

**Offre publique d'échange**  
**de**  
**Swiss Prime Site AG, Olten**  
portant sur toutes les  
**actions nominatives de Jelmoli Holding SA, Zurich**  
d'une valeur nominale de CHF 10 chacune  
se trouvant en mains du public

**Prix de l'Offre resp.  
rapport d'échange:**

Swiss Prime Site AG, Olten («**Swiss Prime Site**»), offre 8.1 actions nominatives de Swiss Prime Site, d'une valeur nominale de CHF 18.80 chacune (individuellement, une «**Action Swiss Prime Site**»), par action nominative de Jelmoli Holding SA, Zurich («**Jelmoli**»), d'une valeur nominale de CHF 10 chacune (individuellement, une «**Action Jelmoli**»), sous déduction du montant brut d'éventuels événements dilutifs concernant l'Action Jelmoli et survenant jusqu'à l'exécution de l'Offre (voir à ce sujet le chapitre B.3., «Prix de l'Offre / Rapport d'échange»). Toute fraction d'action formant rompu sera payée en numéraire.

**Durée de l'Offre:**

Du 29 juillet 2009 au 14 septembre 2009, 16h00 HEC (prolongeable).

---

**Credit Suisse**

	Numéro de valeur	ISIN	Symbole Ticker Telekurs
Actions nominatives de Jelmoli Holding SA, Zurich			
Actions non présentées à l'échange (1ère ligne de négoce)	066 847	CH 000 066847 2	JELN
Actions présentées à l'échange (2e ligne de négoce)	10 285 333	CH 010 285333 7	JELNE
Actions nominatives de Swiss Prime Site AG, Olten	803 838	CH 000 803838 9	SPSN

## **Restrictions à l'Offre**

### **General**

The public exchange offer (*Offre publique d'échange*) described in this offer prospectus is not being made directly or indirectly in any country or jurisdiction in which such offer would be considered unlawful or in which it would otherwise violate any applicable law or regulation, or which would require Swiss Prime Site AG to amend the terms or conditions of the public exchange offer in any way, or which would require to make any additional filing with or take any additional action with regard to any governmental, regulatory or legal authority. It is not intended to extend the public exchange offer to any such country or jurisdiction. Documents relating to the public exchange offer may not be distributed in such countries or jurisdictions or sent into such countries or jurisdictions. Such documents may not be used for purposes of soliciting the purchase of any securities of Jelmoli Holding Ltd by any person or entity in such countries or jurisdictions.

### **United States of America**

The public exchange offer described in this offer prospectus will not be made directly or indirectly in or by use of the mail of, or by any means or instrumentality of interstate or foreign commerce of, or any facilities of a national securities exchange of, the United States of America and may only be accepted outside the United States of America. This includes, but is not limited to, facsimile transmission, telex or telephones. This offer prospectus and any other offering materials with respect to the public exchange offer described in this offer prospectus may not be distributed in nor sent to the United States of America and may not be used for the purpose of soliciting the sale or purchase of any securities of Jelmoli Holding Ltd, from anyone in the United States of America. Swiss Prime Site AG is not soliciting the tender or exchange of securities of Jelmoli Holding Ltd by any holder of such securities in the United States of America. Securities of Jelmoli Holding Ltd will not be accepted from holders of such securities in the United States of America. Any purported acceptance of the offer that Swiss Prime Site AG or its agents believe has been made in or from the United States of America will be invalidated. Swiss Prime Site AG reserves the absolute right to reject any and all acceptances determined by them not to be in the proper form or the acceptance of which may be unlawful.

The securities to be issued pursuant to the public exchange offer described in this offer prospectus have not been and will not be registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the «U.S. Securities Act»), nor under any law of any state of the United States of America, and may not be offered, sold, resold, or delivered, directly or indirectly, in or into the United States of America, except pursuant to an exemption from the registration requirements of the U.S. Securities Act and the applicable state securities laws. Neither this offer prospectus nor the public exchange offer described in this offer prospectus does constitute an offer to sell or the solicitation of an offer to buy any securities in the United States of America or in any other jurisdiction in which such an offer or solicitation would be unlawful. Securities may not be offered or sold in the United States of America absent registration or an exemption from registration. Swiss Prime Site AG will not register or make a public offer of its securities, or otherwise conduct the public exchange offer, in the United States of America.

### **United Kingdom**

This communication is directed only at persons in the United Kingdom who (i) have professional experience in matters relating to investments, (ii) are persons falling within article 49(2)(a) to (d) («high net worth companies, unincorporated associations, etc») of The Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 or (iii) to whom it may otherwise lawfully be communicated (all such persons together being referred to as «relevant persons»). This communication must not be acted on or relied on by persons who are not relevant persons. Any investment or investment activity to which this communication relates is available only to relevant persons and will be engaged in only with relevant persons.

## Déclarations prévisionnelles

Ce Prospectus de l'Offre contient certaines déclarations à caractère prévisionnel, comme par exemple les déclarations qui sont accompagnées des expressions «croire que», «supposer que», «s'attendre à», «prévoir», «entendre», «vraisemblable», «potentiel», «estimé» ou d'expressions semblables. De telles déclarations prévisionnelles sont sujettes à des risques connus et inconnus, à des incertitudes et à d'autres facteurs qui pourraient conduire à ce que les résultats effectifs, la situation financière, le développement ou les performances de Swiss Prime Site AG et/ou de Jelmoli Holding SA diffèrent de manière substantielle de ceux que de telles déclarations ont pu suggérer explicitement ou implicitement. Au vu de ces incertitudes, il ne faut pas se fonder sur de telles déclarations prévisionnelles. Swiss Prime Site AG ne s'engage en aucun cas à mettre à jour de telles déclarations prévisionnelles ou à les modifier en fonction d'événements ou de développements futurs.

## Facteurs de risque

L'échange d'Actions Jelmoli en Actions Swiss Prime Site, tout comme le fait de ne pas présenter les Actions Jelmoli à l'échange, comporte des risques.

Les Actions Swiss Prime Site pourraient, notamment en raison des facteurs mentionnés ci-dessous, perdre tout ou partie de leur valeur. Cependant, la plupart des facteurs mentionnés ci-dessous pourraient aussi avoir un impact négatif sur la valeur de l'Action Jelmoli, si bien que celle-ci aussi pourrait perdre tout ou partie de sa valeur en raison des facteurs mentionnés.

Ces facteurs sont les suivants: (i) le développement conjoncturel et l'évolution des conditions cadre de l'économie (p.ex. la croissance économique, l'inflation, l'attrait de la place économique), (ii) des facteurs propres à la place économique influençant la valeur des biens immobiliers, (iii) la concurrence, (iv) la modification de facteurs d'appréciation des biens immobiliers, (v) l'évolution des taux (variation des taux d'intérêts sur les marchés financiers et en particulier des taux hypothécaires, ou évolution du taux d'inflation ou du taux d'inflation prévisionnel), (vi) le risque de financement (renchérissement du capital ou dégradation de la situation financière de la société en question ou de ses filiales), (vii) la condition du marché des transactions immobilières (possibilité d'acheter ou de vendre des biens fonciers), (viii) le risque de marché concernant les revenus locatifs (en particulier concernant la solvabilité des locataires et le taux de vacance), (ix) les risques liés aux activités de construction (nouvelles constructions, transformations et rénovations), comme par exemple un refus d'octroi d'une autorisation de construire, des oppositions à des autorisations de construire, des défauts de construction, l'importance des coûts des travaux, (x) la réalisation et la mise en location de projets de constructions nouvelles et les éventuels retards, (xi) d'éventuels dégradations ou problèmes de nature écologique concernant les immeubles, (xii) l'influence d'éléments de force majeure (par exemple des phénomènes naturels comme des tremblements de terre ou des tempêtes, des états de guerre ou des actes terroristes, des actions de sabotage ou des grèves), (xiii) des changements de législation ou de réglementation en général, (xiv) des amendements de la Loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger en particulier, (xv) l'abolition de privilèges fiscaux, la modification de rulings fiscaux ou des changements dans la législation, la jurisprudence ou la pratique fiscale.

# Offre publique d'échange de Swiss Prime Site AG, Olten («Offre d'échange» ou «Offre»)

## A Contexte de l'Offre d'échange

### Contexte

Swiss Prime Site est une société suisse spécialisée dans l'investissement immobilier. Son portefeuille, dont la valeur s'élève à CHF 3.8 milliards, a été constitué selon une stratégie de picking immobilier et contient des immeubles commerciaux de première catégorie situés dans des sites économiques suisses de choix. Swiss Prime Site est cotée à la SIX Swiss Exchange depuis avril 2000 et sa capitalisation boursière au 10 juillet 2009 s'élève à CHF 1.5 milliards.

Jelmoli est l'un des principaux groupes suisses dans le domaine de l'immobilier et du commerce de détail. Cette entreprise, cotée au standard pour les sociétés immobilières de la SIX Swiss Exchange, se distingue par un portefeuille immobilier de première catégorie, particulièrement dans le domaine du commerce de détail. Les immeubles occupent pour la plupart des situations centrales dans les régions économiquement attrayantes de Zurich, de Bâle et de l'Arc lémanique.

Les portefeuilles immobiliers des deux sociétés se complètent parfaitement, aussi bien en ce qui concerne la situation géographique des immeubles que le profil d'utilisation et les secteurs et branches d'activités de l'ensemble des locataires, raison pour laquelle Swiss Prime Site entend unir ces deux sociétés immobilières. Le regroupement envisagé conduirait à la création de la plus importante société immobilière cotée de Suisse, disposant d'un portefeuille équilibré de sites de première catégorie et de projets de développement attrayants, pour une valeur totale de près de CHF 8 milliards. L'entreprise ainsi regroupée disposerait d'une présence encore accrue dans les régions attrayantes des centres économiques suisses. Par ailleurs, une fusion offrirait des possibilités additionnelles de plus-value, par l'optimisation de portefeuille et la réalisation de projets de développement à haut potentiel de valorisation.

### Structure générale de la Transaction

Le regroupement envisagé de Swiss Prime Site et de Jelmoli, qui conduira à la création de la plus importante société immobilière cotée de Suisse, doit s'effectuer en trois étapes:

Dans un premier temps, le 29 mai 2009, Swiss Prime Site a conclu un contrat d'acquisition avec Pelham Investments AG, Zoug (**«Pelham»**), selon lequel Swiss Prime Site a acquis un total de 1'214'981 Actions Jelmoli (soit environ 28.3% du capital actions de Jelmoli actuellement inscrit au Registre du commerce). En contrepartie, Pelham a reçu 4'480'000 Actions Swiss Prime Site et CHF 250 millions en espèces (voir à ce sujet le chapitre «Accords entre l'Offrant et la Société visée ainsi que leurs organes et actionnaires en rapport avec l'Offre» F.3.). Le contrat d'acquisition a été exécuté le 10 juillet 2009.

Dans un deuxième temps, une Offre publique d'échange de Swiss Prime Site est lancée, portant sur toutes les Actions Jelmoli se trouvant en mains du public. Les Actions Swiss Prime Site nécessaires à l'exécution de l'Offre d'échange doivent être émises lors d'une augmentation de capital ordinaire effectuée par Swiss Prime Site.

Dans un troisième temps, Swiss Prime Site entend procéder à une fusion entre Jelmoli et Swiss Prime Site au sens des art. 3 ss de la Loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine du 3 octobre 2003 (**«LFus»**), afin de réaliser aussi du point de vue juridique le regroupement des deux sociétés le cas échéant via une procédure d'annulation au sens de l'art. 33 de la Loi fédérale du 24 mars 1995 sur les bourses et le commerce des valeurs mobilières (**«LBVM»**), pour en faire la société immobilière la plus importante de Suisse (voir ci-dessous «Intentions de Swiss Prime Site concernant Jelmoli, son conseil d'administration et sa direction» F.2.).

## B L'Offre d'échange

- 1. Annonce préalable** L'Offre d'échange a fait l'objet d'une Annonce préalable au sens des art. 5 ss de l'Ordonnance de la Commission des OPA sur les offres publiques d'acquisition («**OOPA**») par publication dans les médias électroniques le 2 juin 2009 et dans la presse germanophone et francophone le 4 juin 2009. Le Prix de l'Offre, respectivement le Rapport d'échange, a été augmenté le 11 juin 2009. Cette modification de l'Offre d'échange décrite dans l'Annonce préalable a été communiquée par publication dans les médias électroniques le 11 juin 2009 et dans la presse germanophone et francophone le 15 juin 2009.
- 2. Objet de l'Offre** Sous réserve des restrictions à l'Offre mentionnées dans la présente Offre d'échange, l'Offre d'échange porte sur toutes les Actions Jelmoli en mains du public, incluant celles émises jusqu'à l'échéance du Délai supplémentaire par l'exercice d'instruments financiers dans le cadre du capital conditionnel. L'Offre d'échange ne s'étend pas aux Actions Jelmoli détenues par Jelmoli ou ses filiales (voir à ce sujet le chapitre «Participations dans Jelmoli» C.8.).
- 3. Prix de l'Offre resp. Rapport d'échange** Swiss Prime Site offre 8.1 actions nominatives de Swiss Prime Site d'une valeur nominale de CHF 18.80 chacune par action nominative de Jelmoli d'une valeur nominale de CHF 10 chacune.

Il pourra résulter du Rapport d'échange de 1 à 8.1 des fractions d'Actions Swiss Prime Site formant rompu (fractions à la décimale d'une action entière). En ce cas, le nombre d'Actions Swiss Prime Site est arrondi à l'entier inférieur pour chaque actionnaire et les rompus seront payés en numéraire lors de l'exécution de l'Offre, sur la base de la moyenne des cours de clôture de l'Action Swiss Prime Site sur une période de cinq jours boursiers se terminant deux jours boursiers avant l'exécution de l'Offre.

