

**NOT FOR DISTRIBUTION IN THE UNITED STATES OF AMERICA**

**Offre publique d'achat**

d'

**ACRON Swiss Premium Assets AG, Zoug, Suisse**

pour toutes les actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 60.76 chacune  
en mains du public d'

**ACRON HELVETIA VII Immobilien AG, Zurich, Suisse**

**Prix Offert:** **CHF 95.00** par action nominative d'ACRON HELVETIA VII Immobilien AG ("**Société Visée**") d'une valeur nominale de CHF 60.76 chacune, entièrement libérées ("**Actions de la Société Visée**"). Le Prix Offert sera réduit du montant brut d'éventuelles distributions (telles que le paiement de dividendes et les distributions suite à une diminution de capital), ainsi que pour refléter les conséquences de tout éventuel événement dilutif (tel qu'une augmentation de capital à un prix d'émission inférieur au Prix Offert, la vente d'Actions de la Société Visée par la Société Visée à un prix inférieur au Prix Offert ou l'émission en-dessous du prix du marché par la Société Visée de droits d'option et/ou de conversion ou d'autres instruments financiers ayant des Actions de la Société Visée comme sous-jacent), pour autant que ces événements aient lieu avant l'exécution.

**Période d'Offre:** **Du 25 octobre 2016 au 7 novembre 2016, 16h00**, heure d'Europe centrale ("**HEC**") (sous réserve de prolongations)

Banque mandatée:

**Banque cantonale bernoise SA**

**Actions d'ACRON HELVETIA VII Immobilien AG**

Numéro de valeur: 4981363

ISIN: CH0049813634

Symbole: AHGN

**Prospectus d'offre du 10 octobre 2016**

## **Restrictions à l'Offre**

### **En général**

L'Offre annoncée ici n'est faite ni directement ni indirectement dans des Etats ou juridictions dans lesquels/lesquelles une telle Offre serait illicite ou enfreindrait les lois ou réglementations en vigueur, ou qui exigerait de la part de l'Offrante une modification des termes ou des conditions de l'Offre, la formulation d'une demande supplémentaire ou des démarches supplémentaires auprès d'autorités étatiques ou autres autorités administratives ou de régulation. Il n'est pas prévu d'étendre l'Offre à de tels Etats ou à de telles juridictions. La documentation relative à l'Offre ne doit pas être distribuée ni envoyée dans de tels Etats ou juridictions. Cette documentation ne doit pas être utilisée pour solliciter l'acquisition de droits de participation de la Société Visée de quiconque dans ces Etats ou juridictions.

### **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.

## **DECLARATIONS PROSPECTIVES**

Ce prospectus contient des déclarations prospectives telles que concernant des développements, plans, intentions, hypothèses, attentes, convictions, possibles effets ou la description d'événements futurs, des perspectives, recettes, résultats ou situations. Ces déclarations prospectives se basent sur des attentes, convictions et hypothèses actuelles de l'Offrante. Elles sont incertaines et il se peut qu'elles diffèrent grandement de faits, de l'état, des effets ou des développements actuels.

## 1. CONTEXTE DE L'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT

ACRON HELVETIA VII Immobilien AG est une société anonyme enregistrée au Registre du commerce du Canton de Zurich sous le numéro d'identification CHE-114.637.115 et ayant son siège à Zurich. La Société Visée a pour but l'acquisition, l'administration et la vente d'un ou de plusieurs immeubles en Suisse, ayant ensemble le caractère d'un immeuble servant d'établissement stable au sens de l'art. 2 al. 2 lit. a de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983, état au 1<sup>er</sup> mars 2013 (LFAIE). Elle peut louer des bien-fonds, les remettre en bail à ferme, les rénover, les améliorer, les grever et les aliéner et effectuer en outre toutes les transactions qui sont en lien avec ce but ainsi qu'avec l'investissement de ses fonds. Les Actions de la Société Visée sont cotées à la BX Berne eX-change sous le segment "BX Immo".

La société ACRON Swiss Premium Assets AG (numéro d'identification: CHE-133.216.257) est une société anonyme ayant son siège à Zoug et son adresse à c/o Buchhaltungs- und Revisions – AG, Bundesstrasse 3, 6302 Zoug, Suisse, ("**L'Offrante**"). Elle a été fondée le 10 mai 2016 afin d'acquérir les participations de la Société Visée. L'Offrante est entièrement détenue par la société ACRON AG, Splügenstrasse 14, 8002, Zurich, Suisse. La société ACRON AG, Zurich, est l'administratrice et la promotrice de la Société Visée et a, à cet effet, conclu un contrat de service avec la Société Visée.

