werden. Für das erste Halbjahr 2011 betragen die Verwaltungskosten der Gesellschaft CHF 154 342 und lagen damit um CHF 20 408 unter den Kosten des Vorjahreshalbjahres (CHF 174 750). Erreicht werden konnte diese Einsparung u.a. durch die vom Verwaltungsrat beschlossene Reduzierung seiner Grundhonorare, die für das Gesamtjahr 2010 noch CHF 45 000 betragen und für das Geschäftsjahr 2011 auf CHF 30 000 festgelegt wurden. Auch der von den Verwaltungsräten zusätzlich in Rechnung gestellte Betrag nach Zeitaufwand fiel mit rund CHF 43 600 circa CHF 14 000 geringer aus als noch im Vorjahreshalbjahr.

Höhere Zinsbelastung aufgrund vorgenommener Zinsfixierung zum 21. Dezember 2010

Insgesamt betrug das Finanzergebnis für das erste Halbjahr 2011 CHF -331 198 und lag damit rund CHF 79 000 beziehungsweise 31 Prozent über dem Finanzergebnis des Vorjahreshalbjahrs (CHF -252 050). Im Wesentlichen ist die Abweichung des Finanzergebnisses darauf zurückzuführen, dass zum 21. Dezember 2010 die zum Ende des Jahres 2009 in Auftrag gegebene Zinsfixierung für einen Darlehensteilbetrag über CHF 6 162 572

wirksam wurde. Während dieser Teil des Darlehens bis zum 21. Dezember 2010 noch auf Basis des 3-Monats-CHF-Libors zuzüglich einer Marge von 0,85 Prozent verzinst wurde, betragen die Zinsen ab dem 21. Dezember 2010 2,185 Prozent (zzgl. Marge). Die Zinsfestschreibung hat eine Laufzeit bis zum 21. Dezember 2015.

Sondertilgung / Laufende Entschuldung der Liegenschaften und der Gesellschaft

Der Darlehenstand der Gesellschaft betrug zum 30. Juni 2011 CHF 24 884 398. Verglichen mit dem Stand des Darlehens zum 30. Juni 2010 wurde in diesem Zeitraum ein Betrag von CHF 1 149 117 getilgt. Teil dieser Tilgung war die oben beschriebene Sondertilgung an die EUROHYPO AG für die Liegenschaft Südpark in Solothurn aus dem Vergleich in Sachen Comparo AG. Der Fremdfinanzierungsgrad der Gesellschaft nach Swiss GAAP FER konnte damit auf rund 80,53 Prozent reduziert werden (Vorjahreshalbjahr: 81,71 Prozent).

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 (ohne die erwähnte Sondertilgung), 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) beziehungsweise bis Juni 2017 (Liegenschaft Solothurn).

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 Abschreibungen 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 2011 in einem Unternehmenswert von rund CHF 7 432 922 beziehungsweise in einem Wert von CHF 9.55 pro Aktie.

Grundstückgewinnsteuerverfahren „Verkauf Neerach“

Nach wie vor hängt der Ausgang des Verfahrens um die Grundstückgewinnsteuer aus dem „Verkauf Neerach“

von der letztendlichen Entscheidung der Schweizer Gerichte ab. Diesbezügliche Neuigkeiten im Vergleich zu den Ausführungen im Geschäftsbericht 2010 liegen der Gesellschaft bis dato nicht vor.

Unterstellung unter das Geldwäschereigesetz (GwG), Anschluss an die SRO PolyReg

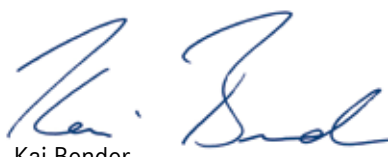
Am 1. Januar 2011 trat das „Rundschreiben 2011/1 Finanzintermediation nach GwG (Geldwäschereigesetz)–Ausführungen zur Verordnung über die berufsmässige Ausübung der Finanzintermediation (VBF)“ der FINMA in Kraft. Aufgrund dessen hat sich die ACRON der Selbstregulierungsorganisation PolyReg fristgerecht angeschlossen.

Ausschüttungen 2011 für GJ 2010

Für das Kalenderjahr 2010 ist zum 31. August 2011 die Vornahme einer Ausschüttung von CHF 0.60 pro Aktie geplant. Diese wurde von den Aktionären anlässlich der Generalversammlung am 25. Mai 2011 beschlossen. Die Ausschüttung wird durch die Auszahlung einer Nennwertreduktion vorgenommen. Die von den Aktionären erzielte Rendite beträgt 6,0 Prozent bezogen auf den Nennwert der Aktie in Höhe von CHF 10.00 nach Umwandlung der Euroanleihe beziehungsweise 8,56 Prozent bezogen auf den Geldkurs zum 30. Juni 2011 in Höhe von CHF 7.01.