Le Rapport d'échange sera ajusté du montant brut de tout événement dilutif survenant jusqu'à l'exécution de l'Offre, notamment en cas de paiement de dividende, d'augmentation de capital à un prix par action inférieur au Prix de l'Offre, de remboursement de capital, de vente d'actions propres en dessous du Prix de l'Offre, d'émission, d'attribution ou d'exercice de droits de conversion ou d'options (qui ne résultent pas du plan de participation mentionné dans le rapport annuel 2008), d'octroi de tout droit de souscription préférentiel doté d'une valeur intrinsèque, de même qu'en cas d'aliénation d'actifs à un prix inférieur à leur valeur de marché ou d'acquisition d'actifs à un prix supérieur à leur valeur de marché.

Le Rapport d'échange inclut une prime de 18% par rapport au cours moyen pondéré du volume des transactions de chaque action entre le 30 mars 2009 (premier jour boursier après la scission d'Athris Holding AG de Jelmoli; voir à ce sujet le chapitre «Informations concernant Jelmoli» F.1.) et la publication dans les médias électroniques de l'Annonce préalable le 2 juin 2009 (ce cours moyen pondéré du volume des transactions s'élève à CHF 53.81 pour l'Action Swiss Prime Site et à CHF 367.99 pour l'Action Jelmoli), respectivement une prime de 14% en tenant compte des distributions avenues depuis (distribution de dividendes s'élevant à CHF 10 par Action Jelmoli et diminution de la valeur nominale de l'Action Swiss Prime Site s'élevant à CHF 3.40), et une prime de 11% par rapport au cours moyen pondéré du volume des transactions de chaque action durant les 60 jours boursiers précédant la publication dans les médias électroniques de l'Annonce préalable le 2 juin 2009 (cours moyen de chaque action publié par SIX Swiss Exchange; ce cours moyen pondéré du volume des transactions s'élève à CHF 50.54 pour l'Action Swiss Prime Site et à CHF 370.09 pour l'Action Jelmoli), respectivement une prime de 6% en tenant compte des distributions avenues depuis. Sur la base de la valeur nette des actifs de Swiss Prime Site au 31 mars 2009, le Rapport d'échange correspond à CHF 490.54

par Action Jelmoli (CHF 463.00 en tenant compte du remboursement de la valeur nominale de l'Action Swiss Prime Site avenue le 9 juillet 2009).

#### 4. Cours de l'Action

L'évolution du cours de l'Action Jelmoli à la SIX Swiss Exchange est la suivante (les données concernant les cours se réfèrent aux cours de clôture les plus hauts, respectivement les plus bas):

Action Jelmoli *	2006	2007	2008	2009**
Haut	369.85	598.23	406.91	413.60
Bas	252.63	330.78	224.34	259.37

\* Les données sur les cours ont été adaptées pour refléter l'effet de la scission d'Athris Holding AG de Jelmoli (voir à ce sujet le chapitre «Informations concernant Jelmoli» F.1.)

\*\* Du 1er janvier 2009 au 10 juillet 2009

Source: Bloomberg

Cours moyen pondéré du volume des transactions de l'Action Jelmoli durant les 60 jours boursiers précédant le 2 juin 2009 (date de l'Annonce préalable, source: SIX Swiss Exchange): CHF 370.09

Cours de clôture de l'Action Jelmoli le 29 mai 2009 (dernier jour boursier précédant l'Annonce préalable de l'Offre d'échange): CHF 393.50

#### 5. Délai de carence

Sous réserve d'une prolongation par la Commission des OPA, le délai de carence est de 10 jours boursiers après la publication du Prospectus de l'Offre, c'est-à-dire vraisemblablement du 15 juillet 2009 au 28 juillet 2009. L'Offre ne peut être acceptée qu'à l'échéance de ce délai de carence.

#### 6. Durée de l'Offre

Après la publication du présent Prospectus de l'Offre en date du 14 juillet 2009 et à l'échéance du délai de carence, l'Offre d'échange sera vraisemblablement ouverte pendant 34 jours boursiers. L'Offre d'échange sera ainsi vraisemblablement ouverte à acceptation du 29 juillet 2009 au 14 septembre 2009, 16h00 HEC («**Durée de l'Offre**»). Swiss Prime Site se réserve de prolonger la Durée de l'Offre à une ou plusieurs reprises. Une prolongation de la Durée de l'Offre pour une durée supérieure à 40 jours de bourse nécessite un agrément de la Commission des OPA.

#### 7. Délai supplémentaire

Si l'Offre aboutit, le délai d'acceptation de l'Offre d'échange sera prolongé d'un Délai supplémentaire de 10 jours boursiers à compter de l'expiration de la Durée de l'Offre (éventuellement prolongée) et de la publication du résultat intermédiaire définitif.

Le Délai supplémentaire courra vraisemblablement du 21 septembre 2009 au 2 octobre 2009, 16h00 HEC.

#### 8. Conditions

L'Offre est soumise aux conditions suivantes:

- A l'échéance de la Durée de l'Offre, éventuellement prolongée, Swiss Prime Site détient plus de 66.67% des Actions Jelmoli émises, en comptant les Actions Jelmoli valablement présentées à l'échange;
- Le conseil d'administration de Jelmoli a décidé d'inscrire Swiss Prime Site au registre des actions avec droit de vote pour toutes les Actions Jelmoli que Swiss Prime Site a acquises (et doit encore acquérir) et, au cas où l'Offre deviendrait inconditionnelle, pour toutes celles acquises dans le cadre de l'Offre;
- Aucun événement n'est survenu ou n'a été révélé qui, selon l'avis d'un expert indépendant de réputation internationale nommé par Swiss Prime Site, soit de nature, en tant que tel ou en combinaison avec un autre événement, à

causer l'un des effets suivants sur de futurs comptes du groupe Jelmoli, étant entendu que les critères retenus représentent environ 10% (EBIT et fonds propres) et 5% (revenu total) des montants correspondants des comptes de groupe 2008 de Jelmoli, après déduction de ceux mentionnés pour le segment Athris:

- (i) une réduction du résultat d'exploitation (EBIT) de CHF 19.2 millions ou plus;
  - (ii) une réduction du revenu total de CHF 18,8 millions ou plus; ou
  - (iii) une réduction des fonds propres de CHF 140.1 millions ou plus;
- d) Aucune autorité judiciaire ou administrative n'a rendu une quelconque décision empêchant ou interdisant l'Offre, l'exécution de l'Offre ou l'acquisition de Jelmoli par Swiss Prime Site ou la déclarant inadmissible;
- e) Jelmoli n'a pas, (i) par décision de son assemblée générale, décidé ou autorisé le paiement d'un dividende, une réduction de capital, une scission, un transfert de patrimoine, une acquisition ou une aliénation pour plus de CHF 334.5 millions (correspondant à environ 10% des actifs de Jelmoli mentionnés dans les comptes de groupe 2008 de Jelmoli, sous déduction des montants mentionnés pour le segment Athris); (ii) par décision de son assemblée générale, décidé ou autorisé une fusion; (iii) par décision de son assemblée générale, décidé ou autorisé une augmentation de capital (ordinaire, autorisée ou conditionnelle), ou sur la base du capital autorisé ou conditionnel prévu par les statuts, pris des mesures visant à permettre une augmentation de capital (comme, par exemple, l'émission d'un emprunt convertible ou la conclusion d'un contrat d'apport);
- f) Hormis les obligations rendues publiques avant l'Annonce préalable, Jelmoli ou ses filiales directes et indirectes ne se sont pas obligées depuis le 31 décembre 2008 à acquérir ou à vendre des actifs ou à lever ou à rembourser des emprunts pour un montant égal ou supérieur à CHF 334.5 millions (correspondant à environ 10% de la valeur des actifs de Jelmoli résultant des comptes de groupe 2008 de Jelmoli, moins la valeur du segment Athris);
- g) Ni la Commission des OPA ni l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers ni le Tribunal administratif fédéral n'a décidé que Swiss Prime Site devrait offrir aux actionnaires de Jelmoli sur le fondement du contrat d'acquisition conclu le 29 mai 2009 avec Pelham dans le cadre de l'Offre tout ou partie du Prix de l'Offre en numéraire;
- h) L'augmentation de capital de Swiss Prime Site nécessaire à l'exécution de l'Offre est autorisée par l'assemblée générale de Swiss Prime Site et inscrite au Registre du commerce du canton de Soleure;
- i) SIX Swiss Exchange SA a autorisé la cotation des Actions Swiss Prime Site émises dans le cadre de l'augmentation de capital mentionnée sous condition (h) et offertes en échange.

Swiss Prime Site se réserve de renoncer en tout ou partie à l'une ou plusieurs de ces conditions. Swiss Prime Site ne renoncera pas aux conditions (h) et (i).

L'Offre d'échange sera considérée ne pas avoir abouti si les conditions (a) et (c) ne sont pas réalisées à l'échéance de la Durée de l'Offre, éventuellement prolongée, ou au moment de la publication du résultat intermédiaire définitif de l'Offre d'échange dans la presse, et qu'il n'a pas été renoncé à cette condition.



Les conditions (b), (d), (e), (f), (g), (h) et (i) valent jusqu'à l'exécution de l'Offre d'échange:

- i) Si les conditions (b), (d), (g), (h) et (i) ne sont pas réalisées le dernier jour précédant le terme d'exécution prévu aux termes du chapitre «Calendrier» K.11. et qu'il n'a pas été renoncé aux conditions (b), (d) et (g), Swiss Prime Site est en droit de repousser l'exécution de l'Offre d'échange une ou plusieurs fois pendant un délai à déterminer par Swiss Prime Site, mais qui ne dépassera pas 4 mois (**«Délai de report»**), et de fixer un nouveau terme d'exécution. L'Offre devient caduque (et est déclarée ne pas avoir abouti), si l'une au moins des conditions (b), (d), (g), (h) ou (i), valant jusqu'à l'exécution de l'Offre d'échange, n'est pas réalisée, à moins que Swiss Prime Site ne renonce à la/les condition/s qui n'est/ne sont pas réalisée/s.
- ii) Si les conditions (e) et (f) ne sont pas réalisées au terme d'exécution et qu'il n'a pas été renoncé aux conditions en question, Swiss Prime Site est en droit de déclarer que l'Offre d'échange n'a pas abouti.

## 9. Objet principal

Swiss Prime Site indique que chacun des immeubles et actifs suivants forme un objet principal de l'Offre:

- Jelmoli Zurich, Seidengasse 1, 8001 Zurich;
- St. Annagasse 18, Steinmühleplatz 1 et 229 AEPL.-Parkhaus Steinmühleplatz, 8001 Zurich;
- Bahnhofstrasse 69, 8001 Zurich;
- Sihlstrasse 24, 8001 Zurich;
- Grand Passage Genève, Rue du Rhône 48–50, 1204 Genève;
- Shopping Arena, Zürcherstrasse 462, 9015 St. Gall;
- La Praille Genève, Route des Jeunes 8, 10, 16, 1227 Carouge;
- Molard Genève, Place du Molard 2-4, 1204 Genève;
- Carouge Genève, 36, av. Cardinal-Mermillod, 1227 Carouge;
- Innovation Lausanne, Rue du Pont 5, 1003 Lausanne;
- Stücker, Hochbergerstrasse, 4057 Bâle (du Groupe Tivona);
- Unité commerciale «House of Brands» du segment commerce de détail;
- Marque «Jelmoli».

Les 11 immeubles cités ci-dessus comptent parmi les plus importants du portefeuille immobilier de Jelmoli, qui comprend en tout plus de 130 immeubles. Swiss Prime Site considère que les immeubles cités ci-dessus, en tant qu'immeubles de première qualité destinés au commerce de détail et occupant les situations géographiques les plus avantageuses, revêtent une importance majeure pour la qualité et l'équilibre des portefeuilles combinés de Swiss Prime Site et de Jelmoli.

L'unité commerciale «House of Brands» du segment commerce de détail génère plus de 80% du chiffre d'affaires de Jelmoli et bénéficie d'un fort degré de notoriété. La marque «Jelmoli», riche de traditions, jouit elle aussi d'un fort degré de notoriété et possède une grande valeur immatérielle.



## C Informations concernant Swiss Prime Site

### 1. Raison sociale, siège, activité commerciale

Swiss Prime Site a été fondée le 11 mai 1999 sous la forme d'une société anonyme et pour une durée indéterminée. Elle a été inscrite au Registre du commerce du Canton de Soleure sous la raison sociale «Swiss Prime Site AG». Le siège de la société se situe à Olten (Froburgstrasse 15, 4600 Olten).

Aux termes des statuts, le but social de Swiss Prime Site est la participation directe ou indirecte à des entreprises de toute sorte, en premier lieu à des entreprises dont le siège est en Suisse. La participation directe ou indirecte à des entreprises dont le siège est à l'étranger est aussi couverte par le but social de Swiss Prime Site. Swiss Prime Site peut fonder des entreprises en Suisse ou à l'étranger, prendre des participations majoritaires ou minoritaires dans des entreprises et les financer. Par ailleurs, Swiss Prime Site peut exercer toute activité et accomplir tout acte juridique destinés à – ou propres à – développer Swiss Prime Site ou à favoriser ou faciliter la réalisation du but social. Pour atteindre son but, Swiss Prime Site peut aussi emprunter des fonds étrangers et fonder des succursales en Suisse et à l'étranger.

Swiss Prime Site est une société immobilière qui investit dans des immeubles industriels, commerciaux ou à usage mixte commercial et d'habitation, dans les importants centres économiques de Suisse porteurs d'avenir. Le 31 décembre 2008, elle détenait un total de 110 immeubles, pour une valeur de marché totale de CHF 3'785.5 millions. Swiss Prime Site occupe ainsi la troisième place parmi les sociétés immobilières cotées de Suisse. Puisque Swiss Prime Site concentre ses investissements sur les centres économiques suisses, la majorité des immeubles qu'elle détient sont situés dans les régions de Zurich, du nord-ouest de la Suisse, de Zoug, de Genève et de Berne. Les locataires sont pour la plupart actifs dans le secteur des services.

### 2. Capital-actions actuel

Depuis la réduction de la valeur nominale de l'Action Swiss Prime Site à hauteur de CHF 3.40 (de CHF 22.20 à CHF 18.80) en date du 8 juillet 2009 (inscription au Registre du commerce), le capital-actions de Swiss Prime Site s'élève à CHF 566'511'642.40 divisé en 30'133'598 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 18.80 chacune.

