



Offre publique d'acquisition

de

Swiss Prime Site AG, Olten

portant sur la totalité des

actions au porteur d'une valeur nominale de CHF 50 chacune

se trouvant en mains du public de

Maag Holding AG, Zurich

Prix offert: CHF 190.00 nets pour chaque action au porteur de Maag Holding AG d'une valeur nominale de CHF 50.00, moins le montant brut d'éventuels dividendes ou d'autres distributions (p. ex. réductions de la valeur nominale) par action au porteur, dans la mesure où ceux-ci sont versés à une date antérieure à l'exécution de cette offre.

Durée de l'offre: Du 23 décembre 2004 au 24 janvier 2005, 16 h 00 (HEC)

CREDIT SUISSE FIRST BOSTON

Maag Holding AG
Actions au porteur d'une valeur nominale
de CHF 50 chacune

Numéro de valeur
240 080

ISIN
CH 000 240 080 9

Symbole ticker
MAG

Prospectus d'offre du 23 décembre 2004

Restrictions de vente/Sales Restrictions

United States of America

The tender offer described herein is not being made in the United States of America (the "United States") and may be accepted only outside the United States. Offering materials with respect to the tender offer may not be distributed in or sent to the United States and may not be used for the purpose of making an offer to purchase or the solicitation of an offer to tender any securities by anyone in any jurisdiction, including the United States, in which such offer or solicitation is not authorised or to any person to whom it is unlawful to make such offer or solicitation.

United Kingdom

The offering documents in connection with the tender offer described herein are being distributed in the United Kingdom only to and are directed at (a) persons who have professional experience in matters relating to investments falling within Article 19 (1) of the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2001, as amended, in the United Kingdom (the "Order") or (b) high net worth entities, and other persons to whom they may otherwise lawfully be communicated, falling within Article 49 (1) of the Order (all such persons together being referred to as "relevant persons"). Any person who is not a relevant person should not act or rely on this document or any of its contents.

Autres juridictions

La présente offre publique d'acquisition ne vaut ni directement ni indirectement dans les États ou les juridictions dans lesquels une telle offre serait illicite, ou enfreindrait de toute autre manière le droit ou un règlement applicable, ou qui exigeraient de Swiss Prime Site AG une modification quelconque des dispositions ou des conditions de l'offre, la formulation d'une demande supplémentaire ou des démarches supplémentaires auprès d'autorités étatiques, régulatrices ou juridiques. Il n'est pas prévu d'étendre l'offre à un tel État ou à une telle juridiction. La documentation relative à l'offre ne doit pas être envoyée ni distribuée dans de tels États ou juridictions. Cette documentation ne doit pas être utilisée afin de solliciter l'achat de droits de participation de Maag Holding AG par des personnes dans de tels États ou juridictions.

A Contexte de l'offre publique d'acquisition

Maag Holding AG, Zurich, («**Maag**») dispose d'un capital-actions de CHF 51'063'450.00 divisé en 1'021'269 actions au porteur d'une valeur nominale de CHF 50.00 chacune («**actions Maag**»). Les actions Maag sont cotées dans le segment «sociétés immobilières» de la SWX Swiss Exchange.

Le 5 décembre 2004, Swiss Prime Site AG, Olten, («**SPS**») a convenu avec les grands actionnaires RSE Grundbesitz und Beteiligungs-AG, Hambourg, Klöckner-Werke AG, Hambourg, et GBN Immobilien AG en liquidation concordataire, Zurich, de l'achat de leurs actions Maag. Avec l'exécution de ces contrats d'achat, prévue entre le 4 et le 14 janvier 2005, env. 45% du capital-actions et des droits de vote de Maag seront détenus par SPS. Afin de prendre le contrôle total de Maag, SPS a annoncé le 6 décembre 2004 une offre publique d'acquisition pour les actions Maag se trouvant en mains du public. Entre l'annonce et la publication de ce prospectus d'offre, SPS a en outre convenu avec une autre grande actionnaire, Testa Inmuebles en Renta, S.A., Madrid, («**Testa**») de l'achat de ses actions Maag (qui représentent 20.25% du capital-actions et des droits de vote de Maag). L'exécution de ce contrat est prévue entre le 21 et le 23 décembre 2004.

Le conseil d'administration de Maag soutient l'offre publique d'acquisition de SPS.

B Offre publique d'acquisition

- 1. Annonce préalable** L'offre publique d'acquisition de SPS («**offre**») a été annoncée le 6 décembre 2004 par voie électronique aux principaux médias électroniques et le 8 décembre 2004 aux médias de la presse écrite.
- 2. Objet de l'offre** L'offre s'étend à la totalité des actions Maag en mains du public, dont le nombre, au 17 décembre 2004, se calcule comme suit:
 - Nombre d'actions Maag émises: 1'021'269
 - Moins les propres actions Maag détenues par Maag: 0
 - Moins les actions Maag acquises par SPS, ou qui font l'objet de contrats d'achats conclus par SPS: 672'906

Nombre d'actions Maag en mains du public: 348'363
- 3. Prix offert** Le prix offert s'élève à CHF 190.00 nets par action Maag («**prix offert**»). Sera déduit du prix offert le montant brut des éventuels dividendes ou d'autres distributions (p. ex. réductions de la valeur nominale) par action Maag versés jusqu'à la date d'exécution de cette offre.

Le prix offert comprend une prime de 15.1% par rapport au cours de clôture moyen des actions Maag durant les 30 derniers jours boursiers précédant la publication de l'annonce préalable de l'offre. Le prix offert est inférieur de 36% au net asset value («**NAV**») par action Maag (après impôts latents) au 30 septembre 2004.

Au cours des années mentionnées ci-après, les cours de clôture des actions Maag à la SWX Swiss Exchange se sont situés entre:

(CHF)	2001	2002	2003	2004*
Max.	261.00	244.00	200.00	192.75
Min.	195.00	170.00	150.00	149.00

* du 1^{er} janvier au 17 décembre 2004

Cours de clôture précédant la communication de l'offre
(3 décembre 2004): CHF 177.00

Cours de clôture au 17 décembre 2004: CHF 191.10

Source: Bloomberg

4. Durée de l'offre L'offre est valable du 23 décembre 2004 au 24 janvier 2005, 16 h 00 (HEC) («**durée de l'offre**»).

SPS se réserve le droit de prolonger la durée de l'offre une ou plusieurs fois. Une prolongation de plus de 40 jours boursiers requiert l'accord préalable de la Commission des OPA.

