

ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft

Protokoll ausserordentliche Generalversammlung vom 18. Februar 2020, 14:00 Uhr

1. Begrüssung und Konstituierung

Herr Kai Bender, Präsident des Verwaltungsrates, begrüsst die Anwesenden zur ausserordentlichen Generalversammlung, übernimmt den Vorsitz und eröffnet die Versammlung um 14.00 Uhr.

Hiernach begrüsst der Vorsitzende die Anwesenden und schlägt Herrn Birrer als Protokollführer und Herrn Bächtold, beide sind Mitarbeiter der ACRON AG, als Stimmzähler vor. [*bleibt unwidersprochen*]

Der Vorsitzende macht folgende formelle Feststellungen:

Die Aktionäre seien durch Publikation der Generalversammlungs-Einladung im schweizerischen Handelsamtsblatt vom 27. Januar 2020 und mittels Brief vom 27. Januar 2020 an alle im Aktienbuch aufgeführten Aktionäre zur heutigen Generalversammlung eingeladen worden. Somit wurden die Aktionäre zur heutigen Generalversammlung gemäss Gesetz und Statuten ordnungsgemäss eingeladen.

Der Verwaltungsrat sei mit den Herren Lindegger, Greter und mit ihm heute vollständig vertreten und stünde für Fragen zur Verfügung. Frau Jessen, Asset Managerin bei der ACRON AG und Herr Jegher, CFO der ACRON AG stünden für Fragen zur Verfügung, welche im Zusammenhang mit dem Tagesgeschäft und den Liegenschaften der Gesellschaft stehen.

Die Generalversammlung fasse ihre Beschlüsse und vollziehe ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen, d.h. mit mehr als der Hälfte der heute anwesenden bzw. vertretenen Aktienstimmen, es sei denn, das Gesetz oder die Statuten sehen ein besonderes Beschlussquorum vor.

Die heutige Versammlung setze sich wie folgt zusammen:

Vom gesamten Aktienkapital in Höhe von CHF 5'371'716.00, eingeteilt in 959'235 Namenaktien zu je CHF 5.60 seien heute vertreten:

ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft

Protokoll ausserordentliche Generalversammlung vom 18. Februar 2020, 14:00 Uhr

- a) 481'433 Stimmen durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter Herrn RA Gian Andri Töndury und
- b) 163'074 Stimmen durch persönlich anwesende Aktionäre, entweder mit ihren eigenen Stimmen oder in Vertretung von anderen Aktionären

Insgesamt seien heute also 35 Aktionäre mit 644'507 Aktienstimmen und einem Aktienkapital von CHF 3'609'239.20 vertreten, das entspreche 67,19 % der Stimmrechte und des Aktienkapitals.

Eine Liste der Teilnehmer und der vertretenen Aktienstimmen und Vollmachten liege vor.

Das Abstimmungsprozedere funktioniere gleich wie in den letzten Jahren, also mittels Handaufheben der hier anwesenden Aktionäre. Herr Töndury werde danach bekanntgeben, wie er von den ihn beauftragenden Aktionären bevollmächtigt wurde. Am Schluss zähle der Stimmenzähler die Resultate zusammen und werde dann formell das Resultat festhalten.

Traktandum 2 – Vorstellung des vorliegenden Kaufangebots für die Büroliegenschaft in Solothurn SO

Der Vorsitzende erläutert, dass die Aktionäre bereits in dem Schreiben vom 27. Januar 2020 über den Zweck dieser ausserordentlichen Generalversammlung informiert wurden. Es gehe um die Abstimmung über den Verkauf der Büroliegenschaft Solothurn. Der Vorsitzende erläutert, dass der Verkaufspreis zwar unter dem Gutachtenwert liege, aber der Verwaltungsrat gleichwohl einen Verkauf befürworte.