Le conseil d'administration de Swiss Prime Site est autorisé jusqu'au 8 avril 2010 à augmenter le capital-actions de Swiss Prime Site d'un montant maximal de CHF 66'176'000 en émettant un maximum de 3'520'000 Actions Swiss Prime Site à libérer entièrement (capital autorisé). De plus, le capital-actions de Swiss Prime Site peut être augmenté d'un montant maximal de CHF 56'776'000 par l'exercice d'options et/ ou de droits de conversion accordés par Swiss Prime Site ou une société du groupe dans le cadre d'obligations d'emprunt ou d'instruments obligataires similaires, et d'un montant maximal de CHF 28'388'000 par l'exercice de droits d'option accordés aux actionnaires (capital conditionnel).

Au 10 juillet 2009, Swiss Prime Site a un emprunt convertible d'une valeur nominale de CHF 123'400'000 en cours. Cet emprunt est remboursable au 3 février 2010. Chaque obligation, d'une valeur nominale de CHF 5'000, peut être convertie en Actions Swiss Prime Site peu avant la date d'échéance au prix de conversion de actuellement CHF 62.08 par Action Swiss Prime Site. Les nouvelles actions nominatives nécessaires seront émises au moyen du capital conditionnel de Swiss Prime Site.

### 3. Capital-actions futur

Le capital-actions de Swiss Prime Site subira vraisemblablement les modifications suivantes:

- a) En prévision de l'exécution de la présente Offre, le conseil d'administration de Swiss Prime Site va vraisemblablement convoquer une assemblée générale extraordinaire de Swiss Prime Site au 1er octobre 2009 et proposer une augmentation de capital ordinaire pour un montant maximal de CHF 464'939'471.60 par l'émission de 24'730'807 nouvelles Actions Swiss Prime Site. Si toutes les Actions Jelmoli se trouvant en mains du public devaient être présentées à l'échange dans le cadre de la présente Offre, l'augmentation de capital serait effectuée pour le montant maximal de CHF 464'939'471.60. En revanche, si l'Offre d'échange devait aboutir sans que toutes les Actions Jelmoli se trouvant en mains du public ne soient présentées à l'échange, Swiss Prime Site n'augmenterait son capital que de la valeur nominale nécessaire, selon le rapport d'échange, à procéder à l'échange des Actions Jelmoli qui lui ont été présentées.
- b) Si l'Offre d'échange devait aboutir sans que toutes les Actions Jelmoli se trouvant en mains du public ne soient présentées à l'échange, Swiss Prime Site entend fusionner Jelmoli avec Swiss Prime Site après l'exécution de l'Offre d'échange. Une telle fusion entraînerait une nouvelle augmentation du capital-actions de Swiss Prime Site.

#### **4. Actionnaires importants**

Selon le registre des actions de Swiss Prime Site, les actionnaires suivants détiennent une participation de plus de 3% dans Swiss Prime Site au 10 juillet 2009:

- a) Pelham détient 14.87% du capital-actions (correspondant à 14.87% des droits de vote de Swiss Prime Site); Pelham est contrôlée à 100% par la Hansa Aktiengesellschaft, Baar, qui à son tour est contrôlée à 100% par Georg von Opel, Wollerau;
- b) Swiss Prime Site détient 5.67% du capital-actions (correspondant à 5.67% des droits de vote de Swiss Prime Site);
- c) Credit Suisse Anlagestiftung, Zurich, détient 4.81% du capital-actions (correspondant à 4.81% des droits de vote de Swiss Prime Site);
- d) Credit Suisse Asset Management Funds AG, Zurich, détient 4.23% du capital-actions (correspondant à 4.23% des droits de vote de Swiss Prime Site);
- f) Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz), Zurich, détient 3.91% du capital-actions (correspondant à 3.91% des droits de vote de Swiss Prime Site);
- e) Pensionskasse der Schweizerischen Bundesbahnen, Berne, détient 3.29% du capital-actions (correspondant à 3.29 % des droits de vote de Swiss Prime Site).

#### **5. Personnes agissant de concert avec l'Offrant**

Toutes les filiales de Swiss Prime Site doivent être considérées comme des personnes agissant de concert avec Swiss Prime Site au sens de l'art. 11 OOPA.

Doivent aussi être considérées comme des personnes agissant de concert avec Swiss Prime Site au sens de l'art. 11 OOPA la société Pelham ainsi que la société contrôlant Pelham, la Hansa Aktiengesellschaft, Baar, et Georg von Opel, qui contrôle la Hansa Aktiengesellschaft, et ce depuis le 29 mai 2009, date de signature du contrat d'acquisition décrit au chapitre F.3. (voir à ce sujet le chapitre «Accords entre l'Offrant et la Société visée ainsi que leurs organes et actionnaires en rapport avec l'Offre» F.3.).

Il en va de même pour Jelmoli et ses filiales depuis le 11 juin 2009, date de la signature de l'accord sur la transaction décrit au chapitre F.3. (voir à ce sujet le chapitre «Accords entre l'Offrant et la Société visée ainsi que leurs organes et actionnaires en rapport avec l'Offre» F.3.).

## 6. Rapports annuels

Les rapports annuels 2006, 2007 et 2008 de Swiss Prime Site peuvent être obtenus dans les plus brefs délais et sans frais auprès de Swiss Prime Site (tél. +41 62 213 06 06, e-mail [info@swiss-prime-site.ch](mailto:info@swiss-prime-site.ch)) ou être consultés sur internet à l'adresse <http://www.swiss-prime-site.ch>. Le rapport semi-annuel 2009 de Swiss Prime Site au 30 juin 2009 sera vraisemblablement publié le 31 août 2009.

## 7. Achats et ventes de titres de participation Jelvoli

Outre les 1'214'981 actions achetées dans le cadre du contrat d'acquisition conclu le 29 mai 2009 avec Pelham (voir à ce sujet le chapitre «Accords entre l'Offrant et la Société visée ainsi que leurs organes et actionnaires en rapport avec l'Offre» F.3.), Swiss Prime Site et les personnes agissant de concert avec elle (voir à ce sujet le chapitre «Personnes agissant de concert avec l'Offrant» C.5.) n'ont pas, à partir du moment où ces personnes ont commencé à agir de concert, acheté d'Action Jelvoli dans les derniers douze mois précédant la publication de l'Annonce préalable, c'est-à-dire entre le 1er juin 2008 et le 1er juin 2009, que ce soit lors de transactions boursières ou hors bourse. Le prix d'achat payé à Pelham était de CHF 424.25 par Action Jelvoli (basé sur le NAV de l'Action Swiss Prime Site au 31 décembre 2008 de CHF 59.25). Sur la base du cours de clôture de l'Action Swiss Prime Site au 29 mai 2009 s'élevant à CHF 54.00, le prix de vente de l'Action Jelvoli s'élève à CHF 404.88.

Au cours des 12 derniers mois précédant la publication de l'Annonce préalable, Swiss Prime Site et les personnes agissant de concert avec elle n'ont ni vendu d'Actions Jelvoli, ni acheté, vendu ou exercé de droits d'option ou de conversion (pour la souscription ou l'acquisition d'Actions Jelvoli) ou d'autres instruments financiers portant sur des Actions Jelvoli.

Depuis la publication de l'Annonce préalable de l'Offre d'échange du 2 juin 2009, Swiss Prime Site et les personnes agissant de concert avec elle n'ont pas acheté d'autres Actions Jelvoli, que ce soit lors de transactions boursières ou hors bourse.

Swiss Prime Site et les personnes agissant de concert avec elle n'ont ni vendu d'Actions Jelvoli depuis la publication de l'Annonce préalable de l'Offre d'échange du 2 juin 2009 ni acheté, vendu ou exercé des droits d'option ou de conversion (pour la souscription ou l'acquisition d'Actions Jelvoli) ou d'autres instruments financiers portant sur des Actions Jelvoli.

## 8. Participations dans Jelvoli

Selon les indications données par Jelvoli, 4'287'894 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 10 chacune ont été émises au 10 juillet 2009. Le capital-actions de Jelvoli s'élève par conséquent à CHF 42'878'940 au 10 juillet 2009.

La participation de Swiss Prime Site dans Jelvoli au 10 juillet 2009 ressort du tableau suivant:

	Action Jelvoli
Nombre d'Actions Jelvoli émises	4'287'894
– moins la participation de Swiss Prime Site (et des personnes agissant de concert avec Swiss Prime Site au sens du ch. 5 ci-dessus)	1'214'986
– moins les actions propres détenues par Jelvoli	19'722
Titres faisant l'objet de l'Offre	3'053'186

Swiss Prime Site et les personnes agissant de concert avec elle détiennent au 10 juillet 2009 1'234'708 Actions Jelvoli, correspondant à 28.8% des droits de vote Jelvoli (calculés sur la base des Actions Jelvoli émises au 10 juillet 2009).

Swiss Prime Site et les personnes agissant de concert avec elle ne détiennent au 10 juillet 2009 ni droit d'option ou de conversion pour l'acquisition d'Actions Jelmoli, ni d'autre instrument financier portant sur des Actions Jelmoli, à l'exception des options suivantes, détenues par Georg von Opel:

a) 200 options de cadre Jelmoli JELG08N

Droits de vote 945 (nombre) / 0.02% (en pourcentage\*)  
correspondants:

b) 75 options de cadre Jelmoli JELG09N

Droits de vote 345 (nombre) / 0.01% (en pourcentage\*)  
correspondants:

\* Calculé sur la base du capital-actions de Jelmoli inscrit au Registre du commerce le 10 juillet 2009.

## **D Informations supplémentaires concernant Swiss Prime Site au sens de l'art. 24 OOPA**

### **1. Informations concernant les Actions Swiss Prime Site**

Les Actions Swiss Prime Site sont des actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 18.80 chacune.

Les Actions Swiss Prime Site ne sont pas titrisées, mais sont gérés de manière purement comptable par SIX SIS AG (*impression différée*). L'actionnaire ne peut exiger l'impression et la livraison d'un papier-valeur incorporant ses actions nominatives, mais peut, en tout temps, demander à Swiss Prime Site la remise d'une attestation indiquant le nombre d'actions nominatives qu'il détient.

En tant qu'actions nominatives non titrisées et selon l'art. 4 des statuts, les Actions Swiss Prime Site ne peuvent être mises en gage qu'en faveur de la Banque à laquelle l'actionnaire a confié la gestion comptable de ces actions, et par un acte de nantissement écrit.

Le transfert d'Actions Swiss Prime Site requiert une cession écrite de la part de l'actionnaire cédant et une notification de cette cession à Swiss Prime Site. Par ailleurs, le nom de l'acheteur doit être entré dans le registre des actions de Swiss Prime Site. Selon les dispositions de droit commercial du Code des obligations, Swiss Prime Site peut refuser l'inscription au registre des actions d'un actionnaire avec droit de vote, si l'acquéreur n'a pas déclaré expressément avoir acquis les actions nominatives en son propre nom et pour son propre compte (art. 685d al. 2 de la Loi fédérale complétant le code civil suisse (Livre cinquième: Droit des obligations) du 30 mars 1911 «CO»). Par ailleurs, aux termes de l'art. 5 des statuts, le conseil d'administration de Swiss Prime Site est autorisé à refuser comme actionnaires avec droit de vote des acquéreurs étrangers d'actions nominatives, si et aussi longtemps que leur acceptation pourrait empêcher Swiss Prime Site de fournir les informations nécessaires requises par la législation fédérale concernant le cercle des actionnaires. En dehors de cela, il n'existe aucune limitation à l'inscription ou à l'exercice des droits de vote prévue par les statuts. Les acquéreurs d'Actions Swiss Prime Site qui ne sont pas inscrits comme actionnaires avec droit de vote sont inscrits comme actionnaires sans droit de vote.

Chaque Action Swiss Prime Site donne droit à une voix à l'assemblée générale de Swiss Prime Site. Les détenteurs d'Actions Swiss Prime Site ont droit au versement des dividendes décidés par l'assemblée générale de Swiss Prime Site en proportion de leur participation; en cas de liquidation ou d'autre distribution

des actifs de Swiss Prime Site, ils ont droit à une part proportionnelle, après remboursement de toutes les dettes. Les actionnaires qui sont inscrits sans droit de vote au registre des actions ne peuvent pas participer ou voter à une assemblée générale, mais ont le droit de percevoir des dividendes ou d'autres droits patrimoniaux, respectivement d'exercer de tels droits.

Les seuils d'annonce en matière de participation à Swiss Prime Site sont conformes à l'art. 20 de la LBVM et à l'art. 663c CO.

Le seuil déterminant pour l'obligation de présenter une offre est régi par l'art. 32 LBVM.

- 2. Cotation / Décotation** Les Actions Swiss Prime Site sont cotées au standard pour les sociétés immobilières de la SIX Swiss Exchange.

Swiss Prime Site n'entend pas décoter les Actions Swiss Prime Site.

La procédure de décotation est régie par les règles de la SIX Swiss Exchange applicables en la matière.

- 3. Changements importants** Depuis le dernier rapport annuel de Swiss Prime Site, aucun changement important n'est intervenu dans la situation patrimoniale et financière, dans les revenus ainsi que dans les perspectives commerciales de Swiss Prime Site, en dehors de la conclusion et de l'exécution du contrat d'acquisition du 29 mai 2009 entre Swiss Prime Site et Pelham (voir à ce sujet le chapitre «Accords entre l'Offrant et la Société visée ainsi que leurs organes et actionnaires en rapport avec l'Offre» F.3.).

