

H Bericht des Verwaltungsrates der Pretium

Der Verwaltungsrat der Pretium AG mit Sitz in Frauenfeld („**Pretium**“ oder „**Zielgesellschaft**“) nimmt gemäss Art. 29 Abs. 1 Börsengesetz und Art. 30-32 der Übernahmeverordnung zum öffentlichen Umtauschangebot (das „**Angebot**“) der Novavest Real Estate AG, Zürich („**Novavest**“ oder „**Anbieterin**“) für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien von Pretium wie folgt Stellung:

1. Zusammenfassende Stellungnahme

Der Verwaltungsrat der Pretium („**Verwaltungsrat**“), bestehend aus den zwei unabhängigen Mitgliedern Dr. Wolfgang Maute, Präsident, und Daniel Nipkow, Mitglied, hat das Umtauschangebot geprüft und einstimmig beschlossen, den Aktionärinnen und Aktionären zu empfehlen, dieses anzunehmen. Er stellt in diesem Bericht die wesentlichen Überlegungen zum Angebot unter Würdigung der Vor- und Nachteile im Rahmen des beschränkten Handlungsspielraums dar.

2. Hintergrund

Am 15. Mai 2014 kaufte Novavest von verschiedenen, von Herrn Beat Frischknecht kontrollierten Gesellschaften 3'000'000 Namenaktien der Pretium mit einem Nennwert von je CHF 1 (Stimmrechtsaktien) sowie 188'549 Pretium Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10 (siehe dazu näher Abschnitt A des Angebotsprospekts). Novavest hält damit im Zeitpunkt der Publikation des Angebotsprospekts insgesamt 31.90% des derzeit im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals und 75.35% der Stimmrechte der Pretium.

Mit Datum vom 16. Mai 2014 publizierte Novavest eine Voranmeldung für ein öffentliches Umtauschangebot für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien von Pretium.

Im nun mit Datum vom 26. Juni 2014 veröffentlichten Angebotsprospekt unterbreitet Novavest für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien von Pretium ein öffentliches Umtauschangebot („**Umtauschangebot**“). Danach bietet Novavest 1 Namenaktie A der Novavest mit einem Nennwert von je CHF 35 für jeweils 2 Pretium Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10. Ein allfälliger Spitzenausgleich erfolgt je Aktionär in bar (siehe dazu näher Abschnitt B des Angebotsprospekts).

3. Empfehlung und Begründung

3.1. Performance und Potential von Pretium

Pretium arbeitete ab Beginn ihrer Geschäftstätigkeit Ende 2008 profitabel und erzielte Gewinne. Die bisher rund fünfjährige Geschäftstätigkeit zeigt eine stabile Eigenkapitalrendite in der Grössenordnung zwischen 6.5% und 10.1%. Das Liegenschaften-Portfolio umfasst aktuell ein Volumen von ca. CHF 78.3 Mio. (Stand 31. Dezember 2013) und setzt sich im Wesentlichen aus fünf Renditeobjekten (CHF 74.1 Mio., Stand 31. Dezember 2013) zusammen. Zudem stehen zwei eigene Entwicklungsprojekte im Kanton Thurgau am Beginn der Realisierung: Beim einen Projekt handelt es sich um zwei Häuser mit insgesamt 11 Eigentumswohnungen mit Sicht über den Untersee. Die Baubewilligung ist erteilt, es läuft noch ein Verfahren im Zusammenhang mit Rekursbeseitigungen. Das Projekt verspricht einen interessanten Promotionsgewinn. Beim anderen Projekt handelt es sich um ein Anlageprojekt (drei Häuser mit insgesamt 33 Wohnungen). Das Baubewilligungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Es wird eine überdurchschnittliche Rentabilität erwartet. Als Bestandesimmobilie befindet sich ein grösseres Renditeobjekt an guter Lage in der Stadt Zürich in einem etappenweisen Erweiterungs-, Umnutzungs- und Erneuerungsprozess, welcher zu einer Verbesserung der bereits bestehenden guten Basisrendite führt. Neben generellen Erneuerungsarbeiten wurden 16 Klein-Attikawohnungen aufgestockt und werden innerhalb der nächsten 16 Monate Gewerbeflächen im Ausmass von ca. 1200 m² in ertragsstärkere Wohnnutzungen umgebaut. Weiteres Potenzial in diesem Zusammenhang ist vorhanden. Die fortlaufende Entwicklung

