



Verfügung 569/01

vom 24. Juni 2014

Öffentliches Umtauschangebot von **Novavest Real Estate AG** für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien der **Pretium AG** – Angebotsprospekt und Verwaltungsratsbericht

Sachverhalt:

A.

Pretium AG (**Pretium** oder **Zielgesellschaft**) ist eine am 3. November 2008 gegründete Immobiliengesellschaft mit Sitz in Frauenfeld (TG). Ihr statutarischer Zweck besteht im Wesentlichen im Erwerb, in der Erstellung, der Veräusserung und der Bewirtschaftung von Immobilien im In- und Ausland. Anlageobjekte von Pretium sind in der Schweiz gelegene Wohn-, Büro-, Geschäfts- und Gewerbehäuser sowie gemischt genutzte Liegenschaften. Das Aktienkapital von Pretium beträgt per 19. Juni 2014 CHF 15'316'740 und ist eingeteilt in 1'231'674 Namenaktien A mit einem Nennwert von je CHF 10 (**Pretium-Namenaktien A**) und 3'000'000 Namenaktien B mit einem Nennwert von je CHF 1 (**Pretium-Namenaktien B**). Der Verwaltungsrat von Pretium ist ermächtigt, bis zum 6. Mai 2016 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 500'000 voll zu liberierenden Pretium-Namenaktien A im Maximalbetrag von CHF 5'000'000 zu erhöhen (genehmigtes Aktienkapital). Die Pretium-Namenaktien A sind seit dem 19. Oktober 2009 an der BX Berne eXchange (**BX**) im Segment für Immobiliengesellschaften kotiert (BX: PREN). Die Statuten von Pretium enthalten seit der Gründung ein Opting out. Pretium hält gegenwärtig keine eigenen Aktien.

B.

Vor der Voranmeldung des vorliegenden Umtauschangebots wurde Pretium von Beat Frischknecht mit insgesamt 31.90 % des Aktienkapitals und 75.35 % der Stimmrechte an Pretium beherrscht. Beat Frischknecht hielt diese Beteiligung indirekt über vier von ihm beherrschte Gesellschaften (BFW Group AG, Frauenfeld; BFW Vermögensverwaltung AG, Frauenfeld; SFB Schweizer Finanzberater AG, Frauenfeld und BFW Holding AG, Frauenfeld). Sie setzte sich aus 188'549 Pretium-Namenaktien A, entsprechend 4.46 % der Stimmrechte, und 3'000'000 Pretium-Namenaktien B, entsprechend 70.89 % der Stimmrechte an Pretium zusammen.

C.

Novavest Real Estate AG (**Novavest** oder **Anbieterin**) ist eine am 17. Oktober 2012 gegründete Immobiliengesellschaft mit Sitz in Zürich. Novavest fokussiert ihre Aktivitäten auf die Bewirtschaftung und Entwicklung von Liegenschaften mit reiner Wohnnutzung und mit Büro- und Gewerbenutzung sowie auf Neubauprojekte in diesen Segmenten. Das Immobilienportfolio ist auf Objekte konzentriert, die sich im Einzugsbereich der Zentren Basel, Aarau, Zürich, Winterthur und St. Gallen befinden. Das Aktienkapital beträgt CHF 8'067'225 und ist eingeteilt in 200'635 Novavest-Namenaktien A mit einem Nennwert von je CHF 35 (**Novavest-Namenaktie A**) und



209'000 Namenaktien B mit einem Nennwert von je CHF 5. Die Novavest-Namenaktien A sind seit dem 10. Juli 2013 an der BX im Segment für Immobiliengesellschaften kotiert (BX: NREN). Die Statuten von Novavest enthalten seit der Gründung ein Opting out. Novavest wird gegenwärtig mit 27.97 % des Aktienkapitals und 59.47 % der Stimmrechte von Peter Mettler beherrscht.

D.