- 4. Conséquences de l'Offre** Swiss Prime Site prévoit que si l'Offre d'échange aboutit, celle-ci aura les conséquences suivantes sur la situation patrimoniale et financière et sur les revenus de Swiss Prime Site (agrégation des chiffres sur la base des résultats antérieurs):

<b>4.1 Revenus locatifs, valeur de marché des immeubles et taux de financement étranger</b>	<b>Jelmoli + Tivona AG<sup>(1)</sup></b>	<b>SPS</b>	<b>Société combinée<sup>(2)</sup></b>
<b>Revenus locatifs au 31.12.2008</b>	CHF 181 millions	CHF 207 millions	CHF 388 millions
<b>Valeur de marché des immeubles</b>	CHF 4'061 millions	CHF 3'785 millions	CHF 7'846 millions
<b>Taux de financement étranger<sup>(3)</sup></b>	46%	58%	54% <sup>(4)</sup>

<sup>(1)</sup> Présentation du résultat annuel de Jelmoli du 28 avril 2009 (les chiffres concernant Tivona AG n'ayant pas été vérifiés par Jelmoli)

<sup>(2)</sup> Résultats financiers agrégés sur la base de l'hypothèse que Jelmoli (incl. Tivona AG) sont détenus à 100% par Swiss Prime Site

<sup>(3)</sup> Obligations financières divisées par la valeur de marché des immeubles

<sup>(4)</sup> Somme des obligations financières de Swiss Prime Site et de Jelmoli + Tivona AG plus le financement étranger du prix d'achat divisé par la somme de la valeur des immeubles de Swiss Prime Site et de Jelmoli + Tivona

#### 4.2 Répartition des immeubles selon leur utilisation

	Jelmoli <sup>(1)</sup>	SPS	Jelmoli & SPS (combinées) <sup>(2)</sup>
<b>Commerces</b>	61%	22%	43%
<b>Bureaux</b>	15%	57%	35%
<b>Dépôts</b>	7%	6%	6%
<b>Parking</b>	6%	5%	5%
<b>Autres</b>	7%	3%	5%
<b>Cinémas; restaurants; hôtels</b>	2%	5%	4%
<b>Habitation</b>	2%	2%	2%

<sup>(1)</sup> Rapport annuel 2008 de Jelmoli

<sup>(2)</sup> Calculs propres

#### 4.3 Répartition des immeubles selon le lieu de situation

	Jelmoli <sup>(1)</sup>	SPS	Jelmoli & SPS (combinées) <sup>(2)</sup>
<b>Zurich</b>	26%	45%	36%
<b>Genève</b>	35%	9%	22%
<b>Nord-ouest de la Suisse</b>	19%	19%	19%
<b>Suisse orientale</b>	11%	5%	10%
<b>Berne</b>	3%	12%	7%
<b>Suisse centrale</b>	2%	9%	3%
<b>Suisse méridionale</b>	3%	0%	1%
<b>Suisse occidentale</b>	1%	1%	1%

<sup>(1)</sup> Rapport annuel 2008 de Jelmoli

<sup>(2)</sup> Calculs propres

#### 4.4 Synergies prévues grâce au regroupement

- a) Les économies de coûts qui peuvent être réalisées grâce au regroupement dans les 2 ans suivant celui-ci sont estimées à environ CHF 25–35 millions par an;
- b) Les revenus supplémentaires qui peuvent être réalisés grâce au regroupement dans les 2 ans suivant celui-ci sont estimés à environ CHF 10–15 millions par an.

Les effets sur la situation patrimoniale et financière et sur les revenus de Swiss Prime Site attendus de l'Offre d'échange, si celle-ci aboutit, sont basés sur un regroupement complet.

## 5. Cours de l'Action

L'évolution du cours de l'Action Swiss Prime Site à la SIX Swiss Exchange est la suivante (les données concernant les cours se réfèrent aux cours de clôture les plus hauts, respectivement les plus bas):

Action Swiss Prime Site	2006	2007	2008	2009*
Haut	62.32	64.40	62.15	53.21
Bas	49.09	50.97	46.15	39.13

\* Du 1er janvier 2009 au 10 juillet 2009

Source: Bloomberg

Cours moyen pondéré du volume des transactions de l'Action Swiss Prime Site durant les 60 jours boursiers précédant le 2 juin 2009 (date de l'Annonce préalable, source: SIX Swiss Exchange):

CHF 50.54

Cours de clôture de l'Action Swiss Prime Site au 29 mai 2009 (dernier jour boursier avant l'Annonce préalable de l'Offre d'échange):

CHF 54.00

## E Financement de l'Offre d'échange

Les Actions Swiss Prime Site nécessaires à l'exécution de l'Offre seront émises par une augmentation de capital ordinaire de Swiss Prime Site. La libération de ces actions sera effectuée par apport en nature des Actions Jelvoli présentées à l'échange. L'assemblée générale à laquelle la décision d'augmentation de capital doit être prise aura vraisemblablement lieu le 1er octobre 2009. Le conseil d'administration de Swiss Prime Site a déjà pris des dispositions en vue de cette assemblée générale et prendra toutes les dispositions nécessaires afin de pouvoir tenir cette assemblée générale et d'exécuter l'augmentation de capital après l'expiration du Délai supplémentaire.

## F Informations concernant Jelvoli

### 1. Raison sociale, siège, capital-actions, activité commerciale

Jelvoli est une société anonyme de droit suisse constituée pour une durée indéterminée et inscrite au Registre du commerce du Canton de Zurich sous la raison sociale «Jelvoli Holding AG» (ou «Jelvoli Holding SA» ou «Jelvoli Holding Ltd»). Le siège de la société se trouve à Zurich (Seidengasse 1, 8001 Zurich).

Selon un extrait du Registre du commerce du Canton de Zurich, le capital-actions de Jelvoli s'élève au 10 juillet 2009 à CHF 42'878'940, divisé en 4'287'894 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 10 chacune. Les Actions Jelvoli sont cotées au standard pour les sociétés immobilières de la SIX Swiss Exchange.

Le capital-actions de Jelvoli peut augmenter d'un montant maximal de CHF 9'585'650 par l'émission d'un maximum de 958'565 actions nominatives à libérer entièrement et d'une valeur nominale de CHF 10 chacune, par l'exercice de droits de conversion qui ont été ou seront accordés dans le cadre d'emprunts obligataires (capital conditionnel). Le capital-actions de Jelvoli peut par ailleurs augmenter d'un montant maximal de CHF 2'000'000 par l'émission d'un maximum de 200'000 actions nominatives à libérer entièrement et d'une valeur nominale de CHF 10 chacune, par l'exercice de droits d'option qui ont été accordés aux collaborateurs et aux membres du conseil d'administration de Jelvoli ou de ses filiales dans le cadre de plans d'options cadres (ou qui seront encore accordés dans le cadre d'autres plans d'options) (capital conditionnel).

Le but social de Jelvoli est l'achat, la détention, la gestion et la vente de participations dans des entreprises, en particulier, mais pas exclusivement, dans des entreprises de la branche immobilière. Jelvoli peut fonder des succursales et des filiales en Suisse et à l'étranger et acheter, détenir et vendre des immeubles.



Jelmoli peut exercer toute activité commerciale, financière ou autre, qui sont en rapport avec son but social. En particulier, Jelmoli peut accorder ou contracter des prêts pour des sociétés liées ou qui lui sont proches, accorder des garanties ou bénéficier de garanties, ou accorder ou profiter d'autres modes de financement ou formes de sûretés, et faire appel à ou investir des moyens financiers sur les marchés des devises et des capitaux.

Jelmoli est l'un des principaux groupes suisses dans le domaine de l'immobilier et du commerce de détail. Dans le cadre d'une réorientation stratégique décidée en 2008, les participations détenues par Jelmoli dans des projets immobiliers internationaux en Russie et en Algérie, les participations détenues dans Seiler Hotels Zermatt AG, Molino AG et Beach Mountain AG et les «Fundgruben», ainsi que des liquidités et des créances financières ont été apportées à Athris Holding AG (une filiale de Jelmoli), après quoi celle-ci a été scindée de Jelmoli au 30 mars 2009.

Depuis cette réorientation stratégique, Jelmoli se concentre principalement sur les immeubles de commerce de détail de grande qualité occupant des situations géographiques de premier choix en Suisse. Par ailleurs, Jelmoli poursuit de manière sélective des projets immobiliers en tant que propriétaire, exploitant et développeur, en suivant des politiques de risque sévères et en se concentrant sur une rentabilité supérieure à la moyenne. Jelmoli se distingue aujourd'hui par un portefeuille d'immeubles de première classe dans toute la Suisse, avec un accent particulier sur le commerce de détail. Les immeubles occupent pour la plupart des situations centrales idéales dans les régions économiquement attrayantes de Zurich, de Bâle et de l'Arc lémanique. Jelmoli gère en outre le grand magasin «House of Brands» à Zurich (y compris la Bonus Card).

## **2. Intentions de Swiss Prime Site concernant Jelmoli, son conseil d'administration et sa direction**

Swiss Prime Site a l'intention de regrouper Swiss Prime Site et Jelmoli. Le regroupement envisagé conduirait à la création de la plus importante société immobilière cotée de Suisse, disposant d'un portefeuille équilibré de sites de première catégorie et de projets de développement attrayants, pour une valeur totale de près de CHF 8 milliards. L'entreprise ainsi regroupée disposerait d'une présence encore accrue dans les régions attrayantes des centres économiques suisses. Par ailleurs, un regroupement offrirait des possibilités additionnelles de plus-value, par l'optimisation de portefeuille et la réalisation de projets de développement à haut potentiel de valorisation. En outre, Swiss Prime Site prévoit de continuer l'exploitation de l'unité commerciale «House of Brands», du segment commerce de détail de Jelmoli, et de la marque «Jelmoli» en préservant le caractère particulier que cette unité présente actuellement, en tant qu'une unité commerciale indépendante, au-delà de fin 2010. En cas de succès de l'Offre, Swiss Prime Site a l'intention d'intégrer les employés de Jelmoli tout en sauvegardant et en conservant dans la mesure du possible le modèle d'affaires de Jelmoli, pour autant que celui-ci soit approprié sur les plans entrepreneurial et économique. Swiss Prime Site ne prévoit aucun licenciement, mais s'efforcera d'intégrer les collaborateurs de Jelmoli sa propre structure commerciale.

Swiss Prime Site a soutenu les membres du conseil d'administration de Jelmoli dans leur élection ou dans leur réélection par l'assemblée générale de Jelmoli du 16 juin 2009. En outre, Swiss Prime Site s'est engagée vis-à-vis de Jelmoli à proposer lors de l'assemblée générale extraordinaire de Swiss Prime Site l'élection de deux représentants de Jelmoli au conseil d'administration. En ce qui concerne la future composition de la direction de Jelmoli, rien n'a été convenu à ce jour. Swiss Prime Site va entamer un dialogue sur ce point avec la direction de Jelmoli.

Si l'Offre aboutit, le regroupement de Swiss Prime Site et de Jelmoli sera réalisé au moyen d'une fusion entre Jelmoli et Swiss Prime Site au sens des art. 3 ss de la LFus (sans dédommagement au comptant au sens de l'art. 8 LFus). En ce qui concerne les conséquences fiscales de la fusion pour les actionnaires de Jelmoli qui n'acceptent pas l'Offre, référence est faite au chapitre K.8. Selon la hauteur de la participation de Swiss Prime Site à Jelmoli, Swiss Prime Site se réserve de fusionner Jelmoli dans l'une de ses filiales.

Si Swiss Prime Site dispose de plus de 98% des droits de vote de Jelmoli après l'exécution de l'Offre, Swiss Prime Site se réserve le droit de demander l'annulation des titres se trouvant encore aux mains du public au sens de l'art. 33 LBVM. En ce qui concerne les conséquences fiscales d'une annulation pour les actionnaires de Jelmoli qui n'acceptent pas l'Offre, référence est faite au chapitre K.8.

En tous les cas, Swiss Prime Site a l'intention de procéder à la décotation des Actions Jelmoli après l'exécution de l'Offre.

### 3. Accords entre l'Offrant et la Société visée ainsi que leurs organes et actionnaires en rapport avec l'Offre

Le 11 juin 2009, Swiss Prime Site et Jelmoli ont conclu un accord portant sur la transaction («**Accord sur la Transaction**») par lequel les deux sociétés se sont entendues sur les points suivants concernant l'Offre d'échange:

- *Augmentation du Prix de l'Offre, respectivement du Rapport d'échange*: Swiss Prime Site augmente le Rapport d'échange à 8.1 Actions Swiss Prime Site par Action Jelmoli; la création et l'émission d'un maximum de 222'500 Actions Jelmoli pour l'exécution de l'accord transactionnel avec Tivona AG (cf. communiqué de presse de Jelmoli du 28 janvier 2009) n'est pas considéré comme événement dilutif.
- *Soutien de Jelmoli concernant l'Offre d'échange*: En échange de l'augmentation du Rapport d'échange, Jelmoli (ou son conseil d'administration) recommande à ses actionnaires d'accepter l'Offre d'échange.
- *Inscription au registre des actions*: le Conseil d'administration de Jelmoli a décidé (i) à condition que le contrat d'acquisition entre Swiss Prime Site et Pelham soit pleinement exécuté, d'approuver Swiss Prime Site en tant qu'actionnaire de Jelmoli avec droit de vote, avec 1'214'981 actions de Jelmoli, et (ii) sans condition aucune, d'approuver Swiss Prime Site en tant qu'actionnaire avec droit de vote, avec des actions Jelmoli acquises dans le cadre de l'Offre d'échange.
- *Objet principal*: Swiss Prime Site s'engage à biffer le bâtiment Actelion à Allschwil de la liste des objets principaux figurant dans le Prospectus de l'Offre (voir le chapitre «Objet principal» B.9.).
- *Collaboration concernant l'Offre d'échange*: Jelmoli et Swiss Prime Site s'engagent à coopérer dans le cadre de la procédure d'acquisition.
- *Reconnaissance des actionnaires de Jelmoli qui auront apporté leurs Actions Jelmoli comme actionnaires de Swiss Prime Site*: Sous réserve du dépôt d'une demande valable d'inscription et des règles sur la détention fiduciaire selon l'art. 5 al. 1 des statuts de Swiss Prime Site, Swiss Prime Site inscrira au registre des actions tous les actionnaires de Jelmoli inscrits avec droits de vote au registre des actions de celle-ci au moment de la signature de l'accord ou ceux qui ont annoncé leur participation conformément aux dispositions sur la publicité des participations et qui ont vendu leurs actions dans le cadre de l'Offre sur la base du nombre actuel d'étrangers selon l'art. 5 al. 5 des statuts.
- *Financement de Jelmoli*: Swiss Prime Site soutiendra Jelmoli dans les négociations concernant des obligations financières qui pourraient devenir exigibles en raison de l'Offre d'échange. Si Jelmoli ne pouvait obtenir d'assurances suffisantes concernant le fait que le financement de ses obligations financières sera garanti, le conseil d'administration de Jelmoli est en droit de revenir sur la recommandation faite à ses actionnaires d'accepter l'Offre d'échange.
- *Transaction avec un tiers*: Jelmoli s'engage en principe à ne rechercher, à ne proposer ou à ne négocier aucune transaction avec un tiers, à l'exception de négociations concernant une offre plus avantageuse. Les transactions avec des tiers s'entendent de toutes les opérations conclues entre Jelmoli et une tierce partie, pour lesquelles les actions de Jelmoli ou les actifs déterminants sont concernés, comme par exemple une offre publique d'achat, une fusion, une vente et tout autre transfert d'actifs déterminants ou placement d'actions.
- *Accord concernant le respect de la Best Price Rule*: Jelmoli s'engage à ne procéder à aucune transaction portant sur des Actions Jelmoli et des instruments financiers liés à des Actions Jelmoli.
- *Accord concernant l'émission d'Actions et d'instruments financiers*: Jelmoli s'engage à ne pas émettre d'Actions ou d'instruments financiers Jelmoli, exception faite de la création et de l'émission d'un maximum de 222'500 Actions Jelmoli pour l'exécution de l'accord transactionnel avec Tivona AG et de l'émission d'un maximum de 70'800 Actions Jelmoli en raison de l'exercice d'options de collaborateurs.
- *Assemblée générale de Jelmoli du 16 juin 2009*: Swiss Prime Site s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires afin que les propositions du conseil d'administration de Jelmoli soient adoptées, sous réserve (i) du point 4.1 de l'ordre du jour, par rapport auquel Swiss Prime Site approuvera une augmentation de capital d'au moins 145'000 actions, (ii) du point 4.2 de l'ordre du jour que le conseil d'administration de Jelmoli s'est engagé à retirer, et (iii) les points 7.1 et 7.2 de l'ordre du jour, pour lequel Jelmoli

