

Öffentliches Umtauschangebot

der

Swiss Prime Site AG, Olten

für alle sich im Publikum befindenden

Namenaktien der Jelmoli Holding AG, Zürich

von je CHF 10 Nennwert

**Angebotspreis resp.
Umtauschverhältnis:**

Die Swiss Prime Site AG, Olten («**Swiss Prime Site**»), bietet 8.1 Namenaktien der Swiss Prime Site mit einem Nennwert von je CHF 18.80 (jeweils eine «**Swiss Prime Site Aktie**») pro Namenaktie der Jelmoli Holding AG, Zürich («**Jelmoli**») mit einem Nennwert von je CHF 10 (jeweils eine «**Jelmoli Aktie**»), abzüglich des Bruttobetrages allfälliger vor dem Vollzug des Angebotes auftretender Verwässerungseffekte hinsichtlich der Jelmoli Aktie (siehe dazu das Kapitel «Angebotspreis resp. Umtauschverhältnis» B.3.). Ein Spitzenausgleich erfolgt in bar.

Angebotsfrist:

Vom 29. Juli 2009 bis 14. September 2009, 16.00 Uhr MESZ (verlängerbar).

Credit Suisse

	Valorennummer	ISIN	Telekurs Tickersymbol
Namenaktien der Jelmoli Holding AG, Zürich			
Nicht angediente Stücke (1. Handelslinie)	066 847	CH 000 066847 2	JELN
Angediente Stücke (2. Handelslinie)	10 285 333	CH 010 285333 7	JELNE
Namenaktien der Swiss Prime Site AG, Olten	803 838	CH 000 803838 9	SPSN

Angebotsrestriktionen

General

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

Dieser Angebotsprospekt 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 unbekanntem 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.

Die Swiss Prime Site Aktien könnten insbesondere auf Grund der nachgenannten Faktoren den ganzen oder einen Teil ihres Wertes verlieren. Die meisten der nachgenannten Faktoren könnten aber auch den Wert der Jelmoli Aktie negativ beeinflussen, so dass auch diese auf Grund der nachgenannten Faktoren ebenfalls den ganzen oder einen Teil ihres Wertes verlieren könnten.

Bei diesen Faktoren handelt es sich um (i) die konjunkturelle Entwicklung und die Veränderung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen (z.B. Wirtschaftswachstum, Inflation, Standortattraktivität), (ii) standortgebundene Einflussfaktoren auf die Wertentwicklung von Immobilien, (iii) den Wettbewerb, (iv) die Veränderung von Bewertungsfaktoren der Immobilien, (v) Zinsveränderungen (Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insb. des Hypothekenzinssatzes, oder der Inflation bzw. der Inflationserwartungen), (vi) Finanzierungsrisiken (Verteuerung des Kapitals oder Verschlechterung der Finanzlage der jeweiligen Gesellschaft bzw. ihrer Tochtergesellschaften), (vii) den Zustand des Transaktionsmarktes für Immobilien (Möglichkeit des Kaufs oder Verkaufs von Immobilien), (viii) das Marktrisiko bezüglich Mieteinnahmen (insbesondere bezüglich Bonität der Mieter und Leerstände), (ix) die Risiken im Zusammenhang mit Bauaktivitäten (Neubau, Umbau und Sanierungen), so z.B. Verweigerung von Baubewilligungen, Einsprachen gegen Baubewilligungen, Baumängel, Höhe der Baukosten, (x) die Realisierung und Vermietung von Neubauprojekten bzw. diesbezügliche Verzögerungen, (xi) allfällige umweltrelevante Belastungen oder Probleme betreffend die Immobilien, (xii) die Einwirkung von Elementen höherer Gewalt (beispielsweise Naturereignisse wie Erdbeben oder Stürme, kriegerische oder terroristische Ereignisse, Sabotageakte sowie Streiks), (xiii) die Änderung von Gesetzen oder Vorschriften im allgemeinen, (xiv) die Änderungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 im besonderen, (xv) den Wegfall von Steuerprivilegien oder Steuerrulings oder die Änderung der Steuergesetzgebung, Rechtsprechung oder Praxis der Steuerbehörden.

Öffentliches Umtauschangebot der Swiss Prime Site AG, Olten («Umtauschangebot» und auch «Angebot»)

A Hintergrund des Umtauschangebotes

Ausgangslage

Die Swiss Prime Site ist eine spezialisierte schweizerische Immobilien-Investmentgesellschaft. Ihr Portfolio von rund CHF 3.8 Mrd. ist nach der Strategie des Immobilienpickings aufgebaut und umfasst erstklassige Geschäftsimmobilien an ausgewählten schweizerischen Wirtschaftsstandorten. Die Swiss Prime Site ist seit April 2000 an der SIX Swiss Exchange kotiert und weist per 10. Juli 2009 eine Börsenkapitalisierung von rund CHF 1.5 Mrd. auf.

Die Jelmoli ist ein führender Immobilien- und Detailhandelskonzern der Schweiz. Das im Standard für Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange kotierte Unternehmen zeichnet sich durch ein erstklassiges Immobilienportfolio mit Schwerpunkt Detailhandel aus. Die Liegenschaften befinden sich vorwiegend an idealen Zentrumsanlagen in den wirtschaftlich attraktiven Regionen Zürich, Basel und Genfersee.

Auf Grund der sich ergänzenden Immobilienportfolios der beiden Gesellschaften, sowohl bezüglich der Standorte als auch der Nutzerprofile sowie der Sektor- und Branchenmischung der Mieter, beabsichtigt die Swiss Prime Site den Zusammenschluss der beiden Immobiliengesellschaften. Durch den geplanten Zusammenschluss würde die führende kotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz mit einem ausgewogenen Portfolio erstklassiger Standorte und attraktiver Entwicklungsprojekte im Gesamtwert von rund CHF 8 Mrd. entstehen. Das kombinierte Unternehmen würde über abermals gesteigerte Präsenz an den attraktiven Lagen der Wirtschaftszentren der Schweiz verfügen. Zugleich eröffnet ein Zusammenschluss zusätzliche Wertsteigerungsmöglichkeiten durch Portfoliooptimierungen und die Realisierung von grösseren Entwicklungsprojekten mit hohen Wertsteigerungspotentialen.

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 («**Pelham**»), einen Aktienkaufvertrag abgeschlossen, wonach die Swiss Prime Site von Pelham insgesamt 1'214'981 Jelmoli Aktien (entsprechend rund 28.3% des derzeit im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals der Jelmoli) erworben hat. Als Gegenleistung wurden Pelham 4'480'000 Swiss Prime Site Aktien sowie CHF 250 Mio. in bar bezahlt (siehe dazu das Kapitel «Vereinbarungen zwischen der Anbieterin und der Zielgesellschaft und deren Organen und Aktionären, die im Zusammenhang mit dem Angebot stehen» F.3.). 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 gemäss Art. 3 ff. des Bundesgesetzes über die Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung vom 3. Oktober 2003 («**FusG**») zu fusionieren und somit den Zusammenschluss der beiden Gesellschaften zur führenden Immobiliengesellschaft der Schweiz auch rechtlich zu vollziehen oder gegebenenfalls ein Kraftloserklärungsverfahren gemäss Art. 33 des Bundesgesetzes vom 24. März 1995 über die Börsen und den Effektenhandel («**BEHG**») durchzuführen (siehe dazu das Kapitel «Absichten der Swiss Prime Site betreffend Jelmoli, deren Verwaltungsrat und Geschäftsleitung» F.2.).

B Das Umtauschangebot

- 1. Voranmeldung** Das Umtauschangebot wurde gemäss Art. 5 ff. der Verordnung der Übernahmekommission über öffentliche Kaufangebote («UEV») am 2. Juni 2009 mittels Publikation in den elektronischen Medien sowie am 4. Juni 2009 in den Printmedien in deutscher und in französischer Sprache vorangemeldet. Der in der Voranmeldung angegebene Angebotspreis bzw. das Umtauschverhältnis wurde am 11. Juni 2009 erhöht. Diese Änderung des vorangemeldeten öffentlichen Umtauschangebotes wurde am 11. Juni 2009 mittels Publikation in den elektronischen Medien sowie am 15. Juni 2009 in den Printmedien in deutscher und in französischer Sprache veröffentlicht.
- 2. 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.).
- 3. 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.

Das Umtauschverhältnis beinhaltet eine Prämie von 18%, berechnet auf den volumengewichteten Durchschnittskursen beider Aktien zwischen dem 30. März 2009 (erster Börsentag nach Abspaltung der Athris Holding AG von Jelmoli, siehe dazu das Kapitel «Angaben über Jelmoli» F.1.) und der Veröffentlichung der Voranmeldung am 2. Juni 2009 in den elektronischen Medien (dieser volumengewichtete Durchschnittskurs beträgt CHF 53.81 für die Swiss Prime Site Aktie und CHF 367.99 für die Jelmoli Aktie) bzw. eine Prämie von 14% unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Ausschüttungen (Dividendenausschüttung von CHF 10 pro Jelmoli Aktie sowie Nennwertherabsetzung der Swiss Prime Site Aktie in Höhe von CHF 3.40) und eine Prämie von 11% berechnet auf den volumengewichteten Durchschnittskursen beider Aktien während der letzten 60 Börsentage vor der Veröffentlichung der Voranmeldung am 2. Juni 2009 in den elektronischen Medien (von der SIX Swiss Exchange veröffentlichte Durchschnittskurse beider Aktien; dieser volumengewichtete Durchschnittskurs beträgt CHF 50.54 für die Swiss Prime Site Aktie und CHF 370.09 für die Jelmoli Aktie) bzw. eine Prämie von 6% unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Ausschüttungen. Das Umtauschverhältnis entspricht auf der Basis des per 31. März 2009 ausgewiesenen Net Asset Value der Swiss Prime Site einem Gesamtgegenwert von CHF 490.54 pro Jelmoli Aktie (CHF 463.00 unter

Berücksichtigung der am 9. Juli 2009 erfolgten Nennwertrückzahlung der Swiss Prime Site).