Am 15. Mai 2014 schloss Novavest mit vier von Beat Frischknecht kontrollierten Gesellschaften (BFW Group AG, Frauenfeld; BFW Vermögensverwaltung AG, Frauenfeld; SFB Schweizer Finanzberater AG, Frauenfeld und BFW Holding AG, Frauenfeld) Aktienkaufverträge über den Erwerb von insgesamt 188'549 Pretium-Namenaktien A, entsprechend 4.46 % der Stimmrechte an Pretium, und 3'000'000 Pretium-Namenaktien B, entsprechend 70.89 % der Stimmrechte an Pretium. Der Kaufpreis betrug pro Pretium-Namenaktie A CHF 24.74 und pro Pretium-Namenaktie B CHF 2.53. Zudem wurde der BFW Vermögensverwaltung AG eine Maklerkommission von CHF 1'875'000 für die erfolgreiche Vermittlung der Mehrheitsbeteiligung an Pretium bezahlt. Diese Aktienkaufverträge wurden gleichentags vollzogen, womit Novavest per 15. Mai 2014 insgesamt 31.90 % des Aktienkapitals und 75.35% der Stimmrechte an Pretium hält.

E.

Am 16. Mai 2014 kündigte Novavest in den elektronischen Medien an, dass sie ein öffentliches Umtauschangebot für sämtliche Pretium-Namenaktien A unterbreiten werde (**Voranmeldung**). Die Voranmeldung wurde am 21. Mai 2014 in den Printmedien in deutscher und am 22. Mai 2014 in französischer Sprache publiziert. Am 26. Juni 2014 soll die Publikation des Angebotsprospekts erfolgen. Novavest bietet als Angebotspreis 1 Novavest-Namenaktie A im Tausch für 2 Pretium-Namenaktien A. Der Spitzenausgleich soll in bar erfolgen. Das Angebot untersteht den in Abschnitt B, Ziffer 8 des Angebotsprospekts aufgeführten Bedingungen.

F.

Am 6. Juni 2014 fand die ausserordentliche Generalversammlung von Novavest statt, an welcher u.a. der für den Vollzug des vorliegenden Umtauschangebots notwendigen Kapitalerhöhung (Ausgabe von maximal 521'563 Novavest-Namenaktien A) zugestimmt wurde.

G.

Mit Andienungserklärungen vom 6. und 16. Juni 2014 haben verschiedene Pretium-Aktionäre gegenüber Novavest – vorbehältlich eines Konkurrenzangebots – bedingungslos und unwiderruflich erklärt, insgesamt 88'000 Pretium-Namenaktien A im Rahmen des vorliegenden Umtauschangebots anzudienen.

H.

Der Angebotsprospekt, das Angebotsinserat, der Bewertungsbericht betreffend die Novavest-Namenaktie A und der Verwaltungsratsbericht wurden der Übernahmekommission vor der Publikation zur Vorprüfung unterbreitet.



I.

Zur Prüfung dieser Angelegenheit wurde ein Ausschuss bestehend aus Luc Thévenoz (Präsident), Susan Emmenegger und Susanne Haury von Siebenthal gebildet.

—

Die Übernahmekommission zieht in Erwägung:

1. Voranmeldung

[1] Eine Anbieterin kann gemäss Art. 5 Abs. 1 UEV ein Angebot vor der Veröffentlichung des Angebotsprospekts voranmelden. Die daran geknüpften rechtlichen Wirkungen ergeben sich aus Art. 7 UEV. Die Voranmeldung entfaltet die in Art. 7 UEV genannten Rechtswirkungen grundsätzlich im Zeitpunkt der Veröffentlichung in den Zeitungen (Art. 8 Abs. 1 UEV). Sie entfaltet diese Rechtswirkungen im Zeitpunkt ihrer elektronischen Veröffentlichung, wenn sie innert Frist gemäss Art. 6b UEV in den Zeitungen veröffentlicht wird (Art. 8 Abs. 2 UEV).

[2] Im vorliegenden Fall wurde die Voranmeldung am 16. Mai 2014 in den elektronischen Medien publiziert und enthielt sämtliche gemäss Art. 5 Abs. 2 UEV geforderten Angaben. Die Voranmeldung wurde am 21. Mai 2014 in deutscher Sprache in der Neue Zürcher Zeitung publiziert. Obwohl die Anbieterin die französischsprachige Voranmeldung bereits am 15. Mai 2014 der Tageszeitung Le Temps zugestellt hatte, erfolgte die Publikation erst am 22. Mai 2014 mit folgendem Hinweis: „Pour des raisons techniques, cette annonce qui devait paraître le 21 mai 2014, n’est publiée qu’aujourd’hui. Ce retard n’est pas de la responsabilité de Novavest Real Estate AG“.

