

NOT FOR DISTRIBUTION IN THE UNITED STATES OF AMERICA

**Öffentliches Umtauschangebot**  
**der**  
**Novavest Real Estate AG, Zürich**  
für alle sich im Publikum befindenden  
**Namenaktien der Pretium AG, Frauenfeld**  
von je CHF 10 Nennwert

**Angebotspreis resp. Um-  
tauschverhältnis:**

Die Novavest Real Estate AG, Zürich («**Novavest**»), bietet 1 (eine) Namenaktie A der Novavest mit einem Nennwert von je CHF 35 (jeweils eine «**Novavest Namenaktie A**») pro 2 (zwei) Namenaktien A der Pretium AG, Frauenfeld («**Pretium**») mit einem Nennwert von je CHF 10 (jeweils eine «**Pretium Namenaktie A**»), abzüglich des Bruttobetragtes allfälliger vor dem Vollzug des Angebotes auftretender Verwässerungseffekte hinsichtlich der Pretium Namenaktie A (siehe dazu das Kapitel «Angebotspreis resp. Umtauschverhältnis» B.3.). Ein allfälliger Spitzenausgleich erfolgt je Aktionär in bar. Die Anzahl Novavest Namenaktien A werden entsprechend abgerundet.

**Angebotsfrist:**

Vom 11. Juli 2014 bis 8. August 2014, 16.00 Uhr MESZ (verlängerbar).

	<b>Valorenummer</b>	<b>ISIN</b>	<b>Telekurs Tickersymbol</b>
Namenaktien A der Pretium AG, Frauenfeld	4862332s	CH0048623323	PREN
Namenaktien A der Novavest Real Estate AG, Zürich	21218624s	CH0212186248	NREN

# Angebotsrestriktionen

## 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.

## Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Angebotsprospekt enthält bestimmte in die Zukunft gerichtete Aussagen, z.B. Angaben unter Verwendung der Worte «beabsichtigt», «glaubt», «geht davon aus», «erwartet», «Potenzial» oder Formulierungen ähnlicher Art. Solche in die Zukunft gerichtete Aussagen unterliegen bekannten und unbekanntem Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die Finanzlage, die Entwicklung oder die Performance von Novavest und/oder Pretium wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden. Vor dem Hintergrund dieser Ungewissheiten darf man sich nicht auf solche in die Zukunft gerichtete Aussagen verlassen. Vorbehältlich der gesetzlichen Nachführungspflicht (Art. 17 der Verordnung der Übernahmekommission über öffentliche Kaufangebote, «UEV») übernimmt Novavest keinerlei Verpflichtung, solche zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

## Risiken

Sowohl der Umtausch von Pretium Namenaktien A in Novavest Namenaktien A als auch das Nicht-Andienen (siehe dazu das Kapitel «Absichten der Novavest betreffend Pretium, deren Verwaltungsrat und Geschäftsleitung» F.2. betreffend Kraftloserklärung und Dekotierung) der Pretium Namenaktien A beinhaltet Risiken.

Der Wert des Immobilienportfolios der Novavest unterliegt namentlich spezifischen konjunkturellen Risiken des Immobilienmarktes und reagiert auf Veränderungen des Zinsmarktes. Sodann können einzelne Immobilienstandorte von standortspezifischen Marktrisiken betroffen sein, die sich etwa in höheren Leerstandsquoten und veränderten Bonitäten der Mieterschaft auswirken. Novavest beabsichtigt sodann in gewissem Umfang Bauprojekte zu tätigen, was Risiken, wie etwa Einsparungen gegen Baubewilligungen, das Auffinden von Altlasten, das Auftreten von Baumängeln, Verzögerungen in der Bauausführung und der Vermietung oder das Nichteinhalten der Baukosten beinhalten kann. All diese und weitere Risiken können die zukünftigen Portfoliobewertungen negativ beeinflussen, haben aber auch einen direkten Einfluss auf die Ertragslage aufgrund höherer Kosten und/oder tieferer Erträge. Die Novavest Namenaktien A könnten insbesondere auf Grund dieser Faktoren den ganzen oder einen Teil des Börsenwertes verlieren.

Diese vorgenannten Faktoren könnten aber auch den Wert der Pretium Namenaktien A negativ beeinflussen, so dass auch diese auf Grund der genannten Faktoren ebenfalls den ganzen oder einen Teil ihres Wertes verlieren könnten.

Darüber hinaus bestehen in Bezug auf die Novavest Namenaktie A spezifische Risiken aufgrund der kurzen Unternehmensgeschichte und der geringen Portfolio-Diversifikation.

# Öffentliches Umtauschangebot der Novavest Real Estate AG, Zürich («Umtauschangebot» und auch «Angebot»)

## A Hintergrund des Umtauschangebotes

### Ausgangslage

Die Novavest ist eine schweizerische Immobiliengesellschaft, welche 2012 gegründet wurde und deren Novavest Namenaktien A seit dem 10. Juli 2013 an der BX Berne eXchange im Segment der Immobiliengesellschaften kotiert sind. Die Novavest Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 5 pro Aktie («**Novavest Namenaktie B**») sind nicht kotiert. Seit der Gründung am 17. Oktober 2012 und somit vor der Kotierung enthalten die Statuten der Novavest in Art. 8 ein Opting out im Sinne von Art. 22 Abs. 2 BEHG. Eine Angebotspflicht nach Art. 32 und 52 BEHG besteht nicht. Die Novavest bezweckt die Investition in Immobilien aller Art sowohl durch Direktinvestitionen als auch durch Beteiligung an anderen Immobilien- und Verwaltungsgesellschaften gemäss den Anlagerichtlinien des Anlagereglementes der Novavest. Das Liegenschaftenportfolio der Novavest besteht gegenwärtig aus zwei Wohnliegenschaften in Wil SG und Teufen AR (Fertigstellung erfolgte im Mai 2014). Weitere Informationen hierzu finden sich im Geschäftsbericht 2012/2013 der Novavest (siehe dazu das Kapitel «Geschäftsberichte» C.9). Die Novavest weist per 18. Juni 2014 eine Börsenkapitalisierung von rund CHF 7.14 Mio. auf.

Die Pretium ist eine schweizerische Immobiliengesellschaft in Form einer Aktiengesellschaft, welche im November 2008 gegründet wurde und deren Pretium Namenaktie A seit Oktober 2009 an der BX Berne eXchange im Segment der Immobiliengesellschaften börsenkotiert ist. Die Pretium Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1 pro Aktie («**Pretium Namenaktie B**») sind nicht kotiert. Die Statuten der Pretium enthalten in Art. 25 ein Opting out im Sinne von Art. 22 Abs. 2 BEHG. Eine Angebotspflicht nach Art. 32 und 52 BEHG besteht nicht. Die Gesellschaft investiert primär in Wohn-, Büro- und Gewerbeliegenschaften sowie in gemischt genutzte Liegenschaften an attraktiven und verkehrsgünstigen Standorten. Aktuell bilden Liegenschaften in der Region Zürich und in der Ostschweiz den Anlagenschwerpunkt.

Durch die Übernahme des Liegenschaftenportfolios der Pretium wächst einerseits der Portfoliowert an Liegenschaften und Projekten der Novavest von CHF 8 Mio. auf rund CHF 86.3 Mio. (pro-forma Basis per Jahresende 2013 bei 100% Andienung), andererseits wird das Eigenkapital von CHF 7.6 Mio. auf ca. CHF 39.0 Mio. (pro-forma Basis per Jahresende 2013 bei 100% Andienung) ausgebaut. Ein erfolgreiches Angebot ermöglicht der Novavest bereits in einem frühen Stadium ihrer Unternehmensgeschichte eine breitere Diversifizierung zu erzielen, als dies mit sukzessiven Bar-Kapitalerhöhungsrunden möglich wäre. Das Angebot soll Novavest ferner rasches Wachstum durch Akquisition eines interessanten Liegenschaftenportfolios mit Projektpotenzial bringen. Novavest glaubt, die nötige Fachkompetenz zu besitzen, um dieses Projektpotenzial optimal zu nutzen. Damit schafft Novavest eine solide Ausgangslage für weitere Wachstumsschritte. Zugleich eröffnet die kritische Grösse eines Liegenschaftenportfolios von rund CHF 86.3 Mio. (pro-forma Basis per Jahresende 2013 bei 100% Andienung) der Novavest die Möglichkeit, kurz- und mittelfristig strategische Kapitalerhöhungen durchzuführen. Es ist davon auszugehen, dass dadurch zusätzliche Wertsteigerungsmöglichkeiten durch Portfoliooptimierungen und die Realisierung von grösseren Entwicklungsprojekten mit hohen Wertsteigerungspotenzialen erzielt werden können.

### Transaktionsübersicht

Als ersten Schritt hat die Novavest am 15. Mai 2014 mit einzelnen, von Herrn Beat Frischknecht kontrollierten Gesellschaften Aktienkaufverträge abgeschlossen, wonach Novavest insgesamt 188'549 Pretium Namenaktien A (entspricht 4.46% Stimmrechte) erwirbt, wovon 121'170 Pretium Namenaktien A von der BFW Group AG, Frauenfeld, 36'379 Pretium Namenaktien A von der BFW Vermögensverwaltung AG, Frauenfeld, und 31'000

Pretium Namenaktien A von der SFB Schweizer Finanzberater AG, Frauenfeld, erworben wurden. Ferner erwarb Novavest 3'000'000 Pretium Namenaktien B (entspricht 70.89% der Stimmrechte) von der BFW Holding AG, Frauenfeld. Diese von Novavest erworbenen Pretium Namenaktien A und Pretium Namenaktien B entsprechen insgesamt 31.90% des derzeit im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals und 75.35% der Stimmrechte der Pretium. Diese Aktienkaufverträge wurden am 15. Mai 2014 bereits vollzogen. Die Novavest bezahlte für die Pretium Namenaktien A einen Preis von CHF 24.74 pro Aktie (inkl. Prämie) und für die Pretium Namenaktien B einen Preis von CHF 2.53 pro Aktie (inkl. Prämie). Zusätzlich bezahlte die Novavest, gestützt auf die Maklervereinbarung mit der BFW Vermögensverwaltung AG, Frauenfeld, eine von Herrn Beat Frischnecht beherrschte Gesellschaft, eine Maklerkommission von CHF 1'875'000 für die Vermittlung einer Mehrheitsbeteiligung an der Pretium.

Der zweite Schritt besteht in der Unterbreitung eines öffentlichen Umtauschangebotes der Novavest für sämtliche sich im Publikum befindenden Pretium Namenaktien A. Die für den Vollzug des Umtauschangebotes notwendigen Novavest Namenaktien A sollen im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung von der Novavest ausgegeben werden.

In einem dritten Schritt beabsichtigt die Novavest bei einem erfolgreichen Angebot die Pretium Namenaktien A zu dekotieren oder, für den Fall, dass die Novavest nach Vollzug des Angebots über mehr als 98 Prozent der Stimmrechte der Pretium verfügt, ein Kraftloserklärungsverfahren gemäss Art. 33 des Bundesgesetzes vom 24. März 1995 über die Börsen und den Effektenhandel («**BEHG**») durchzuführen (siehe dazu das Kapitel «Absichten der Novavest betreffend Pretium, deren Verwaltungsrat und Geschäftsleitung» F.2.). Falls die Novavest nach dem Vollzug des Angebots zwischen 90 und 98 Prozent der Stimmrechte der Pretium hält, beabsichtigt die Novavest zum heutigen Zeitpunkt keine Fusion nach Art. 3 ff. des Bundesgesetzes über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung («**FusG**») mit der Pretium.

