

Öffentliches Kaufangebot

der

ACRON Swiss Premium Assets AG, Zug, Schweiz

für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 60.76
der

ACRON HELVETIA VII Immobilien AG, Zürich, Schweiz

Angebotspreis: CHF 95.00 je vollständig liberierte Namenaktie der ACRON HELVETIA VII Immobilien AG ("**Zielgesellschaft**") mit einem Nennwert von je CHF 60.76 ("**Zielgesellschaft-Aktien**"). Der Angebotspreis wird durch den Bruttobetrag allfälliger Ausschüttungen (wie z.B. Dividendenzahlungen und Ausschüttungen infolge Kapitalherabsetzung) und die Folgen allfälliger Verwässerungseffekte (wie z.B. Kapitalerhöhungen zu einem Ausgabepreis unter dem Angebotspreis, Verkauf von Zielgesellschaft-Aktien durch die Zielgesellschaft unter dem Angebotspreis oder Ausgabe unter dem Marktwert von Options- und/oder Wandelrechten oder anderen Finanzinstrumenten, die sich auf Zielgesellschaft-Aktien beziehen) reduziert, sofern diese vor dem Vollzug eintreten.

Angebotsfrist: Vom 25. Oktober 2016 bis zum 7. November 2016, 16:00 Uhr, mitteleuropäische Zeit ("**MEZ**") (verlängerbar)

Durchführende Bank:

Berner Kantonalbank AG

Aktien der ACRON HELVETIA VII Immobilien AG

Valorennummer: 4981363

ISIN: CH0049813634

Symbol: AHGN

Angebotsprospekt vom 10. Oktober 2016

Angebotsrestriktionen

Allgemein

Das Angebot, welches in diesem Angebotsprospekt beschrieben ist, wird weder direkt noch indirekt in solchen Staaten oder Rechtsordnungen gemacht, in denen ein solches Angebot widerrechtlich wäre oder in denen das Angebot anwendbares Recht oder Regulierungen verletzen würde oder die von der Anbieterin eine Änderung der Bestimmungen oder Bedingungen des Angebots, ein zusätzliches Gesuch oder zusätzliche Handlungen gegenüber staatlichen oder anderen Verwaltungs- oder Regulierungsbehörden verlangen würden. Es ist nicht beabsichtigt, das Angebot auf solche Staaten oder eine Rechtsordnung auszudehnen. Mit dem Angebot in Zusammenhang stehende Dokumente dürfen in solchen Staaten oder Rechtsordnungen weder verteilt, noch in solche Staaten oder Rechtsordnungen versandt werden. Solche Dokumente dürfen nicht zum Zweck der Werbung für Käufe von Beteiligungsrechten der Zielgesellschaft durch Personen in solchen Staaten oder Rechtsordnungen verwendet werden.

United States of America

The public tender offer described in this prospectus (the "Offer") is not being made directly or indirectly in or by use of the mail of, or by any means or instrumentality of interstate or foreign commerce of, or any facilities of a national securities exchange of, the United States of America and may only be accepted outside the United States of America. This includes, but is not limited to, facsimile transmission, telex or telephones. This offer prospectus and any other offering materials with respect to the Offer may not be distributed in nor sent to the United States of America and may not be used for the purpose of soliciting the sale or purchase of any securities of the target company, from anyone in the United States of America. Offeror is not soliciting the tender of securities of the target company by any holder of such securities in the United States of America. Securities of the target company will not be accepted from holders of such securities in the United States of America. Any purported acceptance of the Offer that Offeror or its agents believe has been made in or from the United States of America will be invalidated. Offeror reserves the absolute right to reject any and all acceptances determined by it not to be in the proper form or the acceptance of which may be unlawful. A person tendering securities into this tender offer will be deemed to represent that such person (a) is not a U.S. person, (b) is not acting for the account or benefit of any U.S. person, and (c) is not in or delivering the acceptance from, the United States.

United Kingdom

The offer documents in connection with the Offer are not for distribution to persons whose place of residence, seat or usual place of residence is in the United Kingdom. This does not apply to persons who (i) have professional experience in matters relating to investments or (ii) are persons falling within Article 49(2)(a) to (d) ("high net worth companies, unincorporated associations etc") of The Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 in the United Kingdom or (iii) to whom it may otherwise lawfully be passed on (all such persons together being referred to as "relevant persons"). The offer documents in connection with the Offer must not be acted on or relied on by persons whose place of residence, seat or usual place of residence is in the United Kingdom and who are not relevant persons. In the United Kingdom any investment or investment activity to which the offer documents relate is available only to relevant persons and will be engaged in only with relevant persons.

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

Dieser Prospekt beinhaltet zukunftsgerichtete Aussagen, wie solche über Entwicklungen, Pläne, Absichten, Annahmen, Erwartungen, Überzeugungen, mögliche Auswirkungen oder die Beschreibung zukünftiger Ereignisse, Aussichten, Einnahmen, Resultate oder Situationen. Diese basieren auf gegenwärtigen Erwartungen, Überzeugungen und Annahmen der Anbieterin. Diese sind unsicher und weichen möglicherweise wesentlich von aktuellen Fakten, der gegenwärtigen Lage, heutigen Auswirkungen oder Entwicklungen ab.

