

## **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.

## **Annnonce préalable de l'offre publique d'échange**

de

### **Novavest Real Estate AG, Zurich**

pour toutes les actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 10 chacune en mains du public de

### **Pretium AG, Frauenfeld**

Novavest Real Estate AG, Zurich, ("Novavest"), a l'intention de présenter le 26 juin 2014, ou aux alentours de cette date, une offre publique d'échange ("l'Offre") au sens des articles 22 et suivants de la Loi fédérale sur les bourses et le commerce des valeurs mobilières ("LBVM") pour toutes les actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 10 chacune de Pretium AG, Frauenfeld ("Pretium") en mains du public ("Actions Ordinaires Pretium").

### **Contexte**

Novavest et Pretium sont des sociétés immobilières cotées à la BX Berne eXchange. Par contrat d'acquisition du 15 mai 2014, Novavest s'est engagée envers plusieurs sociétés contrôlées par M. Beat Frischknecht à acquérir au total 188'549 Actions Ordinaires Pretium, dont 121'170 Actions Ordinaires Pretium sont acquises de la société BFW Group AG, Frauenfeld, 36'379 Actions Ordinaires Pretium de la société BFW Vermögensverwaltung AG, Frauenfeld, et 31'000 Actions Ordinaires Pretium de la société SFB Schweizer Finanzberater AG, Frauenfeld. En outre, Novavest acquiert 3'000'000 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 1 chacune de Pretium ("Actions Pretium à Droit de Vote Privilégié") de la société BFW Holding AG, Frauenfeld. Les Actions Ordinaires Pretium et les Actions Pretium à Droit de Vote Privilégié représentant ensemble 31.90% du capital-actions de Pretium actuellement inscrit au registre du commerce et 75.35% des droits de vote de Pretium). Ces contrats d'acquisition ont été signés le 15 mai 2014.

Les statuts de Pretium contiennent une clause d'opting out au sens de l'article 22 alinéa 2 LBVM. Ainsi, il n'existe aucune obligation de faire une offre publique d'achat, conformément aux articles 32 et 52 LBVM.

### **Conditions de l'offre d'échange**

Il est prévu que les conditions les plus importantes de l'Offre soient les suivantes:

<b>Objet de l'Offre</b>	Sous réserve des limitations légales au cercle des destinataires mentionnées dans l'Offre ("Offer Restrictions"), celle-ci porte sur toutes les Actions Ordinaires Pretium en mains du public. L'Offre ne s'étend pas aux actions Pretium détenues par Pretium.
<b>Prix de l'Offre resp. rapport d'échange</b>	Novavest offre 1 action nominative de Novavest d'une valeur nominale de CHF 35 ("Actions Novavest") chacune pour 2 actions nominatives de Pretium d'une valeur nominale de

	<p>CHF 10 chacune. Toute fraction d'action formant rompu sera payée en numéraire.</p> <p>Le rapport d'échange inclut une prime de 34.73% par rapport au cours moyen pondéré du volume des transactions de chaque action durant les 60 jours boursiers précédant la publication de cette annonce préalable (cours de chaque action publié par BX Berne eXchange).</p> <p>Ce cours moyen pondéré s'élève à CHF 35.46 par action Novavest et à CHF 13.16 par Action Ordinaire Pretium. Sur la base de la valeur nette des actifs de Novavest au 31 décembre 2013, le rapport d'échange correspond à CHF 16.40 par Action Ordinaire Pretium. En outre, le conseil d'administration de Novavest a nommé une experte indépendante afin d'évaluer les Actions Novavest. L'évaluation de l'experte est publiée au moment de la publication du prospectus d'offre.</p> <p>Le rapport d'échange sera ajusté au montant brut de tout événement dilutif survenant jusqu'à l'exécution de l'Offre, notamment en cas de paiement de dividende, d'augmentation de capital à un prix par action inférieur au prix de l'Offre, de remboursement de capital, de vente d'actions propres en dessous du prix de l'Offre, d'émission, d'attribution ou d'exercice de droit de conversion ou d'options, d'octroi de tout droit de souscription préférentiel doté d'une valeur intrinsèque, de même qu'en cas d'aliénation d'actifs à un prix inférieur à leur valeur de marché ou d'acquisition d'actifs à un prix supérieur à leur valeur de marché.</p>
<p><b>Durée de l'Offre</b></p>	<p>Le prospectus de l'Offre sera vraisemblablement publié le 26 juin 2014. A l'échéance du délai de carence, l'Offre sera vraisemblablement ouverte pendant 20 jours de bourse. L'Offre sera ainsi vraisemblablement ouverte à acceptation du 11 juillet 2014 au 8 août 2014 à 16.30 h. CET (la "Durée de l'Offre"). Novavest se réserve le droit de prolonger la Durée de l'Offre à une ou plusieurs reprises.</p>
<p><b>Conditions</b></p>	<p>L'Offre sera vraisemblablement soumise aux conditions suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Le conseil d'administration de Pretium a décidé d'inscrire Novavest au registre des actions avec droit de vote pour toutes les Actions Ordinaires Pretium que Novavest a acquises (ou acquerra encore).</li> <li>b) Aucun événement n'est survenu ou n'a été révélé qui, de l'avis d'un expert indépendant de réputation internationale</li> </ul>