des Liegenschaftenportfolios erachtet der Verwaltungsrat weiterhin als vielversprechend. Weiter sei auf die Ausführungen im Bewertungsgutachten von Ernst & Young (siehe Referenz in Abschnitt B.3. des Angebotsprospekts) verwiesen, das sich auch zu Pretium äussert (im erwähnten Bewertungsgutachten S. 9 und 18).

3.2. Aktienkurs von Pretium

Die Entwicklung des Aktienkurses bildet die dargestellte erfreuliche Entwicklung des Liegenschaftenportfolios von Pretium nicht ab. Nach einer kontinuierlichen Erosion verharrte der Aktienkurs in einem was den Handel von Pretium Aktien betrifft nicht liquiden Markt längere Zeit auf einem Niveau von ca. CHF 13. Demgegenüber beträgt der auf der Grundlage der Bewertung der Liegenschaften durch den unabhängigen Immobilienschätzer KPMG ermittelte Net Asset Value pro Aktie per 31. Dezember 2013 CHF 20.55. KPMG bewertet als unabhängiger Immobilienschätzer wie regulatorisch vorgesehen die Liegenschaften der Pretium einmal jährlich und gestützt darauf wird der Net Asset Value per Bilanzstichtag der Jahresrechnung berechnet, d.h. der Wert ist nicht spezifisch im Zusammenhang mit dem vorliegenden Übernahmeverfahren ermittelt worden. Ernst & Young hat in ihrem Bewertungsgutachten (siehe Referenz in Abschnitt B.3. des Angebotsprospekts) einen Net Asset Value der Pretium per 25. Juni 2014 von CHF 21.04 pro Aktie ermittelt (S. 19 im erwähnten Bewertungsgutachten). Eine solche Konstellation, in der der Aktienkurs deutlich unter dem Net Asset Value liegt, verunmöglicht die Durchführung einer Kapitalerhöhung zur Finanzierung eines rascheren Wachstums ohne einen erheblichen unerwünschten Verwässerungseffekt.

3.3. Aktionariat von Pretium

Mit dem oben in Ziffer 2 dargestellten Aktienkauf hält Novavest 75.35% der Stimmrechte der Pretium. Novavest kann damit Pretium kontrollieren bzw. deren weitere Entwicklung bestimmen. Die Minderheitsaktionäre haben praktisch keine Möglichkeit, Einfluss zu nehmen. Da Novavest gemäss den Ausführungen im Angebotsprospekt (siehe dort Abschnitt F.2.) die Weiterführung der Pretium als eigenständige Tochtergesellschaft beabsichtigt, würde Novavest – nachdem sie den von Herrn Beat Frischknecht kontrollierten Gesellschaften für den Erwerb des Aktienpakets eine Prämie über dem inneren Wert bezahlt hat – auf keinen Fall einer Liquidation der Pretium zustimmen. Vor diesem Hintergrund wird den Aktionären der Pretium die Realisierung des inneren Werts (Net Asset Value) durch Liquidation, bei der dann noch die Steuerfolgen zu berücksichtigen wären, in absehbarer Zukunft nicht möglich sein. Stattdessen will die Novavest nach eigenen Angaben als Gruppe zusätzliche Wertsteigerungen durch Portfoliooptimierungen und die Realisierung von grösseren Entwicklungsprojekten mit hohen Wertsteigerungspotenzialen erzielen.