et Swiss Prime Site se sont engagées à prendre toutes les mesures nécessaires pour qu'à l'issue de la décision de l'assemblée générale le conseil d'administration de Jelmoli se compose des personnes suivantes: Christopher Chambers, Michael Müller, Walter Fust, Barthélemy Helg, Markus Dennler, Klaus Wecken, Rudolf Huber, Bernhard Hammer.

- *Election de représentants de Jelmoli au conseil d'administration de Swiss Prime Site*: Swiss Prime Site s'engage à proposer deux représentants de Jelmoli au poste de membre du conseil d'administration lors de l'assemblée générale extraordinaire de Swiss Prime Site. L'élection sera sous la condition que l'Offre d'échange soit réalisée au moins à 50%.
- *«House of Brands»*: Swiss Prime Site s'engage à continuer l'exploitation de l'unité commerciale «House of Brands», du segment commerce de détail, et la marque «Jelmoli» en préservant le caractère particulier que cette unité présente actuellement, en tant qu'unité commerciale indépendante, au-delà de fin 2010.
- *Collaborateurs de Jelmoli*: Swiss Prime Site donne son accord à ce que, dans le cas où l'Offre d'échange aboutirait, Jelmoli et ses filiales (i) confirment à leurs collaborateurs du secteur «immobilier» que leur rapport de travail ne sera pas résilié au moins jusqu'au 11 juin 2010, et (ii) confirment à leurs collaborateurs du secteur «House of Brands» que leur rapport de travail ne sera pas résilié au moins jusqu'au 11 décembre 2009.

Le 29 mai 2009, Swiss Prime Site a conclu un contrat d'acquisition avec Pelham, selon lequel Swiss Prime Site a acquis un total de 1'214'981 Actions Jelmoli (soit environ 30% du capital-actions de Jelmoli inscrit alors au Registre du commerce) (**«Contrat d'acquisition»**). Le prix de vente s'élève à CHF 515'440'000 soit CHF 424.25 (arrondi; sur la base de la NAV de l'Action Swiss Prime Site au 31 décembre 2008 de CHF 59.25) par Action Jelmoli et sera acquitté come suit: (i) CHF 265'440'000 par remise de 4'480'000 Actions Swiss Prime Site au lieu d'exécution (les Actions Swiss Prime Site seront créées par Swiss Prime Site dans le cadre d'une augmentation de capital par apport en nature de 625'688 Actions Jelmoli) et (ii) CHF 250 millions en numéraire. Le Contrat d'acquisition a été exécuté le 10 juillet 2009, après que les Actions Swiss Prime Site nécessaires à l'exécution du Contrat d'acquisition ont été cotées. L'exécution du Contrat d'acquisition ne dépendait en aucune façon de l'exécution de l'Offre. D'autres obligations sont prévues dans le Contrat d'acquisition, à savoir en particulier:

- *Pas de dénonciation du prêt Athris*: Pelham s'oblige, en qualité d'actionnaire d'Athris Holding AG, à s'engager par toutes mesures raisonnablement exécutables, à éviter la résiliation pour changement de contrôle avant le 31 décembre 2009 du prêt concédé par Athris Holding AG à Jelmoli. Pelham s'oblige, en qualité d'actionnaire de Jelmoli, à s'engager par toutes mesures raisonnablement exécutables, à ce que Jelmoli (i) rembourse entièrement le prêt à Athris Holding AG au plus tard le 31 décembre 2009 et (ii) consente sans réserve au transfert du prêt à un tiers, au cas où un tel consentement serait exigé par Athris Holding AG.
- *Respect de la Best Price Rule*: Pelham, la société Hansa Aktiengesellschaft, contrôlant Pelham, Georg von Opel et toutes les autres personnes agissant de concert avec Georg von Opel s'engagent à ne pas acheter d'Actions Jelmoli et d'instruments financiers liés à l'Actions Jelmoli jusqu'au 31 décembre 2010.
- *Période de lock-up concernant les Actions nominatives Swiss Prime Site*: Pelham s'engage, pendant un délai de 12 mois courant dès l'exécution du Contrat d'acquisition, à ne pas vendre, offrir, mettre en gage, transférer ou aliéner d'une autre façon les 4'480'000 actions nominatives Swiss Prime Site, et à ne pas contracter de promesse de vente, accorder des options d'achat ou de vente, accorder ou acquérir des droits de conversion, ou effectuer quelque autre transaction que ce soit concernant ces actions, à moins d'une autorisation écrite de Swiss Prime Site (qui ne peut être refusée sans juste motif). Swiss Prime Site octroiera son autorisation au cas où (i) les Actions Swiss Prime Site sont vendues à plusieurs investisseurs dans le cadre d'une procédure de construction d'un livre d'ordre tenu avec la collaboration d'une banque d'investissement renommée, pour autant qu'aucun investisseur ni aucun groupe d'investisseurs agissant de concert ne détiennent plus de 2% des actions émises de Swiss Prime Site, ou (ii) les Actions Swiss Prime Site sont vendues à des investisseurs particuliers qui n'agissent pas de concert avec d'autres investisseurs pourvu qu'ils ne détiennent pas plus de 2% des actions émises de Swiss Prime Site et qu'il n'existe pas d'indices suffisants d'intentions inamicales de ces investisseurs envers Swiss Prime Site.
- *Assemblées générales*: Pelham votera à l'assemblée générale de Jelmoli du 16 juin 2009 en faveur des propositions du conseil d'administration, sous réserve d'instructions contraires de Swiss Prime Site. Au

cas où des propositions nouvelles ou modifiées étaient soumises, ou si une autre assemblée générale était tenue avant l'exécution, Pelham s'oblige à suivre les instructions de Swiss Prime Site en vue de l'exercice du droit de vote. Pelham s'oblige en outre, après l'exécution, à exercer à l'assemblée générale de Swiss Prime Site le droit de vote de toutes les Actions Swiss Prime Site qu'elle détient conformément aux propositions du conseil d'administration en relation avec tout rapprochement stratégique poursuivi par Swiss Prime Site. Cette obligation est valable aussi longtemps que Pelham détient des Actions Swiss Prime Site et au plus tard jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de l'année 2010.

En dehors de cela, il n'existe aucun autre accord entre Swiss Prime Site et Jelmoli ainsi que leurs organes et actionnaires en rapport avec l'Offre.

#### **4. Informations confidentielles**

Swiss Prime Site atteste, au sens de l'art. 23 al. 2 OOPA, que ni elle, ni les personnes agissant de concert avec elle, n'ont reçu de Jelmoli des informations non publiques sur cette société susceptibles d'influencer de manière déterminante la décision des destinataires de l'Offre d'échange.

### **G Rapport de l'organe de contrôle au sens de l'art. 25 LBVM**

En notre qualité d'organe de contrôle reconnu selon la LBVM pour effectuer la vérification d'offres publiques d'acquisition, nous avons examiné le prospectus d'offre. Le rapport du conseil d'administration de Jelmoli Holding SA et l'attestation d'équité (fairness opinion) de Banque Sarasin & Cie SA n'ont pas fait l'objet de notre examen.

La responsabilité pour l'établissement du prospectus d'offre incombe à Swiss Prime Site AG. Notre mission consiste à vérifier le prospectus d'offre et à émettre une appréciation le concernant.

Notre examen a été effectué selon les normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification du prospectus d'offre de manière telle que l'exhaustivité formelle selon la LBVM et de ses ordonnances soit constatée et que des anomalies significatives puissent être détectées avec une assurance raisonnable. Nous avons vérifié les indications figurant dans le prospectus d'offre en procédant à des analyses et à des examens, partiellement par sondages. En outre, nous avons apprécié le respect de la LBVM et de ses ordonnances. Nous estimons que notre contrôle constitue une base suffisante pour former notre opinion.

Selon notre appréciation:

- le prospectus d'offre est conforme à la LBVM et à ses ordonnances;
- le prospectus d'offre est exhaustif et exact;
- l'égalité de traitement des destinataires de l'offre est respectée;
- les dispositions relatives au prix minimum sont respectées;
- les dispositions relatives aux effets de l'annonce préalable sont respectées; et
- Swiss Prime Site AG a pris toutes les mesures appropriées pour avoir à disposition les actions nécessaires pour l'échange au jour de l'exécution.

Zurich, le 13 juillet 2009

BDO Visura

Markus Egli

Markus Eugster

## H Rapport du conseil d'administration de Jelmoli

Le conseil d'administration de Jelmoli Holding SA ayant son siège à Zurich («**Jelmoli**») prend position comme suit sur l'offre publique d'échange de Swiss Prime Site AG, Olten («**SPS**» ou «**Offrante**») portant sur toutes les actions nominatives se trouvant en mains du public, conformément à l'art. 29 al. 1 LBVM et 30–32 de l'Ordonnance sur les OPA:

### 1. Prise de position

Le 2 juin 2009, l'Offrante a publié l'annonce préalable d'une offre publique d'échange qui n'a pas été concertée avec Jelmoli portant sur toutes les actions Jelmoli se trouvant en mains du public. Simultanément, SPS a rendu public qu'elle avait conclu le 29 mai 2009 un contrat d'achat d'actions avec Pelham Investments SA («**Pelham**»), une société contrôlée par Georg von Opel, selon lequel l'Offrante acquerra au total 1'214'981 actions Jelmoli de cet actionnaire (correspondant environ à 30% du capital-actions inscrit à ce moment-là au registre du commerce). Selon les indications de l'Offrante, le contrat d'achat d'actions doit être exécuté le 10 juillet 2009\*.

Le conseil d'administration de Jelmoli («**Conseil d'administration**») a rejeté cette offre non concertée avec Jelmoli en considérant que le rapport d'échange de 7.7 actions SPS par action Jelmoli était insuffisante d'un point de vue financier (communiqué de presse du 2 juin 2009). Le Conseil d'administration a néanmoins entamé des négociations afin d'examiner si SPS était prête à améliorer son offre envers les actionnaires de Jelmoli. Le 11 juin 2009, SPS et Jelmoli ont conclu une convention concernant la transaction décrite ci-dessous sous chiffre 3. Par cette convention, l'Offrante s'est engagée à améliorer son offre et à augmenter le rapport d'échange à 8.1 actions SPS par action Jelmoli. Le Conseil d'administration de Jelmoli a accepté de recommander d'accepter l'offre. Cette recommandation est soumise à la condition que le Conseil d'administration obtienne suffisamment d'assurance jusqu'à la publication du prospectus de l'offre que le financement des engagements financiers existants est garanti (ce qui est le cas, voir le chiffre 4.3 ci-dessous).

Le Conseil d'administration a examiné en détail l'offre d'échange décrite dans le prospectus de l'offre et recommande sans voix contre, mais avec une abstention (voir là-dessus les chiffres 4.2 et 6) aux actionnaires de Jelmoli d'accepter l'offre d'échange de SPS et d'offrir leurs actions Jelmoli sur la base des considérations exposées ci-dessous.

### 2. Recommandation et motifs

#### 2.1 Prix de l'offre adéquat

Le prix augmenté de l'offre correspond à une prime d'environ 11,2% par rapport au cours de clôture des bourses des actions Jelmoli de CHF 393.5, resp. des actions SPS de CHF 54 au 29 mai 2009, dernier jour de bourse précédant l'annonce préalable, resp. d'environ 11% comparé au cours moyen calculé en fonction de la pondération des volumes des actions Jelmoli, resp. des actions SPS auprès de la SIX Swiss Exchange à chaque fois pendant les 60 jours de négoce précédant la publication de l'annonce préalable du 2 juin 2009.

Le Conseil d'administration de Jelmoli a, par ailleurs, mandaté la Banque Sarazin & Cie SA d'établir une attestation d'équité (fairness opinion) afin d'examiner si le prix de l'offre est adéquat d'un point de vue financier. Banque Sarasin & Cie SA est parvenue à la conclusion dans sa fairness opinion que le rapport d'échange offert par SPS de 8.1 actions pour chaque action nominative de Jelmoli est adéquat (cf. chiffre 9 ci-dessous en ce qui concerne la fairness opinion).

