

## Offre Publique d’Achat

de

# Ceren Energia SA, Lugano

pour toutes les actions au porteur d’une valeur nominale de CHF 100.– d’

## optic – optical technology investments AG, Zurich

se trouvant dans le public

<b>Prix de l’offre :</b>	CHF 43.05 (moins le droit de timbre fédéral de négociation de 0,75‰ revenant à l’actionnaire vendant) par action au porteur d’une valeur nominale de CHF 100.– d’optic – optical technology investments AG
<b>Durée de l’offre :</b>	19 février au 3 mars 2004, 16h00 (heure d’Europe centrale)
<b>N° de valeur / ISIN :</b>	632685 / CH0006326851
<b>Symbole :</b>	OTI.S (Reuters); OTI SW (Bloomberg); OTI (Telekurs)

### Circonstances de l’offre d’achat

En date du 19 décembre 2003, Ceren Energia SA («Ceren») a acquis 203’611 actions au porteur d’optic – optical technology investments AG («optic»). Elle a de ce fait atteint, avec les propres actions d’optic, un total de 95,66% des droits de vote et ainsi dépassé le seuil légal de 33½ pour cent des droits de vote fixé à l’art. 32 de la Loi fédérale sur les bourses et le commerce des valeurs mobilières («LBVM»). Ceren est par conséquent obligée de présenter une offre aux autres actionnaires d’optic. Ceren se conforme à cette obligation légale avec cette offre publique d’achat; Ceren n’est toutefois pas intéressée à reprendre optic à concurrence de 100%. Au contraire, il est envisagé de remettre dans le public les actions proposées à Ceren dans le cadre de cette offre d’achat ainsi qu’une partie des actions d’optic d’ores et déjà détenues par Ceren en vue de l’augmentation de la liquidité des actions d’ici à la fin de cette année, Ceren n’ayant toutefois pas l’intention d’abaisser sa participation dans optic en dessous du seuil de 75%. La cotation d’optic en tant que société d’investissement à la bourse SWX devrait être maintenue.

#### A. L’offre

##### 1. Annonce préalable

L’offre d’achat pour toutes les actions au porteur d’optic se trouvant dans le public a fait l’objet d’une annonce préalable conformément aux art. 7 ss de l’Ordonnance de la Commission des OPA sur les offres publiques d’acquisition («OOPA»). L’annonce préalable a été publiée le 19 janvier 2004 après la fermeture de la bourse dans les médias électroniques et le 21 janvier 2004 dans les journaux «Neue Zürcher Zeitung» et «Le Temps».

##### 2. Objet de l’offre

L’offre d’achat porte sur toutes les actions au porteur d’une valeur nominale de CHF 100.– d’optic se trouvant dans le public («actions d’optic»). Le nombre des actions d’optic se trouvant dans le public en date du 11 février 2004 se calcule comme suit :

	Actions au porteur d’optic
Émises	234’506
Propriété d’optic	20’718
Propriété de Ceren	198’611
<b>Se trouvant dans le public</b>	<b>15’177</b>

##### 3. Prix de l’offre

Le prix offert par Ceren par action d’optic s’élève à CHF 43.05.

Conformément à l’art. 32 al. 4 LBVM, le prix offert doit être au moins égal au cours de bourse et ne doit pas être inférieur de plus de 25% au prix le plus élevé payé par l’offrante pour des titres de la société visée dans les douze derniers mois.

Étant donné que pendant les 30 derniers jours de bourse avant la publication de l’annonce préalable de l’offre d’achat les actions d’optic n’ont été négociées que 11 jours et donc moins de 15 jours, le marché des actions d’optic doit être qualifié, conformément à la pratique de la Commission des OPA, comme illiquide et ne peut ainsi pas être consulté comme grandeur de référence pour la fixation du prix. Pour cette raison, le conseil d’administration de Ceren a chargé l’organe de contrôle (Deloitte & Touche SA, Zurich) d’établir une expertise d’évaluation pour déterminer la valeur d’une action au porteur d’optic.