3.4. Portfolio und Potential von Novavest

Das Portfolio der Novavest umfasst per Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 ein Volumen von CHF 8.0 Mio. Es setzt sich derzeit aus einer bestehenden Renditeliegenschaft sowie einer sich im Bezugsstadium befindlichen Renditeliegenschaft zusammen. Die Novavest plant, gemäss ihren eigenen Angaben anlässlich einer Conference Call-Präsentation vom 16. Mai 2014 im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot, das Liegenschaftenportfolio in den kommenden zwei bis drei Jahren auf über CHF 300 Mio. auszubauen. Aufgrund ihrer kurzen Unternehmensgeschichte (Gesellschaft wurde am 17. Oktober 2012 gegründet), des aktuell noch kleinen Immobilienportfolios (erste Liegenschaft im Mai 2013 erworben, Bau der zweiten Liegenschaft im Mai 2014 fertig gestellt) und der entsprechenden Aufbau- und Kapitalmarktarbeiten schreibt die Gesellschaft momentan noch Verlust. Nach Angaben der Anbieterin erwartet Novavest unter der Annahme, dass das Übernahmeangebot an die Pretium AG erfolgreich verläuft und die Anbieterin die Pretium AG vollkonsolidieren kann, ab dem Geschäftsjahr 2015 auf konsolidierter Basis Gewinne erzielen zu können. Im Übrigen sei auf die Ausführungen im Bewertungsgutachten von Ernst & Young (siehe Referenz in Abschnitt B.3. des Angebotsprospekts) verwiesen.

3.5. Absehbare Verbesserung der Stellung der Minderheitsaktionäre

Gemäss Darstellung in der Medienmitteilung der Novavest vom 16. Mai 2014 und in Abschnitt C.2. im Angebotsprospekt haben Novavest bzw. deren kontrollierender Aktionär die Absicht, bei Novavest im Rahmen einer nächsten substanziellen Kapitalerhöhung, voraussichtlich vor Ende 2015, die Einheitsaktie einzuführen. Demgegenüber bestehen heute sowohl bei Pretium wie auch bei Novavest Stimmrechts- und Stammaktien, was dazu führt, dass mit vergleichsweise geringerem Einsatz von Kapital die Stimmrechtsaktionäre die Kontrolle über die Gesellschaften ausüben können. Die Einheitsaktie würde die Stellung der übrigen Aktionäre stärken. Ausserdem würde mit der Einführung der Einheitsaktie die bei Novavest noch nicht umgesetzte Vorschrift betreffend Vertretung der verschiedenen Aktienkategorien im Verwaltungsrat hinfällig.

3.6. Risiken einer Ablehnung des Angebots

Novavest könnte möglicherweise die von ihr angestrebte Kombination der Novavest und der Pretium nach dem Vollzug des vorliegenden Umtauschangebots auch erreichen, selbst wenn einzelne oder eine Vielzahl von Aktionären der Pretium das Umtauschangebot ablehnen. Aufgrund ihrer Stimmkraft in der Pretium könnte die Novavest möglicherweise zu einem für sie günstigen Zeitpunkt die beiden Gesellschaften auf dem Wege einer Fusion kombinieren. Ob in einem solchen Szenario die Aktionäre mit einem gegenüber dem vorliegenden Umtauschangebot höheren Anteil an der kombinierten Gesellschaft abgefunden werden, kann aus heutiger Sicht nicht beurteilt werden. Jedenfalls dürfte bis zu einer solchen Umstrukturierung ein Exit aus der Investition für nicht andienende Aktionäre aufgrund der von Novavest beabsichtigten Dekotierung der Pretium Aktien und der damit zusammenhängenden Erschwerung der Handelbarkeit angesichts der bereits heute sehr geringen Liquidität des Titels wesentlich erschwert werden.

3.7. Potentielle Steuerfolgen

Das Umtauschangebot kann für in der Schweiz wohnhafte Aktionäre, welche Pretium Aktien im Privatvermögen halten, zu Steuerfolgen führen. Der Verwaltungsrat verweist diesbezüglich auf die in Ziffer 6 enthaltenen ausführlichen Erläuterungen. Hinsichtlich allgemeiner Steuerfolgen für Aktionäre wird auf die Ausführungen im Angebotsprospekt (siehe dort Abschnitt K.8.) verwiesen.

