

NOT FOR DISTRIBUTION IN THE UNITED STATES OF AMERICA

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

**Prix de l'Offre resp.
Rapport d'échange:**

Novavest Real Estate AG, Zurich («**Novavest**»), offre 1 (une) action nominative A de Novavest d'une valeur nominale de CHF 35 chacune (individuellement, une «**Action nominative A Novavest**») pour 2 (deux) actions nominatives A de Pretium AG, Frauenfeld («**Pretium**») d'une valeur nominale de CHF 10 chacune (individuellement, une «**Action nominative A Pretium**»), sous déduction du montant brut d'éventuels événements dilutifs concernant l'Action nominative A Pretium et survenant avant l'exécution de l'Offre (voir à ce sujet le chapitre «Prix de l'Offre resp. Rapport d'échange» B.3.). Toute éventuelle fraction d'action formant rompu sera payée en numéraire par actionnaire. Le nombre d'Actions nominatives A Novavest est arrondi en conséquence à l'entier inférieur.

Durée de l'Offre:

Du 11 juillet 2014 au 8 août 2014, 16h00 HEC (prolongeable).

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

Restrictions à l'Offre

IMPORTANT NOTICE

Please read the following carefully before you accede the attached offer prospectus:

General

The public exchange offer (*Öffentliches Umtauschangebot*) described in this 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 by any person or entity in such countries or jurisdictions.

United States of America

The public exchange offer described in this 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 this 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 this 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 this offer prospectus nor the public exchange offer described in this 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, this 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.

Déclarations prévisionnelles

Ce Prospectus de l'Offre contient certaines déclarations à caractère prévisionnel, comme les déclarations qui sont accompagnées des expressions «entendre», «croire que», «supposer que», «s'attendre à», «potentiel» ou d'expressions semblables. De telles déclarations prévisionnelles sont sujettes à des risques connus et inconnus, à des incertitudes et à d'autres facteurs qui pourraient conduire à ce que les résultats effectifs, la situation financière, le développement ou les performances de Novavest et/ou de Pretium diffèrent de manière substantielle de ceux que de telles déclarations ont pu suggérer explicitement ou implicitement. Au vu de ces incertitudes, il ne faut pas se fonder sur de telles déclarations prévisionnelles. Sous réserve de l'obligation légale de mise à jour (art. 17 de l'Ordonnance de la Commission des OPA sur les offres publiques d'acquisition «**OOPA**»), Novavest ne s'engage en aucun cas à mettre à jour de telles déclarations prévisionnelles ou à les modifier en fonction d'événements ou de développements futurs.

Facteurs de risque

L'échange d'Actions nominatives A Pretium en Actions nominatives A Novavest, tout comme le fait de ne pas présenter (voir à ce sujet le chapitre «Intentions de Novavest concernant Pretium, son conseil d'administration et sa direction» F.2. concernant l'annulation et la décotation) les Actions nominatives A Pretium à l'échange, comporte des risques.

La valeur de ce portefeuille d'immeubles est notamment exposée à des risques conjoncturels spécifiques du marché immobilier et réagit aux changements survenant sur le marché des taux d'intérêts. Ainsi, certains sites immobiliers peuvent être exposés à des risques du marché leur étant spécifiques, qui peuvent entraîner par exemple des taux de vacance plus élevés et une altération de la solvabilité des locataires. Novavest a donc l'intention de réaliser, dans une certaine mesure, des projets de construction – activité qui peut impliquer des risques tels que des recours contre les d'autorisations de construire, la détection de sites contaminés, l'apparition de vices de construction, des retards lors de la réalisation des travaux de construction et de la location ou encore le dépassement des coûts des travaux. Tous ces risques, et d'autres encore, peuvent avoir un impact négatif sur les évaluations du portefeuille, mais ont aussi une incidence directe sur la rentabilité en raison des coûts plus élevés et/ou des revenus plus faibles. Les Actions nominatives A Novavest peuvent, notamment en raison de ces facteurs, perdre l'intégralité ou une partie de leur valeur boursière.

Néanmoins, les facteurs précités sont aussi susceptibles d'avoir une influence néfaste sur la valeur des Actions nominatives A Pretium, qui risqueraient alors, en raison des facteurs mentionnés, de perdre elles aussi tout ou partie de leur valeur.

Les Actions nominatives A Novavest sont par ailleurs exposées à des risques spécifiques liés à la courte histoire de l'entreprise et à la diversification réduite du portefeuille.

Offre publique d'échange de Novavest Real Estate AG, Zurich («Offre d'échange» ou «Offre»)

A Contexte de l'Offre d'échange

Situation de départ

Novavest est une société immobilière suisse qui a été fondée en 2012 et dont les Actions nominatives A Novavest A sont cotées depuis le 10 juillet 2013 à la BX Berne eXchange dans le segment des sociétés immobilières. Les actions nominatives Novavest d'une valeur nominale de CHF 5 chacune («**Action nominative B Novavest**») ne sont pas cotées. Depuis la fondation, le 17 octobre 2012, soit avant sa cotation, les statuts de Novavest contiennent à l'article 8 une clause d'opting out au sens de l'article 22 alinéa 2 LBVM. Une obligation de présenter une offre au sens des articles 32 et 52 LBVM n'existe pas. L'objectif de Novavest est d'investir dans les biens immobiliers de toutes sortes tant par des investissements directs que par une participation à d'autres sociétés immobilières et de gestion conformément aux directives de placement du règlement de placement de Novavest. Le portefeuille d'immeubles de Novavest se compose actuellement de deux immeubles d'habitation situés à Wil SG et à Teufen AR (dont la construction a été achevée en mai 2014). Pour obtenir des informations complémentaires, voir le rapport annuel 2012/2013 de Novavest (voir à ce sujet le chapitre «Rapports annuels» C.9). La capitalisation boursière de Novavest au 18 juin 2014 s'élève à quelque CHF 7.14 mio.

Pretium est une société immobilière suisse de type société anonyme qui a été fondée en novembre 2008 et dont l'Action nominative A Pretium est cotée depuis octobre 2009 à la BX Berne eXchange dans le segment des sociétés immobilières. Les actions nominatives Pretium d'une valeur nominale de CHF 1 chacune («**Action nominative B Pretium**») ne sont pas cotées. Les statuts de Pretium contiennent à l'article 25 une clause d'opting out au sens de l'article 22 alinéa 2 LBVM. Une obligation de présenter une offre au sens des articles 32 et 52 LBVM n'existe pas. Pretium investit en premier lieu dans des immeubles d'habitation, des bureaux et des immeubles commerciaux et industriels, de même que dans des immeubles à usage mixte sur des sites attractifs et bien desservis. Les investissements actuels portent en priorité sur des immeubles situés dans la région de Zurich et en Suisse orientale.

En raison de la reprise du portefeuille d'immeubles de Pretium, la valeur du portefeuille d'immeubles et de projets de Novavest croît d'une part de CHF 8 mio. à CHF 86.3 mio. environ (base pro forma à la fin de l'année 2013 en cas de présentation à 100%), et les fonds propres augmentent d'autre part de CHF 7.6 mio. à CHF 39.0 mio. environ (base pro forma à la fin de l'année 2013 en cas de présentation à 100%). Une Offre ayant abouti permet à Novavest, à un stade précoce de son histoire, d'atteindre une plus grande diversification qu'en cas de séries successives d'augmentations de capital en numéraire. De plus, l'Offre doit assurer à Novavest une croissance rapide résultant de l'acquisition d'un portefeuille d'immeubles intéressant et offrant des perspectives de projets. Novavest croit détenir les compétences professionnelles nécessaires pour exploiter ce potentiel de manière optimale. Novavest instaure ainsi une base solide pour développer encore sa croissance. Parallèlement, l'ampleur critique du portefeuille d'immeubles de quelque CHF 86.3 mio. (base pro forma à la fin de l'année 2013 en cas de présentation à 100%) confère à Novavest la possibilité de procéder à court et moyen termes à des augmentations de capital stratégiques. Il est probable que cela offre des possibilités additionnelles de plus-value, par l'optimisation de portefeuille et la réalisation de grands projets de développement à haut potentiel de valorisation.

Structure générale de la transaction

Dans un premier temps, par contrats d'acquisition du 15 mai 2014, Novavest a conclu des contrats d'acquisition d'actions avec plusieurs sociétés contrôlées par Monsieur Beat Frischknecht pour acquérir au total 188'549 Actions nominatives A Pretium (ce qui correspond à 4.46% des droits de vote), dont 121'170 Actions nominatives A

Pretium ont été acquises de la société BFW Group AG, Frauenfeld, 36'379 Actions nominatives A Pretium de la société BFW Vermögensverwaltung AG, Frauenfeld, et 31'000 Actions nominatives A Pretium de la société SFB Schweizer Finanzberater AG, Frauenfeld. Par ailleurs, Novavest a acquis 3'000'000 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 mai 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 1'875'000 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 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 déceler les Actions nominatives A Pretium, ou, au cas où Novavest, après l'exécution de l'Offre, détiendrait plus de 98 pour cent des droit 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**») (voir à ce sujet le chapitre «Intentions de Novavest concernant Pretium, son conseil d'administration et sa direction» F.2.). Si, après l'exécution de l'Offre, Novavest détient entre 90 et 98 pour cent des droits de vote de Pretium, 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.

B L'Offre d'échange

1. **Annonce préalable** L'Offre d'échange a fait l'objet d'une annonce préalable au sens de l'art. 5 et suivants OOPA par publication dans les médias électroniques le 16 mai 2014, ainsi que dans la presse germanophone le 21 mai 2014 et dans la presse francophone le 22 mai 2014.
2. **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.
Par conséquent, l'Offre porte sur un nombre maximal de 1'043'125 Actions nominatives A Pretium, qui se décompose de la manière suivante:

	Actions Pretium
Nombre d'Actions nominatives A Pretium émises	1'231'674
– moins la participation de Novavest (et des personnes agissant de concert avec Novavest aux termes du chapitre C.8)	188'549
– moins les actions propres détenues par Pretium	0
Actions nominatives A faisant l'objet de l'Offre	1'043'125
Actions nominatives B ne faisant pas l'objet de l'Offre	3'000'000

Novavest et les personnes agissant de concert avec elle détiennent au 19 juin 2014 188'549 Actions nominatives A Pretium et 3'000'000 Actions nominatives B Pretium, ce qui correspond à 75.35% des droits de vote et à 31.90% du capital-actions de Pretium (calculé sur la base des Actions nominatives A et Actions nominatives B Pretium émises au 19 juin 2014).

Novavest et les personnes agissant de concert avec elle ne détiennent au 19 juin 2014 ni droit d'option ou de conversion pour l'acquisition d'Actions nominatives A Pretium, ni d'autre instrument financier portant sur des Actions nominatives A Pretium.

Au 19 juin 2014, des actionnaires de Pretium ont signé, sous réserve d'une offre concurrentielle éventuelle au sens de l'art. 48 et suivants OOPA, inconditionnellement et irrévocablement, des déclarations de présentation d'un volume total de 88'000 Actions nominatives A Pretium, qu'ils ont transmises à Novavest.

3. Prix de l'Offre resp. Rapport d'échange

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 mai 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%

Dans le cas présent, il ressort de clarifications que l'Action nominative A Novavest, si l'on applique les dispositions de la Circulaire COPA n° 2 relative à la liquidité au sens du droit des OPA du 26 février 2010 («**Circulaire n° 2**»), est considérée comme illiquide. La médiane mensuelle du volume quotidien des transactions en bourse n'a atteint ou dépassé la valeur prescrite par la circulaire n° 2 pendant aucun des douze mois concernés. L'Action nominative A Novavest ne serait liquide, conformément aux dispositions de la Circulaire n° 2, que si elle atteignait ou dépassait cette valeur pendant au moins dix des douze mois concernés (voir également le chapitre («Analyse du cours de l'action» de l'expertise d'évaluation d'Ernst & Young SA, Suisse).