Cette Offre est une offre obligatoire selon l'art. 135 LIMF. Elle est présentée car l'Offrante a acquis les actions de la Société Visée d'AXA Leben AG, Winterthur, le 8 juin 2016 et ainsi atteint 59.28% des droits de vote. Elle a donc dépassé le seuil de 33 1/3% et est devenue ce faisant soumise à l'obligation de soumettre une offre. L'Offrante a acquis la participation d'AXA Leben AG pour les raisons suivantes:

- La Société Visée est une société qui détient seulement un objet. En raison de sa capitalisation, elle a pu procéder à de hautes distributions constantes moyennant une réduction du capital-actions durant les cinq derniers exercices de CHF 6.25 par action (une fois même de CHF 6.75 par action). Il est attendu en vue de la valeur nominale d'encre CHF 60.76 par action que cette stratégie de distributions soit encore poursuivie pour un certain temps.
- La société est ainsi intéressante pour des investisseurs qui désirent, dans un environnement caractérisé par de faibles taux d'intérêts, obtenir de hautes distributions, qui ne sont pas non plus imposables.
- Cette stratégie de distributions ne correspondait néanmoins plus aux besoins d'AXA Leben AG.
- Afin de remédier aux intérêts contradictoires qui en résultent, ACRON AG a cherché une solution en tant qu'administratrice et promotrice de la Société Visée. Une solution complète n'a pu être trouvée jusqu'à la décision relative à la réduction. ACRON AG a en conséquence décidé d'acquérir les actions d'AXA Leben AG à travers l'Offrante afin de poursuivre la stratégie de distributions.

L'Offrante soumet cette Offre parce qu'elle y est obligée en vertu des dispositions légales. Sur demande de l'Offrante, la Commission des OPA a approuvé une prolongation de deux mois du délai pour soumettre cette Offre obligatoire (cf. la décision 637/01 du 8 août 2016).

## 2. L'OFFRE

### 2.1 Pas d'annonce préalable

L'Offre a été rendue publique directement par la publication de ce prospectus.

### 2.2 Objet de l'Offre

L'Offre porte sur toutes les Actions de la Société Visée en mains du public qui auront été émises jusqu'à l'échéance du Délai Supplémentaire d'Acceptation, tel que défini à la Section 2.6 ci-dessous, et dont le nombre au 6 octobre 2016 se calculait de la façon suivante:

	Nombre d'Actions de la Société Visée
Total des Actions de la Société Visée émises selon le Registre du commerce:	550'000
Détenues par l'Offrante et les personnes agissant de concert avec elle:	-327'225
<b>Actions de la Société Visée en mains du public concernées par l'Offre:</b>	<b>222'775</b>

### 2.3 Prix Offert

Le prix offert est de **CHF 95.00** par action nominative entièrement libérée de la Société Visée ("**Prix Offert**"). Le Prix Offert sera réduit du montant brut d'éventuelles distributions (telles que le paiement de dividendes et les distributions suite à une diminution de capital), ainsi que pour refléter les conséquences de tout éventuel événement dilutif (tel qu'une augmentation de capital à un prix d'émission inférieur au Prix Offert, la vente d'Actions de la Société Visée par la Société Visée à un prix inférieur au Prix Offert ou l'émission en-dessous du prix du marché par la Société Visée de droits d'option et/ou de conversion ou d'autres instruments financiers ayant des Actions de la Société Visée comme sous-jacent), pour autant que ces événements aient lieu avant l'exécution.

Le Prix Offert est un montant brut. L'Offrante supporte ses propres frais et commissions ainsi que sa part au droit de timbre de négociation. Elle ne compense pas les actionnaires acceptant l'Offre pour les frais, commissions et droit de timbre de négociation qui leur sont facturés. L'Offrante ne paie aucune compensation aux banques dépositaires des actionnaires acceptant l'Offre.

Le prix minimum selon l'art. 135 al. 2 LIMF est la plus élevée des deux valeurs suivantes:

- *Cours de bourse (art. 135 al. 2 lit. a LIMF; art. 42 al. 4 OIMF-FINMA)*: L'Action de la Société Visée n'est pas liquide au sens de l'art. 42 al. 4 OIMF-FINMA, car une médiane du volume quotidien de plus de 0.00% de la fraction librement négociable a été atteinte seulement pendant un des derniers 12 mois et ainsi l'exigence d'au moins 0.04% pendant au moins 10 mois n'a pas été atteinte (voir circulaire COPA no. 2: liquidité au sens du droit des OPA). Pour cette raison, la société BDO AG, Zurich, a établi, en tant qu'organe de contrôle, une estimation. Cette estimation a eu pour résultat un prix de CHF 83.75 par Action de la Société Visée. Cette évaluation peut être téléchargée à l'adresse <http://www.public-takeover.ch>.
- *Le prix le plus élevé payé par l'Offrante (art. 135 al. 2 lit. b LIMF)*: L'Offrante ainsi que les personnes agissant de concert avec elle ont payé dans les 12 mois précédents l'Offre CHF 90.00 en tant que prix le plus élevé par Action de la Société Visée, prix qui doit néanmoins être corrigé du montant de la distribution de CHF 6.25 par Action de la Société Visée suite à la réduction du capital-actions qui a eu lieu dans l'intervalle (voir Section 5.1).

L'Offre a cependant lieu au prix de CHF 95 par Action de la Société Visée.

