

Offre publique d'échange de Novavest Real Estate AG, Zurich portant sur toutes les Actions nominatives de Pretium AG, Frauenfeld, d'une valeur nominale de CHF 10 chacune se trouvant en mains du public

Novavest Real Estate AG, Zurich («Novavest») soumet une offre publique d'échange («Offre» ou «Offre d'échange») au sens de l'art. 22 et suivants de la loi fédérale sur les bourses et les commerces des valeurs mobilières pour toutes les Actions nominatives A de Pretium AG, Frauenfeld («Pretium»), d'une valeur nominale de CHF 10 chacune (une «Action nominative A Pretium»), se trouvant en mains du public.

STRUCTURE GENERALE DE LA TRANSACTION

Dans un premier temps, par contrats d'acquisition du 15.5.2014, Novavest a conclu des contrats d'acquisition d'actions avec plusieurs sociétés contrôlées par Monsieur Beat Frischknecht pour acquérir au total 188549 Actions nominatives A Pretium (ce qui correspond à 4.46% des droits de vote), dont 121170 Actions nominatives A Pretium ont été acquises de la société BFW Group AG, Frauenfeld, 36379 Actions nominatives A Pretium de la société BFW Vermögensverwaltung AG, Frauenfeld, et 31000 Actions nominatives A Pretium de la société SFB Schweizer Finanzberater AG, Frauenfeld. Par ailleurs, Novavest a acquis 3000000 Actions nominatives B Pretium (ce qui correspond à 70.89% des droits de vote) acquises par Novavest de la société BFW Holding AG, Frauenfeld. Les Actions nominatives A Pretium et les Actions nominatives B Pretium représentent au total 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 d'actions ont déjà été signés le 15.5.2014. Novavest a payé, pour l'Action nominative A Pretium, un prix de CHF 24.74 chacune (prime incluse) et, pour l'Action nominative B Pretium, un prix de CHF 2.53 chacune (prime incluse). En vertu de la convention de courtage conclue avec la société BFW Vermögensverwaltung AG, Frauenfeld, une société contrôlée par Monsieur Beat Frischknecht, Novavest a de surcroît payé une commission de courtier de CHF 1875000 pour la transmission d'une participation majoritaire à Pretium.

Dans un deuxième temps, une Offre publique d'échange de Novavest est lancée, portant sur toutes les Actions nominatives A Pretium se trouvant en mains du public. Les Actions nominatives A Novavest d'une valeur nominale de CHF 35 chacune («Action nominative A Novavest») nécessaires à l'exécution de l'Offre d'échange doivent être émises lors d'une augmentation de capital ordinaire effectuée par Novavest.

Dans un troisième temps, lors d'une Offre ayant abouti, Novavest entend décaler les Actions nominatives A Pretium, ou, au cas où Novavest, après l'exécution de l'Offre, défendrait plus de 98 pour cent des droits de vote de Pretium, Novavest entend procéder à une procédure d'annulation au sens de l'art. 33 de la Loi fédérale du 24 mars 1995 sur les bourses et le commerce des valeurs mobilières («LBVM»). Novavest à l'heure actuelle n'entend pas faire de fusion au sens des articles 3 et suivants de la Loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine («LFus») avec Pretium.

OBJET DE L'OFFRE

Sous réserve des restrictions à l'Offre mentionnées dans la présente Offre d'échange, l'Offre d'échange porte sur toutes les Actions nominatives A Pretium en mains du public. L'Offre d'échange ne s'étend pas aux actions propres éventuellement détenues par Pretium (voir à ce sujet le chapitre «Objet de l'offre» B.2. dans le Prospectus de l'Offre du 26.6.2014 («Prospectus de l'Offre»)).

PRIX DE L'OFFRE RESP. RAPPORT D'ECHANGE

Novavest offre une (1) Action nominative A Novavest d'une valeur nominale de CHF 35 chacune pour deux (2) Actions nominatives A Pretium d'une valeur nominale de CHF 10 chacune.