Étant donné que le marché des actions d’optic n’est pas liquide, que les investissements inscrits au bilan 2003 révisé sont composés essentiellement de trésorerie et des propres actions et que depuis la clôture du bilan aucune modification matérielle n’a été entreprise, l’organe de contrôle a procédé à l’évaluation de l’action d’optic sur la base de la Net Asset Value (NAV). La Net Asset Value correspond à la valeur d’inventaire nette d’une action d’optic à la date de référence. Elle reflète la valeur d’entreprise selon les principes IFRS, étant donné qu’elle est composée de tous les actifs de la société moins les obligations. Pour l’évaluation de l’action d’optic, il a été utilisé la NAV moyenne pendant la période du 1<sup>er</sup> décembre 2003 au 19 janvier 2004 (derniers 30 jours de bourse avant l’annonce préalable). Dans ce cadre, le calcul de la NAV quotidienne utilisée pour l’évaluation a été réexaminé par l’organe de contrôle.

Sur cette base, l’organe de contrôle a déterminé une valeur de CHF 43.05 par action d’optic. L’expertise d’évaluation établie par l’organe de contrôle («expertise d’évaluation d’optic») est annexée au présent prospectus d’offre.

L’acquisition de 203’611 actions au porteur par Ceren en date du 19 décembre 2003, qui a engendré l’obligation de présenter la présente offre d’achat, a eu lieu au prix de CHF 47.50 par action au porteur d’optic. Ceren et les personnes agissant de concert avec elle n’ont pas effectué d’autres achats d’actions au porteur d’optic pendant les douze derniers mois avant la publication de l’annonce préalable.

Le prix de l’offre correspond ainsi à la valeur déterminée par l’organe de contrôle et est seulement 9,37% en dessous du prix le plus élevé que Ceren et les personnes agissant de concert avec elle ont payé pour des actions au porteur d’optic dans les douze derniers mois avant la publication de l’annonce préalable. L’art. 32 al. 4 LBVM est ainsi respecté.

##### 4. Durée de l’offre

L’offre d’achat est valable du 19 février 2004 au 3 mars 2004, 16h00 (heure d’Europe centrale).

## Prospectus d’offre du 19 février 2004

##### 5. Délai supplémentaire

Le délai supplémentaire débutera probablement le 8 mars 2004 et se terminera le 19 mars 2004, 16h00 (heure d’Europe centrale).

##### 6. Conditions

L’offre d’achat n’est soumise à aucune condition.

### B. Informations concernant l’offrante

#### 1. Raison sociale, siège et capital

Ceren Energia SA est une société anonyme de droit suisse constituée le 11 novembre 2002 dont le siège est à Lugano. La société est inscrite au Registre du Commerce du district de Lugano sous le numéro CH-514.3.026.721-3 avec l’adresse : Via Gorini 2, Studio legale Danzi-Lepori-Borelli-Böhm, 6900 Lugano.

Le capital-actions entièrement libéré de Ceren s’élève à CHF 100’000.– et se divise en 100 actions au porteur d’une valeur de CHF 1’000.– chacune.

#### 2. But de la société

Le but de Ceren consiste dans la production et la commercialisation d’énergie électrique ainsi que d’autres sources d’énergie et couvre aussi l’achat, la vente, la location et l’utilisation (y compris le leasing) d’emplacements pour la production, le transport et la distribution d’énergie électrique. Il s’étend en outre à la recherche en relation avec la meilleure utilisation de sources d’énergie renouvelables ainsi que thermiques, avec un accent particulier sur les sources d’énergie thermiques. La société peut acquérir ou céder des participations à d’autres sociétés, organismes ou entreprises existant déjà ou à constituer qui ont un but identique ou semblable. Elle peut financer des organismes ou des entreprises.

#### 3. Activité commerciale principale

L’activité commerciale principale de Ceren se trouve dans le secteur de la production d’énergie, avec une focalisation sur la production d’énergie électrique par des sources renouvelables. Depuis sa constitution en novembre 2002, Ceren s’occupe d’un grand projet qui a pour objet la fabrication de biomasse de bois au Tessin (dans les municipalités de Bodio et Giornico) pour la production d’énergie alternative et qui se trouve actuellement encore en phase de planification. Les projets actuellement examinés concernent des usines de fabrication pour biomasse de bois, des centrales hydroélectriques ainsi que des installations visant l’utilisation de l’énergie éolienne. Pour le choix de ses projets, Ceren se concentre actuellement géographiquement sur la région européenne.

