

## Rapport du conseil d'administration de la Victoria-Jungfrau Collection SA selon l'art. 29 al. 1 LBVM

- sur l'offre augmentée de Swiss Private Hotel SA et
- sur l'offre augmentée de AEVIS Holding SA

### 1. RÉSUMÉ

- Les actions de la société Victoria-Jungfrau SA font l'objet de deux offres d'achat. La société Swiss Private Hotel SA a augmenté son offre initiale et offre dorénavant CHF 310 par action. La société AEVIS Holding SA offre CHF 305 par action.
- Le conseil d'administration de Victoria-Jungfrau Collection SA a, par cinq voix contre zéro et deux abstention, **renoncé à donner des recommandations sur l'acceptation resp. sur le refus de l'offre de Swiss Private Hotel SA resp. de celle de AEVIS Holding SA.** Néanmoins, il présente dans le présent rapport les particularités essentielles des deux offres. Par conséquent, en raison de la nouvelle situation, le conseil d'administration de Victoria-Jungfrau Collection SA change ses anciennes recommandations relatives aux offres.

### 2. CONTEXTE

- Le 8 novembre 2013, la société AEVIS Holding SA (ci-après: AEVIS), basée à Fribourg (Suisse), a publié une offre publique d'achat portant sur toutes les actions nominatives de la société Victoria-Jungfrau Collection SA (ci-après: VJC) proposant un prix par action de CHF 250.
- Le conseil d'administration de VJC (ci-après: conseil d'administration-VJC) a chargé The Corporate Finance Group SA d'élaborer une Fairness Opinion (ci-après: Fairness Opinion). La Fairness Opinion a déterminé, comme valeur équitable et adéquate par action-VJC, une fourchette de prix par action de CHF 300 à 325.
- La société Swiss Private Hotel SA (ci-après: SPH), basée à Zoug, a publié le 30 décembre 2013, une offre concurrente, proposant un prix par action de CHF 277 (ci-après: l'offre-SPH).
- Le 23 janvier 2014, AEVIS a augmenté son offre, proposant alors un prix de CHF 305 par action (ci-après: l'offre augmentée-AEVIS). AEVIS et VJC avaient auparavant conclu un accord transactionnel (ci-après: accord transactionnel).
- Dans son rapport du 23 janvier 2014, le conseil d'administration-VJC avait recommandé à ses actionnaires, selon l'accord transactionnel, d'accepter l'offre augmentée-AEVIS et de refuser l'offre-SPH financièrement insuffisante.
- Le 30 janvier 2014, SPH a publié une offre augmentée (ci-après: offre augmentée-SPH) proposant un prix de CHF 310 par action. Il n'y a pas eu de négociations entre SPH et VJC, ni d'accord conclu.
- Le conseil d'administration-VJC, composé de sept membres, a, par cinq voix contre zéro et deux abstention, décidé de se limiter dans le présent rapport à l'exposé des particularités essentielles des deux offres et de renoncer à donner des recommandations sur l'acceptation ou le refus des offres de SPH et AEVIS.

### 3. RECOMMANDATIONS ET JUSTIFICATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### **3.1 Remarques préliminaires**

- SPH a augmenté son offre initiale à un prix de CHF 310 par action. Ainsi, les deux offres sont comprises dans la fourchette de prix évaluée par la Fairness Opinion comme étant une valeur par action-VJC équitable et adéquate. Dans ce contexte, le conseil d'administration-VJC a comparé l'une et l'autre offre d'AEVIS et de SPH. Par la suite, il a considéré les avantages et les désavantages de chacune et a procédé à une appréciation approfondie.
- Les particularités essentielles des deux offres sont présentées ci-dessous.

### **3.2 S'agissant de l'offre augmentée-SPH**

- L'offre augmentée-SPH, proposant un prix de CHF 310 par action, est nouvellement comprise dans la fourchette de prix évaluée par la Fairness Opinion comme étant une valeur par action-VJC équitable et adéquate. De plus, le prix proposé par action de l'offre augmentée-SPH est fixé maintenant à CHF 5 au-dessus de l'offre AEVIS.
- SPH appartient à un groupe de société de la famille Manz. En Suisse, la famille Manz est à la tête d'hôtels de catégorie trois à quatre étoiles. Elle a, en outre, également de l'expérience dans le domaine de l'Hôtellerie cinq étoiles par le biais de sa propre entreprise de consulting. Un hôtel cinq étoiles appartenant à la famille Manz est donné à ferme.
- SPH et le groupe de sociétés de la famille Manz ne sont pas cotés en bourse et ne sont par conséquent pas sujets à des exigences de transparence s'agissant des indicateurs financiers. SPH a déclaré que les entreprises de la famille Manz avait été dirigée durant les dernières années d'une manière rentable et allait être nouvellement positionnée en accord avec son segment. SPH a expliqué qu'elle disposait des moyens financiers suffisants, afin d'effectuer les investissements nécessaires dans les établissements hôteliers existants.
- SPH a communiqué ses intentions stratégiques au conseil d'administration-VJC. SPH souhaite mettre en valeur et développer VJC comme marque ainsi que profiter de toutes les synergies possibles en les optimisant. Les investissements devraient être effectués après une analyse approfondie.
- Le groupe de société de la famille Manz, auquel SPH appartient également, est depuis toujours en unique possession de la famille Manz. De ce fait, ceci a influencé la structure et l'organisation de cette entreprise familiale qui croît depuis des décennies.