Si les titres de participation proposés à l'échange ne sont pas liquides avant la publication de l'Offre ou de l'annonce préalable, l'évaluation d'un organe de contrôle est demandée, conformément à l'art. 24 al. 6 OOPA.

Ainsi, Novavest a mandaté Ernst & Young SA, Suisse, pour procéder à une évaluation de l'Action nominative A Novavest. L'expertise d'évaluation d'Ernst & Young SA, Suisse, parvient à la conclusion que la valeur d'une (1) Action nominative A Novavest s'élève à CHF 30.27. Ernst & Young SA, Suisse, est en outre organe de contrôle au sens de l'art. 25 LBVM.

Le rapport d'expertise intégral d'Ernst & Young SA, Suisse, est disponible en allemand et en français et peut être obtenu dans les plus brefs délais et sans frais auprès de Novavest (tél. +41 71 791 91 81, e-mail: info@novavest.ch); il peut aussi être consulté sur internet à l'adresse

<https://www.novavest.ch/investor-relations/angebotpretium-ag/>.

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 25 juin 2014. Ainsi, la contrevaletur 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 25 juin 2014	Contrevaletur 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 mai 2014, Novavest a acquis 188'549 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 contrevaletur 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). Aucune 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 (1/2) 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.

En raison de l'illiquidité précitée de l'Action nominative A Novavest, la BX Berne eXchange a demandé à Novavest, lors de la cotation de l'Action nominative A Novavest au 10 juillet 2013, de garantir à tout moment la fourniture du cours vendeur et/ou du cours acheteur des Actions nominatives A Novavest, suite à quoi Novavest a mandaté la Banque cantonale bernoise de fournir les cours vendeur et/ou cours acheteur des Actions nominatives A Novavest. La Banque cantonale bernoise utilise pour cela le dépôt d'actions de Peter Mettler qu'elle conserve.

4. Cours de l'Action

L'évolution du cours de l'Action nominative A Pretium à la BX Berne eXchange est la suivante (les données concernant les cours se réfèrent aux cours de clôture les plus hauts, respectivement les plus bas):

2011	2012	2013	2014*
20.00	19.90	18.00	15.95
18.00	16.40	13.00	12.25

* du 1^{er} janvier 2014 au 18 juin 2014

Source: BX Berne eXchange

Cours moyen pondéré du volume des transactions de l'Action nominative A Pretium durant les 60 jours boursiers précédant le 16 mai 2014 (date de l'annonce préalable, source: BX Berne eXchange): CHF 13.16

Cours de clôture de l'action nominative A Pretium le 15 mai 2014 (dernier jour boursier avant l'annonce préalable de l'Offre d'échange): CHF 13.75

5. Délai 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 juin 2014 au 10 juillet 2014. L'Offre ne peut être acceptée qu'à l'échéance de ce délai de carence.

6. Durée de l'Offre

Après la publication du présent Prospectus de l'Offre en date du 26 juin 2014 et à l'échéance du délai de carence, l'Offre d'échange sera ouverte pendant 20 jours boursiers. L'Offre d'échange sera ainsi vraisemblablement ouverte à acceptation du 11 juillet 2014 au 8 août 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.

7. Délai supplémentaire

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 août 2014 au 28 août 2014, 16h00 HEC.

8. Conditions

L'Offre est soumise aux conditions suivantes:

- a) 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:
 - (i) une réduction du résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) de CHF 0.32 mio. ou plus;
 - (ii) une réduction du chiffre d'affaires annuel de CHF 0.2 mio. ou plus; ou
 - (iii) une réduction des fonds propres de CHF 3.15 mio. ou plus;
- b) 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;
- c) 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:
 - (i) une réduction du résultat d'exploitation (EBIT) de CHF 0.32 mio. ou plus;
 - (ii) une réduction du chiffre d'affaires annuel de CHF 0.2 mio. ou plus; ou
 - (iii) une réduction des fonds propres de CHF 3.15 mio. ou plus;
- d) Hormis les obligations rendues publiques avant l'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 au moins 10% de la valeur des actifs de Pretium résultant des comptes annuels 2013 de Pretium);
- e) 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 le chapitre «Capital-actions futur» C.4);
- f) 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) valant 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 satisfaite/s.

C Informations concernant Novavest

1. Raison sociale, siège, activité commerciale

Novavest a été fondée le 17 octobre 2012 sous la forme d'une société anonyme et pour une durée indéterminée. Elle a été inscrite le 18 octobre 2012 au Registre du commerce du Canton de Zurich sous la raison sociale «Novavest Real Estate AG». Le siège de Novavest se trouve à Zurich (Florastrasse 44, 8008 Zurich).

Aux termes des statuts, le but social de Novavest est la construction, l'achat, la vente, la détention, de même que la transformation et la gestion de biens immobiliers de tout genre en Suisse. Novavest peut fonder des succursales et des filiales en Suisse et à l'étranger, prendre des participations dans d'autres entreprises en Suisse ou à l'étranger et exercer toute activité liée directement ou indirectement à son but social. Novavest peut également procéder à des financements pour son propre compte ou pour le compte de tiers et octroyer des garanties et des cautionnements pour des filiales et des tiers.

Novavest est une société immobilière suisse qui concentre ses activités sur la gestion et le développement d'immeubles exclusivement destinés à l'habitation, d'immeubles de bureaux et d'immeubles commerciaux, ainsi que sur les projets de nouvelles constructions dans ces segments. Le portefeuille d'immeubles est principalement composé d'objets situés dans la zone d'influence des agglomérations de Bâle, Aarau, Zurich, Winterthour et Saint-Gall.

Novavest et Nova Property Management AG, Freienbach, sont liées depuis la fondation de Novavest par un contrat de gestion («**Contrat de gestion I**»). Sur la base du Contrat de gestion I, Nova Property Management AG se charge, moyennant une commission de gestion s'élevant actuellement à 0.75%, calculée sur la valeur totale du portefeuille d'immeubles, de la gestion du portefeuille, notamment le développement du portefeuille d'immeubles, le développement et l'exécution de projets et l'administration des immeubles. De plus, Nova Property Management AG se voit attribuer une prime de transaction de 1.75% au titre des achats et des ventes d'immeubles.

2. Capital-actions

Le capital-actions de Novavest s'élève à CHF 8'067'225 et est divisé en 200'635 Actions nominatives A Novavest et 209'000 Actions nominatives B Novavest. Le capital social n'est ni autorisé ni conditionnel. Novavest n'a pas non plus émis de bons de jouissance.

Le conseil d'administration de Novavest et l'actionnaire principal Peter

Mettler ont décidé que Novavest transforme la structure des actions actuelle en une action unique dans le cadre d'une prochaine augmentation significative de capital ayant pour but de générer une nouvelle croissance qualitative et substantielle. Cette augmentation conséquente de capital, qui ira de pair avec l'introduction de l'action unique, est prévue pour la fin de l'année 2015.

3. Politique en matière de dividendes

Novavest est orientée revenus. Le conseil d'administration a l'intention, suite à une phase de démarrage de trois ans à compter de la date de fondation durant laquelle aucun dividende ne sera versé, de distribuer les bénéfices engrangés, à partir du quatrième exercice (en règle générale sans bénéfices de réévaluation), aux actionnaires sous forme de réductions de la valeur nominale, de remboursement d'agios ou de dividendes.

4. Capital-actions futur

Le capital-actions de Novavest subira vraisemblablement les modifications suivantes:

- a) A l'occasion de l'assemblée générale extraordinaire de Novavest du 6 juin 2014, il a été conclu, au point n° 1 de l'ordre du jour, une augmentation de capital ordinaire pour un montant maximal de CHF 32'268'900 par l'émission de 802'540 Actions nominatives A Novavest au maximum et par l'émission de 836'000 Actions nominatives B Novavest au maximum («**Augmentation de capital I**»). Le délai de souscription concernant l'Augmentation de capital I a expiré entretemps. Au total, 4'724 nouvelles Actions nominatives A Novavest ont été souscrites et 257'143 droits de souscription non exercés pour les Actions nominatives A Novavest ont été attribués à Monsieur Rolf Schubiger, Teufen. En outre, 836'000 nouvelles Actions nominatives B Novavest ont été souscrites par Monsieur Peter Mettler, Niederteufen.
- b) Par ailleurs, à l'occasion de l'assemblée générale extraordinaire de Novavest du 6 juin 2014, il a été conclu, au point n° 2 de l'ordre du jour et en prévision de l'exécution de la présente Offre, une augmentation de capital ordinaire pour un montant maximal de CHF 18'254'705 par l'émission de 521'563 Actions nominatives A Novavest au maximum. Si toutes les Actions nominatives A se trouvant en mains du public devaient être présentées à l'échange dans le cadre de la présente Offre, l'augmentation de capital serait effectuée pour le montant maximal de CHF 18'254'705. En revanche, si l'Offre d'échange devait aboutir sans que toutes les Actions nominatives A Pretium se trouvant en mains du public ne soient présentées à l'échange, Novavest n'augmenterait son capital-actions que de la valeur nominale nécessaire, selon le rapport d'échange, pour procéder à l'échange des Actions nominatives A Pretium qui lui ont été présentées («**Augmentation de capital II**»).

5. Actionnaires importants

Les actionnaires suivants de Novavest ont déclaré détenir au 19 juin 2014 une participation d'au moins 3% des droits de vote dans Novavest (après l'inscription (prévue pour le 27 juin 2014) de l'Augmentation de capital I, les droits de vote suivants subiront vraisemblablement des modifications et les actionnaires individuels passeront éventuellement en dessous des 3% des droits de vote):

- a) Monsieur Peter Mettler, domicilié à 9052 Niederteufen, détient au total 34'621 Actions nominatives A Novavest et 209'000 Actions nominatives B Novavest, ce qui correspond à 27.97% du capital-actions et à 59.47% des voix avant l'exécution de l'Augmentation de capital I et avant la

vente de 34'500 Actions nominatives A Novavest selon le communiqué du 16 mai 2014.

Après l'exécution de l'Augmentation de capital I, le capital-actions de Novavest, calculé sur la base des déclarations de souscriptions parvenues, s'élève à CHF 21'412'570, divisé en 462'502 Actions nominatives A Novavest et en 1'045'000 Actions nominatives B Novavest. La part de capital et de voix des actions détenues par Monsieur Peter Mettler après l'exécution de l'Augmentation de capital I et après l'exécution de la vente de 34'500 Actions nominatives A Novavest selon le communiqué du 16 mai 2014, s'élève, en tenant compte de l'engagement qu'il a pris de comptabiliser le montant du prêt qu'il a accordé à Novavest avec le dépôt pour les droits de souscription qu'il exerce pour 836'000 nouvelles Actions nominatives B Novavest au maximum, à 24.42% du capital-actions et à 69.33% des voix de Novavest.

Après l'exécution de l'Offre (Augmentation de capital II), en tenant compte de la libération de comptabilisation dans le cadre de l'Augmentation de capital I et de la vente exécutée de 34'500 Actions nominatives A Novavest selon le communiqué du 16 mai 2014, et en supposant qu'aucune Action nominative A Pretium n'est présentée à l'échange dans le cadre de l'Offre d'échange, la part de capital et de voix des actions détenues par Monsieur Peter Mettler s'élève encore et toujours à 24.42% du capital-actions et à 69.33% des voix de Novavest. En supposant que 100% des Actions nominatives A Pretium sont présentées dans le cadre de la présente Offre, la part de capital et de voix des actions détenues par Monsieur Peter Mettler s'élève à 13.18% du capital-actions et 51.51% des voix de Novavest.