#### 4. Conseil d’administration

Monsieur Daniel A. Böhm, Lugano, est administrateur unique de Ceren. Depuis l’assemblée générale extraordinaire d’optic du 23 janvier 2004, ce dernier fonctionne également comme président du conseil d’administration d’optic.

#### 5. Actionnariat

Ceren est détenue en totalité par la société de personnes italienne Camar S.a.s., Via Leopoldo Micucci, 23 – 00173 Rome, Italie, détenue elle-même à concurrence de 95% par Monsieur Marco Marenco, Rome, Italie.

À côté de sa participation indirecte à Ceren, Monsieur Marenco détient en outre des participations dans différentes entreprises actives sur le marché italien de l’énergie dont les activités principales consistent dans la distribution et la vente de gaz naturel ainsi que dans la production d’énergie électrique par des centrales hydroélectriques.

#### 6. Personnes agissant de concert

Agissent dans le cadre de cette offre d’achat en concert avec Ceren, Marco Marenco, Italie, et toutes les sociétés contrôlées par ce dernier, y compris optic.

#### 7. Comptes annuels

Ceren n’est pas une société publique et ne publie ainsi pas de comptes annuels.

#### 8. Participations de l’offrante à optic

Le capital-actions entièrement libéré d’optic s’élève à CHF 23’450’600.– et est divisé en 234’506 actions au porteur d’une valeur nominale de CHF 100.–. optic en détient elle-même 20’718.

Ceren et les personnes agissant de concert avec elle détenaient au 11 février 2004 219’329 actions au porteur d’optic. Cela correspond à 93,53% du capital-actions et des droits de vote d’optic et se présente comme suit :

Ceren détenait elle-même 198’611 actions au porteur d’optic et ainsi 84,69% des droits de vote et du capital-actions, alors que optic détenait 20’718 de ses propres actions et ainsi 8,83% des droits de vote et du capital-actions.

#### 9. Achats et ventes de titres de participation d’optic

Pendant les douze derniers mois avant la publication de l’annonce préalable, c’est-à-dire pendant la période du 19 janvier 2003 au 18 janvier 2004, Ceren et les personnes agissant en concert avec elle ont acheté en bourse et hors bourse au total 203’611 actions au porteur d’optic. Après la publication de l’annonce préalable de l’offre, 5’000 de ces actions au porteur ont été revendues. Conformément à l’art. 42 al. 3 et 5 OOPA, l’offrante a publié immédiatement ces ventes en indiquant respectivement les cours les plus élevés et les plus bas obtenus. Le prix le plus élevé que Ceren et les personnes agissant de concert avec elle ont payé par action au porteur d’optic s’est élevé à CHF 47.50 dans le cadre de l’acquisition du paquet d’actions de l’ancienne actionnaire majoritaire d’optic.

### C. Financement de l’offre

Le financement de l’offre est assuré par un financement bancaire.

### D. Informations sur la société visée

#### 1. Raison sociale, siège et capital

optic – optical technology investments AG est une société anonyme de droit suisse dont le siège est à Zurich. La société est inscrite au Registre du Commerce du canton de Zurich sous le numéro CH-020.3.021.402-7; l’adresse est : c/o Dr. Peter E. Wirth, Balderngasse 9, 8001 Zurich.

Le capital-actions de la société s’élève à CHF 23’450’600.– et est divisé en 234’506 actions au porteur d’une valeur nominale de CHF 100.– chacune.