[3] Obwohl die Anbieterin vorliegend alle zumutbaren Massnahmen für eine rechtzeitige Publikation ergriffen hat, trägt sie und nicht der Angebotsempfänger das Risiko einer verspäteten Publikation. Vorliegend ergeben sich dadurch allerdings keine ersichtlich nachteiligen Auswirkungen, da die Mindestpreisbestimmungen im vorliegenden Umtauschangebot nicht zur Anwendung kommen (vgl. Erw. 4) und die Prüfstelle gegenüber der Übernahmekommission überdies bestätigt hat, dass die Anbieterin und die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen seit der elektronischen Publikation der Voranmeldung keine Käufe in Beteiligungspapieren von Pretium getätigt haben.

—

2. Gegenstand des Angebots

[4] Das öffentliche Umtauschangebot von Novavest erstreckt sich auf alle sich im Publikum befindenden Pretium-Namenaktien A. Es erstreckt sich nicht auf allfällige Pretium-Namenaktien A, die von Pretium selber gehalten werden (wobei Pretium gegenwärtig keine eigenen Aktien hält). Damit erfüllt die Anbieterin die Anforderungen gemäss Art. 9 Abs. 2 und 4 UEV und der hierzu bestehenden Praxis.

—

—

—



3. Handeln in gemeinsamer Absprache

[5] Für Personen, die im Hinblick auf ein Angebot in gemeinsamer Absprache oder als organisierte Gruppe mit der Anbieterin handeln, gilt Art. 10 Abs. 1 und 2 BEHV-FINMA sinngemäss (Art. 11 Abs. 1 UEV). Sie haben die Pflichten nach Art. 12 UEV einzuhalten, was von der Prüf- stelle zu überprüfen ist. Die in gemeinsamer Absprache handelnden Personen sind im Ange- botsprospekt offen zu legen (Art. 19 Abs. 1 lit. d UEV).

[6] Gemäss Abschnitt C, Ziffer 8 des Angebotsprospekts handeln Herr Peter Mettler aufgrund sei- ner kontrollierenden Beteiligung an Novavest und die von Peter Mettler direkt und indirekt kon- trollierten Gesellschaften, insbesondere (i) Nova Property Management AG, Freienbach/SZ und die (ii) Mettler2Invest AG, St. Gallen, in gemeinsamer Absprache mit Novavest. Zudem handelt Pretium seit dem 15. Mai 2014 (Erwerb der kontrollierenden Beteiligung durch Novavest an Pre- tium; vgl. Sachverhalt lit. D) in gemeinsamer Absprache mit der Anbieterin.

[7] In Bezug auf die in gemeinsamer Absprache mit der Anbieterin handelnden Personen ent- spricht der Angebotsprospekt den gesetzlichen Anforderungen.

—

4. Bestimmungen über den Mindestpreis

[8] Am 15. Mai 2014 hat Novavest von Beat Frischknecht insgesamt 188'549 Pretium-Namenak- tien A und 3'000'000 Pretium-Namenaktien B erworben. Der Kaufpreis pro Pretium-Namenaktie A betrug CHF 24.74 und pro Pretium-Namenaktie B CHF 2.53. Zudem wurde der von Beat Frischknecht beherrschten BFW Vermögensverwaltung AG eine Maklerkommission von CHF 1'875'000 für die erfolgreiche Vermittlung der Mehrheitsbeteiligung an Pretium bezahlt (vgl. Sachverhalt lit. D). Unter wertanteilmässiger Berücksichtigung dieser Maklerkommission wurde daher für eine Pretium-Namenaktie A insgesamt CHF 28.58 bezahlt.

[9] Novavest bietet im vorliegenden Umtauschangebot ein Umtauschverhältnis von 1 Novavest- Namenaktie A für 2 Pretium-Namenaktien A an (vgl. Sachverhalt lit. E). Basierend auf dem mit- tels Bewertung ermittelten Wert der Novavest-Namenaktie A von CHF 30.27 (vgl. nachstehend Erw. 5) wird dem Angebotsempfänger daher ein Wert von CHF 15.14 pro Pretium-Namenaktie A geboten.