- b) Monsieur Rolf Schubiger, domicilié à 9053 Teufen, détient au total 0 Action nominative A Novavest.

Après l'exécution de l'Augmentation de capital I, le capital-actions de Novavest, calculé sur la base des déclarations de souscriptions parvenues, s'élève à CHF 21'412'570, divisé en 462'502 Actions nominatives A Novavest et 1'045'000 Actions nominatives B Novavest. La part de capital et de voix des actions détenues par Monsieur Rolf Schubiger après l'exécution de l'Augmentation de capital I et après l'exécution de la vente de 34'500 Actions nominatives A Novavest selon le communiqué du 16 mai 2014 s'élève, en tenant compte de l'engagement qu'il a pris d'acquiescer de nouvelles Actions nominatives A Novavest pour les droits de souscription attribués par le conseil d'administration de Novavest et non exercés et de comptabiliser les dépôts pour ces nouvelles Actions nominatives A Novavest à émettre avec le montant du prêt qu'il a accordé à Novavest, à 47,67% du capital-actions et à 19,35% des voix de Novavest.

Après l'exécution de l'Offre d'échange (Augmentation de capital II), en tenant compte de la libération de comptabilisation dans le cadre de l'Augmentation de capital I et de la vente exécutée de 34'500 Actions nominatives A Novavest selon le communiqué du 16 mai 2014, et en supposant qu'aucune Action nominative A Pretium n'est présentée à l'échange dans le cadre de l'Offre d'échange, la part de capital et de voix des actions détenues par Monsieur Rolf Schubiger s'élève encore et toujours à 47,67% du capital-actions et à 19,35% des voix de Novavest. En supposant que 100% des Actions nominatives A Pretium

sont présentées dans le cadre de la présente Offre, la part de capital et de voix des actions détenues par Monsieur Rolf Schubiger s'élève à 25.73% du capital-actions et 14.37% des voix de Novavest.

- c) LB(Swiss) Investment AG ayant son siège à 8002 Zurich détient au total 33'000 Actions nominatives A Novavest. Ceci correspond à 14.32% du capital-actions et à 8.06% des voix du capital-actions de Novavest inscrit au 19 juin 2014.
- d) Monsieur Jakob Gattiker, domicilié à 8832 Wilen, détient au total 22'000 Actions nominatives A Novavest. Ceci correspond à 9.54% du capital-actions et à 5.37% des voix du capital-actions de Novavest inscrit au 19 juin 2014.
- e) Madame Verena Hollinger, domiciliée à 4132 Muttenz, détient au total 20'000 Actions nominatives A Novavest. Ceci correspond à 8.68% du capital-actions et à 4.88% des voix du capital-actions de Novavest inscrit au 19 juin 2014.
- f) Monsieur Florian Meier-Haller, domicilié à 4132 Muttenz, détient au total 15'600 Actions nominatives A Novavest. Ceci correspond à 6.77% du capital-actions et à 3.8% des voix du capital-actions de Novavest inscrit au 19 juin 2014.
- g) Monsieur Martin Jäger, domicilié à 9050 Appenzell, détient au total 14'285 Actions nominatives A Novavest. Ceci correspond à 6.2% du capital-actions et à 3.49% des voix du capital-actions de Novavest inscrit au 19 juin 2014.

A la connaissance de Novavest, il n'existe parmi les actionnaires importants susmentionnés ou certains d'entre eux ni de convention d'actionnaires ni de convention de droit de vote.

6. Actionnaires contrôlant l'Offrant directement ou indirectement

Monsieur Peter Mettler, domicilié à 9052 Niederteufen, détient au total 34'621 Actions nominatives A Novavest et 209'000 Actions nominatives B Novavest, ce qui correspond à 27.97% du capital-actions et à 59.47% des voix avant l'exécution de l'Augmentation de capital I et avant la vente de 34'500 Actions nominatives A Novavest selon le communiqué du 16 mai 2014.

Après l'exécution de l'Augmentation de capital I, le capital-actions de Novavest, calculé sur la base des déclarations de souscriptions parvenues, s'élève à CHF 21'412'570, divisé en 462'502 Actions nominatives A Novavest et en 1'045'000 Actions nominatives B Novavest. La part de capital et de voix des actions détenues par Monsieur Peter Mettler après l'exécution de l'Augmentation de capital I et après l'exécution de la vente de 34'500 Actions nominatives A Novavest selon le communiqué du 16 mai 2014, s'élève, en tenant compte de l'engagement qu'il a pris de comptabiliser le montant du prêt qu'il a accordé à Novavest avec le dépôt pour les droits de souscription qu'il exerce pour 836'000 nouvelles Actions nominatives B Novavest au maximum, à 24.42% du capital-actions et à 69.33% des voix de Novavest.

Après l'exécution de l'Offre (Augmentation de capital II), en tenant compte de la libération de comptabilisation dans le cadre de l'Augmentation de capital I et de la vente exécutée de 34'500 Actions nominatives A Novavest selon le communiqué du 16 mai 2014, et en supposant qu'aucune Action nominative A Pretium n'est présentée à l'échange dans le cadre de l'Offre d'échange, la part de capital et de voix des actions détenues par Monsieur Peter Mettler s'élève encore et toujours à 24.42%

du capital-actions et à 69.33% des voix de Novavest. En supposant que 100% des Actions nominatives A Pretium sont présentées dans le cadre de la présente Offre, la part de capital et de voix des actions détenues par Monsieur Peter Mettler s'élève à 13.18% du capital-actions et 51.51% des voix de Novavest.

- 7. Composition du conseil d'administration de Novavest**
- Au 19 juin 2014, le conseil d'administration de Novavest se compose des personnes suivantes:
- Dr. Markus Neff, d'Appenzell, domicilié à Goldach, président du conseil d'administration;
- Stefan Hiestand, de Freienbach, domicilié à Wollerau, membre du conseil d'administration; et
- Peter Mettler, d'Urnäsch, domicilié à Niederteufen, délégué du conseil d'administration et CEO.
- 8. Personnes agissant de concert avec l'Offrant**
- Sont considérées comme des personnes agissant de concert avec Novavest au sens de l'art. 11 OOPA: **Peter Mettler**, Niederteufen; les sociétés contrôlées directement ou indirectement par Peter Mettler, en particulier (i) **Nova Property Management AG**, Freienbach (SZ) et (ii) **Mettler2Invest AG**, Saint-Gall, ainsi que, (iii) depuis le 15 mai 2014, **Pretium AG**, Frauenfeld, qui est contrôlée par Novavest.
- 9. Rapports annuels**
- Novavest ayant été fondée le 17 octobre 2012, trois rapports annuels ne sont pas encore disponibles. Les bilans intermédiaires de mai et septembre 2013, le rapport annuel de 2012/2013 et le bilan intermédiaire au 31 mars 2014 de Novavest peuvent être obtenus dans les plus brefs délais et sans frais auprès de Novavest (tél. +41 71 791 91 81, e-mail: info@novavest.ch); ils peuvent aussi être consultés sur internet à l'adresse <https://www.novavest.ch/investor-relations/finanzberichte/>.
- 10. Achats et ventes de titres de participation Novavest**
- Le 16 mai et le 20 mai 2014, Peter Mettler a vendu en bourse 11 resp. 10 Actions nominatives A Novavest à des tiers. Ces ventes ont eu lieu dans le contexte de la tenue de marché (voir à ce sujet le chapitre «Prix de l'Offre resp. Rapport d'échange» B.3.)
- 11. Achats et ventes de titres de participation de Pretium**
- Conformément aux 188'549 Actions nominatives A Pretium et des 3'000'000 Actions nominatives B Pretium acquises dans le cadre des contrats d'achat d'actions conclus le 15 mai 2014 avec des sociétés individuelles contrôlées par Monsieur Beat Frischknecht, Novavest a payé pour les Actions nominatives A Pretium un prix de CHF 24.74 chacune (prime incluse) et, pour les Actions nominatives 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 1'875'000.
- Outre la transaction susmentionnée, Novavest et les personnes agissant de concert avec elle n'ont pas acheté d'Action nominative A Pretium, que ce soit lors de transactions boursières ou hors bourse, dans les douze derniers mois précédant la publication de l'annonce préalable, c'est-à-dire entre le 15 mai 2013 et le 15 mai 2014, et, pour les personnes agissant de concert, à partir du moment où ces personnes ont commencé à agir de concert (voir à ce sujet le chapitre «Personnes agissant de concert avec l'Offrant» C.8.)
- Au cours des douze derniers mois précédant la publication de l'annonce

préalable, Novavest et les personnes agissant de concert avec elle n'ont ni vendu d'Actions nominatives A Pretium, ni acheté, vendu ou exercé de droits d'option ou de conversion (pour la souscription ou l'acquisition d'Actions nominatives A Pretium) ou d'autres instruments financiers portant sur des d'Actions nominatives A Pretium.

Depuis la publication de l'annonce préalable de l'Offre d'échange du 16 mai 2014, Novavest et les personnes agissant de concert avec elle n'ont pas acheté d'autres Actions nominatives A Pretium, que ce soit lors de transactions boursières ou hors bourse.

Novavest et les personnes agissant de concert avec elle n'ont ni vendu d'Actions nominatives A Pretium depuis la publication de l'annonce préalable de l'Offre d'échange du 16 mai 2014 ni acheté, vendu ou exercé des droits d'option ou de conversion (pour la souscription ou l'acquisition d'Actions nominatives A Pretium) ou d'autres instruments financiers portant sur des Actions nominatives A Pretium.

12. Participations dans Pretium

Selon un extrait du Registre du commerce du Canton de Thurgovie, 1'231'674 Actions nominatives Pretium d'une valeur nominale de CHF 10 chacune et 3'000'000 Actions nominatives Pretium d'une valeur nominale de CHF 1 chacune ont été émises au 19 juin 2014. Le capital-actions de Pretium s'élève par conséquent à CHF 15'316'740 au 19 juin 2014.

La participation de Novavest dans Pretium au 19 juin 2014 est présentée dans le tableau figurant au chapitre «Objet de l'Offre» B.2.

D Informations supplémentaires concernant Novavest au sens de l'art. 24 OOPA

1. Informations concernant les Actions Novavest

Au 19 juin 2014, 200'635 Actions nominatives A Novavest et 209'000 Actions nominatives B Novavest au total ont été émises. Le capital-actions de Novavest s'élève par conséquent à CHF 8'067'225 au 19 juin 2014. Les actions sont intégralement libérées.

Les actions nominatives Novavest sont constituées sous forme de droits-valeurs (au sens du Code des obligations) et de titres intermédiés (au sens de la loi sur les titres intermédiés). Les actions nominatives non titrisées ne peuvent être transférées que conformément aux dispositions de la loi sur les titres intermédiés. La mise en gage de titres intermédiés est exclusivement régie par les dispositions de la loi sur les titres intermédiés.

Une fois inscrit au registre des actions, un actionnaire peut, en tout temps, demander à Novavest la remise d'une attestation indiquant les actions qu'il détient. L'actionnaire ne peut cependant exiger l'impression et la livraison de papiers-valeurs.