### **3.3 S'agissant de l'offre augmentée-AEVIS**

- L'offre augmentée-AEVIS, proposant un prix par action de CHF 305, est également comprise dans la fourchette de prix évaluée par la Fairness Opinion comme étant une valeur équitable et adéquate.
- AEVIS a construit avec succès un groupe de sociétés, qui exploite des cliniques privées et fournit des services dans le domaine de la santé, Life Sciences ainsi que dans l'immobilier. Monsieur Reybier possède, comme copropriétaire et personnel clé de AEVIS, de l'expérience de longue date dans le domaine de l'Hôtellerie cinq étoiles.

- Du fait que AEVIS est une entreprise cotée en bourse, la transparence ressort alors des indicateurs financiers. AEVIS a fait preuve, durant les années passées, d'une forte croissance rentable.
- AEVIS a détaillé pour VJC des réflexions stratégiques claires. VJC doit être intégrée dans le groupe AEVIS comme entité indépendante. Dans les années à venir, d'importants moyens financiers doivent être investis dans les établissements hôteliers. De plus, AEVIS a l'intention d'agrandir et renforcer VJC par des hôtels supplémentaires. AEVIS a prouvé, selon l'avis du conseil d'administration-VJC, qu'elle est capable de développer et mettre en place une stratégie d'entreprise, également dans un contexte exigeant.
- En tant qu'entreprise cotée, AEVIS doit aménager de manière transparente l'organisation et structure de direction; ils se présentent de manière claire.

### **3.4 Recommandation**

- Dans le cas présent, le conseil d'administration-VJC est libre, selon l'accord transactionnel passé avec AEVIS, de changer sa recommandation donnée dans le rapport du 23 janvier 2014 relative à l'offre augmentée-AEVIS.
- En considérant les particularités des deux offres et des prix proposés, le conseil d'administration-VJC renonce à donner une recommandation sur l'acceptation ou le refus de l'offre augmentée de SPH ou AEVIS. Par conséquent, en raison de la nouvelle situation, le conseil d'administration-VJC change ses anciennes recommandations relatives aux offres.

## **4. INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES SELON LE DROIT SUISSE SUR LES OPA**

### **4.1 Conflits d'intérêts**

- Il n'y a pas de conflits d'intérêts entre les membres du conseil d'administration-VJC et de la direction supérieure, ni s'agissant de l'offre augmentée-SPH, ni concernant l'offre augmentée-AEVIS.

### **4.2 Intentions des actionnaires principaux**

- Selon les informations en mains du conseil d'administration-VJC arrêtées au 7 février 2014, l'actionnariat suivant possède plus de 3% des actions-VJC :
  - KIO, London: 23,9%
  - Société Financière Terramaris S.A., Fribourg: 15,5%
  - AEVIS Holding SA 13, Fribourg: 13,53% (suivant l'annonce publiée sur le site takeover.ch)
  - La Banque Cantonale Bernoise, Berne: 12,1%
  - Gebäudeversicherung Berne (GVB), Ittigen: 6,1%
  - Novartis Holding SA, Bâle: 4,3%
- AEVIS a publié ses intentions dans le prospectus des OPA. Les intentions des actionnaires restants énumérés, en raison de la nouvelle situation, ne sont pas connues du conseil d'administration-VJC.

### **4.3 Validité des informations données au préalable**

- Pour autant que les informations données dans le présent rapport ne divergent pas, les indications données dans les anciens rapports du conseil d'administration-VJC restent valables.

#### **4.4 Références du rapport et de la Fairness Opinion**

- La Fairness Opinion et ce rapport sont disponibles en français et en allemand sur le site internet de la Victoria-Jungfrau Collection SA: <http://www.victoria-jungfrau-collection.ch> (rubrique: Investor Relations / Berichte / 2013, resp. Investor Relations / Berichte / 2014). Ces documents peuvent également être commandés rapidement et gratuitement auprès de la société Victoria-Jungfrau Collection SA, Höheweg 41, 3800 CH-Interlaken, T +41 44 259 82 10, ou par Email: [c.frunz@vjc.ch](mailto:c.frunz@vjc.ch).

10 février 2014