

Angebotsinserat
vom 14. Juli 2009



Öffentliches Umtauschangebot

der

Swiss Prime Site AG, Olten

für alle sich im Publikum befindenden

Namenaktien der Jelmoli Holding AG, Zürich, mit einem Nennwert von je CHF 10

Swiss Prime Site AG, Olten («Swiss Prime Site»), unterbreitet ein öffentliches Umtauschangebot («Angebot» oder «Umtauschangebot») im Sinne von Art. 22 ff. des Bundesgesetzes über die Börsen und den Effektenhandel für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien der Jelmoli Holding AG, Zürich («Jelmoli»), mit einem Nennwert von je CHF 10 (jeweils eine «Jelmoli Aktie»).

TRANSAKTIONSÜBERSICHT

Der geplante Zusammenschluss der Swiss Prime Site und der Jelmoli zur führenden kotierten Immobiliengesellschaft der Schweiz soll in drei Schritten erfolgen:

In einem ersten Schritt hat die Swiss Prime Site am 29. Mai 2009 mit Pelham Investments AG, Zug, einen Aktienkaufvertrag abgeschlossen, wonach die Swiss Prime Site von Pelham Investments AG insgesamt 1'214'981 Jelmoli Aktien (entsprechend rund 28.3% des derzeit im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals der Jelmoli) erworben hat. Als Gegenleistung wurden Pelham Investments AG 4'480'000 Namenaktien der Swiss Prime Site AG mit einem Nennwert von je CHF 18.80 (jeweils eine «Swiss Prime Site Aktie») sowie CHF 250 Mio. in bar bezahlt. Der Aktienkaufvertrag wurde am 10. Juli 2009 vollzogen.

Der zweite Schritt besteht in der Unterbreitung eines öffentlichen Umtauschangebotes der Swiss Prime Site für sämtliche sich im Publikum befindenden Jelmoli Aktien. Die für den Vollzug des Umtauschangebotes notwendigen Swiss Prime Site Aktien sollen im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung von der Swiss Prime Site ausgegeben werden.

In einem dritten Schritt beabsichtigt die Swiss Prime Site, die Jelmoli mit der Swiss Prime Site zu fusionieren und somit den Zusammenschluss der beiden Gesellschaften zur führenden Immobiliengesellschaft der Schweiz auch rechtlich zu vollziehen, oder gegebenenfalls ein Kraftloserklärungsverfahren durchzuführen.

GEGENSTAND DES ANGEBOTS

Das Umtauschangebot bezieht sich – unter Vorbehalt der Angebotsrestriktionen in diesem Umtauschangebot – auf alle sich im Publikum befindenden Jelmoli Aktien, unter Einbezug derjenigen Jelmoli Aktien, die bis zum Ende der Nachfrist (auf der Grundlage der Ausübung von Finanzinstrumenten) aus dem bedingten Kapital von Jelmoli ausgegeben werden. Das Umtauschangebot erstreckt sich nicht auf Jelmoli Aktien, die von Jelmoli oder einer ihrer Tochtergesellschaften gehalten werden (siehe dazu das Kapitel «Beteiligung an der Jelmoli» C.8 im Angebotsprospekt vom 14. Juli 2009 (der «Angebotsprospekt»)).

ANGEBOTSPREIS RESP. UMTAUSCHVERHÄLTNIS

Swiss Prime Site bietet 8.1 Namenaktien der Swiss Prime Site mit einem Nennwert von je CHF 18.80 pro Namenaktie der Jelmoli mit einem Nennwert von je CHF 10.

Auf Grund des Umtauschverhältnisses von 1 zu 8.1 können Fraktionen in Swiss Prime Site Aktien (Bruchteile einer ganzen Aktie auf eine Dezimalstelle) entstehen. In diesem Fall wird auf die nächste ganze Swiss Prime Site Aktie pro Aktionär abgerundet und Fraktionen werden bei Vollzug des Angebotes in bar abgegolten, wobei als Basis der Durchschnitt der Schlusskurse der Swiss Prime Site Aktie für eine Periode von fünf Börsentagen endend zwei Börsentage vor Abwicklung des Angebotes gilt.

Das Umtauschverhältnis wird durch den Bruttobetrag allfälliger Verwässerungseffekte reduziert (wie z.B. Dividendenzahlungen, Kapitalerhöhungen mit einem Ausgabepreis je Aktie unter dem Angebotspreis, Kapitalrückzahlungen, Verkauf von eigenen Aktien unter dem Angebotspreis, Ausgabe oder Zuteilung oder Ausübung von Optionen (soweit die Optionen nicht aus dem im Geschäftsbericht 2008 offengelegten Beteiligungsplan stammen) oder Wandelrechten, Gewährung von werthaltigen Bezugs- oder Vorwegzeichnungsrechten, Veräusserung von Aktiven unter oder Erwerb von Aktiven über deren Marktwert), soweit diese bis zum Vollzug des Angebotes eintreten.

