

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.

Annonce préalable de l'offre publique d'échange

de

Swiss Prime Site AG, Olten

pour 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"), a l'intention de présenter le 22 juin 2009, ou aux alentours de cette date, une offre publique d'échange ("l'Offre") au sens des articles 22 et suivants de la Loi fédérale sur les bourses et le commerce des valeurs mobilières pour toutes les actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 10 chacune de Jelmoli Holding SA ("Jelmoli") en mains du public ("Actions Jelmoli").

Contexte

Par contrat du 29 mai 2009 ("le Contrat d'acquisition"), Swiss Prime Site s'est engagée envers un actionnaire de Jelmoli à acquérir 1'214'981 Actions Jelmoli (représentant environ 30% du capital-actions de Jelmoli actuellement inscrit au Registre du commerce). En contrepartie, le vendeur recevra 4'480'000 actions nominatives de Swiss Prime Site d'une valeur nominale de CHF 22.20 chacune ("Actions Swiss Prime Site") et CHF 250 millions. Le Contrat d'acquisition sera exécuté dès la cotation des Actions Swiss Prime Site nécessaires pour l'exécution du Contrat d'acquisition. L'exécution du Contrat d'acquisition est totalement indépendante de l'exécution de l'Offre.

Conditions de l'offre d'échange

Il est prévu que les conditions les plus importantes de l'Offre soient les suivantes :

Objet de l'Offre	<p>Sous réserve des limitations légales au cercle des destinataires mentionnées dans l'Offre ("Offer Restrictions"), celle-ci porte sur toutes les Actions Jelmoli en mains du public, incluant celles émises jusqu'à l'échéance du délai supplémentaire par l'exercice d'options dans le cadre du capital conditionnel. L'Offre ne s'étend pas aux Actions Jelmoli détenues par Jelmoli ou ses filiales.</p>
-------------------------	---

<p>Prix de l'Offre resp. rapport d'échange</p>	<p>Swiss Prime Site offre 7.7 actions nominatives de Swiss Prime Site d'une valeur nominale de CHF 22.20 chacune par action nominative de Jelmoli d'une valeur nominale de CHF 10 chacune. Toute fraction d'action formant rompu sera payée en numéraire.</p> <p>Le rapport d'échange inclut une prime de 12.6% par rapport au cours moyen pondéré du volume des transactions depuis le 30 mars 2009 (premier jour boursier après la scission de Athris) de chaque action resp. de 8.4% en tenant compte des distributions prévues, et une prime de 5.2% par rapport au cours moyen pondéré du volume des transactions durant les 60 jours boursiers précédant la publication de cette annonce préalable de chaque action (cours moyen de chaque action publié par SIX Swiss Exchange) resp. de 0.8% en tenant compte des distributions prévues. Sur la base de la valeur nette des actifs de Swiss Prime Site au 31 mars 2009, le rapport d'échange correspond à CHF 466.31 par Action Jelmoli (CHF 440.13 en tenant compte de la réduction prévue de la valeur nominale de l'Action Swiss Prime Site).</p> <p>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.</p> <p>Le dividende porté à l'ordre du jour de l'assemblée générale de Jelmoli du 16 juin 2009 de CHF 10 par Action Jelmoli a déjà été pris en compte dans le rapport d'échange et, dans cette mesure, ne conduira pas à un ajustement (en revanche toute distribution plus élevée conduira à un ajustement). La réduction de la valeur nominale de l'Action Swiss Prime Site décidée à l'assemblée générale du 21 avril 2009 ne conduira pas non plus</p>
---	--

	à un ajustement du rapport d'échange. Cette réduction a déjà été prise en compte dans la détermination du rapport d'échange.
Durée de l'Offre	Le prospectus de l'Offre sera vraisemblablement publié le 22 juin 2009. A l'échéance du délai de carence, l'Offre sera vraisemblablement ouverte pendant 20 jours de bourse. L'Offre sera ainsi vraisemblablement ouverte à acceptation du 7 juillet 2009 au 3 août 2009 à 16 h. CET (la "Durée de l'Offre"). Swiss Prime Site se réserve de prolonger la Durée de l'Offre à une ou plusieurs reprises.
Conditions	<p>L'Offre sera vraisemblablement soumise aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) A la l'échéance de la Durée de l'Offre, Swiss Prime Site a reçu des déclarations d'acceptation valables pour des Actions Jelmoli qui, ajoutées à celles qu'elle détient déjà, représentent plus de 66.67% des Actions Jelmoli; b) Le conseil d'administration de Jelmoli a décidé d'inscrire Swiss Prime Site au registre des actions avec droit de vote par rapport à toutes les Actions Jelmoli que Swiss Prime Site a acquises (ou acquerra encore) et, au cas où l'Offre deviendrait inconditionnelle, par rapport à toutes celles acquises dans le cadre de l'Offre; c) Aucun événement n'est survenu ou n'a été révélé qui, de l'avis d'un expert indépendant de réputation internationale nommé par Swiss Prime Site, soit seul ou avec un autre événement, de nature à causer l'un des effets suivants sur de futurs comptes de groupe de Jelmoli, étant entendu que les critères retenus représentent environ 10% (EBIT, fonds propres et chiffre d'affaires) et 5% (revenus locatifs) des montants correspondants des comptes de groupe 2008 de Jelmoli, après déduction de ceux mentionnés pour le segment Athris : <ul style="list-style-type: none"> (i) une réduction du résultat d'exploitation (EBIT) de CHF 19.2 millions ou plus; (ii) une réduction du chiffre d'affaires de CHF 17.6 millions ou plus;