1. HINTERGRUND DES ÖFFENTLICHE KAUFANGEBOTS

ACRON HELVETIA VII Immobilien AG ist eine im Handelsregister des Kantons Zürich unter der Firmennummer CHE-114.637.115 eingetragene Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich. Die Zielgesellschaft bezweckt den Erwerb, die Verwaltung und den Verkauf eines oder mehrerer Grundstücke in der Schweiz, die zusammen den Charakter eines Betriebsstätte-Grundstückes gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983, letztmals geändert am 1. März 2013 (BewG), haben. Sie kann Liegenschaften vermieten, verpachten, renovieren, verbessern, belasten und veräussern und im Übrigen alle Geschäfte tätigen, die mit diesem Zweck und mit der Anlage ihrer Mittel im Zusammenhang stehen. Die Zielgesellschaft-Aktien sind an der BX Berne eXchange im Segment "BX Immo" kotiert.

Die ACRON Swiss Premium Assets AG (Firmennummer: CHE-133.216.257) ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Zug und Adresse bei c/o Buchhaltungs- und Revisions – AG, Bundesstrasse 3, 6302 Zug, Schweiz ("**Anbieterin**"). Sie wurde am 10. Mai 2016 zum Erwerb der Anteile an der Zielgesellschaft gegründet. Die Anbieterin wird vollständig von der ACRON AG, Splügenstrasse 14, 8002 Zürich, Schweiz gehalten. Die ACRON AG, Zürich ist die Verwalterin und Promotorin der Zielgesellschaft und hat zu diesem Zweck mit der Zielgesellschaft einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen.

Dieses Angebot ist ein Pflichtangebot gem. Art. 135 FINFRAG. Es wird unterbreitet, weil die Anbieterin am 8. Juni 2016 die Aktien der AXA Leben AG, Winterthur, an der Zielgesellschaft erwarb und damit einen Stimmrechtsanteil von 59.28% erreichte. Gleichzeitig überschritt sie damit den Grenzwert von 33 1/3% und wurde daher angebotspflichtig. Der Erwerb der Beteiligung der AXA Leben AG erfolgte aus folgenden Gründen:

- Die Zielgesellschaft ist eine Gesellschaft, die genau ein Objekt hält. Aufgrund ihrer Kapitalisierung konnte sie für die letzten fünf Geschäftsjahre konstant hohe Ausschüttungen durch Kapitalherabsetzung von CHF 6.25 pro Aktie (einmal sogar von CHF 6.75 pro Aktie) vornehmen. Es wird aufgrund des Nennwerts von noch CHF 60.76 pro Aktie erwartet, dass diese Ausschüttungsstrategie noch einige Zeit fortgesetzt werden kann.
- Die Gesellschaft ist damit für Investoren interessant, die in einem Umfeld niedriger Zinsen eine hohe Ausschüttung möchten, die auch nicht zu versteuern ist.
- Diese Ausschüttungsstrategie entsprach allerdings nicht mehr dem Bedürfnis der AXA Leben AG.
- Um den so entstandenen Interessengegensatz zu überbrücken, suchte die ACRON AG als Verwalterin und Promotorin der Zielgesellschaft nach einer Lösung. Eine vollständige Lösung konnte bis zum Beschluss über die Herabsetzung nicht gefunden werden. Daher entschied sich die ACRON AG dazu, die Aktien der AXA Leben AG über die Anbieterin zu erwerben, um die Ausschüttungsstrategie fortsetzen zu können.

Die Anbieterin unterbreitet dieses Angebot, weil sie dazu aufgrund der gesetzlichen Vorschriften verpflichtet ist. Auf Gesuch der Anbieterin erstreckte die Übernahmekommission die Frist zur Unterbreitung dieses Pflichtangebots um zwei Monate (vgl. Verfügung 637/01 vom 8. August 2016).

2. DAS KAUFANGEBOT

2.1 Keine Voranmeldung

Das Kaufangebot wurde direkt mit der Publikation dieses Prospekts veröffentlicht.

2.2 Gegenstand des Angebots

Das Angebot bezieht sich auf alle sich im Publikum befindenden Zielgesellschaft-Aktien, welche bis zum Ende der Nachfrist, wie in untenstehender Ziffer 2.6 definiert, ausgegeben werden, und deren Anzahl sich am 6. Oktober 2016 wie folgt berechnet:

	Anzahl Zielgesellschaft-Aktien
Total gemäss Handelsregister ausgegebene Zielgesellschaft-Aktien:	550'000
Von der Anbieterin oder mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen gehalten:	-327'225
Sich im Publikum befindende Zielgesellschaft-Aktien, auf die sich das Angebot bezieht:	222'775

2.3 Angebotspreis

Der Angebotspreis beträgt **CHF 95.00** je vollständig liberierte Namenaktie der Zielgesellschaft ("**Angebotspreis**"). Der Angebotspreis wird durch den Bruttobetrag allfälliger Ausschüttungen (wie z.B. Dividendenzahlungen und Ausschüttungen infolge Kapitalherabsetzung) und die Folgen allfälliger Verwässerungseffekte (wie z.B. Kapitalerhöhungen zu einem Ausgabepreis unter dem Angebotspreis, Verkauf von Zielgesellschaft-Aktien durch die Zielgesellschaft unter dem Angebotspreis oder Ausgabe unter dem Marktwert von Options- und/oder Wandelrechten oder anderen Finanzinstrumenten, die sich auf Zielgesellschaft-Aktien beziehen) reduziert, sofern diese vor dem Vollzug eintreten.

Der Angebotspreis ist ein Bruttobetrag. Die Anbieterin trägt ihre eigenen Gebühren und Kommissionen und ihren Anteil an der Umsatzabgabe. Sie entschädigt annehmende Aktionäre nicht für ihnen in Rechnung gestellte Gebühren, Kommissionen und Umsatzabgaben. Die Anbieterin bezahlt den Depotbanken der annehmenden Aktionäre keine Entschädigung.