L'évolution du cours des Actions de la Société Visée se présente à la Bourse de Berne de la manière suivante (en francs suisses):

	2013*	2014*	2015*	2016**
Plus haut:	115.00	105.00	100.00	110.00
Plus bas:	92.00	85.00	82.55	90.00

\* *Cours de clôture*

\*\* *Du 1er janvier jusqu'au 6 octobre 2016 (cours de clôture à la BX Berne eXchange)*

*Source: BX Berne eXchange*

## 2.4 Délai de carence

L'Offre ne pourra pas être acceptée avant l'échéance d'un délai de carence qui, selon toutes prévisions, débutera le 11 octobre 2016 et se terminera, selon toutes prévisions, le 24 octobre 2016 ("**Délai de Carence**").

## 2.5 Période d'Offre

La période d'offre débutera, selon toutes prévisions, le 25 octobre 2016 et se terminera, selon toutes prévisions, le 7 novembre 2016, 16h00 HEC ("**Période d'Offre**"). La Période d'Offre a été réduite à 10 jours de bourse par la Commission des OPA suite à la demande de l'Offrante sur la base de l'article 14 al. 3 OOPA. L'Offrante se réserve le droit de prolonger, si nécessaire, la Période d'Offre avec l'accord de la Commission des OPA.

## **2.6 Délai Supplémentaire d'Acceptation**

Un délai supplémentaire de 10 jours de bourse sera octroyé pour une acceptation ultérieure de l'Offre ("**Délai Supplémentaire d'Acceptation**"). Le Délai Supplémentaire d'Acceptation commencera à courir, selon toutes prévisions, le 11 novembre 2016 et se terminera, selon toutes prévisions, le 24 novembre 2016, 16h00 (HEC).

## **2.7 Conditions**

L'Offre n'est soumise à aucune condition.

## **3. INFORMATIONS SUR L'OFFRANTE**

### **3.1 Raison sociale, siège, capital-actions et activités de l'Offrante**

L'Offrante est une société anonyme inscrite au Registre du commerce du canton de Zoug sous la raison sociale ACRON Swiss Premium Assets AG (numéro d'identification CHE-133.216.257). Elle est entièrement contrôlée par ACRON AG. Elle a son siège à Zoug et son adresse à c/o Buchhaltungs- und Revisions – AG, Bundesstrasse 3, 6302 Zoug. Le capital-actions de l'Offrante s'élève à CHF 100'000. Il est divisé en 1'000 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 100 chacune. Conformément à l'inscription au Registre du commerce, l'Offrante a pour but l'acquisition, la détention et l'aliénation de participations nationales et étrangères sur des biens immobiliers, étant entendu que des participations nationales ne sont que possibles concernant des biens immobiliers ayant le caractère d'un immeuble servant d'établissement stable au sens de l'art. 2 al. 2 lit. a de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983, état au 1<sup>er</sup> mars 2013 (LFAIE).

### **3.2 Actionnaires dominant directement ou indirectement l'Offrante et actionnaires détenant plus de 3% des droits de vote de l'Offrante**

L'Offrante est détenue à 100% par la société ACRON AG, Splügenstrasse 14, 8002 Zurich. Cette dernière est contrôlée à son tour par Monsieur Klaus Walter Bender, Feusisberg (participation de 70%). La société Accensis GmbH, Mörsenbroicher Weg 181, 40470 Düsseldorf, détient 30% d'ACRON AG et est à son tour détenue par Monsieur Kai Bender, Meilen, Monsieur Peer Bender, Düsseldorf et Madame Kristina Margot Isen, Düsseldorf, chacun détenant un tiers.

### **3.3 Personnes agissant de concert avec l'Offrante**

Monsieur Klaus Walter Bender, Feusisberg, ainsi que toutes les sociétés contrôlées directement ou indirectement par ce dernier, y compris la société ACRON AG et la Société Visée, agissent, dans le cadre de cette Offre, de concert avec l'Offrante. Il s'agit d'un grand nombre de sociétés qui se concentrent uniquement sur la détention et l'administration de biens immobiliers. La liste de toutes ces sociétés est en mains de l'organe de contrôle. Une vue d'ensemble relative à la structure du groupe peut être téléchargée sous le lien [http://www.acron.ch/cnt\\_acron/de\\_juristischestructur.php](http://www.acron.ch/cnt_acron/de_juristischestructur.php). Une vue d'ensemble du portfolio

immobilier administré se trouve sous le lien  
[http://www.acron.ch/cnt\\_portfolio/de\\_portfolio\\_uebersicht.php](http://www.acron.ch/cnt_portfolio/de_portfolio_uebersicht.php).

### **3.4 Comptes annuels**

Ni l'Offrante ni les personnes qui la contrôlent ne publient de comptes annuels.

### **3.5 Participation de l'Offrante et des personnes agissant de concert avec elle dans la Société Visée**

L'Offrante et les personnes agissant de concert avec elle détiennent 327'225 Actions de la Société Visée, représentant 59.50% des droits de vote et du capital-actions. L'Offrante ainsi que les personnes agissant de concert avec elle ne détiennent ni d'autres Actions de la Société Visée ni d'instruments financiers qui s'y rapportent.