5. Délai supplémentaire Dans la mesure où l'offre se concrétise, un délai supplémentaire de dix jours boursiers pour l'acceptation ultérieure de l'offre sera fixé et courra vraisemblablement du 28 janvier 2005 au 10 février 2005, 16 h 00 (HEC) («**délai supplémentaire**»).

6. Condition L'offre est soumise à la condition suspensive suivante:

A l'échéance de la durée de l'offre (au besoin prolongée), SPS détient au moins 75% de toutes les actions Maag émises au terme de la durée de l'offre.

Au cas où cette condition ne s'était pas réalisée à l'échéance de la durée de l'offre (au besoin prolongée), SPS sera admise à considérer l'offre comme non avenue. SPS se réserve le droit de renoncer à la condition.

C Informations concernant SPS

1. Raison sociale, siège, capital-actions et domaine d'activité SPS est une société anonyme organisée selon le droit suisse, dont le siège est à Olten.

Au 17 décembre 2004, le capital-actions de SPS s'élevait à CHF 684'533'390.00 et se divisait en 4'026'667 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 170.00 chacune («**actions SPS**»). Le capital-actions était entièrement libéré. SPS dispose en outre d'un capital conditionnel d'un montant maximal de CHF 154'020'000.00, ce qui correspond à 906'000 actions SPS. De cette somme, un montant maximal de CHF 102'680'000.00 est réservé à des droits d'option ou de conversion relatifs à des obligations d'emprunt ou analogues, et le montant restant, de maximum CHF 51'340'000.00, est destiné à des options d'actionnaires.

Les actions SPS sont cotées dans le segment «sociétés immobilières» de la SWX Swiss Exchange. SPS a adopté une clause *d'opting up* dans ses statuts, selon laquelle un acquéreur d'actions SPS n'est contraint de présenter une offre d'acquisition selon l'art. 32 de la loi sur les bourses («**LBVM**») que s'il dépasse le seuil de 49% des droits de vote (qu'ils puissent être exercés ou non).

SPS est la société-mère du groupe SPS et détenait au 17 décembre 2004 (directement ou indirectement) 100% des participations dans les sociétés suivantes, entièrement consolidées:

- SPS Immobilien AG, Olten.
- SPS Immobilien Residenz AG, Olten.
- Société Immobilière Rue Céard No. 14, Wangen bei Olten.
- SPS Finance Limited, Jersey (UK).

SPS est une société immobilière d'investissement qui détient des immeubles situés dans des lieux économiques suisses de choix. Elle effectue la majeure partie de ses investissements à travers ses sociétés-filles suisses. SPS Finance Limited apporte des prestations de financement au sein du groupe SPS, en particulier à SPS Immobilien AG.

2. Actionnaires disposant de plus de 5% des droits de vote

Au 1^{er} décembre 2004, les actionnaires suivants de SPS disposaient de plus de 5% des droits de vote:

1. La caisse de pension de Credit Suisse Group (Suisse), Zurich, détenait 863'305 actions SPS (21.44% des droits de vote).
2. Winterthur Leben, Winterthur, détenait 828'260 actions SPS (20.57% des droits de vote).
3. La caisse de pension des CFF, Berne, détenait 274'000 actions SPS (6.8% des droits de vote).

SPS ne peut pas exclure qu'un ou plusieurs des actionnaires mentionnés ci-dessus détiennent des actions SPS supplémentaires ou que d'autres actionnaires détiennent – directement, indirectement ou de concert avec d'autres actionnaires – plus de 5% des actions SPS sans en avoir informé SPS.

3. Personnes agissant de concert

Les personnes suivantes agissent de concert avec SPS:

1. Toutes les sociétés-filles de SPS.
2. Maag et ses sociétés-filles depuis le 5 décembre 2004.
3. Samuel Gartmann, Oberengstringen, depuis le 2 décembre 2004, Martin Dünner, Zurich, Roland Flach, Kronberg im Taunus (All.), et Karl-Ernst Schweikert, Männedorf, tous trois depuis le 5 décembre 2004 (cf. à ce sujet paragraphe G.5 Conflits d'intérêts).

4. Comptes annuels

Les comptes annuels de SPS et les comptes annuels consolidés du groupe SPS pour l'exercice commercial achevé au 31 décembre 2003 ont été révisés par KPMG Klynveld Peat Marwick Goerdeler AG, Badenerstrasse 172, 8004 Zurich. Le rapport annuel de SPS pour l'exercice 2003 ainsi que le rapport intermédiaire au 30 juin 2004 peuvent être obtenus auprès de SPS (tél.: +41 62 213 06 06; fax: +41 62 213 06 09) et sous <http://www.swiss-prime-site.ch>.

5. Participation de SPS au capital de Maag et droits de vote

Au 17 décembre 2004, SPS et les personnes agissant de concert avec elle détenaient en tout 25'811 actions Maag (2.53% du capital-actions et des droits de vote de Maag); SPS a en outre conclu divers contrats d'achat portant en tout sur 647'402 actions Maag (63.39% du capital-actions et des droits de vote de Maag), dont l'exécution aura lieu sous peu (pour plus de détails à ce sujet, cf. le paragraphe C.6 Achats et ventes de titres de participation Maag). SPS détendra alors 673'213 actions Maag (65.92% du capital-actions et des droits de vote de Maag).

Au 17 décembre 2004, ni SPS ni les personnes agissant de concert avec elle ne détenaient de droits de conversion ou d'option d'acquisition ou de vente d'actions Maag.