- Der Vorsitzende wies auf die Marktmieten in Solothurn hin, die analog zum Objektwert seit Erwerb gesunken seien. Der VR rechne entsprechend nicht damit, dass eine Anschlussvermietung zum gleichen oder besseren Mietzins möglich sei.
- Die aktuelle Bewertung in Höhe von CHF 11,39 Mio berücksichtige, dass rund CHF 1 Mio investiert werden müsste, um die Immobilie marktfähig machen zu können. Nach getätigten Investitionen sowie erneuter Vollvermietung ergebe sich ein neuer Wert gemäss Wüest Partner von ca. CHF 11,9 Mio. Wirtschaftlich mache das nach Ansicht der VR wenig Sinn.
- Die aktuelle Finanzierungssituation sei mit zwei Grundschuldgläubigern in unterschiedlichen Rangpositionen kompliziert, weil die Grundschuldgläubigern im

ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft

Protokoll ausserordentliche Generalversammlung vom 18. Februar 2020, 14:00 Uhr

2. Rang zusätzlich durch die Immobilie in Buchs gesichert sei. Dies würde insbes. bei einem Verkauf der Immobilie in Buchs unter Umständen zu weiteren Schwierigkeiten führen.
- Der Kaufvertrag konnte sehr verkäuferfreundlich verhandelt werden. Insbesondere muss die Gesellschaft keine ohne weitreichende Gewährleistungen leisten oder Garantien abgeben.
 - Sollte Buchs zeitnah verkauft werden können, könne bald eine Liquidation der Gesellschaft angegangen werden.
 - Im Kanton Solothurn werde gegebenenfalls eine Mehrwertabgabe eingeführt. In dem Moment, in dem die Gemeinde eine Umzonung vornehme, profitiere der Grundeigentümer aufgrund eines höheren fiktiven Grundstückwertes. Die Gemeinde schöpfe einen Teil dieser Wertvermehrung bei deren Realisierung, entweder bei Inkrafttreten der Baubewilligung oder beim Verkauf, ab. Bei einem schnellen Verkauf der Liegenschaft Solothurn, würde der Käufer diese Mehrwertabgabe übernehmen, sofern dann schon anfielen. Derzeit lägen keine konkreten Berechnungen vor, wie diese Mehrwertabgabe effektiv festgelegt würde.
 - Der Darlehensvertrag der Hypo Voralberg sehe vor, über fünf Jahre rund CHF 500'000 insges. anzusparen, die nach Mietvertragsende mit der AZ Medien AG in das Objekt investiert werden müssen. Der aktuelle Stand dieser Reserve läge bei CHF 275.000 die bei einem Verkauf an die Gesellschaft zurückgeleistet würde.
 - Der VR konnte verhandeln, dass der Käufer einen gewissen Zinsanteil übernimmt, um eine Vorfälligkeitsentschädigung zu reduzieren.
 - Bereits im Jahr 2015 seien Verkaufsverfahren via KPMG eingeleitet worden, wobei der Angebots-Median bei rund CHF 11,75 Mio lag; allerdings waren die Marktmieten zum damaligen Zeitpunkt noch höher und der Mietvertrag mit AZ Medien noch länger andauernd. Leider seien damals sämtliche Angebote zurückgezogen worden. In Folge dessen sei das Verkaufsverfahren eingestellt worden.
 - Die Liquidität der Gesellschaft sei bis zum Jahre 2022 gesichert. Nach wie vor werde die Vermietung in Buchs weiter vorangetrieben. Derzeit liege die Belegung bei etwas über 50%. Mit jedem Mieter mehr entschärfe sich die Liquiditätssituation.
 - Der für die Gesellschaft in Buchs tätige Architekt Moser habe zusätzlich auch die Liegenschaft in Solothurn analysiert. Er sähe sogar einen Investitionsaufwand von rund CHF 3 Mio bei Auslauf des Mietvertrags mit AZ Medien AG. Das Objekt müsse

ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft

Protokoll ausserordentliche Generalversammlung vom 18. Februar 2020, 14:00 Uhr

in ein Multi-Tenant Objekt umgewandelt werden, was Arbeiten grösseren Umfangs mit sich bringen würde.

- Der Investitionsaufwand von CHF 1 Mio (Wüest & Partner) bzw. CHF 3 Mio (Architekt Moser) müsste zusätzlich finanziert werden. Diese Finanzierung über eine Bank zu tragbaren Konditionen zu erhalten sei äusserst unwahrscheinlich. Die CHF 1-3 Mio müssten daher über zusätzliches Eigenkapital finanziert werden.

Die Nachteile eines Verkauf wären hingegen:

- Der aktuell höhere Gutachtenwert würde unterschritten. Die hätte dann auch einen Einfluss auf den NAV der Aktien der Gesellschaft.
- Das Gesamtergebnis inkl. aller Nebenkosten ist leicht negativ. Der Kaufpreis wird an die Grundpfandgläubiger zu zahlen sein und im Wesentlichen die Nebenkosten (Gebühren, Handänderung etc.) abdecken.
- Des Weiteren müsse der Fixaufwand (z.B. im Zusammenhang mit der Börsenkotierung) der Gesellschaft zukünftig von einer Liegenschaft getragen werden.