### **3.6 Achats et ventes de droits de participations de la Société Visée**

Au cours des 12 mois qui ont précédé la publication du prospectus d'Offre, l'Offrante et les personnes agissant de concert avec elle ont acquis 326'050 Actions de la Société Visée. Le prix le plus élevé se chiffrait à CHF 90.00 par Action de la Société Visée. L'Offrante ainsi que les personnes agissant de concert avec elle n'ont pas effectué d'autres achats ou ventes d'Actions de la Société Visée ou avec des dérivés de participation qui s'y rapportent.

## **4. FINANCEMENT DE L'OFFRE**

L'Offre sera financée essentiellement moyennant le prêt d'une banque suisse.

## **5. INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ VISÉE**

### **5.1 Raison sociale, siège, capital-actions et rapport annuel de la Société Visée**

ACRON HELVETIA VII Immobilien AG est une société anonyme inscrite au registre du commerce du Canton de Zurich sous le numéro d'identification CHE-114.637.115. Le siège de la société est à Zurich, c/o ACRON AG, Splügenstrasse 14, 8002 Zurich. Le capital-actions de la société est de CHF 33'418'000, divisé en 550'000 actions nominatives entièrement libérées d'une valeur nominale de CHF 60.76 chacune. L'assemblée générale ordinaire de la Société Visée avait décidé le 14 juin 2016 de diminuer le capital d'initialement CHF 36'855'500 à CHF 33'418'000, c'est-à-dire de CHF 6.25 par action. Cette diminution de capital a été exécutée le 23 août 2016. La Société Visée a pour but l'acquisition, l'administration et la vente d'un ou de plusieurs immeubles en Suisse, ayant ensemble le caractère d'un immeuble servant d'établissement stable au sens de l'art. 2 al. 2 lit. a de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983, état au 1<sup>er</sup> mars 2013 (LFAIE). Elle peut louer des bien-fonds, les remettre en bail à ferme, les rénover, les améliorer, les grever et les aliéner et effectuer en outre toutes les transactions qui sont en lien avec ce but ainsi qu'avec l'investissement de ses fonds.

## **5.2 Intentions de l'Offrante et des personnes agissant de concert avec elle concernant la Société Visée**

Cette Offre est une offre obligatoire selon l'art. 135 LIMF. Elle est présentée car l'Offrante a acquis le 8 juillet 2016 les actions de la Société Visée d'AXA Leben AG, Winterthur, et ainsi atteint 59.28% des droits de vote. Elle a en conséquence dépassé le seuil de 33 1/3% et est devenue ce faisant soumise à l'obligation de soumettre une offre.

L'Offrante a acquis la participation d'AXA Leben AG pour les raisons suivantes:

- La Société Visée est une société qui détient seulement un objet. En raison de sa capitalisation, elle a pu procéder à de hautes distributions constantes moyennant une réduction du capital-actions durant les cinq derniers exercices de CHF 6.25 par action (une fois même de CHF 6.75 par action). Il est attendu en vue de la valeur nominale d'encre CHF 60.76 par action que cette stratégie de distributions soit encore poursuivie pour un certain temps.
- La société est ainsi intéressante pour des investisseurs qui désirent, dans un environnement caractérisé par de faibles taux d'intérêts, obtenir de hautes distributions, qui ne sont pas non plus impossibles.
- Cette stratégie de distributions ne correspondait néanmoins plus aux besoins d'AXA Leben AG.
- Afin de remédier aux intérêts contradictoires qui en résultent, ACRON AG a cherché une solution en tant qu'administratrice et promotrice de la Société Visée. Une solution complète n'a pu être trouvée jusqu'à la décision relative à la réduction. ACRON AG a en conséquence décidé d'acquérir les actions d'AXA Leben AG à travers l'Offrante afin de poursuivre la stratégie de distributions.

L'Offrante soumet cette Offre parce qu'elle y est obligée en vertu des dispositions légales. L'Offrante décidera d'une éventuelle décotation de la BX Berne eXchange au plus tôt une fois l'Offre achevée.

## **5.3 Accords entre l'Offrante et la Société Visée, ses organes et actionnaires**

Il n'existe aucune convention entre l'Offrante et les personnes agissant de concert avec elle, d'une part, et la Société Visée, ses administrateurs, directeurs et actionnaires, d'autre part. La Société Visée agit de concert avec l'Offrante en raison de la participation majoritaire de l'Offrante. ACRON AG et la Société Visée ont conclu un contrat de service ayant pour but l'administration de la Société Visée et les biens immobiliers détenus par cette dernière.

## **5.4 Informations confidentielles**

L'Offrante atteste qu'elle n'a pas reçu, ni directement ni indirectement, ni de la part de la Société Visée elle-même ni de la part de sociétés qu'elle contrôle, des informations confidentielles concernant la Société Visée susceptibles d'influencer de manière déterminante la décision des destinataires de cette Offre.



