

IMPORTANT NOTICE

Please read the following carefully before you accede the attached pre-announcement:

Offer Restrictions

General

The public exchange offer (*Öffentliches Umtauschangebot*) described in this pre-announcement is not being made directly or indirectly in any country or jurisdiction in which such offer would be considered unlawful or in which it would otherwise violate any applicable law or regulation, or which would require Novavest Real Estate AG to amend the terms or conditions of the public exchange offer in any way, or which would require to make any additional filing with or take any additional action with regard to any governmental, regulatory or legal authority. It is not intended to extend the public exchange offer to any such country or jurisdiction. Documents relating to the public exchange offer may not be distributed in such countries or jurisdictions or sent into such countries or jurisdictions. Such documents may not be used for purposes of soliciting the purchase of any securities of Pretium AG by any person or entity in such countries or jurisdictions.

United States of America

The public exchange offer described in this pre-announcement will not be 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 pre-announcement, the offer prospectus and any other offering materials with respect to the public exchange offer described in this pre-announcement 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 Pretium AG, from anyone in the United States of America. Novavest Real Estate AG is not soliciting the tender or exchange of securities of Pretium AG by any holder of such securities in the United States of America. Securities of Pretium AG will not be accepted from holders of such securities in the United States of America. Any purported acceptance of the offer that Novavest Real Estate AG or its agents believe has been made in or from the United States of America will be invalidated. Novavest Real Estate AG reserves the absolute right to reject any and all acceptances determined by them not to be in the proper form or the acceptance of which may be unlawful.

The securities to be issued pursuant to the public exchange offer described in this pre-announcement have not been and will not be registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the "U.S. Securities Act"), nor under any law of any state of the United States of America, and may not be offered, sold, resold, or delivered, directly or indirectly, in or into the United States of America, except pursuant to an exemption from the registration requirements of the U.S. Securities Act and the applicable state securities laws. Neither this pre-announcement nor the public exchange offer described in this pre-announcement does constitute an offer to sell or the solicitation of an offer to buy any securities in the United States of America or in any other jurisdiction in which such an offer or solicitation would be unlawful. Securities may not be offered or sold in the United States of America absent registration or an exemption from registration. Novavest Real Estate AG

will not register or make a public offer of its securities, or otherwise conduct the public exchange offer, in the United States of America.

Germany

Novavest Real Estate AG has represented and agreed that it has not made and will not make directly or indirectly a share exchange offer to the public in Germany as described in this pre-announcement, the offer prospectus and any other offering materials. According to the German Securities Prospectus Act (*Wertpapierprospektgesetz – WpPG*) “offer to the public” means a communication to the public in any form and by any means, presenting sufficient information on the terms of the offer and the securities to be offered so as to enable an investor to decide to purchase or subscribe to these shares of Novavest Real Estate AG.

Voranmeldung eines öffentlichen Umtauschangebotes

der

Novavest Real Estate AG, Zürich

für alle sich im Publikum befindenden

Namenaktien der Pretium AG, Frauenfeld, mit einem Nennwert von je CHF 10

Novavest Real Estate AG, Zürich ("Novavest"), beabsichtigt am oder um den 26. Juni 2014 ein öffentliches Umtauschangebot ("Angebot") im Sinne von Art. 22 ff. des Bundesgesetzes über die Börsen und den Effektenhandel ("BEHG") für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien der Pretium AG, Frauenfeld ("Pretium"), mit einem Nennwert von je CHF 10 (jeweils eine "Pretium Stammaktie") zu unterbreiten.

Ausgangslage

Novavest und Pretium sind an der BX Berne eXchange kotierte Immobiliengesellschaften. Am 15. Mai 2014 hat Novavest mit einzelnen, von Herrn Beat Frischknecht kontrollierten Gesellschaften Aktienkaufverträge abgeschlossen, wonach Novavest insgesamt 188'549 Pretium Stammaktien erwirbt, wovon 121'170 Pretium Stammaktien von der BFW Group AG, Frauenfeld, 36'379 Pretium Stammaktien von der BFW Vermögensverwaltung AG, Frauenfeld, und 31'000 Pretium Stammaktien von der SFB Schweizer Finanzberater AG, Frauenfeld, erworben werden. Ferner erwirbt Novavest 3'000'000 Namenaktien der Pretium mit einem Nennwert von je CHF 1 ("Pretium Stimmrechtsaktien") von der BFW Holding AG, Frauenfeld. Pretium Stammaktien und Pretium Stimmrechtsaktien entsprechen insgesamt 31.90% des derzeit im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals und 75.35% der Stimmrechte der Pretium. Diese Aktienkaufverträge wurden am 15. Mai 2014 bereits vollzogen.