6. Achats et ventes de titres de participation Maag

Au cours des 12 mois précédant la publication de l'annonce préalable de l'offre, SPS a acquis en tout 457'237 actions Maag:

- Suite à l'exécution du contrat d'achat d'actions conclu le 5 décembre 2004 avec RSE Grundbesitz und Beteiligungs-AG, Hambourg, et Klöckner-Werke AG, Hambourg, laquelle est prévue entre le 4 et le 14 janvier 2005, SPS aura acquis en tout 395'477 actions Maag, ce qui représente au total 38.72% du capital-actions et des droits de vote de Maag. Le prix à payer par SPS s'élève à CHF 190.00 par action Maag.
- Suite à l'exécution du contrat d'achat d'actions également conclu le 5 décembre 2004 avec GBN Immobilien AG en liquidation concordataire, Zurich, laquelle est prévue entre le 4 et le 14 janvier 2005, SPS aura acquis en tout 45'148 actions Maag, ce qui représente au total 4.42% du capital-actions et des droits de vote de Maag. Le prix à payer par SPS s'élève à CHF 190.00 par action Maag.
- En sus, 16'612 actions Maag en tout (1.63% du capital-actions et des droits de vote de Maag) ont pu être acquises hors bourse à un prix de CHF 190.00 chacune.

De la publication de l'annonce préalable de l'offre au 17 décembre 2004, SPS a acquis en tout 215'619 actions Maag:

- En bourse, SPS a acquis en tout 8'842 actions Maag (0.87% du capital-actions et des droits de vote de Maag) à un prix de CHF 190.00 par action Maag.
- Hors bourse, suite à l'exécution du contrat d'achat d'actions conclu le 16 décembre 2004 avec Testa, laquelle est prévue entre le 21 et le 23 décembre 2004, SPS aura acquis en tout 206'777 actions Maag, ce qui représente au total 20.25% du capital-actions et des droits de vote de Maag. Le prix à payer par SPS s'élève à CHF 190.00 par action Maag.

Durant les 12 derniers mois précédant la publication de l'annonce préalable de l'offre et jusqu'au 17 décembre 2004, SPS n'a acquis ou aliéné aucun droit de conversion ou d'option d'acquisition ou de vente d'actions Maag. Ceci vaut également pour les personnes agissant de concert avec SPS, qui, en outre, n'ont acquis ou aliéné aucune action Maag durant cette période.

D Financement

Le financement de l'offre provient des moyens propres de SPS ainsi que des crédits bancaires mis à disposition de SPS.

E Informations concernant Maag (société visée)

1. Siège et capital-actions

Maag est une société anonyme dont le siège est à Zurich. Au 17 décembre 2004, le capital-actions de Maag s'élevait à CHF 51'063'450.00, divisé en 1'021'269 actions Maag. Maag dispose d'un capital-actions autorisé de 510'634 actions Maag, ainsi que d'un capital-actions conditionnel de 60'000 actions Maag réservées aux plans de participation des collaborateurs, plus 450'634 actions Maag réservées à l'exercice de droits d'option et de conversion.

Les actions Maag sont cotées dans le segment «sociétés immobilières» de la SWX Swiss Exchange. Maag a adopté une clause d'*opting out* dans ses statuts, selon laquelle l'acquéreur d'actions Maag n'est pas tenu de présenter une offre publique d'acquisition au sens des art. 32 et 52 LBVM.

2. Intentions de SPS concernant Maag

SPS présente l'offre afin de prendre le contrôle total de Maag. SPS a l'intention, après l'exécution de cette offre, de décoter les actions Maag de la SWX Swiss Exchange.

Dans la mesure où, après exécution de cette offre, SPS dispose de plus de 98% des droits de vote de Maag, SPS requerra l'annulation des actions Maag encore restantes selon l'art. 33 LBVM.

Si, après exécution de cette offre, SPS devait disposer de 98% ou moins du capital-actions et des droits de vote de Maag, SPS aspire à moyen terme à une intégration directe par fusion avec Maag. Dans le cadre d'une telle fusion, les détenteurs d'actions Maag qui n'auront pas accepté l'offre seront dans la mesure du possible traités sur un pied d'égalité avec ceux qui l'auront acceptée. Evidemment, en lieu et place d'un versement en espèces, ils obtiendront des actions SPS, ce qui entraînera un accroissement de valeur nominale. Le rapport d'échange sera réduit du montant de l'impôt anticipé dû sur l'accroissement de valeur nominale. En ce qui concerne les conséquences fiscales, cf. le paragraphe K.7.

Il est prévu que l'intégration soit terminée en été 2005. Jusqu'à ce moment, les mandats des membres du conseil d'administration et de la direction générale seront poursuivis aux mêmes conditions. Il est prévu que les mandats des membres du conseil d'administration prennent ensuite fin, respectivement ne soient pas prolongés en raison de l'intégration au groupe SPS. Ceci vaut également pour l'essentiel à l'égard des actuels employés du groupe Maag, qui devraient cependant être réemployés auprès des partenaires outsourcing de SPS. La poursuite des rapports de travail des membres de la direction n'a pas encore été décidée.

SPS a l'intention d'intégrer des parties essentielles du portefeuille Maag. De plus, l'Areal Maag aujourd'hui utilisé de façon intermittente sera développé et progressivement mis à disposition de nouveaux utilisateurs. Les objets Maag qui ne correspondent pas aux critères d'investissement exigeants de SPS seront aliénés. La valeur des biens-fonds qui feront l'objet d'un désinvestissement est de l'ordre de CHF 250 à 300 millions.

3. Accords entre SPS, Maag, ses organes et ses actionnaires

À l'exception des accords mentionnés aux paragraphes C.6 et G.5, SPS n'a conclu aucun accord avec Maag, ses organes ou ses actionnaires.

4. Informations confidentielles

Avant la présentation de cette offre, SPS a pu mener une due diligence limitée auprès de Maag. Ni dans le cadre de cette due diligence, ni à quelque autre occasion, SPS ou les personnes agissant de concert avec elle n'ont obtenu directement ou indirectement de Maag des informations confidentielles susceptibles d'influencer de manière déterminante la décision des destinataires de l'offre.

F Rapport de l'organe de contrôle selon l'art. 25 LBVM

En notre qualité de réviseur reconnu par l'autorité de surveillance pour la vérification d'offres publiques d'acquisition au sens de la LBVM, nous avons vérifié le prospectus d'offre et son résumé en tenant compte de la dérogation accordée par la Commission des OPA. Le rapport du conseil d'administration de la société visée et la *fairness opinion* de la banque Vontobel AG n'ont pas fait l'objet de notre vérification.