KARENZFRIST

Die Karenzfrist dauert – unter Vorbehalt einer Verlängerung durch die Übernahmekommission – 10 Börsentage nach der Veröffentlichung des Angebotsprospekts, also voraussichtlich vom 15. Juli 2009 bis zum 28. Juli 2009. Das Angebot kann erst nach Ablauf der Karenzfrist angenommen werden.

ANGEBOTSFRIST

Mit Veröffentlichung des Angebotsprospekts vom 14. Juli 2009 wird das Umtauschangebot nach Ablauf der Karenzfrist voraussichtlich für eine Zeit von 34 Börsentagen offen gelassen. Das Umtauschangebot wird folglich voraussichtlich vom 29. Juli 2009 bis zum 14. September 2009, 16.00 Uhr MESZ, offen zur Annahme sein («Angebotsfrist»). Die Swiss Prime Site behält sich das Recht vor, die Angebotsfrist ein oder mehrmals zu verlängern. Eine Verlängerung über 40 Börsentage hinaus bedarf der Zustimmung der Übernahmekommission.

NACHFRIST

Ist das Angebot zustande gekommen, wird die Annahmefrist für das Umtauschangebot nach Ablauf der (allenfalls verlängerten) Angebotsfrist (nach der Veröffentlichung des definitiven Zwischenergebnisses) um die Nachfrist von 10 Börsentagen verlängert. Die Nachfrist läuft voraussichtlich vom 21. September 2009 bis 2. Oktober 2009, 16.00 Uhr MESZ.

BEDINGUNGEN

Das Angebot unterliegt den folgenden Bedingungen:

- Swiss Prime Site hält bis zum Ablauf der allenfalls verlängerten Angebotsfrist, unter Einbezug der rechtsgültig angedienten Jelmoli Aktien, mehr als 66.67% der ausgegebenen Aktien der Jelmoli;
- Der Verwaltungsrat der Jelmoli hat beschlossen, Swiss Prime Site bezüglich aller Jelmoli Aktien, die Swiss Prime Site erworben hat und noch erwerben wird und, für den Fall, dass das Angebot unbedingt wird, unter dem Angebot erwerben wird, im Aktienregister als Aktionärin mit Stimmrecht einzutragen;
- Keine Ereignisse sind eingetreten oder bekannt geworden, die, für sich allein oder zusammen, nach Ansicht eines unabhängigen, international angesehenen und von Swiss Prime Site ernannten Sachverständigen geeignet sind, mindestens eine der folgenden Auswirkungen auf eine künftige Konzernrechnung der Jelmoli zu haben (die Beträge entsprechen rund 10% (EBIT und Eigenkapital) bzw. 5% (Gesamterlös) des jeweiligen in der Konzernrechnung 2008 der Jelmoli ausgewiesenen Werts, abzüglich des für das Segment Athris ausgewiesenen Werts):
 - eine Verringerung des Betriebsergebnisses (EBIT) um CHF 19.2 Mio. oder mehr;
 - einen Rückgang des Gesamterlöses um CHF 18.8 Mio. oder mehr; oder
 - eine Verringerung des Eigenkapitals um CHF 140.1 Mio. oder mehr;
- Kein Gericht und keine Behörde hat einen Entscheid, eine Verfügung oder eine ähnliche Anordnung erlassen, der bzw. dieses Angebot oder dessen Vollzug oder die Übernahme der Jelmoli durch Swiss Prime Site verhindert, verbietet oder für unzulässig erklärt;
- Die Jelmoli hat weder (i) durch Beschluss der Generalversammlung eine Dividende, eine Kapitalherabsetzung, eine Spaltung, eine Vermögensübertragung oder eine sonstige Akquisition oder Veräusserung zu einem Gegenwert von mehr als CHF 334.5 Mio. (entsprechend rund 10% des Werts der in der Konzernrechnung 2008 der Jelmoli ausgewiesenen Aktiven, abzüglich des für das Segment Athris ausgewiesenen Werts) beschlossen oder genehmigt, (ii) durch Beschluss der Generalversammlung eine Fusion beschlossen oder genehmigt, (iii) durch Beschluss der Generalversammlung eine (ordentliche, genehmigte oder bedingte) Kapitalerhöhung beschlossen oder genehmigt oder gestützt auf bedingtes oder genehmigtes Kapital in den Statuten Massnahmen durchgeführt (wie z.B. Ausgabe einer Wandelanleihe oder Abschluss eines Sacheinlagevertrages), die eine Kapitalerhöhung ermöglichen;
- Mit Ausnahme jener Verpflichtungen, welche vor der Voranmeldung öffentlich bekannt gegeben wurden, hat sich die Jelmoli einschliesslich ihrer direkten und indirekten Tochtergesellschaften seit dem 31. Dezember 2008 nicht verpflichtet, im Umfang von CHF 334.5 Mio. (entsprechend rund 10% des Werts der in der Konzernrechnung 2008 der Jelmoli ausgewiesenen Aktiven, abzüglich des für das Segment Athris ausgewiesenen Werts) oder mehr Vermögenswerte zu erwerben oder zu veräussern oder Fremdkapital aufzunehmen oder zurückzuzahlen;
- Weder die Übernahmekommission, die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht noch das Bundesverwaltungsgericht haben verfügt bzw. entschieden, dass Swiss Prime Site auf Grund des am 29. Mai 2009 mit Pelham Investments AG, Zug, abgeschlossenen Aktienkaufvertrages im Rahmen des Angebotes den Aktionären der Jelmoli eine (vollständige oder teilweise) Abgeltung des Angebotspreises in bar anbieten müsse;