In Bezug auf den Erwerb von 75.35% der Stimmrechte an der Pretium durch die Novavest weist der Verwaltungsrat darauf hin, dass im Falle einer wirtschaftlichen Handänderung unter Umständen Grundstückgewinnsteuern fällig werden könnten. Allfällige Grundstückgewinnsteuern wären durch den einzelnen veräussernden Aktionär oder die Gruppe von zusammenwirkenden Aktionären, d.h. durch die von Herrn Beat Frischknecht kontrollierten Gesellschaften, welche Pretium Aktien an die Novavest verkauft haben zu bezahlen, wobei den betroffenen Gemeinden an den entsprechenden Grundstücken ein gesetzliches Grundpfandrecht zusteht, sollten die geschuldeten Grundstückgewinnsteuern nicht oder nur teilweise entrichtet werden. Zurzeit besteht auf Seiten des Verwaltungsrates keine Gewissheit über eine allfällige Steuerpflicht und deren Bezahlung. Eine Verwertung gesetzlicher Grundpfandrechte könnte aber die Geschäftstätigkeit der Pretium negativ beeinflussen und einen wesentlichen negativen Effekt auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaften haben. Aufgrund der dem Verwaltungsrat vorliegenden Informationen über die Vermögens- und Ertragslage der gegebenenfalls steuerpflichtigen Verkäuferinnen, hat der Verwaltungsrat aber keinen Grund zur Annahme, dass diese einer allfälligen Steuerpflicht nicht fristgerecht nachkommen können.

3.8. Umtauschverhältnis

Der volumengewichtete Durchschnittskurs während der letzten 60 Börsentage („VWAP-60“) vor Veröffentlichung der Voranmeldung per 16. Mai 2014 beträgt CHF 35.46 für die Novavest Namenaktien A und CHF 13.16 für die Pretium Namenaktien A. Auf Basis des VWAP-60 für die Novavest Namenaktien A entspricht das Umtauschangebot somit einem Gegenwert von CHF 17.73 pro Pretium Namenaktie A. Der Gegenwert von CHF 17.73 entspricht wiederum einer Prämie von 34.73% auf dem VWAP-60 der

Pretium Namenaktien A. Da jedoch das Handelsvolumen sowohl der Novavest Namenaktien A als auch der Pretium Namenaktien A im relevanten Betrachtungszeitraum vor der Voranmeldung des Umtauschangebots unter der Liquiditätsschwelle lag sind die Aktienkurse aufgrund mangelnder Liquidität für die Bewertung des Umtauschangebots nur von beschränkter Aussagekraft (S. 15 Bewertungsgutachten).

Der Voranmeldung des Umtauschangebots am 16. Mai 2014 unmittelbar vorausgegangen ist der Erwerb von 188'549 Pretium Namenaktien A und 3'000'000 Pretium Namenaktien B durch die Novavest von Herrn Beat Frischknecht, respektive von durch Herrn Frischknecht kontrollierten Gesellschaften (vgl. Ziffer 2 oben). Die Novavest bezahlte im Rahmen dieses vorausgehenden Erwerbs einen Preis von CHF 24.74 pro Pretium Namenaktie A und CHF 2.53 pro Pretium Namenaktie B sowie zusätzlich eine Maklerkommission von CHF 1'875'000 an die ebenfalls von Herrn Frischknecht beherrschte BFW Vermögensverwaltung AG (s. dazu Abschnitte A und B.3. des Angebotsprospekts). Die Novavest bezahlte somit den von Herrn Frischknecht kontrollierten Gesellschaften für den beschriebenen Erwerb der Stimmenmehrheit insgesamt CHF 14'140'255 in bar.

Das Bewertungsgutachten von Ernst & Young ermittelt einen Net Asset Value der Novavest per 25. Juni 2014 von CHF 29.26 pro Namenaktie A der Novavest (S. 20 des Bewertungsgutachtens). Gestützt darauf kommt Ernst & Young zum Schluss, dass der Wert einer Novavest Namenaktie A per 25. Juni 2014 CHF 30.27 beträgt (S. 23 des Bewertungsgutachtens). Auf der anderen Seite beträgt der von der Zielgesellschaft gestützt auf die Bewertung der Liegenschaften durch den unabhängigen Immobilienschätzer KPMG ermittelte Net Asset Value der Pretium per 31. Dezember 2013 pro Aktie CHF 20.55. Ernst & Young hat einen Net Asset Value der Pretium per 25. Juni 2014 von CHF 21.04 ermittelt (S. 19 des Bewertungsgutachtens).