La responsabilité de l'établissement du prospectus d'offre et de son résumé incombe à l'offrante. Notre mission consiste à vérifier ces documents et à émettre une appréciation les concernant.

Notre vérification a été effectuée selon les normes de la profession en Suisse, lesquelles requièrent de planifier et de réaliser la vérification du prospectus d'offre et de son résumé de manière telle que l'exhaustivité formelle selon la LBVM et ses ordonnances soit constatée et que des anomalies significatives puissent être reconnues avec une assurance raisonnable. Nous avons contrôlé les informations contenues dans le prospectus d'offre et son résumé par le biais d'analyses et de recherches, en partie sur la base de sondages. En outre, nous avons vérifié la conformité avec la LBVM et 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;
- le résumé du prospectus d'offre contient les informations essentielles de l'offre;
- les destinataires de l'offre sont traités sur un pied d'égalité;
- le financement de l'offre est assuré et les moyens nécessaires seront disponibles au jour d'exécution;
- les dispositions concernant les effets de l'annonce préalable sont respectées.

Bâle, le 19 décembre 2004

PricewaterhouseCoopers AG

Dr. L. Imark

Ph. Amrein

G Rapport du conseil d'administration de Maag selon l'art. 29 LBVM

1. Recommandation Le conseil d'administration de Maag («**conseil d'administration**») a opéré un examen approfondi de l'offre de reprise de SPS contenue dans le prospectus d'offre. Lors de sa séance du 16 décembre 2004, il a unanimement décidé de recommander aux actionnaires de Maag d'accepter l'offre.

2. Motifs

Situation de Maag

Maag a traversé deux années difficiles, pour les raisons et facteurs suivants:

- Le défaut d'engagement stratégique à long terme des deux actionnaires principaux étrangers ainsi que le cours bas des actions ont rendu impossible l'augmentation nécessaire du capital-actions.
- La faible quantité de fonds propres et de liquidités a empêché une gestion de portefeuille active au niveau des acquisitions et des désinvestissements. Devenu statique, le portefeuille immobilier s'est ainsi exposé à une dévaluation causée par la situation difficile du marché des surfaces commerciales.
- Le financement étranger de l'acquisition en 1999 du portfolio UBS a généré des dépenses d'intérêts supérieures – par rapport au taux d'intérêt actuel du marché – du fait d'un intérêt fixé sur une longue durée. De plus, les contrats de financement prévoient des obligations d'amortissement très strictes. En raison de la situation de ses liquidités, Maag n'est pas en mesure de réaménager ce financement, étant donnés les coûts de *break-up* qui y seraient liés.
- Malgré de bons résultats d'exercice, les frais de financement substantiels et les dévaluations nécessaires du portefeuille ont entraîné des résultats bruts négatifs rendant la distribution de dividendes impossible.
- Face à l'inexistence d'une stratégie de progrès qui puisse être financée, à la faible capitalisation boursière et aux volumes de transactions – en temps normaux – bas, Maag dispose de peu d'atouts sur le marché des capitaux en tant que société cotée en bourse.

Sur la base de ces conditions-cadres difficiles, le conseil d'administration a examiné depuis longtemps différents aiguillages stratégiques. Parmi ceux-ci, la voie individuelle, c'est-à-dire la poursuite de l'activité dans la structure actionariale actuelle, a été considérée comme n'étant pas dans l'intérêt de la société et de ses actionnaires. En conséquence, différentes options d'alliance avec différents partenaires ont fait l'objet d'un examen approfondi; elles ont néanmoins toujours dû être écartées parce que contraires à l'intérêt de tous les actionnaires. En revanche, l'offre présentée par SPS satisfaisait aux conditions posées par le conseil d'administration sur tous les points importants. Parmi ceux-ci – outre le caractère stratégiquement convaincant de la solution –, l'égalité de traitement des actionnaires et l'avenir des employés de Maag occupaient le premier plan.

Caractère équitable du prix offert

Le prix offert de CHF 190.00 par action Maag comprend une prime par rapport au cours de clôture moyen des actions Maag à la SWX Swiss Exchange. Cette prime s'élève à 15.1%, mesurés sur la base des cours de clôture moyens des 30 derniers jours boursiers précédant l'annonce de l'offre publique d'acquisition. Le prix offert est inférieur de 36% au NAV par action Maag (après impôts latents) au 30 septembre 2004.

Le conseil d'administration a chargé la banque Vontobel AG, Zurich, («**banque Vontobel**») de vérifier le caractère financièrement équitable de l'offre de SPS et d'exprimer à ce sujet une *fairness opinion*. Dans sa *fairness opinion*, la banque Vontobel arrive à la conclusion que l'offre de reprise doit être considérée comme juste et équitable d'un point de vue financier (cf. sous H. *Fairness Opinion*).

En conclusion de ses considérations, le conseil d'administration juge l'offre juste et adéquate et recommande aux actionnaires l'acceptation de l'offre.

3. Mesures de défense Le conseil d'administration de Maag n'a ni pris ni prévu de mesures de défense.

4. Intentions des actionnaires détenant plus de 5% des droits de vote La participation de SPS et ses intentions concernant Maag sont exposées dans les paragraphes C.5 et E.2.

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG («**WCM**») contrôle, par le biais de ses sociétés-filles RSE Grundbesitz und Beteiligungs-AG, Hambourg, et Klöckner-Werke AG, Hambourg, en tout 395'477 actions Maag, ce qui correspond au total à 38.72% du capital-actions et des droits de vote de Maag. Elle a aliéné ces actions Maag à SPS (cf. paragraphe C.6).

Hormis WCM et SPS, Testa Inmuebles en Renta S.A., Madrid, détient 206'777 actions Maag, ce qui représente au total 20.25% des droits de vote de Maag. Elle a aliéné ces actions Maag à SPS (cf. le paragraphe C.6).