## B Das Umtauschangebot

1. **Voranmeldung** Das Umtauschangebot wurde gemäss Art. 5 ff. UEV am 16. Mai 2014 mittels Publikation in den elektronischen Medien sowie am 21. Mai 2014 in den Printmedien in deutscher und am 22. Mai 2014 in französischer Sprache vorangemeldet.
2. **Gegenstand des Angebots** Das Umtauschangebot bezieht sich – unter Vorbehalt der Angebotsrestriktionen in diesem Umtauschangebot – auf alle sich im Publikum befindenden Pretium Namenaktien A. Das Umtauschangebot erstreckt sich nicht auf allfällige von Pretium gehaltene eigene Aktien.  
  
Demzufolge bezieht sich das Angebot auf eine Anzahl von maximal 1'043'125 Pretium Namenaktien A, die sich wie folgt berechnet:

	Pretium Aktien
Anzahl ausgegebener Pretium Namenaktien A	1'231'674
– abzüglich Beteiligung der Novavest (und der mit der Novavest gemäss Kapitel C.8 zusammenwirkenden Personen)	188'549
– abzüglich eigener Aktien der Pretium	0
vom Angebot erfasste Pretium Namenaktien A	1'043'125
vom Angebot nicht erfasste Pretium Namenaktien B	3'000'000

Die Novavest und die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen halten per 19. Juni 2014 188'549 Pretium Namenaktien A sowie 3'000'000 Pretium Namenaktien B entsprechend 75.35% der Stimmrechte und 31.90% des Aktienkapitals der Pretium (berechnet auf der Basis der per 19. Juni 2014 ausgegebenen Pretium Namenaktien A und Pretium Namenaktien B).

Die Novavest und die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen halten per 19. Juni 2014 weder Options- noch Wandelrechte zum Bezug oder Erwerb von Pretium Namenaktien A und auch keine anderen Finanzinstrumente auf Pretium Namenaktien A.

Per 19. Juni 2014 haben Pretium Aktionäre, vorbehaltlich eines allfälligen Konkurrenzangebots im Sinne von Art. 48 ff. UEV, bedingungslos und unwiderruflich, Andienungserklärungen im Umfang von insgesamt 88'000 Pretium Namenaktien A unterzeichnet und der Novavest übergeben.

**3. Angebotspreis resp. Umtauschverhältnis**

Novavest bietet eine (1) Namenaktie A der Novavest mit einem Nennwert von je CHF 35 pro zwei (2) Namenaktien A der Pretium mit einem Nennwert von je CHF 10.

Gemessen am **volumengewichteten Durchschnittskurs der Pretium Namenaktie A** und der **Novavest Namenaktie A** während der letzten 60 Börsentage vor der Veröffentlichung der Voranmeldung am 16. Mai 2014 («**VWAP**») präsentiert sich der Angebotspreis bzw. das Umtauschverhältnis sowie die Prämie wie folgt:

VWAP Pretium Namenaktie A	VWAP Novavest Namenaktie A	Gesamtgegenwert pro Pretium Namenaktie A	Prämie auf dem VWAP der Pretium Namenaktie A in %
CHF 13.16	CHF 35.46	CHF 17.73	34.73%

Vorliegend haben Abklärungen ergeben, dass die Novavest Namenaktie A unter Anwendung der Bestimmungen des Rundschreibens Nr. 2 der UEK betreffend Liquidität im Sinne des Übernahmerechts vom 26. Februar 2010 («**Rundschreiben Nr. 2**») als illiquid zu betrachten ist. Der monatliche Median des täglichen Handelsvolumens der börslichen Transaktionen hat den gemäss Rundschreiben Nr. 2 erforderlichen Wert in keinem von zwölf relevanten Monaten erreicht oder überschritten. Liquid wäre die Novavest Namenaktie A gemäss Rundschreiben Nr. 2 nur dann, wenn dieser Wert in mindestens zehn dieser zwölf relevanten Monaten erreicht oder überschritten worden wäre (siehe auch Kapitel («Aktienpreisanalyse» des Bewertungsgutachtens von Ernst & Young AG, Schweiz).

Sind die zum Tausch angebotenen Beteiligungspapiere vor der Veröffentlichung des Angebots beziehungsweise der Voranmeldung nicht liquid, so ist gemäss Art. 24 Abs. 6 UEV auf eine Bewertung einer Prüfstelle abzustellen.

Entsprechend hat die Novavest die Ernst & Young AG, Schweiz, beauftragt, eine Bewertung der Novavest Namenaktie A vorzunehmen. Das Bewertungsgutachten der Ernst & Young AG, Schweiz, kommt zum Schluss, dass der Wert einer (1) Novavest Namenaktie A CHF 30.27 beträgt. Die Ernst & Young AG, Schweiz, ist zusätzlich Prüfstelle im Sinne von Art. 25 BEHG.

Das vollständige Bewertungsgutachten der Ernst & Young AG, Schweiz, kann in deutscher und französischer Sprache rasch und kostenlos bei Novavest (Tel. +41 71 791 91 81, E-Mail: info@novavest.ch) angefordert oder im Internet unter <https://www.novavest.ch/investor-relations/angebotpretium-ag/> eingesehen werden.

Das Bewertungsgutachten der Ernst & Young AG, Schweiz, hat per Stichtag 25. Juni 2014 für eine (1) Novavest Namenaktie A einen Wert von CHF 30.27 ergeben. Damit beträgt der Gegenwert für eine (1) Pretium Namenaktie A jeweils CHF 15.14. Gemessen am **VWAP der Pretium Namenaktie A** präsentiert sich der Angebotspreis bzw. das Umtauschverhältnis sowie die Prämie **im Vergleich zum Wert der Novavest Namenaktie A** wie folgt:

VWAP Pretium Namenaktie A	Wert Novavest Namenaktie A gemäss Bewertungsgutachten per 25. Juni 2014	Gesamtgegenwert pro Pretium Namenaktie A	Prämie auf dem VWAP der Pretium Namenaktie A in %
CHF 13.16	CHF 30.27	CHF 15.14	15.05%

Am 15. Mai 2014 hat Novavest 188'549 Pretium Namenaktien A von Herrn Beat Frischknecht kontrollierten Gesellschaften erworben (siehe Beschrieb in Kapitel A «Transaktionsübersicht»). Gemessen am **VWAP der Pretium Namenaktie A** präsentiert sich der Angebotspreis bzw. das Umtauschverhältnis sowie die Prämie **im Vergleich zum vorausgegangenen Erwerb** wie folgt:

VWAP Pretium Namenaktie A	Vorausgegangener Erwerbspreis für eine Pretium Namenaktie A (exkl. Maklerkommission)	Vorausgegangener Erwerbspreis für eine Pretium Namenaktie A (inkl. Maklerkommission)	Prämie auf dem VWAP der Pretium Namenaktie A in % (exkl. Maklerkommission)	Prämie auf dem VWAP der Pretium Namenaktie A in % (inkl. Maklerkommission)
CHF 13.16	CHF 24.74	CHF 28.58*	87.99%	117.17%

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

Auf der Basis des per 31. Dezember 2013 ausgewiesenen Net Asset Value der Novavest von CHF 32.80 pro Novavest Namenaktie A entspricht das Umtauschverhältnis einem Gesamtgegenwert von CHF 16.40 pro Pretium Namenaktie A.

Auf Grund des Umtauschverhältnisses von 1 zu 2 können Fraktionen (Bruchteile einer ganzen Aktie) entstehen. Bruchteile an Novavest Namenaktien A, die sich aus der Gesamtposition eines Aktionärs der Pretium ergeben, werden nicht ausgegeben. Alle Bruchteile an Novavest Namenaktien A, auf die ein Aktionär, der das Angebot annimmt, ungeachtet dieser Bestimmung Anspruch hätte, werden zusammengelegt. Ergibt sich aus der Zusammenlegung erneut ein Bruchteil an Novavest Namenaktien A wird auf die nächst tiefere, volle Anzahl Novavest Namenaktien A abgerundet. Der daraus folgende Schuldbetrag wird dem Aktionär zinslos direkt in bar abgegolten. Der Wert der Bruchteile beträgt die Hälfte (½) des von Ernst & Young AG, Schweiz, ermittelten Wertes einer (1) Novavest Namenaktie A (CHF 30.27), die der Aktionär ansonsten erhalten hätte, d.h. CHF 15.15 (aufgerundet).

Das Umtauschverhältnis wird durch den Bruttobetrag allfälliger Verwässerungseffekte hinsichtlich der Pretium Namenaktie A reduziert (wie z.B. Dividendenzahlungen, Kapitalerhöhungen mit einem Ausgabepreis je Aktie unter dem Angebotspreis, Kapitalrückzahlungen, Verkauf von eigenen Aktien unter dem Angebotspreis, Ausgabe oder Zuteilung oder Ausübung von Optionen oder Wandelrechten, Gewährung von werthaltigen Bezugs- oder Vorwegzeichnungsrechten, Veräusserung von Aktiven unter oder Erwerb von Aktiven über deren Marktwert), soweit diese bis zum Vollzug des Angebotes eintreten.

Aufgrund der vorstehend beschriebenen Illiquidität der Novavest Namenaktie A forderte die BX Berne eXchange die Novavest auf, per Kotierung der Novavest Namenaktien A per 10. Juli 2013 jederzeit das Stellen von Geld- und/oder Briefkursen der Novavest Namenaktien A zu gewährleisten. In der Folge hat die Novavest die Berner Kantonalbank mit dem Stellen von Geld- und/oder Briefkursen der Novavest Namenaktien A beauftragt. Dabei bedient sich die Berner Kantonalbank aus dem bei ihr liegenden Aktiendepot von Peter Mettler.

#### 4. Aktienkurs

Die Kursentwicklung der Pretium Namenaktie A an der BX Berne eXchange präsentiert sich wie folgt (Kursangaben beziehen sich auf den höchsten bzw. tiefsten Schlusskurs):

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

\* 1. Januar 2014 bis 18. Juni 2014

Quelle: BX Berne eXchange

Volumengewichteter Durchschnittskurs der Pretium Namenaktie A während der Periode von 60 Börsentagen vor dem 16. Mai 2014 (Tag der Voranmeldung, Quelle: BX Berne eXchange): CHF 13.16

Schlusskurs der Pretium Namenaktie A am 15. Mai 2014 (letzter Börsentag vor der Voranmeldung des Umtauschangebots): CHF 13.75

#### 5. Karenzfrist

Die Karenzfrist dauert – unter Vorbehalt einer Verlängerung durch die Übernahmekommission – 10 Börsentage nach der Veröffentlichung des Angebotsprospekts in den Printmedien, also voraussichtlich vom 27. Juni 2014 bis zum 10. Juli 2014. Das Angebot kann erst nach Ablauf der Karenzfrist angenommen werden.

