



## Verfügung 637/02

vom 7. Oktober 2016

Öffentliches Kaufangebot von ACRON Swiss Premium Assets AG, Zug, an die Aktionäre von **ACRON HELVETIA VII Immobilien AG**, Zürich – Angebotsprospekt

### A.

ACRON HELVETIA VII Immobilien AG (**ACRON HELVETIA VII** oder **Zielgesellschaft**) ist eine Aktiengesellschaft schweizerischen Rechts mit Sitz in Zürich. Der statutarische Gesellschaftszweck von ACRON HELVETIA VII (vgl. Art. 2 der Statuten der ACRON HELVETIA VII) ist der *„Erwerb und die Verwaltung von Beteiligungen der Portikon AG und die Verwaltung der in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaft Portikon, Thurgauerstrasse 130, Opfikon. Die Gesellschaft kann die vorbezeichnete Liegenschaft vermieten, verpachten, renovieren, verbessern und belasten und im Übrigen alle Geschäfte tätigen, die mit diesem Zweck und mit der Anlage ihrer Mittel im Zusammenhang stehen.“* Das Aktienkapital von ACRON HELVETIA VII beträgt gemäss Handelsregisterauszug vom 21. Juli 2016 CHF 36'855'500. Es ist in 550'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 67.01 eingeteilt (**ACRON HELVETIA VII-Aktien**). Die ACRON HELVETIA VII ist unter dem Symbol AHGN als eigentliche Investment- bzw. Beteiligungsgesellschaft an der BX Berne eXchange im Segment „BX Immo“ kotiert. Die Statuten der ACRON HELVETIA VII beinhalten weder eine *Opting out*- noch eine *Opting up*-Klausel.

### B.

ACRON Swiss Premium Assets AG (**ACRON Swiss Premium** bzw. **Anbieterin** oder **Gesuchstellerin**) ist eine Aktiengesellschaft schweizerischen Rechts mit Sitz in Zug. Der statutarische Gesellschaftszweck der Anbieterin liegt im *„Erwerb, [dem] Halten und [der] 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.“* Das Aktienkapital der Anbieterin beträgt CHF 100'000. Es ist eingeteilt in 1'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 100.

Die Aktien der Anbieterin werden vollständig von der ACRON AG, Zürich, gehalten. Die ACRON AG, welche die Zielgesellschaft bereits gegründet und aufgesetzt hatte, ist auch die Verwalterin und Promotorin der Zielgesellschaft und hat mit Letzterer zu diesen Zwecken einen entsprechenden Dienstleistungsvertrag abgeschlossen. Kontrolliert wird ACRON AG von Klaus Walter Bender, Feusisberg (mit einem Anteil von 70%). Die übrigen 30% an der ACRON AG werden direkt von der Accensis GmbH, Düsseldorf, gehalten, welche ihrerseits zu je einem Drittel von Kai Bender, Meilen, Peer Bender, Düsseldorf, sowie Kristina Margot Isen, Düsseldorf, gehalten wird. Klaus Walter Bender amtiert sodann auch als Verwaltungsratspräsident der ACRON AG sowie als Verwaltungsratsmitglied der Zielgesellschaft, währenddem Kai Bender als Delegierter des Verwaltungsrats der ACRON AG bzw. als Verwaltungsratspräsident der Zielgesellschaft und der Anbieterin fungiert.



**C.**

Am 13. Juni 2016 wurde das Sekretariat der Übernahmekommission darüber in Kenntnis gesetzt, dass die ACRON Swiss Premium am 8. Juni 2016 mit der AXA Leben AG, Winterthur, einen Kaufvertrag über den Erwerb von 326'050 ACRON HELVETIA VII-Aktien abgeschlossen habe (das **das Pflichtangebot auslösende Erwerbsgeschäft**). Damit hielt die ACRON Swiss Premium nunmehr rund 59.28% des Kapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft und wurde damit gemäss Art. 39 Abs. 1 FinfraV-FINMA verpflichtet, innerhalb von zwei Monaten, d.h. bis zum 8. August 2016, den Publikumsaktionären der Zielgesellschaft ein Pflichtangebot nach Art. 135 Abs. 1 FinfraG zu unterbreiten.