Im Vergleich zu den zur Beurteilung des Umtauschverhältnisses verfügbaren Eckwerten lässt sich der Angebotspreis wie folgt darstellen:

Vergleich des Angebotspreises mit anderen Eckwerten	Pretium A CHF	Prämie / Discount %*	Novavest A CHF
Bewertung Novavest Namenaktien A durch Ernst & Young per 25.06.2014			30.27
Bewertung Angebotspreis bei 2:1 Umtauschverhältnis pro Namenaktie A	15.14	--	
VWAP-60 der Namenaktie A per 15.05.2014	13.16	15.05%	35.46
Net Asset Value pro Namenaktie A per 25.06.2014 gemäss Bewertung durch Ernst & Young	21.04	-28.04%	29.26
Erwerb der Pretium Namenaktien A von Beat Frischknecht, exkl. Maklerkommission	24.74	-38.80%	
Erwerb der Pretium Namenaktien A von Beat Frischknecht, inkl. Maklerkommission **	28.58	-47.02%	

* Prämie/Discount berechnet in Bezug auf den auf der Basis des Bewertungsgutachtens von Ernst & Young ermittelten Angebotspreis von CHF 15.14 pro Namenaktie A im Verhältnis zu den aufgeführten Vergleichswerten.

** Die Maklerkommission wurde nennwert-gewichtet auf die Namenaktien A und Namenaktien B der Pretium verteilt.

Das Angebot von Novavest von 1 Namenaktie A der Novavest mit einem Nennwert von je CHF 35 für jeweils 2 Pretium Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10 weist somit zwar gestützt auf die (im vorliegenden Fall nur beschränkt aussagekräftigen) Börsenkurse eine Prämie auf. Es entspricht aber nicht dem Verhältnis der Net Asset Values der beiden Gesellschaften und liegt in finanzieller Hinsicht deutlich unter dem Wert des in bar bezahlten Kaufpreises für den der Voranmeldung unmittelbar vorausgegangenen Erwerbs der Stimmenmehrheit von Beat Frischknecht durch die Anbieterin. Das Umtauschangebot der Novavest wird deshalb vom Verwaltungsrat in finanzieller Hinsicht als unattraktiv beurteilt. Der Verwaltungsrat erachtet angesichts des beschränkten Handlungsspielraums in der vorliegenden Situation allerdings weitere Überlegungen als wichtiger und entscheidend.

3.9. Fehlender Handlungsspielraum

Die Anbieterin hat stimmenmässig bereits die Mehrheit an der Pretium erworben. Aufgrund der besonderen Konstellation greifen die börsenrechtlichen Mindestpreisvorschriften nicht. Weder eine Kapitalerhöhung (vgl. dazu Ziffer 3.2 oben) noch eine Liquidation (vgl. dazu Ziffer 3.3 oben) stellen realistische Optionen dar. Viel eher ist damit zu rechnen, dass die Anbieterin im Rahmen des Umtauschangebots ihren Anteil an Pretium weiter erhöhen können wird und dass sie zu gegebener Zeit die Aktien der Pretium dekotieren lassen wird (vgl. dazu Abschnitte A und F.2. des Angebotsprospekts), womit die Liquidität der Pretium-Aktie auf dem Markt und deren Handelbarkeit weiter eingeschränkt wäre. Vor diesem Hintergrund kann der Verwaltungsrat den Aktionärinnen und Aktionären ein Festhalten an den Pretium-Aktien trotz finanziell nicht attraktivem Umtauschverhältnis nicht empfehlen. Demgegenüber bietet eine Kombination mit Novavest Chancen.