4. Aktienkurs

Die Kursentwicklung der Jelmoli Aktie an der SIX Swiss Exchange präsentiert sich wie folgt (Kursangaben beziehen sich auf den höchsten bzw. tiefsten Schlusskurs):

Jelmoli Aktie*	2006	2007	2008	2009**
Höchst	369.85	598.23	406.91	413.60
Tiefst	252.63	330.78	224.34	259.37

* Die Kursangaben wurden angepasst, um den Effekt der Abspaltung der Athris Holding AG von Jelmoli abzubilden (siehe dazu das Kapitel «Angaben über Jelmoli» F.1.)

** 1. Januar 2009 bis 10. Juli 2009

Quelle: Bloomberg

Volumengewichteter Durchschnittskurs der Jelmoli Aktie während der Periode von 60 Börsentagen vor dem 2. Juni 2009 (Tag der Voranmeldung, Quelle: SIX Swiss Exchange): CHF 370.09

Schlusskurs der Jelmoli Aktie am 29. Mai 2009 (letzter Börsentag vor der Voranmeldung des Umtauschangebots): CHF 393.50

5. 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.

6. Angebotsfrist

Mit Veröffentlichung dieses 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.

7. 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.

8. 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) resp. 5% (Gesamterlös) des jeweiligen in der Konzern-

rechnung 2008 der Jelmoli ausgewiesenen Werts, abzüglich des für das Segment Athris ausgewiesenen Werts):

- (i) eine Verringerung des Betriebsergebnisses (EBIT) um CHF 19.2 Mio. oder mehr;
 - (ii) einen Rückgang des Gesamterlöses um CHF 18.8 Mio. oder mehr; oder
 - (iii) eine Verringerung des Eigenkapitals um CHF 140.1 Mio. oder mehr;
- d) 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;
- e) 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;
- f) 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;
- g) 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 abgeschlossenen Aktienkaufvertrages im Rahmen des Angebotes den Aktionären der Jelmoli eine (vollständige oder teilweise) Abgeltung des Angebotspreises in bar anbieten müsse;
- h) 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;
- i) 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 Umtauschangebots 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 Umtauschangebots:

- i) Wenn die Bedingungen (b), (d), (g), (h) und (i) am letzten Tag vor dem geplanten Vollzugstag nach Kapitel «Zeitplan» K.11 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 Umtauschangebots 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 Umtauschangebots 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).
- ii) 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.

9. Hauptgegenstand

Swiss Prime Site bezeichnet folgende Immobilien und Aktiven je einzeln als Hauptgegenstand des Angebots:

- Jelmoli Zürich, Seidengasse 1, 8001 Zürich;
- St. Annagasse 18, Steinmühleplatz 1 und 229 AEPI.-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 Carouge;
- Innovation Lausanne, Rue du Pont 5, 1003 Lausanne;
- Stücker, Hochbergerstrasse, 4057 Basel (aus Tivona-Gruppe);
- Geschäftseinheit «House of Brands» aus dem Segment Detailhandel;
- Marke «Jelmoli».

Bei den obengenannten Immobilien handelt es sich um 11 der wichtigsten Immobilien des Immobilienportfeuillees der Jelmoli, welches insgesamt über 130 Immobilien umfasst. Die Swiss Prime Site glaubt, dass die obengenannten Immobilien als Detailhandelsimmobilien von höchster Qualität an besten Standorten für die Qualität und Ausgewogenheit des kombinierten Immobilienportfolios der Swiss Prime Site und der Jelmoli von grosser Bedeutung sind.

Die Geschäftseinheit «House of Brands» aus dem Segment Detailhandel generiert mehr als 80% des Umsatzes der Jelmoli und weist einen hohen Bekanntheitsgrad auf. Die traditionsreiche Marke «Jelmoli» geniesst ebenfalls einen hohen Bekanntheitsgrad und ist von hohem immateriellem Wert.

C Angaben über die Swiss Prime Site

1. Firma, Sitz, Geschäftstätigkeit

Die Swiss Prime Site wurde am 11. Mai 1999 als Aktiengesellschaft auf unbestimmte Zeit gegründet und unter der Firma «Swiss Prime Site AG» ins Handelsregister des Kantons Solothurn eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in Olten (Froburgstrasse 15, 4600 Olten).

Gemäss Statuten ist der Gesellschaftszweck der Swiss Prime Site die direkte oder indirekte Beteiligung an Unternehmen aller Art, in erster Linie an Unternehmungen mit Sitz in der Schweiz. Auch die direkte oder indirekte Beteiligung an Unternehmen mit Sitz im Ausland ist vom Zweck der Swiss Prime Site umfasst. Die Swiss Prime Site kann Unternehmungen in der Schweiz und im Ausland gründen, sich an bestehenden Unternehmungen mehr oder minderheitlich beteiligen und sie finanzieren. Die Swiss Prime Site kann im übrigen alle Geschäfte tätigen und Rechtshandlungen vornehmen, die bestimmt oder geeignet sind, die Swiss Prime Site zu entwickeln, den Gesellschaftszweck zu fördern oder diesen zu erleichtern. Zur Erreichung ihres Zwecks kann die Swiss Prime Site auch Fremdmittel aufnehmen und Zweigniederlassungen in der Schweiz und im Ausland errichten.

Die Swiss Prime Site ist eine Immobiliengesellschaft, die in ausgewählte Gewerbe-, Geschäfts- sowie gemischt genutzte Geschäfts- und Wohnliegenschaften in den zukunftssträchtigen grösseren Wirtschaftszentren der Schweiz investiert. Sie hielt per 31. Dezember 2008 insgesamt 110 Liegenschaften mit einem Gesamtmarktwert von CHF 3'785.5 Millionen. Damit nimmt die Swiss Prime Site unter den kotierten Immobiliengesellschaften der Schweiz den dritten Platz ein. Da sich die Swiss Prime Site für ihre Investitionen auf die Wirtschaftszentren der Schweiz fokussiert, befindet sich die Mehrheit der von ihr gehaltenen Immobilien in den Regionen Zürich, Nordwestschweiz, Zug, Genf und Bern. Die Mieter stammen zum überwiegenden Teil aus dem Dienstleistungssektor.

2. Aktuelles Aktienkapital

Seit der am 8. Juli 2009 (Eintrag im Handelsregister) erfolgten Reduktion des Nennwertes des Swiss Prime Site Aktien um CHF 3.40 von je CHF 22.20 auf je CHF 18.80 beträgt das Aktienkapital der Swiss Prime Site CHF 566'511'642.40 und ist eingeteilt in 30'133'598 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 18.80.

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site ist ermächtigt, bis zum 8. April 2010 das Aktienkapital der Swiss Prime Site im Maximalbetrag von CHF 66'176'000 durch Ausgabe von höchstens 3'520'000 vollständig zu liberierenden Swiss Prime Site Aktien zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Das Aktienkapital der Swiss Prime Site wird zudem im Umfang von bis zu CHF 56'776'000 durch Ausübung von Options- und/oder Wandelrechten erhöht, die in Verbindung mit Anleihsen- oder ähnlichen Obligationen von der Swiss Prime Site oder von Konzerngesellschaften eingeräumt werden, und im Umfang von bis zu CHF 28'388'000 durch Ausübung von Optionsrechten, welche den Aktionären zugeteilt werden (bedingtes Kapital).

Die Swiss Prime Site hat per 10. Juli 2009 eine Wandelanleihe von nominal CHF 123'400'000 ausstehend. Diese Anleihe wird am 3. Februar 2010 zur Rückzahlung fällig. Jede einzelne Obligation mit Nennwert von CHF 5'000 ist bis kurz vor Fälligkeit wandelbar in Swiss Prime Site Aktien zum Wandelpreis von aktuell CHF 62.08 pro Swiss Prime Site Aktie. Die neu zu schaffenden Namenaktien werden mit bedingtem Kapital der Swiss Prime Site sichergestellt.

3. Zukünftiges Aktienkapital

Das Aktienkapital der Swiss Prime Site wird sich voraussichtlich wie folgt verändern:

- a) Im Hinblick auf den Vollzug dieses Angebots wird der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site voraussichtlich auf den 1. Oktober 2009 eine ausserordentliche Generalversammlung der Swiss Prime Site einberufen und eine ordentliche Kapitalerhöhung in Höhe von maximal CHF 464'939'171.60 durch Ausgabe von 24'730'807 neuen Swiss Prime Site Aktien beantragen. Sollten sämtliche sich im Publikum befindenden Jelmoli Aktien im Rahmen dieses Umtauschangebotes angedient werden, wird die Kapitalerhöhung im Maximalumfang von CHF 464'939'171.60 vollzogen. Sollte das Umtauschangebot zustande kommen, ohne dass jedoch sämtliche sich im Publikum befindenden Jelmoli Aktien im Rahmen dieses Umtauschangebotes angedient werden, so wird Swiss Prime Site ihr Aktienkapital nur um denjenigen Nennwert erhöhen, welcher gemäss Umtauschverhältnis für den Umtausch der ihr angedienten Jelmoli Aktien notwendig ist.
- b) Sollte das Umtauschangebot zustande kommen, ohne dass sämtliche sich im Publikum befindenden Jelmoli Aktien im Rahmen dieses Umtauschangebotes angedient werden, so beabsichtigt die Swiss Prime Site anschliessend an die Durchführung des Umtauschangebotes die Jelmoli mit der Swiss Prime Site zu fusionieren. Eine solche Fusion würde eine erneute Erhöhung des Aktienkapitals der Swiss Prime Site nach sich ziehen.