#### 6. Angebotsfrist

Mit Veröffentlichung dieses Angebotsprospekts vom 26. Juni 2014 wird das Umtauschangebot nach Ablauf der Karenzfrist für eine Zeit von 20 Börsentagen offen gelassen. Das Umtauschangebot wird folglich voraussichtlich vom 11. Juli 2014 bis zum 8. August 2014, 16.00 Uhr MESZ, offen zur Annahme sein («**Angebotsfrist**»). Die Novavest behält sich das Recht vor, die Angebotsfrist ein oder mehrmals zu verlängern. Eine Verlängerung über 40 Börsentage hinaus bedarf der vorgängigen Zustimmung der Übernahmekommission.

## 7. Nachfrist

Ist das Angebot zustande gekommen, wird die Annahmefrist für das Umtauschangebot nach Ablauf der (allenfalls verlängerten) Angebotsfrist (nach der Veröffentlichung des definitiven Zwischenergebnisses) um die Nachfrist von 10 Börsentagen verlängert. Die Nachfrist läuft voraussichtlich vom 15. August 2014 bis 28. August 2014, 16.00 Uhr MESZ.

## 8. Bedingungen

Das Angebot unterliegt den folgenden Bedingungen:

- a) Keine Ereignisse sind eingetreten oder bekannt geworden, die, für sich allein oder zusammen, nach Ansicht eines unabhängigen, international angesehenen und von Novavest ernannten Sachverständigen geeignet sind, mindestens eine der folgenden Auswirkungen auf eine künftige Jahresrechnung der Pretium zu haben (die Beiträge entsprechen mindestens 10% (EBIT, Eigenkapital) bzw. 5% (jährlicher Umsatz) des jeweiligen in der Jahresrechnung 2013 der Pretium ausgewiesenen Werts):
  - (i) Eine Verringerung des Betriebsergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT) um CHF 0.32 Mio. oder mehr;
  - (ii) Einen Rückgang des jährlichen Umsatzes um CHF 0.2 Mio. oder mehr; oder
  - (iii) Eine Verringerung des Eigenkapitals um CHF 3.15 Mio. oder mehr;
- b) Kein Gericht und keine Behörde hat einen Entscheid, eine Verfügung oder eine ähnliche Anordnung erlassen, der bzw. die dieses Angebot oder dessen Vollzug oder die Übernahme der Pretium durch Novavest verhindert, verbietet oder für unzulässig erklärt;
- c) Kein Gericht und keine Behörde (einschliesslich Wettbewerbsbehörden) haben von einer der Beteiligten die Erfüllung von Bedingungen, Auflagen oder Verpflichtungen verlangt, die nach Ansicht eines unabhängigen, international angesehenen und von Novavest ernannten Sachverständigen geeignet sind, auf eine künftige Jahresrechnung der Pretium oder eine künftige Jahresrechnung der Novavest (ohne Konsolidierung der Pretium) mindestens eine der folgenden Auswirkungen zu haben (die Beträge entsprechen mindestens 10% (EBIT, Eigenkapital) bzw. 5% (jährlicher Umsatz) des jeweiligen in der Jahresrechnung 2013 der Pretium ausgewiesenen Werts):
  - (i) eine Verringerung des Betriebsergebnisses (EBIT) um CHF 0.32 Mio. oder mehr;
  - (ii) einen Rückgang des jährlichen Umsatzes um CHF 0.2 Mio. oder mehr; oder
  - (iii) eine Verringerung des Eigenkapitals um CHF 3.15 Mio. oder mehr;
- d) Mit Ausnahme jener Verpflichtungen, welche vor der Voranmeldung öffentlich bekannt gegeben wurden, hat sich die Pretium seit dem 31. Dezember 2013 nicht verpflichtet, im Umfang von CHF 8.3 Mio. (entsprechend mindestens 10% des Werts der in der Jahresrechnung 2013 der Pretium ausgewiesenen Aktiven) oder mehr Vermögenswerte zu erwerben oder zu veräussern oder Fremdkapital aufzunehmen oder zurückzuzahlen;
- e) Die für die Durchführung des Angebotes notwendige Kapitalerhöhung von Novavest wird im Handelsregister des Kantons Zürich eingetragen. Der Genehmigungsbeschluss der ausserordentlichen

Generalversammlung ist bereits erfolgt (siehe Kapitel «Zukünftiges Aktienkapital» C.4);

- f) Die BX Berne eXchange hat die Kotierung der im Rahmen der (unter Bedingung e) genannten) Kapitalerhöhung geschaffenen und zum Umtausch angebotenen Novavest Namenaktien A bewilligt.

Novavest behält sich das Recht vor, auf eine oder mehrere dieser Bedingungen ganz oder teilweise zu verzichten. Novavest wird auf die Erfüllung der Bedingungen b), e) und f) nicht verzichten.

Die Bedingungen b), c), d), e) und f) gelten bis zum Vollzug des Angebots.

Die Bedingung a) gilt bis zum Ablauf der Angebotsfrist.

Wenn die Bedingungen b), c), d), e) und f) am letzten Tag vor dem geplanten Vollzugstag nicht erfüllt sind und auf die Erfüllung der Bedingungen a), c) und d) auch nicht verzichtet wurde, ist Novavest berechtigt, den Vollzug des Angebots ein oder mehrmals um eine durch Novavest zu bestimmende Frist, jedoch nicht um mehr als 4 Monate, aufzuschieben («**Aufschubsfrist**») und damit zur Festlegung eines neuen Vollzugstags. Das Angebot fällt dahin (und wird für nicht zustande gekommen erklärt), falls auch während der Aufschubsfrist mindestens eine der bis zum Vollzug des Umtauschangebots geltenden Bedingungen b), c), d), e) und f) nicht erfüllt ist, es sei denn, Novavest verzichtet auf die nicht erfüllte(n) Bedingung(en).

## C Angaben über die Novavest

### 1. Firma, Sitz, Geschäftstätigkeit

Die Novavest wurde am 17. Oktober 2012 als Aktiengesellschaft auf unbestimmte Zeit gegründet und unter der Firma «Novavest Real Estate AG» am 18. Oktober 2012 ins Handelsregister des Kantons Zürich eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in Zürich (Florastrasse 44, 8008 Zürich).

Gemäss Statuten bezweckt die Novavest den Bau, Erwerb, Veräusserung, Halten sowie Umbau und Bewirtschaftung von Immobilien aller Art in der Schweiz. Die Novavest kann Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im In- und Ausland errichten und sich an anderen Unternehmen im In- und Ausland beteiligen sowie alle Geschäfte tätigen, die direkt oder indirekt mit ihrem Zweck in Zusammenhang stehen. Die Novavest kann auch Finanzierungen für eigene oder fremde Rechnung vornehmen sowie Garantien und Bürgschaften für Tochtergesellschaften und Dritte eingehen.

Die Novavest ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft, die ihre Aktivitäten auf die Bewirtschaftung und Entwicklung von Liegenschaften mit reiner Wohnnutzung und mit Büro- und Gewerbenutzung sowie auf Neubauprojekte in diesen Segmenten fokussiert. Das Immobilienportfolio ist auf Objekte konzentriert, die sich im Einzugsbereich der Zentren Basel, Aarau, Zürich, Winterthur und St. Gallen befinden.

Zwischen der Novavest und der Nova Property Management AG, Freienbach, besteht seit der Gründung ein Managementvertrag («**Managementvertrag I**»). Gestützt auf den Managementvertrag I er-

bringt die Nova Property Management AG gegen eine Management-Fee von zurzeit 0.75%, berechnet auf dem Gesamtwert des Liegenschaftenportfolios, die Aufgaben des Portfoliomanagements, namentlich den Ausbau des Liegenschaftenportfolios, die Projektentwicklung und -durchführung sowie die Verwaltung der Liegenschaften. Zusätzlich wird die Nova Property Management AG für Käufe und Verkäufe von Liegenschaften mit einer Transaktions-Fee von 1.75% entschädigt.

## 2. Aktienkapital

Das Aktienkapital der Novavest beträgt CHF 8'067'225 und ist eingeteilt in 200'635 Novavest Namenaktien A und 209'000 Novavest Namenaktien B. Es besteht weder genehmigtes noch bedingtes Kapital, noch hat die Novavest Genussscheine ausgestellt.

Der Verwaltungsrat der Novavest sowie der Hauptaktionär Peter Mettler haben beschlossen, dass die Novavest im Rahmen einer nächsten signifikanten Kapitalerhöhung, die weiteres qualitatives und substanzielles Wachstum ermöglichen soll, die heute bestehende Aktienstruktur in eine Einheitsaktie ändert. Eine solche substanzielle Kapitalerhöhung und die gleichzeitige Einführung der Einheitsaktie sind bis Ende 2015 vorgesehen.

## 3. Dividendenpolitik

Novavest ist ertragsorientiert. Der Verwaltungsrat beabsichtigt nach einer Anfangsphase von drei Jahren seit der Gründung, während welcher keine Dividenden ausbezahlt werden, den erarbeiteten Gewinn ab dem vierten Geschäftsjahr (in der Regel ohne Neubewertungsgewinne) den Aktionären entweder in Form von Nennwertreduktionen, Agio-Rückerstattungen oder als Dividenden auszuschütten.

## 4. Zukünftiges Aktienkapital

Das Aktienkapital der Novavest wird sich voraussichtlich wie folgt verändern:

- a) Anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung der Novavest vom 6. Juni 2014 wurde in Traktandum 1 eine ordentliche Kapitalerhöhung in der Höhe von maximal CHF 32'268'900 durch Ausgabe von bis zu 802'540 Novavest Namenaktien A und durch Ausgabe von bis zu 836'000 Novavest Namenaktien B beschlossen («**Kapitalerhöhung I**»). Die Zeichnungsfrist betreffend die Kapitalerhöhung I ist inzwischen abgelaufen. Insgesamt wurden 4'724 neue Novavest Namenaktien A gezeichnet und 257'143 nicht ausgeübte Bezugsrechte für Novavest Namenaktien A von Novavest an Herrn Rolf Schubiger, Teufen, zugewiesen. Des Weiteren wurden 836'000 neue Novavest Namenaktien B durch Herrn Peter Mettler, Niederteufen, gezeichnet.
- b) Ferner wurde anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung der Novavest vom 6. Juni 2014 in Traktandum 2 und im Hinblick auf den Vollzug dieses Angebots eine ordentliche Kapitalerhöhung in Höhe von maximal CHF 18'254'705 durch Ausgabe von maximal 521'563 Novavest Namenaktien A beschlossen. Sollten sämtliche sich im Publikum befindenden Pretium Namenaktien A im Rahmen dieses Umtauschangebotes angedient werden, wird die Kapitalerhöhung im Maximalumfang von CHF 18'254'705 vollzogen. Sollte das Umtauschangebot zustande kommen, ohne dass jedoch sämtliche sich im Publikum befindenden Pretium Namenaktien A im Rahmen dieses Umtauschangebotes angedient werden, so wird Novavest ihr Aktienkapital nur um denjenigen Nennwert erhöhen, welcher gemäss Umtauschverhältnis für den Umtausch der ihr angedienten Pretium Namenaktien A notwendig ist («**Kapitalerhöhung II**»).

