

IMPORTANT NOTICE

Please read the following carefully before you accede the attached pre-announcement:

Offer Restrictions

General

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

Voranmeldung eines öffentlichen Umtauschangebotes

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"), beabsichtigt am oder um den 22. Juni 2009 ein öffentliches Umtauschangebot ("Angebot") 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") zu unterbreiten.

Ausgangslage

Am 29. Mai 2009 hat Swiss Prime Site mit einem Aktionär der Jelmoli einen Aktienkaufvertrag abgeschlossen, wonach Swiss Prime Site von diesem Aktionär insgesamt 1'214'981 Jelmoli Aktien (entsprechend rund 30% des derzeit im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals der Jelmoli) erwirbt ("Aktienkaufvertrag"). Als Gegenleistung werden dem Aktionär 4'480'000 Namenaktien der Swiss Prime Site mit einem Nennwert von je CHF 22.20 (jeweils eine "Swiss Prime Site Aktie") sowie CHF 250 Mio. bezahlt. Der Vollzug des Aktienkaufvertrages erfolgt sobald die zur Erfüllung des Aktienkaufvertrages notwendigen Swiss Prime Site Aktien kotiert sind. Der Vollzug des Aktienkaufvertrages ist in keiner Weise vom Vollzug des Angebots abhängig.

Konditionen für das Umtauschangebot

Für dieses Angebot sind die folgenden wichtigsten Konditionen vorgesehen:

Gegenstand des Angebots	<p>Das Angebot bezieht sich – unter Vorbehalt der Offer Restrictions im Angebot – 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 Optionen) aus dem bedingten Kapital von Jelmoli ausgegeben werden. Das Angebot erstreckt sich nicht auf Jelmoli Aktien, die von Jelmoli oder einer ihrer Tochtergesellschaften gehalten werden.</p>
--------------------------------	--

Angebotspreis resp. Umtauschverhältnis	<p>Swiss Prime Site bietet 7.7 Namenaktien der Swiss Prime Site mit einem Nennwert von je CHF 22.20 pro Namenaktie der Jelmoli mit einem Nennwert von je CHF 10. Ein Spitzenausgleich erfolgt in bar.</p> <p>Das Umtauschverhältnis beinhaltet eine Prämie von 12.6% berechnet auf den volumengewichteten Durchschnittskursen beider Aktien seit dem 30. März 2009 (erster Börsentag nach Abspaltung von Athris) bzw. 8.4% unter Berücksichtigung der geplanten Ausschüttungen und eine Prämie von 5.2% berechnet auf den volumengewichteten Durchschnittskursen beider Aktien während der letzten 60 Börsentage vor Publikation dieser Voranmeldung (von der SIX Swiss Exchange veröffentlichte Durchschnittskurse beider Aktien) bzw. 0.8% unter Berücksichtigung der geplanten Ausschüttungen. Das Umtauschverhältnis entspricht auf der Basis des per 31. März 2009 ausgewiesenen Net Asset Value der Swiss Prime Site einem Gesamtgegenwert von CHF 466.31 pro Jelmoli Aktie (CHF 440.13 bei Abzug der geplanten Nennwertreduktion der Swiss Prime Site).</p> <p>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.</p> <p>Die an der Generalversammlung der Jelmoli vom 16. Juni 2009 traktandierte Dividendenausschüttung von CHF 10 pro Jelmoli Aktie ist davon ausgenommen und wurde im Umtauschverhältnis bereits berücksichtigt, nicht hingegen eine allfällige höhere Ausschüttung. Die an der Generalversammlung der Swiss Prime Site vom 21. April 2009 beschlossene Herabsetzung des Nennwertes der Swiss Prime Site Aktie führt ebenfalls zu keiner Anpassung des Angebotspreises. Diese Herabsetzung</p>
---	---

	wurde bereits bei der Festsetzung des Umtauschverhältnisses berücksichtigt.
Angebotsfrist	Swiss Prime Site wird den Angebotsprospekt voraussichtlich am 22. Juni 2009 veröffentlichen und das Angebot nach Ablauf der Karenzfrist voraussichtlich für eine Zeit von 20 Börsentagen offen lassen. Das Angebot wird folglich voraussichtlich vom 7. Juli 2009 bis zum 3. August 2009, 16.00 Uhr (MEZ) offen zur Annahme sein ("Angebotsfrist"). Swiss Prime Site behält sich das Recht vor, die Angebotsfrist ein- oder mehrmals zu verlängern.
Bedingungen	<p>Das Angebot wird voraussichtlich den folgenden Bedingungen unterliegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 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; b) 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; c) 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, Eigenkapital und Umsatz) bzw. 5% (Mieterlös) des jeweiligen in der Konzernrechnung 2008 der Jelmoli ausgewiesenen Werts, abzüglich des für das Segment Athris ausgewiesenen Werts): <ul style="list-style-type: none"> (i) eine Verringerung des Betriebsergebnisses (EBIT) um CHF 19.2 Mio. oder mehr; (ii) einen Rückgang des Umsatzes um CHF 17.6 Mio. oder mehr; (iii) einen Rückgang des Mieterlöses um CHF 7.7