Novavest en revanche peut à tout moment imprimer et livrer des papiers-valeurs (certificats individuels, certificats d'actions ou certificats globaux) incorporant les actions nominatives. Les certificats peuvent porter la signature fac-similé du président du conseil d'administration. Novavest peut alors retirer les actions nominatives constituées sous forme de droits-valeurs du système de conservation correspondant. Avec l'accord de l'actionnaire, Novavest peut annuler les certificats d'actions émis qui lui ont été livrés sans les remplacer.

L'inscription au registre des actions n'a lieu qu'au vu d'un document

établissant l'acquisition de l'action en propriété ou la constitution d'un usufruit. La cession des Actions nominatives Novavest ou la constitution d'un usufruit sur les actions nominatives est soumise à l'approbation du conseil d'administration. Selon l'art. 7 des statuts de Novavest, le conseil d'administration peut rejeter la demande d'acceptation si l'acquéreur ne déclare pas expressément qu'il a acquis les actions en son propre nom et pour son propre compte ou aussi longtemps que l'inscription de l'acquéreur pourrait empêcher Novavest, conformément aux informations dont elle dispose, de fournir la preuve de la domination suisse demandée par la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983, notamment par le fait qu'une personne soumise à autorisation, seule ou en tant que partie d'un groupe, dépasse, en raison de l'inscription, le seuil de 5% du nombre total d'actions inscrites au registre du commerce ou que le nombre total des actions détenues par des personnes soumises à autorisation dépasse, en raison de l'inscription des actions acquises, un tiers du capital-actions en circulation au moment de la demande. En dehors de cela, il n'existe aucune limitation à l'inscription ou à l'exercice des droits de vote prévue par les statuts. Les acquéreurs d'actions qui ne sont pas inscrits comme actionnaires avec droit de vote au registre des actions de Novavest sont inscrits comme actionnaires sans droit de vote.

Chaque action Novavest, quelle que soit sa valeur nominale, dispose d'une voix. Les détenteurs d'actions Novavest ont droit au versement des dividendes décidés par l'assemblée générale de Novavest en proportion de leurs participations; en cas de liquidation, ils ont droit à une part proportionnelle à leurs participations, après remboursement des dettes.

Les seuils d'annonce en matière de participations à Novavest sont conformes à l'art. 20 LBVM et à l'art. 663c CO.

Depuis la fondation de Novavest le 17 octobre 2012, donc avant la cotation, les statuts de Novavest contiennent, à l'art. 8, une clause d'opting out au sens de l'art. 22 al. 2 LBVM. Il n'existe pas d'obligation de présenter une offre selon les art. 32 et 52 LBVM.

2. Cotation / Décotation

Les Actions nominatives A Novavest A sont cotées à la BX Berne eXchange dans le segment pour sociétés immobilières.

Novavest n'entend pas décoter les Actions nominatives A Novavest.

Une procédure de décotation serait régie par les règles de la BX Berne eXchange applicables en la matière. Selon ces règles, la décotation aurait lieu, sur demande justifiée, dans un délai de, généralement, trois mois. Si, à la fin du délai imparti fixé par la BX Berne eXchange, il existait encore une diversification résiduelle des titres de participation à décoter, le négoce hors bourse de ces titres de participation devrait être assuré.

En outre, pour les cas prévus dans l'art. 23a du règlement de cotation de la BX Berne eXchange, la décotation peut aussi être effectuée par la Bourse.

3. Changements importants

Entre le 31 décembre 2013 et la date de publication (13 juin 2014) du bilan intermédiaire au 31 mars 2014 de Novavest, aucun changement n'est survenu qui entraînerait une adaptation des valeurs comptables des actifs et passifs de Novavest au 31 mars 2014 ou devrait être divulgué ici.

4. Conséquences de l'Offre

Novavest prévoit que l'aboutissement de l'Offre d'échange ou la consolidation totale de Pretium aura les conséquences suivantes sur la situation patrimoniale et financière et sur les revenus de Novavest (chiffres pro forma pour la présentation «Société combinée» sur la base des résultats antérieurs au 31 décembre 2013):

En milliers de CHF	Pretium ¹⁾	Novavest	Société combinée ²⁾
Revenus locatifs escomptés (p.a.) au 31.12.2013	kCHF 4 753	kCHF 136	kCHF 4 889
Revenus locatifs au 31.12.2013	kCHF 4 000	kCHF 92 ³⁾	kCHF 4 092
Valeur de marché du portefeuille d'immeubles⁴⁾ au 31.12.2013	kCHF 78 335	kCHF 7 962	kCHF 86 297.
Part de fonds propres	37.9%	58.7%	40.7%

1) Détails selon rapport annuel 2013 de Pretium.

2) Calculs propres. Chiffres financiers pro forma sur la base de l'hypothèse que Pretium est totalement consolidée par Novavest.

3) Loyer depuis l'acquisition de l'immeuble en mai 2013.

4) Le portefeuille d'immeubles comprend des immeubles de rapport, des terrains à bâtir et des constructions, des immeubles en construction, des projets et des terrains.

5. Part des immeubles d'habitation (parts des revenus locatifs escomptés)

	Pretium ¹⁾	Novavest	Société combinée ²⁾
Locataires privés	39%	100%	41%
Locataires commerciaux et industriels	61%	0%	59%

1) Détails selon rapport annuel 2013 de Pretium.

2) Calculs propres. En raison de l'achèvement du nouvel immeuble à Teufen (mai 2014), la part des immeubles d'habitation croît à plus de 45%.

6. Répartition des immeubles selon l'utilisation (parts de surface utile en m² des immeubles de rapport)

	Pretium ¹⁾	Novavest	Société combinée ²⁾
Habitation	7%	84%	10%
Bureaux	29%	0%	28%
Vente / commerce / industrie	29%	0%	28%
Dépôts / archives	21%	0%	20%
Parkings / autres	14%	16%	14%

1) Détails selon rapport annuel 2013 de Pretium.

2) Calculs propres.

7. Répartition des immeubles selon le lieu de situation (parts des revenus locatifs escomptés selon les cantons)	Pretium ¹⁾	Novavest	Société combinée ²⁾
Zurich	77%	0%	75%
Thurgovie	18%	0%	17%
Schaffhouse	5%	0%	5%
Saint-Gall	0%	100%	3%

1) Détails selon rapport annuel 2013 de Pretium.

2) Calculs propres.

8. Cours de l'Action

L'évolution du cours de l'Action nominative A Novavest à la BX Berne eXchange est la suivante (les données concernant les cours se réfèrent aux cours de clôture les plus hauts, respectivement les plus bas):

Actions nominatives A Novavest	2013*	2014**
Haut	36.00	36.00
Bas	33.00	35.00

* L'Action nominative A Novavest a été cotée le 10 juillet 2013.

** Du 1^{er} janvier au 18 juin 2014

Source: BX Berne eXchange

Cours moyen pondéré du volume des transactions de l'Action nominative A Novavest durant les 60 jours boursiers précédant le 16 mai 2014 (date de l'annonce préalable, source: BX Berne eXchange): CHF 35.46

Dernier cours de clôture payé (avant l'annonce préalable) de l'Action nominative A le 13 mai 2014 (dernier jour boursier avant l'annonce préalable de l'Offre d'échange): CHF 35.70

E Financement de l'Offre d'échange

Les Actions nominatives A Novavest nécessaires à l'exécution de l'Offre ont été autorisées le 6 juin 2014 dans le cadre d'une augmentation ordinaire de capital de Novavest; la libération de ces actions est effectuée par apport en nature des Actions nominatives A Pretium présentées à l'échange. Le conseil d'administration de Novavest prendra toutes les dispositions nécessaires pour pouvoir exécuter l'augmentation de capital après l'expiration du Délai supplémentaire. Le financement de l'indemnisation des fractions formant rompu a lieu en dehors de l'augmentation de capital, au moyen des liquidités disponibles de Novavest.

F Informations concernant Pretium

1. Raison sociale, siège, capital-actions, activité commerciale

Pretium est une société anonyme de droit suisse constituée pour une durée indéterminée et inscrite au Registre du commerce du Canton de Thurgovie sous la raison sociale «Pretium AG». Le siège de Pretium se trouve à Frauenfeld (Bahnhofstrasse 92, 8500 Frauenfeld).

Selon un extrait du Registre du commerce du Canton de Thurgovie, le capital-actions de Pretium s'élève au 19 juin 2014 à CHF 15'316'740, divisé en 1'231'674 Actions nominatives A Pretium et en 3'000'000 Actions nominatives B Pretium. Les Actions nominatives A Pretium sont cotées à la BX Berne eXchange dans le segment pour sociétés immobilières.

Le conseil d'administration de Pretium est autorisé jusqu'au 6 mai 2016 à augmenter le capital-actions d'un montant maximal de CHF 5'000'000 en émettant un maximum de 500'000 Actions nominatives A à libérer entièrement. Les nouvelles Actions nominatives A sont soumises aux restrictions de cession conformément à l'article 7 des statuts. Le conseil d'administration détermine le montant d'émission respectif, la date du droit aux dividendes et la nature des dépôts.

Le but social de Pretium est l'achat, la construction, la vente et la gestion de biens immobiliers en Suisse et à l'étranger. Pretium peut exercer toutes les activités liées à son but social, notamment faire le commerce d'immeubles. Pretium peut acheter, détenir ou exploiter des biens immatériels. Pretium peut fonder des succursales et des filiales en Suisse et à l'étranger, prendre des participations dans d'autres entreprises en Suisse ou à l'étranger ou prendre en charge de telles entreprises et exercer toute activité liée directement ou indirectement à son but social. Pretium peut également procéder à des financements pour son propre compte ou pour le compte de tiers et octroyer des garanties et des cautionnements pour des filiales et des tiers.

L'objectif de Pretium est de générer une croissance à long terme du capital et des revenus en investissant dans des immeubles sélectionnés en Suisse. Grâce à une diversification selon les objets, l'utilisation, le lieu de situation, la taille et la substance de la construction, Pretium vise une structure optimale des revenus et des risques. Pretium investit dans des immeubles d'habitation, des bureaux et des immeubles commerciaux et industriels, de même que dans des immeubles à usage mixte situés en Suisse. Pretium peut acquérir des terrains à bâtir viabilisés et non viabilisés, de même que des sites vierges. Lors de ses investissements, Pretium ambitionne toujours un profil de risque et de rendement équilibré. Les immeubles acquis par Pretium sont principalement situés dans la région économique de Zurich/Suisse orientale.

2. Intentions de Novavest concernant Pretium, son conseil d'administration et sa direction

Novavest entend poursuivre l'exploitation de Pretium provisoirement en tant que filiale indépendante. Le groupe Novavest ainsi formé disposerait d'une présence encore accrue dans les régions de Zurich/Suisse orientale. Il est probable que l'optimisation de portefeuille et la réalisation de projets de développement à haut potentiel de valorisation ouvrent au groupe Novavest des possibilités additionnelles de plus-value. A ce jour, Pretium n'a qu'un seul employé. Novavest entend maintenir le contrat de travail existant sans modification.

Jusqu'à l'exécution de l'Offre, le conseil d'administration de Pretium, qui

agit indépendamment de Novavest, conservera sa composition actuelle. En ce qui concerne la future composition du conseil d'administration de Pretium, rien n'a été convenu. Il est toutefois prévu qu'après l'exécution de l'Offre, l'élection de Messieurs Peter Mettler et Dr. Markus Neff au conseil d'administration soit proposée à l'assemblée générale extraordinaire. Il est probable que Monsieur Peter Mettler prenne les fonctions de président du conseil d'administration de Pretium. Concernant la direction de Pretium, rien non plus n'a encore été convenu. Novavest entamera un dialogue sur ce point avec la direction de Pretium après l'exécution de l'Offre.