## 5. Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre von Novavest haben per 19. Juni 2014 eine Beteiligung von 3% der Stimmrechte oder mehr an Novavest gemeldet (nach Eintragung (voraussichtlich am 27. Juni 2014) der Kapitalerhöhung I werden sich die nachfolgenden Stimmrechte voraussichtlich verändern und einzelne Aktionäre gegebenenfalls unter die Schwelle von 3% der Stimmrechte fallen):

- a) Herr Peter Mettler, wohnhaft in 9052 Niederteufen, hält gesamthaft 34'621 Novavest Namenaktien A sowie 209'000 Novavest Namenaktien B. Dies entspricht 27.97% des Aktienkapitals und 59.47% der Aktienstimmen vor Durchführung der Kapitalerhöhung I und vor Veräusserung von 34'500 Novavest Namenaktien A gemäss Offenlegungsmeldung vom 16. Mai 2014.

Nach Durchführung der Kapitalerhöhung I beträgt das Aktienkapital der Novavest, berechnet auf Basis der eingegangenen Zeichnungserklärungen, CHF 21'412'570, eingeteilt in 462'502 Novavest Namenaktien A und 1'045'000 Novavest Namenaktien B. Der Kapital- und Stimmenanteil der von Herrn Peter Mettler nach erfolgter Kapitalerhöhung I und nach erfolgter Veräusserung von 34'500 Novavest Namenaktien A gemäss Offenlegungsmeldung vom 16. Mai 2014 gehaltenen Aktien beträgt, unter Berücksichtigung seiner abgegebenen Verpflichtung, das von ihm gewährte Darlehen an die Novavest mit der Einlage für die von ihm ausgeübten Bezugsrechte für maximal 836'000 neue Novavest Namenaktien B zu verrechnen, 24.42% des Aktienkapitals und 69.33% der Aktienstimmen der Novavest.

Nach Vollzug des Angebots (Kapitalerhöhung II), unter Berücksichtigung der Verrechnungslibrierung im Rahmen der Kapitalerhöhung I und der erfolgten Veräusserung von 34'500 Novavest Namenaktien A gemäss Offenlegungsmeldung vom 16. Mai 2014 sowie unter der Annahme, dass keine Pretium Namenaktien A im Rahmen des Umtauschangebots angedient werden, beträgt der Kapital- und Stimmenanteil der von Herrn Peter Mettler gehaltenen Aktien nach wie vor 24.42% des Aktienkapitals und 69.33% der Aktienstimmen der Novavest. Unter der Annahme, dass 100% der Pretium Namenaktien A im Rahmen des Umtauschangebots angedient werden, beträgt der Kapital- und Stimmenanteil der von Herrn Peter Mettler gehaltenen Aktien 13.18% des Aktienkapitals und 51.51% der Aktienstimmen der Novavest.

- b) Herr Rolf Schubiger, wohnhaft in 9053 Teufen, hält gesamthaft 0 Novavest Namenaktien A.

Nach Durchführung der Kapitalerhöhung I beträgt das Aktienkapital der Novavest, berechnet auf Basis der eingegangenen Zeichnungserklärungen, CHF 21'412'570, eingeteilt in 462'502 Novavest Namenaktien A und 1'045'000 Novavest Namenaktien B. Der Kapital- und Stimmenanteil der von Herrn Rolf Schubiger nach erfolgter Kapitalerhöhung I und nach erfolgtem Erwerb von 34'500 Novavest Namenaktien A gemäss Offenlegungsmeldung vom 16. Mai 2014 gehaltenen Aktien beträgt, unter Berücksichtigung seiner abgegebenen Verpflichtung, die ihm vom Verwaltungsrat der Novavest zugewiesenen nicht ausgeübten Bezugsrechte für neue Novavest Namenaktien A zu zeichnen und die Einlagen für diese neu auszugebenden Novavest Namenaktien A mit dem von ihm an die Novavest gewährten Darlehen

zu verrechnen, 47.67% des Aktienkapitals und 19.35% der Aktienstimmen der Novavest.

Nach Vollzug des Umtauschangebotes (Kapitalerhöhung II), unter Berücksichtigung der Verrechnungslibrierung im Rahmen der Kapitalerhöhung I und des erfolgten Erwerbs von 34'500 Novavest Namenaktien A gemäss Offenlegungsmeldung vom 16. Mai 2014, sowie unter der Annahme, dass keine Pretium Namenaktien A im Rahmen des Umtauschangebots angedient werden, beträgt der Kapital- und Stimmenanteil der von Herrn Rolf Schubiger gehaltenen Aktien nach wie vor 47.67% des Aktienkapitals und 19.35% der Aktienstimmen der Novavest. Unter der Annahme, dass 100% der Pretium Namenaktien A im Rahmen des Umtauschangebots angedient werden, beträgt der Kapital- und Stimmenanteil der von Herrn Rolf Schubiger gehaltenen Aktien 25.73% des Aktienkapitals und 14.37% der Aktienstimmen der Novavest.

- c) LB(Swiss) Investment AG mit Sitz in 8002 Zürich hält gesamthaft 33'000 Novavest Namenaktien A. Dies entspricht 14.32% des Aktienkapitals und 8.06% der Aktienstimmen des per 19. Juni 2014 eingetragenen Aktienkapitals der Novavest.
- d) Herr Jakob Gattiker, wohnhaft in 8832 Wilen, hält gesamthaft 22'000 Novavest Namenaktien A. Dies entspricht 9.54% des Aktienkapitals und 5.37% der Aktienstimmen des per 19. Juni 2014 eingetragenen Aktienkapitals der Novavest.
- e) Frau Verena Hollinger, wohnhaft in 4132 Muttenz, hält gesamthaft 20'000 Novavest Namenaktien A. Dies entspricht 8.68% des Aktienkapitals und 4.88% der Aktienstimmen des per 19. Juni 2014 eingetragenen Aktienkapitals der Novavest.
- f) Herr Florian Meier-Haller, wohnhaft in 4132 Muttenz, hält gesamthaft 15'600 Novavest Namenaktien A. Dies entspricht 6.77% des Aktienkapitals und 3.8% der Aktienstimmen des per 19. Juni 2014 eingetragenen Aktienkapitals der Novavest.
- g) Herr Martin Jäger, wohnhaft in 9050 Appenzell, hält gesamthaft 14'285 Novavest Namenaktien A. Dies entspricht 6.2% des Aktienkapitals und 3.49% der Aktienstimmen des per 19. Juni 2014 eingetragenen Aktienkapitals der Novavest.

Nach Kenntnis der Novavest besteht unter den vorgenannten bedeutenden Aktionären oder einzelnen von ihnen weder ein Aktionärsbindungsvertrag noch eine Stimmrechtsvereinbarung.

#### **6. Aktionäre, welche den Anbieter direkt oder indirekt beherrschen**

Herr Peter Mettler, wohnhaft in 9052 Niedersteufeu, hält gesamthaft 34'621 Novavest Namenaktien A sowie 209'000 Novavest Namenaktien B. Dies entspricht 27.97% des Aktienkapitals und 59.47% der Aktienstimmen vor Durchführung der Kapitalerhöhung I und vor Veräusserung von 34'500 Novavest Namenaktien A gemäss Offenlegungsmeldung vom 16. Mai 2014.

Nach Durchführung der Kapitalerhöhung I beträgt das Aktienkapital der Novavest, berechnet auf Basis der eingegangenen Zeichnungserklärungen, CHF 21'412'570, eingeteilt in 462'502 Novavest Namenaktien A und 1'045'000 Novavest Namenaktien B. Der Kapital- und Stimmenanteil der von Herrn Peter Mettler nach erfolgter Kapitalerhöhung I und nach erfolgter Veräusserung von 34'500 Novavest

Namenaktien A gemäss Offenlegungsmeldung vom 16. Mai 2014 gehaltenen Aktien beträgt, unter Berücksichtigung seiner abgegebenen Verpflichtung, das von ihm gewährte Darlehen an die Novavest mit der Einlage für die von ihm ausgeübten Bezugsrechte für maximal 836'000 neue Novavest Namenaktien B zu verrechnen, 24.42% des Aktienkapitals und 69.33% der Aktienstimmen der Novavest.

Nach Vollzug des Angebots (Kapitalerhöhung II), unter Berücksichtigung der Verrechnungsliberierung im Rahmen der Kapitalerhöhung I und der erfolgten Veräusserung von 34'500 Novavest Namenaktien A gemäss Offenlegungsmeldung vom 16. Mai 2014 sowie unter der Annahme, dass keine Pretium Namenaktien A im Rahmen des Umtauschangebots angeeignet werden, beträgt der Kapital- und Stimmenanteil der von Herrn Peter Mettler gehaltenen Aktien nach wie vor 24.42% des Aktienkapitals und 69.33% der Aktienstimmen der Novavest. Unter der Annahme, dass 100% der Pretium Namenaktien A im Rahmen des Umtauschangebots angeeignet werden, beträgt der Kapital- und Stimmenanteil der von Herrn Peter Mettler gehaltenen Aktien 13.18% des Aktienkapitals und 51.51% der Aktienstimmen der Novavest.

**7. Zusammensetzung des Verwaltungsrates der Novavest**

Der Verwaltungsrat der Novavest setzt sich per 19. Juni 2014 wie folgt zusammen:

Dr. Markus Neff, von Appenzell, in Goldach, Präsident des Verwaltungsrates;

Stefan Hiestand, von Freienbach, in Wollerau, Mitglied des Verwaltungsrates; und

Peter Mettler, von Urnäsch, in Niederteufen, Delegierter des Verwaltungsrates und CEO.

**8. Personen, welche mit der Anbieterin in gemeinsamer Absprache handeln**

Als mit der Novavest im Sinne des Art. 11 UEV in gemeinsamer Absprache handelnde Personen gelten: **Peter Mettler**, Niederteufen; die von Peter Mettler direkt oder indirekt kontrollierten Gesellschaften, insbesondere (i) **Nova Property Management AG**, Freienbach (SZ) und die (ii) **Mettler2Invest AG**, St. Gallen sowie (iii) seit dem 15. Mai 2014 die von Novavest beherrschte **Pretium AG**, Frauenfeld.

**9. Geschäftsberichte**

Infolge Gründung der Novavest per 17. Oktober 2012 liegen noch keine drei Jahresberichte vor. Die Zwischenabschlüsse per Mai und September 2013, der Geschäftsbericht 2012/2013 sowie der Zwischenabschluss per 31. März 2014 der Novavest können rasch und kostenlos bei Novavest (Tel. +41 71 791 91 81, E-Mail: [info@novavest.ch](mailto:info@novavest.ch)) angefordert werden oder im Internet unter <https://www.novavest.ch/investor-relations/finanzberichte/> eingesehen werden.

**10. Käufe und Verkäufe von Beteiligungspapieren der Novavest**

Am 16. bzw. 20. Mai 2014 hat Peter Mettler börslich 11 bzw. 10 Novavest Namenaktien A an Dritte verkauft. Diese Verkäufe fanden im Rahmen des Market Makings statt (siehe Kapitel «Angebotspreis resp. Umtauschverhältnis» B.3.).