[10] Bei Anwendung der Mindestpreisbestimmungen in Art. 32 Abs. 4 BEHG hätten die Minder- heitsaktionäre Anspruch auf einen Preis pro Pretium-Namenaktie A von mindestens CHF 28.58 in bar (Art. 43 Abs. 2 BEHV-FINMA). Allerdings gelangen die Mindestpreisbestimmungen vorlie- gend nicht zur Anwendung, da die Statuten von Pretium eine Opting out-Klausel enthalten, wel- che bereits vor der Kotierung von Pretium an der BX eingeführt wurde (Art. 22 Abs. 2 BEHG i.V.m. Art. 32 BEHG). Novavest ist es daher erlaubt, Tauschtitel im Wert von lediglich CHF 15.14 pro Pretium-Namenaktie A anzubieten.

—

—

—



5. Bewertung der zum Umtausch angebotenen Novavest-Namenaktien A

[11] Nach Art. 24 UEV sind im Fall eines öffentlichen Umtauschangebots zusätzliche Angaben zu machen. Insbesondere hat der Angebotsprospekt gemäss Art. 24 Abs. 6 UEV bei einem Tauschangebot gegen Effekten, die nicht an einer Börse kotiert sind oder deren Markt illiquid ist, eine Bewertung der zum Tausch angebotenen Effekten zu enthalten. Bei freiwilligen Tauschangeboten wird dadurch für den Angebotsempfänger Transparenz über den Wert der zum Umtausch angebotenen Effekten hergestellt.

[12] Die zum Tausch angebotene Novavest-Namenaktie A ist als illiquid im Sinne des UEK-Rundschreibens Nr. 2: Liquidität im Sinn des Übernahmerechts vom 26. Februar 2010 zu betrachten, da der monatliche Median des täglichen Handelsvolumen der börslichen Transaktionen der Novavest-Namenaktie A in allen zwölf der Voranmeldung vorausgehenden vollständigen Monaten kleiner als 0.04 % des handelbaren Teils des Beteiligungspapiers (Free Float) war.

[13] Ernst & Young AG (E&Y) wurde daher mit der Bewertung der Novavest-Namenaktie A beauftragt. Im Bewertungsgutachten führt E&Y aus, dass sie den Aktienkurs der Novavest-Namenaktie A aufgrund der mangelnden Liquidität und der damit einhergehenden, beschränkten Aussagekraft nicht als Basis für die Wertkonklusion beigezogen hat. E&Y verwendete die Substanzwert-Methode (NAV) und ermittelte einen Wert von CHF 30.27 pro Novavest-Namenaktie A. Im Bewertungsbericht sind die Bewertungsmethode, die Bewertungsannahmen und die angewandten Parameter sowie deren Herleitung offengelegt und die Bewertungsgrundlagen aufgezeigt. Der Bewertungsbericht ist im Übrigen transparent, plausibel und nachvollziehbar.

[14] Mit den in Abschnitt D des Angebotsprospekts gemachten Angaben und der von E&Y erstellten Bewertung erfüllt die Anbieterin Anforderungen gemäss Art. 24 UEV.

—

6. Best Price Rule / Baralternative

[15] Gemäss Art. 10 Abs. 1 UEV muss ein Anbieter, der von der Veröffentlichung des Angebotes bis sechs Monate nach Ablauf der Nachfrist Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft zu einem über dem Angebotspreis liegenden Preis erwirbt, diesen Preis allen Empfängern des Angebotes anbieten (Best Price Rule).

[16] Erwirbt Novavest in der Zeit zwischen der Veröffentlichung des Angebotes und dessen Vollzug Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft gegen bar, so ist sie verpflichtet, sämtlichen Angebotsempfängern eine vollständige Barzahlung (Baralternative) anzubieten (Art. 9a Abs. 1 UEV).

[17] Die Prüfstelle hat die Einhaltung von Art. 9a Abs. 1 und Art. 10 UEV für das öffentliche Umtauschangebot von Novavest zu bestätigen (Art. 28 Abs. 1 lit. d UEV).