#### 2. Intentions de l’offrante en rapport avec optic

Ceren a acquis la majorité de contrôle des actions d’optic avec l’objectif d’effectuer à l’avenir par l’intermédiaire d’optic en tant que société d’investissement des investissements dans le secteur de l’énergie. Il est ainsi envisagé qu’optic investira à l’avenir entre autres dans des projets qui ont pour but la promotion de l’utilisation de sources d’énergie européennes; dans ce cadre, devront entre autres avoir la priorité les installations visant la production d’énergie de sources d’énergie renouvelables. Géographiquement on se concentrera dans ce cas surtout sur le sud de l’Europe centrale. Il est de plus considéré d’acquérir au cours du premier semestre 2004 une participation dans une société du secteur pétrolier.

Étant donné l’importance stratégique élevée de la Suisse pour le secteur de l’énergie en raison de sa situation géographique (au milieu des pays européens de l’énergie tels que l’Allemagne, la France, l’Italie), optic apparaît, en tant que société d’investissement suisse, comme appropriée pour ce but.

Il est prévu que, l’exécution de la présente offre obligatoire terminée, une date pour l’assemblée générale ordinaire 2004 d’optic soit immédiatement fixée. Le nom d’optic devrait être modifié lors de cette assemblée générale afin d’exprimer la nouvelle orientation de la société. Par ailleurs, Ceren envisage de décider lors de cette assemblée générale d’optic des mesures d’assainissement dans le sens de l’art. 725 al. 1 CO visant l’élimination de la perte de capital existante. La perte de capital susmentionnée avait été en son temps déjà constatée et communiquée à l’occasion du bilan 2002 et est aussi établie dans le bilan 2003 publié le 18 février 2004. Entre actuellement en considération comme mesure d’assainissement en particulier une diminution du capital par réduction de la valeur nominale des actions d’optic quand bien même toutefois d’autres mesures d’assainissement ne peuvent actuellement



tation is not authorized or to any person to whom it is unlawful to make such solicitation and doing so may invalidate any purported acceptance.

United Kingdom

The offering documents in connection with the Offer are being distributed in the United Kingdom only to and are directed at (a) persons who have professional experience in matters relating to investments falling within Article 19 (1) of the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2001 in the United Kingdom (the “Order”) or (b) high net worth entities, and other persons to whom they may otherwise lawfully be communicated, falling within Article 409 (1) of the Order (all such persons together being referred to as “relevant persons”). Any person who is not a relevant person should not act or rely on this document or any of its contents.

Autres juridictions

L’offre publique d’achat décrite dans ce prospectus («l’offre d’achat») n’est pas faite directement ou indirectement dans un État ou une juridiction où une telle offre publique serait considérée comme illégale, ou violerait d’une autre façon un droit applicable, où Ceren Energia SA devrait modifier les termes ou les conditions de l’offre d’une quelconque manière ou procéder à des notifications ou à toute autre démarche supplémentaire auprès d’une autorité gouvernementale ou d’autorégulation. L’offre d’achat n’est pas destinée à être étendue à de tels États ou à de telles juridictions. La documentation relative à l’offre ne doit pas être distribuée ou envoyée dans de tels États ou dans de telles juridictions. Elle ne doit pas être utilisée pour solliciter l’acquisition de quelque titre d’optic – optical technology investments AG que ce soit de la part de quelque personne que ce soit dans de tels États ou juridictions.

Annexe : Expertise d’évaluation de l’organe de contrôle

Suite à l’acquisition de la majorité de contrôle de optic – optical technology investments AG, Zurich («optic»), Ceren Energia SA («Ceren») est obligée de présenter une offre publique d’achat pour toutes les actions au porteur se trouvant dans le public.

Conformément à l’art. 37 al. 1 OBVM-CFB, le prix offert pour les actions d’optic doit être au moins égal au cours de bourse. Il correspond à la moyenne des cours d’ouverture auprès de la SWX pendant les 30 jours de bourse précédant la publication respectivement l’annonce préalable de l’offre (art. 37 alinéa 2 OBVM-CFB en relation art. 9 alinéa 3 chiffre a OOPA). L’offre de Ceren pour optic a été annoncée le soir du 19 janvier 2004. Au cours des 30 jours de bourse précédant l’annonce préalable, des cours ont été payés lors de 11 jours. Ainsi conformément à la pratique de la Commission des OPA, le marché des actions optic doit être qualifié comme illiquide. Par conséquent et conformément à l’art. 42 alinéa 2 OBVM-CFM les actions de la société cible doivent être évaluées.