**11. Käufe und Verkäufe von Beteiligungspapieren der Pretium**

Gemäss den im Rahmen der am 15. Mai 2014 mit einzelnen, von Herrn Beat Frischknecht kontrollierten Gesellschaften abgeschlossenen Aktienkaufverträgen erworbenen 188'549 Pretium Namenaktien A sowie den 3'000'000 Pretium Namenaktien B bezahlte die Novavest für die Pretium Namenaktien A einen Preis von CHF 24.74 pro Aktie (inkl. Prämie) und für die Pretium Namenaktien B einen Preis von CHF 2.53 pro Aktie (inkl. Prämie). Zusätzlich bezahlte die Novavest, gestützt auf die

Maklervereinbarung mit der BFW Vermögensverwaltung AG, Frauenfeld, eine von Herrn Beat Frischknecht kontrollierte Gesellschaft, eine Maklerkommission von CHF 1'875'000.

Abgesehen von der vorstehend beschriebenen Transaktion haben die Novavest und die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen während der letzten zwölf Monate vor der Publikation der Voranmeldung, also vom 15. Mai 2013 bis 15. Mai 2014, bzw. in Bezug auf die in gemeinsamer Absprache handelnden Personen ab dem Zeitpunkt, ab welchem diese Personen in gemeinsamer Absprache handeln (siehe dazu das Kapitel «Personen, welche mit der Anbieterin in gemeinsamer Absprache handeln» C.8.), keine Pretium Namenaktien A in börslichen und ausserbörslichen Transaktionen erworben.

Die Novavest und die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen haben während der letzten zwölf Monate vor der Publikation der Voranmeldung weder Pretium Namenaktien A verkauft noch Options- oder Wandelrechte (zum Bezug oder Erwerb von Pretium Namenaktien A) oder sonstige Finanzinstrumente auf Pretium Namenaktien A gekauft, verkauft oder ausgeübt.

Seit der Veröffentlichung der Voranmeldung des Umtauschangebots am 16. Mai 2014 haben die Novavest und die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen keine weiteren Pretium Namenaktien A in börslichen und ausserbörslichen Transaktionen erworben.

Seit der Veröffentlichung der Voranmeldung des Umtauschangebots am 16. Mai 2014 haben die Novavest und die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen weder Pretium Namenaktien A verkauft noch Options- oder Wandelrechte (zum Bezug oder Erwerb von Pretium Namenaktien A) oder sonstige Finanzinstrumente auf Pretium Namenaktien A gekauft, verkauft oder ausgeübt.

## **12. Beteiligung an der Pretium**

Gemäss Auszug aus dem Handelsregister des Kantons Thurgau sind per 19. Juni 2014 insgesamt 1'231'674 Pretium Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10 und 3'000'000 Pretium Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1 ausgegeben. Das Aktienkapital der Pretium beträgt dementsprechend per 19. Juni 2014 CHF 15'316'740.

Die Beteiligung der Novavest an der Pretium per 19. Juni 2014 kann der Übersicht in Kapitel «Gegenstand des Angebots» B.2 entnommen werden.

## **D Zusätzliche Angaben über die Novavest gemäss Art. 24 UEV**

### **1. Informationen betreffend Novavest Aktien**

Per 19. Juni 2014 sind insgesamt 200'635 Novavest Namenaktien A und 209'000 Novavest Namenaktien B ausgegeben. Das Aktienkapital der Novavest beträgt dementsprechend per 19. Juni 2014 CHF 8'067'225. Die Aktien sind vollständig liberiert.

Die Namenaktien der Novavest werden als Wertrechte (im Sinne des Obligationenrechts) und Bucheffekten (im Sinne des Bucheffektengesetzes) ausgestaltet. Nichtverurkundete Namenaktien können nur nach den Vorschriften des Bucheffektengesetzes übertragen werden. Die Verpfändung von Bucheffekten richtet sich ausschliesslich nach den Vorschriften des Bucheffektengesetzes.

Ein Aktionär kann, nachdem er im Aktienbuch eingetragen wurde, von der Novavest jederzeit die Ausstellung einer Bescheinigung über die in seinem Eigentum stehenden Aktien verlangen. Der Aktionär hat jedoch keinen Anspruch auf Druck und Auslieferung von Urkunden.

Die Novavest kann demgegenüber jederzeit Urkunden (Einzelurkunden, Aktienzertifikate oder Globalurkunden) für Namenaktien drucken und ausliefern. Die Urkunden können die faksimilierte Unterschrift des Verwaltungsratspräsidenten tragen. Die Novavest kann sodann als Bucheffekten ausgestaltete Namenaktien aus dem entsprechenden Verwahrungssystem zurückziehen. Mit der Zustimmung des Aktionärs kann die Novavest ausgegebene Aktienzertifikate, die bei ihr eingeliefert werden, ersatzlos annullieren.

Der Eintrag im Aktienbuch setzt einen Ausweis über den Erwerb der Aktie zu Eigentum oder Nutzniessung voraus. Die Übertragung der Namenaktien der Novavest oder die Begründung einer Nutzniessung an den Namenaktien bedarf der Genehmigung durch den Verwaltungsrat. Gemäss Art. 7 der Statuten der Novavest kann der Verwaltungsrat das Gesuch um Zustimmung ablehnen, wenn der Erwerber nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat oder solange die Anerkennung eines Erwerbers Novavest gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen, namentlich indem eine bewilligungspflichtige Person allein oder als Teil einer Gruppe durch die Eintragung den Schwellenwert von mehr als 5% der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Aktien überschreitet oder die Gesamtzahl der von bewilligungspflichtigen Personen gehaltenen Aktien durch die Eintragung der erworbenen Aktien einen Drittel des im Zeitpunkt des Gesuchs ausstehenden Aktienkapitals überschreitet. Ansonsten bestehen keine statutarischen Eintragungs- oder Stimmrechtsbeschränkungen. Erwerber von Aktien, die nicht als Aktionäre mit Stimmrecht ins Aktienbuch der Novavest eingetragen werden, werden als Aktionäre ohne Stimmrecht eingetragen.

Jede Aktie der Novavest verfügt, unabhängig von ihrem Nennwert, über eine Stimme. Die Inhaber von Aktien der Novavest sind an von der Generalversammlung der Novavest beschlossenen Dividendenausschüttungen nach Massgabe der einbezahlten Beträge berechtigt und haben im Falle einer Liquidation, nach Tilgung der Schulden, Anrecht auf einen Teil des Vermögens nach Massgabe der von ihnen einbezahlten Beträge.

Die Schwellenwerte zur Offenlegung von Beteiligungen an Novavest richten sich nach Art. 20 BEHG und nach Art. 663c OR.

Seit der Gründung am 17. Oktober 2012 und somit vor der Kotierung enthalten die Statuten der Novavest in Art. 8 ein Opting out im Sinne von Art. 22 Abs. 2 BEHG. Eine Angebotspflicht nach Art. 32 und 52 BEHG besteht nicht.

## 2. Kotierung / Dekotierung

Die Novavest Namenaktien A sind an der BX Berne eXchange im Segment für Immobiliengesellschaften kotiert.

Die Novavest beabsichtigt nicht, die Novavest Namenaktien A zu dekotieren.

Ein Dekotierungsverfahren würde sich nach den anwendbaren Regularien der BX Berne eXchange richten. Demnach erfolgt die Dekotierung auf begründetes Gesuch unter Ansetzung einer in der Regel dreimonatigen Frist. Sofern nach Ablauf der von der BX Berne eXchange angesetzten Frist eine Reststreuung der zu dekotierenden Beteiligungspapiere fortbesteht, wäre der ausserbörsliche Handel dieser Beteiligungspapiere sicherzustellen.

Darüber hinaus kann die Dekotierung für die in Art. 23a des Kotierungsreglements der BX Berne eXchange vorgesehenen Fälle auch von Seiten der Börse vorgenommen werden.

## 3. Wesentliche Veränderungen

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2013 und dem Datum der Veröffentlichung per 13. Juni 2014 des Zwischenabschlusses per 31. März 2014 der Novavest eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven der Novavest per 31. März 2014 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

## 4. Auswirkungen des Angebots

Die Novavest geht davon aus, dass der Erfolg des Umtauschangebotes bzw. die Vollkonsolidierung der Pretium die folgenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Novavest haben werden (pro forma Zahlen für die Darstellung «Kombinierte Gesellschaft» basierend auf Vergangenheitszahlen per 31. Dezember 2013):

In CHF Tausend	Pretium <sup>1)</sup>	Novavest	Kombiniert <sup>2)</sup>
<b>Soll-Mietzinseinnahmen (p.a.) per 31.12.2013</b>	TCHF 4'753	TCHF 136	TCHF 4'889
<b>Mietzinseinnahmen per 31.12.2013</b>	TCHF 4'000	TCHF 92 <sup>3)</sup>	TCHF 4'092
<b>Marktwert des Liegenschaftsportfolios<sup>4)</sup> per 31.12.2013</b>	TCHF 78'335	TCHF 7'962	TCHF 86'297
<b>Eigenkapitalquote</b>	37.9%	58.7%	40.7%

1) Details gemäss Jahresbericht 2013 der Pretium.

2) Eigene Berechnungen. Pro forma Finanzzahlen unter der Annahme, dass Pretium von Novavest vollkonsolidiert wird.

3) Mietzinsbeitrag seit Erwerb der Liegenschaft im Mai 2013.

4) Liegenschaftsportfolio umfasst Renditeliegenschaften, Grundstücke und Bauten, Liegenschaften im Bau, Projekte und Land.

## 5. Anteil durch Wohnnutzung (Anteile an den Soll-Mietzinseinnahmen)

	Pretium <sup>1)</sup>	Novavest	Kombiniert <sup>2)</sup>
<b>Wohnmieter</b>	39%	100%	41%
<b>Geschäfts- und Gewerbenmieter</b>	61%	0%	59%

- 1) Details gemäss Jahresbericht 2013 der Pretium.  
 2) Eigene Berechnungen. Durch Fertigstellung der Neubauliegenschaft in Teufen (Mai 2014) steigt der Anteil aus Wohnnutzung auf über 45%.

6. Immobilien-Diversifikation nach Nutzungsart (Anteile Nutzfläche der m <sup>2</sup> bei den Renditeliegenschaften)	Pretium <sup>1)</sup>	Novavest	Kombiniert <sup>2)</sup>
Wohnen	7%	84%	10%
Büro	29%	0%	28%
Verkauf/Gewerbe/Industrie	29%	0%	28%
Lager/Archiv	21%	0%	20%
Parking/Übrige	14%	16%	14%

- 1) Details gemäss Jahresbericht 2013 der Pretium.  
 2) Eigene Berechnungen.

7. Immobilien-Diversifikation nach Standorten (Anteil Soll-Mietzinseinnahmen nach Kantonen)	Pretium <sup>1)</sup>	Novavest	Kombiniert <sup>2)</sup>
Zürich	77%	0%	75%
Thurgau	18%	0%	17%
Schaffhausen	5%	0%	5%
St. Gallen	0%	100%	3%

- 1) Details gemäss Jahresbericht 2013 der Pretium.  
 2) Eigene Berechnungen.

## 8. Aktienkurs

Die Kursentwicklung der Novavest Namenaktie A an der BX Berne eXchange präsentiert sich wie folgt (Kursangaben beziehen sich auf den höchsten bzw. tiefsten Schlusskurs):

Novavest Namenaktien A	2013*	2014**
Höchst	36.00	36.00
Tiefst	33.00	35.00

\* Die Novavest Namenaktie A wurde am 10. Juli 2013 kotiert.