—



7. Bedingungen

7.1 Allgemeines

[18] Nach Art. 7 Abs. 1 UEV muss der Anbieter innerhalb von sechs Wochen nach der Voranmeldung einen Angebotsprospekt veröffentlichen, der den Konditionen der Voranmeldung entspricht. Nach Abs. 2 dürfen Änderungen vorgenommen werden, wenn sie sich gesamthaft gesehen zugunsten der Empfänger auswirken. Das vorliegende Angebot steht unter den Bedingungen a) bis f) (zum Wortlaut der Bedingungen vgl. Angebotsprospekt, Abschnitt B, Ziffer 8).

[19] Novavest hat die Voranmeldung am 16. Mai 2014 in den elektronischen und am 21. bzw. 22. Mai 2014 in den Printmedien veröffentlicht. Es ist vorgesehen, das Angebotsinserat am 26. Juni 2014 in den elektronischen und Printmedien zu publizieren. Damit ist die in Art. 7 Abs. 1 UEV vorgesehene Frist von 6 Wochen eingehalten.

[20] Die im Angebotsprospekt enthaltenen Bedingungen a) bis d) und f) entsprechen den bereits in der Voranmeldung vorgesehenen Bedingungen.

[21] Inzwischen hat Novavest in Bezug auf die mittels Aktienkaufverträgen (vgl. Sachverhalt lit. D) erworbenen Pretium-Namenaktien A und bezüglich aller Pretium-Namenaktien A, die Novavest im Rahmen des Angebotes erwerben wird, die Zustimmung des Verwaltungsrates von Pretium zur Eintragung der Novavest als Aktionärin ins Aktienregister erhalten. Die Anbieterin hat daher die diesbezügliche, in der Voranmeldung noch enthaltene Bedingung a) im Angebotsprospekt gestrichen. Zudem wurde die für die Durchführung des Angebotes notwendige Kapitalerhöhung von Novavest am 6. Juni 2014 von der Generalversammlung von Novavest genehmigt. Dieses Ereignis, welches in der Voranmeldung noch Gegenstand der Bedingung g) war, wurde in Bedingung e) des Angebotsprospekts mit einem entsprechenden Hinweis gestrichen. Dieses Vorgehen steht im Einklang mit Art. 13 Abs. 1 UEV, da kein begründetes Interesse mehr an der Beibehaltung der genannten Ereignisse vorhanden ist.

[22] Schliesslich wurde auch Bedingung f) der Voranmeldung im Angebotsprospekt gestrichen (dazu sogleich in Erw. 7.2).

7.2 Streichung der Bedingung betr. Baralternative

[23] Die Voranmeldung enthielt folgende Bedingung: „Weder die Übernahmekommission, die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht noch das Bundesverwaltungsgericht haben verfügt bzw. entschieden, dass Novavest im Rahmen des Angebotes den Aktionären der Pretium eine (vollständige oder teilweise) Abgeltung des Angebotspreises in bar anbieten müsse. Artikel 9a UEV bleibt vorbehalten.“ (vgl. Bedingung f) der Voranmeldung von Novavest).



[24] Diese Bedingung wurde im Angebotsprospekt gestrichen. Obwohl diese Bedingung aufgrund der Streichung nicht mehr gilt, sieht sich die Übernahmekommission veranlasst, hierzu mit Blick auf künftige Übernahmeverfahren Folgendes anzumerken:

[25] Bedingungen, welche die Anbieterin vor einer unerwarteten und/oder unerwünschten Auslegung und Anwendung des Übernahmerechts schützen sollen, sind aus grundsätzlichen Überlegungen nicht generell zuzulassen. Andernfalls wäre es der Anbieterin entgegen der Intention des Gesetzgebers möglich, Risiken, die sich aus der Anwendung des Übernahmerechts ergeben können auf die Angebotsempfänger zu überwälzen. Während die Übernahmekommission in der Transaktion *LO holding Lausanne-Ouchy S.A. / JJM Participations SA* die Frage der Zulässigkeit einer solchen Bedingung aufgrund des Verzichts durch die Anbieterin offen lassen konnte (Verfügung 422/03 vom 8. September 2009 in Sachen *LO holding Lausanne-Ouchy S.A. / JJM Participations SA*, Erw. 8.12), erlaubte sie sie in der Transaktion *Jelmoli* ausnahmsweise. Diese ausnahmsweise Zulassung dieser Bedingung erfolgte basierend auf einer objektiv nachvollziehbaren Würdigung der gesamten aktuellen marktmässigen Gegebenheiten, die bei Novavest in dieser Form nicht vorliegen würden (vgl. Verfügung 416/01 vom 13. Juli 2009 in Sachen *Jelmoli Holding AG*, Erw. 7.8).