optic est une société d’investissements. Les investissements d’optic sont composés pour la période prépondérante (1<sup>er</sup> décembre 2003 au 19 janvier 2004) essentiellement de liquidités au sens de comptes courants bancaires et de dépôts fiduciaires en Francs suisses et en Euro, abstraction faite de créances immatérielles (en particulier intérêts courus de CHF 19,782 et impôt anticipé allemand de CHF 10,678 au 31 décembre 2003) et d’un placement Private Equity sans valeur (voir Investment Standard Mems Inc.). L’évaluation de sociétés d’investissements se base en principe sur la Net Asset Value (NAV). La NAV correspond à la valeur d’inventaire nette d’une action d’optic à la date de référence. Les valeurs de marché des placements actuels d’optic peuvent être déterminées d’une manière sûre. Lors de la détermination de la NAV, les placements sont apurés des dettes, des comptes de régularisation et des provisions. Il existe certes des plans futurs, qui ne sont toutefois pas définitifs, et il n’existe aucun budget qui pourrait servir de base pour un calcul d’une valeur de rendement.

Il est approprié à notre avis de se baser pour l’évaluation d’optic sur la NAV pendant les 30 jours avant la publication de l’offre, pour compenser des volatilités de la NAV liées aux fluctuations monétaires de certains jours isolés.

Afin de pouvoir évaluer la conformité des informations utilisées pour la détermination d’une valeur moyenne des actions au porteur d’optic pour la période du 1<sup>er</sup> décembre 2003 au 19 janvier 2004, nous avons effectué en particulier les diligences mentionnées ci-dessous. La date de référence de l’évaluation est le 19 janvier 2004 :

- (i) Examen et analyse du calcul de la Net Asset Value («NAV») effectué et transmis par optic.
- (ii) Examen et analyse des comptes annuels audités et préparés en conformité aux International Financial Reporting Standards (IFRS) au 31 décembre 2003.
- (iii) Appréciation des incertitudes liées à l’évaluation (voir ci-dessous).

Le résultat de nos analyses peut être résumé comme suit :

- (i) Chaque jour, BDO Visura calcule et communique la NAV à optic pour publication. Nous avons vérifié le calcul de la NAV en procédant à des examens par sondages et n’avons pas constaté de déviations. La conversion des devises se fait aux cours journaliers qui sont confirmés par les banques dépositaires.  
La valeur moyenne de la NAV par action au porteur d’optic au cours de la période du 1<sup>er</sup> décembre 2003 au 19 janvier 2004 s’élève à CHF 43.05.
- (ii) Les derniers comptes annuels audités et disponibles publiquement d’optic sont ceux établis en conformité aux IFRS (International Financial Reporting Standards) du 31 décembre 2003. Les placements sont évalués conformément à ces comptes annuels aux valeurs de marché. Aucune modification essentielle n’a été introduite depuis le 31 décembre 2003. La NAV auditée selon les comptes annuels du 31 décembre 2003 correspond à la NAV publiée avec une déviation marginale de CHF 0.11, qui n’a toutefois pas d’influence sur la valeur moyenne calculée de CHF 43.05.
- (iii) Il existe les incertitudes liées à l’évaluation suivantes :

Prospectus d’offre du 19 février 2004

Investment Standard Mems Inc. (ISM)

optic a effectué en 2000 un investissement de l’équivalent Francs suisses de CHF 1,637,122. L’investissement correspond à 150,000 actions de ISM. Depuis octobre 2002, ISM est sous les dispositions américaines (USA) de la loi sur les faillites (Chapter 7). La participation a été provisionnée intégralement en 2002. Les documents suivants nous ont été présentés :

- Divers documents liés à des augmentations de capital, des notes d’informations sur la recherche de capitaux ainsi que des informations liées à la procédure de protection des créanciers (Chapter 11).
- Copie d’un statut soumis le 23 octobre 2002, attestant des actifs de USD 15.9 millions et des dettes de USD 24.9 millions.