4. Bedeutende Aktionäre

Gemäss dem Aktienbuch der Swiss Prime Site sind per 10. Juli 2009 folgende Aktionäre mit mehr als 3% an der Swiss Prime Site beteiligt:

- a) Pelham hält 14.87% des Aktienkapitals (entsprechend 14.87% der Stimmrechte der Swiss Prime Site); Pelham wird zu 100% durch die Hansa Aktiengesellschaft, Baar, kontrolliert, welche wiederum zu 100% durch Georg von Opel, Wollerau, kontrolliert wird;
- b) Swiss Prime Site hält 5.67% eigene Aktien (entsprechend 5.67% der Stimmrechte der Swiss Prime Site);
- c) Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich, hält 4.81% des Aktienkapitals (entsprechend 4.81% der Stimmrechte der Swiss Prime Site);
- d) Credit Suisse Asset Management Funds AG, Zürich, hält 4.23% des Aktienkapitals (entsprechend 4.23% der Stimmrechte der Swiss Prime Site);
- e) Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz), Zürich, hält 3.91% des Aktienkapitals (entsprechend 3.91% der Stimmrechte der Swiss Prime Site);
- f) Pensionskasse der Schweizerischen Bundesbahnen, Bern, hält 3.29% des Aktienkapitals (entsprechend 3.29% der Stimmrechte der Swiss Prime Site).

5. Personen, welche mit der Anbieterin in gemeinsamer Absprache handeln

Als mit der Swiss Prime Site im Sinne des Art. 11 UEV in gemeinsamer Absprache handelnde Personen gelten alle Tochtergesellschaften der Swiss Prime Site.

Ebenfalls als mit der Swiss Prime Site im Sinne des Art. 11 UEV in gemeinsamer Absprache handelnde Personen gelten die Pelham sowie die die Pelham beherrschende Hansa Aktiengesellschaft, Baar, und der die Hansa Aktiengesellschaft beherrschende Georg von Opel *für den Zeitraum nach dem 29. Mai 2009*, dem Datum, an dem der in Kapitel F.3. beschriebene Aktienkaufvertrag unterzeichnet wurde (siehe dazu das Kapitel «Vereinbarungen zwischen der Anbieterin und der Zielgesellschaft und deren Organen und Aktionären, die im Zusammenhang mit dem Angebot stehen» F.3.).

Dasselbe gilt für die Jelmoli und ihre Tochtergesellschaften *für den Zeitraum nach dem 11. Juni 2009*, dem Datum, an dem die in Kapitel F.3. beschriebene Transaktionsvereinbarung unterzeichnet wurde (siehe dazu das Kapitel «Vereinbarungen zwischen der Anbieterin und der Zielgesellschaft und deren Organen und Aktionären, die im Zusammenhang mit dem Angebot stehen» F.3.).

6. Geschäftsberichte

Die Geschäftsberichte 2006, 2007 und 2008 der Swiss Prime Site können rasch und kostenlos bei Swiss Prime Site (Tel. +41 62 213 06 06, E-Mail: info@swiss-prime-site.ch) angefordert werden oder im Internet unter <http://www.swiss-prime-site.ch> eingesehen werden. Der Halbjahresbericht 2009 der Swiss Prime Site per 30. Juni 2009 wird voraussichtlich am 31. August 2009 veröffentlicht.

7. Käufe und Verkäufe von Beteiligungspapieren der Jelmoli

Abgesehen von den im Rahmen des am 29. Mai 2009 mit Pelham abgeschlossenen Aktienkaufvertrages erworbenen 1'214'981 Aktien (siehe dazu das Kapitel «Vereinbarungen zwischen der Anbieterin und der Zielgesellschaft und deren Organen und Aktionären, die im Zusammenhang mit dem Angebot stehen» F.3.) haben die Swiss Prime Site und die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen, ab dem Zeitpunkt, ab welchem diese Personen in gemeinsamer Absprache handeln (siehe dazu das Kapitel «Personen, welche mit der Anbieterin in gemeinsamer Absprache handeln» C.5.), während der letzten zwölf Monate vor der Publikation der Voranmeldung, also vom 1. Juni 2008 bis am 1. Juni 2009 keine Jelmoli Aktien in börslichen und ausserbörslichen Transaktionen erworben. Der an Pelham bezahlte Kaufpreis betrug CHF 424.25 je Jelmoli Aktie (basierend auf dem NAV der Swiss Prime Site Aktie per 31. Dezember 2008 von CHF 59.25). Basierend auf dem Schlusskurs der Swiss Prime Site Aktie vom 29. Mai 2009 von CHF 54.00 betrug der Kaufpreis CHF 404.88 je Jelmoli Aktie.

Die Swiss Prime Site und die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen haben während der letzten zwölf Monate vor der Publikation der Voranmeldung weder Jelmoli Aktien verkauft noch Options- oder Wandelrechte (zum Bezug oder Erwerb von Jelmoli Aktien) oder sonstige Finanzinstrumente auf Jelmoli Aktien gekauft, verkauft oder ausgeübt.

Seit der Veröffentlichung der Voranmeldung des Umtauschangebots am 2. Juni 2009 haben die Swiss Prime Site und die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen keine weiteren Jelmoli Aktien in börslichen und ausserbörslichen Transaktionen erworben.

Seit der Veröffentlichung der Voranmeldung des Umtauschangebots am 2. Juni 2009 haben die Swiss Prime Site und die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen weder Jelmoli Aktien verkauft noch Options- oder Wandelrechte (zum Bezug oder Erwerb von Jelmoli Aktien) oder sonstige Finanzinstrumente auf Jelmoli Aktien gekauft, verkauft oder ausgeübt.

8. Beteiligung an der Jelmoli

Gemäss den Angaben der Jelmoli sind per 10. Juli 2009 insgesamt 4'287'894 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10 ausgegeben. Das Aktienkapital der Jelmoli beträgt dementsprechend per 10. Juli 2009 CHF 42'878'940.

Die Beteiligung der Swiss Prime Site an der Jelmoli per 10. Juli 2009 kann der folgenden Übersicht entnommen werden:

	Jelmoli Aktie
Anzahl ausgegebener Jelmoli Aktien	4'287'894
– abzüglich Beteiligung der Swiss Prime Site (und der mit der Swiss Prime Site gemäss Ziff. 5 vorstehend zusammenwirkenden Personen)	1'214'986
– abzüglich eigener Aktien der Jelmoli	19'722
vom Angebot erfasste Titel	3'053'186

Die Swiss Prime Site und die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen halten per 10. Juli 2009 1'234'708 Jelmoli Aktien, entsprechend 28.8% der Stimmrechte der Jelmoli (berechnet auf der Basis der per 10. Juli 2009 ausgegebenen Jelmoli Aktien).

Die Swiss Prime Site und die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen halten per 10. Juli 2009 weder Options- noch Wandelrechte zum Bezug oder Erwerb von Jelmoli Aktien und auch keine anderen Finanzinstrumente auf Jelmoli Aktien, mit Ausnahme der folgenden Optionen, die durch Georg von Opel gehalten werden:

a) 200 Kaderoptionen der Jelmoli JELG08N

Damit verbundene Stimmrechte: 945 (Anzahl) / 0.02% (in Prozenten*)

b) 75 Kaderoptionen der Jelmoli JELG09N

Damit verbundene Stimmrechte: 345 (Anzahl) / 0.01% (in Prozenten*)

* Berechnet auf der Basis des am 10. Juli 2009 im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals der Jelmoli.

D Zusätzliche Angaben über die Swiss Prime Site gemäss Art. 24 UEV

1. Informationen betreffend Swiss Prime Site Aktien

Die Swiss Prime Site Aktien sind Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 18.80.

Die Swiss Prime Site Aktien werden nicht verurkundet, sondern werden von der SIX SIS AG buchmässig geführt (*aufgehobener Titeldruck*). Der Aktionär hat keinen Anspruch auf Druck und Auslieferung von Urkunden für Namenaktien, kann aber von der Swiss Prime Site jederzeit die Ausstellung einer Bescheinigung über die in seinem Eigentum stehenden Namenaktien verlangen.

Als nicht verurkundete Namenaktien können Swiss Prime Site Aktien gemäss Art. 4 der Statuten nur zugunsten der Bank, bei welcher der Aktionär dieselben buchmässig führen lässt, durch schriftlichen Pfandvertrag verpfändet werden.

Die Übertragung der Swiss Prime Site Aktien bedarf der schriftlichen Abtretung (Zession) des verkaufenden Aktionärs und einer Anzeige dieser Abtretung an die Swiss Prime Site. Zudem ist erforderlich, dass der Name des Käufers in das Aktienbuch der Swiss Prime Site eingetragen wird. Gemäss den aktienrechtlichen Bestimmungen des Obligationenrechts kann die Swiss Prime Site die Eintragung eines Aktionärs mit Stimmrecht in das Aktienbuch verweigern, wenn der Aktionär keine Erklärung dahingehend abgibt, dass er die Namenaktien in eigenem Namen und auf eigene Rechnung hält (Art. 685d Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht, «OR»)). Des weiteren ist der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site gemäss Art. 5 der Statuten ermächtigt, ausländische Erwerber von Namenaktien als Aktionäre mit Stimmrecht abzulehnen, soweit und solange deren Anerkennung die Swiss Prime Site daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen. Ansonsten bestehen keine statutarischen Eintragungs- oder Stimmrechtsbeschränkungen. Erwerber von Swiss Prime Site Aktien, die nicht als Aktionäre mit Stimmrecht ins Aktienbuch der Swiss Prime Site eingetragen werden, werden als Aktionäre ohne Stimmrecht eingetragen.