- Die für die Durchführung des Angebotes notwendige Kapitalerhöhung von Swiss Prime Site wird von der Generalversammlung von Swiss Prime Site genehmigt und im Handelsregister des Kantons Solothurn eingetragen;
- Die SIX Swiss Exchange AG hat die Kotierung der im Rahmen der (unter Bedingung (h) genannten) Kapitalerhöhung geschaffenen und zum Umtausch angebotenen Swiss Prime Site Aktien bewilligt.

Swiss Prime Site behält sich vor, auf den Eintritt einzelner oder mehrerer Bedingungen ganz oder teilweise zu verzichten. Swiss Prime Site wird auf die Erfüllung der Bedingungen (h) und (i) nicht verzichten.

Das Umtauschangebot wird als nicht zustande gekommen erklärt, falls die Bedingungen (a) und (c) bis zum Ablauf der allenfalls verlängerten Angebotsfrist oder der Veröffentlichung des definitiven Zwischenergebnisses des Umtauschgebots in den Printmedien nicht erfüllt sind und auf deren Erfüllung nicht verzichtet wurde.

Die Bedingungen (b), (d), (e), (f), (g), (h) und (i) gelten bis zum Vollzug des Umtauschgebots:

- Wenn die Bedingungen (b), (d), (g), (h) und (i) am letzten Tag vor dem geplanten Vollzugstag nach Kapitel «Zeitplan» K.11 des Angebotsprospekts nicht erfüllt sind und auf die Erfüllung der Bedingungen (b), (d) und (g) auch nicht verzichtet wurde, ist Swiss Prime Site berechtigt, den Vollzug des Umtauschgebots ein oder mehrmals um eine durch Swiss Prime Site zu bestimmende Frist, jedoch nicht um mehr als 4 Monate, aufzuschieben («Aufschubfrist») und damit zur Festlegung eines neuen Vollzugstags. Das Angebot fällt dahin (und wird für nicht zustande gekommen erklärt), falls mindestens eine der bis zum Vollzug des Umtauschgebots geltenden Bedingungen (b), (d), (g), (h) und (i) nicht eingetreten ist, es sei denn, Swiss Prime Site verzichtet auf die nicht eingetretene(n) Bedingung(en).
- Wenn die Bedingungen (e) und (f) am Vollzugstag nicht erfüllt sind und auf die Erfüllung dieser Bedingungen auch nicht verzichtet wurde, ist Swiss Prime Site berechtigt, das Umtauschangebot für nicht zustande gekommen zu erklären.

EMPFEHLUNG DES VERWALTUNGSRATS DER JELMOLI

Der Verwaltungsrat der Jelmoli empfiehlt den Aktionären von Jelmoli ohne Gegenstimme bei einer Stimmenthaltung, das Umtauschangebot von Swiss Prime Site anzunehmen; die Beschlussfassung erfolgt unter Ausstand von drei Mitgliedern des Verwaltungsrates.

DISPOSITIV DER VERFÜGUNG DER ÜBERNAHMEKOMMISSION

Am 13. Juli 2009 hat die Übernahmekommission die folgende Verfügung erlassen:

- Das öffentliche Umtauschangebot der Swiss Prime Site AG, Olten, an die Aktionäre der Jelmoli Holding AG, Zürich, entspricht den gesetzlichen Bestimmungen über öffentliche Kaufangebote.
- Die vorliegende Verfügung wird am Tag der Publikation des Angebotsprospekts auf der Website der Übernahmekommission veröffentlicht.
- Die Gebühr zu Lasten der Swiss Prime Site beträgt CHF 200'000.