3.10. Chancen einer Kombination

Wenn es der Gruppe Novavest/Pretium gelingt, die Kostenstrukturen der Grösse und Ertragslage des kombinierten Liegenschaftenportfolios anzupassen, bietet ein Zusammengehen von Novavest und Pretium die Chance, ein erweitertes und wachsendes Portfolio in der bisher erfolgreichen Art und Weise von Pretium zu entwickeln. Der Verwaltungsrat erwartet vor diesem Hintergrund, dass die Integration von Pretium in Novavest für die Aktionäre von Pretium die Möglichkeit eröffnet, künftig den Wert des kombinierten und wachsenden Immobilienportfolios realisieren und am Wertsteigerungspotential teilhaben zu können. Mit Peter Mettler (Hauptaktionär, Verwaltungsrat und CEO der Novavest) wird ein erfahrener und erfolgreicher Immobilienunternehmer an der Spitze der kombinierten Gruppe stehen, der ein klares Wachstumsziel verfolgt. Dass es der kombinierten Gruppe gelingen wird, die von Novavest angestrebten zusätzlichen Wertsteigerungen durch Portfoliooptimierungen und die Realisierung von grösseren Entwicklungsprojekten mit hohen Wertsteigerungspotenzialen zu erzielen, erscheint dem Verwaltungsrat realistisch. Voraussetzung ist, dass die von Novavest und ihrem Hauptaktionär für 2015 angekündigte substanzielle Kapitalerhöhung mit gleichzeitiger Schaffung der Einheitsaktie erfolgreich umgesetzt wird. Nach dem Vollzug des Angebots dürfte sich mit diesem Schritt die Attraktivität und die Liquidität des Titels im börslichen Handel weiter erhöhen, was den andienenden Aktionärinnen und Aktionären eine einfache Realisierung ihrer Investition über den Börsenhandel erlauben sollte.

Insgesamt und unter Würdigung aller Vor- und Nachteile glaubt der Verwaltungsrat an die von Novavest und ihrem Hauptaktionär Peter Mettler dargestellten Chancen auf einen Wachstumspfad der kombinierten Gruppe Novavest und Pretium, welcher der Pretium als eigenständige Gesellschaft nicht offen steht. Vor diesem Hintergrund empfiehlt der Verwaltungsrat den Aktionärinnen und Aktionären die Annahme des Angebots.

3.11. Empfehlung zur Annahme des Angebots

Der Verwaltungsrat der Pretium, bestehend aus zwei Mitgliedern, hat das Umtauschangebot von Novavest geprüft und einstimmig beschlossen, den Aktionärinnen und Aktionären die Annahme des Angebots zu empfehlen.

4. Zusätzliche Informationen gemäss schweizerischem Übernahmerecht

4.1. Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat besteht aus den beiden Mitgliedern Dr. Wolfgang Maute, Präsident, und Daniel Nipkow, Mitglied und Vorsitzender der Geschäftsleitung (CEO). Beat Frischknecht ist im Rahmen des Verkaufs seiner sämtlichen Aktien der Pretium an Novavest (siehe oben Ziffer 2 und näher Abschnitt A des Angebotsprospekts) aus dem Verwaltungsrat der Pretium ausgeschieden.

Der Geschäftsleitung gehören Daniel Nipkow als CEO und Philipp Hafén als CFO an.

4.2. Mögliche Interessenkonflikte

Die Zielgesellschaft selbst hält keine eigenen Aktien. Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung halten keine Aktien der Zielgesellschaft. Es bestehen auch keine Reglemente, Vereinbarungen oder dergleichen, nach welchen die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung unter bestimmten Umständen Aktien der Zielgesellschaft erwerben könnten.

Im Zusammenhang mit der oben erwähnten Übernahme der Stimmenmehrheit durch die Anbieterin fanden zwischen der Anbieterin und Dr. Wolfgang Maute einerseits und zwischen der Anbieterin und Daniel Nipkow unverbindliche Gespräche über eine Fortführung ihrer Tätigkeiten für die Zielgesellschaft nach einem Vollzug der Übernahme statt. Konkrete Abmachungen über die Wiederwahl von Dr. Wolfgang Maute als Mitglied und Präsident des Verwaltungsrates und über die Wiederwahl von Daniel Nipkow als Mitglied des Verwaltungsrates wurden dabei aber nicht getroffen. Es ist vorgesehen, dass Daniel Nipkow seine Funktion für eine Übergangszeit weiterführt und insbesondere die drei wesentlichen Projekte der Gesellschaft weiter betreut.