Der Mindestpreis gemäss Art. 135 Abs. 2 FINFRAG ist der höhere der beide folgenden Werte:

- *Börsenkurs* (Art. 135 Abs. 2 lit. a FINFRAG; Art. 42 Abs. 4 FINFRAG-FINMA): Die Zielgesellschaft-Aktie ist nicht liquid im Sinne von Art. 42 Abs. 4 FINFRAG-FINMA, weil lediglich in einem der letzten 12 Monate ein tägliches Medianvolumen von mehr als

0.00% des handelbaren Teils erreicht wurde und damit das Erfordernis von mindestens 0.04% in wenigstens 10 Monaten verfehlt wurde (vgl. UEK-Rundschreiben Nr. 2: Liquidität im Sinne des Übernahmerechts). Daher hat die BDO AG, Zürich, als Prüfstelle eine Bewertung erstellt. Die Bewertung hat einen Preis von CHF 83.75 pro Zielgesellschaft-Aktie ermittelt. Die Bewertung kann unter <http://www.public-takeover.ch> abgerufen werden.

- *Höchster von der Anbieterin bezahlter Preis (Art. 135 Abs. 2 lit. b FINFRAG):* Die Anbieterin und die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen hatten in den letzten 12 Monaten vor dem Angebot als höchsten Preis CHF 90.00 pro Zielgesellschaft-Aktie bezahlt, welcher Preis aber um die Ausschüttung von CHF 6.25 pro Zielgesellschaft-Aktie infolge der Zwischenzeitlich erfolgten Kapitalherabsetzung (vgl. Ziff. 5.1) zu bereinigen ist.

Das Angebot erfolgt jedoch zum Preis von CHF 95 pro Zielgesellschaft-Aktie.

Die Kursentwicklung der Zielgesellschaft-Aktie präsentiert sich an der Berner Börse wie folgt (in Schweizer Franken):

	2013*	2014*	2015*	2016**
Höchst:	115.00	105.00	100.00	110.00
Tiefst:	92.00	85.00	82.55	90.00

* *Schlusskurs*

** *Vom 1. Januar bis zum 6. Oktober 2016 (Schlusskurse an der BX Berne eXchange)*

Quelle: BX Berne eXchange

2.4 Karenzfrist

Die Karenzfrist, während der das Angebot nicht angenommen werden kann, beginnt voraussichtlich am 11. Oktober 2016 und endet voraussichtlich am 24. Oktober 2016 ("**Karenzfrist**").

2.5 Angebotsfrist

Die Angebotsfrist beginnt voraussichtlich am 25. Oktober 2016 und endet voraussichtlich am 7. November 2016, 16.00 Uhr (MEZ) ("**Angebotsfrist**"). Die Angebotsfrist wurde auf Gesuch der Anbieterin gestützt auf Art. 14 Abs. 3 UEV von der Übernahmekommission auf 10 Börsentage verkürzt. Die Anbieterin behält sich vor, die Angebotsfrist, soweit erforderlich, mit Zustimmung der Übernahmekommission, zu verlängern.

2.6 Nachfrist

Es wird eine Nachfrist von 10 Börsentagen zur nachträglichen Annahme des Angebots eingeräumt ("**Nachfrist**"). Die Nachfrist beginnt voraussichtlich am 11. November 2016 und endet voraussichtlich am 24. November 2016, 16.00 Uhr (MEZ).

2.7 Bedingungen

Das Angebot steht unter keinen Bedingungen.

3. ANGABEN ÜBER DIE ANBIETERIN

3.1 Firma, Sitz, Aktienkapital und Geschäftstätigkeit der Anbieterin

Die Anbieterin ist eine im Handelsregister des Kantons Zug unter der Firma ACRON Swiss Premium Assets AG (Firmennummer CHE-133.216.257) eingetragene Aktiengesellschaft. Sie wird von der ACRON AG vollständig beherrscht. Ihr Sitz ist in Zug und ihre Adresse lautet c/o Buchhaltungs- und Revisions – AG, Bundesstrasse 3, 6302 Zug. Das Aktienkapital der Anbieterin beträgt CHF 100'000. Es ist eingeteilt in 1'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 100. Die Anbieterin bezweckt nach dem Eintrag im Handelsregister den Erwerb, das Halten und Veräusserung von in- und ausländischen Beteiligungen an Immobilien, wobei inländische Beteiligungen nur an Immobilien mit dem Charakter eines Betriebsstätte-Grundstückes gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983, letztmals geändert am 1. März 2013 (BewG) möglich sind.

3.2 Beherrschende direkte oder indirekte Aktionäre der Anbieterin und Aktionäre, die mehr als 3% der Stimmrechte der Anbieterin halten

Die Anbieterin wird von der ACRON AG, Splügenstrasse 14, 8002 Zürich zu 100% gehalten. Diese wiederum wird von Herrn Klaus Walter Bender, Feusisberg (Anteil von 70%) kontrolliert. Die Accensis GmbH, Mörsenbroicher Weg 181, 40470 Düsseldorf, hält 30% an der ACRON AG und wird ihrerseits zu je einem Drittel von Herrn Kai Bender, Meilen, Herrn Peer Bender, Düsseldorf und Frau Kristina Margot Isen, Düsseldorf, gehalten.