Jede Swiss Prime Site Aktie berechtigt an der Generalversammlung der Swiss Prime Site zu einer Stimme. Die Inhaber von Swiss Prime Site Aktien sind an von der Generalversammlung der Swiss Prime Site beschlossenen Dividendenausschüttungen nach Massgabe ihrer jeweiligen Beteiligung berechtigt und haben im Falle einer Liquidation oder einer anderen Verteilung der Aktiven der Swiss Prime Site Anrecht auf einen verhältnismässigen Anteil, nach Bezahlung aller Schulden. Aktionäre, welche ohne Stimmrecht ins Aktienbuch eingetragen werden, können an einer Generalversammlung nicht teilnehmen oder stimmen, sind jedoch berechtigt, Dividenden und andere Vermögensrechte zu empfangen bzw. auszuüben.

Die Schwellenwerte zur Offenlegung von Beteiligungen an Swiss Prime Site richten sich nach Art. 20 BEHG und nach Art. 663c OR.

Der Schwellenwert, der eine Angebotspflicht auslöst, richtet sich nach Art. 32 BEHG.

2. Kotierung / Dekotierung

Die Swiss Prime Site Aktien sind an der SIX Swiss Exchange im Standard für Immobiliengesellschaften kotiert.

Die Swiss Prime Site beabsichtigt nicht, die Swiss Prime Site Aktien zu dekotieren.

Das Dekotierungsverfahren richtet sich nach den anwendbaren Regeln der SIX Swiss Exchange.

3. Wesentliche Veränderungen

Seit dem letzten Jahresbericht der Swiss Prime Site haben sich keine wesentlichen Veränderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie den Geschäftsaussichten der Swiss Prime Site ergeben, mit Ausnahme des Abschlusses und Vollzugs des Aktienkaufvertrages zwischen Swiss Prime Site und Pelham vom 29. Mai 2009 (siehe dazu das Kapitel «Vereinbarungen zwischen der Anbieterin und der Zielgesellschaft und deren Organen und Aktionären, die im Zusammenhang mit dem Angebot stehen» F.3.).

4. Auswirkungen des Angebotes

Die Swiss Prime Site geht davon aus, dass bei Erfolg des Umtauschangebotes dieses die folgenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Swiss Prime Site haben wird (förmlich zusammengeordnete Zahlen basierend auf Vergangenheitszahlen):

4.1 Mieteinnahmen, Marktwert der Liegenschaften und Fremdfinanzierungsgrad

	Jelmoli + Tivona AG ⁽¹⁾	SPS	Kombinierte Gesellschaft ⁽²⁾
Mieteinnahmen per 31.12.2008	CHF 181 Mio.	CHF 207 Mio.	CHF 388 Mio
Marktwert der Liegenschaften	CHF 4'061 Mio.	CHF 3'785 Mio.	CHF 7'846 Mio
Fremdfinanzierungsgrad⁽³⁾	46%	58%	54% ⁽⁴⁾

⁽¹⁾ Präsentation Jelmoli Jahresergebnis vom 28. April 2009. Mit Bezug auf die Tivona AG nicht durch Jelmoli verifiziert.

⁽²⁾ Förmlich zusammengeordnete Finanzzahlen unter der Annahme, dass Jelmoli (inkl. Tivona AG) von Swiss Prime Site zu 100% im Eigentum gehalten wird.

⁽³⁾ Finanzverbindlichkeiten dividiert durch Marktwert Liegenschaften

⁽⁴⁾ Summe Finanzverbindlichkeiten Swiss Prime Site und Jelmoli + Tivona AG plus Fremdfinanzierung Kaufpreis dividiert durch Summe Wert Liegenschaften Swiss Prime Site und Jelmoli + Tivona AG

4.2 Immobilien-Diversifikation nach Nutzung	Jelmoli⁽¹⁾	SPS	Jelmoli & SPS (kombiniert)⁽²⁾
Verkauf	61%	22%	43%
Büro	15%	57%	35%
Lager	7%	6%	6%
Parken	6%	5%	5%
Übrige	7%	3%	5%
Kino; Restaurant; Hotel	2%	5%	4%
Wohnen	2%	2%	2%

⁽¹⁾ Jelmoli Geschäftsbericht 2008

⁽²⁾ Eigene Berechnungen

4.3 Immobilien-Diversifikation nach Standorten	Jelmoli⁽¹⁾	SPS	Jelmoli & SPS (kombiniert)⁽²⁾
Zürich	26%	45%	36%
Genf	35%	9%	22%
Nordwestschweiz	19%	19%	19%
Ostschweiz	11%	5%	10%
Bern	3%	12%	7%
Zentralschweiz	2%	9%	3%
Südschweiz	3%	0%	1%
Westschweiz	1%	1%	1%

⁽¹⁾ Jelmoli Geschäftsbericht 2008

⁽²⁾ Eigene Berechnungen

- 4.4 Erwartete Synergien des Zusammenschlusses**
- a) Die auf Grund des Zusammenschlusses innerhalb von 2 Jahren nach dem Zusammenschluss realisierbaren Kosteneinsparungen werden auf rund CHF 25–35 Mio. p.a. geschätzt;
- b) Die auf Grund des Zusammenschlusses innerhalb von 2 Jahren nach dem Zusammenschluss realisierbaren zusätzlichen Erträge werden auf rund CHF 10–15 Mio. p.a. geschätzt.

Die dargelegten erwarteten Auswirkungen des erfolgreichen Umtauschangebotes auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Swiss Prime Site gehen von einem vollständigen Zusammenschluss aus.

5. Aktienkurs

Die Kursentwicklung der Swiss Prime Site Aktie an der SIX Swiss Exchange präsentiert sich wie folgt (Kursangaben beziehen sich auf den höchsten bzw. tiefsten Schlusskurs):

Swiss Prime Site Aktie	2006	2007	2008	2009*
Höchst	62.32	64.40	62.15	53.21
Tiefst	49.09	50.97	46.15	39.13

* 1. Januar 2009 bis 10. Juli 2009

Quelle: Bloomberg

Volumengewichteter Durchschnittskurs der Swiss Prime Site Aktie während der Periode von 60 Börsentagen vor dem 2. Juni 2009 (Tag der Voranmeldung, Quelle: SIX Swiss Exchange):

CHF 50.54

Schlusskurs der Swiss Prime Site Aktie am 29. Mai 2009 (letzter Börsentag vor der Voranmeldung des Umtauschangebotes):

CHF 54.00

E Finanzierung des Umtauschgebotes

Die zur Abwicklung des Angebotes notwendigen Swiss Prime Site Aktien werden im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung von Swiss Prime Site ausgegeben, wobei die Liberierung mittels Sacheinlage der angedienten Jelmoli Aktien erfolgt. Die den Kapitalerhöhungsbeschluss fällende Generalversammlung wird voraussichtlich am 1. Oktober 2009 durchgeführt werden. Der Verwaltungsrat von Swiss Prime Site hat bereits Vorbereitungen im Hinblick auf diese Generalversammlung getroffen und wird alle Vorkehrungen treffen, welche die Durchführung der Kapitalerhöhung nach Ablauf der Nachfrist erlaubt.

F Angaben über Jelmoli

1. Firma, Sitz, Aktienkapital, Geschäftstätigkeit

Die Jelmoli ist eine nach schweizerischem Recht gegründete Aktiengesellschaft auf unbestimmte Dauer und ist unter der Firma «Jelmoli Holding AG» (bzw. «Jelmoli Holding SA» und «Jelmoli Holding Ltd») im Handelsregister des Kantons Zürich eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in Zürich (Seidengasse 1, 8001 Zürich).

Gemäss Auszug aus dem Handelsregister des Kantons Zürich beträgt das Aktienkapital der Jelmoli per 10. Juli 2009 CHF 42'878'940, eingeteilt in 4'287'894 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10. Die Aktien der Jelmoli sind an der SIX Swiss Exchange im Standard für Immobiliengesellschaften kotiert.

Das Aktienkapital der Jelmoli wird durch die Ausgabe von höchstens 958'565 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10 im Maximalbetrag von CHF 9'585'650 erhöht durch Ausübung von Wandelrechten, welche in Verbindung mit Anleiheobligationen der Jelmoli eingeräumt worden sind oder werden (bedingtes Kapital). Das Aktienkapital der Jelmoli wird zudem im Maximalbetrag von CHF 2'000'000 erhöht durch Ausgabe von höchstens 200'000 vollständig zu liberierenden Namenaktien im Nennwert von je CHF 10 infolge Ausübung von Optionsrechten, die den Mitarbeitern, einschliesslich Mitgliedern des Verwaltungsrates der Jelmoli oder von Konzerngesellschaften, im Zusammenhang mit Kaderoptionsplänen eingeräumt wurden bzw. im Zusammenhang mit weiteren Optionsplänen noch eingeräumt werden (bedingtes Kapital).

Der Gesellschaftszweck der Jelmoli ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten und der Verkauf von Beteiligungen an Unternehmen, insbesondere, jedoch nicht ausschliesslich, an solchen der Immobilienbranche. Die Jelmoli kann Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im In- und Ausland errichten sowie Grundstücke erwerben, halten und veräussern. Die Jelmoli kann alle kommerziellen, finanziellen und anderen Tätigkeiten ausüben, welche mit dem Gesellschaftszweck im Zusammenhang stehen. Insbesondere kann die Jelmoli für verbundene und nahestehende Gesellschaften Darlehen gewähren/aufnehmen, Garantien gewähren/aus Garantien begünstigt werden und andere Arten der Finanzierung und der Sicherstellung gewähren/daraus begünstigt werden und Mittel am Geld- und Kapitalmarkt aufnehmen und anlegen.

Die Jelmoli ist ein führender Immobilien- und Detailhandelskonzern der Schweiz. Im Rahmen einer im Jahre 2008 beschlossenen strategischen Neuausrichtung wurden die von der Jelmoli gehaltenen Beteiligungen an internationalen Immobilienprojekten in Russland und Algerien sowie die Beteiligungen an Seiler Hotels Zermatt AG, Molino AG und Beach Mountain AG und die «Fundgruben» sowie Barmittel und Finanzforderungen in die Athris Holding AG (eine Tochtergesellschaft der Jelmoli) eingebracht und diese von der Jelmoli per 30. März 2009 abgespalten.