Unabhängig von der Anbieterin schloss die Zielgesellschaft auf den Zeitpunkt der Beendigung des Geschäftsbesorgungs- und Maklervertrages zwischen ihr und der BFW Vermögensverwaltung AG mit dem CEO einen neuen Teilzeitarbeitsvertrag ab. Die früher (auch schon in einem Teilzeitarbeitsverhältnis) über die BFW Vermögensverwaltung AG abgewickelte Anstellung des CEO erfolgt damit neu direkt bei der Zielgesellschaft, wobei die Konditionen in allen wesentlichen Punkten unverändert übernommen wurden. Die Anstellung des CFO wird weiterhin über die BFW Vermögensverwaltung AG zu unveränderten Konditionen abgewickelt, wofür die Pretium mit der BFW Vermögensverwaltung AG einen entsprechenden Dienstleistungsvertrag abgeschlossen hat.

Die aktuellen Verträge der Pretium mit den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung bleiben unabhängig vom Ausgang des Übernahmeangebots von Novavest grundsätzlich unverändert bestehen. Für den Fall einer Auflösung eines solchen Vertrags als Folge des Übernahmeangebots ist keine besondere Abgangsentschädigung vorgesehen. Der Verwaltungsrat hat keine Kenntnis von möglichen finanziellen Auswirkungen des Übernahmeangebots auf einzelne Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung, welche einen Interessenkonflikt begründen könnten.

Keines der Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung hat mit Novavest vertragliche Vereinbarungen oder sonstige Abreden getroffen. Kein Mitglied des Verwaltungsrats ist auf Antrag von Novavest gewählt worden oder übt sein Mandat nach Instruktion der Anbieterin aus. Die beiden Mitglieder des Verwaltungsrats, Dr. Wolfgang Maute und Daniel Nipkow, sind in ihrem Amt letztmals am 6. Mai 2014 durch die Generalversammlung bestätigt worden, d.h. bevor Novavest die Kontrolle über Pretium erwarb. Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind nicht Organe oder Arbeitnehmer der Anbieterin oder von Gesellschaften, die mit der Anbieterin in wesentlicher Geschäftsbeziehung stehen.

Der Verwaltungsrat ist der Auffassung, dass bei den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung keine Interessenkonflikte bezüglich des Angebots von Novavest bestehen.

4.3. Vertragliche Vereinbarungen oder andere Verbindungen mit Novavest

Im Zusammenhang mit dem Verkauf von Aktien durch von Beat Frischknecht kontrollierte Gesellschaften an die Anbieterin konnte der Geschäftsbesorgungs- und Maklervertrag zwischen der Pretium und der BFW Vermögensverwaltung AG, einer von Beat Frischknecht kontrollierten Gesellschaft einvernehmlich vorzeitig auf den 31. Mai 2014 beendet werden. Auf diesen Zeitpunkt hin schloss die Zielgesellschaft mit der Nova Property Management AG, einer mit der Anbieterin verbundenen Gesellschaft, einen neuen Management-Dienstleistungsvertrag ab. Dieser neue Management-Dienstleistungsvertrag weist insgesamt auch unter Berücksichtigung der bei der Zielgesellschaft in Zusammenhang mit der Neuregelung der Anstellungsverhältnisse von CEO und CFO im Vergleich zum früheren Vertrag für die Zielgesellschaft leicht attraktivere Konditionen auf. Die jährliche Management-Fee beträgt aufgrund der aktuellen

Portfoliogrösse 0.75% des Liegenschaftenwertes, abzüglich der Vergütungen an den CEO und den CFO der Zielgesellschaft, gegenüber 0.9% unter dem früheren Geschäftsbesorgungs- und Maklervertrag zwischen der Pretium und der BFW Vermögensverwaltung AG.

Mit Ausnahme des genannten Management-Dienstleistungsvertrages bestehen nach Kenntnis des Verwaltungsrates keine weiteren Vereinbarungen zwischen der Anbieterin und Pretium.

4.4. Absichten der Grossaktionäre

Die Beteiligung und die Absichten von Novavest sind aus dem Angebotsprospekt ersichtlich (siehe dort Abschnitte C.12. und F.2.).