3.3 In gemeinsamer Absprache mit der Anbieterin handelnde Personen

Herr Klaus Walter Bender, Feusisberg, und alle von ihm direkt oder indirekt kontrollierten Gesellschaften, einschliesslich der ACRON AG und der Zielgesellschaft handeln im Hinblick auf dieses Angebot in gemeinsamer Absprache mit der Anbieterin. Es handelt sich um zahlreiche Gesellschaften, die allein auf das Halten und Verwalten von Immobilien ausgerichtet sind. Die Liste sämtlicher dieser Gesellschaften liegt der Prüfstelle vor. Eine Übersicht über die Gruppenstruktur kann unter http://www.acron.ch/cnt_acron/de_juristischestruktur.php abgerufen werden. Eine Übersicht über das verwaltete Immobilienportfolio findet sich unter http://www.acron.ch/cnt_portfolio/de_portfolio_uebersicht.php.

3.4 Jahresrechnung

Weder die Anbieterin noch die sie beherrschenden Personen veröffentlichen eine Jahresrechnung.

3.5 Beteiligung der Anbieterin und der mit Anbieterin in gemeinsamer Absprache handelnden Personen an Zielgesellschaft

Die Anbieterin und die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen halten 327'225 Zielgesellschaft-Aktien, entsprechend 59.50% der Stimmrechte und des Aktienkapitals. Die Anbieterin und die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen halten keine weiteren Zielgesellschaft-Aktien und keine darauf bezogenen Finanzinstrumente.

3.6 Käufe und Verkäufe von Beteiligungsrechten der Zielgesellschaft

Während der letzten 12 Monate vor der Veröffentlichung des Angebotsprospekts haben die Anbieterin und die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen 326'050 Zielgesellschaft-Aktien erworben. Der höchste Preis betrug CHF 90.00 pro Zielgesellschaft-Aktie. Die Anbieterin und die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen haben keine weiteren Käufe und Verkäufe von Zielgesellschaft-Aktien oder darauf bezogenen Beteiligungsderivaten getätigt.

4. FINANZIERUNG DES ANGEBOTS

Das Angebot wird mit einem Darlehen einer Schweizer Bank finanziert.

5. ANGABEN ÜBER DIE ZIELGESELLSCHAFT

5.1 Firma, Sitz, Aktienkapital und Jahresbericht von Zielgesellschaft

ACRON HELVETIA VII Immobilien AG ist eine im Handelsregister des Kantons Zürich unter der Firmenummer CHE-114.637.115 eingetragene Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in Zürich, c/o ACRON AG, Splügenstrasse 14, 8002 Zürich. Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 33'418'000 und ist eingeteilt in 550'000 vollständig liberierte Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 60.76. Die ordentliche Generalversammlung der Zielgesellschaft hatte am 14. Juni 2016 beschlossen, das Kapital von ursprünglich CHF 36'855'500 auf CHF 33'418'000, d.h. um CHF 6.25 pro Aktie herabzusetzen. Diese Kapitalherabsetzung wurde am 23. August 2016 vollzogen. Die Zielgesellschaft bezweckt den Erwerb, die Verwaltung und den Verkauf eines oder mehrerer Grundstücke in der Schweiz, die zusammen den Charakter eines Betriebsstätte-Grundstückes gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983, letztmals geändert am 1. März 2013 (BewG), haben. Sie kann Liegenschaften vermieten, verpachten, renovieren, verbessern, belasten und veräussern und im Übrigen alle Geschäfte tätigen, die mit diesem Zweck und mit der Anlage ihrer Mittel im Zusammenhang stehen.

5.2 Absichten der Anbieterin und der mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen bezüglich Zielgesellschaft

Dieses Angebot ist ein Pflichtangebot gem. Art. 135 FINFRAG. Es wird unterbreitet, weil die Anbieterin am 8. Juni 2016 die Aktien der AXA Leben AG, Winterthur, an der Zielgesellschaft erwarb und damit einen Stimmrechtsanteil von 59.28% erreichte. Gleichzeitig überschritt sie damit den Grenzwert von 33 1/3% und wurde daher angebotspflichtig.

Der Erwerb der Beteiligung der AXA Leben AG erfolgte aus folgenden Gründen:

- Die Zielgesellschaft ist eine Gesellschaft, die genau ein Objekt hält. Aufgrund ihrer Kapitalisierung konnte sie für die letzten fünf Geschäftsjahre konstant hohe Ausschüttungen durch Kapitalherabsetzung von CHF 6.25 pro Aktie (einmal sogar von CHF 6.75 pro Aktie) vornehmen. Es wird aufgrund des Nennwerts von noch CHF 60.76 pro Aktie erwartet, dass diese Ausschüttungsstrategie noch einige Zeit fortgesetzt werden kann.
- Die Gesellschaft ist damit für Investoren interessant, die in einem Umfeld niedriger Zinsen eine hohe Ausschüttung möchten, die auch nicht zu versteuern ist.
- Diese Ausschüttungsstrategie entsprach allerdings nicht mehr dem Bedürfnis der AXA Leben AG.
- Um den so entstandenen Interessengegensatz zu überbrücken, suchte die ACRON AG als Verwalterin und Promotorin der Zielgesellschaft nach einer Lösung. Eine vollständige Lösung konnte bis zum Beschluss über die Herabsetzung nicht gefunden werden. Daher entschied sich die ACRON AG dazu, die Aktien der AXA Leben AG über die Anbieterin zu erwerben, um die Ausschüttungsstrategie fortsetzen zu können.

Die Anbieterin unterbreitet somit dieses Angebot, weil sie dazu aufgrund der gesetzlichen Vorschriften verpflichtet ist. Über eine allfällige Dekotierung von der BX Berne eXchange wird die Anbieterin frühestens nach Abschluss des Angebots entscheiden.