5. Conflits d'intérêts Le conseil d'administration se compose actuellement des personnes suivantes: Samuel Gartmann, Oberengstringen, (Président et délégué), Roland Flach, Kronberg im Taunus (All.), (Vice-président), Christian Lange, New York (USA), Dr Peter Neubert, Zurich, Dr Martin Dünner, (Zurich), Rafael José Palomo Gómez, Madrid, et Karl-Ernst Schweikert, Männedorf, (Membres). La direction est composée de Samuel Gartmann, Oberengstringen, (Président et délégué du conseil d'administration) et de Peter Bodmer, Küsnacht, (Directeur). Depuis le 16 décembre 2004, Peter Lehmann, Trimbach, et Peter Wullschleger, Oftringen, sont en outre membres de la direction en tant que représentants de SPS.

Roland Flach est simultanément président de la direction et Karl-Ernst Schweikert est simultanément membre du conseil de surveillance de WCM. Dr Martin Dünner est également actif en tant que représentant de WCM au conseil d'administration. Rafael José Palomo Gómez est simultanément conseiller d'administration de Testa.

Samuel Gartmann, Karl-Heinz Schweikert, Roland Flach et Dr Martin Dünner sont liés par contrats de mandat à SPS. Les personnes mentionnées s'y sont engagées à agir dans le sens de SPS dans le cadre de la loi, des statuts et du règlement d'organisation, et à soutenir l'offre. En outre, les personnes mentionnées (à l'exception de Samuel Gartmann) obtiennent les honoraires de conseiller d'administration qui leur reviendraient jusqu'au terme de la durée de fonction ordinaire en cas de cessation prématurée de leur fonction. En cas de démission lors de la prochaine assemblée générale ordinaire de Maag, agendée au 26 mai 2005, ces indemnités s'élèveront vraisemblablement à CHF 84'000.00 pour Monsieur Flach (nommé initialement pour une durée de fonction allant jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2007), CHF 42'000.00 pour Monsieur Schweikert et CHF 40'000.00 pour Monsieur Dünner (tous deux nommés initialement pour une durée de fonction allant jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2006).

Les contrats de travail des deux membres de la direction de Maag, Samuel Gartmann et Peter Bodmer, contiennent des dispositions qui prévoient, en cas de résiliation du rapport de travail par Maag dans un intervalle de 12 mois à compter d'une modification notable de l'actionariat, le paiement d'une indemnité de départ équivalente à un salaire annuel brut, laquelle s'élève à CHF 500'000.00 pour Samuel Gartmann et à CHF 325'000.00 pour Peter Bodmer.

Aucun autre accord n'a été conclu entre SPS et/ou les personnes agissant de concert avec elle d'une part, et les membres du conseil d'administration ou de la haute direction de Maag d'autre part. En particulier, aucune indemnité de départ ou autre compensation n'ont été accordées dans le cadre de cette offre. Maag ne s'est pas non plus engagée à verser quelque indemnité que ce soit aux organes actuels de Maag. Selon les intentions de l'offrante, les mandats des membres actuels du conseil d'administration ne seront pas prolongés au-delà de la prochaine assemblée générale ordinaire (cf. le paragraphe E.2).

Afin d'éviter que des conflits d'intérêts ne jouent en défaveur du destinataire de l'offre, le conseil d'administration a décidé, en ce qui concerne l'évaluation de l'offre, de mandater la banque Vontobel pour qu'elle établisse une *fairness opinion* concernant l'adéquation financière. La banque Vontobel n'est pas impliquée dans la présente offre (en dehors de l'établissement de la *fairness opinion*) et il n'existe également aucune relation entre elle et Maag ou SPS et/ou les personnes qui agissent de concert avec celle-ci. Pour cette raison, le conseil d'administration de Maag est de l'opinion que des mesures suffisantes ont été prises afin d'établir la valeur objective.

6. Rapport trimestriel et changements intervenus

L'exercice commercial de Maag prend fin le 31 décembre. Selon l'art. 29 al. 1 LBVM et la pratique y relative de la Commission des OPA, Maag a établi un rapport trimestriel au 30 septembre 2004. Le rapport trimestriel non contrôlé au 30 septembre 2004 figure en annexe du prospectus d'offre et peut être obtenu sous <http://www.maagholding.ch>.

En vue de la reprise programmée du groupe Maag par SPS, le conseil d'administration de Maag a entrepris, lors de sa séance du 16 décembre 2004, une appréciation de la situation financière et a décidé, par 4 voix pour contre 3 abstentions, les corrections de valeurs décrites ci-après: Pour l'exercice commercial 2004, malgré de bons résultats d'exercice, il faut compter avec une perte nette de CHF 70 à 90 millions, sur la base de corrections de valeurs et de provisions.

En première ligne, l'annonce de SPS selon laquelle des immeubles feront l'objet d'un désinvestissement pour une valeur de CHF 250 à 300 millions entraîne des corrections de valeur de l'ordre de CHF 30 à 40 millions. Des adaptations aux principes comptables appliqués par SPS, y compris le traitement des impôts latents, mènent à des corrections de bilan d'environ CHF 15 millions supplémentaires. Ensuite, la nouvelle réglementation souhaitée du financement étranger entraîne des frais de «*break-up*» qui, selon le modèle de financement, peuvent s'élever jusqu'à CHF 45 millions. Enfin, il s'agit de prévoir des provisions pour les frais de transactions et de restructuration.

L'ensemble des changements mentionnés a une influence négative sur le NAV. En considération de ces changements, nous comptons avec un NAV de l'ordre de CHF 200.00 à CHF 210.00 par action Maag, ce qui représente (après impôts latents) une correction d'environ 30% par rapport au NAV de CHF 297.00 publiée le 30 septembre 2004.

Hormis les considérations qui précèdent, le conseil d'administration n'a connaissance d'aucune modification importante dans la situation patrimoniale ou financière, les revenus ou les perspectives commerciales qui serait intervenue depuis le 30 septembre 2004 (date du rapport trimestriel).

**Au nom du conseil
d'administration de
Maag Holding AG:**

Samuel Gartmann, Président du conseil d'administration

Dr Martin Dünner, membre du conseil d'administration

Zurich, le 16 décembre 2004

H Fairness Opinion

La *fairness opinion* établie par la banque Vontobel et adressée au conseil d'administration de Maag, dans laquelle le caractère financièrement équitable de l'offre est confirmé sur tous les points pertinents, peut être obtenue auprès de Maag (tél.: +41 1 278 76 85; fax: +41 1 278 77 11; e-mail: info@maagholding.ch) ou sous <http://www.maagholding.ch>.