Seit dieser strategischen Neuausrichtung konzentriert sich die Jelmoli hauptsächlich auf Detailhandelsimmobilien von hoher Qualität an erstklassigen Standorten in der Schweiz. Des weiteren verfolgt die Jelmoli selektiv Immobilienprojekte als Eigentümer, Betreiber und Entwickler nach strengen Risikoricthlinien und mit Fokus auf eine überdurchschnittliche Rentabilität. Jelmoli zeichnet sich heute durch ein schweizweit erstklassiges Immobilienportfolio mit Schwerpunkt Detailhandel aus. Die Liegenschaften befinden sich vorwiegend an idealen Zentrumsanlagen in den wirtschaftlich attraktiven Regionen Zürich, Basel und Genfersee. Des weiteren betreibt Jelmoli das Warenhaus «House of Brands» in Zürich (inkl. Bonus Card).

2. Absichten der Swiss Prime Site betreffend Jelmoli, deren Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Die Swiss Prime Site beabsichtigt den Zusammenschluss der Swiss Prime Site mit der Jelmoli. Durch den geplanten Zusammenschluss würde die führende Immobiliengesellschaft der Schweiz mit einem ausgewogenen Portfolio erstklassiger Standorte und attraktiver Entwicklungsprojekte im Gesamtwert von rund CHF 8 Mrd. entstehen. Das kombinierte Unternehmen würde über abermals gesteigerte Präsenz an den attraktivsten Lagen der Wirtschaftszentren der Schweiz verfügen. Zugleich eröffnet ein Zusammenschluss zusätzliche Wertsteigerungsmöglichkeiten durch Portfoliooptimierungen und die Realisierung von grösseren Entwicklungsprojekten mit hohen Wertsteigerungspotentialen. Die Swiss Prime Site beabsichtigt des weiteren, die Geschäftseinheit «House of Brands» aus dem Segment Detailhandel der Jelmoli und die Marke «Jelmoli» unter Wahrung des bestehenden Charakters dieser Einheit über Ende 2010 hinaus als selbständige unternehmerische Einheit weiterzuführen. Im Falle des Zustandekommens des Angebots beabsichtigt die Swiss Prime Site die Integration der Mitarbeiter der Jelmoli unter weitmöglicher Wahrung und Aufrechterhaltung des bisherigen Geschäftsmodells der Jelmoli, soweit dieses aus unternehmerischer Sicht und wirtschaftlich zweckmässig ist. Die Swiss Prime Site beabsichtigt keine Entlassungen vorzunehmen, sondern wird bestrebt sein, die Mitarbeiter der Jelmoli in ihr Geschäftsmodell zu integrieren.

Die Swiss Prime Site hat die Mitglieder des Verwaltungsrates der Jelmoli bei deren Wahl bzw. Wiederwahl an der Generalversammlung der Jelmoli vom 16. Juni 2009 unterstützt. Des weiteren hat sich die Swiss Prime Site gegenüber der Jelmoli verpflichtet, der ausserordentlichen Generalversammlung der Swiss Prime Site zwei Vertreter von Jelmoli zur Wahl in den Verwaltungsrat vorzuschlagen. Bezüglich der künftigen Zusammensetzung der Geschäftsleitung der Jelmoli bestehen noch keine Absprachen. Die Swiss Prime Site wird diesbezüglich Gespräche mit der Geschäftsleitung der Jelmoli aufnehmen.

Der Zusammenschluss der Swiss Prime Site und der Jelmoli soll bei Zustandekommen des Angebotes durch eine anschliessende Fusion der Jelmoli mit der Swiss Prime Site gemäss Art. 3 ff. FusG (ohne Barabfindung gemäss Art. 8 FusG) erfolgen. Bezüglich der Steuerfolgen der Fusion für die Aktionäre der Jelmoli, die das Angebot nicht annehmen, wird auf Abschnitt K.8. verwiesen. Je nach Höhe der Beteiligung der Swiss Prime Site an Jelmoli behält sich Swiss Prime Site vor, eine Fusion der Jelmoli in eine ihrer Tochtergesellschaften vorzunehmen.

Falls die Swiss Prime Site nach Vollzug des Angebots über mehr als 98% der Stimmrechte von Jelmoli verfügt, behält sich die Swiss Prime Site vor, eine Kraftloserklärung der sich noch im Publikum befindenden Jelmoli Aktien gemäss Art. 33 BEHG zu beantragen. Bezüglich der Steuerfolgen der Kraftloserklärung für die Aktionäre der Jelmoli, die das Angebot nicht annehmen, wird auf Abschnitt K.8. verwiesen.

Auf jeden Fall beabsichtigt die Swiss Prime Site, die Dekotierung der Jelmoli Aktien nach dem Vollzug des Angebotes einzuleiten.

3. Vereinbarungen zwischen der Anbieterin und der Zielgesellschaft und deren Organen und Aktionären, die im Zusammenhang mit dem Angebot stehen

Am 11. Juni 2009 haben die Swiss Prime Site und die Jelmoli eine Transaktionsvereinbarung («**Transaktionsvereinbarung**») abgeschlossen, worin sich beide Gesellschaften betreffend das Umtauschangebot in den folgenden wesentlichen Punkten abgestimmt haben:

- *Erhöhung des Angebotspreises resp. Umtauschverhältnisses:* Swiss Prime Site erhöht das Umtauschverhältnis auf 8.1 Swiss Prime Site Aktien pro Jelmoli Aktie; die Schaffung und Ausgabe von bis zu 222'500 Jelmoli Aktien zur Erfüllung des Vergleichs betreffend Tivona AG (vgl. Pressemitteilung der Jelmoli vom 28. Januar 2009) gilt nicht als Verwässerungseffekt.
- *Unterstützung des Umtauschangebotes durch Jelmoli:* Im Gegenzug zur Erhöhung des Umtauschverhältnisses empfiehlt Jelmoli (bzw. ihr Verwaltungsrat) das Umtauschangebot ihren Aktionären zur Annahme.
- *Eintragung im Aktienbuch:* Der Verwaltungsrat der Jelmoli hat (i) unter der Bedingung, dass der Aktienkaufvertrag zwischen Swiss Prime Site und Pelham vollzogen wird beschlossen, Swiss Prime Site in Bezug auf 1'214'981 Jelmoli Aktien als Aktionärin mit Stimmrecht anzuerkennen und (ii) bedingungs-

los beschlossen, Swiss Prime Site in Bezug auf alle im Rahmen des Umtauschangebots erworbenen Jelmoli Aktien als Aktionärin mit Stimmrecht anzuerkennen.

- *Hauptgegenstand*: Swiss Prime Site verpflichtet sich, das Actelion-Gebäude in Allschwil im Angebotsprospekt von der Liste der Hauptgegenstände zu streichen (vgl. dazu das Kapitel «Hauptgegenstand» B.9.).
- *Zusammenarbeit bezüglich des Umtauschangebots*: Jelmoli und Swiss Prime Site verpflichten sich, im Rahmen des Übernahmeverfahrens zu kooperieren.
- *Anerkennung von andienenden Jelmoli Aktionären als Aktionäre der Swiss Prime Site*: Unter Vorbehalt der Stellung eines gültigen Eintragungsgesuchs und der Treuhändervinkulierung gemäss Art. 5 Abs. 1 der Statuten der Swiss Prime Site wird Swiss Prime Site alle Aktionäre, welche im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Vereinbarung im Aktienbuch der Jelmoli mit Stimmrecht eingetragen sind oder ihre Beteiligung nach Offenlegungsrecht gemeldet haben und ihre Jelmoli Aktien im Rahmen des Angebots verkaufen, aufgrund des heute vorhandenen Bestandes an Ausländern unter Art. 5 Abs. 5 der Statuten als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch der Swiss Prime Site eintragen.
- *Finanzierung der Jelmoli*: Swiss Prime Site wird Jelmoli bei Verhandlungen betreffend Finanzverbindlichkeiten, welche als Folge des Umtauschangebots fällig gestellt werden können, unterstützen. Sollte Jelmoli nicht genügenden Komfort erhalten, dass eine Finanzierung der Finanzverbindlichkeiten von Jelmoli gewährleistet ist, ist der Verwaltungsrat der Jelmoli berechtigt, auf seine Empfehlung an die Aktionäre, das Umtauschangebot anzunehmen, zurückzukommen.
- *Dritttransaktion*: Jelmoli verpflichtet sich, im Grundsatz keine Dritttransaktion zu suchen, vorzuschlagen oder zu verhandeln, mit Ausnahme von Verhandlungen betreffend ein besseres Angebot. Als Dritttransaktion gelten alle Transaktionen der Jelmoli mit einer Drittpartei, bei welchen Jelmoli Aktien oder massgebliche Aktiven der Jelmoli betroffen sind, wie z.B. ein öffentliches Übernahmeangebot, eine Fusion, ein Verkauf und andere Übertragung von massgeblichen Aktiven oder eine Aktienplatzierung.
- *Absprache betreffend Einhaltung der Best Price Rule*: Jelmoli verpflichtet sich, keine Transaktionen in Jelmoli Aktien und in Finanzinstrumenten auf Jelmoli Aktien zu tätigen.
- *Absprache betreffend Ausgabe von Aktien und Finanzinstrumenten*: Jelmoli verpflichtet sich, keine Jelmoli Aktien oder Finanzinstrumente auszugeben, mit Ausnahme der Schaffung und Ausgabe von maximal 222'500 Jelmoli Aktien zur Erfüllung des Vergleichs betreffend die Tivona AG sowie die Ausgabe von maximal 70'800 Jelmoli Aktien infolge Ausübung von Mitarbeiteroptionen.
- *Generalversammlung der Jelmoli vom 16. Juni 2009*: Swiss Prime Site verpflichtet sich, alles Erforderliche zu unternehmen, damit die Anträge des Verwaltungsrates der Jelmoli angenommen werden, unter Vorbehalt von (i) Traktandum 4.1, bei dem die Swiss Prime Site einer genehmigten Kapitalerhöhung um mindestens 145'000 Aktien zustimmen wird, (ii) Traktandum 4.2, welches der Verwaltungsrat der Jelmoli sich verpflichtet zurückzuziehen, und (iii) Traktandum 7.1 und 7.2 bezüglich dessen die Jelmoli und die Swiss Prime Site sich verpflichtet haben, alles Erforderliche zu unternehmen, damit nach der Beschlussfassung der Generalversammlung der Verwaltungsrat der Jelmoli sich aus den folgenden Personen zusammensetzt: Christopher Chambers, Michael Müller, Walter Fust, Barthélemy Helg, Markus Dennler, Klaus Wecken, Rudolf Huber, Bernhard Hammer.
- *Wahl von Vertretern der Jelmoli in den Verwaltungsrat der Swiss Prime Site*: Swiss Prime Site verpflichtet sich, der ausserordentlichen Generalversammlung der Swiss Prime Site zwei Vertreter von Jelmoli zur Wahl in den Verwaltungsrat vorzuschlagen. Die Wahl soll unter der Bedingung stehen, dass das Umtauschangebot mit mindestens 50% zustande kommt.
- *«House of Brands»*: Swiss Prime Site verpflichtet sich, die Geschäftseinheit «House of Brands» aus dem Segment Detailhandel und die Marke «Jelmoli» unter Wahrung des bestehenden Charakters dieser Einheit über Ende 2010 hinaus als selbstständige unternehmerische Einheit weiterzuführen.
- *Mitarbeiter von Jelmoli*: Swiss Prime Site ist damit einverstanden, dass Jelmoli und ihre Tochtergesellschaften für den Fall des Zustandekommens des Übernahmeangebots (i) ihren Mitarbeitern im Bereich «Immobilien» bestätigen, dass ihr Arbeitsverhältnis bis mindestens zum 11. Juni 2010 nicht gekündigt wird, und (ii) ihren Mitarbeitern im Bereich «House of Brands» bestätigen, dass ihr Arbeitsverhältnis bis mindestens zum 11. Dezember 2009 nicht gekündigt wird.