5.3 Vereinbarungen zwischen der Anbieterin und der Zielgesellschaft, deren Organen und Aktionärinnen und Aktionären

Es gibt keine Vereinbarungen zwischen der Anbieterin und den mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen auf der einen Seite, und der Zielgesellschaft, deren Geschäftsleitung, Verwaltungsräten und Aktionären auf der anderen Seite. Die Zielgesellschaft handelt aufgrund der Mehrheitsbeteiligung der Anbieterin in gemeinsamer Absprache mit der Anbieterin. Es besteht zwischen der ACRON AG und der Zielgesellschaft ein Dienstleistungsvertrag zum Zwecke der Verwaltung der Zielgesellschaft und der von ihr gehaltenen Immobilie.

5.4 Vertrauliche Informationen

Die Anbieterin bestätigt, dass sie weder direkt noch indirekt vertrauliche Informationen über die Zielgesellschaft von der Zielgesellschaft selbst oder von unter deren Kontrolle stehenden Gesellschaften erhalten hat, die den Entscheid der Empfänger dieses Angebots massgeblich beeinflussen könnten.

6. PUBLIKATION

Dieser Angebotsprospekt sowie sämtliche weiteren Publikationen, die mit dem Angebot in Zusammenhang stehen, werden gemäss Art. 7 UEV veröffentlicht, unter anderem auf <http://www.public-takeover.ch>.

7. **BERICHT DER PRÜFSTELLE GEMÄSS ARTIKEL 128 DES BUNDESGESETZES ÜBER DIE FINANZMARKTINFRASTRUKTUREN UND DAS MARKTVERHALTEN IM EFFEKTEN- UND DERIVATEHANDEL (FINFRAG)**

Als gemäss FinfraG anerkannte Prüfstelle für die Prüfung von öffentlichen Kaufangeboten haben wir den Angebotsprospekt der ACRON Swiss Premium Assets AG (die "**Anbieterin**") geprüft. Der Bericht des Verwaltungsrates der Zielgesellschaft und die Fairness Opinion der IFBC AG bildeten nicht Gegenstand unserer Prüfung.

Für die Erstellung des Angebotsprospektes ist die Anbieterin verantwortlich. Unsere Aufgabe besteht darin, den Angebotsprospekt zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die übernahmerechtlichen Anforderungen an die Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 880, wonach eine Prüfung nach Art. 128 FinfraG so zu planen und durchzuführen ist, dass die formelle Vollständigkeit des Angebotsprospektes gemäss FinfraG und dessen Verordnungen festgestellt sowie wesentliche falsche Angaben im Angebotsprospekt als Folge von Verstössen oder Irrtümern erkannt werden, wenn auch bei nachstehenden Ziffern 3 bis 5 nicht mit derselben Sicherheit wie bei den Ziffern 1 und 2. Wir prüften die Angaben im Angebotsprospekt mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Einhaltung des FinfraG und dessen Verordnungen. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unsere Aussage bildet.

Nach unserer Beurteilung

1. hat die Anbieterin die erforderlichen Massnahmen getroffen, damit am Vollzugstag die notwendigen Finanzmittel zur Verfügung stehen;
2. sind die Bestimmungen über Kontrollwechsel-Angebote, insbesondere die Mindestpreisvorschriften, eingehalten.

Ausserdem sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass:

3. die Empfänger des Angebots nicht gleich behandelt werden;
4. der Angebotsprospekt nicht vollständig und wahr ist;
5. der Angebotsprospekt nicht dem FinfraG und dessen Verordnungen entspricht;

Dieser Bericht ist weder eine Empfehlung zur Annahme oder Ablehnung des Angebots noch eine Bestätigung (Fairness Opinion) hinsichtlich der finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises.

Zürich, 7. Oktober 2016

BDO AG

Edgar Wohlhauser
Partner

Marcel Jans
Partner

8. BERICHT DES VERWALTUNGSRATS DER ACRON HELVETIA VII IMMOBILIEN AG

8.1 Empfehlung

Der Verwaltungsrat hat das Angebot der ACRON Swiss Premium Assets AG geprüft. Unter Berücksichtigung der von IFBC AG, Riedtlistrasse 19, 8006 Zürich erstellten Fairness Opinion ist der Verwaltungsrat einstimmig zum Schluss gekommen, das Angebot zur Annahme zu empfehlen.

8.2 Begründung

Der Angebotspreis wurde deutlich über dem Mindestpreis von CHF 83.75 angesetzt, der von der BDO AG, d.h. der Prüfstelle ermittelt wurde. Der Angebotspreis liegt oberhalb der Wertbandbreite, die von der IFBC AG, die die Fairness Opinion für den Verwaltungsrat erstellte, als Bereich der fairen Preise ermittelt wurde. Der angebotene Preis liegt zwar um 18.3% unter dem Net Asset Value der Gesellschaft per 30. Juni 2016, jedoch um 15.7% über dem von der IFBC AG festgestellten Adjustierten Net Asset Value der Gesellschaft von CHF 82.10 pro Zielgesellschaft-Aktie. Der Verwaltungsrat anerkennt auch, dass die Zielgesellschaft-Aktie illiquid ist und sich daher auch aus diesem Grund ein Abschlag auf dem Net Asset Value aufdrängt. Das gilt auch für langfristig orientierte Investoren, denn trotz regelmässiger Ausschüttung wird auch bei diesen letztlich der Verkaufspreis ein grosser Teil der Investition ausmachen. Zwar bietet die Zielgesellschaft-Aktie eine langfristige stabile Rendite, die bei der gegenwärtigen Kapitalmarktsituation nach Auffassung des Verwaltungsrats oft nicht erzielt werden kann. Auch müssten viele Aktionäre bei einer Reinvestition des erhaltenen Barangebotspreises Abschläge akzeptieren. Andererseits ist die Vermietung der Liegenschaft nur bis 2019 gesichert, so dass eine Minimierung der Risiken für viele Investoren zum jetzigen Zeitpunkt attraktiv sein kann. Das Angebot hat keinen Einfluss auf andere Stakeholder der Gesellschaft und ist auch für die Gesellschaft im Wesentlichen neutral. Der Verwaltungsrat kam daher zusammenfassend zum Ergebnis, dass das Angebot zur Annahme empfohlen werden soll.