**D.**

Mit der Verfügung 637/01 vom 5. August 2016 in Sachen *ACRON HELVETIA VII Immobilien AG* hiess die Übernahmekommission das Gesuch um Verlängerung der Frist zur Unterbreitung eines Pflichtangebots an die Publikumsaktionäre der Zielgesellschaft bis zum 10. Oktober 2016 gut, welches die Anbieterin am 22. Juli 2016 bei der Übernahmekommission eingereicht hatte.

**E.**

Nachdem der Übernahmekommission im Verlauf vom August und September 2016 Entwürfe des Angebotsprospekts, des Bewertungsgutachtens der Prüfstelle sowie der *Fairness Opinion* zur Prüfung zugestellt worden waren, reichte die Anbieterin am 3. Oktober 2016 schliesslich einen finalisierten Angebotsprospekt (inkl. Bericht des Verwaltungsrats der Zielgesellschaft) und ein Gesuch, beinhaltend die nachfolgend wiedergegebenen Anträge, bei der Übernahmekommission ein:

1. *Es sei festzustellen, dass das Angebot, wie es gemäss dem mit heutigem Datum bereits elektronisch eingereichten Angebotsprospekt, gegebenenfalls unter Berücksichtigung allfälliger von Seiten des Ausschusses gewünschter und von der Anbieterin vorgenommener Anpassungen, unterbreitet werden soll, den gesetzlichen Bestimmungen über öffentliche Kaufangebote entspricht.*
2. *Es sei die Angebotsfrist gem. Art. 14 Abs. 3 UEV auf zehn Börsentage zu verkürzen.*
3. *Die Verfügung sei zusammen mit dem Angebotsprospekt zu publizieren.*

Auf die Begründung dieser Anträge wird soweit erforderlich in den Erwägungen eingegangen.

**F.**

Zur Prüfung dieser Angelegenheit wurde ein Ausschuss bestehend aus dem Präsidenten Thomas A. Müller, Jean-Luc Chenaux und Beat Fellmann gebildet.

—



## **Die Übernahmekommission zieht in Erwägung:**

### **1. Anwendbarkeit der Bestimmungen über Pflichtangebote**

[1] Nach Art. 135 Abs. 1 FinfraG muss derjenige, welcher direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten Beteiligungspapiere erwirbt und damit zusammen mit den Papieren, die er bereits besitzt, den Grenzwert von 33 1/3 Prozent der Stimmrechte einer Zielgesellschaft überschreitet, für alle kotierten Beteiligungspapiere der Gesellschaft ein Angebot unterbreiten.

[2] Aufgrund des Erwerbs von 326'050 ACRON HELVETIA VII-Aktien im Rahmen des Kaufvertrags vom 8. Juni 2016 hält ACRON Swiss Premium insgesamt 326'050 ACRON HELVETIA VII-Aktien, entsprechend rund 59.28% des Kapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft (vgl. dazu Sachverhalt Bst. C oben). Sie überschreitet daher den Grenzwert gemäss Art. 135 Abs. 1 FinfraG. Dadurch wird ACRON Swiss Premium angebotspflichtig und die Bestimmungen über Pflichtangebote sind anwendbar. Mit dem vorliegenden Angebot erfüllt ACRON Swiss Premium diese Angebotspflicht.

—

### **2. Handeln in gemeinsamer Absprache**

[3] Für Personen, die im Hinblick auf ein Angebot in gemeinsamer Absprache oder als organisierte Gruppe mit der Anbieterin handeln, gilt Art. 12 Abs. 1 FinfraV-FINMA sinngemäss (Art. 11 Abs. 1 UEV). Sie haben die Pflichten nach Art. 12 UEV einzuhalten, was von der Prüfstelle zu überprüfen ist. Die Anbieterin hat nach Art. 19 Abs. 1 lit. d UEV die in gemeinsamer Absprache mit ihr handelnden Personen im Angebotsprospekt offen zu legen.