I Publication

Le prospectus d'offre en langues allemande, française et anglaise peut être obtenu gratuitement auprès de Credit Suisse First Boston, Zurich (tél.: +41 1 333 43 85, fax: +41 1 333 23 88, e-mail: equity.prospectus@csfb.com).

Un résumé de cette offre et toutes les autres communications en rapport avec l'offre seront publiés en allemand dans la «Neue Zürcher Zeitung» et dans «Finanz und Wirtschaft» et en français dans «Le Temps» et «l'agefi». Un résumé de cette offre sera par ailleurs communiqué à Telekurs/AWP-Nachrichten, Bloomberg et Reuters.

J Recommandation de la Commission des OPA

Ce prospectus d'offre ainsi que le rapport du conseil d'administration de Maag ont été soumis à la Commission des OPA avant leur publication. Lors de sa réunion du 20 décembre 2004, la Commission des OPA a émis les recommandations suivantes:

- «L'offre de SPS est conforme à la Loi fédérale sur les bourses et le commerce des valeurs mobilières du 24 mars 1995 (LBVM).
- La Commission des OPA accorde la dérogation suivante à l'Ordonnance sur les offres publiques d'acquisition (art. 4): dérogation à l'obligation de respecter le délai de carence (art. 14 al. 2).»

K Exécution de l'offre

1. Information/ Annonce

Déposants

Les actionnaires dont les actions Maag sont conservées dans un compte de dépôt ouvert seront informés de l'offre par leur banque dépositaire et sont priés de procéder conformément aux instructions de celle-ci.

Titres à domicile

Les actionnaires qui conservent leurs actions Maag à domicile ou dans un coffre bancaire peuvent commander gratuitement ce prospectus d'offre ainsi qu'une déclaration d'acceptation auprès de Credit Suisse First Boston, Zurich (tél.: +41 1 333 43 85, fax: +41 1 333 23 88, e-mail: equity.prospectus@csfb.com). Ils sont priés de faire parvenir la déclaration d'acceptation dûment remplie et signée, accompagnée du/des certificat(s) d'action(s) correspondant(s), y compris des coupons n. 32 & ss, **non annulés**, directement à leur banque ou à un domi-

cile d'acceptation et de paiement, jusqu'au 24 janvier 2005, 16 h 00 (HEC) au plus tard.

- 2. Banque mandatée** SPS a confié à Credit Suisse First Boston, Zurich, l'exécution de cette offre.
- 3. Domicile d'acceptation et de paiement** Credit Suisse First Boston, Zurich.
Toutes les succursales de Credit Suisse en Suisse.
- 4. Actions présentées** Les actions Maag présentées à l'achat dans le cadre de l'offre de SPS sont bloquées par la banque dépositaire et ne peuvent plus être négociées.
- 5. Paiement du prix de l'offre** En cas de succès de l'offre, le paiement du prix de l'offre pour les actions Maag présentées s'opère au 18 février 2005. Demeure réservé le droit de prolonger la durée de l'offre conformément au paragraphe B.4.
- 6. Règlement des coûts et frais** La vente d'actions Maag déposées auprès des banques en Suisse dans le cadre de l'offre s'effectue pendant la durée de l'offre sans frais ni taxes. Les taxes fédérales sur les transactions liées à cette vente sont prises en charge par SPS.
- 7. Conséquences fiscales**
Impôts sur le revenu et sur le bénéfice

Actionnaires ayant leur domicile fiscal en Suisse et des actions Maag dans leur fortune privée:
 - La vente d'actions Maag dans le cadre de l'offre d'acquisition pour les actions Maag dans la fortune privée des personnes ayant leur domicile en Suisse ne devrait pas être imposable. Il ne peut cependant pas être exclu que l'administration fédérale des contributions voie dans l'éventuelle fusion ultérieure de SPS et Maag une liquidation partielle indirecte de Maag. Dans ce cas, la différence entre le prix offert et la valeur nominale des actions Maag serait soumise à l'impôt sur le revenu.
 - Les détenteurs d'actions Maag qui n'acceptent pas l'offre réaliseront, dans le cadre d'une éventuelle fusion ultérieure, d'un accroissement de valeur nominale (différence entre la valeur nominale avant et après la fusion pour un actionnaire de Maag, respectivement pour un nouvel actionnaire de SPS). L'accroissement de valeur nominale est imposable comme revenu.
Actionnaires ayant leur domicile/siège fiscal en Suisse et des actions dans leur fortune commerciale:
 - Les personnes physiques établies en Suisse, y compris les personnes qui font le commerce professionnel de papiers-valeurs, et les personnes morales qui détiennent des actions Maag dans leur fortune commerciale sont soumises de manière générale au principe de la valeur comptable, si bien que le bénéfice comptable en cas de vente d'actions Maag ou (en cas de fusion) d'actions SPS est soumis à l'impôt sur le revenu, respectivement à l'impôt sur le bénéfice. L'accroissement de valeur nominale est fiscalement neutre.
Actionnaires sans domicile/siège fiscal en Suisse:
 - Un éventuel bénéfice réalisé sur la vente d'actions Maag ou (en cas de fusion) d'actions SPS par un actionnaire qui n'est pas établi en Suisse, n'est pas soumis à l'impôt sur le revenu, respectivement à l'impôt sur le bénéfice suisse, pour autant que les actions Maag ou SPS ne puissent pas être rattachées à un établissement stable ou à une entreprise commerciale suisse. Les actionnaires qui ne sont pas établis en Suisse doivent toutefois examiner et apprécier quelles conséquences fiscales peuvent en résulter dans leur État d'établissement.

Impôt anticipé

La vente d'actions dans le cadre de l'offre n'a pas de conséquences en matière d'impôt anticipé. Les détenteurs d'actions Maag qui n'acceptent pas l'offre recevront, dans le cadre d'une éventuelle fusion ultérieure, des actions SPS en lieu et place d'un versement en espèces et le rapport d'échange sera réduit du montant de l'impôt anticipé dû sur l'accroissement de valeur nominale. Selon le statut fiscal et le domicile, respectivement l'établissement de l'actionnaire, celui-ci pourra ou non exiger le remboursement partiel de l'impôt anticipé.

