

Prise de position du conseil d'administration de Züblin Immobilien Holding AG au sujet de la requête du 26 mai 2015 de Lamesa Holding S.A., Panama concernant l'octroi d'une dérogation à l'obligation de présenter une offre

Le conseil d'administration de Züblin Immobilien Holding SA ("Züblin" ou la "Société") a pris connaissance de la requête de Lamesa Holding S.A., Panama ("Lamesa" ou la "Requérante") du 26 mai 2015 concernant l'octroi d'une dérogation à l'obligation de présenter une offre publique portant sur toutes les actions cotées de Züblin selon les art. 32 al. 1 et 2 LBVM, et, conformément à l'art. 61 al. 3 OOPA, prend comme suit position à ce sujet :

1 Contexte

Züblin Immobilien Holding AG, dont le siège se trouve à Zurich, est la société holding du Groupe Züblin. La Société dispose d'un capital-actions de CHF 59 724 486.00, divisé en 59 724 486 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 1.00 chacune. Les actions de Züblin sont cotées auprès de SIX Swiss Exchange. L'actionnaire principal de Züblin est Lamesa Holding S.A. Lamesa détient actuellement 19 721 567 actions de Züblin, correspondant à 33,02% des droits de vote de la Société.

La conjoncture du marché est devenue de plus en plus difficile pour Züblin. Ces dernières années, la Société a enregistré des pertes significatives, qui ont réduit sensiblement sa couverture en fonds propres. Le conseil d'administration a adopté différentes mesures afin de réagir à la situation difficile du marché.

La Société a poursuivi une stratégie d'efficacité énergétique adoptée durant la crise économique de 2008/2009 et a vendu plusieurs immeubles dans l'intention d'assainir son portefeuille. En outre, Züblin a commencé à transformer ses immeubles administratifs afin d'en augmenter l'efficacité énergétique et, partant, leur loyer et valeur. En 2012, l'ensemble des bâtiments a été classifié en immeubles stratégique et non-stratégique. Alors que la Société a continué à réaliser de nouveaux investissements dans des biens immobiliers stratégiques, les immeubles non-stratégiques ont été mis en vente. Züblin a ainsi réduit le nombre de bâtiments non-stratégiques de 49 à 4. L'immobilier non-stratégique représente à ce jour, avec une valeur de EUR 9 millions, moins de 2% du portefeuille immobilier total de la Société.

A la fin de l'exercice 2013/2014, tous les travaux de rénovation ont pu être terminés. Cependant, en particulier à Paris, la situation économique difficile a engendré la chute des loyers et des taux d'occupation élevés sur le marché des bureaux. Les bâtiments de Züblin nouvellement rénovés à Paris sont restés vacants et ont engendré des ajustements de la valeur négatifs du portefeuille.

En avril 2014, le conseil d'administration a décidé de focaliser la stratégie de la Société sur les principaux marchés, soit l'Allemagne et la France. Compte-tenu du niveau de prix encore élevé, il était prévu de vendre tous les immeubles suisses. Lorsque Lamesa a acquis, en juin 2014, 8,3 millions d'actions supplémentaires de Züblin et a ainsi nouvellement disposé d'une participation de 33,02% dans la Société, cette modification de la structure actionnariale a engendré des changements à la tête de Züblin. Afin de permettre au nouveau conseil d'administration d'examiner toutes les options stratégiques, la vente du portefeuille immobilier suisse a été suspendue. En juillet 2014, quatre nouveaux administrateurs ont été élus au conseil d'administration et Iosif Bakaleynik a été nommé nouveau CEO à compter du 1er octobre 2014. Dès lors que la conjoncture demeurerait difficile pour les immeubles commerciaux en France, le conseil d'administration a décidé de rechercher un investisseur stratégique pour la filiale française, Züblin Immobilière France S.A.