Die Fairness Opinion der IFBC AG ist Teil dieses Verwaltungsratsberichts. Sie kann unter <http://www.public-takeover.ch> in deutscher und französischer Sprache heruntergeladen werden. Sie kann auch bei der ACRON HELVETIA VII Immobilien AG, c/o ACRON AG, Splügenstrasse 14, 8002 Zürich (Telefon: +41 (0) 44 204 34 00, Fax: +41 (0) 44 204 34 09, E-Mail: kai.brunko@acron-helvetia7.ch) in Kopie bezogen werden.

8.3 Interessenkonflikte und finanzielle Folgen

8.3.1 Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht nach den Rücktritten von Judith Schomann, Christian Wenger und Daniel Pesenti aus Kai Bender als Verwaltungsratspräsident, Jürg Greter und Klaus Walter Bender. Die drei bestehenden Verwaltungsratsmitglieder haben folgende Interessenkonflikte:

- *Kai Bender:* Kai Bender ist Präsident des Verwaltungsrats der Anbieterin und Delegierter des Verwaltungsrats der ACRON AG, d.h. der Obergesellschaft der Acron-Gruppe und 100%iger Muttergesellschaft der Anbieterin. Die ACRON AG hat mit der Zielgesellschaft einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen. Herr Bender wurde entsprechend auf Antrag der Anbieterin gewählt und wird auch auf deren Antrag wiedergewählt werden. Sein Mandat übt Herr Bender entsprechend den Entscheidungen aus, die im Rahmen der ACRON AG getroffen werden.
- *Jürg Greter:* Jürg Greter ist Mitglied des Verwaltungsrats der Anbieterin und des Verwaltungsrats der ACRON AG, d.h. der Obergesellschaft der Acron-Gruppe und 100%iger Muttergesellschaft der Anbieterin. Herr Greter wurde entsprechend auf Antrag der Anbieterin gewählt und wird auch auf deren Antrag wiedergewählt werden. Sein Mandat übt Herr Greter entsprechend den Entscheidungen aus, die im Rahmen der ACRON AG getroffen werden.
- *Klaus Walter Bender:* Klaus Walter Bender ist Präsident des Verwaltungsrats der ACRON AG, d.h. der Obergesellschaft der Acron-Gruppe und 100%iger Muttergesellschaft der Anbieterin. Herr Bender wurde entsprechend auf Antrag der Anbieterin gewählt und wird auch auf deren Antrag wiedergewählt werden. Sein Mandat übt Herr Bender entsprechend den Entscheidungen aus, die im Rahmen der ACRON AG getroffen werden.

Die Verwaltungsratsmitglieder der Anbieterin haben weder Vor- noch Nachteile infolge des Angebots. Für Herrn Kai Bender und Herrn Klaus Walter Bender ergeben sich indirekte Folgen, weil sie an der ACRON AG direkt bzw. indirekt und damit an der Anbieterin und der Zielgesellschaft indirekt beteiligt sind. Keines der Verwaltungsratsmitglieder hält direkt Aktien an der Zielgesellschaft.

8.3.2 Geschäftsleitung

Die Geschäftsführung der Zielgesellschaft wird von Kai Brunko unter dem zwischen der ACRON AG und der Zielgesellschaft abgeschlossenen Dienstleistungsvertrag geführt. Kai Brunko hat einen Arbeitsvertrag mit der ACRON AG als Director Asset Management. Er ist auch für die Geschäftsführung weiterer Gesellschaften zuständig, die die ACRON AG verwaltet. Es besteht keine Absicht, die Position von Kai Brunko infolge des Angebots zu verändern. Herr Brunko hält weder direkt noch indirekt eine Beteiligung an der Zielgesellschaft. Das Angebot hat keine Folgen für Kai Brunko.

8.3.3 Betroffene Massnahmen

Wegen des offenbaren Interessenkonflikts der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung wurde die IFBC AG, Zürich, damit betraut, eine Fairness Opinion zu erstellen. Diese kann in deutscher und französischer Sprache unter <http://www.public-takeover.ch> heruntergeladen werden. Sie ist Teil dieses Verwaltungsratsberichts.

8.4 Abwehrmassnahmen

Die Zielgesellschaft hat keine und wird keine Abwehrmassnahmen ergreifen. Es wurden keine Generalversammlungsbeschlüsse in Anwendung von Art. 132 Abs. 2 FinfraG gefasst.

8.5 Vertragliche Vereinbarungen

Es bestehen keine Vereinbarungen mit der Anbieterin betreffend das Angebot. Die Zielgesellschaft wird von der Anbieterin aber beherrscht.

8.6 Absichten der Aktionäre, die über 3% der Stimmrechte halten

Die Combermere Limited Inc. S.à r.l., 54-56, Boulevard Napoléon 1er, 2210 Luxembourg, hält nach der letzten Offenlegungsmeldung 50'000 Zielgesellschaft-Aktien, entsprechend 9.09%. Es ist neben der Anbieterin die einzige Aktionärin mit einer Beteiligung von mehr als 3%. Nach dem Wissen der Zielgesellschaft beabsichtigt die Combermere Limited Inc. S.à r.l., das Angebot nicht anzunehmen.