nommé par Novavest, soit seul ou avec un autre événement, de nature à causer l'un des effets suivants sur les futurs comptes annuels de Pretium, étant entendu que les critères retenus représentent au moins 10% (EBIT, fonds propres) et 5% (chiffre d'affaires annuel) des montants correspondants des comptes annuels 2013 de Pretium :

- (i) une réduction du résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) de CHF 0.32 millions ou plus;
  - (ii) une réduction du chiffre d'affaires annuel de CHF 0.2 millions ou plus; ou
  - (iii) une réduction des fonds propres de CHF 3.15 millions ou plus.
- c) Aucune autorité judiciaire ou administrative n'a rendu une quelconque décision empêchant ou interdisant l'Offre, l'exécution de l'Offre ou l'acquisition de Pretium par Novavest ou la déclarant inadmissible;
- d) Aucune autorité judiciaire ou administrative (incluant les autorités de la concurrence) n'a requis de l'un des participants la réalisation de conditions ou l'exécution de charges ou autres obligations qui, de l'avis d'un expert indépendant de réputation internationale nommé par Novavest, soit de nature à causer l'un des effets suivants sur les futurs comptes annuels de Pretium ou sur les futurs comptes annuels de Novavest (sans consolidation de Pretium), étant entendu que les critères retenus représentent au moins 10% (EBIT, fonds propres) et 5% (chiffre d'affaires annuel) des montants correspondants des comptes annuels 2013 de Pretium :
- (i) une réduction du résultat d'exploitation (EBIT) de CHF 0.32 millions ou plus;
  - (ii) une réduction du chiffre d'affaires annuel de CHF 0.2 millions ou plus; ou
  - (iii) une réduction des fonds propres de CHF 3.15 millions ou plus.
- e) Hormis les obligations rendues publiques avant cette annonce préalable, Pretium ne s'est pas obligée depuis le 31 décembre 2013 à acquérir ou à vendre des actifs ou à lever ou à rembourser des emprunts pour un montant égal ou supérieur à CHF 8.3 millions (correspondant à environ 10% de la valeur des actifs de Pretium résultant des comptes annuels 2013 de Pretium) ;

- f) Ni la Commission des OPA ni l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers ni le Tribunal administratif fédéral n'a décidé que Novavest devrait offrir aux actionnaires de Pretium dans le cadre de l'Offre tout ou partie du prix de l'Offre en numéraire, l'article 9a OOPA est réservé ;
- g) L'augmentation de capital de Novavest nécessaire à l'exécution de l'Offre est autorisée par l'assemblée générale de Novavest et inscrite au registre du commerce du canton de Zurich ;
- h) BX Berne eXchange a autorisé la cotation des actions Novavest émises dans le cadre de l'augmentation de capital mentionnée sous condition g) et offertes en échange.

Novavest se réserve le droit de renoncer en tout ou partie à l'une ou plusieurs de ces conditions. Novavest ne renoncera pas à la réalisation des conditions c), g) et h).

Les conditions a), c), d), e), f), g), et h) valent jusqu'à l'exécution de l'Offre.

La condition b) est valable jusqu'à l'échéance du délai de l'Offre.

Si les conditions a), c), d), e), f), g) et h) ne sont pas réalisées le dernier jour précédent le jour d'exécution prévu et qu'il n'a pas été renoncé aux conditions a), b), d), e) et f), Novavest a le droit de reporter l'exécution de l'Offre une ou plusieurs fois, d'une période déterminée par Novavest, mais n'excédant pas quatre mois ("**Période de report**") établissant ainsi un nouveau jour d'exécution. L'Offre prend fin (et est déclarée non réalisée) si, pendant la Période de report, au moins l'une des conditions a), c), d), e), f), g) et h), valant jusqu'à l'exécution de l'Offre, n'est pas satisfaite, à moins que Novavest ne renonce à la/aux condition/s non satisfaite/s.

## Informations

De plus amples informations concernant l'Offre seront publiées en principe le 26 juin 2014 dans la *Neue Zürcher Zeitung* (en allemand) et dans *Le Temps* (en français).

### Action Ordinaire Pretium

Numéro de valeur	ISIN	Symbole (Bloomberg, Reuters, Telekurs)
4862332s	CH0048623323	PREN

### Action Novavest

Numéro de valeur	ISIN	Symbole (Bloomberg, Reuters, Telekurs)
21218624s	CH0212186248	NREN

Zurich, le 16 mai 2014