Si Novavest dispose de plus de 98% des droits de vote de Pretium après l'exécution de l'Offre, Novavest se réserve le droit de demander l'annulation des Actions nominatives A Pretium se trouvant en mains du public au sens de l'art. 33 LBVM. Dans ce cas, Novavest reprend les titres de participation Pretium nouvellement émis pour les Actions nominatives A Pretium préalablement annulées contre versement du prix de l'Offre ou exécution de l'Offre d'échange en faveur des propriétaires des Actions nominatives A Pretium annulées (art. 33 al. 2 LBVM). En ce qui concerne les conséquences fiscales d'une annulation pour les actionnaires de Pretium qui n'acceptent pas l'Offre, référence est faite au chapitre K.8.

Novavest a l'intention de procéder à la décotation des Actions nominatives A Pretium peu après l'exécution abouti de l'Offre (concernant la procédure de décotation à la BX Berne eXchange, voir le chapitre «Cotation / Décotation» D.2).

3. Accords entre l'Offrant et la Société visée ainsi que leurs organes et actionnaires en rapport avec l'Offre

Le 23 Mai 2014, Novavest et Pretium ont conclu un accord moratoire («**Accord moratoire**») selon lequel les deux sociétés s'engagent à respecter la Best Price Rule: elles s'engagent à ne procéder, directement ou indirectement, à aucune transaction portant sur des actions ou des instruments financiers de Pretium à un prix supérieur au prix de l'Offre ou en numéraire.

En outre, Nova Property Management AG, Freienbach, et Pretium ont conclu le 12 juin 2014, avec effet rétroactif au 1^{er} juin 2014, un contrat de gestion («**Contrat de gestion II**»). Sur la base de ce contrat, Nova Property Management AG se charge, moyennant une commission de gestion conforme aux conditions du marché (at-arm's-length), tenant compte la taille du portefeuille immobilier, et s'élevant actuellement à 0.75%, calculée sur la valeur totale du portefeuille d'immeubles, de diverses prestations de service, notamment en matière de développement et d'épuration du portefeuille d'immeubles et de développement de projets. De plus, Nova Property Management AG se voit attribuer une prime de transaction conforme aux conditions du marché (at-arm's-length) de 1.75% pour les achats et les ventes d'immeubles. Le Contrat de gestion II remplace l'accord précédent concernant la gestion du portefeuille conclu entre Pretium et la société BFW Vermögensverwaltung AG, Frauenfeld.

En dehors de cela, il n'existe aucun autre accord entre Novavest et Pretium ainsi que leurs organes et actionnaires en rapport avec l'Offre.

4. Informations confidentielles

Novavest atteste, au sens de l'art. 23 al. 2 OOPA, que ni elle, ni les personnes agissant de concert avec elle, n'ont reçu, ni directement ni indirectement, de Pretium des informations non publiques sur cette société susceptibles d'influencer de manière déterminante la décision des destinataires de l'Offre d'échange.

G Rapport de l'organe de contrôle au sens de l'art. 25 LBVM

En notre qualité d'organe de contrôle reconnu pour la vérification d'offres publiques d'acquisition au sens de la LBVM, nous avons vérifié le prospectus d'offre changé de nouveau de Novavest Real Estate AG, Zurich (l'„Offrante“).

L'Offrante est responsable de l'établissement du prospectus d'Offre. Notre mission consiste à vérifier et à apprécier le prospectus d'Offre. Nous attestons que nous remplissons les exigences d'indépendance conformément au droit des offres publiques d'acquisition et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Notre vérification a été effectuée conformément à la Norme d'audit suisse 880 selon laquelle un contrôle en accord avec l'art. 25 LBVM doit être planifié et réalisé de telle manière que l'exhaustivité formelle du prospectus d'offre selon la LBVM, ses ordonnances et la décision de la Commission des OPA („COPA“) soit établie et que les anomalies significatives soient constatées avec une assurance raisonnable, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs, même si les chiffres 4 à 7 suivants ne sont pas établis avec la même assurance que les chiffres 1 à 3. Nous avons vérifié les indications figurant dans le prospectus en procédant à des analyses et à des examens par sondages. Notre travail a par ailleurs consisté à évaluer dans quelle mesure la LBVM, ses ordonnances et la décision de la COPA ont été respectées. Nous estimons que notre contrôle constitue une base suffisante pour former notre opinion.

Selon notre appréciation

1. l'Offrante a pris les mesures requises afin que le financement nécessaire soit disponible le jour de l'exécution de l'Offre;
2. les moyens financiers pour la fraction d'action formant rompu existent;
3. la Best Price Rule a été respectée jusqu' au 19 juin 2014.

De plus, nous n'avons pas constaté de faits desquels nous devrions conclure que:

4. l'égalité de traitement des destinataires de l'Offre n'est pas respectée;
5. le prospectus d'offre n'est pas exhaustif et exact;
6. le prospectus d'offre n'est pas conforme à la LBVM, à ses ordonnances et à la décision de la COPA;
7. les dispositions relatives aux effets de l'annonce préalable de l'Offre ne sont pas respectées.

Le présent rapport ne saurait constituer une recommandation d'acceptation ou de refus de l'Offre ni une attestation (*fairness opinion*) portant sur l'adéquation financière du prix de l'Offre.

Zurich, 24 juin 2014

Ernst & Young SA

Dr. Jvo Grundler

Louis Siegrist

H Rapport du conseil d'administration de Pretium AG

Le conseil d'administration de Pretium SA ayant son siège à Frauenfeld («**Pretium**» ou la «**Société visée**») prend position, conformément à l'art. 29 al. 1 de la loi sur les bourses et aux art. 30-32 de l'Ordonnance sur les OPA, à propos de l'Offre publique d'échange (l'«**Offre**») de Novavest Real Estate SA, Zurich, («**Novavest**» ou l'«**Offrant**») pour toutes les Actions nominatives Pretium se trouvant en mains du public, de la manière suivante:

1. Prise de position résumée

Le conseil d'administration de Pretium («**conseil d'administration**»), qui se compose de deux membres indépendants, Dr Wolfgang Maute, Président, et Daniel Nipkow, Membre, a étudié l'Offre d'échange et décidé à l'unanimité de recommander aux actionnaires de l'accepter. Dans le présent rapport, il présente ses principales réflexions sur l'Offre en considérant les avantages et inconvénients dans le cadre de la marge de manœuvre restreinte.

2. Contexte

Le 15 mai 2014, Novavest a acheté de diverses sociétés contrôlées par M. Beat Frischknecht 3'000'000 actions nominatives Pretium d'une valeur nominale de CHF 1 chacune (actions à droit de vote privilégié) et 188'549 actions nominatives Pretium d'une valeur nominale de CHF 10 chacune (voir à ce sujet le chapitre A du Prospectus de l'Offre). Au moment de la publication du Prospectus de l'Offre, Novavest détient ainsi au total 31,90% du capital-actions de Pretium actuellement inscrit au registre du commerce et 75,35% des droits de vote de Pretium.

Le 16 mai 2014, Novavest a publié une annonce préalable pour une offre publique d'échange pour toutes les actions nominatives Pretium se trouvant en mains du public.

Dans le Prospectus de l'Offre publié le 26 juin 2014, Novavest soumet une offre publique d'échange («**Offre d'échange**») pour toutes les Actions nominatives Pretium en mains du public. Selon cette offre, Novavest propose 1 action nominative A Novavest d'une valeur nominale de CHF 35 chacune pour 2 actions nominatives Pretium d'une valeur nominale de CHF 10 chacune. Toute éventuelle fraction d'action formant rompu sera payée en numéraire par actionnaire (voir à ce sujet le chapitre B du Prospectus de l'Offre).

3. Recommandation et motifs

3.1. Performance et potentiel de Pretium

Dès le début de son activité commerciale fin 2008, Pretium a été profitable et a réalisé des bénéfices. Sur cinq ans environ, son activité a apporté un rendement des fonds propres stable de l'ordre de 6,5% à 10,1%. Le portefeuille d'immeubles comprend à ce jour un volume d'environ CHF 78,3 mio. (au 31 décembre 2013) et se compose essentiellement de cinq immeubles de rendement (CHF 74,1 mio., au 31 décembre 2013). De plus, deux propres projets de développement dans le Canton de Thurgovie se trouvent dans la première phase de leur réalisation: l'un d'entre eux porte sur deux logements comprenant au total 11 appartements en copropriété avec vue sur l'Untersee. Le permis de construire a été délivré et une procédure est encore en cours concernant la levée des oppositions. Le projet laisse entrevoir un bénéfice de promotion intéressant. L'autre projet est un projet d'investissement (trois maisons comprenant 33 appartements au total). La procédure de délivrance du permis de construire est toujours en cours. Une rentabilité supérieure à la moyenne est attendue. A titre d'immeuble résidentiel, un grand immeuble de rendement bien situé dans la ville de Zurich fait l'objet d'un processus progressif d'extension, de réaffectation et de rénovation qui contribuera à améliorer le rendement de base actuel. Outre des travaux de rénovation générale, 16 petits logements en attique ont été agrandis et, au cours de 16 prochains mois, des surfaces commerciales d'env. 1200 m² seront transformées en immeubles d'habitation, plus rentables. Il y a encore du potentiel à cet égard. Le conseil d'administration estime que le développement permanent du portefeuille d'immeubles est

toujours prometteur. En outre, il convient de se référer aux précisions de l'expertise d'évaluation d'Ernst & Young (voir référence au par. B.3. du Prospectus de l'Offre), qui donne également un avis sur Pretium (p. 9 et 18 de ladite expertise).

3.2. Cours de l'Action Pretium

L'évolution du cours de l'Action ne reproduit pas l'évolution positive du portefeuille d'immeubles de Pretium telle que précitée. Après avoir subi une érosion continue, le cours de l'Action est resté figé, au sein d'un marché illiquide pour ce qui concerne le négoce d'actions Pretium, pendant une longue durée à un niveau de CHF 13 environ. La valeur nette d'inventaire de l'Action calculée sur la base de l'évaluation des immeubles par l'expert en estimations de KPMG s'élève en revanche à CHF 20.55 au 31 décembre 2013. Une fois par an, KPMG évalue en qualité d'expert en évaluations indépendant et conformément aux prescriptions réglementaires les immeubles de Pretium. La net asset value est calculée sur cette base à la date de référence des comptes annuels, ce qui signifie que la valeur n'a pas été déterminée spécifiquement en rapport avec la présente procédure d'acquisition. Dans son expertise d'évaluation (cf. référence au ch. B.3. du Prospectus de l'Offre), Ernst & Young a déterminé une net asset value de CHF 21.04 par action au 25 juin 2014 (p. 19 de l'expertise d'évaluation indiquée). Une telle configuration où le cours de l'action est nettement inférieur à la valeur nette d'inventaire empêche toute augmentation de capital en vue du financement d'une croissance plus rapide sans entraîner un effet dilutif notable indésirable.

3.3. Actionnariat de Pretium

Suite à l'acquisition d'actions décrite au ch. 2, Novavest détient 75,35% des droits de vote de Pretium. Novavest est ainsi en mesure de contrôler Pretium et de déterminer la poursuite de son évolution. Les actionnaires minoritaires n'ont pratiquement aucune possibilité d'exercer leur influence. Etant donné que, conformément aux informations fournies dans le Prospectus de l'Offre (voir le ch. F.2.), Novavest entend poursuivre l'exploitation de Pretium en tant que filiale indépendante, Novavest – qui a versé aux sociétés contrôlées par M. Beat Frischknecht une prime par rapport au prix intrinsèque pour l'acquisition du paquet d'actions – n'accepterait en aucun cas sa liquidation. Dans ce contexte, les actionnaires de Pretium ne pourront pas réaliser, dans un futur proche, sa valeur intrinsèque (Net Asset Value) par liquidation, qui impliquerait des conséquences fiscales qui devraient être prises en considération. A la place, Novavest souhaite, selon ses indications, créer en tant que groupe des possibilités supplémentaires de plus-value par l'optimisation du portefeuille et la réalisation de grands projets de développement à haut potentiel de valorisation.