	<p>Mio. oder mehr; oder</p> <p>(iv) eine Verringerung des Eigenkapitals um CHF 140.1 Mio. oder mehr;</p> <p>d) Die zuständigen Wettbewerbsbehörden haben alle Genehmigungen und/oder Freistellungsbescheinigungen für die Übernahme der Jelmoli durch Swiss Prime Site erteilt (bzw. es sind alle diesbezüglichen Wartefristen abgelaufen oder diese wurden beendet), und kein Gericht und keine Behörde hat einen Entscheid, eine Verfügung oder eine ähnliche Anordnung erlassen, der bzw. die dieses Angebot oder dessen Vollzug oder die Übernahme der Jelmoli durch Swiss Prime Site verhindert, verbietet oder für unzulässig erklärt;</p> <p>e) Kein Gericht und keine Behörde (einschliesslich Wettbewerbsbehörden) haben von einer der Beteiligten die Erfüllung von Bedingungen, Auflagen oder Verpflichtungen verlangt, die nach Ansicht eines unabhängigen, international angesehenen und von Swiss Prime Site ernannten Sachverständigen geeignet sind, auf eine künftige Konzernrechnung der Jelmoli oder eine künftige Konzernrechnung der Swiss Prime Site (ohne Konsolidierung der Jelmoli) mindestens eine der folgenden Auswirkungen zu haben (die Beträge entsprechen rund 10% (EBIT, Eigenkapital und Umsatz) bzw. 5% (Mieterlös) des jeweiligen in der Konzernrechnung 2008 der Jelmoli ausgewiesenen Werts, abzüglich des für das Segment Athris ausgewiesenen Werts):</p> <p>(i) eine Verringerung des Betriebsergebnisses (EBIT) um CHF 19.2 Mio. oder mehr;</p> <p>(ii) einen Rückgang des Umsatzes um CHF 17.6 Mio. oder mehr;</p> <p>(iii) einen Rückgang des Mieterlöses um CHF 7.7 Mio. oder mehr; oder</p> <p>(iii) eine Verringerung des Eigenkapitals um CHF 140.1 Mio. oder mehr;</p> <p>f) Die Jelmoli hat weder (i) durch Beschluss der Generalversammlung eine Dividende, eine Kapitalherab-</p>
--	---

	<p>setzung, 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 (iv) gestützt auf bedingtes oder genehmigtes Kapital in den Statuten Massnahmen durchgeführt, die eine Kapitalerhöhung ermöglichen, und die Jelmoli und ihre Tochtergesellschaften haben eigene Aktien der Jelmoli weder veräussert noch mit Rechten Dritter belastet. Davon ausgenommen ist die genehmigte Kapitalerhöhung im Umfang von 222'500 Aktien im Zusammenhang mit dem Vergleich mit den Tivona Altaktionären und der für die Generalversammlung vom 16. Juni 2009 beantragte Beschluss der Aktionäre über die allgemeine genehmigte Kapitalerhöhung im Umfang von 1'000'000 Aktien, sofern letztere nicht als Abwehrmassnahme eingesetzt wird;</p> <p>g) Weder die Jelmoli noch eine der direkten oder indirekten Tochtergesellschaften der Jelmoli hat eine als Hauptgegenstand des Angebots bezeichnete Immobilie oder ein als Hauptgegenstand des Angebots bezeichnetes Aktivum veräussert oder mit Rechten Dritter belastet (mit Ausnahme von Sicherungen von Bankkrediten im Rahmen der ordentlichen Geschäftstätigkeit);</p> <p>h) 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;</p>
--	--

	<p>i) Weder die Übernahmekommission, die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht noch das Bundesverwaltungsgericht haben verfügt bzw. entschieden, dass Swiss Prime Site im Rahmen des Angebotes den Aktionären der Jelvoli eine (vollständige oder teilweise) Abgeltung des Angebotspreises in bar anbieten müsse;</p> <p>j) 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;</p> <p>k) Die SIX Swiss Exchange AG hat die Kotierung der im Rahmen der (unter Bedingung j) genannten) Kapitalerhöhung geschaffenen und zum Umtausch angebotenen Swiss Prime Site Aktien bewilligt.</p> <p>Swiss Prime Site behält sich das Recht vor, auf eine oder mehrere dieser Bedingungen ganz oder teilweise zu verzichten.</p>
Hauptgegenstand	<p>Swiss Prime Site bezeichnet folgende Immobilien und Aktiven je einzeln als Hauptgegenstand des Angebots:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jelvoli Zürich, Seidengasse 1, 8001 Zürich; - St. Annagasse 18, Steinmühleplatz 1 und 229 AEPL.- Parkhaus Steinmühleplatz, 8001 Zürich; - Bahnhofstrasse 69, 8001 Zürich; - Sihlstrasse 24, 8001 Zürich; - Grand Passage Genf, Rue du Rhône 48-50, 1204 Genève; - Shopping Arena, Zürcherstrasse 462, 9015 St. Gallen; - La Praille Genf, Route des Jeunes 8, 10, 16 in 1227 Carouge; - Molard Genf, Place du Molard 2-4, 1204 Genève; - Carouge Genf, 36, av. Cardinal-Mermillod, 1227 Ca-

	rouge; - Innovation Lausanne, Rue du Pont 5, 1003 Lausanne; - Stücki, Hochbergerstrasse, 4057 Basel (aus Tivona-Gruppe); - Actelion-Gebäude, Hegenheimermattweg, 4123 Allschwil (aus Tivona-Gruppe); - Geschäftseinheit "House of Brands" aus dem Segment Detailhandel und Marke "Jelmoli".
--	---

Zusätzliche Informationen

Es ist vorgesehen, detaillierte Informationen zum Angebot voraussichtlich am 22. Juni 2009 in der *Neuen Zürcher Zeitung* (auf Deutsch) und in der *Le Temps* (auf Französisch) zu veröffentlichen.

Jelmoli Aktie

Valoren-Nr.	ISIN	Tickersymbol (Bloomberg, Reuters, Telekurs)
066847	CH0000668472	JELN

Swiss Prime Site Aktie

Valoren-Nr.	ISIN	Tickersymbol (Bloomberg, Reuters, Telekurs)
803838	CH0008038389	SPSN

Olten, 2. Juni 2009