\*\* 1. Januar 2014 bis 18. Juni 2014.

Quelle: BX Berne eXchange

Volumengewichteter Durchschnittskurs der Novavest Namenaktie A während der Periode von 60 Börsentagen vor dem 16. Mai 2014 (Tag der Voranmeldung, Quelle: BX Berne eXchange): CHF 35.46

Letzter bezahlter Schlusskurs (vor Voranmeldung) der Novavest Namenaktie A am 13. Mai 2014 (letzter Börsentag vor der Voranmeldung des Umtauschangebots): CHF 35.70

## E Finanzierung des Umtauschangebotes

Die zur Abwicklung des Angebotes notwendigen Novavest Namenaktien A wurden am 6. Juni 2014 im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung von Novavest genehmigt, wobei die Liberierung mittels Sacheinlage der angebotenen Pretium Namenaktien A erfolgt. Der Verwaltungsrat von Novavest wird alle Vorkehrungen treffen, welche die Durchführung der Kapitalerhöhung nach Ablauf der Nachfrist erlaubt. Die Finanzierung des Spitzenausgleichs erfolgt ausserhalb der Kapitalerhöhung aus bereits vorhandenen liquiden Mitteln der Novavest.

## F Angaben über Pretium

### 1. Firma, Sitz, Aktienkapital, Geschäftstätigkeit

Die Pretium ist eine nach schweizerischem Recht gegründete Aktiengesellschaft auf unbestimmte Dauer und ist unter der Firma «Pretium AG» im Handelsregister des Kantons Thurgau eingetragen. Der Sitz der Pretium befindet sich in Frauenfeld (Bahnhofstrasse 92, 8500 Frauenfeld).

Gemäss Auszug aus dem Handelsregister des Kantons Thurgau beträgt das Aktienkapital der Pretium per 19. Juni 2014 CHF 15'316'740, eingeteilt in 1'231'674 Pretium Namenaktien A sowie 3'000'000 Pretium Namenaktien B. Die Pretium Namenaktien A sind an der BX Berne eXchange im Segment für Immobiliengesellschaften kotiert.

Der Verwaltungsrat der Pretium ist ermächtigt, bis zum 6. Mai 2016 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 500'000 vollständig zu liberierenden Namenaktien A im Maximalbetrag von CHF 5'000'000 zu erhöhen. Die neuen Namenaktien A unterliegen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Artikel 7 der Statuten. Der jeweilige Ausgabebetrag, der Zeitpunkt der Dividendenberechtigung und die Art der Einlagen werden vom Verwaltungsrat bestimmt.

Der Gesellschaftszweck der Pretium ist der Erwerb, die Erstellung, die Veräusserung und die Bewirtschaftung von Immobilien im In- und Ausland. Die Pretium kann alle damit zusammenhängenden Geschäfte tätigen, insbesondere auch Liegenschaftenhandel betreiben. Die Pretium kann Immaterialgüter erwerben, halten oder verwerten. Die Pretium kann Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im In- und Ausland errichten und sich an anderen Unternehmen im In- und Ausland beteiligen oder solche übernehmen und errichten sowie alle Geschäfte tätigen, die direkt oder indirekt mit ihrem Zweck in Zusammenhang stehen. Die Pretium kann auch Finanzierungen für eigene oder fremde Rechnung vornehmen sowie Garantien und Bürgschaften für Tochtergesellschaften und Dritte eingehen.

Die Pretium verfolgt das Ziel, durch Investitionen in ausgewählte Liegenschaften in der Schweiz langfristiges Kapital- und Ertragswachstum zu erzielen. Mittels Diversifikation nach Objekten, Nutzungsart, Standort, Grösse und Bausubstanz strebt die Pretium eine optimale Ertrags- und Risikostruktur an. Anlageobjekte der Pretium sind in der Schweiz gelegene Wohn-, Büro-, Geschäfts- und Gewerbehäuser sowie gemischt genutzte Liegenschaften. Die Pretium kann erschlossenes und nicht erschlossenes Bauland sowie Bauerwartungsland erwerben. Bei den Investitionen strebt die Pretium stets ein angemessenes und ausgewogenes Rendite-/Risikoverhältnis an. Die Liegenschaften der Pretium befinden sich vorwiegend im Wirtschaftsraum Zürich/Ostschweiz.

**2. Absichten der Novavest betreffend Pretium, deren Verwaltungsrat und Geschäftsleitung**

Die Novavest beabsichtigt, die Pretium vorläufig als eigenständige Tochtergesellschaft weiterzuführen. Die daraus entstehende Novavest-Gruppe würde eine gesteigerte Präsenz in den Regionen Zürich/Ostschweiz erfahren. Es ist davon auszugehen, dass sich der Novavest-Gruppe dadurch zusätzliche Wertsteigerungsmöglichkeiten durch Portfoliooptimierungen und die Realisierung von grösseren Entwicklungsprojekten mit hohen Wertsteigerungspotenzialen eröffnen. Die Pretium beschäftigt zurzeit lediglich einen Mitarbeiter. Novavest beabsichtigt, den bestehenden Arbeitsvertrag unverändert weiterzuführen.

Bis zum Vollzug des Angebots bleibt der von Novavest unabhängig agierende Verwaltungsrat der Pretium in der heutigen Zusammensetzung bestehen. Bezüglich der künftigen Zusammensetzung des Verwaltungsrates der Pretium bestehen keine Absprachen. Es ist jedoch angedacht, nach Vollzug des Angebots der ausserordentlichen Generalversammlung die Herren Peter Mettler und Dr. Markus Neff zur Wahl in den Verwaltungsrat vorzuschlagen. Es ist davon auszugehen, dass Herr Peter Mettler das Amt des Verwaltungsratspräsidenten der Pretium übernehmen wird. Hinsichtlich der Geschäftsleitung der Pretium bestehen ebenfalls noch keine Absprachen. Die Novavest wird diesbezüglich nach Vollzug des Angebots Gespräche mit der Geschäftsleitung der Pretium aufnehmen.

Falls die Novavest nach Vollzug des Angebots über mehr als 98% der Stimmrechte von Pretium verfügt, behält sich die Novavest vor, eine Kraftloserklärung der sich noch im Publikum befindenden Pretium Namenaktien A gemäss Art. 33 BEHG zu beantragen. Für diesen Fall übernimmt Novavest die für die vorgängig kraftlos erklärten Pretium Namenaktien A neu ausgegebenen Beteiligungspapiere der Pretium gegen Entrichtung des Angebotspreises oder Erfüllung des Austauschangebotes zugunsten der Eigentümer der für kraftlos erklärten Pretium Namenaktien A (Art. 33 Abs. 2 BEHG). Bezüglich der Steuerfolgen der Kraftloserklärung für die Aktionäre der Pretium, die das Angebot nicht annehmen, wird auf Abschnitt K.8. verwiesen.

Die Novavest beabsichtigt voraussichtlich, die Dekotierung der Pretium Namenaktien A zeitnah nach dem Vollzug des erfolgreichen Angebotes einzuleiten (betreffend das Dekotierungsverfahren an der BX Berne eXchange siehe Kapitel «Kotierung/Dekotierung» D.2).

**3. Vereinbarungen zwischen der Anbieterin und der Zielgesellschaft und deren Organen und Aktionären, die im Zusammenhang mit dem Angebot stehen**

Am 23. Mai 2014 haben die Novavest und die Pretium eine Stillhaltevereinbarung («**Stillhaltevereinbarung**») abgeschlossen, worin sich beide Gesellschaften zur Einhaltung der Best Price Rule verpflichtet haben, d.h. keine Transaktionen in Aktien oder Finanzinstrumenten der Pretium zu einem über dem Angebotspreis liegenden Preis oder gegen Bar, direkt oder indirekt, zu tätigen.

Ferner haben die Nova Property Management AG, Freienbach, und die Pretium am 12. Juni 2014 mit Rückwirkung auf den 1. Juni 2014 einen Managementvertrag («**Managementvertrag II**») abgeschlossen. Auf dessen Basis erbringt die Nova Property Management AG gegen eine aufgrund der Grösse des Liegenschaftenportfolios marktübliche (at-arm's-length) Management-Fee von zurzeit 0.75%, berechnet auf dem Gesamtwert des Liegenschaftenportfolios, diverse Dienstleistungen, namentlich im Bereich Portfolioausbau und –bereinigung sowie Projektentwicklung. Zusätzlich wird die Nova Property Management AG für Käufe und Verkäufe von Liegenschaften mit einer marktüblichen (at-arm's-length) Transaktions-Fee von 1.75% entschädigt. Der Managementvertrag II er-

setzt die vorbestehende Vereinbarung betreffend das Portfoliomanagement zwischen der Pretium und der BFW Vermögensverwaltung AG, Frauenfeld.

Abgesehen davon bestehen keine weiteren Vereinbarungen zwischen der Novavest und der Pretium oder deren Organen oder Aktionären, die im Zusammenhang mit dem Angebot stehen.

**4. Vertrauliche Informationen**

Die Novavest bestätigt im Sinne des Art. 23 Abs. 2 UEV, dass weder sie noch die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen weder direkt noch indirekt von der Pretium nicht öffentliche Informationen über diese Gesellschaft erhalten haben, welche die Entscheidung der Empfänger des Umtauschangebots massgeblich beeinflussen könnten.

## G Bericht der Prüfstelle gemäss Artikel 25 BEHG

Als gemäss BEHG anerkannte Prüfstelle für die Prüfung von öffentlichen Kaufangeboten haben wir den Angebotsprospekt von Novavest Real Estate AG, Zürich („Anbieterin“), geprüft.

Für die Erstellung des Angebotsprospektes ist die Anbieterin verantwortlich. Unsere Aufgabe besteht darin, den Angebotsprospekt zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die übernahmerechtlichen Anforderungen an die Unabhängigkeit erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Unsere Prüfung erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 880, wonach eine Prüfung nach Art. 25 BEHG so zu planen und durchzuführen ist, dass die formelle Vollständigkeit des Angebotsprospektes gemäss BEHG, dessen Verordnungen und der Verfügung der Übernahmekommission („UEK“) festgestellt sowie wesentliche falsche Angaben im Angebotsprospekt als Folge von Verstössen oder Irrtümern erkannt werden, wenn auch bei nachstehenden Ziffern 4 bis 7 nicht mit derselben Sicherheit wie bei den Ziffern 1 bis 3. Wir prüften die Angaben im Angebotsprospekt mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Einhaltung des BEHG, dessen Verordnungen sowie der Verfügung der UEK. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unsere Aussage bildet.

Nach unserer Beurteilung

1. hat die Anbieterin die erforderlichen Massnahmen getroffen, damit die zum Tausch angebotenen Aktien am Vollzugstag zur Verfügung stehen;
2. sind die Finanzmittel für den Spitzenausgleich vorhanden;
3. ist die Best Price Rule bis zum 19. Juni 2014 eingehalten.

Ausserdem sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass

4. die Empfänger des Angebotes nicht gleich behandelt werden;
5. der Angebotsprospekt nicht vollständig und wahr ist;
6. der Angebotsprospekt nicht dem BEHG, dessen Verordnungen sowie der Verfügung der UEK entspricht;
7. die Bestimmungen über die Wirkungen der Voranmeldung des Angebots nicht eingehalten sind.

