

Chère créancière de l'emprunt, cher créancier de l'emprunt,

Le conseil d'administration de Jelmoli Holding SA ("**Jelmoli**") a annoncé en avril 2008 une nouvelle orientation stratégique de Jelmoli. Nous avons le plaisir de vous informer que la nouvelle stratégie de Jelmoli s'est concrétisée à tel point que les actionnaires sont convoqués le 23 janvier 2009 à une assemblée générale extraordinaire ("**AGE**") pour se prononcer sur celle-ci.

A cet égard, nous vous invitons à une assemblée des créanciers afin de vous informer de la nouvelle orientation stratégique. De plus, Jelmoli offrira aux créanciers de l'emprunt une augmentation du coupon pour autant que les créanciers de l'emprunt adhèrent à la nouvelle orientation stratégique et renoncent à dénoncer de manière anticipée le remboursement de l'emprunt.

Le plan stratégique de Jelmoli prévoit de fonder à partir de Jelmoli deux sociétés indépendantes cotées à la bourse : une société immobilière et une société d'investissement. Les deux sociétés doivent être cotées à la SIX Swiss Exchange et faire partie dans leurs domaines d'activités respectifs des entreprises de premier plan en Suisse. La création de deux sociétés indépendantes se fait par le biais d'une distribution d'actions fiscalement neutre par la société d'investissement aux actionnaires de Jelmoli.

La société immobilière, qui sera exploitée sous la raison sociale Jelmoli Holding SA, poursuivra les activités de base actuelles comprenant le portefeuille immobilier en Suisse de grande valeur qualitative, les projets de développement immobiliers, la participation dans Tivona AG, ainsi que dans House of Brands (y compris la Bonus Card). Elle sera la deuxième plus importante société immobilière cotée en Suisse avec une valeur comptable pro forma des fonds propres au 30 juin 2008 d'environ 1.6 mrd.

Le portefeuille immobilier suisse se compose approximativement de 100 immeubles générant au total des loyers annuels d'environ CHF 177 mio. Selon la classification de Wüest & Partner, environ 90% des surfaces à louer se trouvaient dans des emplacements de premier choix au 30 juin 2008. En raison de ces emplacements supérieurs à la moyenne ainsi que de la compétence de Jelmoli en matière de gestion, le portefeuille ne présentait au 30 juin 2008 qu'un taux de vacance comparativement faible de 2.9%. Géographiquement, les objets du portefeuille se situent principalement à Zurich (33%) et autour du bassin lémanique (41%). Les 10 locataires les plus importants, qui sont tous des entreprises renommées et solides, actives dans le commerce de détail comme Migros/Globus, Zara, C&A et Coop/Fust, contribuent aux loyers à concurrence d'environ 54%.

La structure actuel du capital de la société immobilière composé d'actions au porteur et d'actions nominatives à droit de vote privilégié doit être simplifiée par l'introduction d'une action nominative unique. Une telle opération implique que l'actionnaire majoritaire Pelham Investments S.A. renonce à sa majorité de contrôle dans l'intérêt de la société et des autres actionnaires.

La société d'investissement sera exploitée sous la raison sociale Athris Holding SA ("**Athris**") et contiendra des liquidités et des créances financières, les participations moins conservatrices en Russie et en Algérie, les hôtels Seiler ainsi que les commerces de détail Molino, Beach Mountain et Fundgrube. La valeur comptable pro forma des fonds propres s'élève au 30 juin 2008 à environ CHF 1.1 mrd.

Les chiffres clés de la société immobilière prévue se présentent en comparaison avec la structure du bilan actuel comme suit (segments en mio CHF):

	31.12.2005	30.6.2008 ¹	société immobilière prévue 30.6.2008 ¹ (Proforma)
Actifs immobilisés	2'721	3'579	3'284
- dont immeubles de rendement	2'304	3'329	3'140
Actifs circulants	660	1'149	257
- dont liquidités	218	925	47
Actifs	3'381	4'727	3'541
Fonds étrangers	2'176	2'039	1'934
- dont dettes financières	1'571	1'348	1'291
Fonds propres	1'204	2'688	1'607

¹ inclus CHF 268 mio de dettes envers Athris

Source: Rapport annuel 2005, Rapport semestriel 2008, Brochure d'information du 17 décembre 2008 destinée aux actionnaires pour l'Assemblée générale extraordinaire de Jelmoli du 23 janvier 2009.