## 6. PUBLICATION

Ce prospectus ainsi que toutes les autres publications relatives à l'Offre seront publiés selon l'art. 7 OOPA, entre autres à l'adresse suivante: <http://www.public-takeover.ch>.

## 7. RAPPORT DE L'ORGANE DE CONTRÔLE CONFORMÉMENT À L'ART. 128 DE LA LOI FÉDÉRALE SUR LES INFRASTRUCTURES DES MARCHÉS FINANCIERS ET LE COMPORTEMENT SUR LE MARCHÉ EN MATIÈRE DE NÉGOCIATION DE VALEURS MOBILIÈRES ET DE DÉRIVÉS (LIMF)

En notre qualité d'organe de contrôle reconnu pour la vérification d'offres publiques d'acquisition au sens de la LIMF, nous avons procédé au contrôle du prospectus d'ACRON Swiss Premium Assets AG ("l'offrant"). Le rapport du Conseil d'administration de la société visée et la fairness opinion d'IFBS AG n'ont pas fait l'objet de notre examen.

L'offrant est responsable de l'établissement du prospectus de l'offre. Notre mission consiste à vérifier et à apprécier ledit prospectus. Nous attestons que nous remplissons les exigences d'indépendance conformément au droit des offres publiques d'acquisition.

Notre contrôle a été effectué conformément à la Norme d'audit suisse 880 selon laquelle un contrôle en accord avec l'art. 128 LIMF doit être planifié et réalisé de telle manière que l'exhaustivité formelle du prospectus de l'offre selon la LIMF et ses ordonnances soit établie et que les anomalies significatives soient constatées avec une assurance raisonnable, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs, même si les chiffres 3 à 5 suivants ne sont pas établis avec la même assurance que les chiffres 1 et 2. Nous avons vérifié les indications figurant dans le prospectus en procédant à des analyses et à des examens par sondages. Notre travail a par ailleurs consisté à évaluer dans quelle mesure la LIMF et ses ordonnances ont été respectées. Nous estimons que notre contrôle constitue une base suffisante pour former notre opinion.

Selon notre appréciation

1. l'offrant a pris les mesures nécessaires pour que les fonds requis soient disponibles au jour de l'exécution;
2. les dispositions relatives aux offres de prise de contrôle, et en particulier les dispositions relatives au prix minimum, ont été respectées.

D'autre part, nous n'avons pas rencontré d'éléments nous permettant de conclure que:

3. l'égalité de traitement des destinataires de l'offre n'a pas été respectée;
4. le prospectus ne répond pas aux critères d'exhaustivité et d'exactitude;
5. le prospectus n'est pas conforme à la LIMF et à ses ordonnances.

Le présent rapport ne saurait constituer une recommandation d'acceptation ou de refus de l'offre ni une attestation (fairness opinion) portant sur l'adéquation financière du prix de l'offre.

Zurich, le 7 octobre 2016

BDO AG

Edgar Wohlhauser  
Associé

Marcel Jans  
Associé

## **8. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'ACRON HELVETIA VII IMMOBILIEN AG**

### **8.1 Recommandation**

Le conseil d'administration a examiné l'Offre d'ACRON Swiss Premium Assets AG. En prenant en considération la *Fairness Opinion* établie par IFBC AG, Riedtlistrasse 19, 8006 Zurich, le conseil d'administration est parvenu unanimement à la conclusion de recommander l'acceptation de l'Offre.

### **8.2 Motivation**

Le Prix Offert a été fixé nettement au-dessus du prix minimum de CHF 83.75 qui fut établi par la société BDO AG, c'est-à-dire par l'organe de contrôle. Le Prix Offert se situe au-dessus de la fourchette de valeurs qui a été établie comme fourchette de prix justes par IFBC AG, auteur de la *Fairness Opinion* pour le conseil d'administration. Bien que le Prix Offert se situe 18.2% sous la *Net Asset Value* de la société au 30 juin 2016, il se situe 15.7% au-dessus de la *Net Asset Value* ajustée de la société de CHF 82.10 par Action de la Société Visée. Le conseil d'administration reconnaît également que l'Action de la Société Visée n'est pas liquide et que pour cette raison une réduction de la *Net Asset Value* s'impose. Ceci vaut également pour des investisseurs orientés sur de l'investissement à long terme, car, également pour ces derniers et malgré des distributions régulières, le prix de vente demeure la majeure partie de l'investissement. Certes, pour ces investisseurs, l'Action de la Société Visée offre un rendement à long terme stable, qui, au vu de la situation actuelle du marché des capitaux et selon l'opinion du conseil d'administration, ne peut souvent pas être obtenu. En outre, de nombreux actionnaires seraient ainsi forcés d'accepter un rabais lors d'un réinvestissement du Prix Offert en espèces qu'ils ont obtenu. Cela étant, la location du bien-fonds n'est assurée que jusqu'en 2019, de sorte que la minimisation des risques est attractive pour de nombreux investisseurs à l'heure actuelle. L'Offre n'a pas d'influence sur d'autres détenteurs de participations de la société et est essentiellement également neutre pour la société. Le conseil d'administration a donc conclu, en résumé, qu'il doit être recommandé d'accepter l'Offre.