8.7 Finanzberichterstattung

Der konsolidierte und geprüfte Jahresabschluss der Zielgesellschaft per 31. Dezember 2015 kann unter http://www.acron-helvetia7.ch/download/ACRON_HELVETIA_VII_Geschaeftsbericht_2015.pdf heruntergeladen werden. Der Halbjahresbericht der Zielgesellschaft kann ab dem 25. Oktober 2016 unter http://www.acron-helvetia7.ch/cnt_investor/de_publikationen.php heruntergeladen werden.

9. VERFÜGUNG DER ÜBERNAHMEKOMMISSION

Am 7. Oktober 2016 hat die Übernahmekommission folgende Verfügung erlassen:

1. Das öffentliche Kaufangebot von ACRON Swiss Premium Assets AG an die Aktionäre von ACRON HELVETIA VII Immobilien AG entspricht den gesetzlichen Bestimmungen über öffentliche Kaufangebote.
2. Die Angebotsfrist wird auf 10 Börsentage verkürzt.
3. Diese Verfügung wird am Tag der Publikation des Angebotsprospekts auf der Website der Übernahmekommission veröffentlicht.
4. Die Gebühr zu Lasten von ACRON Swiss Premium Assets AG beträgt CH 50'000.

10. RECHTE DER AKTIONÄRE DER ZIELGESELLSCHAFT

10.1 Antrag auf Erhalt der Parteistellung (Art. 57 UEV)

Ein Aktionär, welcher den Nachweis erbringt, dass er im und seit dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des Angebotsprospekts am 10. Oktober 2016 mindestens 3 Prozent der Stimmrechte an der Zielgesellschaft, ob ausübbar oder nicht, hält ("**Qualifizierter Aktionär**" im Sinne von Art. 56 UEV), erhält Parteistellung, wenn er diese bei der Übernahmekommission beantragt. Der Antrag eines Qualifizierten Aktionärs um Erhalt der Parteistellung muss innerhalb von fünf Börsentagen nach Veröffentlichung des Angebotsprospekts bei der Übernahmekommission (Selnaustrasse 30, Postfach 1758, CH-8021 Zürich, Fax: +41 58 499 22 91) eingehen. Die Frist beginnt am ersten Börsentag nach der Veröffentlichung des Angebotsprospektes zu laufen. Dem Antrag ist der Nachweis der durch den Antragsteller gehaltenen Beteiligung beizulegen. Die Übernahmekommission kann jederzeit den Nachweis verlangen, dass der Aktionär weiterhin mindestens 3 Prozent der Stimmrechte an der Zielgesellschaft, ob ausübbar oder nicht, hält. Die Parteistellung bleibt auch für allfällige weitere im Zusammenhang mit dem Angebot ergehende Verfügungen bestehen, sofern die Eigenschaft als Qualifizierter Aktionär weiterhin besteht.

10.2 Einsprache (Art. 58 UEV)

Ein Qualifizierter Aktionär (Art. 56 Abs. 3 UEV), der bis zu diesem Zeitpunkt nicht am Verfahren teilgenommen hat, kann Einsprache gegen die Verfügung der Übernahmekommission erheben. Die Einsprache muss innerhalb von fünf Börsentagen nach Veröffentlichung der Verfügung bei der Übernahmekommission (Selnaustrasse 30, Postfach 1758, CH-8021 Zürich, Fax: +41 58 499 22 91) eingereicht werden. Die Frist beginnt am ersten Börsentag nach der Veröffentlichung der Verfügung zu laufen. Die Einsprache muss einen Antrag und eine summarische Begründung sowie den Nachweis der Beteiligung gemäss Art. 56 UEV enthalten.

11. DURCHFÜHRUNG DES ANGELOTS

11.1 Information an die Zielgesellschaft Aktionäre

11.1.1 Deponenten

Aktionäre, die ihre Zielgesellschaft-Aktien in einem Depot bei einer Schweizer Bank hinterlegt haben, werden durch ihre Depotbank über das Angebot informiert. Sie sind gebeten, gemäss den Instruktionen ihrer Depotbank zu verfahren.

11.1.2 Heimverwahrer

Aktionäre, die ihre Zielgesellschaft-Aktien in Form von Zertifikaten halten, werden durch das Aktienregister der Zielgesellschaft über das Angebot informiert. Sie sind gebeten, gemäss dessen Instruktionen zu verfahren. Falls die Aktionäre keine Information durch das Aktienregister der Zielgesellschaft erhalten, sind sie gebeten, sich mit den physischen Zertifikaten bis spätestens 3. November 2016 bei Ihrer Depotbank zu melden.

11.2 Annahme- und Zahlstelle

Berner Kantonalbank, Bern, ist mit der Durchführung des Angebots beauftragt. Sie ist Annahme- und Zahlstelle.

11.3 Angediente Aktien

Die angedienten Zielgesellschaft-Aktien werden nicht auf einer zweiten Handelslinie gehandelt. Sie werden bei der Andienung durch die jeweilige Depotbank gesperrt und können nicht mehr gehandelt werden.

11.4 Auszahlung des Angebotspreises und Vollzug

Unter Vorbehalt der Verschiebung des Vollzugstags aufgrund einer Verlängerung der Karenzfrist (Ziffer 2.4) oder einer Verlängerung der Angebotsfrist (Ziffer 2.5) werden der Angebotspreis für die während der Angebotsfrist und der Nachfrist gültig angedienten Zielgesellschaft-Aktien am 6. Dezember 2016 ("**Vollzugstag**") ausbezahlt und die Zielgesellschaft-Aktien auf die Anbieterin übertragen.