3.4. Portefeuille et potentiel de Novavest

Le portefeuille de Novavest comprend, à la date de clôture du bilan du 31 décembre 2013, un volume de CHF 8.0 mio. et se compose actuellement d'un immeuble de rendement et d'un autre immeuble de rendement en phase d'emménagement. Selon les propres informations fournies lors d'une présentation en téléconférence, le 16 mai 2014, qui s'est tenue en rapport avec l'offre d'achat, Novavest a l'intention de faire croître le portefeuille d'immeubles à plus de CHF 300 mio. au cours des deux à trois années à venir. La société enregistre encore des pertes pour le moment, car il s'agit d'une société récente (fondée le 17 octobre 2012), le portefeuille d'immeubles est encore modeste (un premier immeuble a été acquis en mai 2013, la construction du deuxième immeuble ayant été achevée en mai 2014) et des travaux sont réalisés pour la mise en place et sur le marché des capitaux. Selon les informations de l'Offrant, Novavest s'attend à pouvoir réaliser des gains sur une base consolidée à partir de l'exercice 2015, pour autant que l'Offre d'acquisition soumise à Pretium SA aboutisse et qu'elle puisse entièrement la consolider. Par ailleurs, il convient de se référer aux précisions de l'expertise d'évaluation d'Ernst & Young (voir référence au par. B.3. du Prospectus de l'Offre).

3.5. Amélioration prévisible de la position des actionnaires minoritaires

D'après les détails donnés dans le communiqué de presse de Novavest du 16 mai 2014 et au par. C.2. du Prospectus de l'Offre, Novavest respectivement son actionnaire de contrôle entendent introduire chez Novavest l'action unique à l'occasion d'une prochaine augmentation de capital conséquente, vraisemblablement avant fin 2015. En revanche, il existe à ce jour, tant chez Pretium que chez Novavest, des actions à droit de vote privilégié et des actions ordinaires et, par conséquent, les détenteurs d'actions à droit de vote privilégié sont en mesure, avec un apport de capital relativement réduit, d'exercer le contrôle de ces sociétés. L'action unique renforcerait la position des autres actionnaires. L'introduction de cette action unique rendrait par ailleurs caduque la disposition relative à la représentation des différentes catégories d'actions au conseil d'administration, laquelle n'a pas encore été mise en œuvre chez Novavest.

3.6. Risques d'un rejet de l'Offre

Le cas échéant, Novavest pourrait obtenir la combinaison visée de Novavest et Pretium après l'exécution de la présente Offre d'échange même si des actionnaires individuels, ou un grand nombre d'actionnaires, la rejettent. En raison de l'importance de sa participation dans Pretium, Novavest pourrait éventuellement combiner les deux sociétés, dans le cadre d'un projet de fusion, à un moment lui étant favorable. Il n'est pas possible d'évaluer à ce jour si, dans un tel cas de figure, les actionnaires seraient indemnisés par une part dans la société combinée plus importante que dans le cas de la présente Offre d'échange. Quoi qu'il en soit, jusqu'à une telle restructuration, les actionnaires ne présentant pas leurs actions à l'échange auraient beaucoup plus de mal à sortir de leur investissement en raison de la décotation envisagée par Novavest des actions Pretium et de la difficulté en résultant de les négocier, compte tenu de la liquidité du titre qui, aujourd'hui déjà, est extrêmement faible.

3.7. Conséquences fiscales éventuelles

L'offre d'échange peut entraîner des conséquences fiscales pour les actionnaires domiciliés en Suisse et détenant des actions Pretium dans leur fortune privée. A ce propos, le conseil d'administration renvoie aux explications détaillées au ch. 6. En ce qui concerne les conséquences fiscales générales pour les actionnaires, référence est faite au Prospectus de l'Offre (voir à ce sujet le ch. K.8.).

Concernant l'acquisition de 75,35% des droits de vote de Pretium par Novavest, le conseil d'administration signale qu'en cas de transfert économique, l'impôt sur les gains immobiliers serait éventuellement exigible. Cet éventuel impôt sur les gains immobiliers devrait être payé par l'actionnaire individuel ou le groupe d'actionnaires agissant de concert qui procède à la vente, c'est-à-dire par les sociétés contrôlées par M. Beat Frischknecht ayant vendu des actions Pretium à Novavest; dans ce contexte, dans l'éventualité où l'impôt sur les gains immobiliers n'est pas versé en totalité ou en partie, les communes concernées peuvent exercer un droit de gage immobilier sur les terrains correspondants. Pour le moment, le conseil d'administration ne peut fournir de renseignement définitif ni sur un assujettissement éventuel à l'impôt sur les gains immobiliers, ni sur le paiement d'un tel impôt. L'exercice de droits de gage immobilier légaux pourrait néanmoins entraver l'activité commerciale de Pretium et avoir un fort impact négatif sur la situation commerciale et financière et sur les revenus des sociétés. Eu égard aux informations dont dispose le conseil d'administration à propos de la situation patrimoniale et des revenus des sociétés vendeuses éventuellement imposables, il n'a cependant aucune raison de penser que ces sociétés ne seraient pas aptes à s'acquitter de leurs obligations fiscales éventuelles dans les délais impartis.

3.8. Rapport d'échange

Le cours moyen pondéré du volume de transactions pendant les 60 derniers jours boursiers («VWAP-60») avant la publication de l'annonce préalable le 16 mai 2014 est de CHF 35.46 pour l'action nominative A Novavest et de CHF 13.16 pour l'action nominative A Pretium. Sur la base du VWAP-60 pour l'action nominative A Novavest, l'Offre d'échange correspond donc à une contrevaletur de CHF 17.73 pour l'action nominative A Pretium. Cette contrevaletur de CHF 17.73 correspond à une prime de 34,73% sur le VWAP-60 de l'action nominative A de Pretium. Etant donné que le volume de négoce des actions nominatives A

Novavest, mais également des actions nominatives A Pretium était inférieur au seuil de liquidité durant la période considérée avant l'annonce préalable de l'Offre d'échange, les cours des actions ne sont que très peu représentatifs pour l'évaluation de celle-ci, compte tenu du manque de liquidité (p. 15 de l'expertise d'évaluation).

L'acquisition de 188'549 actions nominatives Pretium A et de 3'000'000 actions nominatives Pretium B par la société Novavest de M. Beat Frischknecht, respectivement des sociétés contrôlées par M. Frischknecht (voir point 2 en haut) a eu lieu immédiatement avant l'annonce préalable d'une offre d'échange le 16 mai 2014. Dans le cadre de cette acquisition précédente, la société Novavest a payé un prix de CHF 24.74 par action nominative Pretium A et de CHF 2.53 par action nominative Pretium B ainsi qu'une commission de courtier en plus de CHF 1'875'000 à la société BFW Vermögenverwaltung SA également contrôlée par M. Frischknecht (voir à ce sujet les parties A et B.3. du prospectus de l'offre). La société Novavest a, par conséquent, payé aux sociétés de M. Frischknecht en numéraire au total un montant de CHF 14'140'255 pour l'acquisition précitée de la majorité des voix contrôlées.

L'expertise d'évaluation d'Ernst & Young calcule une net asset value de Novavest au 25 juin 2014 de CHF 29.26 par action nominative A Novavest (p. 20 de l'expertise d'évaluation). Sur cette base, Ernst & Young conclut que la valeur d'une action nominative A Novavest au 25 juin 2014 est de CHF 30.27 (p. 23 de l'expertise d'évaluation). D'autre part, la net asset value au 31 décembre 2013 de la société Pretium calculée sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par l'expert en évaluations indépendant KPMG est de CHF 20.55 par action. Ernst & Young a déterminé une net asset value de Pretium de CHF 21.04 au 25 juin 2014 (p. 19 de l'expertise d'évaluation).

En comparaison avec les références disponibles pour l'évaluation du rapport d'échange, le prix proposé peut être présenté comme suit :

Comparaison du prix proposé avec les autres références	Pretium A CHF	Prime / Discount %*	Novavest A CHF
Estimation des actions nominatives A Novavest par Ernst & Young au 25.06.2014			30.27
Estimation du prix proposé selon rapport d'échange 2:1 par actions nominatives A	15.14	--	
VWAP-60 de l'action nominative A au 15.05.2014	13.16	15.05%	35.46
Net Asset Value par action nominative A au 25.06.2014 selon l'estimation de Ernst & Young	21.04	-28.04%	29.26
Acquisition de l'action nominative A Pretium de Beat Frischknecht, excl. commission de courtage	24.74	-38.80%	
Acquisition des actions nominatives A Pretium de Beat Frischknecht, incl. commission de courtage	28.58	-47.02%	

* Prime/Discount calculée en fonction du prix proposé qui a servi de base pour l'évaluation de l'expertise d'Ernst & Young, de CHF 15.14 par action nominative A en relation avec les valeurs de comparaison énumérées.

** La commission de courtage a été réparti en actions nominatives A et en actions nominatives B de Pretium sur la base de la valeur nominale.

L'Offre d'échange de Novavest d'1 action nominative A Novavest d'une valeur nominale de CHF 35 chacune contre 2 actions nominatives Pretium d'une valeur nominale de CHF 10 chacune présente de toute évidence une prime sur la base des cours boursiers (qui ne sont que très peu représentatifs dans le cas présent). Cela ne correspond pas au rapport des net asset values des deux sociétés et se situe d'un point de vue financier clairement en dessous de la valeur du prix d'achat payé en numéraire par l'Offrant pour la majorité des voix lors l'acquisition de Beat Frischknecht qui a eu lieu immédiatement avant l'annonce préalable. L'offre d'échange de Novavest n'a par conséquent pas été considérée comme attractive par le conseil

d'administration d'un point de vue financier. Vu la marge de manœuvre limitée dans le cas présent, le conseil d'administration estime qu'il est important et prépondérant d'approfondir des autre réflexions.

3.9. Absence de marge de manœuvre

L'Offrant a d'ores et déjà acquis la majorité des voix au sein de Pretium. En raison de cette configuration particulière, les prescriptions légales en matière boursière relatives au prix minimal n'ont pas d'effet. Ni une augmentation du capital (voir point 3.2 en haut) ni une liquidation (voir point 3.3 en haut) ne représentent réellement des options. Il faut plutôt envisager que l'Offrant va continuer à pouvoir augmenter sa participation dans Pretium dans le cadre de l'offre d'échange et qu'il laissera le moment venu se décoter les actions de Pretium (voir la partie A et F. 2 du prospectus de l'offre), moyennant quoi la liquidité des actions Pretium sur le marché et dont la négociabilité seraient davantage limitées. Dans ce contexte, le conseil d'administration ne peut conseiller aux actionnaires de conserver leurs actions Pretium en raison d'un rapport d'échange financier non attractif. Au contraire, une combinaison avec Novavest offre au minimum des chances.