	<p>(iii) une réduction du revenu locatif de CHF 7.7 millions ou plus; ou</p> <p>(iv) une réduction des fonds propres de CHF 140.1 millions ou plus;</p> <p>d) Les autorités de la concurrence compétentes ont accordé dans la mesure nécessaire toutes les autorisations et exemptions requises pour l'acquisition de Jelmoli par Swiss Prime Site et tous délais suspensifs ont été levés ou ont pris fin. 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;</p> <p>e) Aucune autorité judiciaire ou administrative (incluant les autorités de la concurrence) n'a requis de l'un des participants la réalisation de conditions ou l'exécution de charges ou autres obligations qui, de l'avis d'un expert indépendant de réputation internationale nommé par Swiss Prime Site, soit de nature à causer l'un des effets suivants sur de futurs comptes de groupe de Jelmoli ou sur de futurs comptes de groupe de Swiss Prime Site (sans consolidation de Jelmoli), étant entendu que les critères retenus représentent environ 10% (EBIT, fonds propres et chiffre d'affaires) et 5% (revenus locatifs) des montants correspondants des comptes de groupe 2008 de Jelmoli, après déduction de ceux mentionnés pour le segment Athris :</p> <p>(i) une réduction du résultat d'exploitation (EBIT) de CHF 19.2 millions ou plus;</p> <p>(ii) une réduction du chiffre d'affaires de CHF 17.6 millions ou plus;</p> <p>(iii) une réduction du revenu locatif de CHF 7.7 millions ou plus; ou</p> <p>(iv) une réduction des fonds propres de CHF 140.1 millions ou plus;</p> <p>f) Jelmoli n'a pas, (i) par décision de son assemblée générale, décidé ou autorisé le paiement d'un divi-</p>
--	---

	<p>dende, 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 (iv) sur la base du capital autorisé ou conditionnel, pris des mesures visant à permettre une augmentation de capital, et Jelmoli et ses filiales n'ont pas vendu d'actions Jelmoli ni constitué sur celles-ci de droits en faveur de tiers. Sont exclus de cette condition l'augmentation de capital autorisée de 222'500 Actions Jelmoli dans le cadre de la transaction avec les anciens actionnaires de Tivona et la décision des actionnaires concernant l'augmentation de capital autorisée de manière générale de 1'000'000 Actions Jelmoli figurant à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 16 juin 2009, pour autant que cette dernière ne soit pas utilisée comme mesure de défense;</p> <p>g) Jelmoli et ses filiales directes et indirectes n'ont ni aliéné l'un des immeubles ou des actifs désignés comme formant l'objet principal de l'Offre ni constitué sur l'un de ceux-ci des droits en faveur de tiers (sous réserve de sûretés bancaires dans le cadre des affaires ordinaires);</p> <p>h) Hormis les obligations rendues publiques avant cette 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);</p> <p>i) 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</p>
--	--

	<p>Site devrait offrir aux actionnaires de Jelmoli dans le cadre de l'Offre tout ou partie du prix de l'Offre en numéraire;</p> <p>j) 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;</p> <p>k) 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 j) et offertes en échange.</p> <p>Swiss Prime Site se réserve de renoncer en tout ou partie à l'une ou plusieurs de ces conditions.</p>
Objet principal de l'Offre	<p>Swiss Prime Site indique que chacun des immeubles et actifs suivants forme un objet principal de l'Offre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jelmoli Zurich, Seidengasse 1, 8001 Zurich; - St. Annagasse 18, Steinmühleplatz 1 et 229 AEPI.- Parkhaus Steinmühleplatz, 8001 Zurich; - Bahnhofstrasse 69, 8001 Zurich; - Sihlstrasse 24, 8001 Zurich; - Grand Passage Genève, Rue du Rhône 48-50, 1204 Genève; - Shopping Arena, Zürcherstrasse 462, 9015 St. Gall; - La Praille Genève, route des Jeunes 8, 10, 16, à 1227 Carouge; - Molard Genève, Place du Molard 2-4, 1204 Genève; - Carouge Genf, 36, av. Cardinal-Mermillod, 1227 Carouge; - Innovation Lausanne, rue du Pont 5, 1003 Lausanne; - Stücki, Hochbergerstrasse, 4057 Basel (du groupe Tivona);

	<ul style="list-style-type: none"> - Immeuble Actelion, Hegenheimermattweg, 4123 Allschwil (du groupe Tivona); - Unité commerciale "House of Brands" du segment commerce de détail et marque "Jelmoli".
--	---

Informations

De plus amples informations concernant l'Offre seront publiées en principe le 22 juin 2009 dans la *Neue Zürcher Zeitung* (en allemand) et dans *Le Temps* (en français).

Action Jelmoli

Numéro de valeur	ISIN	Symbole (Bloomberg, Reuters, Telekurs)
066847	CH0000668472	JELN

Action Swiss Prime Site

Numéro de valeur	ISIN	Symbole (Bloomberg, Reuters, Telekurs)
803838	CH0008038389	SPSN

Olten, 2 juin 2009