Nach Kenntnis des Verwaltungsrates halten zum Zeitpunkt dieses Berichts keine anderen Aktionäre mehr als 3% der Stimmrechte an der Pretium.

4.5. Abwehrmassnahmen

Der Verwaltungsrat beabsichtigt nicht, die Wahlfreiheit der Aktionärinnen und Aktionäre einzuschränken. Aus diesem Grund hat der Verwaltungsrat keine Abwehrmassnahmen ergriffen und er beabsichtigt auch nicht, einer Generalversammlung solche zu beantragen.

5. Finanzberichterstattung

Die ungeprüften Zahlen für das erste Quartal 2014 der Zielgesellschaft wurden mit Medienmitteilung am 19. Juni 2014 veröffentlicht. Dieser Zwischenabschluss per 31. März 2014 ist auf der Internetseite der Zielgesellschaft unter <http://www.pretium-immobilien.ch/index.php/aktionaeer/geschaeftsberichte.html> zugänglich. Ebenso kann er kostenlos und rasch bei Pretium AG, Bahnhofstrasse 92, CH-8501 Frauenfeld – Telefon +41 (0)52 728 01 19 / Fax +41 (0)52 728 01 09 – bestellt werden.

Unter Vorbehalt des diesem Bericht zugrundeliegenden Angebots, des vorausgegangenen Erwerbs der stimmenmässigen Mehrheitsbeteiligung durch die Anbieterin von Herrn Beat Frischknecht und des damit zusammenhängenden Abschlusses eines neuen Management-Dienstleistungsvertrages hat der Verwaltungsrat keine Kenntnis von wesentlichen Veränderungen der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage und Geschäftsaussichten der Zielgesellschaft seit 31. März 2014, welche die Entscheidung der Aktionäre der Zielgesellschaft betreffend das Umtauschangebot der Novavest beeinflussen könnte.

6. Steuerfolgen für Privataktionäre mit ausschliesslicher Steuerpflicht in der Schweiz

Der Verwaltungsrat hat die Ausführungen der Anbieterin zu den Steuerfolgen in Abschnitt K. 8. des Angebotsprospektes geprüft und erachtet sie als plausibel. Insbesondere geht auch der Verwaltungsrat nach Rücksprache mit seinen Steuerberatern davon aus, dass der Vollzug des Angebots für die ausschliesslich in der Schweiz steuerpflichtigen Aktionäre, welche die Pretium Aktien im Privatvermögen halten, grundsätzlich nicht mit unmittelbaren Steuerfolgen (Einkommenssteuern, Grundsteuern) verbunden sein sollte.

Für den Fall, dass Novavest und Pretium entgegen der heutigen Absicht der Anbieterin, die Pretium als eigenständige Tochtergesellschaft weiterzuführen (vgl. Angebotsprospekt, Abschnitt F. 2.), nach dem Vollzug zeitnah mit Pretium fusioniert werden sollten, nimmt der Verwaltungsrat von den Ausführungen in Abschnitt K. 8.1 des Angebotsprospektes Kenntnis, wonach der Verwaltungsrat der Novavest alles Zutmögliche unternehmen wird, um eine nachträgliche Besteuerung des Nennwertzuwachses zu verhindern.

7. Bezugsquelle für Bericht

Dieser Bericht ist in Deutsch und Französisch auf der Internetseite der Zielgesellschaft unter <http://www.pretium-immobilien.ch> (Pfad: <http://www.pretium-immobilien.ch/index.php/aktionaer/uebernahmeangebot.html>) zugänglich. Ebenso kann dieses Dokument rasch und kostenlos bei Pretium AG, Bahnhofstrasse 92, CH-8501 Frauenfeld – Telefon +41 (0)52 728 01 19 / Fax +41 (0)52 728 01 09 – bestellt werden.

Frauenfeld, 24. Juni 2014

Für den Verwaltungsrat der Pretium AG

Dr. Wolfgang Maute
Präsident

Daniel Nipkow
Mitglied des Verwaltungsrates und Vorsitzender der Geschäftsleitung