Am 29. Mai 2009 hat Swiss Prime Site mit Pelham einen Aktienkaufvertrag abgeschlossen, wonach Swiss Prime Site von Pelham insgesamt 1'214'981 Jelmoli Aktien (entsprechend rund 30% des damals im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals der Jelmoli) erwirbt («**Aktienkaufvertrag**»). Der Kaufpreis beträgt CHF 515'440'000 d.h. CHF 424.25 (gerundet; basierend auf dem NAV der Swiss Prime Site Aktie per 31. Dezember 2008 von CHF 59.25) pro Jelmoli Aktie und wird wie folgt bezahlt: (i) CHF 265'440'000 durch Übergabe von 4'480'000 Swiss Prime Site Aktien an Erfüllungs Statt (die Swiss Prime Site Aktien werden durch die Swiss Prime Site im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage von 625'688 Jelmoli Aktien durch die Pelham geschaffen) und (ii) CHF 250 Mio. in bar. Der Aktienkaufvertrag wurde am 10. Juli 2009 vollzogen, nachdem die zur Erfüllung des Aktienkaufvertrages notwendigen Swiss Prime Site Aktien kotiert worden waren. Der Vollzug des Aktienkaufvertrages war in keiner Weise vom Vollzug des Angebots abhängig. Im Aktienkaufvertrag sind weitere Pflichten vereinbart, so insbesondere:

- *Keine Kündigung des Athris-Darlehens*: Pelham verpflichtet sich, sich als Aktionärin der Athris Holding AG mit allen vernünftigerweise durchführbaren Massnahmen dafür einzusetzen, dass das von Athris Holding AG an Jelmoli gewährte Darlehen nicht aufgrund eines «Change of Control» vor dem 31. Dezember 2009 gekündigt wird. Pelham verpflichtet sich, sich als Aktionärin der Jelmoli mit allen vernünftigerweise durchführbaren Massnahmen dafür einzusetzen, dass die Jelmoli (i) das Darlehen spätestens per 31. Dezember 2009 vollständig an die Athris Holding AG zurückzahlt oder (ii) einer Übertragung des Darlehens auf Dritte vorbehaltlos zustimmt, falls eine solche Zustimmung von der Athris Holding AG verlangt wird.
- *Einhaltung der Best Price Rule*: Pelham, die die Pelham beherrschende Hansa Aktiengesellschaft sowie Georg von Opel und alle weiteren mit Georg von Opel in gemeinsamer Absprache handelnden Personen verpflichten sich, bis zum 31. Dezember 2010 keine Jelmoli Aktien und Finanzinstrumente auf Jelmoli Aktien zu erwerben.
- *Haltefrist bezüglich der Namenaktien der Swiss Prime Site*: Pelham ist verpflichtet, ohne schriftliche Zustimmung der Swiss Prime Site (welche nicht ohne vernünftigen Grund zurückgehalten werden kann) die 4'480'000 Namenaktien der Swiss Prime Site während der Dauer von 12 Monaten ab dem Vollzug des Aktienkaufvertrags weder zu verkaufen, anzubieten, zu verpfänden oder auf andere Weise zu übertragen oder zu veräussern, noch eine Verkaufsverpflichtung einzugehen, Erwerbs-, Verkaufsoptionen oder Wandelrechte einzuräumen oder zu erwerben, noch irgendwelche andere Transaktionen zu tätigen. Die Swiss Prime Site wird ihre Zustimmung erteilen, wenn (i) der Verkauf der Swiss Prime Site Aktien in einem Bookbuilding-Verfahren bei mehreren Investoren unter Mitwirkung einer renommierten Investmentbank erfolgt, sofern kein Investor und keine in gemeinsamer Absprache handelnde Gruppe von Investoren mehr als 2% der ausstehenden Swiss Prime Site Aktien zugeteilt erhält oder (ii) die Swiss Prime Site Aktien an einzelne, nicht mit anderen Investoren in gemeinsamer Absprache handelnde Investoren verkauft werden, sofern diese Investoren einzeln je nicht mehr als 2% der ausstehenden Swiss Prime Site Aktien erwerben und keine hinreichende Anzeichen für unfreundliche Absichten gegenüber der Swiss Prime Site bei den betreffenden Investoren bestehen.
- *Generalversammlungen*: Pelham wird an der ordentlichen Generalversammlung der Jelmoli vom 16. Juni 2009 im Sinne der Anträge des Verwaltungsrates stimmen, vorbehältlich abweichender Instruktionen der Swiss Prime Site für einzelne Traktanden. Sollten neue oder geänderte Anträge gestellt werden oder vor Vollzug eine weitere Generalversammlung abgehalten werden, verpflichtet sich Pelham, die Instruktionen der Swiss Prime Site im Hinblick auf die Stimmausübung zu befolgen. Pelham verpflichtet sich zudem, nach Vollzug mit sämtlichen von ihr gehaltenen Swiss Prime Site Aktien an Generalversammlungen der Swiss Prime Site bei Traktanden im Zusammenhang mit von der Swiss Prime Site angestrebten strategischen Unternehmenszusammenschlüssen im Sinne der Anträge des Verwaltungsrates zu stimmen. Diese Verpflichtung gilt, solange Pelham Swiss Prime Site Aktien hält, längstens jedoch bis zur ordentlichen Generalversammlung im Jahr 2010.

Abgesehen davon bestehen keine weiteren Vereinbarungen zwischen der Swiss Prime Site und der Jelmoli oder deren Organen oder Aktionären, die im Zusammenhang mit dem Angebot stehen.

4. Vertrauliche Informationen

Die Swiss Prime Site bestätigt im Sinne des Art. 23 Abs. 2 UEV, dass weder sie noch die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen weder direkt noch indirekt von der Jelmoli nicht öffentliche Informationen über diese Gesellschaft erhalten haben, welche die Entscheidung der Empfänger des Umtauschangebots massgeblich beeinflussen könnten.

G Bericht der Prüfstelle gemäss Artikel 25 BEHG

Als gemäss BEHG anerkannte Prüfstelle für die Prüfung von öffentlichen Kaufangeboten haben wir den Angebotsprospekt geprüft. Der Bericht des Verwaltungsrates der Jelmoli Holding AG und die Fairness Opinion der Bank Sarasin & Cie AG bildeten nicht Gegenstand unserer Prüfung.

Für die Erstellung des Angebotsprospektes ist die Swiss Prime Site AG verantwortlich. Unsere Aufgabe besteht darin, den Angebotsprospekt zu prüfen und zu beurteilen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung des Angebotsprospektes so zu planen und durchzuführen ist, dass die formelle Vollständigkeit gemäss BEHG und dessen Verordnungen festgestellt sowie wesentliche Fehlaussagen mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Angaben im Angebotsprospekt mittels Analysen und Erhebungen, teilweise auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Einhaltung des BEHG und dessen Verordnungen. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung

- entspricht der Angebotsprospekt dem BEHG und dessen Verordnungen;
- ist der Angebotsprospekt vollständig und wahr;
- werden die Empfänger des Angebots gleich behandelt;
- sind die Bestimmungen über die Mindestpreisvorschriften eingehalten;
- sind die Vorschriften in Bezug auf die Auswirkungen der Voranmeldung eingehalten; und
- hat die Swiss Prime Site AG alle derzeit erforderlichen Massnahmen getroffen, damit die für den Umtausch benötigten Aktien am Vollzugstag zur Verfügung stehen.