3.10. Opportunités d'une combinaison

Si le groupe Novavest/Pretium parvient à adapter les structures des coûts au volume et aux revenus du portefeuille d'immeubles combiné, la combinaison de Novavest et de Pretium offre l'opportunité de développer un portefeuille élargi et croissant avec le même succès que Pretium l'a fait jusqu'à présent. Dans cette perspective, le conseil d'administration estime que l'intégration de Pretium dans Novavest confèrera aux actionnaires de Pretium la possibilité de réaliser à l'avenir la valeur du portefeuille d'immeubles combiné et croissant et de tirer profit du potentiel de valorisation. Avec Peter Mettler (actionnaire principal, membre du conseil d'administration et CEO de Novavest), le groupe combiné est dirigé par un entrepreneur immobilier expérimenté et renommé, avec un objectif de croissance clairement défini. Il semble réaliste au conseil d'administration que le groupe combiné arrive à atteindre les objectifs d'augmentation de valeur de Novavest par des optimisations de portefeuille et la réalisation de grands projets de développement à haut potentiel de valorisation. Cela suppose que les projets d'augmentation substantielle de capital annoncée pour 2015 par Novavest et son actionnaire principal et d'introduction simultanée de l'action unique soient mis en œuvre avec succès. Après l'exécution de l'Offre, ces mesures devraient entraîner de nouveaux gains d'attractivité et de liquidité du titre dans les transactions boursières, ce qui devrait permettre aux actionnaires qui présentent leurs actions à l'échange de réaliser facilement leur investissement à la bourse.

De manière générale et compte tenu de tous les avantages et inconvénients, le conseil d'administration croit aux chances de croissance du groupe combiné Novavest/Pretium décrites par Novavest et son actionnaire principal Peter Mettler, croissance à laquelle Pretium, en tant que société indépendante, ne pourrait accéder. Dans cette situation, le conseil d'administration recommande aux actionnaires d'accepter cette Offre.

3.11. Recommandation d'acceptation de l'Offre

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.

4. Informations supplémentaires selon le droit suisse des OPA

4.1. Membres du conseil d'administration et de la direction

Le conseil d'administration se compose de deux membres: Dr Wolfgang Maute, président, et Daniel Nipkow, membre et président de la direction (CEO). Du fait de la vente de la totalité de ses actions Pretium à Novavest (cf. ch. 2 ci-dessus et le par. A du Prospectus de l'Offre), M. Beat Frischknecht s'est retiré du conseil d'administration de Pretium.

La direction se compose de Daniel Nipkow, CEO, et de Philipp Hafen, CFO.

4.2. Conflits d'intérêts éventuels

La Société visée ne détient pas d'actions propres. Les membres du conseil d'administration et de la direction ne détiennent pas d'actions de la Société visée. Il n'existe aucun règlement, convention ou autre accord stipulant que les membres du conseil d'administration et de la direction peuvent acquérir, dans certaines circonstances, des actions de la Société visée.

Dans le cadre de l'obtention précitée de la majorité des voix par l'Offrant, un dialogue ouvert a été mené entre l'Offrant et Dr Wolfgang Maute, d'une part, et entre l'Offrant et Daniel Nipkow d'autre part, concernant la poursuite de leurs activités pour la Société visée suite à l'exécution de l'échange. Toutefois, la réélection de Dr Wolfgang Maute en tant que membre et président du conseil d'administration et celle de Daniel Nipkow en tant que membre du conseil d'administration n'ont pas fait l'objet d'accords concrets. Il est prévu que Daniel Nipkow continue provisoirement à exercer sa fonction et, notamment, à assurer le suivi des trois grands projets de la société.

Indépendamment de l'Offrant, la Société visée a conclu avec le CEO un nouveau contrat de travail à temps partiel, débutant le jour de la fin du contrat de gestion des affaires d'autrui et de courtage, la liant à la société BFW Vermögensverwaltung SA. L'emploi du CEO, antérieurement géré par la société BFW Vermögensverwaltung SA (également par un contrat de travail à temps partiel déjà), est désormais traité directement par la Société visée; les conditions du nouveau contrat sont, pour l'essentiel, identiques à celles de l'ancien contrat. L'emploi du CFO restera géré aux mêmes conditions par BFW Vermögensverwaltung SA; à cet effet, Pretium a conclu un contrat de fourniture de prestations de service afférent avec BFW Vermögensverwaltung SA.

En principe, les contrats actuels liant Pretium aux membres du conseil d'administration et de la direction demeurent inchangés, que l'Offre d'échange de Novavest aboutisse ou non. En cas de dissolution d'un tel contrat résultant de l'Offre d'échange, aucune indemnité de départ particulière n'est prévue. Le Conseil d'administration n'a connaissance d'aucune conséquence financière de l'Offre d'échange pour des membres individuels du conseil d'administration ou de la direction qui pourrait donner lieu à un conflit d'intérêts.

Aucun des membres du conseil d'administration ou de la direction n'a conclu d'accords contractuels ou d'autres engagements avec Novavest. Aucun membre du conseil d'administration n'a été élu sur demande de Novavest ou n'exerce son mandat selon les instructions de l'Offrant. Les deux membres du conseil d'administration Dr Wolfgang Maute et Daniel Nipkow ont été reconduits dans leurs fonctions par l'assemblée générale des actionnaires pour la dernière fois le 6 mai 2014, c.-à-d. avant que Novavest ne prenne le contrôle de Pretium. Les membres du conseil d'administration et de la direction ne sont ni des organes ni des employés de l'Offrant ou de sociétés qui entretiennent une relation d'affaires essentielle avec l'Offrant.

Le conseil d'administration considère qu'il n'existe pas de conflits d'intérêts concernant l'Offre de Novavest parmi les membres du conseil d'administration et de la direction.

4.3. Accords contractuels ou autres engagements avec Novavest

Dans le cadre de la vente d'actions de sociétés contrôlées par M. Beat Frischknecht à l'Offrant, il a été possible de mettre fin au contrat de gestion des affaires d'autrui et de courtage conclu entre Pretium et la société BFW Vermögensverwaltung SA, une société contrôlée par M. Beat Frischknecht, d'un commun accord et de manière anticipée au 31 mai 2014. La Société visée a conclu à cette même date un nouveau contrat de gestion avec Nova Property Management SA, une société liée à l'Offrant. Globalement, ce nouveau contrat de gestion contient des conditions un peu plus intéressantes pour la Société visée que l'ancien contrat, même en tenant compte des nouveaux emplois de CEO et CFO au sein de la Société visée. La commission de gestion actuelle se monte à 0,75% de la valeur immobilière, compte tenu du volume actuel du portefeuille, déduction faite des rémunérations versées au CEO et au CFO de la Société visée, contre 0,9% en vertu de l'ancien contrat d'exécution d'affaires et de courtage entre Pretium et BFW Vermögensverwaltung SA.

Hormis le contrat de gestion susmentionné, le conseil d'administration n'a connaissance d'aucun autre engagement entre l'Offrant et Pretium.

4.4. Intentions des grands actionnaires

La participation et les intentions de Novavest sont décrites dans le Prospectus de l'Offre (voir les par. C.12. et F.2.).

A la connaissance du conseil d'administration, aucun autre actionnaire ne détient plus de 3% des droits de vote de Pretium au moment du présent rapport.

4.5. Mesures de défense

Le conseil d'administration n'entend pas restreindre la liberté de choix des actionnaires. Pour cette raison, le conseil d'administration n'a pris aucune mesure de défense et n'a pas non plus l'intention de demander la prise de telles mesures lors d'une assemblée générale.

5. Rapports financiers

Les chiffres non révisés de la Société visée pour le premier trimestre 2014 ont été publiés avec le communiqué de presse le 19 juin 2014. Ce bilan intermédiaire au 31 mars 2014 peut être consulté sur le site internet de la Société visée, à l'adresse: <http://www.pretium-immobilier.ch/index.php/aktionaer/geschaeftsberichte.html>. Il peut également être obtenu dans les plus brefs délais et sans frais auprès de Pretium SA, Bahnhofstrasse 92, CH-8501 Frauenfeld, tél. +41 (0)52 728 01 19 / fax +41 (0)52 728 01 09.

Sous réserve de l'Offre sur laquelle se fonde le présent rapport, de l'acquisition antérieure de la majorité des voix de M. Beat Frischknecht par l'Offrant et de la conclusion d'un nouveau contrat de gestion liée à cette acquisition, le conseil d'administration n'a connaissance d'aucune modification essentielle concernant la situation patrimoniale et financière ou la rentabilité et les perspectives d'affaires de la Société visée depuis le 31 mars 2014, susceptible d'influencer la décision des actionnaires de la Société visée à propos de l'Offre d'échange de Novavest.

6. Conséquences fiscales concernant les actionnaires privés exclusivement imposables en Suisse

Le conseil d'administration a examiné les indications de l'Offrant concernant les conséquences fiscales figurant au ch. K.8. du Prospectus de l'Offre et les considère comme plausibles. En particulier, le conseil d'administration part du principe, après avoir consulté ses conseillers fiscaux, que l'exécution de l'Offre ne devrait en principe pas entraîner des conséquences fiscales directes (impôts sur les revenus, impôts fonciers) en ce qui concerne les actionnaires exclusivement imposables en Suisse et détenant leurs actions Pretium dans leur fortune privée.

Si, contrairement à l'intention présente de l'Offrant de poursuivre l'exploitation de Pretium en tant que filiale indépendante (voir le Prospectus de l'Offre, ch. F.2.), Novavest et Pretium devaient fusionner à l'issue de l'Offre, le conseil d'administration prend connaissance des indications mentionnées au chap. K.8.1 du Prospectus de l'Offre, selon lesquelles le conseil d'administration de Novavest mettra tout en œuvre pour éviter une imposition ultérieure de l'augmentation de la valeur nominale.

7. Comment obtenir le rapport

Ce rapport peut être consulté en allemand et en français sur le site internet de la Société visée, à l'adresse <http://www.pretium-immobilien.ch> (lien: <http://www.pretium-immobilien.ch/index.php/aktionaer/uebernahmeangebot.html>). Il peut également être obtenu dans les plus brefs délais et sans frais auprès de Pretium SA, Bahnhofstrasse 92, CH-8501 Frauenfeld, tél. +41 (0)52 728 01 19 / fax +41 (0)52 728 01 09.

Frauenfeld, le 24 juin 2014

Pour le conseil d'administration de Pretium SA

Dr. Wolfgang Maute
Président

Daniel Nipkow
Membre du conseil d'administration et président de la direction

I Décision de la Commission des OPA

Le 24 juin 2014, la Commission des OPA a pris la décision suivante:

1. 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.
2. La présente décision sera publiée sur le site de la Commission des OPA le jour de la publication du prospectus.
3. L'émolument à charge de Novavest Real Estate AG est fixé à CHF 50'000.

J 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 mai 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 d'Offre dans la presse. Le délai commence à courir le premier jour de bourse après la publication de l'annonce d'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.