11.5 Kosten und Abgaben

Die Anbieterin trägt ihre eigenen Gebühren und Kommissionen und ihren Anteil an der Umsatzabgabe. Sie entschädigt annehmende Aktionäre nicht für ihnen in Rechnung gestellte Gebühren, Kommissionen und Umsatzabgaben.

11.6 Steuerfolgen

Die nachfolgenden Angaben zu den Steuerfolgen dienen ausschliesslich Informationszwecken und es darf ohne eingehende Prüfung der Steuersituation der jeweiligen Person nicht darauf vertraut werden. Es wird den Aktionären oder den an Zielgesellschaft-Aktien wirtschaftlich Berechtigten empfohlen, ihren eigenen Steuerberater zu konsultieren, um das für sie im Zusammenhang mit dem Angebot geltende Steuerregime festzustellen.

11.6.1 Aktionäre, die ihre Zielgesellschaft-Aktien im Angebot verkaufen

Im Allgemeinen kann die Andienung der Zielgesellschaft-Aktien unter dem Angebot folgende Steuerfolgen nach sich ziehen:

Aktionäre, die in der Schweiz steuerpflichtig sind und ihre Zielgesellschaft-Aktien im Privatvermögen halten: Gemäss den allgemeinen Grundsätzen des schweizerischen Einkommenssteuerrechts realisieren Aktionäre, die ihre Zielgesellschaft-Aktien im Privatvermögen halten und diese Zielgesellschaft-Aktien im Angebot verkaufen, in der Regel einen steuerfreien, privaten Kapitalgewinn bzw. gegebenenfalls einen nicht abzugsfähigen Kapitalverlust. Demzufolge ist der Verkauf der Zielgesellschaft-Aktien im Angebot in Bezug auf die Einkommensbesteuerung grundsätzlich steuerneutral.

Aktionäre, die in der Schweiz steuerpflichtig sind und ihre Zielgesellschaft-Aktien im Geschäftsvermögen halten (sowie die juristischen Personen, welche ihren Sitz in der Schweiz haben): Gemäss den allgemeinen Grundsätzen des schweizerischen Einkommens- und Ge-

winnsteuerrechts erzielen Aktionäre, die ihre Zielgesellschaft-Aktien im Geschäftsvermögen halten und diese Zielgesellschaft-Aktien im Angebot verkaufen, einen steuerbaren Kapitalgewinn oder einen abzugsfähigen Kapitalverlust auf der Differenz zwischen dem Angebotspreis und dem steuerlichen Buchwert. Diese Steuerfolgen sind bei der Einkommensbesteuerung ebenfalls auf Personen anwendbar, die als Wertschriftenhändler qualifizieren.

Aktionäre, die nicht in der Schweiz steuerpflichtig sind: Gemäss den allgemeinen Grundsätzen der Schweizer Steuergesetzgebung unterliegt Einkommen, das infolge des Verkaufs der Zielgesellschaft-Aktien im Angebot durch einen Aktionär ohne steuerliche Ansässigkeit in der Schweiz realisiert wird, nicht der Schweizer Einkommens- bzw. Gewinnsteuer, soweit die Zielgesellschaft-Aktien keiner schweizerischen Betriebsstätte oder Geschäftstätigkeit in der Schweiz zugeordnet werden können. Aktionären, die nicht in der Schweiz steuerpflichtig sind, wird geraten, in ihrem Wohnsitzstaat das auf sie anwendbare Steuerregime abzuklären.

11.6.2 Aktionäre, die ihre Zielgesellschaft-Aktien im Angebot nicht verkaufen

Aktionäre, die ihre Aktien im Angebot nicht verkaufen, unterliegen dem bisherigen Steuerregime, weil die Anbieterin keine Massnahmen plant, um nach dem Angebot die Publikumsaktionäre auszuschliessen.

11.7 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Das Angebot und sämtliche daraus resultierenden Rechte und Pflichten unterstehen schweizerischem materiellem Recht. Exklusiver Gerichtsstand ist Zürich, Schweiz.

12. VORAUSSICHTLICHER ZEITPLAN

Publikation des Prospekts	10.10.2016
Beginn der Karenzfrist	11.10.2016
Ende der Karenzfrist	24.10.2016 *
Beginn der Angebotsfrist	25.10.2016 *
Ende der Angebotsfrist (16:00 Uhr MEZ)	07.11.2016 * **
Publikation provisorisches Zwischenergebnis in den elektronischen Medien	08.11.2016 * **
Publikation definitives Zwischenergebnis	10.11.2016 * **
Beginn der Nachfrist	11.11.2016 * **
Ende der Nachfrist (16:00 Uhr MEZ)	24.11.2016 * **
Publikation provisorisches Endergebnis in den elektronischen Medien	25.11.2016 * **
Publikation definitives Endergebnis	29.11.2016 * **
Vollzug des Angebots	06.12.2016 * **

* Unter Vorbehalt einer Verlängerung der Karenzfrist durch die Übernahmekommission

** Die Anbieterin behält sich das Recht vor, die Angebotsfrist, allenfalls mit Zustimmung der Übernahmekommission gemäss Ziffer 2.5 zu verlängern. In diesem Fall wird der Zeitplan angepasst.

13. VERÖFFENTLICHUNGEN

Der Angebotsprospekt und die weiteren Publikationen der Anbieterin können in deutscher und französischer Sprache unter der folgenden Adresse heruntergeladen werden:
<http://www.public-takeover.ch>.