[4] Klaus Walter Bender und alle von ihm direkt oder indirekt kontrollierten Gesellschaften, einschliesslich ACRON AG, Zürich, (vgl. dazu auch Sachverhalt Bst. B oben) und der Zielgesellschaft handeln im Hinblick auf das vorliegende Angebot in gemeinsamer Absprache mit der Anbieterin. Der Angebotsprospekt enthält in Ziffer 3.3 die diesbezüglichen Angaben in Form einer generellen Umschreibung, ohne die direkt oder indirekt kontrollierten Gesellschaften einzeln namentlich aufzulisten. Dies ist gemäss Praxis der Übernahmekommission zulässig, sofern die Prüfstelle eine vollständige Liste dieser Gesellschaften und Personen erhält. In vorliegenden Fall hat die Prüfstelle bestätigt, dass sie eine solche Liste bekommen hat.

[5] In Bezug auf die in gemeinsamer Absprache mit der Anbieterin handelnden Personen entspricht der Angebotsprospekt den gesetzlichen Anforderungen (vgl. Angebotsprospekt Ziff. 3.3 sowie die unter [http://www.acron.ch/cnt\\_acron/de\\_juristischestruktur.php](http://www.acron.ch/cnt_acron/de_juristischestruktur.php) bzw. [http://www.acron.ch/cnt\\_portfolio/de\\_portfolio\\_uebersicht.php](http://www.acron.ch/cnt_portfolio/de_portfolio_uebersicht.php) abrufbaren Übersichten).

—



### 3. Gegenstand des Angebots

[6] Das öffentliche Angebot bezieht sich auf alle sich im Publikum befindenden ACRON HELVETIA VII-Aktien, welche bis zum Ende der Nachfrist ausgegeben werden, abzüglich derjenigen ACRON HELVETIA VII-Aktien, die von der Anbieterin oder mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen gehalten werden (vgl. Angebotsprospekt Ziff. 2.2). Die Anbieterin erfüllt damit die Anforderungen gemäss Art. 9 Abs. 2 UEV.

—

### 4. Einhaltung der Bestimmungen über den Mindestpreis

#### 4.1 Allgemein

[7] Gemäss Art. 135 Abs. 2 FinfraG muss der Preis des Angebots mindestens dem Börsenkurs sowie dem höchsten Preis entsprechen, den der Anbieter und die mit ihm in gemeinsamer Absprache handelnden Personen in den zwölf letzten Monaten für Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft bezahlt haben (Preis des vorausgegangenen Erwerbs). Gemäss Art. 40 Abs. 2 FinfraV-FINMA entspricht der Börsenkurs dem volumengewichteten Durchschnittskurs der börslichen Abschlüsse der letzten 60 Börsentage vor Veröffentlichung des Angebots bzw. der Voranmeldung (*Volume-Weighted Average Price, VWAP*).

#### 4.2 Börsenkurs – Notwendigkeit einer Bewertung der Aktien der Zielgesellschaft

[8] Sind die kotierten Beteiligungspapiere vor der Veröffentlichung des Angebots bzw. der Voranmeldung nicht liquid, so ist eine Bewertung durch eine Prüfstelle i.S.v. Art. 128 FinfraG vorzunehmen (vgl. Art. 42 Abs. 4 FinfraV-FINMA). Die Bewertung der Prüfstelle stellt in diesem Sinne die notwendige Ersatzhandlung für das Abstellen auf den Börsenkurs (vgl. Art. 135 Abs. 2 lit. a FinfraG und Art. 42 Abs. 1 bis 3 FinfraV-FINMA) als Grundlage für die Ermittlung des Mindestpreises dar. Die Kriterien für die Liquidität eines Beteiligungspapiers werden im UEK-Rundschreiben Nr. 2 zur Liquidität im Sinn des Übernahmerechts vom 26. Februar 2010 (**UEK-Rundschreiben Nr. 2**) festgelegt.

[9] Gemäss UEK-Rundschreiben Nr. 2 gilt die ACRON HELVETIA VII-Aktie als nicht liquid, da der monatliche Median des täglichen Handelsvolumens der börslichen Transaktionen nicht – wie vorausgesetzt – in mindestens zehn, sondern lediglich an einem der zwölf dem Angebot vorausgehenden vollständigen Monate gleich oder grösser als 0.04 % des handelbaren Teils des Beteiligungspapiers (Free Float) war.