Malgré ces mesures, la situation financière de Züblin ne s'est pas améliorée. En vue de la déconsolidation planifiée de Züblin Immobilière France S.A., la filiale française figure dans les comptes annuels consolidés pour l'exercice 2014/2015 en tant qu'activité abandonnée. Cet élément a mené à une perte de CHF 128,0 millions. En outre, durant l'exercice en cours, l'évaluateur a été changé. En raison d'hypothèses plus conservatives dans le cadre des évaluations, les immeubles ont été dévalués de CHF 33,5 millions. La décision de la Banque Nationale relative à l'abandon du taux plancher et aux taux d'intérêts négatifs a alourdi le compte de résultat de CHF 31,9 millions. Ce sont les principaux facteurs, qui expliquent le résultat annuel 2014/2015 qui se solde par une perte de CHF 212,2 millions. En raison de cette perte, les fonds propres au 31 mars 2015 ont diminué de CHF 26,5 millions par rapport à CHF 223,7 millions l'année précédente (-88,2%). Le ratio des fonds propres a chuté de 26,6% à 4,8%. Afin de pouvoir continuer les activités de la société, des mesures de restructuration financière, respectivement une recapitalisation de Züblin, sont indispensables.

2 Recapitalisation prévue

Il est prévu de recapitaliser la Société par le biais d'une réduction du capital-actions et d'une augmentation subséquente du capital-actions. Le conseil d'administration va proposer à l'assemblée générale une réduction du capital-actions sous forme d'une réduction de la valeur nominale des actions de CHF 1.00 à CHF 0.05. Le montant de la réduction de capital d'environ CHF 56,7 millions sera utilisé afin d'éliminer les pertes au bilan enregistrées au cours de l'exercice 2014/2015. L'augmentation subséquente du capital-actions à des fins d'assainissement est prévue sous forme d'un *Discounted Rights Offering*. Le capital-actions doit ainsi être augmenté d'environ CHF 71,7 millions par l'émission de 1 433 387 664 nouvelles actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 0.05 chacune, avec préservation des droits de souscription préférentiels des actionnaires préexistants de Züblin. Le prix d'émission de CHF 0.05 par nouvelle action représente une réduction d'environ 90% par rapport au cours boursier attendu de l'action avant la recapitalisation.

Les actionnaires devront adopter la décision de recapitalisation lors de l'assemblée générale ordinaire du 30 juin 2015.

En relation avec l'augmentation de capital, un *Underwriting Agreement* doit être conclu entre Züblin et Lamesa. Selon cet accord, Lamesa doit s'engager à pleinement exercer ses droits de souscription préférentiels proportionnellement à sa participation actuelle et d'acquiescer toutes les actions pour lesquelles des droits de souscription préférentiels n'ont pas été exercés ou qui n'ont pas pu être vendues dans le cadre d'une procédure de *book-building* accélérée. L'engagement de Lamesa d'acquiescer les actions est également soumis à la condition de l'approbation de sa requête concernant l'octroi d'une dérogation à l'obligation de présenter une offre par la Commission des OPA.

3 Prise de position du conseil d'administration

Le conseil d'administration de Züblin a pris note de la requête de Lamesa concernant l'octroi d'une dérogation à l'obligation de présenter une offre conformément aux art. 32 al. 1 et 2 LBVM, datée du 26 mai 2015. Le conseil d'administration soutient unanimement la requête pour les raisons suivantes :

Afin de pouvoir continuer ses activités commerciales et de permettre une croissance dans le futur, une restructuration et un renforcement de la base des fonds propres sont essentiels pour Züblin. Les mesures, et en particulier l'augmentation du capital-actions prévue dans l'*Underwriting Agreement*, dont la conclusion est planifiée entre Züblin et Lamesa, généreront un apport de fonds propres important et amélioreront les liquidités et la solvabilité de la Société. Ces mesures sont par conséquent adéquates et nécessaires afin de garantir la pérennité de la Société.

L'octroi, par la Commission des OPA, d'une dérogation à l'obligation de présenter une offre d'acquisition en faveur de Lamesa est une condition à l'exécution des mesures de recapitalisation prévues par l'*Underwriting Agreement*. L'acquisition intégrale de Züblin par le biais d'une offre publique d'achat ne constitue pas une alternative pour Lamesa.

