

Zweite Ergänzung des Öffentlichen Kaufangebots

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

Am 10. Oktober 2016 hat die ACRON Swiss Premium Assets AG ("**ASPA**" bzw. "**Anbieterin**") ein öffentliches Kaufangebot für sämtliche sich im Publikum befindlichen Namenaktien der ACRON HELVETIA VII Immobilien AG ("**Gesellschaft**") veröffentlicht. Am 24. Oktober 2016 wurde die Erste Ergänzung des Öffentlichen Kaufangebots veröffentlicht ("**Erste Ergänzung**"). Die Erste Ergänzung hat unter anderem den bedingten Kauf von Aktien an der ACRON AG, welche die ASPA kontrolliert, durch die HFS Helvetic Financial Services AG ("**HFS**") zum Gegenstand. Die HFS würde in einem ersten Schritt 51% der Aktien an der ACRON AG erwerben, wonach sie die Kontrolle über die ACRON AG gemeinsam mit den bisherigen Aktionären wahrnehmen würde (Gruppenbildung). Zusätzlich wurde der HFS eine Option zum Kauf der restlichen 49% der Aktien an der ACRON AG eingeräumt. Im Zusammenhang mit dem Aktienkauf durch die HFS und der etwaigen Gruppenbildung wurde bei der Übernahmekommission (UEK) ein Gesuch eingereicht, worin beantragt wird, dass die HFS bzw. die an der Gruppenbildung beteiligten Personen von der Pflicht zur Unterbreitung eines öffentlichen Kaufangebots auszunehmen seien (siehe die Erste Ergänzung).

Die Beurteilung der Frage, ob der HFS und den anderen Gesuchstellern eine Ausnahme gewährt wird, steht im Ermessen der Übernahmekommission. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass das Gesuch nicht gutgeheissen wird. Aus diesem Grund haben die heute kontrollierenden Aktionäre und indirekt berechtigten Personen vom Verwaltungsrat der Gesellschaft verlangt, dass eine Generalversammlung einberufen wird, der die Einführung des Opting-Outs bezüglich der Angebotspflicht vorgelegt wird. Eine ausserordentliche Generalversammlung der Gesellschaft mit dem entsprechenden Antrag wurde vom Verwaltungsrat der Gesellschaft auf den 15. November 2016 angesetzt und einberufen. Der Verwaltungsrat hat den Antrag aus Sicht der Gesellschaft geprüft und unterstützt diesen.

Den betreffenden Personen geht es mit dem Antrag zur Einführung des Opting-Outs vor allem darum, Transaktionssicherheit zu erlangen. Die HFS und die anderen beteiligten Personen wollen eine Angebotspflicht bei Vollzug der vorgesehenen Übertragung der Aktien an der ACRON AG verhindern, und zwar sowohl beim ersten Schritt des Erwerbs von 51% der Aktien an der ACRON AG durch die HFS und der damit verbundenen Gruppenbildung als auch beim zweiten allenfalls erfolgenden Schritt der Optionsausübung durch die HFS.

Ein durch die Generalversammlung der Gesellschaft eingeführtes Opting-Out hätte generelle Geltung, das heisst es wirkt für jeden direkten und indirekten Kontrollübergang bei der Gesellschaft. Die sonst geltende Regel, wonach eine Angebotspflicht ausgelöst wird, wenn ein

Aktionär oder eine Gruppe von Aktionären 33 1/3% überschreiten, würde für die Gesellschaft aufgehoben. Auf das derzeit laufende Übernahmeverfahren hat die Beschlussfassung über das Opting-Out keine Auswirkung.

ERGÄNZUNGSBERICHT DER PRÜFSTELLE GEMÄSS ARTIKEL 27 DER VERORDNUNG DER ÜBERNAHMEKOMMISSION ÜBER ÖFFENTLICHE KAUFANGEBOTE (UEV)

Als gemäss FinfraG anerkannte Prüfstelle für die Prüfung von öffentlichen Kaufangeboten haben wir die zweite Ergänzung des Angebotsprospekts der ACRON Swiss Premium Assets AG (die "Anbieterin") geprüft.

Für die zweite Ergänzung des Angebotsprospekts ist die Anbieterin verantwortlich. Unsere Aufgabe besteht darin, die zweite Ergänzung des Angebotsprospekts zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die übernahmerechtlichen Anforderungen an die Unabhängigkeit erfüllen.

Im Rahmen unserer Prüfung sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der zum zweiten Mal ergänzte Angebotsprospekt nicht vollständig und wahr ist.

Im Weiteren bestätigen wir die Aussagen unseres Prüfberichts vom 7. Oktober 2016, wonach

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

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

3. die Empfänger des Angebots nicht gleich behandelt werden;
4. 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, 31. Oktober 2016

BDO AG

Edgar Wohlhauser

Partner

Marcel Jans

Partner

ANGEBOTSRESTRIKTIONEN

Allgemein

Das Angebot, welches in diesem Dokument 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 document (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 document 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

Dieses Dokument 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.