K Exécution de l'Offre d'échange

- 1. Information / Déclaration d'acceptation**

Actionnaires dont les Actions nominatives A Pretium sont déposées sur un compte de dépôt

Les actionnaires dont les Actions nominatives A Pretium sont déposées sur un compte de dépôt d'une banque suisse seront informés de l'Offre par la banque dépositaire et sont priés de se conformer aux instructions de celle-ci.
- 2. Banque mandatée et agent d'acceptation et de paiement**

L'Offrant a désigné la Banque J. Safra Sarasin AG, succursale de Zurich, comme agent de paiement et d'échange pour la présente Offre.
- 3. Actions nominatives présentées à l'échange**

Les Actions nominatives A Pretium présentées à l'échange ne seront pas négociées sur une seconde ligne de négoce. Au moment de leur présentation, elles seront bloquées par la banque dépositaire concernée et ne pourront plus être négociées.
- 4. Apports en nature**

En acceptant la présente Offre, les actionnaires de Pretium acceptent que, dans le cadre de l'augmentation de capital par apport en nature des Actions nominatives A Pretium (voir à ce sujet le chapitre «Financement de l'Offre d'échange» E.), la Banque J. Safra Sarasin AG, succursale de Zurich, procède à l'apport en nature des Actions nominatives A Pretium en son propre nom, mais pour le compte des actionnaires de Pretium qui ont accepté l'Offre.
- 5. Echange et exécution**

Dans la mesure où l'Offre d'échange est inconditionnelle ou déclarée comme telle (voir le chapitre B.8 ci-dessus) et s'il n'y a ni prolongation du Délai de l'Offre ni report de la date d'exécution, l'exécution de l'échange des Actions nominatives A Pretium présentées à l'échange pendant la Durée de l'Offre et le Délai supplémentaire contre de nouvelles Actions nominatives A Novavest et les paiements des montants en numéraire des éventuelles fractions formant rompu auront vraisemblablement lieu le 5 septembre 2014.
- 6. Droit aux dividendes**

Les Actions nominatives A Novavest émises dans le cadre de l'Offre donnent pour la première fois droit à un dividende pour l'exercice 2014.
- 7. Frais et taxes**

L'échange d'Actions nominatives A Pretium déposées auprès de banques en Suisse s'effectue dans le cadre de cette Offre d'échange sans frais ni taxes.

L'échange des Actions nominatives A Pretium en Actions nominatives A Novavest dans le cadre de la présente Offre d'échange n'est, en principe, pas soumis au droit de timbre fédéral de négociation.
- 8. Conséquences fiscales**

La présentation sommaire des conséquences fiscales qui suit ne peut en aucun cas remplacer un conseil fiscal individualisé. Il est expressément recommandé à tous les actionnaires, ainsi qu'à tous les ayants droit économiques, de consulter leur propre conseiller fiscal à propos des conséquences fiscales, en Suisse ou à l'étranger, de la présentation à l'échange de leurs Actions nominatives A Pretium dans le cadre de la présente Offre et de l'éventuelle annulation ultérieure aux termes de l'art. 33 LBVM ou d'une fusion aux termes de l'art. 3 et suivants LFus.

8.1 Dans le cadre de l'Offre

Impôt sur le revenu et impôt sur le bénéfice

De manière générale, les actionnaires présentant leurs actions à l'échange et assujettis exclusivement à l'impôt en Suisse seront vraisemblablement soumis aux conséquences fiscales suivantes:

- Pour les actionnaires détenant leurs Actions nominatives A Pretium dans leur fortune privée et les présentant à l'échange dans le cadre de l'Offre, l'échange d'actions est en principe neutre d'un point de vue fiscal. Une augmentation de la valeur nominale et une indemnisation en espèces pour des fractions surnuméraires, au sens du chapitre «Prix de l'Offre, resp. Rapport d'échange» B.3., effectuées dans le cadre de cette Offre constituent, selon les principes généraux déterminants pour l'impôt sur le revenu en Suisse, un produit de la vente exonéré d'impôt, à condition que, dans un délai de cinq ans à compter de l'échange, aucune fusion entre Novavest et Pretium ne soit opérée (dénommée fusion absorption). Aucune fusion proche n'est prévue à ce jour. Aussi, si dans un délai de cinq ans à compter de l'échange, une fusion entre Novavest et Pretium est opérée, le conseil d'administration de Novavest prendra toutes mesures raisonnables en vue d'un contrôle a posteriori de la fiscalité pour empêcher l'imposition de l'augmentation de la valeur nominale.
- Les actionnaires détenant leurs Actions nominatives A Pretium dans leur fortune commerciale et qui les présentent à l'échange dans le cadre de la présente Offre réalisent – selon les principes généraux déterminants pour l'impôt sur le revenu, resp. l'impôt sur le bénéfice en Suisse – un revenu imposable en ce qui concerne l'indemnisation en espèces pour des fractions surnuméraires au sens du chapitre «Prix de l'offre resp. Rapport d'échange» B.3, de la présente Offre. En revanche, les réserves latentes sont exonérées de l'impôt en cas d'échange de droits de participation dans le cadre d'une restructuration, pour autant que l'assujettissement à l'impôt en Suisse subsiste et que les valeurs jusqu'alors déterminantes pour l'impôt sur le revenu et l'impôt sur le bénéfice soient reprises.

Impôts immobiliers (impôts sur les gains immobiliers – droits de mutation)

Sur la base des dispositions du droit fédéral et de la pratique des autorités fiscales, aucun impôt immobilier ne devrait en principe être dû puisque les actionnaires qui apportent leurs actions n'agissent pas de concert et que, dès lors, aucun transfert pertinent n'est réalisé. Par ailleurs, en termes de droit de vote, moins de 50% des actions changent de main dans le cadre de la présente Offre. Enfin, selon les dispositions cantonales en matière de restructuration, une restructuration fiscalement privilégiée est réalisée dans le cas présent. Toutefois, une opinion différente ne peut être exclue de la part de certains cantons.

Impôt anticipé

La présentation à l'échange d'Actions nominatives A Pretium dans le cadre de cette Offre ne donne, en principe, pas lieu au prélèvement d'un impôt anticipé, à condition que, dans un délai de cinq ans à compter de l'échange, aucune fusion entre Novavest Real Estate et Pretium ne soit opérée.

Droit de timbre

- Selon la décision préalable de l'Administration fédérale des contributions du 21 mai 2014, l'augmentation de capital dans le cadre de l'Offre publique d'échange n'est, en principe, pas soumise au droit de timbre d'émission. Toutefois, si des droits d'émission sont dus, ils seront pris en charge par Novavest.
- La cession d'Actions nominatives A Novavest et d'Actions nominatives A Pretium dans le cadre de l'Offre publique d'échange n'est, en principe, pas soumise au droit de timbre fédéral de négociation.

8.2 Dans le cadre d'une éventuelle fusion au sens de l'art. 3 et suivants LFus ou d'une procédure d'annulation au sens de l'art. 33 LBVM

Impôt sur le revenu et impôt sur le bénéfice

De manière générale, les actionnaires assujettis exclusivement à l'impôt en Suisse seront vraisemblablement soumis aux conséquences fiscales suivantes:

- Pour les actionnaires détenant leurs Actions nominatives A Pretium dans leur fortune privée, l'échange d'actions dans le cadre d'une procédure d'annulation au sens de l'art. 33 LBVM ou d'une fusion au sens de l'art. 3 et suivants LFus est en principe neutre d'un point de vue fiscal. Un accroissement de la valeur nominale et une indemnisation en espèces pour des fractions surnuméraires constituent toutefois rendement de la fortune mobilière soumis à l'impôt. Novavest prendra toutes les mesures raisonnables pour éviter la survenance d'une augmentation de la valeur nominale gratuite imposable.
- Les actionnaires détenant leurs Actions nominatives A Pretium dans leur fortune commerciale réalisent – selon les principes généraux déterminants pour l'impôt sur le revenu, resp. l'impôt sur le bénéfice en Suisse – un revenu imposable en ce qui concerne l'indemnisation en espèces pour des fractions surnuméraires. En revanche, les réserves latentes sont exonérées de l'impôt en cas d'échange de droits de participation dans le cadre d'une restructuration, pour autant que l'assujettissement à l'impôt en Suisse subsiste et que les valeurs jusqu'alors déterminantes pour l'impôt sur le revenu et l'impôt sur le bénéfice soient reprises.

Impôt anticipé

L'échange d'Actions dans le cadre de la procédure d'annulation au sens de l'art. 33 LBVM ou d'une fusion au sens de l'art. 3 et suivants LFus (sans dédommagement au comptant au sens de l'art. 8 LFus) ne donne pas lieu, en principe, au prélèvement d'un impôt anticipé. Les augmentations de la valeur nominale et les indemnisations en espèces pour des fractions surnuméraires sont toutefois soumis à l'impôt anticipé, dans la mesure où elles s'opèrent à la charge des réserves. Novavest prendra toutes les mesures raisonnables pour éviter la survenance d'une augmentation de la valeur nominale gratuite imposable.

Droit de timbre

- L'augmentation de capital dans le cadre de l'annulation au sens de l'art. 33 LBVM ou d'une fusion éventuelle au sens de l'art. 3 et suivants LFus (sans dédommagement au sens de l'article 8 LFus) n'est, en principe, pas soumise au droit de timbre d'émission.

- La cession des Actions nominatives A Novavest et des Actions nominatives A Pretium dans le cadre de l'annulation conformément à l'art. 33 LBVM ou d'une fusion éventuelle au sens de l'art. 3 et suivants LFus (sans dédommagement au sens de l'article 8 LFus) n'est, en principe, pas soumise au droit de timbre fédéral de négociation.

9. Décotation / Squeeze out	Si l'Offre d'échange aboutit, Novavest prévoit de requérir la décotation des Actions nominatives A Pretium de la BX Berne eXchange.	
	Novavest se réserve le droit de requérir l'annulation des Actions nominatives A Pretium non présentées à l'échange au sens de l'art. 33 LBVM, si Novavest détient, de manière directe ou indirecte, plus de 98% des droits de vote de Pretium.	
10. Droit applicable / 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, for Zurich 1, sous réserve des moyens de recours devant le Tribunal fédéral suisse.	
11. Calendrier indicatif	16 mai 2014	Publication de l'annonce préalable
	06 juin 2014	Assemblée générale extraordinaire de Novavest
	26 juin 2014	Publication du Prospectus de l'Offre (sous forme électronique) et de l'annonce d'Offre (sous forme électronique et dans la presse)
	27 juin 2014	Début du Délai de carence
	10 juillet 2014	Fin du Délai de carence
	11 juillet 2014	Début de la Durée de l'Offre
	08 août 2014	Fin de la Durée de l'Offre, 16h00 HEC*
	11 août 2014	Publication du résultat intermédiaire provisoire (communiqué de presse)*
	14 août 2014	Publication du résultat intermédiaire définitif (annonce dans le journal)*
	15 août 2014	Début du Délai supplémentaire*
	28 août 2014	Fin du Délai supplémentaire*, 16h00 HEC*
	29 août 2014	Publication du résultat final provisoire (communiqué de presse)*
	03 septembre 2014	Publication du résultat final définitif (annonce dans le journal)*
	05 septembre 2014	Exécution (échange des titres présentés pendant la Durée de l'Offre et le Délai supplémentaire et indemnisation en espèces des fractions formant rompu)*
	05 septembre 2014	Cotation des Actions nominatives A Novavest nouvellement émises auprès de la BX Berne eXchange (premier jour de négoce)*

26 septembre 2014

Date prévue de la publication du rapport
semi-annuel de Pretium et de Novavest

* Novavest se réserve le droit de prolonger une ou plusieurs fois la Durée de l'Offre et/ou de repousser l'exécution de l'Offre aux termes des chapitres «Durée de l'Offre» B.6. et «Conditions» B.8. Le cas échéant, le calendrier sera adapté en conséquence.

L Publication

L'annonce d'Offre et toutes les autres publications concernant l'Offre publique d'échange seront publiées en allemand dans la *Neue Zürcher Zeitung* et en français dans *Le Temps*. Elles seront par ailleurs communiquées à AWP, Bloomberg, Reuters et Telekurs.

Le Prospectus de l'Offre (en allemand et en français) peut être obtenu sans frais et dans les plus brefs délais auprès de la Banque 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@jsafrasarasin.com). Le présent Prospectus et l'annonce d'Offre peuvent par ailleurs être consultés à l'adresse <https://www.novavest.ch/investor-relations/angebotpretium-ag>.