#### 2.2 Potentiel résultant du regroupement de SPS et Jelmoli

La situation actuelle de Jelmoli est la conséquence de la volonté du Conseil d'administration depuis une nouvelle constitution depuis décembre 2007 de donner une structure claire à Jelmoli et visant à séparer le domaine immobilier (y compris le «House of Brands» et Jelmoli Bonus Card SA) des autres activités d'investissement (les restaurants Molino, Beach Mountain, les hôtels Seiler, les activités d'investissement en Russie et en Algérie) aux fins d'augmenter la valeur de tout le groupe («**Plan stratégique**»).

\* Jelmoli a été informé par l'Offrante que le contrat d'achat d'actions a été exécuté le 10 juillet 2009.



Le 23 janvier 2009, l'assemblée générale de Jelmoli a accepté à une large majorité le Plan stratégique, qui contenait pour l'essentiel les éléments suivants:

- Création de deux sociétés cotées en bourse – une société immobilière (Jelmoli) et une société d'investissement (Athris Holding SA, «**Athris**»);
- Suppression des deux genres d'actions dans la société Jelmoli (action unique);
- Compensation en faveur de Pelham à titre de dédommagement moyennant sa renonciation à contrôler la société Jelmoli;
- Option de dédommagement en espèces dans le cadre d'un programme de rachat pour les actionnaires de Athris.

Par ailleurs, Jelmoli a réussi à conclure un accord avec les actionnaires de Tivona SA («**Tivona**»), par lequel Jelmoli reprend la part restante de 55.5% dans Tivona, moyennant un paiement en espèces de CHF 60 millions et 80'000 actions au porteur Jelmoli (avant la séparation de Athris). Tivona, une entreprise immobilière suisse active dans l'immobilier commercial se concentrant sur des surfaces de commerce de détail, comme par exemple des centres commerciaux et des discounters spécialisés, était depuis 2004 l'objet d'une procédure d'arbitrage entre Jelmoli et les autres actionnaires de Tivona. Par l'accord, les deux parties ont renoncé à toutes leurs conclusions et conclusions reconventionnelles, de sorte que le litige a pu être réglé. (Pour de plus amples détails concernant le litige, prière de vous référer à la description figurant à la remarque 7 du rapport semestriel 2008 de Jelmoli du 16 septembre 2008 ([www.jelmoliholding.ch](http://www.jelmoliholding.ch)) et aux communiqués de presse antérieurs).

Tivona a contribué à améliorer la position de Jelmoli en tant que deuxième plus importante société immobilière cotée en bourse suisse et a augmenté la valeur de marché du portefeuille immobilier d'env. CHF 4.1 milliards. Tivona a contribué à renforcer la concentration de Jelmoli sur l'immobilier du commerce de détails et offre un potentiel de croissance par des projets de développement de grande valeur, comme p. ex. de l'achèvement du centre commercial Stücki à Bâle. La transaction a pu être exécutée comme prévu en deux étapes le 26 février et le 1<sup>er</sup> juillet 2009.

Fin mars 2009, le Plan stratégique a ensuite pu être mis en œuvre, resp. exécuté. Les actions au porteur Jelmoli ont été supprimées, resp. ont été transformées en actions nominatives. Athris a été cotée comme société d'investissement indépendante à la SIX Swiss Exchange et Jelmoli a pu dès lors se concentrer sur ses activités immobilières, ainsi que sur la House of Brands (cf. les communiqués de presse du 28 avril 2009 là-dessus).

Le Conseil d'administration avait l'intention à l'origine de poursuivre l'exploitation de Jelmoli en tant que société immobilière bien positionnée. Cette stratégie a, toutefois, été mise en question par la vente du paquet d'actions d'environ 28% de Pelham à SPS, étant donné que Jelmoli a désormais un nouvel actionnaire qui est en même temps un concurrent. Le Conseil d'administration devait également reconnaître que SPS et Jelmoli se complètent bien. Ainsi, les affaires de SPS se concentrent sur les biens immobiliers affectés à des bureaux et celles de Jelmoli sur les biens immobiliers de détail. Alors que Jelmoli est également présent en Suisse romande et dans le nord de la Suisse, SPS est surtout active dans l'agglomération de Zurich. Par conséquent, les deux portefeuilles se complètent tant sur le plan de leurs activités que d'un point de vue géographique. Par un regroupement se formerait la plus importante société immobilière de Suisse cotée en bourse détenant un portefeuille équilibré comprenant des immeubles de grande qualité et des emplacements attractifs. La société consolidée pourrait également jouer un rôle au niveau européen et pourraient devenir encore plus attractive envers les investisseurs. Cela devrait amener une augmentation à long terme du cours de l'action et, en tout cas, améliorer la liquidité de leurs actions. Sur la base des discussions menées avec SPS et, compte tenu des assurances données par SPS dans la convention concernant la transaction, le Conseil d'administration de Jelmoli est parvenu à la conclusion que le modèle d'affaires de Jelmoli peut être intégré dans le modèle d'affaires de SPS. De cette manière, les compétences essentielles de Jelmoli dans le domaine de la gestion et du développement des biens immobiliers affectés au commerce de détail peuvent être conservées, sans encourir d'importants coûts supplémentaires.

Eu égard au prix de l'offre désormais augmenté (là-dessus, voir le chiffre 2.2 ci-dessus), le Conseil d'administration considère, par conséquent, que l'offre correspond au mieux aux intérêts des actionnaires de Jelmoli. Par ailleurs, d'importants intérêts de l'entreprise ont été ancrés dans la convention conclue avec SPS concernant la transaction. La poursuite de l'exploitation du grand magasin situé à la Bahnhofstrasse à Zurich («House of Brands») est assurée au moins jusqu'à la fin 2010, ainsi qu'une large protection des employés de Jelmoli.

### **2.3 Conséquences fiscales éventuelles concernant les investisseurs privés en Suisse**

L'offre d'échange peut entraîner des conséquences envers les actionnaires domiciliés en Suisse, détenant des actions Jelmoli dans leur fortune privée. A ce propos, le Conseil d'administration renvoie aux explications détaillées contenues au chiffre 5. En ce qui concerne les conséquences fiscales générales pour les actionnaires, prière de vous référer aux explications figurant dans le prospectus de l'offre (voir la section K.8 du prospectus de l'offre).

### **2.4 Effets par rapport aux engagements financiers de Jelmoli**

Le Conseil d'administration s'est réservé dans la convention concernant la transaction de retirer la recommandation tendant à accepter l'offre s'il n'obtenait pas, d'ici la publication du prospectus de l'offre, des assurances suffisantes selon lesquelles le financement des engagements financiers existants de Jelmoli est garanti. En collaboration avec l'Offrante, Jelmoli a vérifié les effets de l'offre d'échange sur ses engagements financiers. Ce contrôle a révélé qu'en cas d'exécution de l'offre d'échange une partie des financements existants de Jelmoli doit être adaptée ou remplacée. Cela concerne notamment des crédits octroyés jusqu'à maintenant sans garantie qui seraient partiellement transformés en crédits avec garantie. Eu égard aux marchés actuels des capitaux, la constitution de sûretés supplémentaires n'entraînera en principe que des coûts de financement réduits. Ne sont encourus dans ce contexte que les frais uniques liés à la constitution des cédules hypothécaires correspondantes. Sur la base des discussions menées en commun avec SPS et les banques, le Conseil d'administration de Jelmoli est parvenu à la conclusion qu'un refinancement est possible dans le cadre de l'exécution de l'offre d'échange et que les avantages apportés par la transaction à long terme l'emportent par rapport aux éventuels effets défavorables sur les financements existants.

Selon le prospectus de l'offre, il est possible que SPS fusionne ultérieurement avec Jelmoli après l'achèvement de l'offre d'échange. Si, quand et comment une telle fusion sera exécutée est incertain à l'heure actuelle. Dans le cadre d'une éventuelle fusion, il appartient aux conseils d'administration respectifs des deux sociétés de publier et de juger dans le rapport de fusion les éventuelles conséquences d'une telle fusion sur les financements existants à ce moment là. Le présent rapport ne peut donc prendre aucune position à ce propos.

### **2.5 Recommandation**

Le Conseil d'administration de Jelmoli est convaincu sur la base de son jugement et des mesures décrites que l'offre d'échange correspond au mieux aux intérêts de Jelmoli, de ses actionnaires, employés, clients et fournisseurs. Compte tenu que (a) le rapport d'échange est adéquat, (b) le regroupement avec SPS pour devenir une des plus importantes sociétés immobilières européennes est approprié d'un point de vue stratégique et (c) SPS s'est engagée à poursuivre l'exploitation de Jelmoli dans ses éléments essentiels, le Conseil d'administration recommande aux actionnaires de Jelmoli sans voix contre, avec une abstention d'accepter l'offre d'échange de SPS. Trois membres du Conseil d'administration n'ont pas participé à la prise de décision (à ce propos, voir les chiffres 4.2 et 6 ci-dessous).

## **3. Convention concernant la transaction**

Jelmoli a signé le 11 juin 2009 une convention concernant la transaction. Celle-ci pose les conditions de l'offre d'échange et les obligations respectives de Jelmoli et SPS liées à l'offre d'échange. En particulier, la convention concernant la transaction règle le rapport d'échange à offrir par SPS pour les actions Jelmoli. Par ailleurs, SPS a donné dans la convention concernant la transaction différentes assurances limitées dans le temps portant sur la continuation de l'exploitation du grand magasin Jelmoli («House of Brands»), sur l'utilisation du nom «Jelmoli», ainsi que sur une protection en faveur du personnel contre les licenciements. SPS s'est engagée dans la convention concernant la transaction à proposer à l'assemblée générale extraordinaire de SPS de nommer deux représentants de Jelmoli au conseil d'administration de SPS. Ces représentants n'ont pas encore été désignés. L'élection doit être soumise à la condition que l'offre d'échange aboutisse au moins à une prise de contrôle de 50% (y compris les actions acquises de Pelham Investments SA). Un résumé de la convention concernant la transaction est contenu dans le prospectus de l'offre à la section F.3.



## **4. Informations supplémentaires conformément au droit suisse des OPA**

### **4.1 Conseil d'administration et direction générale de Jelmoli**

Le Conseil d'administration de Jelmoli est composé de Messieurs Christopher M. Chambers (Président), Michael Müller (Administrateur délégué et CEO), Dr. Markus Dennler, Walter Fust, Dr. Bernhard Hammer, Barthélemy Helg, Dr. Rudolf Huber et Klaus Rudolf Wecken.

La direction de Jelmoli se compose de Messieurs Michael Müller (Administrateur délégué et CEO) et Markus Meier (CFO), qui a remplacé l'ancien CFO, Monsieur Roland Walder, au 1<sup>er</sup> mars 2009 (voir communiqué de presse du 13 janvier 2009).

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

Bernhard Hammer et Rudolf Huber sont simultanément membres du conseil d'administration de SPS. Sur la base de la convention concernant la transaction, le Conseil d'administration de Jelmoli a proposé à l'assemblée générale ordinaire de Jelmoli du 16 juin 2009 de les nommer au Conseil d'administration et ont été élus par l'assemblée générale comme nouveaux membres du Conseil d'administration conformément à la proposition du Conseil d'administration. Par conséquent, ils se trouvent en situation de conflit d'intérêts et se sont abstenus de prendre part à l'appréciation et au jugement de l'offre, ainsi qu'à la prise de décision concernant le présent rapport du Conseil d'administration de Jelmoli.

A l'exception de Bernhard Hammer et de Rudolf Huber, aucun membre du Conseil d'administration de Jelmoli n'est membre du conseil d'administration de l'Offrante, ni n'entretient de quelconque rapport contractuel avec l'Offrante (ou avec une personne agissant de concert avec elle). Aucun des autres membres du Conseil d'administration de Jelmoli n'exerce son mandat selon les instructions de SPS (ou d'une personne agissant de concert avec elle), ni d'une manière générale, ni en relation avec l'établissement de ce rapport. Par ailleurs, aucun des membres n'entretient un rapport de mandat ou une relation d'affaires essentielle avec l'Offrante et n'a été nommé à la demande de SPS (ou d'une personne agissant de concert avec elle). De plus, ils ne sont ni organes, ni employés de SPS (ou d'une personne agissant de concert avec elle) ou d'une société qui entretient des liens d'affaires essentiels avec SPS (ou d'une personne agissant de concert avec elle).

Michael Müller a agi depuis sa nomination au sein du Conseil d'administration en 2007 comme homme de confiance de Georg von Opel qui contrôle l'actionnaire Pelham et siégeait également en cette qualité comme membre du conseil d'administration de Pelham et de l'actionnaire principale de Pelham, Hansa Aktiengesellschaft. En reprenant la fonction de CEO de Jelmoli dans le cadre de l'exécution du Plan stratégique, Michael Müller a démissionné du conseil d'administration des sociétés susmentionnées et a également mis fin ultérieurement à toutes les autres activités essentielles exercées dans l'intérêt de Georg von Opel (cf. communiqué de presse de Athris du 1<sup>er</sup> juillet 2009). Bien qu'il n'existe plus, selon le Conseil d'administration, de conflit d'intérêts éventuel, Michael Müller s'est abstenu de prendre part à la décision portant sur le rapport du Conseil d'administration. En revanche, il a pris part à l'appréciation et au jugement de l'offre.

Markus Meier assume la fonction de CFO de Jelmoli depuis le 1<sup>er</sup> mars 2009 et, à la connaissance du Conseil d'administration, ne se trouve pas en situation de conflit d'intérêts par rapport à l'offre d'échange.

### **4.3 Conséquences financières éventuelles de l'offre**

#### **(a) Indemnité du Conseil d'administration et de la direction générale**

Les membres du Conseil d'administration reçoivent (à l'exclusion de Michael Müller) leur indemnité ordinaire comme par le passé pour leur activité jusqu'à la tenue de l'assemblée générale ordinaire de Jelmoli du 16 juin 2009 (voir p. 128F, chiffre 13 du rapport de gestion 2008 de Jelmoli). Selon la convention concernant la transaction, Jelmoli s'est engagée à adapter les honoraires à la pratique de SPS à partir de la tenue de l'assemblée générale ordinaire (voir p. 100 chiffre 10 du rapport annuel de l'Offrante).