Par rapport au cours moyen pondéré du volume des transactions de l'Action nominative A Pretium et de l'Action nominative A Novavest au cours des 60 derniers jours boursiers avant la publication de l'annonce préalable du 16.5.2014 («VWAP»), le prix de l'Offre et le rapport d'échange ainsi que la prime se présentent comme suit:

VWAP de l'Action nominative A Pretium	VWAP de l'Action nominative A Novavest	Contrevaleur totale par Action nominative A Pretium	Prime sur le VWAP de l'Action nominative A Pretium en %
CHF 13.16	CHF 35.46	CHF 17.73	34.73%

En raison de l'illiquidité de l'Action nominative A Novavest, le conseil d'administration de Novavest a également mandaté Ernst & Young SA, Suisse, pour évaluer l'Action nominative A Novavest. Pour obtenir des informations complémentaires, voir le Prospectus de l'Offre (voir à ce sujet le chapitre «Prix de l'offre resp. rapport d'échange» B.3. dans le Prospectus de l'Offre).

L'expertise d'évaluation d'Ernst & Young SA, Suisse, parvient à la conclusion que la valeur de l'Action nominative A Novavest s'élève à CHF 30.27 à la date de référence du 26.6.2014. Ainsi, la contrevaleur d'une (1) Action nominative A Pretium est de CHF 15.14. Par rapport au VWAP de l'Action nominative A Pretium, le prix de l'Offre et le rapport d'échange ainsi que la prime par rapport à la valeur de l'Action nominative A Novavest se présentent comme suit:

VWAP de l'Action nominative A Pretium	Valeur de l'Action nominative A d'après l'expertise d'évaluation d'Ernst & Young SA au 26.6.2014	Contrevaleur totale par Action nominative A Pretium	Prime sur le VWAP de l'Action nominative A Pretium en %
CHF 13.16	CHF 30.27	CHF 15.14	15.05%

Le 15.5.2014, Novavest a acquis 188549 Actions nominatives A Pretium de sociétés contrôlées par Monsieur Beat Frischknecht (voir descriptif au chapitre «Structure générale de la transaction»). Par rapport au VWAP de l'Action nominative A Pretium, le prix de l'Offre et le rapport d'échange ainsi que la prime par rapport à l'acquisition précédente se présentent comme suit:

VWAP de l'Action nominative A Pretium	Prix d'acquisition antérieur pour une Action nominative A Pretium (hors commission de courtier)	Prix d'acquisition antérieur pour une Action nominative A Pretium (commission de courtier comprise)	Prime sur le VWAP de l'Action nominative A Pretium en % (hors commission de courtier)	Prime sur le VWAP de l'Action nominative A Pretium en % (commission de courtier comprise)
CHF 13.16	CHF 24.74	CHF 28.58*	87.99%	117.17%

* La commission de courtier a été répartie sur l'Action nominative A et l'Action nominative B de Pretium avec une pondération en fonction de la valeur nominale.

Sur la base de la valeur nette d'inventaire de CHF 32.80 par Action nominative A Novavest au 31 décembre 2013, le rapport d'échange correspond à une contrevaleur totale de CHF 16.40 pour chaque Action nominative A Pretium.

Il pourra résulter du Rapport d'échange de 1 à 2 des fractions d'actions formant rompu (fractions d'une action entière). Toute fraction d'Actions nominatives A Novavest résultant de la position globale d'un actionnaire de Pretium ne fera l'objet d'une émission. Toutes les fractions d'Actions nominatives A Novavest auxquelles aurait droit un actionnaire acceptant l'Offre, nonobstant cette disposition, seront regroupées. Si, suite au regroupement des fractions d'actions, une nouvelle fraction d'Actions nominatives A Novavest est générée, le nombre d'Actions nominatives A sera arrondi à l'entier inférieur. Le montant dû en résultant sera directement payé en numéraire, sans intérêts, à l'actionnaire. La valeur des fractions se monte à la moitié (½) de la valeur déterminée par Ernst & Young SA, Suisse, d'une (1) Action nominative A Novavest (CHF 30.27), que l'actionnaire aurait autrement reçu, soit CHF 15.15 (montant arrondi).

Le rapport d'échange sera ajusté au montant brut de tout événement dilutif concernant l'Action nominative A Pretium et 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.