Zürich, den 30. September 2011


Ewald Kroiss
Präsident des Verwaltungsrats


Kai Bender
Geschäftsführung ACRON AG

V. Mitglieder des Verwaltungsrats

Präsident des Verwaltungsrats 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 Verwaltungsrats der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft und seit 2008 Mitglied des Aufsichtsrats der Fidor Bank AG, München.

Vizepräsident des Verwaltungsrats 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 Verwaltungsrats der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft. Seit 2009 ist Peter Lindegger Mitglied des Verwaltungsrats der Gesellschaften ACRON HELVETIA II und III.

Mitglied des Verwaltungsrats 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-Boeschstein Rechtsanwälte (heute Meier Greter Rechtsanwälte) einstieg. Jürg Greter war von 2004 bis zur Fusion 2010 der ACRON Holding AG mit der ACRON AG Präsident des Verwaltungsrats der ACRON Holding AG. Seit 2005 ist er als Verwaltungsratsmitglied der ACRON AG tätig. Zudem ist er Verwaltungsratsmitglied der Gesellschaften ACRON HELVETIA I, V und VII, der ABBIA AG sowie Präsident des Verwaltungsrats der ACRON HELVETIA II, III und VI.

JAHRESRECHNUNG PER 30. JUNI 2011 NACH SWISS GAAP FER

Bilanz per 30. Juni 2011 (ungeprüft)

	30.06.2011	30.06.2010
	CHF	CHF
AKTIVEN		
<u>Umlaufvermögen</u>		
Flüssige Mittel	793 463	207 169
Forderungen gegenüber Dritten (netto)	10 916	863 300
Aktive Rechnungsabgrenzungen	86 955	218 524
	<u>891 334</u>	<u>1 288 993</u>
<u>Anlagevermögen</u>		
Grundstücke und Bauten	30 632 262	31 440 202
	<u>30 632 262</u>	<u>31 440 202</u>
<u>Total</u>	<u>31 523 596</u>	<u>32 729 195</u>

Bilanz per 30. Juni 2011 (ungeprüft)

	30.06.2011	30.06.2010
	CHF	CHF
PASSIVEN		
<u>Fremdkapital</u>		
<u>Kurzfristiges Fremdkapital</u>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	311 728	451 846
Rückstellung für Grundstückgewinnsteuer	0	205 843
Kurzfristige Rückstellungen	50 000	0
Passive Rechnungsabgrenzungen	123 849	34 044
Rückstellung für Steuern	16 699	17 382
	<u>502 276</u>	<u>709 115</u>
<u>Langfristiges Fremdkapital</u>		
Hypotheken	24 884 398	26 033 515
	<u>24 884 398</u>	<u>26 033 515</u>
<u>Fremdkapital</u>	<u>25 386 674</u>	<u>26 742 630</u>
<u>Eigenkapital</u>		
Aktienkapital	7 626 331	7 781 970
Bilanzverlust		
Vortrag im Vorjahr	-1 600 888	-1 996 847
Jahresgewinn	111 479	201 442
	<u>-1 489 409</u>	<u>-1 795 405</u>
<u>Eigenkapital</u>	<u>6 136 922</u>	<u>5 986 565</u>
<u>Total</u>	<u>31 523 596</u>	<u>32 729 195</u>

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 30. Juni 2011 (ungeprüft)

	01.01.2011 bis 30.06.2011	01.01.2010 bis 30.06.2010
	CHF	CHF
Mieteinnahmen Südpark	485 156	495 060
Mieteinnahmen Buchs	492 275	492 275
Liegenschaftsaufwand Südpark	- 81 023	- 8 716
Liegenschaftsaufwand Neerach	0	- 6 577
Liegenschaftsaufwand Buchs	- 11 856	- 6 382
Verwaltungsaufwand	- 154 342	- 174 750
Abschreibungen Grundstücke und Bauten	- 281 574	- 281 575
<u>Betriebliches Ergebnis</u>	<u>448 636</u>	<u>509 335</u>
Finanzergebnis	- 331 198	- 252 050
<u>Ordentliches Ergebnis</u>	<u>117 438</u>	<u>257 285</u>
Ausserordentlicher Ertrag	750 000	0
Ausserordentliche Wertberichtigung Forderung Comparo	- 505 209	0
Ausserordentliche Wertberichtigung Liegenschaft Südpark	- 244 791	0
<u>Ausserordentliches Ergebnis</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Jahresgewinn vor Steuern</u>	<u>117 438</u>	<u>257 285</u>
Steuern	- 5 959	- 55 843
<u>Jahresverlust / -gewinn</u>	<u>111 479</u>	<u>201 442</u>