A la connaissance du Conseil d'administration, la direction générale poursuivra l'exploitation opérationnelle de Jelmoli aux mêmes conditions précédentes après l'exécution de l'offre. Le Conseil d'administration a décidé de créer un pool de bonus d'intégration d'un montant total maximum de CHF 2.5 millions en faveur d'un cercle d'env. 10–15 membres de la direction générale élargie et d'autres collaborateurs clés de Jelmoli et de ses filiales. Le pool de bonus d'intégration vise à récompenser les efforts et prestations extraordinaires fondés sur la performance réalisés dans le cadre de l'intégration de Jelmoli dans SPS. Le cercle des ayants droit, ainsi que le montant des indemnités individuelles n'ont pas encore été fixé au moment de l'établissement de ce rapport et seront déterminés par Jelmoli en accord avec l'Offrante.

(b) Les actions Jelmoli détenues par les membres du Conseil d'administration et la direction générale

Au moment de l'établissement du présent rapport, les membres du Conseil d'administration et la direction générale détiennent les actions Jelmoli et les options Jelmoli suivantes:

Nom	Actions	Options
<b>Conseil d'administration</b>		
Christopher M. Chambers	3'600	150
Michael Müller	3'080	100
Markus Dennler	660	100
Walter Fust	268'491	650
Barthélemy Helg	660	100
Klaus Wecken	327'689	0
Rudolf Huber	0	0
Bernhard Hammer	10	0
<b>Direction générale</b>		
Michael Müller (voir ci-dessus)		
Markus Meier	0	0

Sauf indication contraire figurant au chiffre 6 ci-dessous, les membres du Conseil d'administration de Jelmoli envisagent d'offrir leurs actions Jelmoli à SPS.

Chaque option donne le droit de souscrire 5 actions nominatives de Jelmoli Holding SA. Les options ne peuvent pas être exercées à l'heure actuelle. Jelmoli cherchera à trouver des solutions en collaboration avec l'Offrante pour racheter les options.

(c) Paiements conditionnés à la reprise

Aucun avantage de quelque nature que se soit ne sera octroyé aux membres du Conseil d'administration en relation avec l'offre d'échange. Aucun membre du Conseil d'administration de Jelmoli ne reçoit une indemnité en raison de l'offre. Les contrats de travail des membres de la direction générale ne contiennent aucune clause de changement de contrôle et ne prévoient aucune indemnité de départ.

#### **4.4 Accord contractuels ou autre engagement avec SPS**

A l'exception des accords mentionnés à la section F 3 du prospectus de l'offre, il n'existe à la connaissance du Conseil d'administration aucun accord entre l'Offrante et Jelmoli.

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

Le Conseil d'administration de Jelmoli a examiné les indications de l'Offrante concernant les conséquences fiscales figurant à la section 8 du prospectus de l'offre et les considère comme plausibles. En particulier, le Conseil d'administration part de l'idée, 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 Jelmoli dans leur fortune privée.

Pour le cas où l'Offrante fusionne à l'issue de l'offre (ce qui devrait être le cas selon le Conseil d'administration), le Conseil d'administration de Jelmoli prend connaissance des indications mentionnées à la section K 8.1 du prospectus de l'offre, selon lesquelles le conseil d'administration de SPS fera tout ce que l'on peut raisonnablement exiger pour éviter une imposition ultérieure de l'augmentation de la valeur nominale.

## **6. Intentions des actionnaires détenant plus de 3% des droits de vote**

A la connaissance du Conseil d'administration, les actionnaires suivants détiennent plus de 3% des droits de vote de Jelmoli au moment du présent rapport:

- Monsieur Georg von Opel, Wollerau (par l'intermédiaire de Hansa Aktiengesellschaft et Pelham Investments SA), resp. Swiss Prime Site AG, Olten, après l'exécution du contrat d'achat d'actions (cf. chiffre 1)\*\*: 28.34%
- Monsieur Klaus Wecken (pour lui-même et comme représentant légal de Ferry Wecken et Ina Wecken), Bettingen: 8.83%
- Franklin Mutual Advisers, Short Hills (New Jersey USA): 8.31%
- Monsieur Walter Fust, Freienbach: 6.6%
- Suva Schweizerische Versicherungsanstalt, Lucerne: 4.73%

\*\* Selon les indications de l'Offrante, le contrat d'achat d'actions a été exécuté le 10 juillet 2009.

Georg von Opel a aliéné sa participation à l'Offrante (cf. chiffre 1 ci-dessus) et s'est déclaré en commun avec l'Offrante comme groupe (date de publication de la déclaration le 9 juin 2009). Le Conseil d'administration de Jelmoli n'a aucune connaissance précise du contenu du contrat d'achat d'actions (cf. là-dessus section F.3. du prospectus de l'offre). L'Offrante envisage de reprendre Jelmoli par la voie de la présente offre d'échange.

Klaus Wecken n'a été élu au Conseil d'administration de Jelmoli que lors de l'assemblée générale du 16 juin 2009, c'est-à-dire après la signature de la convention concernant la transaction entre Jelmoli et l'Offrante. Il n'a pas encore décidé s'il allait offrir ses actions. De manière correspondante, il s'est abstenu dans la prise de décision concernant le présent rapport du Conseil d'administration.

Monsieur Fust n'a pas pu participer à la prise de décision finale concernant le présent rapport du Conseil d'administration, mais a communiqué qu'il allait offrir ses actions. Franklin Mutual Advisers a indiqué au Conseil d'administration qu'il n'était pas envisagé d'offrir les actions à ce rapport d'échange.

En outre, le Conseil d'administration n'a pas connaissance des intentions des autres actionnaires susmentionnés. Le Conseil d'administration n'a pas connaissance d'autre actionnaire détenant plus de 3% des droits de vote de Jelmoli.

## **7. Mesures de défense**

Le Conseil d'administration de Jelmoli n'a pris aucune mesure de défense à l'encontre de l'offre de SPS et n'a pas l'intention d'en prendre. L'assemblée générale de Jelmoli du 16 juin 2009 n'a de même pas décidé de prendre des mesures de défense.

## **8. Données concernant des modifications essentielles de la situation patrimoniale, financière ainsi que sur la rentabilité, les perspectives d'affaires et le bilan intermédiaire**

Jelmoli a établi ses comptes annuels au 31 décembre 2008, lesquels peuvent être consultés sous [www.jelmoliholding.ch](http://www.jelmoliholding.ch). Depuis le 31 décembre 2008, aucune modification essentielle concernant la situation patrimoniale, financière ainsi que la rentabilité et les perspectives d'affaires de Jelmoli n'est survenue à la connaissance du Conseil d'administration, hormis les événements mentionnés ci-dessous (les communiqués de presse y relatifs peuvent également être consultés sous [www.jelmoliholding.ch](http://www.jelmoliholding.ch)):

- Le 16 janvier 2009, les créanciers de deux emprunts à rembourser de Jelmoli d'un montant nominal de CHF 175 millions et CHF 200 millions ont approuvé la proposition correspondante en ce sens que les deux emprunts ne soient pas dénoncés de manière anticipée au remboursement au cas où l'assemblée générale extraordinaire de Jelmoli tenue le 23 janvier 2009 approuve la distribution d'un dividende spécial comme élément essentiel du Plan stratégique. En échange, Jelmoli s'est déclaré disposé, à la condition et dès le moment de la distribution du dividende spécial, à rémunérer les emprunts à un nouveau taux de 4.25% (s'agissant de l'emprunt à 4% remboursable au 5 juillet 2011), p.a., resp. de 4.625% p.a. (s'agissant de l'emprunt à 3 1/8% remboursable au 11 juillet 2013) et à adapter les coupons annuels de manière correspondante (cf. communiqué de presse du 16 janvier 2009).
- Le 23 janvier 2009, l'assemblée générale a approuvé le Plan stratégique. Le Plan a été mis en œuvre fin mars 2009, resp. exécuté (cf. là-dessus le chiffre 2.3 ci-dessus, ainsi que les communiqués de presse des 23 janvier, 11, 27 et 30 mars 2009).
- Le 23 janvier 2009 également, le litige avec les autres actionnaires de Tivona a pu être réglé et la reprise intégrale de Tivona a pu commencé (cf. là-dessus les communiqués de presse des 23 et 28 janvier 2009). Cette reprise a pu être exécutée le 26 février et le 1<sup>er</sup> juillet.

Il est prévu que le bilan intermédiaire de Jelmoli concernant les résultats du premier semestre 2009 clôturé au 31 août 2009 soit publié.

## 9. Attestation d'équité (fairness opinion) de la Banque Sarasin & Cie SA

Le Conseil d'administration de Jelmoli a mandaté la Banque Sarasin & Cie SA («**Sarasin**»), comme expert indépendant, aux fins d'établir une attestation d'équité (fairness opinion) portant sur la conformité du rapport d'échange, de manière à garantir une prise de position objective et indépendante par rapport à l'offre. Sarasin est parvenue à la conclusion dans sa fairness opinion du 7 juillet 2009 que prix offert par SPS pour les actions Jelmoli est juste et adéquat du point de vue financier (cf. p. 29, chiffre 10 de la fairness opinion).

Cette appréciation se fonde sur l'idée qu'au vu de la valeur nette d'inventaire ajustée (adjusted net asset value) des deux sociétés considérée d'un point de vue économique, il s'agit d'une combinaison de deux sociétés presque de même taille («*merger of equals*»). Par cette combinaison économique, les actionnaires de Jelmoli conserveraient, au vu des valeurs apportées, une participation de 46.6% (sans tenir compte de l'ancienne participation de Pelham dans Jelmoli), dans la substance économique de Jelmoli et ils participeraient en commun avec les actionnaires de l'Offrante aux synergies futures, eu égard aux valeurs apportées à la société consolidée. Il s'ensuit, selon Sarasin, que tout rapport d'échange qui entraîne une prime de 0% ou davantage en faveur des actionnaires de Jelmoli doit être considéré comme juste et adéquat (ce qui est le cas selon les calculs de Sarasin).

La fairness opinion de la Banque Sarasin & Cie SA est disponible sous [www.jelmoliholding.ch](http://www.jelmoliholding.ch) et peut être demandée gratuitement auprès de la Banque Sarasin & Cie SA, Corporate Finance, Löwenstrasse 11, Zurich (tél.: +41 44 213 9678, fax: +41 44 213 9680, e-mail: [corporate.finance@sarasin.ch](mailto:corporate.finance@sarasin.ch)).

Zurich, le 8 juillet 2009

Pour le Conseil d'administration de Jelmoli Holding SA:

Christopher M. Chambers (président)

## **I Disposition de la Commission des OPA**

Le 13 juillet 2009, la Commission des OPA a pris la décision suivante:

1. L'offre publique d'échange de Swiss Prime Site AG, Olten, aux actionnaires de Jelvoli Holding SA, Zurich, est conforme aux dispositions légales sur les offres publiques d'échange.
2. La présente décision sera publiée sur le site de la Commission des OPA le jour de la publication du prospectus.
3. L'émolument à charge de Swiss Prime Site est fixé à CHF 200'000.

## **J Droits des actionnaires de Jelvoli**

### **1. Requête (art. 57 OOPA)**

Un actionnaire qui détient au moins 2% des droits de vote de Jelvoli, exerçables ou non, depuis le 2 juin 2009 («Actionnaire qualifié», art. 56 OOPA) obtient la qualité de partie s'il en fait la requête auprès de la Commission des OPA. La requête d'un Actionnaire qualifié pour obtenir la qualité de partie doit être reçue par la Commission des OPA (Selnastrasse 30, case postale, CH-8021 Zurich, info@takeover.ch, fax: +41 58 854 22 91) pendant le délai de cinq jours de bourse après la publication du Prospectus de l'Offre. Le délai commence à courir le premier jour de bourse après la publication du Prospectus de l'Offre. La preuve de la participation détenue par le requérant doit être jointe à la requête. La Commission des OPA peut en tout temps exiger le renouvellement de la preuve que l'actionnaire détient toujours au minimum 2% des droits de vote, exerçables ou non, de Jelvoli. La qualité de partie reste acquise pour toutes les décisions ultérieures rendues en relation avec l'Offre pour autant que la qualité d'Actionnaire qualifié subsiste.

### **2. Opposition (art. 58 OOPA)**

Un Actionnaire qualifié (art. 56 OOPA), qui n'a pas participé à la procédure jusqu'alors peut former opposition contre la décision de la Commission des OPA. L'opposition doit être reçue par la Commission des OPA (Selnastrasse 30, case postale, CH-8021 Zurich, info@takeover.ch, fax: +41 58 854 22 91) dans les cinq jours de bourse suivant la publication de la décision. Le délai commence à courir le premier jour de bourse après la publication de la décision. L'opposition doit comporter une conclusion une motivation sommaire et la preuve de la participation de son auteur conformément à l'art. 56 OOPA.

## **K Exécution de l'Offre d'échange**

### **1. Information / Déclaration d'acceptation**

#### **Actionnaires dont les Actions Jelvoli sont déposées sur un compte de dépôt**

Ceux des actionnaires de Jelvoli dont l'/les Action/s Jelvoli est/sont déposée/s sur un compte de dépôt seront informés de l'Offre par la banque dépositaire et sont priés de se conformer aux instructions de celle-ci.

#### **Actionnaires conservant leurs Actions Jelvoli à domicile**

Ceux des actionnaires dont les Actions Jelvoli sont conservées, sous forme de certificat, à domicile ou dans un coffre bancaire et qui sont inscrits au registre des actions de Jelvoli, seront informés de l'Offre par le Registre des Actions et sont priés de se conformer aux instructions.

- 2. Banque mandatée** Credit Suisse a été chargée de l'exécution de l'Offre. Elle agit en tant qu'agent d'acceptation et d'échange.
- 3. Actions Jelmoli présentées à l'échange dans le cadre de la présente Offre**

Les Actions Jelmoli présentées à l'échange à Swiss Prime Site reçoivent des banques de dépôt le numéro de valeur suivant:

Numéro de valeur: 10 285 333                      ISIN: CH 010 285333 7

Les Actions Jelmoli enregistrées sous ce numéro de valeur sont uniquement gérées sous forme comptable; une livraison physique n'est pas possible.