[26] Kommt hinzu, dass die genannte Bedingung für die Anbieterin ohnehin von keinem Interesse wäre, da keine Umstände ersichtlich sind, in welchen die Übernahmekommission eine Baralternative ausserhalb des Anwendungsbereichs von Art. 9a Abs. 1 UEV anordnen könnte.

7.3 Bedingungen a) bis f) des Angebotsprospekts

[27] Bedingungen a) bis f) des Angebotsprospekts sind gemäss ständiger Praxis der Übernahmekommission zulässig, auch hinsichtlich der vom Anbieter im Angebotsprospekt angegebenen Dauer (vgl. für Bedingung a) Verfügung 551/01 vom 25. November 2013 in Sachen *Tornos Holding AG*, Erw. 6; für Bedingung b) Verfügung 549/01 vom 10. Oktober 2013 in Sachen *Absolute Invest AG*, Erw. 6; für Bedingung c) z.B. Verfügung 548/01 vom 2. Oktober 2013 in Sachen *Acino Holding AG*, Erw. 6.2; für Bedingung d), e) und f) Verfügung 416/01 vom 13. Juli 2009 in Sachen *Jelmoli Holding AG*, Erw. 7.7, 7.9 und 7.10).

—

8. Absichten des Anbieters

[28] Gemäss Art. 23 Abs. 1 lit. a UEV muss der Angebotsprospekt Angaben über die grundsätzlichen Absichten des Anbieters betreffend die Zielgesellschaft enthalten.

[29] Novavest gibt in Abschnitt F, Ziffer 2 des Angebotsprospekts ihre diesbezüglichen Absichten bekannt. Sie führt darin u.a. aus, dass sie voraussichtlich die Dekotierung der Pretium-Namenaktien A zeitnah nach dem Vollzug des erfolgreichen Angebotes einleiten wird.



[30] Vorliegend richten sich das Verfahren und die Voraussetzungen für eine Dekotierung der Pretium-Namenaktien A nach den anwendbaren Regularien der BX. Gemäss Art. 23 des Kotierungsreglements der BX (**KR**) vom 1. Januar 2010 erfolgt die Dekotierung auf begründetes Gesuch eines Börsenmitglieds oder Emittenten hin, wobei die Zulassungsstelle die Interessen des Börsenverkehrs und der Anleger und gegebenenfalls des Emittenten berücksichtigt. Gemäss den Angaben im Angebotsprospekt erfolgt eine Dekotierung in der Regel unter Ansetzung einer in der Regel dreimonatigen Frist. Sofern nach Ablauf der von der BX angesetzten Frist eine Reststreuung der zu dekotierenden Beteiligungspapiere fortbesteht, wäre der ausserbörsliche Handel dieser Beteiligungspapiere sicherzustellen (vgl. Angebotsprospekt, Abschnitt D, Ziffer 2).

[31] In ihrer bisherigen Praxis hat die Übernahmekommission die Auffassung vertreten, dass Aktionäre durch die Ankündigung einer Dekotierung im Angebotsprospekt nicht in einen Andienungszwang geraten, zumal sie nicht von heute auf morgen vor einer vollendeten Dekotierung stehen, ihre Anlegerinteressen im Dekotierungsverfahren geschützt werden und sie die Möglichkeit haben, in der Nachfrist, nach Konsultation der Erfolgsquote des Angebots im Zwischenergebnis über das Andienen zu entscheiden (vgl. dazu Empfehlung 243/02 vom 7. Juli 2005 in Sachen *Leica Geosystems Holdings AG*, Erw. 5.2). An dieser Praxis wird im vorliegenden Fall festgehalten. Es ist jedoch fraglich, ob sie künftig weiterhin Bestand haben wird oder ob die Übernahmekommission geeignete Massnahmen für einen besseren Schutz der Minderheitsaktionäre anordnen wird. Dazu wird sie sich zu gegebenem Zeitpunkt äussern.