La *Fairness Opinion* d'IFBC AG fait partie de ce rapport du conseil d'administration. Elle peut être téléchargée à l'adresse suivante en allemand et en français: <http://www.public-takeover.ch>. Une copie peut également être obtenue auprès d'ACRON HELVETIA VII Immobilien AG, c/o ACRON AG, Splügenstrasse 14, 8002 Zurich (tél.: +41 (0) 44 204 34 00, fax: +41 (0) 44 204 34 09, e-mail: [kai.brunko@acron-helvetia7.ch](mailto:kai.brunko@acron-helvetia7.ch)).

## **8.3 Conflits d'intérêts et conséquences financières**

### **8.3.1 Le conseil d'administration**

Suite au retrait de Judith Schomann, Christian Wenger et Daniel Pesenti, le conseil d'administration se compose de Kai Bender en tant que président du conseil d'administration, Jürg Greter et Klaus Walter Bender. Les trois membres du conseil d'administration existants ont les conflits d'intérêts suivants:

- *Kai Bender*: Kai Bender est président du conseil d'administration de l'Offrante et délégué du conseil d'administration d'ACRON AG, c'est-à-dire de la société-tête du Groupe Acron et la société-mère à 100% de l'Offrante. La société ACRON AG a conclu avec la Société Visée un contrat de service. Monsieur Bender fut ainsi élu sur proposition correspondante de l'Offrante et sera également réélu à sa demande. Monsieur Bender exerce son mandat suivant les décisions prises au sein d'ACRON AG.
- *Jürg Greter*: Jürg Greter est membre du conseil d'administration de l'Offrante et du conseil d'administration d'ACRON AG, c'est-à-dire de la société-tête du Groupe Acron et la société-mère à 100% de l'Offrante. Monsieur Greter fut ainsi élu sur proposition correspondante de l'Offrante et sera également réélu à sa demande. Monsieur Greter exerce son mandat suivant les décisions prises au sein d'ACRON AG.
- *Klaus Walter Bender*: Klaus Walter Bender est président du conseil d'administration d'ACRON AG, c'est-à-dire de la société-tête du Groupe Acron et la société-mère à 100% de l'Offrante. Monsieur Bender fut ainsi élu sur proposition correspondante de l'Offrante et sera également réélu à sa demande. Monsieur Bender exerce son mandat suivant les décisions prises au sein d'ACRON AG.

Les membres du conseil d'administration de l'Offrante n'ont ni des avantages ni des désavantages suite à l'Offre. Il résulte pour Monsieur Kai Bender et Monsieur Klaus Walter Bender des conséquences indirectes, étant donné qu'ils sont actionnaires directs d'ACRON AG et sont ainsi actionnaires indirects de l'Offrante et de la Société Visée. Aucun des conseillers d'administration ne détient de manière directe des actions dans la Société Visée.

### **8.3.2 Direction**

La direction de la Société Visée sera conduite par Kai Brunko conformément au contrat de service conclu entre ACRON AG et la Société Visée. Kai Brunko a un contrat de travail avec la société ACRON AG en tant que Director Asset Amanagement. Il est également responsable de la direction d'autres sociétés administrées par ACRON AG. Il n'existe aucune intention de changer la position de Kai Brunko en conséquence de l'Offre. Monsieur Brunko ne détient ni directement ni indirectement une participation dans la Société Visée. L'Offre n'a pas de conséquences pour Kai Brunko.

### **8.3.3 Mesures prises**

En raison du conflit d'intérêts évident des membres du conseil d'administration et de la direction, la société IFBC AG, Zurich, fut priée d'établir une *Fairness Opinion*. Celle-ci peut être

téléchargée en allemand et en français sous <http://www.public-takeover.ch>. Elle fait partie du présent rapport du conseil d'administration.

#### **8.4 Mesures de défense**

La Société Visée n'a pas saisi et ne va pas saisir de mesures de défense. Aucune décision de l'assemblée générale n'a été prise en application de l'art. 132 al. 2 LIMF.

#### **8.5 Accords contractuels**

Il n'y a pas d'accords contractuels avec l'Offrante concernant l'Offre. Néanmoins, la Société Visée est contrôlée par l'Offrante.

#### **8.6 Intentions des actionnaires détenant plus de 3% des droits de vote**

La société Combermere Limited Inc. S.à.r.l., 54-56, Boulevard Napoléon 1er, 2210, Luxembourg, détient, d'après la dernière annonce, 50'000 Actions de la Société Visée, correspondant à 9.09%. A côté de l'Offrante, elle est l'unique actionnaire avec une participation de plus de 3%. A la connaissance de la Société Visée, la société Combermere Limited Inc. S.à.r.l. n'envisage pas d'accepter l'Offre.