Zürich, 13. Juli 2009

BDO Visura

Markus Egli

Markus Eugster

H Bericht des Verwaltungsrates der Jelmoli

Der Verwaltungsrat der Jelmoli Holding AG mit Sitz in Zürich («**Jelmoli**») nimmt gemäss Art. 29 Abs. 1 BEHG und Art. 30–32 der Übernahmeverordnung zum öffentlichen Umtauschangebot der Swiss Prime Site AG, Olten («**SPS**» oder «**Anbieterin**») für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien von Jelmoli wie folgt Stellung:

1. Stellungnahme

Am 2. Juni 2009 veröffentlichte die Anbieterin die Voranmeldung zu einem nicht mit Jelmoli abgestimmten öffentlichen Umtauschangebot für alle sich im Publikum befindenden Jelmoli-Aktien. Gleichzeitig gab SPS bekannt, dass sie am 29. Mai 2009 mit Pelham Investments SA («**Pelham**»), einer von Georg von Opel kontrollierten Gesellschaft, einen Aktienkaufvertrag abgeschlossen habe, wonach die Anbieterin von dieser Aktionärin insgesamt 1'214'981 Jelmoli Aktien (entsprechend rund 30% des dazumal im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals von Jelmoli) erwerben werde. Gemäss den Angaben der Anbieterin soll der Aktienkaufvertrag am 10. Juli 2009 vollzogen werden*.

Der Verwaltungsrat von Jelmoli («**Verwaltungsrat**») hat dieses nicht mit Jelmoli abgestimmte Angebot mit einem Umtauschverhältnis von 7.7 SPS Aktien pro Jelmoli Aktie als finanziell unzureichend abgelehnt (Pressemitteilung vom 2. Juni 2009). Der Verwaltungsrat hat indessen Verhandlungen mit dem Verwaltungsrat von SPS aufgenommen, um zu prüfen, ob SPS bereits sei, ihr Angebot an die Jelmoli Aktionäre zu verbessern. Am 11. Juni 2009 schlossen die SPS und Jelmoli eine nachstehend in Ziffer 3 beschriebene Transaktionsvereinbarung ab. Darin verpflichtete sich die Anbieterin, das Angebot zu verbessern und das Umtauschverhältnis auf 8.1 SPS Aktien pro Jelmoli Aktie zu erhöhen. Der Verwaltungsrat von Jelmoli sagte zu, das Angebot zur Annahme zu empfehlen. Diese Zusage erfolgte unter dem Vorbehalt, dass der Verwaltungsrat bis zur Veröffentlichung des Angebotsprospekts genügend Komfort erhalten hat, dass die Finanzierung der bestehenden Finanzverbindlichkeiten gewährleistet ist (was der Fall ist, siehe dazu nachstehende Ziffer 4.3).

Der Verwaltungsrat hat das im Angebotsprospekt beschriebene verbesserte Umtauschangebot eingehend geprüft und empfiehlt den Aktionären von Jelmoli auf der Basis der nachfolgenden Erwägungen ohne Gegenstimme, aber mit einer Stimmenthaltung (siehe dazu nachstehend Ziffern 4.2 und 6), das Umtauschangebot von SPS anzunehmen und ihre Jelmoli Aktien anzudienen.

2. Empfehlung und Begründung

2.1 Angemessener Angebotspreis

Der verbesserte Angebotspreis entspricht einer Prämie von rund 11,2% auf dem Börsen-Schlusskurs der Jelmoli Aktien von CHF 393.5 bzw. der SPS Aktien von CHF 54 am 29. Mai 2009, dem letzten Börsentag vor der Voranmeldung, bzw. von rund 11% verglichen mit dem volumengewichteten Durchschnittskurs der Jelmoli Aktien bzw. der SPS Aktien an der SIX Swiss Exchange jeweils während der letzten 60 Handelstage vor der Veröffentlichung der Voranmeldung am 2. Juni 2009.

Der Verwaltungsrat von Jelmoli hat zudem Bank Sarasin & Cie AG beauftragt, eine Fairness Opinion zu erstellen, um die Angemessenheit des Angebotspreises aus finanzieller Sicht zu prüfen. Bank Sarasin & Cie AG ist in ihrer Fairness Opinion zum Schluss gekommen, dass das von SPS angebotene Umtauschverhältnis von 8.1 SPS Aktie je Namenaktie von Jelmoli angemessen ist (vgl. zur Fairness Opinion nachstehend Ziffer 9).

2.2 Aus dem Zusammenschluss von SPS und Jelmoli resultierendes Potential

Die heutige Situation der Jelmoli ergibt sich als Konsequenz der vom Verwaltungsrat seit seiner Neubestellung im Dezember 2007 verfolgten Bestrebungen, der Jelmoli eine klare Struktur zu geben und mit einer Trennung des Bereichs Immobilien (inklusive dem «House of Brands» und Jelmoli Bonus Card AG) von den übrigen Investmentaktivitäten (Molino Restaurants, Beach Mountain, Seiler Hotels, Investmentaktivitäten in Russland und Algerien) für eine Wertsteigerung der gesamten Gruppe zu sorgen («**Strategischer Plan**»).

* Jelmoli wurde von der Anbieterin darüber informiert, dass der Aktienkaufvertrag am 10. Juli 2009 vollzogen worden ist.

Am 23. Januar 2009 hat die Generalversammlung der Jelmoli mit grossem Mehr dem Strategischen Plan zugestimmt, der im Wesentlichen die folgenden Elemente beinhaltet:

- Schaffung zweier börsenkotierter Gesellschaften – eine Immobiliengesellschaft (Jelmoli) und eine Investmentgesellschaft (Athris Holding AG, «Athris»);
- Abschaffung der zwei Aktiegattungen in der Jelmoli (Einheitsaktie);
- Kompensation für Pelham als Entschädigung für den Kontrollverzicht in der Jelmoli;
- Barabfindungsoption im Rahmen eines Rückkaufprogramms für Aktionäre der Athris.

Des Weiteren gelang es Jelmoli, mit den Aktionären der Tivona AG («Tivona») eine Vereinbarung abzuschliessen, wonach Jelmoli den verbleibenden 55.5% Anteil an der Tivona für eine Barzahlung von CHF 60 Millionen und 80'000 Jelmoli Inhaberaktien (vor Abspaltung Athris) übernimmt. Tivona, ein Schweizer Immobilienunternehmen für gewerbliche Immobilien mit Fokus auf Detailhandelsflächen, wie zum Beispiel Einkaufszentren und spezialisierte Discounter, war seit 2004 Gegenstand eines Schiedsverfahrens zwischen Jelmoli und den anderen Tivona Aktionären. Mit der Vereinbarung verzichteten beide Parteien auf alle Ansprüche und Gegenansprüche und der Rechtsstreit konnte beigelegt werden. (Für weitere Details zum Rechtsstreit wird auf die Beschreibung in der Anmerkung 7 im Jelmoli Halbjahresbericht 2008 vom 16. September 2008 (www.jelmoliholding.ch) und frühere Pressemitteilungen verwiesen.)

Tivona verbesserte die Position der Jelmoli als zweitgrösste kotierte Schweizer Immobiliengesellschaft weiter und erhöhte den Marktwert des Immobilienportfolios auf ca. CHF 4.1 Milliarden. Tivona verstärkte weiter Jelmoli's Fokussierung auf Detailhandelsimmobilien und bietet zusätzliches Wertsteigerungspotential aus hochwertigen Entwicklungsprojekten, wie z.B. aus der Fertigstellung des Einkaufszentrums Stücki in Basel. Die Transaktion konnte wie geplant in zwei Schritten am 26. Februar und am 1. Juli 2009 vollzogen werden.

Ende März 2009 konnte sodann der Strategische Plan umgesetzt bzw. vollzogen werden. Die Jelmoli Inhaberaktien wurden abgeschafft bzw. in Namenaktien umgewandelt. Athris wurde als unabhängige Investmentgesellschaft an der SIX Swiss Exchange kotiert und Jelmoli konnte sich fortan auf ihre Immobilienaktivitäten sowie das House of Brands konzentrieren (vgl. dazu auch Pressemitteilungen vom 28. April 2009).

Der Verwaltungsrat plante ursprünglich, die gut positionierte Jelmoli als eigenständige Immobiliengesellschaft fortzuführen. Diese Strategie wurde indessen mit dem Verkauf des Aktienpakets von rund 28% von Pelham an SPS in Frage gestellt, da Jelmoli nun über einen neuen Aktionär verfügte, der gleichzeitig einer ihrer Konkurrenten ist. Der Verwaltungsrat musste auch erkennen, dass SPS und Jelmoli sich gut ergänzen. So liegt der Schwerpunkt von SPS auf Büroliegenschaften und derjenige von Jelmoli auf Detailhandelsliegenschaften. Während Jelmoli auch in der West- und Nordwestschweiz präsent ist, steht bei SPS der Grossraum Zürich im Vordergrund. Die Immobilienportfolios der beiden Gesellschaften ergänzen sich daher sachlich und geographisch. Mit einem Zusammenschluss entstünde die führende kotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz mit einem ausgewogenen Portfolio erstklassiger Immobilien an attraktiven Standorten. Die kombinierte Gesellschaft könnte auch auf europäischer Ebene eine Rolle spielen und dürfte für Investoren noch attraktiver werden. Dies sollte zu einer langfristigen Steigerung des Aktienkurses führen und jedenfalls die Liquidität in ihren Aktien verbessern. Auf Basis der mit SPS geführten Gespräche und unter Berücksichtigung der von SPS in der Transaktionsvereinbarung abgegebenen Zusicherungen ist der Verwaltungsrat von Jelmoli zu der Auffassung gelangt, dass das Geschäftsmodell von Jelmoli in das Geschäftsmodell der SPS integriert werden kann, so dass die wesentlichen Kompetenzen von Jelmoli im Bereich Detailhandelsimmobilienmanagement und -entwicklung bewahrt werden und keine wesentlichen zusätzlichen Kosten entstehen.