Les conseils d’administration ancien et actuel d’optic sont d’avis que la faillite d’ISM doit être envisagée et qu’une correction de valeur intégrale est nécessaire. Le développement suivant doit être pris en considération dans le cadre de la participation ISM :

- Depuis 2001, de nombreuses tentatives pour l’obtention de capitaux complémentaires nécessaires à la société n’ont pas aboutis. Ni les actionnaires actuels ni des nouveaux bailleurs de fonds potentiels ne se sont chargés du financement nécessaire.
- Sur la base de la mauvaise situation de liquidités et des tentatives de financement manquées, la procédure de protection des créanciers conformément aux dispositions américaines (USA) a débuté en automne 2001 (Chapter 11).
- Les mesures d’assainissement prévues pendant la période de protection des créanciers sont restées infructueuses, sur quoi la procédure de faillite selon les dispositions américaines (USA) ont été initiées en octobre 2002 (Chapter 7).

Nous n’avons pas constaté d’indications contraires qui justifieraient une évaluation plus élevée.

Actifs d’impôts latents (Deferred Tax Assets) sur les pertes reportées

optic est une société d’investissements soumise aux impôts selon le statut holding. optic dispose d’environ CHF 48 millions de pertes reportées reconnues fiscalement qui expirent dans les années suivantes :

2007	CHF 16,386,918
2008	CHF 16,871,371
2009	CHF 14,642,665
Total	CHF 47,900,954

Par l’application du taux d’imposition pertinent de 8.5% avant impôts, il résulterait un actif d’impôt latent d’environ CHF 3.7 millions. optic renonce à une reconnaissance de cet actif d’impôt latent. La structure de placement actuelle de la société dans des dépôts fiduciaires génère des rendements d’environ 2% p.a., soit environ CHF 180,000 par année. Par expérience, ces produits sont dépassés par les frais administratifs, de comptabilité, de bourse et de révision. Il est ainsi peu probable que des gains impossibles suffisants puissent être générés avec les placements actuels et ainsi utiliser l’actif d’impôt latent.

Sur la base des informations à notre disposition à ce jour, nous estimons correct de renoncer à une activation d’impôts latents sur les pertes reportées.

Notre expertise se base sur l’évaluation d’informations, que nous supposons exactes et complètes dans le cadre de nos travaux. Nous ne les avons pas vérifiées ni fait confirmer par un tiers. Nous supposons que les indications, informations et autres données, qui nous ont été communiquées, ont été établies de manière conforme et sincère.

Notre expertise se fonde sur la situation économique et le comportement des marchés, ainsi que sur les autres faits déterminant et se base sur les informations mises à disposition au moment de l’annonce de l’offre, sans tenir compte des informations ultérieures.

Notre expertise ne comporte pas de diagnostic sur les avantages de cette transaction pour les actionnaires d’optic. De plus, notre expertise ne se prononce en aucun cas sur le cours de bourse des titres optic traités après le 19 janvier 2004. Enfin, elle ne comporte aucune indication ou conseil aux actionnaires d’optic.

Cette expertise est destinée uniquement à titre d’information à l’acquéreur, au conseil d’administration et aux actionnaires d’optic. Sans autorisation de notre part, elle ne peut en aucun cas être citée, publiée ou reproduite, faite valoir contre un tiers ou utilisée à toute autre fin que sa publication dans le prospectus.

En nous fondant sur la situation de départ décrite ci-dessus, sur les indications reçues de la société, ainsi que sur nos analyses, nous pouvons conclure que la NAV publiée est une base appropriée pour l’évaluation d’optic et que la valeur moyenne de CHF 43.05 représente une évaluation appropriée pour une action au porteur d’optic.

En cas d’interprétations divergentes entre la version française et allemande de cette évaluation, la version allemande fera foi.

Le for exclusif est le Tribunal de commerce de Zurich.

DELOITTE & TOUCHE SA

Gerhard Ammann                      Thomas Ingold

Zurich, le 11 février 2004