

## H Rapport du conseil d'administration de Pretium

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

### 1. Prise de position résumée

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

### 2. Contexte

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

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

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

### 3. Recommandation et motifs

#### 3.1. Performance et potentiel de Pretium

Dès le début de son activité commerciale fin 2008, Pretium a été profitable et a réalisé des bénéfices. Sur cinq ans environ, son activité a apporté un rendement des fonds propres stable de l'ordre de 6,5% à 10,1%. Le portefeuille d'immeubles comprend à ce jour un volume d'environ CHF 78,3 mio. (au 31 décembre 2013) et se compose essentiellement de cinq immeubles de rendement (CHF 74,1 mio., au 31 décembre 2013). De plus, deux propres projets de développement dans le Canton de Thurgovie se trouvent dans la première phase de leur réalisation: l'un d'entre eux porte sur deux logements comprenant au total 11 appartements en copropriété avec vue sur l'Untersee. Le permis de construire a été délivré et une procédure est encore en cours concernant la levée des oppositions. Le projet laisse entrevoir un bénéfice de promotion intéressant. L'autre projet est un projet d'investissement (trois maisons comprenant 33 appartements au total). La procédure de délivrance du permis de construire est toujours en cours. Une rentabilité supérieure à la moyenne est attendue. A titre d'immeuble résidentiel, un grand immeuble de rendement bien situé dans la ville de Zurich fait l'objet d'un processus progressif d'extension, de réaffectation et de rénovation qui contribuera à améliorer le rendement de base actuel. Outre des travaux de rénovation générale, 16 petits logements en attique ont été agrandis et, au cours de 16 prochains mois, des surfaces commerciales d'env. 1200 m<sup>2</sup> seront transformées en immeubles d'habitation, plus rentables. Il y a encore du potentiel à cet égard. Le conseil d'administration estime que le développement permanent du portefeuille d'immeubles est toujours prometteur. En outre, il convient de se référer

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

### **3.2. Cours de l'Action Pretium**

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

### **3.3. Actionnariat de Pretium**

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

### **3.4. Portefeuille et potentiel de Novavest**

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

### **3.5. Amélioration prévisible de la position des actionnaires minoritaires**

D'après les détails donnés dans le communiqué de presse de Novavest du 16 mai 2014 et au par. C.2. du Prospectus de l'Offre, Novavest respectivement son actionnaire de contrôle entendent introduire chez Novavest l'action unique à l'occasion d'une prochaine augmentation de capital conséquente, vraisemblablement avant fin 2015. En revanche, il existe à ce jour, tant chez Pretium que chez Novavest, des actions à droit de vote privilégié et des actions ordinaires et, par conséquent, les détenteurs d'actions à droit de vote privilégié sont en mesure, avec un apport de capital relativement réduit,

d'exercer le contrôle de ces sociétés. L'action unique renforcerait la position des autres actionnaires. L'introduction de cette action rendrait par ailleurs caduque la disposition relative à la représentation des différentes catégories d'actions au conseil d'administration, laquelle n'a pas encore été mise en œuvre chez Novavest.

### **3.6. Risques d'un rejet de l'Offre**

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

### **3.7. Conséquences fiscales éventuelles**

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

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

### **3.8. Rapport d'échange**

Le cours moyen pondéré du volume de transactions pendant les 60 derniers jours boursiers («VWAP-60») avant la publication de l'annonce préalable le 16 mai 2014 est de CHF 35.46 pour l'action nominative A Novavest et de CHF 13.16 pour l'action nominative A Pretium. Sur la base du VWAP-60 pour l'action nominative A Novavest, l'Offre d'échange correspond donc à une contrevaletur de CHF 17.73 pour l'action nominative A Pretium. Cette contrevaletur de CHF 17.73 correspond à une prime de 34,73% sur le VWAP-60 de l'action nominative A de Pretium. Etant donné que le volume de négoce des actions nominatives A Novavest, mais également des actions nominatives A Pretium était inférieur au seuil de liquidité durant la période considérée avant l'annonce préalable de l'Offre d'échange, les cours des actions ne sont que très peu représentatifs pour l'évaluation de celle-ci, compte tenu du manque de liquidité (p. 15 de l'expertise d'évaluation).

L'acquisition de 188'549 actions nominatives Pretium A et de 3'000'000 actions nominatives Pretium B par la société Novavest de M. Beat Frischknecht, respectivement des sociétés contrôlées par M. Frischknecht (voir point 2 en haut) a eu lieu immédiatement avant l'annonce préalable d'une offre d'échange le 16 mai 2014. Dans le cadre de cette acquisition précédente, la société Novavest a payé un prix de CHF 24.74 par action nominative Pretium A et de CHF 2.53 par action nominative Pretium B ainsi

qu'une commission de courtier en plus de CHF 1'875'000 à la société BFW Vermögenverwaltung SA également contrôlée par M. Frischknecht (voir à ce sujet les parties A et B.3. du prospectus de l'offre). La société Novavest a, par conséquent, payé aux sociétés de M. Frischknecht en numéraire au total un montant de CHF 14'140'255 pour l'acquisition précitée de la majorité des voix contrôlées.

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

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

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

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

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

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

### 3.9. Absence de marge de manœuvre

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

d'un rapport d'échange financier non attractif. Au contraire, une combinaison avec Novavest offre au minimum des chances.

### **3.10. Opportunités d'une combinaison**

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

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

### **3.11. Recommandation d'acceptation de l'Offre**

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

## **4. Informations supplémentaires selon le droit suisse des OPA**

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

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

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

### **4.2. Conflits d'intérêts éventuels**

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

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

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

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

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

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

#### **4.3. Accords contractuels ou autres engagements avec Novavest**

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

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

#### **4.4. Intentions des grands actionnaires**

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

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

#### **4.5. Mesures de défense**

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

## **5. Rapports financiers**

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

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

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

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

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

## **7. Comment obtenir le rapport**

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

Frauenfeld, le 24 juin 2014

Pour le conseil d'administration de Pretium SA

Dr. Wolfgang Maute  
Président

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