- 8. Annulation et décotation** Comme mentionné au paragraphe E.2, SPS a l'intention de requérir l'annulation des actions Maag restantes et de décoter toutes les actions Maag, dans la mesure où les conditions légales sont remplies.
- 9. Droit applicable et for** L'ensemble des droits et des obligations découlant de l'offre sont soumis au **droit suisse**. Le for exclusif est le Tribunal de commerce du canton de **Zurich**.

L Calendrier indicatif

23 décembre 2004	Début de la durée de l'offre
24 janvier 2005	Fin de la durée de l'offre*
28 janvier 2005	Début du délai supplémentaire*
10 février 2005	Fin du délai supplémentaire*
18 février 2005	Exécution de l'offre*

* SPS se réserve le droit de prolonger une ou plusieurs fois la durée de l'offre conformément au paragraphe B.4. Dans ce cas, le calendrier sera adapté en conséquence.

La banque mandatée pour l'exécution de l'offre publique d'acquisition:

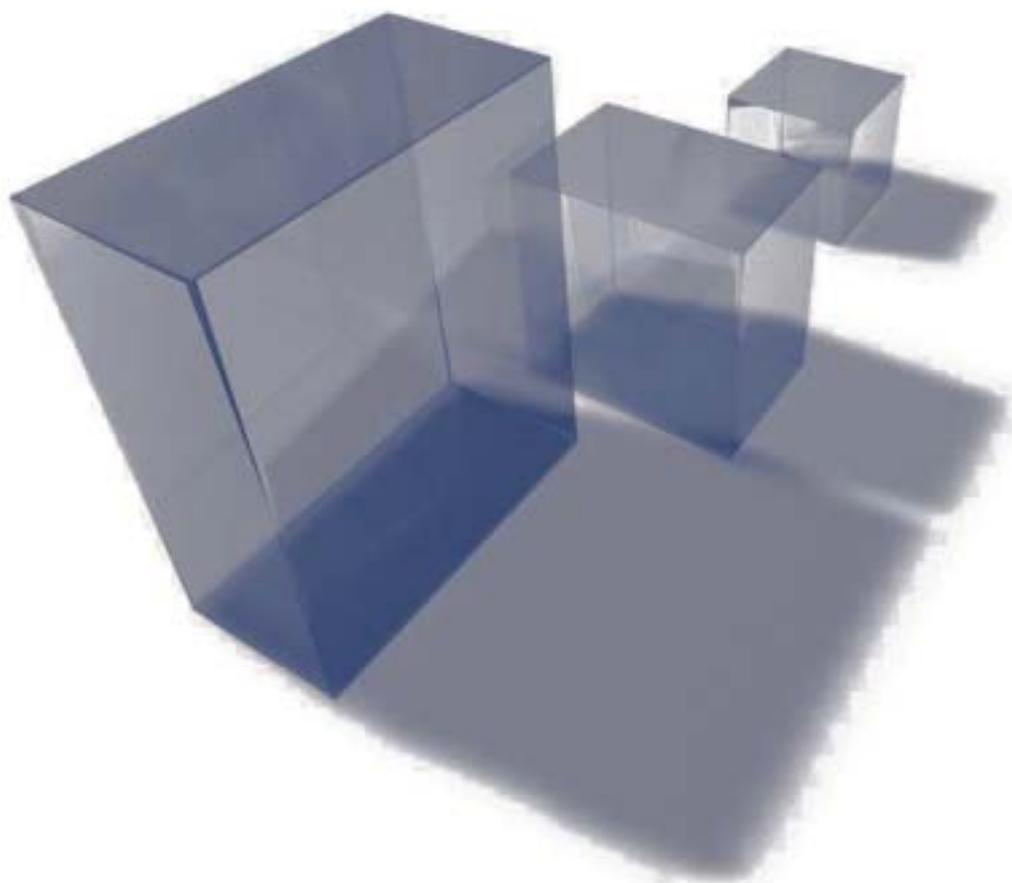
CREDIT SUISSE FIRST BOSTON

Annexe

Rapport trimestriel de Maag du 30 septembre 2004



RAPPORT TRIMESTRIEL DU 30 SEPTEMBRE 2004



CHIFFRES-CLÉS

Groupe Maag

ÉLÉMENTS FINANCIERS

en millions de CHF

	BILAN INTERMÉDIAIRE DU 30 SEPTEMBRE 2004	1 ^{ER} SEMESTRE 2004
Produit de la location d'immeubles	46,2	31,0
Produit de la location d'immeubles net	38,2	25,5
Bénéfice d'exploitation I (EBIT I)	32,7	21,6
Bénéfice d'exploitation II (EBIT II) ¹	30,6	20,2
Cash flow d'exploitation (EBIDAT) ²	33,1	21,8
Bénéfice du groupe net	2,6	2,2
Total du bilan	1 009	1 011
Valeur des immeubles figurant au bilan ³	976	976
Fonds propres	303	303
en % du total du bilan	30%	30%
Dettes nettes ⁴	649	652

CHIFFRES-CLÉS D'EXPLOITATION

Nombre d'immeubles	82	82
Surface locative brute (en 1 000 m ²)	290	290
Rendement brut	6,1%	6,2%
Rendement net	5,1%	4,9%
Quota des locations vacantes en % (base CHF) ⁵	6,0%	6,0%
Quota des locations vacantes en % (base m ²)	7,5%	7,7%
Nombre d'employés le 30 septembre / 30 juin	40	41

CHIFFRES-CLÉS PAR ACTION

en CHF / action

Bénéfice du groupe net	2.55	2.15
Fonds propres (VNI)		
avant impôts différés	303	303
après impôts différés	297	297

COURS DE L'ACTION

en CHF

Maximal / minimal	192.75 / 149.50	192.75 / 158.00
le 30 septembre / 30 juin	154.00	161.25

¹ Produit d'exploitation I plus/minus résultat de désinvestissements et des corrections d'évaluation.

² Produit d'exploitation I plus amortissements d'exploitation plus autres postes d'exploitation sans répercussion sur la liquidité.