[10] ACRON Swiss Premium hat BDO AG, Zürich (**BDO**), welche zugleich als Prüfstelle das vorliegende Angebot prüft, mit der Bewertung der ACRON HELVETIA VII-Aktie beauftragt. BDO hat einen Wert von CHF 83.75 pro ACRON HELVETIA VII-Aktie ermittelt. Bei der Ermittlung des Werts pro ACRON HELVETIA VII-Aktie stellt BDO im Wesentlichen auf den anlässlich des das Pflichtangebot auslösenden Erwerbsgeschäfts an AXA Leben AG bezahlten Kaufpreis von CHF 90



ab (vgl. dazu Sachverhalt Bst. C oben), den sie um den Betrag der Nennwertausschüttung (resultierend aus der zwischenzeitlich erfolgten Kapitalherabsetzung) in der Höhe von CHF 6.25 kürzt. Gemäss dem Verständnis von BDO reflektiert der Aktienpreis von CHF 90 für einen Anteil von 59.28% eines Unternehmens einen Markpreis zwischen unabhängigen Dritten.

#### **4.3 Preis des vorausgegangenen Erwerbs**

[11] Der höchste von der Anbieterin und den mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen während der letzten zwölf Monate vor der Publikation des Angebots für eine ACRON HELVETIA VII-Aktie bezahlte Kaufpreis beträgt CHF 90 (bzw. bereinigt CHF 83.75).

#### **4.4 Ergebnis**

[12] Der Angebotspreis entspricht vorliegend CHF 95 pro ACRON HELVETIA VII-Aktie und liegt sowohl über dem (i) im Rahmen der Unternehmensbewertung von BDO ermittelten Wert von CHF 83.75 als auch über dem (ii) im Rahmen des vorausgegangenen Erwerbs bezahlten Höchstpreis von CHF 90 (bzw. bereinigt CHF 83.75). Somit sind die Bestimmungen über den Mindestpreis gemäss Art. 135 Abs. 2 FinfraG eingehalten. Die Prüfstelle hat dies in ihrem Bericht bestätigt.

—

#### **5. Best Price Rule**

[13] Gemäss Art. 10 Abs. 1 UEV muss ein Anbieter, der von der Veröffentlichung des Angebots bis sechs Monate nach Ablauf der Nachfrist Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft zu einem über dem Angebotspreis liegenden Preis erwirbt, diesen Preis allen Empfängern des Angebotes anbieten (*Best Price Rule*). Die *Best Price Rule* ist auch auf den Erwerb von Beteiligungsderivaten anwendbar (Art. 10 Abs. 2 UEV).

[14] Die Prüfstelle hat die Einhaltung der *Best Price Rule* zu bestätigen (Art. 28 Abs. 1 lit. d UEV).

—

#### **6. Bedingungen**

[15] Der Angebotsprospekt enthält keine Bedingungen, weshalb sich eine Überprüfung der Bedingungen im Hinblick auf deren Zulässigkeit (Art. 38 Abs. 1 FinfraV-FINMA) vorliegendenfalls erübrigt.

—

#### **7. Bericht des Verwaltungsrats der Zielgesellschaft**

[16] Gemäss Art. 132 Abs. 1 FinfraG hat der Verwaltungsrat der Zielgesellschaft einen Bericht zu veröffentlichen, in dem er zum Angebot Stellung nimmt. Die darin abgegebenen Informationen

—

—

—



müssen wahr und vollständig sein. Der Verwaltungsratsbericht der Zielgesellschaft hat nach Art. 30 Abs. 1 UEV sämtliche Informationen zu enthalten, die notwendig sind, damit die Angebotsempfänger ihre Entscheidung in Kenntnis der Sachlage treffen können. Für weitere Einzelheiten sei auf die gesetzlichen Bestimmungen verwiesen (Art. 30 ff. UEV).