Dieser Bericht ist weder eine Empfehlung zur Annahme oder Ablehnung des Angebots noch eine Bestätigung (*Fairness Opinion*) hinsichtlich der finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises.

Zürich, 24. Juni 2014

Ernst & Young AG

Dr. Jvo Grundler

Louis Siegrist

## H Bericht des Verwaltungsrates der Pretium

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

### 1. Zusammenfassende Stellungnahme

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

### 2. Hintergrund

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

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

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

### 3. Empfehlung und Begründung

#### 3.1. Performance und Potential von Pretium

Pretium arbeitete ab Beginn ihrer Geschäftstätigkeit Ende 2008 profitabel und erzielte Gewinne. Die bisher rund fünfjährige Geschäftstätigkeit zeigt eine stabile Eigenkapitalrendite in der Grössenordnung zwischen 6.5% und 10.1%. Das Liegenschaften-Portfolio umfasst aktuell ein Volumen von ca. CHF 78.3 Mio. (Stand 31. Dezember 2013) und setzt sich im Wesentlichen aus fünf Renditeobjekten (CHF 74.1 Mio., Stand 31. Dezember 2013) zusammen. Zudem stehen zwei eigene Entwicklungsprojekte im Kanton Thurgau am Beginn der Realisierung: Beim einen Projekt handelt es sich um zwei Häuser mit insgesamt 11 Eigentumswohnungen mit Sicht über den Untersee. Die Baubewilligung ist erteilt, es läuft noch ein Verfahren im Zusammenhang mit Rekursbeseitigungen. Das Projekt verspricht einen interessanten Promotionsgewinn. Beim anderen Projekt handelt es sich um ein Anlageprojekt (drei Häuser mit insgesamt 33 Wohnungen). Das Baubewilligungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Es wird eine überdurchschnittliche Rentabilität erwartet. Als Bestandesimmobilie befindet sich ein grösseres Renditeobjekt an guter Lage in der Stadt Zürich in einem etappenweisen Erweiterungs-, Umnutzungs- und Erneuerungsprozess, welcher zu einer Verbesserung der bereits bestehenden guten Basisrendite führt. Neben generellen Erneuerungsarbeiten wurden 16 Klein-Attikawohnungen aufgestockt und werden innerhalb der nächsten 16 Monate Gewerbeflächen im Ausmass von ca. 1200 m<sup>2</sup> in ertragsstärkere Wohnnutzungen umgebaut. Weiteres Potenzial in diesem Zusammenhang ist vorhanden. Die

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

### **3.2. Aktienkurs von Pretium**

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

### **3.3. Aktionariat von Pretium**

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

### **3.4. Portfolio und Potential von Novavest**

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

### **3.5. Absehbare Verbesserung der Stellung der Minderheitsaktionäre**

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

### **3.6. Risiken einer Ablehnung des Angebots**

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

### **3.7. Potentielle Steuerfolgen**

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

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

### **3.8. Umtauschverhältnis**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.9. Fehlender Handlungsspielraum**

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

### **3.10. Chancen einer Kombination**

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

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

### **3.11. Empfehlung zur Annahme des Angebots**

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

## **4. Zusätzliche Informationen gemäss schweizerischem Übernahmerecht**

### **4.1. Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung**

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

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

#### **4.2. Mögliche Interessenkonflikte**

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

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

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

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

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

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

#### **4.3. Vertragliche Vereinbarungen oder andere Verbindungen mit Novavest**

Im Zusammenhang mit dem Verkauf von Aktien durch von Beat Frischknecht kontrollierte Gesellschaften an die Anbieterin konnte der Geschäftsbesorgungs- und Maklervertrag zwischen der Pretium und der BFW Vermögensverwaltung AG, einer von Beat Frischknecht kontrollierten Gesellschaft einvernehmlich vorzeitig auf den 31. Mai 2014 beendet werden. Auf diesen Zeitpunkt hin schloss die Zielgesellschaft mit der Nova Property Management AG, einer mit der Anbieterin verbundenen Gesellschaft, einen neuen Management-Dienstleistungsvertrag ab. Dieser neue Management-Dienstleistungsvertrag weist insgesamt auch unter Berücksichtigung der bei der Zielgesellschaft in Zusammenhang mit der Neuregelung der Anstellungsverhältnisse von CEO und CFO im Vergleich zum früheren Vertrag für die Zielgesellschaft leicht attraktivere Konditionen auf. Die jährliche Management-Fee beträgt aufgrund der aktuellen Portfoliogrösse 0.75% des Liegenschaftswertes, abzüglich der Vergütungen an den CEO und

den CFO der Zielgesellschaft, gegenüber 0.9% unter dem früheren Geschäftsbesorgungs- und Maklervertrag zwischen der Pretium und der BFW Vermögensverwaltung AG.

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

#### **4.4. Absichten der Grossaktionäre**

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

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

#### **4.5. Abwehrmassnahmen**

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

#### **5. Finanzberichterstattung**

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

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

#### **6. Steuerfolgen für Privataktionäre mit ausschliesslicher Steuerpflicht in der Schweiz**

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

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

## **7. Bezugsquelle für Bericht**

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

Frauenfeld, 24. Juni 2014

Für den Verwaltungsrat der Pretium AG

Dr. Wolfgang Maute  
Präsident

Daniel Nipkow  
Mitglied des Verwaltungsrates und Vorsitzender der Geschäftsleitung

## I Verfügung der Übernahmekommission

Am 24. Juni 2014 hat die Übernahmekommission die folgende Verfügung erlassen:

1. Das öffentliche Umtauschangebot von Novavest Real Estate AG an die Aktionäre von Pretium AG entspricht den gesetzlichen Bestimmungen über öffentliche Kaufangebote.
2. Die vorliegende Verfügung wird am Tag der Publikation des Angebotsprospekts auf der Website der Übernahmekommission veröffentlicht.
3. Die Gebühr zu Lasten von Novavest Real Estate AG beträgt CHF 50'000.

## J Rechte der Aktionäre der Pretium

### 1. Antrag auf Erhalt der Parteistellung (Art. 57 UEV)

Ein Aktionär, welcher im und seit dem Zeitpunkt der Veröffentlichung der Voranmeldung am 16. Mai 2014 mindestens 3 Prozent der Stimmrechte an Pretium, ob ausübbar oder nicht, hält (ein («**Qualifizierter Aktionär**» im Sinne von Art. 56 UEV), erhält Parteistellung, wenn er dies bei der Übernahmekommission beantragt. Der Antrag eines Qualifizierten Aktionärs um Erhalt der Parteistellung muss innerhalb von fünf Börsentagen nach Veröffentlichung der Anmeldung des Angebots in den Zeitungen bei der Übernahmekommission (Selnaustrasse 30, Postfach, CH-8021 Zürich, Fax: +41 58 499 22 91, E-Mail: [counsel@takeover.ch](mailto:counsel@takeover.ch)) eingehen. Die Frist beginnt am ersten Börsentag nach der Veröffentlichung der Anmeldung des Angebots in den Zeitungen zu laufen. Dem Antrag ist der Nachweis der durch den Antragsteller gehaltenen Beteiligung beizulegen. Die Übernahmekommission kann jederzeit den Nachweis verlangen, dass der Aktionär weiterhin mindestens 3 Prozent der Stimmrechte an Pretium, ob ausübbar oder nicht, hält. Die Parteistellung bleibt auch für allfällige weitere im Zusammenhang mit dem Angebot ergehende Verfügungen bestehen sofern die Eigenschaft als Qualifizierter Aktionär weiterhin besteht.

### 2. Einsprache (Art. 58 UEV)

Ein Qualifizierter Aktionär (Art. 56 UEV), der bis zu diesem Zeitpunkt nicht am Verfahren teilgenommen hat, kann Einsprache gegen die Verfügung der Übernahmekommission erheben. Die Einsprache muss innerhalb von fünf Börsentagen nach Veröffentlichung des Dispositivs der Verfügung in den Zeitungen bei der Übernahmekommission (Selnaustrasse 30, Postfach, CH-8021 Zürich; Fax: +41 58 499 22 91, E-Mail: [counsel@takeover.ch](mailto:counsel@takeover.ch)) eingereicht werden. Die Frist beginnt am ersten Börsentag nach der Veröffentlichung des Dispositivs der Verfügung in den Zeitungen zu laufen. Die Einsprache muss einen Antrag und eine summarische Begründung sowie den Nachweis der Beteiligung gemäss Art. 56 UEV enthalten.

## K Durchführung des Umtauschangebotes

- 1. Information/Anmeldung Deponenten von Pretium Namenaktien A**

Aktionäre, die ihre Pretium Namenaktien A in einem offenen Depot einer schweizerischen Bank verwahren, werden durch die Depotbank über das Angebot informiert und gebeten, gemäss deren Weisungen vorzugehen.
- 2. Beauftragte Bank und Annahme/Zahlstelle**

Die Anbieterin hat die Bank J. Safra Sarasin AG, Zweigniederlassung Zürich, als Zahl- und Umtauschstelle für dieses Angebot ernannt.
- 3. Angediente Namenaktien**

Die angedienten Pretium Namenaktien A werden nicht auf einer zweiten Handelslinie gehandelt. Sie werden bei der Andienung durch die jeweilige Depotbank gesperrt und können nicht mehr gehandelt werden.
- 4. Sacheinlage**

Durch Annahme des vorliegenden Angebots akzeptieren die Aktionäre der Pretium, dass im Rahmen der Kapitalerhöhung durch Sacheinlage der Pretium Namenaktien A (siehe dazu das Kapitel «Finanzierung des Umtauschangebotes» E.) die Bank J. Safra Sarasin AG, Zweigniederlassung Zürich, die Sacheinlage der Pretium Namenaktien A in eigenem Namen, aber auf Rechnung der Aktionäre der Pretium, die das Angebot angenommen haben, vornimmt.
- 5. Umtausch und Vollzug**

Sofern das Tauschangebot unbedingt ist oder als solches erklärt wird (siehe oben unter Abschnitt B.8) und falls keine Verlängerung der Angebotsfrist und keine Verschiebung des Vollzugsdatums stattfindet, werden der Umtausch der während der Angebotsfrist und der Nachfrist angedienten Pretium Namenaktien A in neue Novavest Namenaktien A und die Bezahlungen allfälliger Barbeträge aus Fraktionen voraussichtlich am 5. September 2014 erfolgen.
- 6. Dividendenberechtigung**

Die im Rahmen des Angebotes ausgegebenen Novavest Namenaktien A sind erstmals für das Geschäftsjahr 2014 dividendenberechtigt.
- 7. Kostenregelung und Abgaben**

Der Umtausch von Pretium Namenaktien A, welche bei Banken in der Schweiz deponiert sind, erfolgt im Rahmen dieses Umtauschangebots ohne Spesen und Abgaben.