DELAI DE CARENCE

Sous réserve d'une prolongation par la Commission des OPA, le délai de carence est de 10 jours boursiers après la publication du Prospectus de l'Offre dans la presse, c'est-à-dire vraisemblablement du 27.6. au 10.7.2014. L'Offre ne peut être acceptée qu'à l'expiration de ce délai de carence.

DUREE DE L'OFFRE

Après la publication du Prospectus de l'Offre en date du 26.6.2014 et à l'expiration du délai de carence, l'Offre d'échange sera ouverte pendant 20 jours boursiers. L'Offre d'échange sera ainsi ouverte à acceptation du 11.7.2014 au 8.8.2014, 16h00 HEC («Durée de l'Offre»). Novavest se réserve le droit de prolonger la Durée de l'Offre à une ou plusieurs reprises. Une prolongation de la Durée de l'Offre pour une durée supérieure à 40 jours de bourse nécessite un agrément préalable de la Commission des OPA.

DELAI SUPPLEMENTAIRE

Si l'Offre aboutit, le délai d'acceptation de l'Offre d'échange sera prolongé d'un Délai supplémentaire de 10 jours boursiers à compter de l'expiration de la Durée de l'Offre (éventuellement prolongée) et de la publication du résultat intermédiaire définitif. Le Délai supplémentaire courra vraisemblablement du 15.8.2014 au 28.8.2014, 16h00 HEC.

CONDITIONS

L'Offre est soumise aux conditions suivantes:

- Aucun événement n'est survenu ou n'a été révélé qui, de l'avis d'un expert indépendant de réputation internationale nommé par Novavest, soit seul ou avec un autre événement, soit de nature à causer au moins 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) ou 5% (chiffre d'affaires annuel) de la valeur présentée dans les comptes annuels 2013 de Pretium:
 - une réduction du résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) de CHF 0.32 mio. ou plus;
 - une réduction du chiffre d'affaires annuel de CHF 0.2 mio. ou plus; ou
 - une réduction des fonds propres de CHF 3.15 mio. ou plus;
- 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;

- 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) de la valeur présentée dans les comptes annuels 2013 de Pretium:
 - une réduction du résultat d'exploitation (EBIT) de CHF 0.32 mio. ou plus;
 - une réduction du chiffre d'affaires annuel de CHF 0.2 mio. ou plus; ou
 - une réduction des fonds propres de CHF 3.15 mio. ou plus.
- Hormis les obligations rendues publiques avant l'annonce préalable, Pretium ne s'est pas obligée depuis le 31 décembre 2013 à acquiescer 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 au moins à 10% de la valeur des actifs de Pretium résultant des comptes annuels 2013 de Pretium);
- L'augmentation de capital de Novavest nécessaire à l'exécution de l'Offre est inscrite au registre du commerce du Canton de Zurich. La décision d'approbation de l'assemblée générale extraordinaire a déjà été prise (voir chapitre «Capital-actions futur» C.4 dans le Prospectus de l'Offre);
- La BX Berne eXchange a autorisé la cotation des Actions nominatives A Novavest émises dans le cadre de l'augmentation de capital mentionnée sous condition e) et proposées à l'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 b), e) et f).

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

La condition a) est valable jusqu'à l'expiration du délai de l'Offre.

Si les conditions b), c), d), e) et f) ne sont pas réalisées le dernier jour précédant le terme d'exécution prévu et qu'il n'a pas été renoncé aux conditions a), c) et d), Novavest est en droit de repousser l'exécution de l'Offre d'échange une ou plusieurs fois pendant un délai à déterminer par Novavest, mais qui ne dépassera pas 4 mois (Délai de report) et de fixer un nouveau terme d'exécution. L'Offre prend fin (et est déclarée non réalisée) si, pendant la Période de report, au moins l'une des conditions b), c), d), e) et f), valent jusqu'à l'exécution de l'Offre d'échange, n'est pas satisfaite, à moins que Novavest ne renonce à la/aux condition/s non satisfaites.

RECOMMANDATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE PRETIUM

Le conseil d'administration de Pretium, qui se compose de deux membres, a étudié l'Offre d'échange de Novavest et décidé à l'unanimité de recommander aux actionnaires de l'accepter.