³ Contient des valeurs de marché DCF des immeubles commerciaux et des sites industriels d'un montant de CHF 886 millions plus les sites de développements d'une valeur de CHF 90 millions.

⁴ Des dettes financières productives d'intérêts moins les moyens liquides et les titres.

⁵ Basé sur le produit de la location d'immeubles potentiel.

Maag Holding actions au porteur, symbole 240080.

Bloomberg «MAG SW» / Reuters «MAGZ.S» / Telekurs «MAG».

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Groupe Maag (base Swiss GAAP RPC, non-audité)

<i>en millions de CHF</i>	JAN. – SEPT. 2004	1 ^{ER} SEMESTRE 2004
Produit de la location d'immeubles brut	47,5	31,9
Charges additionnelles décomptées	(1,3)	(0,9)
Produit de la location d'immeubles	46,2	31,0
Entretien et réparations	(3,6)	(2,5)
Charges de la location générales	(2,0)	(1,4)
Assurances des immeubles	(0,6)	(0,4)
Administration des immeubles	(1,8)	(1,2)
Total des charges de la location	(8,0)	(5,5)
Produit de la location d'immeubles net	38,2	25,5
Charges administratives générales	(5,2)	(3,6)
Autres bénéfices / (charges) de l'exploitation	(0,3)	(0,3)
Bénéfice d'exploitation I	32,7	21,6
Bénéfices des ventes d'immobiliers / (pertes)	(0,5)	(0,5)
Changement des valeurs de marché des immeubles	(1,6)	(0,9)
Bénéfice d'exploitation II	30,6	20,2
Produit financier, net	(24,5)	(16,0)
Autres bénéfices / (charges)	(1,4)	(0,5)
Bénéfice du groupe avant impôts	4,7	3,7
Impôts ¹	(2,1)	(1,5)
Bénéfice net	2,6	2,2

¹ Contiennent également les impôts minimaux cantonaux, qui sont perçus indépendamment de la situation des revenus.

BILAN CONSOLIDÉ

Groupe Maag (base Swiss GAAP RPC, non-audité)

en millions de CHF

30 SEPTEMBRE 2004

30 JUIN 2004

ACTIF

ACTIFS IMMOBILISÉS

Immobilisations corporelles		
Immobiliers commerciaux	871	871
Sites industriels	15	15
Sites de développements	90	90
Total immobilisations corporelles	976	976
Immobilisations financières	4	4
Immobilisations incorporelles		1
Total actifs immobilisés	980	981
ACTIFS CIRCULANTS		
Liquidité et titres	26	26
Autres actifs circulants	3	4
Total actifs circulants	29	30
TOTAL DE L'ACTIF	1 009	1 011

PASSIF

FONDS PROPRES	303	303
FONDS ÉTRANGERS		
Fonds étrangers à long terme		
Engagements à long terme sur fonds étrangers	622	633
Provisions à long terme	6	6
Impôts différés ¹	7	7
Total fonds étrangers à long terme	635	646
Fonds étrangers à court terme		
Engagements à court terme sur fonds étrangers	53	45
Provisions à court terme	4	4
Autres engagements	14	13
Total fonds étrangers à court terme	71	62
TOTAL FONDS ÉTRANGERS	706	708
TOTAL DU PASSIF	1 009	1 011

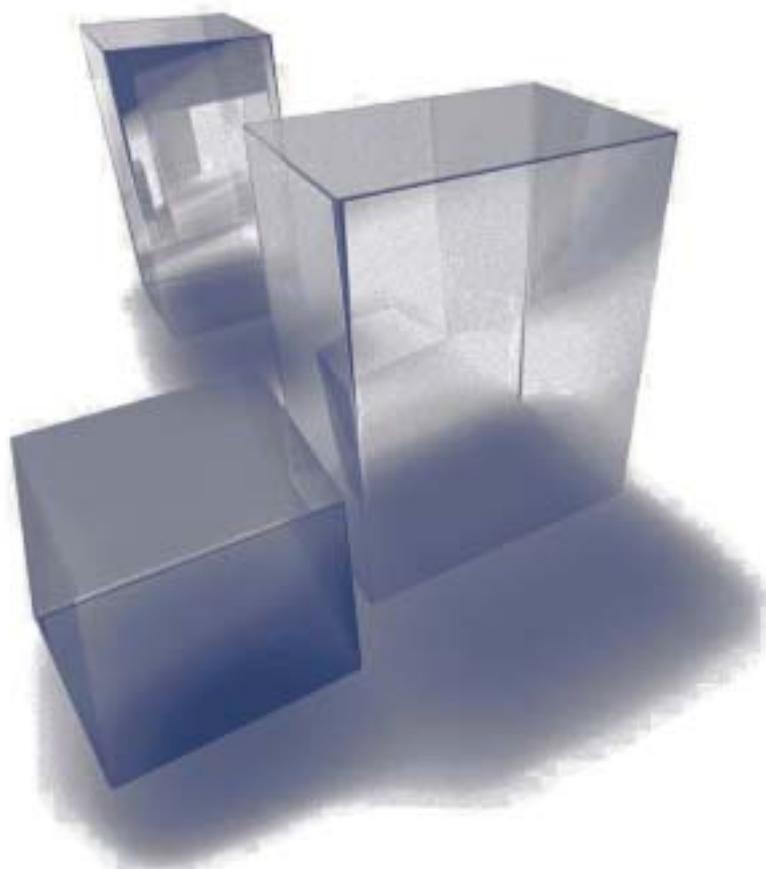
¹ Valeur nette des avoirs/des contraintes sur impôts différés.

FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

Groupe Maag (base Swiss GAAP RPC, non-audité)

en millions de CHF

	JAN. – SEPT. 2004	1 ^{ER} SEMESTRE 2004
Cash flow d'exploitation (EBIDAT)	33,1	21,8
Activités d'exploitation	3,5	0,1
Activités d'investissement	20,4	21,1
Activités de financement	(21,9)	(20,0)
Autres activités	(0,6)	
Liquidité et titres le 1^{er} janvier	25,1	25,1
Augmentation de la liquidité et des titres	1,4	1,3
Liquidité et titres le 30 septembre / 30 juin	26,5	26,4



Zurich, décembre 2004