Der Umtausch der Pretium Namenaktien A in Novavest Namenaktien A im Rahmen des vorliegenden Umtauschangebotes unterliegt grundsätzlich nicht der eidg. Umsatzabgabe.
- 8. Steuerfolgen**

**Die nachfolgende summarische Darstellung der Steuerfolgen kann nicht die Steuerberatung im Einzelfall ersetzen. Allen Aktionären bzw. wirtschaftlich Berechtigten wird ausdrücklich empfohlen, einen eigenen Steuerberater hinsichtlich der für sie geltenden schweizerischen und gegebenenfalls ausländischen steuerlichen Auswirkungen der Andienung ihrer Pretium Namenaktien A unter diesem Angebot sowie im Rahmen der möglichen nachfolgenden Kraftloserklärung gemäss Art. 33 BEHG oder einer allfälligen Fusion gemäss Art. 3 ff. FusG zu konsultieren.**

## 8.1 Im Rahmen des Angebots

### Einkommens- und Gewinnsteuer

Im Allgemeinen ergeben sich für die andienenden Aktionäre mit ausschliesslicher Steuerpflicht in der Schweiz voraussichtlich die folgenden Steuerfolgen:

- Für Aktionäre, welche ihre Pretium Namenaktien A im Privatvermögen halten und sie unter dem Angebot andienen, ist der Aktientausch grundsätzlich steuerneutral. Nennwerterhöhungen sowie Barabgeltungen für überzählige Fraktionen gemäss dem Kapitel «Angebotspreis resp. Umtauschverhältnis» B.3. dieses Angebots gelten nach allgemeinen, für die schweizerische Einkommenssteuer massgeblichen Grundsätzen als steuerfreier Veräusserungserlös, sofern innert fünf Jahren nach dem Umtauschangebot keine Fusion zwischen der Novavest und der Pretium erfolgt (sogenannt zeitnahe Absorptionsfusion). Eine zeitnahe Fusion ist heute nicht geplant. Sollte trotzdem innert fünf Jahren nach dem Umtauschangebot eine Fusion zwischen der Novavest und der Pretium erfolgen, wird der Verwaltungsrat der Novavest alles Zumutbare unternehmen, um eine nachträgliche Besteuerung der Nennwerterhöhung zu verhindern.
- Aktionäre, welche ihre Pretium Namenaktien A im Geschäftsvermögen halten und sie unter dem Angebot andienen, realisieren nach Massgabe der allgemeinen, für die schweizerische Einkommens- bzw. Gewinnsteuer massgeblichen Grundsätze in Bezug auf die erhaltenen Barabgeltungen für überzählige Fraktionen gemäss dem Kapitel «Angebotspreis resp. Umtauschverhältnis» B.3. dieses Angebots einen steuerbaren Ertrag. Stille Reserven werden beim Austausch der Beteiligungsrechte anlässlich von Umstrukturierungen hingegen nicht besteuert, soweit die Steuerpflicht in der Schweiz fortbesteht und die bisher für die Einkommens- bzw. Gewinnsteuer massgeblichen Werte übernommen werden.

### Grundsteuern (Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern)

Aufgrund der bundesrechtlichen Vorschriften sowie aufgrund bisheriger Praxis sind grundsätzlich keine Grundsteuerfolgen zu erwarten, da die anbietenden Aktionäre nicht aufgrund einer gemeinsamen Abrede handeln und daher keine wirtschaftliche Handänderung vorliegt. Zudem wechseln im Zuge dieses Angebots stimmrechtsmässig weniger als 50% der Aktien die Hand. Schliesslich sehen die kantonalen Bestimmungen über Umstrukturierungen vor, dass im vorliegenden Fall eine steuerlich privilegierte Umstrukturierung vorliegt. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass in gewissen Kantonen eine abweichende Auffassung vertreten werden könnte.

### Verrechnungssteuer

Die Andienung von Pretium Namenaktien A unter diesem Angebot löst grundsätzlich keine Verrechnungssteuer aus, sofern innert fünf Jahren nach dem Umtauschangebot keine Fusion zwischen der Novavest Real Estate und der Pretium erfolgt.

## **Stempelabgaben**

- Gemäss Vorabbescheid der Eidgenössischen Steuerverwaltung vom 21. Mai 2014 unterliegt die Kapitalerhöhung im Rahmen des öffentlichen Umtauschangebots grundsätzlich nicht der Emissionsabgabe. Sofern jedoch Emissionsabgaben geschuldet sind, werden sie durch die Novavest getragen.
- Die Übertragung von Novavest Namenaktien A und von Pretium Namenaktien A im Rahmen des öffentlichen Umtauschangebots unterliegt grundsätzlich nicht der Umsatzabgabe.

## **8.2 Im Rahmen einer allfälligen Fusion gemäss Art. 3 ff. FusG oder einer Kraftloserklärung gemäss Art. 33 BEHG**

### **Einkommens- und Gewinnsteuer**

Im Allgemeinen ergeben sich für die Aktionäre mit ausschliesslicher Steuerpflicht in der Schweiz voraussichtlich die folgenden Steuerfolgen:

- Für Aktionäre, welche ihre Pretium Namenaktien A im Privatvermögen halten, ist der Aktientausch im Rahmen der Kraftloserklärung gemäss Art. 33 BEHG oder einer allfälligen Fusion gemäss Art. 3 ff. FusG grundsätzlich steuerneutral. Nennwerterhöhungen und Barabgeltungen für überzählige Fraktionen sind jedoch steuerbarer Vermögensertrag. Novavest wird alles Zumutbare unternehmen, um das Auftreten einer steuerbaren Gratisnennwerterhöhung zu vermeiden.
- Aktionäre, welche ihre Pretium Namenaktien A im Geschäftsvermögen halten, realisieren nach Massgabe der allgemeinen, für die schweizerische Einkommens- bzw. Gewinnsteuer massgeblichen Grundsätze in Bezug auf die erhaltenen Barabgeltungen für überzählige Fraktionen einen steuerbaren Ertrag. Stille Reserven werden beim Austausch der Beteiligungsrechte anlässlich von Umstrukturierungen hingegen nicht besteuert, soweit die Steuerpflicht in der Schweiz fortbesteht und die bisher für die Einkommens- bzw. Gewinnsteuer massgeblichen Werte übernommen werden.

### **Verrechnungssteuer**

Der Aktientausch im Rahmen der Kraftloserklärung gemäss Art. 33 BEHG oder einer allfälligen Fusion gemäss Art. 3 ff. FusG (ohne Barabfindung gemäss Art. 8 FusG) löst grundsätzlich keine Verrechnungssteuer aus. Nennwerterhöhungen und Barabgeltungen für überzählige Fraktionen unterliegen jedoch der Verrechnungssteuer, sofern sie zu Lasten der Reserven erfolgen. Novavest wird alles Zumutbare unternehmen, um das Auftreten einer steuerbaren Gratisnennwerterhöhung zu vermeiden.

### **Stempelabgaben**

- Die Kapitalerhöhung im Rahmen der Kraftloserklärung gemäss Art. 33 BEHG oder einer allfälligen Fusion gemäss Art. 3 ff. FusG (ohne Barabfindung gemäss Art. 8 FusG) unterliegt grundsätzlich nicht der Emissionsabgabe.
- Die Übertragung der Novavest Namenaktien A und der Pretium Namenaktien A im Rahmen der Kraftloserklärung gemäss Art. 33 BEHG oder einer allfälligen Fusion gemäss Art. 3 ff. FusG (ohne Barabfindung gemäss Art. 8 FusG) unterliegt grundsätzlich nicht der Umsatzabgabe.

- 9. Dekotierung / Squeeze-out** Im Falle des erfolgreichen Zustandekommens des Umtauschangebotes beabsichtigt die Novavest die Dekotierung der Pretium Namenaktien A von der BX Berne eXchange.
- Die Novavest behält sich vor, eine Kraftloserklärung der nicht angedienten Pretium Namenaktien A im Sinne von Art. 33 BEHG zu beantragen, sofern mehr als 98% der Stimmrechte der Pretium durch die Novavest direkt oder indirekt erlangt werden.
- 10. Anwendbares Recht / Gerichtsstand** Das Umtauschangebot und sämtliche daraus resultierenden gegenseitigen Rechte und Pflichten unterstehen schweizerischem Recht.
- Ausschliesslicher Gerichtsstand sind die ordentlichen Gerichte des Kantons Zürich, Schweiz, Gerichtsstand Zürich 1, unter Vorbehalt der Rechtsmittel an das Schweizerische Bundesgericht.
- 11. Indikativer Zeitplan**
- |                    |  |
|--------------------|--|
| 16. Mai 2014       | Publikation der Voranmeldung   |
| 06. Juni 2014      | Ausserordentliche Generalversammlung der Novavest  |
| 26. Juni 2014      | Publikation des Angebotsprospektes (elektronisch) und des Angebotsinserates (elektronisch und in den Printmedien)      |
| 27. Juni 2014      | Beginn der Karenzfrist   |
| 10. Juli 2014      | Ende der Karenzfrist   |
| 11. Juli 2014      | Beginn der Angebotsfrist   |
| 08. August 2014    | Ende der Angebotsfrist, 16.00 Uhr MESZ*  |
| 11. August 2014    | Publikation der Meldung des provisorischen Zwischenergebnisses (Pressemitteilung)*                                     |
| 14. August 2014    | Publikation der Meldung des definitiven Zwischenergebnisses (Zeitungsinsert)*  |
| 15. August 2014    | Beginn der Nachfrist*  |
| 28. August 2014    | Ende der Nachfrist, 16.00 Uhr MESZ*  |
| 29. August 2014    | Publikation der Meldung des provisorischen Endergebnisses (Pressemitteilung)*  |
| 03. September 2014 | Publikation der Meldung des definitiven Endergebnisses (Zeitungsinsert)*   |
| 05. September 2014 | Abwicklung (Umtausch der während der Angebotsfrist und der Nachfrist angedienten Titel sowie Spitzenausgleich in bar)* |
| 05. September 2014 | Kotierung der neu ausgegebenen Novavest Namenaktien A an der BX Berne eXchange (erster Handelstag)*                    |
| 26. September 2014 | Voraussichtliches Datum der Publikation des Halbjahresabschlusses der Pretium und der Novavest                         |

\* Die Novavest behält sich das Recht vor, die Angebotsfrist ein- oder mehrmals zu verlängern und/oder den Vollzug des Umtauschangebotes zu verschieben nach Massgabe von Kapitel «Angebotsfrist» B.6. bzw. Kapitel «Bedingungen» B.8. Der Zeitplan wird diesfalls angepasst.

## **L Veröffentlichung**

Das Angebotsinserat sowie alle übrigen Publikationen betreffend das öffentliche Umtauschangebot werden in der *Neuen Zürcher Zeitung* in deutscher Sprache sowie in der *Le Temps* in französischer Sprache veröffentlicht. Ebenfalls werden sie AWP, Bloomberg, Reuters und Telekurs zugestellt.

Der Angebotsprospekt (in deutscher und französischer Sprache) kann rasch und kostenlos bei der Bank J. Safra Sarasin AG, Zweigniederlassung Zürich, Corporate Finance (Tel. +41 58 317 36 71, Fax +41 58 317 36 38, E-Mail: [corporate.finance@jsafrasarasin.com](mailto:corporate.finance@jsafrasarasin.com)) angefordert werden. Dieser Prospekt und das Angebotsinserat sind ferner unter <https://www.novavest.ch/investor-relations/angebotpretium-ag/> abrufbar.