## 7.1 Empfehlung / Interessenkonflikte

[17] Der Bericht des Verwaltungsrats enthält die mit Blick auf Art. 32 UEV relevanten Angaben bezüglich der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung (vgl. dazu Angebotsprospekt Ziff. 8.3). Sämtliche Mitglieder des nach den Rücktritten von Judith Schomann, Christian Wenger und Daniel Pesenti dreiköpfigen Verwaltungsrats (bestehend aus Kai Bender, Klaus Walter Bender und Jürg Greter), ebenso wie Kai Brunko als Geschäftsführer der Zielgesellschaft befinden sich in einem Interessenkonflikt:

- 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. Kai Bender wurde entsprechend auf Antrag der Anbieterin gewählt und wird auch auf deren Antrag wiedergewählt werden. Sein Mandat übt Kai Bender entsprechend den Entscheidungen aus, die im Rahmen der ACRON AG getroffen werden. Des Weiteren ist Kai Bender indirekt an der ACRON AG und entsprechend indirekt an der Anbieterin und der Zielgesellschaft beteiligt.
- Klaus Walter Bender ist Präsident des Verwaltungsrats der ACRON AG, d.h. der Obergesellschaft der Acron-Gruppe und 100%iger Muttergesellschaft der Anbieterin. Klaus Walter Bender wurde entsprechend auf Antrag der Anbieterin gewählt und wird auch auf deren Antrag wiedergewählt werden. Sein Mandat übt Klaus Walter Bender entsprechend den Entscheidungen aus, die im Rahmen der ACRON AG getroffen werden. Des Weiteren ist Klaus Walter Bender direkt an der ACRON AG bzw. indirekt an der Anbieterin und der Zielgesellschaft beteiligt.
- 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. Jürg Greter wurde entsprechend auf Antrag der Anbieterin gewählt und wird auch auf deren Antrag wiedergewählt werden. Sein Mandat übt Jürg Greter entsprechend den Entscheidungen aus, die im Rahmen der ACRON AG getroffen werden.
- Kai Brunko zeichnet sich für die Geschäftsführung der Zielgesellschaft unter dem zwischen der ACRON AG und der Zielgesellschaft abgeschlossenen Dienstleistungsvertrag verantwortlich. Kai Brunko hat einen Arbeitsvertrag mit der ACRON AG als *Director Asset Management* und ist auch für die Geschäftsführung weiterer Gesellschaften zuständig, die die ACRON AG verwaltet.





[18] Aufgrund der Tatsache, dass sämtliche Verwaltungsräte der Zielgesellschaft in einem Interessenkonflikt in Bezug auf das vorliegende Pflichtangebot von ACRON Swiss Premium stehen, hat der Verwaltungsrat – als Massnahme um eine Benachteiligung der Angebotsempfänger durch solche Interessenskonflikte zu vermeiden – IFBC damit beauftragt, die finanzielle Angemessenheit des vorliegenden Pflichtangebots zu prüfen (*Fairness Opinion*).

[19] Der Verwaltungsrat von ACRON HELVETIA VII hat unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer bei IFBC AG, Zürich (**IFBC**), in Auftrag gegebenen *Fairness Opinion* (siehe unten) einstimmig entschieden, den Aktionären von ACRON HELVETIA VII das Angebot von ACRON Swiss Premium zur Annahme zu empfehlen.

## 7.2 Fairness Opinion

[20] Mit Verfügung 502/01 vom 16. Januar 2012 in Sachen *IFBC AG* hat die Übernahmekommission festgestellt, dass die im Rahmen des vorliegenden Pflichtangebots seitens ACRON HELVETIA VII beauftragte IFBC für die Erstellung von *Fairness Opinions* im Rahmen öffentlicher Kauf- und Tauschangebote besonders befähigt ist. Diese besondere Befähigung besteht nach wie vor: IFBC hat dies mit Schreiben vom 28. September 2016 gegenüber der Übernahmekommission bestätigt und dargelegt, dass sie als Bewerterin im Sinne von Art. 30 Abs. 6 UEV für die Erstellung der *Fairness Opinion* im Rahmen der vorliegenden Transaktion besonders befähigt und von der Zielgesellschaft, der Anbieterin sowie den mit diesen in gemeinsamer Absprache handelnden Personen unabhängig ist.

[21] IFBC hat für ACRON HELVETIA VII anhand der *DCF*-Methode eine Wertbandbreite pro ACRON HELVETIA VII-Aktie von CHF 74 bis CHF 93.30 ermittelt. Gestützt darauf erachtet IFBC den Angebotspreis von CHF 95 pro ACRON HELVETIA VII-Aktie aus finanzieller Sicht als fair und angemessen.