Die Statuten der Pretium enthalten ein opting out im Sinne von Art. 22 Abs. 2 BEHG. Es besteht folglich keine Pflicht zur Unterbreitung eines öffentlichen Kaufangebots nach Art. 32 und 52 BEHG.

Konditionen für das Umtauschangebot

Für dieses Angebot sind die folgenden wichtigsten Konditionen vorgesehen:

Gegenstand des Angebots	Das Angebot bezieht sich – unter Vorbehalt der Offer Restrictions im Angebot – auf alle sich im Publikum befindenden Pretium Stammaktien. Das Angebot erstreckt sich nicht auf allfällige von Pretium gehaltene eigene Aktien.
Angebotspreis und Umtauschverhältnis	Novavest bietet 1 Namenaktie der Novavest mit einem Nennwert von je CHF 35 (jeweils eine "Novavest Aktie") für jeweils 2 Pretium Stammaktien, d.h. für jeweils zwei Namenaktien der Pretium mit einem Nennwert von je CHF 10. Der Spitzenausgleich erfolgt in bar.

	<p>Das Umtauschverhältnis beinhaltet eine Prämie von 34.73% berechnet auf den volumengewichteten Durchschnittskursen beider Aktien während der letzten 60 Börsentage vor der Veröffentlichung dieser Voranmeldung (von der BX Berne eXchange veröffentlichte Kurse beider Aktien).</p> <p>Dieser volumengewichtete Durchschnittskurs beträgt CHF 35.46 für die Novavest Aktie und CHF 13.16 für die Pretium Stammaktie. Das Umtauschverhältnis entspricht auf der Basis des per 31.12.2013 ausgewiesenen Net Asset Value der Novavest einem Gesamtgegenwert von CHF 16.40 pro Pretium Stammaktie. Der Verwaltungsrat der Novavest hat zusätzlich noch eine unabhängige Expertin beauftragt, die Novavest Aktie zu bewerten. Die von der Expertin vorgenommene Bewertung wird auf den Zeitpunkt der Publikation des Angebotsprospektes veröffentlicht.</p> <p>Das Umtauschverhältnis wird durch den Bruttobetrag allfälliger Verwässerungseffekte reduziert (wie z.B. Dividendenzahlungen, Kapitalerhöhungen mit einem Ausgabepreis je Aktie unter dem Angebotspreis, Kapitalrückzahlungen, Verkauf von eigenen Aktien unter dem Angebotspreis, Ausgabe oder Zuteilung oder Ausübung von Optionen oder Wandelrechten, Gewährung von werthaltigen Bezugs- oder Vorwegzeichnungsrechten, Veräusserung von Aktiven unter oder Erwerb von Aktiven über deren Marktwert), soweit diese bis zum Vollzug des Angebotes eintreten.</p>
Angebotsfrist	<p>Novavest wird den Angebotsprospekt voraussichtlich am 26. Juni 2014 veröffentlichen und das Angebot nach Ablauf der Karenzfrist voraussichtlich für eine Zeit von 20 Börsentagen offen lassen. Das Angebot wird somit voraussichtlich vom 11. Juli 2014 bis zum 8. August 2014, 16.30 Uhr (MEZ) offen zur Annahme sein ("Angebotsfrist"). Novavest behält sich das Recht vor, die Angebotsfrist ein- oder mehrmals zu verlängern.</p>
Bedingungen	<p>Das Angebot wird voraussichtlich den folgenden Bedingungen unterliegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Der Verwaltungsrat der Pretium hat beschlossen, Novavest bezüglich aller Pretium Stammaktien, die Novavest erworben hat und im Rahmen des Angebots erwerben wird, im Aktienregister als Aktionärin mit Stimmrecht einzutragen; b) Keine Ereignisse sind eingetreten oder bekannt geworden, die, für sich allein oder zusammen, nach Ansicht eines unabhängigen, international angesehenen