Der Vorsitzende erläutert die möglichen Verkaufspreise in Buchs nach weiterer Vermietung. Ab einem Vermietungsstand von 75% werde ein Wert von über CHF 20 Mio als realistisch eingeschätzt. Dies werde voraussichtlich auch der Zeitpunkt sein, zu welchem der Verkaufsprozess angestossen werden sollte.

Auf die Frage von Herrn Häusler hin, erläutert der Vorsitzende, dass der Käufer wohl abreissen werde, um den Gesamt komplex zu überbauen. Insofern sei der Verkaufspreis der Liegenschaft aus Sicht des Käufers identisch mit einem reinen Grundstückspreis.

Herr Vögtlin fragt nach dem Mindestverkaufspreis für die Liegenschaft in Solothurn. Der Vorsitzende erläutert, dass dieser nicht mehr erhöht werden könne. Es bestehe nun kein Verhandlungsspielraum mehr.

Herr Vögtlin möchte ferner wissen, wie viel Kapital in Buchs investiert wurde. Nach Erläuterung von Frau Jessen wurde das gesamte Eigenkapital investiert, sowie bereits eine weitere Million aus der Fremdfinanzierung. Auf die Frage bzgl. Vermietungssituation erläutert Frau Jessen, dass sich im Moment zwei Mietinteressenten das Objekt anschauen. Mit beiden würde man einen

ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft

Protokoll ausserordentliche Generalversammlung vom 18. Februar 2020, 14:00 Uhr

Vermietungsstand von 75% erreichen. Ein Interessent sei lediglich an Gewerbeflächen interessiert, der zweite an Büro und Gewerbeflächen, wobei letzterer, aufgrund der zusätzlichen Büroflächenanmietung, tendenziell der Favorit sei. Frau Jessen erläutert weiter, dass sich das zusätzlich angekaufte Gleisgrundstück vor einigen Jahren nun auszahle. Dort konnte ein Wendepplatz für LKW erstellt werden und zudem sei mit einer weiteren Rampe das Untergeschoss für KFZ erschlossen worden. Solche Varianten zur zusätzlichen Wertsteigerung seien in Solothurn nicht ersichtlich.

Auf die Frage von Herrn Zöbeli, welche Faktoren zum heutigen Wert geführt haben und ob dies gegebenenfalls hätte vermieden werden können, erläutert der Vorsitzende, dass ursprünglich eine Gesamtüberbauung über mehrere Grundstücke in Solothurn angedacht gewesen sei. Der damalige Entwickler konnte jedoch u.a. auch aufgrund des Eintritts der Finanzkrise die Flächen schlussendlich nicht vermieten, weshalb der Südpark Solothurn nie realisiert wurde.

Traktandum 3 – Genehmigung des Verkaufs einer Liegenschaft

Da keine weiteren Fragen mehr aus den Reihen der Aktionäre kommen, leitet der Vorsitzende nun über zur Abstimmung über die Genehmigung des Verkaufs der Büroliegenschaft in Solothurn.

Gemäss Art. 10 der Statuten iVm Art. 703 OR sei für diesen Beschluss der Generalversammlung die absolute Mehrheit der vertretenen Aktienstimmern, also 322'255, entscheidend.

Der Verwaltungsrat beantragt den Aktionären die Genehmigung des Verkaufs der Büroliegenschaft in Solothurn durch die Gesellschaft zu einem Mindestverkaufspreis in Höhe von CHF 10,2 Millionen.

Nach durchgeführter Abstimmung stellt der Vorsitzende fest, dass die Aktionäre dem Antrag des Verwaltungsrates mit 621'257 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 23'250 Enthaltungen zugestimmt haben.


Varia

Da es keine weiteren Wortmeldungen gibt, schliesst der Vorsitzende die Versammlung um 15.00 Uhr.

ACRON HELVETIA I Immobilien Aktiengesellschaft


Protokoll ausserordentliche Generalversammlung vom 18. Februar 2020, 14:00 Uhr

Der Vorsitzende



Kai Bender

Der Protokollführer



Michael Birrer