[22] Die von IFBC für ihre Meinungsbildung verwendeten Informationen und Bewertungsmethoden, die Bewertungsannahmen und die angewandten Parameter sowie deren Herleitung sind in der *Fairness Opinion* detailliert offengelegt, so dass die Angebotsempfänger die Einschätzung von IFBC nachvollziehen und ihren Entscheid über die Annahme oder Ablehnung des Angebots in Kenntnis der Sachlage treffen können. Die *Fairness Opinion* ist damit transparent, plausibel und nachvollziehbar begründet.

[23] Basierend auf der *Fairness Opinion* hat der Verwaltungsrat von ACRON HELVETIA VII einstimmig beschlossen, das Angebot von ACRON Swiss Premium zur Annahme zu empfehlen.

## 7.3 Jahres- oder Zwischenabschluss

[24] Sind zwischen dem Stichtag des letzten publizierten (Jahres- bzw. Zwischen-)Abschlusses und dem Ende der Angebotsfrist mehr als sechs Monate vergangen, muss der Verwaltungsrat nach ständiger Praxis der Übernahmekommission einen aktuellen Zwischenabschluss erstellen.



Dieser Zwischenabschluss wird Teil des Berichts des Verwaltungsrats und ist entsprechend zu veröffentlichen. Er muss zudem nach denselben Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt werden wie die Jahres- und Zwischenberichte der Zielgesellschaft. Hingegen muss er nicht revidiert werden (vgl. Verfügung 0430/01 in Sachen *Cham Paper Group Holding AG* vom 2. Dezember 2009, Erw. 7.1).

[25] Der letzte von der Zielgesellschaft publizierte geprüfte und konsolidierte Abschluss ist der Jahresabschluss vom 31. Dezember 2015. Der Halbjahresbericht der Zielgesellschaft soll ab dem 25. Oktober 2016 unter [http://www.acronhelvetia7.ch/cnt\\_investor/de\\_publicationen.php](http://www.acronhelvetia7.ch/cnt_investor/de_publicationen.php) heruntergeladen werden können.

[26] Die Angebotsfrist endet vorliegend voraussichtlich am 7. November 2016. Damit wird der Jahresabschluss vom 31. Dezember 2015 bei Ablauf der Angebotsfrist mehr als sechs Monate zurückliegen, womit der Verwaltungsrat der Zielgesellschaft verpflichtet wird, einen aktuellen Zwischenabschluss zu erstellen und diesen spätestens zehn Börsentage vor dem Ende der Angebotsfrist zu publizieren (vgl. Verfügung 0621/01 vom 21. Dezember 2015 in Sachen *Micronas Semiconductor AG*, Erw. 8.3; Verfügung 0468/04 vom 23. März 2011 in Sachen *Genolier Swiss Medical Network SA*, Erw. 2). Sofern der Halbjahresbericht durch die Zielgesellschaft wie angekündigt per 25. Oktober 2016 oder zumindest 10 Börsentage vor dem Ende der Angebotsfrist publiziert wird, gilt das vorgenannte Erfordernis als erfüllt.

#### 7.4 Übrige Informationen

[27] In Bezug auf die Offenlegung weiterer Informationen entspricht der Bericht des Verwaltungsrats den gesetzlichen Anforderungen.

—

#### 8. Angebotsfrist

[28] Die Anbieterin beantragt mit ihrem Antrag Ziffer 2. die Verkürzung der Angebotsfrist gemäss Art. 14 Abs. 3 UEV auf zehn Börsentage (vgl. dazu Sachverhalt Bst. E oben).

[29] Nach Art. 14 Abs. 3 UEV muss das Angebot mindestens 20 Börsentage offen bleiben. Diese Frist kann auf Gesuch des Anbieters bis auf zehn Börsentage verkürzt werden, wenn der Anbieter vor der Veröffentlichung des Angebotes die Mehrheit der Stimmrechte der Zielgesellschaft besitzt und der Bericht des Verwaltungsrates der Zielgesellschaft im Angebotsprospekt veröffentlicht wird.