Geldflussrechnung 1. Januar bis 30. Juni 2011 (ungeprüft)

	01.01.2011 bis 30.06.2011	01.01.2010 bis 30.06.2010
	CHF	CHF
Betriebstätigkeit		
indirekte Methode:		
Gewinn/Verlust	111 479	201 442
+ Abschreibungen des Anlagevermögens	526 365	281 574
+ Abnahme der Forderungen (Vorjahr: Zunahme)	859 659	- 16 849
- Zunahme übrige Forderungen und Aktive Rechnungsabgrenzung	-245	- 8 790
+ Zunahme übrige kurzfristige Verbindlichkeiten und Passive Rechnungsabgrenzung (Vorjahr: Abnahme)	68 295	- 322 362
= Geldzufluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash Flow)	1 565 553	135 015
Investitionstätigkeit		
= Geld(zu)abfluss aus Investitionstätigkeit	0	0
Finanzierungstätigkeit		
- Rückzahlungen von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	- 980 965	- 207 387
= Geldabfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 980 965	- 207 387
Total Geldzufluss /-abfluss	584 588	- 72 372
Stand per 01.01.	208 875	279 540
Stand per 30.06.	793 463	207 168
Veränderung Liquide Mittel	584 588	- 72 372

Eigenkapitalnachweis per 30. Juni 2011 (ungeprüft)

	Aktienkapital	Bilanzverlust	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.10	7 781 970	-1 996 848	5 785 122
Gewinn 1. Halbjahr 2010		201 443	201 443
Eigenkapital per 30.06.2010	7 781 970	-1 795 405	5 986 565
Nennwertrückzahlung	-155 639		-155 639
Gewinn 2. Halbjahr 2010		194 517	194 517
Eigenkapital per 31.12.10	7 626 331	-1 600 888	6 025 443
Eigenkapital per 01.01.11	7 626 331	-1 600 888	6 025 443
Gewinn 1. Halbjahr 2011		111 479	111 479
Eigenkapital per 30.06.11	7 626 331	-1 489 409	6 136 922

Anhang per 30. Juni 2011 (ungeprüft)

(Seite 1 von 5)

Rechnungslegung

Der Halbjahresabschluss der ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft (nachfolgend ACRON HELVETIA I oder Gesellschaft) erfolgt nach dem Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER (nachfolgend FER); Stand 2010/11. 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

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 2011 (ungeprüft)

(Seite 2 von 5)

Verpfändete Aktiven zur Sicherung langfristiger Finanzverbindlichkeiten

	30.06.2011	30.06.2010
	CHF	CHF
Inhaberschuldbrief, 8. Pfandstelle, lastend auf der Liegenschaft Buchs, zu Gunsten der ACRON AG, Splügenstrasse 14, 8002 Zürich	4 412 000	4 412 000
Liegenschaften - Buchwert	30 632 262	31 440 202
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	<u>30 012 000</u>	<u>30 012 000</u>
Beanspruchte Kredite	24 884 398	26 033 515

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
---------	------------	------------

Forderungen gegenüber Dritten (netto)

In den Forderungen gegenüber Dritten (netto) zum 30. Juni 2010 sind die wertberechtigten Forderungen gegen die Comparo AG mit dem Nettobetrag von CHF 865 208.85 enthalten. Aufgrund des zum 16. Mai 2011 vollzogenen Vergleichs mit der Comparo AG und der in diesem Zusammenhang abgeschlossenen Vereinbarungen über den Forderungsverkauf zu einem Wert von CHF 360 000 wurden diese Forderungen um CHF 505 208.85 wertberechtigt und mit Zahlung des Kaufpreises ausgebucht.

Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 7 626 330.60 und ist eingeteilt in 778 197 Namenaktien zum Nennwert von je CHF 9.80. Das Aktienkapital ist vollständig liberiert.

Anlässlich der zehnten ordentlichen Generalversammlung am 25. Mai 2011 wurde eine Herabsetzung des Aktienkapitals beschlossen. Der Nennwert der Aktien wurde von CHF 9.80 auf CHF 9.20 herabgesetzt und es wurde je CHF 0.60 pro Aktie zurückbezahlt. Die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften von Art. 732 OR wurde mit öffentlicher Urkunde vom 8. August 2011 festgestellt. Die Auszahlung erfolgte Ende August 2011.