RECHTE DER AKTIONÄRE DER JELMOLI

1. Antrag (Art. 57 UEV)

Ein Aktionär, welcher seit dem 2. Juni 2009 mindestens 2% der Stimmrechte an Jelmoli, ob ausübbar oder nicht, hält («Qualifizierter Aktionär», Art. 56 UEV), erhält Parteistellung, wenn er dies bei der Übernahmekommission beantragt. Der Antrag eines Qualifizierten Aktionärs um Erhalt der Parteistellung muss innerhalb von fünf Börsentagen nach Veröffentlichung des Angebotsprospekts bei der Übernahmekommission (Selnaustrasse 30, Postfach, CH-8021 Zürich, info@takeover.ch, Fax: +41 58 854 22 91) eingehen. Die Frist beginnt am ersten Börsentag nach der Veröffentlichung des Angebotsprospekts zu laufen. Gleichzeitig mit dem Antrag ist der Nachweis der Beteiligung des Antragstellers zu erbringen. Die Übernahmekommission kann jederzeit den Nachweis verlangen, dass der Aktionär weiterhin mindestens 2% der Stimmrechte an Jelmoli, ob ausübbar oder nicht, hält. Die Parteistellung bleibt auch für allfällige weitere, im Zusammenhang mit dem Angebot ergehende Verfügungen bestehen, sofern die Eigenschaft als Qualifizierter Aktionär weiterhin besteht.

2. Einsprache (Art. 58 UEV)

Ein Qualifizierter Aktionär (Art. 56 UEV), der bis zu diesem Zeitpunkt nicht am Verfahren teilgenommen hat, kann Einsprache gegen die Verfügung der Übernahmekommission erheben. Die Einsprache muss innerhalb von fünf Börsentagen nach Veröffentlichung der Verfügung bei der Übernahmekommission (Selnaustrasse 30, Postfach, CH-8021 Zürich, info@takeover.ch, Fax: +41 58 854 22 91) eingereicht werden. Die Frist beginnt am ersten Börsentag nach der Veröffentlichung der Verfügung zu laufen. Die Einsprache muss einen Antrag und eine summarische Begründung sowie den Nachweis der Beteiligung gemäss Art. 56 UEV enthalten.

ANGEBOTSRESTRIKTIONEN

General

The public exchange offer (*Öffentliches Umtauschangebot*) described in this offer notice 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 notice 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 notice and any other offering materials with respect to the public exchange offer described in this offer notice 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 notice 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, re-sold, 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 notice nor the public exchange offer described in this offer notice 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.

Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieses Angebotsinserat enthält bestimmte in die Zukunft gerichtete Aussagen, z.B. Angaben unter Verwendung der Worte «beabsichtigt», «glaubt», «geht davon aus», «erwartet», «Potential» oder Formulierungen ähnlicher Art. Solche in die Zukunft gerichtete Aussagen unterliegen bekannten und unbekannten Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die Finanzlage, die Entwicklung oder die Performance von Swiss Prime Site AG und/oder Jelmoli Holding AG wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden. Vor dem Hintergrund dieser Ungewissheiten darf man sich nicht auf solche in die Zukunft gerichtete Aussagen verlassen. Swiss Prime Site AG übernimmt keinerlei Verpflichtung, solche zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

Risiken

Sowohl der Umtausch von Jelmoli Aktien in Swiss Prime Site Aktien als auch das Nicht-Andienen der Jelmoli Aktien beinhaltet Risiken und sowohl die Swiss Prime Site Aktien als auch die Jelmoli Aktien könnten den ganzen oder einen Teil ihres Wertes verlieren. Eine genauere Beschreibung von solchen Risiken findet sich im Angebotsprospekt.

Das vorliegende Angebotsinserat stellt eine Zusammenfassung des Angebotsprospekts vom 14. Juli 2009 dar. Der vollständige Angebotsprospekt (einschliesslich des Berichts des Verwaltungsrates der Jelmoli) in deutscher, französischer und englischer Sprache kann rasch und kostenlos bei der Credit Suisse, Zürich, Abteilung VOAG 2 (Tel. +41 44 333 43 85, Fax +41 44 333 35 93, E-mail: equity.prospectus@credit-suisse.com) angefordert werden und ist ferner unter www.swiss-prime-site.ch abrufbar.