[30] Vorliegend hält die Anbieterin vor Veröffentlichung des Angebots bereits rund 59.28% des Kapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft und der Verwaltungsratsbericht wird im Angebotsprospekt veröffentlicht. Somit kann die Angebotsfrist antragsgemäss auf 10 Börsentage verkürzt werden.

—





## 9. Publikation

[31] Die vorliegende Verfügung wird nach Eröffnung an die Parteien am Tag der Publikation des Angebotsprospekts auf der Webseite der Übernahmekommission veröffentlicht (Art. 138 FinfraG in Verbindung mit Art. 65 Abs. 1 UEV).

—

## 10. Gebühr

[32] Gemäss Art. 117 Abs. 2 FinfraV wird die Gebühr im Verhältnis zum Wert der Transaktion berechnet. Dies bedeutet, dass hierfür sämtliche vom Angebot erfassten Titel (Beteiligungspapire und/oder Beteiligungsderivate) sowie jene Titel einbezogen werden, welche in den zwölf Monaten vor der Veröffentlichung des Angebots erworben wurden (vgl. Verfügung 639/01 vom 28. September 2016 in Sachen *Looser Holding AG*, Erw. 12; Verfügung 573/01 vom 8. August 2014 in Sachen *Schweizerische National-Versicherungs-Gesellschaft AG*, Erw. 12; vgl. Verfügung 542/02 vom 2. September 2013 in Sachen *Società Elettrica Sopracenerina SA*, Erw. 10). Die Gebühr beträgt mindestens CHF 50'000 und höchstens CHF 250'000. In besonderen Fällen kann die Gebühr, je nach Umfang und Schwierigkeit der Transaktion, um bis zu 50 Prozent vermindert oder erhöht werden (Art. 117 Abs. 3 UEV).

[33] Das Angebot umfasst vorliegend 222'775 ACRON HELVETIA VII-Aktien zu einem Preis von CHF 95. Zudem haben die Anbieterin und die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen in den 12 Monaten vor der Publikation des Angebotsprospekts insgesamt 326'050 ACRON HELVETIA VII-Aktien erworben zu einem Preis von CHF 90. Der Wert der gesamten Transaktion liegt somit bei rund CHF 50'508'125. Daraus resultiert die Minimalgebühr von CHF 50'000 zulasten der Anbieterin (Art. 117 Abs. 2 und 3 UEV).

—



**Die Übernahmekommission verfügt:**

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 Webseite der Übernahmekommission veröffentlicht.
4. Die Gebühr zu Lasten von ACRON Swiss Premium Assets AG beträgt CHF 50'000.

Der Präsident:

Thomas A. Müller

**Diese Verfügung geht an die Parteien:**

- ACRON Swiss Premium Assets AG, vertreten durch Dr. Matthias Courvoisier, Baker & McKenzie;
- ACRON HELVETIA VII Immobilien AG, vertreten durch Dr. Matthias Courvoisier, Baker & McKenzie.

**Mitteilung an:**

BDO AG (Prüfstelle)

**Rechtsmittelbelehrung:**

**Beschwerde (Art. 140 des Finanzmarktinfrastrukturgesetzes, SR 958.1):**

Diese Verfügung kann innert einer Frist von fünf Börsentagen bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, CH-3003 Bern, angefochten werden. Die Anfechtung hat schriftlich zu erfolgen und ist zu begründen. Die Beschwerde hat den Erfordernissen von Art. 52 VwVG zu genügen.



### **Einsprache (Art. 58 der Übernahmeverordnung, SR 954.195.1):**

Ein Aktionär, welcher eine Beteiligung von mindestens drei Prozent der Stimmrechte an der Zielgesellschaft, ob ausübbar oder nicht, nachweist (qualifizierter Aktionär, Art. 56 UEV) und am Verfahren bisher nicht teilgenommen hat, kann gegen die vorliegende Verfügung Einsprache erheben. Die Einsprache ist bei der Übernahmekommission innerhalb von fünf Börsentagen nach der Veröffentlichung der vorliegenden Verfügung einzureichen. Sie muss einen Antrag und eine summarische Begründung sowie den Nachweis der Beteiligung gemäss Art. 56 Abs. 3 und 4 UEV enthalten (Art. 58 Abs. 4 UEV).

—