Anhang per 30. Juni 2011 (ungeprüft)

(Seite 3 von 5)

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

30.06.2011	30.06.2010
CHF	CHF

Das Finanzergebnis ergibt sich wie folgt:

Finanzaufwand

Hypothekarzinsen	- 330 848	- 251 635
Bankspesen	- 118	- 688
Kursverluste Währungen	- 173	0
Übriger Finanzaufwand	- 601	0
Total Finanzaufwand	- 331 739	- 252 323

Finanzertrag

Erträge aus flüssigen Mitteln	369	211
Kursgewinne Währungen	173	62
Total Finanzertrag	542	273

Finanzergebnis

- 331 198	- 252 050
-----------	-----------

Anhang per 30. Juni 2011 (ungeprüft)

(Seite 4 von 5)

Ausserordentliches Ergebnis

Im Zuge des Vergleichs mit der Comparo AG wurde eine weitere Vereinbarung mit der Kobefi AG abgeschlossen, die die Realisierung des Projektes Südpark „II“ zum Gegenstand hat. Mit der Vereinbarung vom 16. Mai 2011 verzichtet die ACRON HELVETIA I u.a. auf die Geltendmachung von Rechtsmitteln im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes und verpflichtet sich, bei einem östlichen und/oder westlichen Anbau an das bestehende Gebäude, die hierfür notwendigen Dienstbarkeiten einzuräumen. Der für diese Zusicherungen vereinbarte Betrag entspricht insgesamt CHF 750 000 und wurde von der Kobefi AG vollständig geleistet. Nach Ausgleich der Wertberichtigung auf die Netto-Forderung gegenüber der Comparo AG verbleibt daher ein Nettoertrag von CHF 244 791.15. Im gleichen Umfang wurde der Wertansatz der Liegenschaft „Südpark, Solothurn“ reduziert, so dass der abgeschlossene Vergleich in Sachen Comparo AG insgesamt erfolgsneutral abgebildet wird.

Steueraufwand

In der Position „Steuern“ wird die Zuführung zur Rückstellung für die Ertragssteuern mit einem Betrag von CHF 5 959 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.

	30.06.2011	30.06.2010
	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:

	70 019	67 478
--	--------	--------

Anhang per 30. Juni 2011 (ungeprüft)

(Seite 5 von 5)

	30.06.2011	30.06.2010
	CHF	CHF
Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrates		
VR-Präsident Kroiss E.		
Grundhonorar Netto	6 000	7 500
VR-Vizepräsident Lindegger P.		
Grundhonorar Netto	4 500	7 500
VR-Mitglied Greter J.		
Grundhonorar Netto	4 500	7 500
Die Verwaltungsräte erhalten ausser der Jahresgrundpauschale zusätzlich eine Entschädigung nach Zeitaufwand (gem. VR-Prot. vom 22. September 2005).		
VR-Präsident Kroiss E.		
Gesamtentschädigung für das Geschäftsjahr	11 178	41 757
VR-Vizepräsident Lindegger P.		
Gesamtentschädigung für das Geschäftsjahr	8 678	5 256
VR-Mitglied Greter J.		
Gesamtentschädigung für das Geschäftsjahr	23 739	10 617

Ausserbilanzgeschäfte

Zur Sicherung des Zinssatzes der langfristigen Finanzverbindlichkeiten für die Immobilie in Buchs hat die Gesellschaft einen Zinsswap mit der SaarLB abgeschlossen. Er hat eine Laufzeit bis zum 21. Dezember 2015. Die Gesellschaft beabsichtigt nicht, den Swap zu verkaufen. Der Swap hat am 1. Juli 2011 einen negativen Marktwert von EUR 222 076.07 (1. Juli 2010 negativer Wert von EUR 171 913.09).

FACTS & FIGURES ZUR ACRON HELVETIA I IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT

Gründung	Oktober 2000
Sitz der Gesellschaft	ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft c/o ACRON AG, Splügenstrasse 14, 8002 Zürich
Börsenkotierung seit September 2009	BX Berne eXchange (www.berne-x.com)
Ticker-Symbol	AHAN
Valor	10.201.284
Homepage	www.acron-helvetia1.ch
Aktienkapital (30.06.2011)	CHF 7 626 330,60 (vor Vornahme Nennwertreduktion 2011)
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)	80,53 %
Börsenkapitalisierung (30.06.2011)	CHF 5 455 160.97
Aktienkurs BX Geld (30.06.2011)	CHF 7.01
Aktienkurs BX Brief (30.06.2011)	CHF 8.00
Innerer Wert (NAV) pro Aktie per 30.06.2011	CHF 9.55
Prämie (+) / Discount (-) Geldkurs gegenüber NAV	-26,61 %
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 2011	CHF 0.6 pro Aktie (für 2010)
Ausschüttung 2011 in Prozent des Geldkurses zum 30.06.2011	8,56



Sitz der Gesellschaft

ACRON HELVETIA | Immobilien Aktiengesellschaft
c/o ACRON AG
Splügenstrasse 14
8002 Zürich

Web

www.acron-helvetia1.ch

E-Mail

info@acron-helvetia1.ch

Telefon

+41 (0)44 204 34 00

Fax

+41 (0)44 204 34 09