—

9. Bericht des Verwaltungsrats

9.1 Allgemein

[32] Nach Art. 29 Abs. 1 BEHG legt der Verwaltungsrat der Zielgesellschaft einen Bericht vor, in dem er zum Angebot Stellung nimmt. Die darin abgegebenen Informationen müssen wahr und vollständig sein. Der Bericht muss alle Informationen enthalten, die notwendig sind, damit die Angebotsempfänger ihre Entscheidung in Kenntnis der Sachlage treffen können. Für weitere Einzelheiten ist auf die gesetzlichen Bestimmungen zu verweisen (Art. 30 ff. UEV).

9.2 Empfehlung und Interessenkonflikte

[33] Der Verwaltungsrat von Pretium setzte bis zum Verkauf der Pretium-Mehrheitsbeteiligung an Novavest (vgl. Sachverhalt lit. D) aus drei Mitgliedern, Wolfgang Maute (Präsident), Beat Frischknecht (Mitglied) und Daniel Nipkow (Mitglied und Vorsitzender der Geschäftsleitung), zusammen. Beat Frischknecht ist nach dem Verkauf seiner Beteiligung an Pretium aus dem Verwaltungsrat ausgeschieden. Die verbleibenden zwei Verwaltungsratsmitglieder, Wolfgang Maute (Präsident) und Daniel Nipkow haben einstimmig beschlossen, den Aktionären von Pretium das öffentliche Umtauschangebot von Novavest zur Annahme zu empfehlen.

—
—
—



[34] Der Verwaltungsratsbericht enthält in Ziffer 4.2 die von Art. 32 UEV geforderten Angaben zu den Interessenkonflikten. Die beiden Verwaltungsratsmitglieder, Wolfgang Maute und Daniel Nipkow, wurden nicht mit den Stimmen und nicht auf Antrag von Novavest in den Verwaltungsrat von Pretium gewählt, da sie gemäss Angaben im Bericht in ihrem Amt letztmals am 6. Mai 2014 durch die Generalversammlung bestätigt worden sind, d.h. zu einem Zeitpunkt, als Novavest noch keine Kontrolle über Pretium hatte. Deshalb gelten sie als unabhängig im Sinne der Praxis der Übernahmekommission (vgl. Verfügung 549/01 vom 10. Oktober 2013 in Sachen *Absolute Invest AG*, Erw. 7.1). Zudem enthält der Bericht alle notwendigen weiteren Erklärungen im Zusammenhang mit der Unabhängigkeit der Verwaltungsratsmitglieder.

9.3 Jahres- oder Zwischenabschluss

[35] Gemäss Praxis der Übernahmekommission darf der Bilanzstichtag des letzten veröffentlichten Jahresberichts der Zielgesellschaft bis zum Ende der Angebotsfrist nicht mehr als sechs Monate zurückliegen. Andernfalls muss ein aktueller Zwischenabschluss erstellt werden. Dieser ist Teil des Berichts des Verwaltungsrats der Zielgesellschaft und entsprechend zu veröffentlichen. Zudem hat der Verwaltungsrat Angaben über wesentliche Änderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Geschäftsaussichten zu machen, die seit der letzten Veröffentlichung des Jahres- oder Zwischenberichts eingetreten sind. Sind keine solchen Änderungen eingetreten, hat dies der Verwaltungsrat in seinem Bericht zu bestätigen.

[36] Der letzte von Pretium publizierte Jahresabschluss ist derjenige per 31. Dezember 2013. Pretium hat am 19. Juni 2014 einen ungeprüften Zwischenabschluss per 31. März 2014 publiziert. Die Angebotsfrist beginnt am 11. Juli 2014 zu laufen und endet frühestens am 8. August 2014. Somit liegt der Bilanzstichtag des letzten veröffentlichten Jahres- oder Zwischenabschlusses der Zielgesellschaft weniger als sechs Monate zurück.

[37] Der Verwaltungsrat von Pretium bestätigt zudem in seinem Bericht, dass er – unter Vorbehalt des vorliegenden Angebotes, des vorausgegangenen Erwerbs der stimmenmässigen Mehrheitsbeteiligung durch Novavest von Beat Frischknecht und des damit zusammenhängenden Abschlusses eines neuen Management-Dienstleistungsvertrages – keine Kenntnis von wesentlichen Veränderungen der Vermögens-, Finanz-, Ertragslage sowie in den Geschäftsaussichten seit dem 31. März 2014 habe (vgl. Bericht des Verwaltungsrats, Ziffer 5).