	<p>und von Novavest ernannten Sachverständigen geeignet sind, mindestens eine der folgenden Auswirkungen auf eine künftige Jahresrechnung der Pretium zu haben (die Beiträge entsprechen mindestens 10% (EBIT, Eigenkapital) bzw. 5% (jährlicher Umsatz) des jeweiligen in der Jahresrechnung 2013 der Pretium ausgewiesenen Werts):</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Eine Verringerung des Betriebsergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT) um CHF 0.32 Mio. oder mehr; (ii) Einen Rückgang des jährlichen Umsatzes um CHF 0.2 Mio. oder mehr; oder (iii) Eine Verringerung des Eigenkapitals um CHF 3.15 Mio. oder mehr; <p>c) Kein Gericht und keine Behörde hat einen Entscheid, eine Verfügung oder eine ähnliche Anordnung erlassen, der bzw. die dieses Angebot oder dessen Vollzug oder die Übernahme der Pretium durch Novavest verhindert, verbietet oder für unzulässig erklärt;</p> <p>d) Kein Gericht und keine Behörde (einschliesslich Wettbewerbsbehörden) haben von einer der Beteiligten die Erfüllung von Bedingungen, Auflagen oder Verpflichtungen verlangt, die nach Ansicht eines unabhängigen, international angesehenen und von Novavest ernannten Sachverständigen geeignet sind, auf eine künftige Jahresrechnung der Pretium oder eine künftige Jahresrechnung der Novavest (ohne Konsolidierung der Pretium) mindestens eine der folgenden Auswirkungen zu haben (die Beträge entsprechen mindestens 10% (EBIT, Eigenkapital) bzw. 5% (jährlicher Umsatz) des jeweiligen in der Jahresrechnung 2013 der Pretium ausgewiesenen Werts):</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) eine Verringerung des Betriebsergebnisses (EBIT) um CHF 0.32 Mio. oder mehr; (ii) einen Rückgang des jährlichen Umsatzes um CHF 0.2 Mio. oder mehr; oder (iii) eine Verringerung des Eigenkapitals um CHF 3.15 Mio. oder mehr; <p>e) Mit Ausnahme jener Verpflichtungen, welche vor der Voranmeldung öffentlich bekannt gegeben wurden, hat sich die Pretium seit dem 31. Dezember 2013 nicht verpflichtet, im Umfang von CHF 8.3 Mio. (entsprechend</p>
--	---

	<p>mindestens 10% des Werts der in der Jahresrechnung 2013 der Pretium ausgewiesenen Aktiven) oder mehr Vermögenswerte zu erwerben oder zu veräussern oder Fremdkapital aufzunehmen oder zurückzuzahlen;</p> <p>f) Weder die Übernahmekommission, die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht noch das Bundesverwaltungsgericht haben verfügt bzw. entschieden, dass Novavest im Rahmen des Angebotes den Aktionären der Pretium eine (vollständige oder teilweise) Abgeltung des Angebotspreises in bar anbieten müsse. Artikel 9a UEV-UEK bleibt vorbehalten;</p> <p>g) Die für die Durchführung des Angebotes notwendige Kapitalerhöhung von Novavest wird von der Generalversammlung von Novavest genehmigt und im Handelsregister des Kantons Zürich eingetragen;</p> <p>h) Die BX Berne eXchange hat die Kotierung der im Rahmen der (unter Bedingung g) genannten) Kapitalerhöhung geschaffenen und zum Umtausch angebotenen Novavest Aktien bewilligt.</p> <p>Novavest behält sich das Recht vor, auf eine oder mehrere dieser Bedingungen ganz oder teilweise zu verzichten. Novavest wird auf die Erfüllung der Bedingungen c), g) und h) nicht verzichten.</p> <p>Die Bedingungen a), c), d), e), f), g) und h) gelten bis zum Vollzug des Angebots.</p> <p>Die Bedingung b) gilt bis zum Ablauf der Angebotsfrist.</p> <p>Wenn die Bedingungen a), c), d), e), f), g) und h) am letzten Tag vor dem geplanten Vollzugstag nicht erfüllt sind und auf die Erfüllung der Bedingungen a), b), d), e) und f) auch nicht verzichtet wurde, ist Novavest berechtigt, den Vollzug des Angebots ein oder mehrmals um eine durch Novavest zu bestimmende Frist, jedoch nicht um mehr als 4 Monate, aufzuschieben ("Aufschubsfrist") und damit zur Festlegung eines neuen Vollzugstags. Das Angebot fällt dahin (und wird für nicht zustande gekommen erklärt), falls auch während der Aufschubsfrist mindestens eine der bis zum Vollzug des Umtauschangebots geltenden Bedingungen a), c), d), e), f), g) und h) nicht erfüllt ist, es sei denn, Novavest verzichtet auf die nicht erfüllte(n) Bedingung(en).</p>
--	---

Zusätzliche Informationen

Es ist vorgesehen, detaillierte Informationen zum Angebot voraussichtlich am 26. Juni 2014 in der *Neuen Zürcher Zeitung* (auf Deutsch) und in der *Le Temps* (auf Französisch) zu veröffentlichen.

Pretium Stammaktie

Valoren-Nr.	ISIN	Tickersymbol (Bloomberg, Reuters, Telekurs)
4862332s	CH0048623323	PREN

Novavest Aktie

Valoren-Nr.	ISIN	Tickersymbol (Bloomberg, Reuters, Telekurs)
21218624s	CH0212186248	NREN

Zürich, 16. Mai 2014