DISPOSITIF DE DECISION DE LA COMMISSION DES OPA

Le 24.6.2014, la Commission des OPA a pris la décision suivante:

- L'offre publique d'échange de Novavest Real Estate AG aux actionnaires de Pretium AG est conforme aux dispositions légales sur les offres publiques d'échange.
- La présente décision sera publiée sur le site de la Commission des OPA le jour de la publication du prospectus.

DROITS DES ACTIONNAIRES DE PRETIUM

1. Requête d'obtention de la qualité de partie (art. 57 OOPA)

Un actionnaire qui, pendant et depuis la publication de l'annonce préalable de l'Offre d'échange du 16.5.2014, détient au moins 3% des droits de vote de Pretium, exerçables ou non, («Actionnaire qualifié», au sens de l'art. 56 OOPA), obtient la qualité de partie s'il en fait la requête auprès de la Commission des OPA. La requête d'un Actionnaire qualifié pour obtenir la qualité de partie doit être reçue par la Commission des OPA (Selnaustrasse 30, case postale, CH-8021 Zurich, fax: +41 58 499 22 91, e-mail: counsel@takeover.ch) pendant le délai de cinq jours de bourse après la publication de l'annonce de l'Offre dans la presse. Le délai commence à courir le premier jour de bourse après la publication de l'annonce de l'Offre dans la presse. La preuve de la participation détenue par le demandeur doit être jointe à la requête. La Commission des OPA peut en tout temps exiger le renouvellement de la preuve que l'actionnaire détient toujours au minimum 3% des droits de vote, exerçables ou non, de Pretium. La qualité de partie reste acquise pour toutes les décisions ultérieures rendues en relation avec l'Offre, pour autant que la qualité d'Actionnaire qualifié subsiste.

2. Opposition (art. 58 OOPA)

Un Actionnaire qualifié (art. 56 OOPA) qui n'a pas participé à la procédure jusqu'alors peut former opposition contre la décision de la Commission des OPA. L'opposition doit être reçue par la Commission des OPA (Selnaustrasse 30, case postale, CH-8021 Zurich, fax: +41 58 499 22 91, e-mail: counsel@takeover.ch) pendant le délai de cinq jours de bourse après la publication du dispositif de décision dans la presse. Le délai commence à courir le premier jour de bourse après la publication du dispositif de décision dans la presse. L'opposition doit comporter une requête et une motivation sommaire ainsi que la preuve de la participation de son auteur conformément à l'art. 56 OOPA.

DROIT APPLICABLE ET FOR

L'Offre d'échange et tous les droits et obligations en découlant sont soumis au droit suisse. Le for exclusif est les tribunaux ordinaires du Canton de Zurich; Suisse, pour Zurich 1, sous réserve des moyens de recours devant le Tribunal fédéral suisse.

RESTRICTIONS A L'OFFRE

General

The public exchange offer (Öffentliches Umtauschangebot) described in the offer prospectus 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 or any person or entity in such countries or jurisdictions.

United States of America

The public exchange offer described in the offer prospectus 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. The pre-announcement, the offer prospectus and any other offering materials with respect to the public exchange offer described in the offer prospectus 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 the offer prospectus 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 the offer prospectus nor the public exchange offer described in the offer prospectus 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 the 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.

La présente Annonce de l'offre est un résumé du Prospectus de l'offre du 26.6.2014. Le Prospectus complet de l'offre (y compris le rapport du conseil d'administration de Pretium) en français et en allemand peut être obtenu auprès de Bank J. Safra Sarasin AG, succursale de Zurich, Corporate Finance (tél. +41 58 317 36 71, fax +41 58 317 36 38, e-mail: corporate.finance@safrasarasin.com) et être consulté sous <https://www.novavest.ch/investor-relations/angebotpretium-ag>.

	Número de valeur	ISIN	Symbole Ticker
Actions nominatives A de Pretium AG, Frauenfeld	4862332s	CH0048623323	PREN
Actions nominatives A de Novavest Real Estate AG, Zurich	21218624s	CH0212186248	NREN

Banque mandatée