Le conseil d'administration a évalué une série d'options stratégiques pour renforcer la base de fonds propres de la Société. La meilleure et la plus réalisable option semble être la recapitalisation prévue avec Lamesa. C'est pourquoi, le conseil d'administration considère que la requête de Lamesa concernant l'octroi d'une dérogation à l'obligation de présenter une offre est dans l'intérêt de la Société.

4 Actionnaires détenant une participation de plus de 3% des droits de vote

Au moment de la publication de cette prise de position, à la connaissance de Züblin, les actionnaires suivants détiennent plus de 3% des droits de vote de la Société :

- La Requérante, à savoir Lamesa Holding S.A. : 33,02%. Les intentions de cet actionnaire découlent de la description de la transaction au Chiffre 2.
- SUVA, Lucerne : 8,22%. La Société n'a pas connaissance des intentions de cet actionnaire.
- Barron Investments Limited, Guernesey : 6,62%. La Société n'a pas connaissance des intentions de cet actionnaire.

5 Conflits d'intérêts potentiels

Le conseil d'administration de Züblin est composé des membres suivants : Dr. Iosif Bakaleynik (Président), Urs Ledermann, Vladislav Osipov, Iakov Tesis, Dr. Markus Wesnitzer et Dr. Wolfgang Zürcher.

Iosif Bakaleynik, Vladislav Osipov et Iakov Tesis, qui ont été élus au conseil d'administration de la Société sur proposition de Lamesa, se sont récusés dans le cadre des délibérations et de l'approbation par le conseil d'administration de la recapitalisation planifiée. Ce rapport et les décisions y relatives du conseil d'administration ont ainsi été réalisés, respectivement prises, par un comité composé des membres indépendants Urs Ledermann, Dr. Markus Wesnitzer et Dr. Wolfgang Zürcher.

6 Décision de la Commission des offres publiques d'achat

La Commission des OPA a constaté dans sa décision du 11 juin 2015 qu'une dérogation à l'obligation de présenter une offre peut être accordée à la Requérante. Le dispositif de cette décision est le suivant (la version complète de la décision peut être consultée sous : www.takeover.ch) :

- "1. Lamesa Holding S.A., Lamesa Group Holding S.A., Lamesa Foundation, Lamesa Group Inc. et Victor F. Vekselberg sont dispensés de l'obligation de présenter une offre, dans l'éventualité où la transaction d'assainissement envisagée mène à un dépassement du seuil selon l'art. 32 al. 1 LBVM.
- Züblin Immobilien Holding AG doit publier la prise de position de son conseil d'administration avec le dispositif de la présente décision et mentionner le droit d'opposition dans un délai de trois jours suivant la délivrance de la présente décision.
- La présente décision sera publiée sur le site internet de la Commission des OPA le jour de la publication de la prise de position du conseil d'administration de Züblin Immobilien Holding AG.
- L'émolument à charge de Lamesa Holding S.A., Lamesa Group Holding S.A., Lamesa Foundation, Lamesa Group Inc. et Victor F. Vekselberg se monte à CHF 40 000. Ils en répondent solidairement."

7 Droit d'opposition

Un actionnaire qui prouve détenir au moins 3% des droits de vote, exerçables ou non, dans Züblin (soit un actionnaire qualifié au sens de l'art. 56 OOPA), peut former opposition contre la décision de la Commission des OPA.

L'opposition doit être déposée auprès de la Commission des OPA (Selnaustrasse 30, case postale, CH-8021 Zurich, counsel@takeover.ch, fax : +41 58 499 22 91) dans les cinq jours de bourse suivant la publication de la prise de position du conseil d'administration. Le délai court à compter du premier jour de bourse suivant la publication de la prise de position du conseil d'administration dans les journaux.

L'opposition doit comporter une conclusion, une motivation sommaire et la preuve de la participation de son auteur selon l'art. 56 al. 3 OOPA.

Zurich, le 15 juin 2015

Le conseil d'administration de Züblin Immobilien Holding AG