#### **8.7 Etats financiers**

Les états financiers annuels consolidés et audités de la Société Visée au 31 décembre 2015 peuvent être téléchargés sous [http://www.acron-helvetia7.ch/download/ACRON\\_HELVETIA\\_VII\\_Geschaeftsbericht\\_2015.pdf](http://www.acron-helvetia7.ch/download/ACRON_HELVETIA_VII_Geschaeftsbericht_2015.pdf). Le rapport semestriel de la Société Visée peut être téléchargé à partir du 25 octobre 2016 sous le lien [http://www.acron-helvetia7.ch/cnt\\_investor/de\\_publikationen.php](http://www.acron-helvetia7.ch/cnt_investor/de_publikationen.php).

### **9. DÉCISION DE LA COMMISSION DES OPA**

Le 7 octobre 2016, la Commission des OPA a émis la décision suivante:

1. L'offre publique d'achat d'ACRON Swiss Premium Assets AG aux actionnaires d'ACRON HELVETIA VII Immobilien AG est conforme aux dispositions légales relatives aux offres publiques d'achat.
2. La période d'offre est réduite à 10 jours de bourse.
3. Cette décision sera publiée le jour de la publication du prospectus d'offre sur le site internet de la Commission des OPA.
4. Les frais sont à la charge d'ACRON Swiss Premium Assets AG et s'élèvent à CHF 50.000.

## **10. DROITS DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ VISÉE**

### **10.1 Demande d'obtention de la qualité de partie (art. 57 OOPA)**

Un actionnaire qui prouve détenir au moins 3% des droits de vote de la Société Visée, exerçables ou non, au moment de la publication du prospectus d'offre du 10 octobre 2016 et depuis lors ("**Actionnaire qualifié**" au sens de l'art. 56 OOPA) obtient la qualité de partie lorsqu'il en fait la demande à la Commission des OPA. La requête d'un Actionnaire qualifié pour obtenir la qualité de partie doit parvenir à la Commission des OPA (Selnaustrasse 30, Case postale 1758, CH-8021 Zurich, fax: +41 58 499 22 91) dans les cinq jours de bourse suivant la publication du prospectus. Le délai commence à courir le premier jour de bourse qui suit la publication du prospectus. La preuve de la participation détenue par le requérant doit être jointe à la requête. La Commission des OPA peut en tout temps exiger le renouvellement de la preuve que l'actionnaire détient toujours au minimum 3% des droits de vote de la Société Visée, exerçables ou non. La qualité de partie reste acquise pour toutes décisions ultérieures rendues en relation avec l'Offre, pour autant que la qualité d'Actionnaire qualifié subsiste.

### **10.2 Opposition (art. 58 OOPA)**

Un Actionnaire qualifié (art. 56 al. 3 OOPA) qui n'a, à ce jour, pas participé à la procédure peut former opposition contre la décision de la Commission des OPA. L'opposition doit parvenir à la Commission des OPA (Selnaustrasse 30, Case postale 1758, CH-8021 Zurich, fax: +41 58 499 22 91) dans les cinq jours de bourse suivant la publication de la décision. Le délai commence à courir le premier jour de bourse qui suit la publication du dispositif de la décision. L'opposition doit comporter une conclusion, une motivation sommaire et la preuve de la participation de son auteur conformément à l'art. 56 OOPA.

## **11. EXÉCUTION DE L'OFFRE**

### **11.1 Information aux actionnaires de la Société Visée**

#### **11.1.1 Déposants**

Les actionnaires qui détiennent leurs Actions de la Société Visée dans un compte de dépôt ouvert auprès d'une banque en Suisse seront informés des modalités de l'Offre par leur banque dépositaire. Ils sont invités à se conformer aux instructions de cette dernière.

#### **11.1.2 Détention personnelle**

Les actionnaires qui détiennent leurs Actions de la Société Visée sous forme de certificats physiques seront informés des modalités de l'Offre par le registre des actions de la Société Visée. Ils sont invités à se conformer aux instructions de ce dernier. Si les actionnaires ne reçoivent pas d'information par le registre des actions de la Société Visée, ils sont priés de contacter leur banque de dépôt et de lui présenter leurs certificats d'actions physiques au plus tard jusqu'au 3 novembre 2016.

## **11.2 Agent d'acceptation et de paiement**

La Banque cantonale bernoise SA, Berne, a été chargée de l'exécution de cette Offre. Elle agit comme domicile d'acceptation et de paiement.

## **11.3 Actions présentées à l'acceptation**

Les Actions de la Société Visée présentées à l'acceptation ne feront pas l'objet d'un négoce sur une deuxième ligne de négoce. Les Actions de la Société Visée présentées à l'acceptation dans le cadre de l'Offre seront par conséquent bloquées par la banque dépositaire et ne pourront plus être transférées.

## **11.4 Paiement du Prix Offert et exécution**

Sous réserve du report de la date d'exécution de l'Offre en raison d'une prolongation du Délai de Carence (Section 2.4), ou d'une prolongation de la Période d'Offre (Section 2.5), le Prix Offert pour les Actions de la Société Visée valablement présentées à l'acceptation pendant la Période d'Offre et le Délai Supplémentaire d'Acceptation sera payé, et ces Actions de la Société Visée seront transférées à l'Offrante, le 6 décembre 2016 ("**Date d'Exécution**").