[38] Damit entspricht der Bericht in diesen Punkten der eingangs erwähnten Praxis.

9.4 Übrige Informationen

[39] In Bezug auf die Offenlegung weiterer Informationen entspricht der Bericht des Verwaltungsrats den gesetzlichen Anforderungen.

—

—
—
—



10. Publikation

[40] Die vorliegende Verfügung wird am Tag der Publikation des Angebotsprospekts auf der Website der Übernahmekommission veröffentlicht (Art. 33a BEHG i.V.m. Art. 65 Abs. 1 U-EV).

—

11. Gebühr

[41] Gemäss Art. 69 Abs. 2 UEV wird die Gebühr im Verhältnis zum Wert der Transaktion berechnet. Dies bedeutet, dass hierfür sämtliche vom Angebot erfassten Titel (Beteiligungspapiere und/oder Finanzinstrumente) sowie jene Titel einbezogen werden, welche in den zwölf Monaten vor der Veröffentlichung des Angebots erworben wurden (vgl. Verfügung 549/01 vom 10. Oktober 2013 in Sachen *Absolut Invest AG*, Erw. 9).

[42] Das Angebot von Novavest umfasst maximal 1'043'125 Pretium-Namenaktien A. Novavest bietet als Angebotspreis den Tausch von 2 Pretium-Namenaktien A gegen 1 Novavest-Namenaktie A an. Der mittels Bewertung durch E&Y ermittelte Wert der Novavest-Namenaktie A beträgt CHF 30.27 (vgl. Art. 69 Abs. 4 UEV). Pro Pretium-Namenaktie A wird somit ein Gegenwert von CHF 15.14 geboten.

[43] Novavest und die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen haben in den 12 Monaten vor der Voranmeldung insgesamt 188'549 Pretium-Namenaktien A zu einem Preis von CHF 28.58 erworben (vgl. Erw. 4). Der Wert des gesamten Angebots beläuft sich damit auf CHF 21'176'427. Daraus ergibt sich die Minimalgebühr von CHF 50'000 zulasten von Novavest (Art. 69 Abs. 2, 3 und 4 UEV).

—



Die Übernahmekommission verfügt:

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.

Der Präsident:

Prof. Luc Thévenoz
—

Diese Verfügung geht an die Parteien:

- Pretium AG, vertreten durch Dr. Martin Moser und Christian Stambach, Bratschi Wiederkehr & Buob;
- Novavest Real Estate AG, vertreten durch Dr. Catrina Luchsinger Gähwiler und Mark Montanari, Froriep AG.

Diese Verfügung geht zur Kenntnisnahme an:

- Die Prüfstelle, Ernst & Young AG

Rechtsmittelbelehrung:

Beschwerde (Art. 33c des Börsengesetzes, SR 954.1):

Gegen diese Verfügung kann innerhalb von fünf Börsentagen Beschwerde bei der Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, CH-3003 Bern erhoben werden. Die Frist beginnt am ersten Börsentag nach Eröffnung der Verfügung per Telefax oder auf elektronischem Weg zu laufen. Die Beschwerde hat den Erfordernissen von Art. 33c Abs. 2 BEHG und Art. 52 VwVG zu genügen.
—

Einsprache (Art. 58 der Übernahmeverordnung, SR 954.195.1):

Ein Aktionär, welcher eine Beteiligung von mindestens 3 Prozent der Stimmrechte an der Zielgesellschaft, ob ausübbar oder nicht, nachweist (qualifizierter Aktionär, Art. 56 UEV) und am Ver-



fahren bisher nicht teilgenommen hat, kann gegen die vorliegende Verfügung Einsprache erheben.

Die Einsprache ist bei der Übernahmekommission (Selnastrasse 30, Postfach, CH - 8021 Zürich, counsel@takeover.ch, Telefax: +41 58 499 22 91) innerhalb von fünf Börsentagen nach der Veröffentlichung des Dispositivs der vorliegenden Verfügung in den Zeitungen einzureichen. Die Frist beginnt am ersten Börsentag nach der Veröffentlichung zu laufen.

Die Einsprache muss einen Antrag und eine summarische Begründung sowie den Nachweis der Beteiligung gemäss Art. 56 UEV enthalten.

—