Le ratio de capital propre après distribution de la société d'investissement s'élèvera selon le bilan pro forma de juin 2008 à 45% et se situera nettement au-dessus des valeurs des années d'émission des emprunts (2004: 35.6%, 2005: 35.5%). Calculé selon les ratios de capital propre des autres sociétés immobilières suisses cotées en bourse, la quote-part de capital propre de Jelmoli peut être qualifié de conservateur.

Dans le cadre de la nouvelle orientation stratégique, Jelmoli a également su profiter du marché actuel aux Etats-Unis afin de rembourser de manière anticipée au 8 janvier le US Private Placement d'un montant total de USD 190 millions comprenant des coupons de 6.56%, respectivement 6.71% à des conditions avantageuses par rapport aux conditions prévues contractuellement et de se refinancer par des crédits bancaires.

Pour de plus amples informations concernant le plan stratégique, veuillez vous référer aux brochures d'information destinées aux actionnaires pour l'assemblée générale extraordinaire de Jelmoli Holding SA, qui peuvent être consultés sur la page internet www.jelmoliholding.ch sous la rubrique 'Médias'.

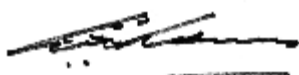
Jelmoli est convaincu que cette nouvelle orientation stratégique est dans l'intérêt de la société. Jelmoli est également de l'avis que Jelmoli restera attractif pour les créancières et créanciers d'emprunt après la distribution d'Athris nonobstant la fuite des moyens qui y sont liés. Jelmoli est en outre prêt à offrir à ses créancières et créanciers d'emprunt une augmentation du coupon:

- Le profil de risque de Jelmoli sera amélioré de par la distribution de la société d'investissement en ce qui concerne les placements, étant donné en particulier que les participations immobilières à l'étranger présentant des risques importants, ainsi que les autres activités (Molino, Beach Mountain, etc.) seront transférées à la société d'investissement. La société Jelmoli se concentrera à l'avenir sur la société immobilière en Suisse et dans le commerce de détail sur la "House of Brands".
- La nouvelle orientation stratégique permettra au management de Jelmoli de concentrer ses efforts pour consolider ses positions fortes dans le développement et la gestion immobiliers en Suisse et de renforcer son excellente position parmi les portefeuilles immobiliers.
- La structure de financement relativement conservatrice par rapport à la branche ainsi que la durée plus longue que la moyenne des contrats de bail (seulement 17.6% env. viennent à échéance avant 2011), accompagnées d'une bonne solvabilité des locataires continueront de contribuer à une grande stabilité, ce qui est déterminant dans un marché plutôt difficile.
- Pour Jelmoli, le marché financier suisse représente aussi à l'avenir une importante source de financement. Dans le cadre de sa nouvelle orientation prévue, Jelmoli est ainsi disposé à adapter les coupons des emprunts existants aux conditions actuelles du marché et à augmenter le coupon pour les deux emprunts: Pour l'emprunt remboursable en juin 2013 de 3¹/₈%, une augmentation du coupon de 150 points de base à 4.625% est prévue. Pour l'emprunt remboursable en juillet 2011 de 4.0%, une augmentation de 25 points de base à 4.25% est prévue. Pour les deux emprunts, l'augmentation des intérêts après adaptation du coupon s'élèvera (à mi-décembre 2008) à environ 300 points de base par rapport aux emprunts d'Etats. Au vu du marché actuel, ceci peut être qualifié d'attractif pour un portefeuille immobilier de premier choix comprenant peu de revenus locatifs volatiles. Pour les détails exactes de l'offre, prière de vous référer à l'invitation annexée.

Pour les raisons évoquées ci-dessus, nous vous prions de soutenir la nouvelle orientation stratégique en participant le 16 janvier 2009 à l'assemblée des créanciers de l'emprunt et en approuvant les propositions de Jelmoli. Dans la mesure où vous ne pouvez pas y participer personnellement, nous vous prions de bien vouloir faire usage de la possibilité de vous y faire représenter par le représentant indépendant (Urs Wolf, c/o Ernst & Young AG) ou une tierce personne.

Veuillez croire, chère créancière de l'emprunt, cher créancier de l'emprunt, à l'assurance de nos sentiments distingués.

Au nom du conseil d'administration



Christopher Chambers
Président du conseil d'administration

Zurich, le 17 décembre 2008