	Valorennummer	ISIN	Tickersymbol
Namenaktien der Jelmoli Holding AG, Zürich			
Nicht angediente Stücke (1. Handelslinie)	066847	CH0000668472	JELN
Angediente Stücke (2. Handelslinie)	10285333	CH0102853337	JELNE
Namenaktien der Swiss Prime Site AG, Olten	803838	CH0008038389	SPSN

Investment Banking • Private Banking • Asset Management



Annonce d'Offre
du 14 juillet 2009



Offre publique d'échange

de

Swiss Prime Site AG, Olten

portant sur toutes les actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 10 chacune en mains du public de
Jelmoli Holding SA, Zurich

Swiss Prime Site AG, Olten («Swiss Prime Site») présente une offre publique d'échange («Offre» ou «Offre d'échange») selon les articles 22 et suivants de la loi fédérale sur les bourses et le commerce des valeurs mobilières pour toutes les actions nominatives de Jelmoli Holding SA, Zurich («Jelmoli»), en mains du public, d'une valeur nominale de CHF 10 chacune (individuellement, une «Action Jelmoli»).

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, 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 Investments AG a reçu 4'480'000 actions nominatives de Swiss Prime Site d'une valeur nominale de CHF 18.80 chacune (individuellement, une «Action Swiss Prime Site») et CHF 250 millions en espèces. 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, afin de réaliser aussi du point de vue juridique le regroupement des deux sociétés le cas échéant via une procédure d'annulation, pour en faire la société immobilière la plus importante de Suisse.

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. du prospectus de l'offre du 14 juillet 2009 («Prospectus de l'Offre»)).

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.

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.

DURÉE DE L'OFFRE

Après la publication du Prospectus d'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.

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.

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:
 - une réduction du résultat d'exploitation (EBIT) de CHF 19,2 millions ou plus;
 - une réduction du revenu total de CHF 18,8 millions ou plus; ou
 - une réduction des fonds propres de CHF 140,1 millions ou plus;
- 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;
- 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);
- 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);
- 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 Investments AG, Zoug, dans le cadre de l'Offre tout ou partie du Prix de l'Offre en numéraire;
- 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;

- 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:
- 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 du Prospectus de l'Offre 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.
 - 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.

RECOMMANDATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE JELMOLI

Le conseil d'administration de Jelmoli recommande aux actionnaires de Jelmoli sans voix contre, avec une abstention d'accepter l'offre d'échange de Swiss Prime Site. Trois membres du conseil d'administration n'ont pas participé à la prise de décision.

DISPOSITIF DE LA DÉCISION DE LA COMMISSION DES OPA

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

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

DROITS DES ACTIONNAIRES DE JELMOLI

1. Requête (art. 57 OOPA)

Un actionnaire qui détient au moins 2% des droits de vote de Jelmoli, 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 (Selnaustrasse 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 Jelmoli. 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 (Selnaustrasse 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.

RESTRICTIONS À L'OFFRE

General

The public exchange offer (*Offre publique d'échange*) described in this offer notice 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 notice 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 notice and any other offering materials with respect to the public exchange offer described in this offer notice 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 notice 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 notice nor the public exchange offer described in this offer notice 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

Cette annonce d'Offre contient certaines déclarations à caractère prévisionnel, comme par exemple les déclarations qui sont accompagnées des expressions «croire que», «supposer que», «s'attendre à», «entendre», «vraisemblable», «potentiel» 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 et les Actions Swiss Prime Site ainsi-que les Actions Jelmoli pourraient perdre tout ou partie de leur valeur. A propos une description des risques, veuillez consulter le Prospectus de l'Offre.

La présente annonce d'Offre constitue seulement un résumé du Prospectus de l'Offre du 14 juillet 2009. Le Prospectus de l'Offre complet (incluant le rapport du conseil d'administration de Jelmoli) peut être obtenu sans frais et dans les plus brefs délais en allemand, en français et en anglais auprès du Credit Suisse, Zurich, Département VOAG 2 (téléphone: +41 44 333 43 85, téléfax: +41 44 333 35 93, email: equity.prospectus@credit-suisse.com) et il est également disponible sur www.swiss-prime-site.ch.

	Numéro de valeur	ISIN	Symbole Ticker
Actions nominatives de Jelmoli Holding SA, Zurich			
Actions non présentées à l'échange (1 ^{ère} ligne de négoce)	066847	CH0000668472	JELN
Actions présentées à l'échange (2 ^e ligne de négoce)	10285333	CH0102853337	JELNE
Actions nominatives de Swiss Prime Site AG, Olten	803838	CH0008038389	SPSN

Investment Banking • Private Banking • Asset Management