SIX Swiss Exchange a consenti à l'ouverture, dès le 29 juillet 2009 (début de la Durée de l'Offre) d'une seconde ligne de négoce pour les Actions Jelmoli présentées à l'échange. Le négoce sur cette seconde ligne sera vraisemblablement interrompu après l'expiration du Délai supplémentaire.

La vente et l'achat d'Actions Jelmoli présentées à l'échange sur la seconde ligne de négoce donneront lieu à des frais boursiers et à des frais de commission qui seront à la charge des actionnaires acquéreurs, resp. vendeurs.
- 4. Apports en nature** En acceptant la présente Offre, les actionnaires de Jelmoli acceptent que, dans le cadre de l'augmentation de capital par apport en nature des Actions Jelmoli (voir à ce sujet le chapitre «Financement de l'Offre d'échange» E.), Credit Suisse procède à l'apport en nature des Actions Jelmoli en son propre nom, mais pour le compte des actionnaires de Jelmoli qui ont accepté l'Offre.
- 5. Exécution de l'Offre d'échange** Si l'Offre d'échange aboutit, l'exécution de l'échange des Actions Jelmoli présentées à l'échange pendant la Durée de l'Offre et le Délai supplémentaire aura lieu à la date valeur du 16 octobre 2009 (demeurent réservées une prolongation du Délai de l'Offre aux termes du chapitre «Durée de l'Offre» B.6. ou un report de l'exécution de l'Offre d'échange aux termes du chapitre «Conditions» B.8.).
- 6. Droit aux dividendes** Les Actions Swiss Prime Site émises dans le cadre de l'Offre donnent pour la première fois droit à un dividende pour l'exercice 2009.
- 7. Frais et taxes**

L'échange d'Actions Jelmoli déposées auprès de banques en Suisse s'effectue dans le cadre de cette Offre d'échange sans frais ni taxes.

L'échange d'Actions Jelmoli en Actions Swiss Prime Site dans le cadre de la présente Offre d'échange n'est pas soumis au droit de timbre fédéral de négociation selon l'avis préalable de l'Administration fédérale des contributions du 22 juin 2009. L'échange d'Actions Jelmoli en Actions Swiss Prime Site dans le cadre d'une ultérieure procédure d'annulation au sens de l'art. 33 LBVM ou d'une ultérieure fusion au sens des art. 3 ss LFus (sans dédommagement au comptant au sens de l'art. 8 LFus) ne sont pas non plus soumis au droit de timbre fédéral de négociation selon l'avis préalable de l'Administration fédérale des contributions du 22 juin 2009.
- 8. Conséquences fiscales**

**La présentation sommaire des conséquences fiscales qui suit ne peut en aucun cas remplacer un conseil fiscal individualisé. Il est expressément recommandé à tous les actionnaires, ainsi qu'à tous les bénéficiaires économiques, de consulter leur propre conseiller fiscal à propos des conséquences fiscales, en Suisse ou à l'étranger, de la présentation à l'échange de leurs Actions Jelmoli dans le cadre de la présente Offre et de l'éventuelle ultérieure annulation aux termes de l'art. 33 LBVM ou d'une fusion aux termes des art. 3 ss LFus.**
- 8.1. Dans le cadre de l'Offre**

**Impôt sur le revenu et impôt sur le bénéfice**

De manière générale, les actionnaires présentant leurs actions à l'échange et assujettis exclusivement à l'impôt en Suisse seront vraisemblablement soumis aux conséquences fiscales suivantes:



- Pour les actionnaires détenant leurs Actions Jelmoli dans leur fortune privée et les présentant à l'échange dans le cadre de l'Offre, l'échange d'actions est en principe neutre d'un point de vue fiscal. Une augmentation de la valeur nominale et une indemnisation en espèces pour des fractions surnuméraires, au sens du chapitre «Prix de l'Offre, resp. Rapport d'échange» B.3., effectuées dans le cadre de cette Offre constituent, selon les principes généraux déterminants pour l'impôt sur le revenu en Suisse, un produit de la vente exonéré d'impôt, à condition que, dans un délai de cinq ans à compter de l'échange, aucune fusion entre Swiss Prime Site et Jelmoli ne soit opérée (dénommée fusion absorption), ou, préalablement à une telle fusion, qu'une réduction suffisante de la valeur nominale soit pratiquée. Aussi, si dans un délai de cinq ans à compter de l'échange, une fusion entre Swiss Prime Site et Jelmoli est opérée, le conseil d'administration de Swiss Prime Site prendra toutes mesures raisonnables en vue d'un contrôle a posteriori de la fiscalité pour empêcher l'imposition de l'augmentation de la valeur nominale. En particulier, le Conseil d'administration de Swiss Prime Site devra demander à l'Assemblée générale de réduire la valeur nominale des actions dans une mesure telle que la valeur nominale totale du capital-actions ne puisse pas déclencher l'imposition de la valeur nominale.
- Les actionnaires détenant leurs Actions Jelmoli dans leur fortune commerciale et qui les présentent à l'échange dans le cadre de la présente Offre réalisent – selon les principes généraux déterminants pour l'impôt sur le revenu, resp. l'impôt sur le bénéfice en Suisse – en ce qui concerne l'indemnisation en espèces pour des fractions surnuméraires au sens du chapitre «Prix de l'offre resp. Rapport d'échange» B.3. de la présente Offre, un revenu imposable. En revanche, les réserves latentes sont exonérées de l'impôt en cas d'échange de droits de participation dans le cadre d'une restructuration, pour autant que l'assujettissement à l'impôt en Suisse subsiste et que les valeurs jusqu'alors déterminantes pour l'impôt sur le revenu et l'impôt sur le bénéfice soient reprises.

### **Impôts immobiliers (Impôts sur les gains immobiliers – droits de mutation)**

Sur la base des dispositions du droit fédéral et de la pratique des autorités fiscales, aucun impôt immobilier ne devrait en principe être dû puisque les actionnaires qui apportent leurs actions n'agissent pas de concert et que, dès lors, aucun transfert pertinent n'est réalisé. Par ailleurs, selon les dispositions cantonales en matière de restructuration, une restructuration défiscalisée est réalisée dans le cas présent. Toutefois, une opinion différente ne peut être exclue de la part de certains cantons.

### **Impôt anticipé**

Selon l'avis préalable de l'Administration fédérale des contributions du 22 juin 2009, la présentation à l'échange d'Actions Jelmoli dans le cadre de la présente Offre ne donne pas lieu au prélèvement d'un impôt anticipé, à condition que dans un délai de cinq ans à compter de l'échange aucune fusion entre l'offre de Swiss Prime Site et Jelmoli n'intervienne, ou que, préalablement à une telle fusion, une réduction suffisante de la valeur nominale soit pratiquée.

### **Droit de timbre**

- Selon la décision préalable de l'Administration fédérale des contributions du 22 juin 2009, l'augmentation de capital dans le cadre de l'offre publique d'échange n'est, en principe, pas soumise au droit de timbre d'émission. Toutefois, si des droits d'émission sont dus, ils seront pris en charge par Swiss Prime Site.



- Selon la décision préalable de l'Administration fédérale des contributions du 22 juin 2009, la cession des Actions Swiss Prime Site et des Actions Jelmoli dans le cadre de l'offre publique d'échange n'est, en principe, pas soumise au droit de timbre fédéral de négociation.

## 8.2. Dans le cadre d'une éventuelle fusion au sens des art. 3 ss LFus ou d'une procédure d'annulation au sens de l'art. 33 LBVM

### Impôt sur le revenu et sur le bénéfice

De manière générale, les actionnaires assujettis exclusivement à l'impôt en Suisse seront vraisemblablement soumis aux conséquences fiscales suivantes:

- Pour les actionnaires détenant leurs Actions Jelmoli dans leur fortune privée, l'échange d'actions dans le cadre d'une procédure d'annulation au sens de l'art. 33 LBVM ou d'une fusion au sens des art. 3 ss LFus est en principe neutre d'un point de vue fiscal. Un accroissement de la valeur nominale et une indemnisation en espèces pour des fractions surnuméraires constituent toutefois rendement de la fortune mobilière soumis à l'impôt. Dans le cas d'une telle fusion, les accroissements de la valeur nominale et les indemnisations en espèces se compenseront avec les réductions de valeur nominale, de sorte que l'ensemble de la réserve par la conversion en capital-actions ne diminue pas (pas d'imposition de l'augmentation de la valeur nominale gratuite). Swiss Prime Site mettra tout en œuvre pour éviter la survenance d'une augmentation de la valeur nominale gratuite imposable.
- Les actionnaires détenant leurs Actions Jelmoli dans leur fortune commerciale réalisent – selon les principes généraux déterminants pour l'impôt sur le revenu, resp. l'impôt sur le bénéfice en Suisse – en ce qui concerne l'indemnisation en espèces pour des fractions surnuméraires un revenu imposable. En revanche, les réserves latentes sont exonérées de l'impôt en cas d'échange de droits de participation dans le cadre d'une restructuration, pour autant que l'assujettissement à l'impôt en Suisse subsiste et que les valeurs jusqu'alors déterminantes pour l'impôt sur le revenu et l'impôt sur le bénéfice soient reprises.

### Impôt anticipé

L'échange d'Actions dans le cadre de la procédure d'annulation au sens de l'art. 33 LBVM ou d'une fusion au sens des art. 3 ss LFus (sans dédommagement au comptant au sens de l'art. 8 LFus) ne donne pas lieu au prélèvement d'un impôt anticipé. Les augmentations de la valeur nominale et les indemnisations en espèces pour les rompus sont toutefois soumis à l'impôt anticipé, dans la mesure où elles s'opèrent à la charge des réserves. Dans le cas d'une telle fusion, les accroissements de la valeur nominale et les indemnisations en espèces peuvent se compenser avec les réductions de valeur nominale, de sorte que l'ensemble de la réserve de conversion en capital-actions ne diminue pas (pas d'imposition de l'augmentation de la valeur nominale gratuite). Swiss Prime Site mettra tout en œuvre pour éviter la survenance d'une augmentation de la valeur nominale gratuite imposable.

### Droit de timbre

- L'augmentation de capital dans le cadre de l'annulation au sens de l'article 33 LBVM ou d'une fusion au sens de l'article 3 et ss LFus (sans dédommagement au sens de l'article 8 LFus) n'est, en principe, pas soumise au droit de timbre d'émission.
- La cession des Actions Swiss Prime Site et des Actions Jelmoli dans le cadre de l'annulation conformément à l'article 33 LBVM ou d'une fusion au sens de l'article 3 et ss LFus (sans dédommagement au sens de l'article 8 LFus) n'est, en principe, pas soumise au droit de timbre fédéral de négociation.

- 9. Décotation / Squeeze out**
- Si l'Offre d'échange aboutit, Swiss Prime Site prévoit de requérir la décotation des Actions Jelmoli de la SIX Swiss Exchange.
- Si l'Offre d'échange aboutit, Swiss Prime Site prévoit de fusionner Jelmoli et Swiss Prime Site (sans dédommagement au comptant au sens de l'art. 8 LFus).
- Swiss Prime Site se réserve le droit de requérir l'annulation des Actions Jelmoli non présentées à l'échange au sens de l'art. 33 LBVM, si Swiss Prime Site détient, de manière directe ou indirecte, plus de 98% des droits de vote de Jelmoli.
- 10. Droit applicable / for**
- L'Offre d'échange et tous les droits et obligations en découlant sont soumis au droit suisse.
- Le for exclusif est le Tribunal de commerce (*Handelsgericht*) du Canton de Zurich.
- 11. Calendrier**
- |                   |  |
|-------------------|--|
| 2 juin 2009       | Publication de l'Annonce préalable   |
| 14 juillet 2009   | Publication du Prospectus de l'Offre   |
| 15 juillet 2009   | Début du Délai de carence  |
| 28 juillet 2009   | Fin du Délai de carence  |
| 29 juillet 2009   | Début de la Durée de l'Offre   |
| 31 août 2009      | Date prévue de la publication du rapport semi-annuel de Jelmoli et de Swiss Prime Site   |
| 14 septembre 2009 | Fin de la Durée de l'Offre, 16h00 HEC*   |
| 15 septembre 2009 | Publication du résultat intermédiaire provisoire (communiqué de presse)*   |
| 18 septembre 2009 | Publication du résultat intermédiaire définitif (annonce dans le journal)*   |
| 21 septembre 2009 | Début du Délai supplémentaire*   |
| 1er octobre 2009  | Date prévue de l'assemblée générale extraordinaire de Swiss Prime Site   |
| 2 octobre 2009    | Fin du Délai supplémentaire, 16h00 HEC*  |
| 5 octobre 2009    | Publication du résultat final provisoire (communiqué de presse)*   |
| 8 octobre 2009    | Publication du résultat final définitif (annonce dans le journal)*   |
| 16 octobre 2009   | Exécution (échange des titres présentés pendant la Durée de l'Offre et le Délai supplémentaire et indemnisation en espèces des fractions formant rompu)* |
| 16 octobre 2009   | Cotation des Actions Swiss Prime Site nouvellement émises auprès de la SIX Swiss Exchange (premier jour de négoce)*                                      |

\* Swiss Prime Site se réserve le droit de prolonger une ou plusieurs fois la Durée de l'Offre et/ou de repousser l'exécution de l'Offre aux termes des chapitres «Durée de l'Offre» B.6. et «Conditions B.8. Le cas échéant, le calendrier sera adapté en conséquence.

## **L Publication**

L'annonce d'Offre et toutes les autres publications concernant l'Offre publique d'échange seront publiées en allemand dans la *Neue Zürcher Zeitung* et en français dans *Le Temps*. Elles sont par ailleurs communiquées à Bloomberg et Reuters.

Le Prospectus de l'Offre (en allemand, français et anglais) peut être obtenu sans frais et dans les plus brefs délais auprès de Credit Suisse, Zurich, Département VOAG 2 (tél. +41 44 333 43 85, fax +41 44 333 35 93, e-mail: [equity.prospectus@credit-suisse.com](mailto:equity.prospectus@credit-suisse.com)). Le présent prospectus et l'annonce d'Offre peuvent par ailleurs être consultés sur <http://www.swiss-prime-site.ch>.