## **11.5 Frais et commissions**

L'Offrante supporte ses propres frais et commissions ainsi que sa part au droit de timbre de négociation. Elle ne compense pas les actionnaires acceptant l'Offre pour les frais, commissions et droit de timbre de négociation qui leurs sont facturés.

## **11.6 Conséquences fiscales**

Les indications suivantes concernant les conséquences fiscales sont fournies à titre indicatif seulement et ne doivent pas être prises en considération sans une évaluation appropriée de la situation fiscale des personnes concernées. Il est recommandé aux actionnaires ou aux ayants droit économiques d'Actions de la Société Visée de consulter un conseiller fiscal pour déterminer le régime fiscal spécifique qui leur est applicable dans le cadre de l'Offre.

### **11.6.1 Actionnaires vendant leurs Actions de la Société Visée conformément aux termes de l'Offre**

En général, le fait de présenter les Actions de la Société Visée à l'acceptation dans le cadre de l'Offre peut avoir les conséquences fiscales suivantes:

*Actionnaires ayant leur domicile fiscal en Suisse et détenant des Actions de la Société Visée dans leur fortune privée:* Conformément aux principes généralement applicables en Suisse en matière d'imposition du revenu, les actionnaires qui détiennent des Actions de la Société Visée dans leur fortune privée et qui vendent leurs Actions de la Société Visée conformément aux termes de l'Offre réalisent en principe un gain en capital privé franc d'impôt, respectivement une perte en capital non déductible. La vente des Actions de la Société Visée conformément aux termes de l'Offre est donc en principe fiscalement neutre du point de vue de l'impôt sur le revenu.

*Actionnaires ayant leur domicile fiscal en Suisse et détenant des Actions de la Société Visée dans leur fortune commerciale (ainsi que les personnes morales domiciliées en Suisse):* Conformément aux principes généralement applicables en Suisse en matière d'imposition du revenu et du bénéfice, les actionnaires qui détiennent des Actions de la Société Visée dans leur fortune commerciale et qui vendent leurs Actions de la Société Visée conformément aux termes de l'Offre réalisent un gain en capital imposable, respectivement une perte en capital déductible, calculée sur la différence entre le Prix Offert et la valeur comptable déterminante du point de vue fiscal. En matière d'impôt sur le revenu, ce régime fiscal s'applique également aux personnes qualifiées de commerçants professionnels de titres.

*Actionnaires n'ayant pas de domicile fiscal en Suisse:* Conformément aux principes généralement applicables en matière de fiscalité suisse, les revenus résultant de la vente d'Actions de la Société Visée conformément aux termes de l'Offre par un actionnaire n'ayant pas de domicile fiscal en Suisse ne sont pas soumis à l'impôt suisse sur le revenu ou à l'impôt suisse sur le bénéfice, à moins que les Actions de la Société Visée soient détenues par l'intermédiaire d'un établissement stable ou relèvent d'une activité commerciale en Suisse. Les actionnaires n'ayant pas de domicile fiscal en Suisse sont invités à se renseigner quant au régime fiscal qui leur est applicable dans leur pays de domicile.

#### **11.6.2 Actionnaires qui ne vendent pas leurs Actions de la Société Visée conformément aux termes de l'Offre**

Les actionnaires qui ne vendent pas leurs actions conformément aux termes de l'Offre sont soumis au régime fiscal actuel étant donné que l'Offrante n'envisage pas, après l'Offre, de prendre des mesures ayant pour but d'exclure des actionnaires publics.

#### **11.7 Droit applicable et for**

Les droits et obligations découlant de l'Offre sont soumis au droit matériel suisse. Le for exclusif se trouve à Zurich, en Suisse.

### **12. CALENDRIER ENVISAGÉ**

Publication du prospectus	10.10.2016
Début du Délai de Carence	11.10.2016
Fin du Délai de Carence	24.10.2016*
Début de la Période d'Offre	25.10.2016*
Fin de la Période d'Offre (16h00 HEC)	07.11.2016* **
Publication du résultat intermédiaire provisoire dans les médias électroniques	08.11.2016* **
Publication du résultat intermédiaire définitif	10.11.2016* **
Début du Délai Supplémentaire	11.11.2016* **
Fin du Délai Supplémentaire (16h00 HEC)	24.11.2016* **
Publication du résultat final provisoire dans les médias électroniques	25.11.2016* **
Publication du résultat final définitif	29.11.2016* **
Exécution de l'Offre	06.12.2016* **

\* Sous réserve d'une prolongation du Délai de Carence par la Commission des OPA.

\*\* L'Offrante se réserve le droit de prolonger le cas échéant la Période d'Offre avec l'accord de la Commission des OPA conformément à la Section 2.5 ci-dessus, auquel cas le calendrier sera adapté.

### **13.    INFORMATIONS ET DOCUMENTS**

Le prospectus ainsi que les autres documents de l'Offrante peuvent être téléchargés en allemand et en français à l'adresse suivante: <http://www.public-takeover.ch>.