Mit dem nun verbesserten Angebotspreis (dazu oben Ziffer 2.2) erachtet der Verwaltungsrat daher, dass das Angebot im besten Interesse der Aktionäre von Jelmoli liegt. Zudem konnten in der Transaktionsvereinbarung mit SPS wichtige Unternehmensinteressen verankert werden. Die Fortführung des Warenhauses an der Bahnhofstrasse in Zürich («House of Brands») bis mindestens Ende 2010 sowie ein erweiterter Schutz für Mitarbeiter der Jelmoli wurde zugesichert.

2.3 Potentielle Steuerfolgen für Privatanleger in der Schweiz

Das Umtauschangebot kann für in der Schweiz wohnhafte Aktionäre, welche Jelmoli Aktien in ihrem Privatvermögen halten, zu Steuerfolgen führen. Der Verwaltungsrat verweist diesbezüglich auf die in Ziffer 5 enthaltenen ausführlichen Erläuterungen. Hinsichtlich allgemeiner Steuerfolgen für Aktionäre wird auf die Ausführungen im Angebotsprospekt (siehe dort Abschnitt K.8.) verwiesen.

2.4 Auswirkungen auf Finanzverbindlichkeiten von Jelmoli

Der Verwaltungsrat hat sich in der Transaktionsvereinbarung vorbehalten, die Empfehlung des Angebots zur Annahme zurückzuziehen, wenn er bis zur Veröffentlichung des Angebotsprospekts nicht genügend Komfort erhalten hat, dass die Finanzierung der bestehenden Finanzverbindlichkeiten von Jelmoli gewährleistet ist. Jelmoli hat in Zusammenarbeit mit der Anbieterin die Auswirkungen des Umtauschangebots auf ihre Finanzverbindlichkeiten überprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass im Fall eines Vollzugs des Umtauschangebots ein Teil der bestehenden Finanzierungen von Jelmoli angepasst oder ersetzt werden muss, dies betrifft namentlich bisher ungesicherte Kredite, die teilweise in besicherte Kredite überführt würden. Im aktuellen Zinsumfeld führt die zusätzliche Besicherung tendenziell zu tieferen Finanzierungskosten; dem stehen einmalige Kosten für die Errichtung der entsprechenden Schuldbriefe gegenüber. Aufgrund der gemeinsam mit SPS und mit den Banken geführten Gespräche ist der Verwaltungsrat von Jelmoli zum Schluss gekommen, dass mit Vollzug des Umtauschangebots eine Refinanzierung möglich ist und die Vorteile der Transaktion die möglichen nachteiligen Auswirkungen auf bestehende Finanzierungen längerfristig überwiegen.

Gemäss Angebotsprospekt ist es möglich, dass SPS nach Vollzug des Umtauschangebots zu einem späteren Zeitpunkt mit Jelmoli fusionieren wird. Ob, wann und wie eine solche Fusion durchgeführt wird, ist derzeit ungewiss. Im Rahmen einer allfälligen Fusion würde es den dazumaligen Verwaltungsräten beider Gesellschaften obliegen, im Fusionsbericht die allfälligen Folgen einer solchen Fusion auf die dann bestehenden Finanzierungen der beiden Gesellschaften offenzulegen und zu beurteilen. Der vorliegende Bericht kann daher hierzu keine Stellung nehmen.

2.5 Empfehlung

Als Ergebnis seiner Beurteilung und der beschriebenen Massnahmen ist der Verwaltungsrat von Jelmoli überzeugt, dass das Umtauschangebot im besten Interesse von Jelmoli, seinen Aktionären, Mitarbeitern, Kunden und Lieferanten ist. Basierend auf der Grundlage, dass (a) das Umtauschverhältnis angemessen ist, (b) der Zusammenschluss mit SPS zu einer der grössten europäischen Immobiliengesellschaften strategisch sinnvoll ist und (c) SPS sich verpflichtet hat, Jelmoli in seinen wesentlichen Bestandteilen weiterzuführen, empfiehlt der Verwaltungsrat den Aktionären von Jelmoli ohne Gegenstimme bei einer Stimmenthaltung, das Umtauschangebot von SPS anzunehmen; die Beschlussfassung erfolgt unter Ausstand von drei Mitgliedern des Verwaltungsrates (siehe dazu nachstehend Ziff. 4.2 und 6.).

3. Transaktionsvereinbarung

Jelmoli hat am 11. Juni 2009 eine Transaktionsvereinbarung unterzeichnet. Diese legt die Bedingungen des Umtauschangebots und die jeweiligen Pflichten von Jelmoli und SPS mit Bezug auf das Umtauschangebot fest. Insbesondere regelt die Transaktionsvereinbarung das von SPS für die Jelmoli-Aktien anzubietende Umtauschverhältnis. Des Weiteren hat SPS in der Transaktionsvereinbarung verschiedene zeitlich befristete Zusicherungen betreffend die Fortführung des Warenhauses Jelmoli («House of Brands»), Verwendung des Namens «Jelmoli» sowie einen Kündigungsschutz für Mitarbeitende abgegeben. SPS hat sich in der Transaktionsvereinbarung verpflichtet, der ausserordentlichen Generalversammlung von SPS zwei Vertreter der Jelmoli zur Wahl in den Verwaltungsrat der SPS vorzuschlagen. Diese Vertreter sind noch nicht bestimmt. Die Wahl soll unter der Bedingung stehen, dass das Umtauschangebot mit mindestens 50% (inklusive der von der Pelham Investments SA erworbenen Aktien) zustande kommt. Eine Zusammenfassung der Transaktionsvereinbarung ist im Angebotsprospekt, Abschnitt F.3., enthalten.

4. Nach dem Schweizerischen Übernahmerecht erforderliche zusätzliche Information

4.1 Verwaltungsrat und Geschäftsleitung von Jelmoli

Der Verwaltungsrat der Jelmoli setzt sich zusammen aus den Herren Christopher M. Chambers (Präsident), Michael Müller (Delegierter und CEO), Dr. Markus Dennler, Walter Fust, Dr. Bernhard Hammer, Barthélemy Helg, Dr. Rudolf Huber und Klaus Rudolf Wecken.

Die Geschäftsleitung von Jelmoli besteht aus den Herren Michael Müller (Delegierter und CEO) und Markus Meier (CFO), welcher den vormaligen CFO, Herr Roland Walder, per 1. März 2009 ersetzt hat (siehe Medienmitteilung vom 13. Januar 2009).

4.2 Mögliche Interessenkonflikte

Bernhard Hammer und Rudolf Huber sind gleichzeitig Mitglieder des Verwaltungsrats der SPS und wurden aufgrund der Transaktionsvereinbarung an der ordentlichen Generalversammlung der Jelmoli vom 16. Juni 2009 durch den Verwaltungsrat der Jelmoli zur Wahl in den Verwaltungsrat vorgeschlagen und von der Generalversammlung gemäss dem Antrag des Verwaltungsrats als neue Verwaltungsratsmitglieder gewählt. Sie befinden sich somit betreffend das Umtauschangebot in einem Interessenkonflikt und sind bei der Beratung und Beurteilung des Angebots sowie bei Beschlussfassung über den vorliegenden Bericht des Verwaltungsrats der Jelmoli in den Ausstand getreten.

Mit Ausnahme von Bernhard Hammer und Rudolf Huber hat kein Mitglied des Verwaltungsrates von Jelmoli als Mitglied des Verwaltungsrates der Gesellschaft oder sonst vertragliche Beziehungen mit der Anbieterin (oder mit einer mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Person). Keines der übrigen Mitglieder des Verwaltungsrates von Jelmoli übt sein Mandat nach Instruktion von SPS (oder einer mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Person) aus, weder im Allgemeinen noch im Zusammenhang mit der Erstellung dieses Berichts. Des Weiteren steht keines dieser Mitglieder in einem Mandatsverhältnis oder in einer wesentlichen Geschäftsbeziehung zu der Anbieterin und wurde auch nicht auf Antrag der SPS (oder einer mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Person) gewählt und ist weder Organ noch Arbeitnehmer der SPS (oder einer mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Person) oder einer Gesellschaft, die mit der SPS (oder mit einer mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Person) in wesentlichen Geschäftsbeziehungen steht.

Michael Müller amtierte seit seiner Wahl in den Verwaltungsrat im Jahre 2007 als Vertrauter des hinter der Aktionärin Pelham stehenden Georg von Opel und war in dieser Funktion auch Mitglied des Verwaltungsrats von Pelham und der Hauptaktionärin von Pelham, Hansa Aktiengesellschaft. Mit Übernahme der Funktion des CEO von Jelmoli im Rahmen des Vollzugs des Strategischen Plans ist Michael Müller aus dem Verwaltungsrat der genannten Gesellschaften zurückgetreten und hat später auch alle übrigen wesentlichen Tätigkeiten im Interesse von Georg von Opel aufgelöst (vgl. Pressemitteilung der Athris vom 1. Juli 2009). Obwohl damit nach Ansicht des Verwaltungsrats kein potentieller Interessenkonflikt mehr besteht, ist Michael Müller bei der Beschlussfassung zum Verwaltungsratsbericht in den Ausstand getreten. Bei der Beratung und der Beurteilung des Angebots hat er indessen mitgewirkt.

Markus Meier amtiert seit 1. März 2009 als CFO von Jelmoli und befindet sich nach Kenntnis des Verwaltungsrates in keinem Interessenkonflikt im Zusammenhang mit dem Umtauschangebot.

4.3 Mögliche Finanzielle Folgen des Angebots

(a) Entschädigung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Für ihre Tätigkeit erhalten die Mitglieder des Verwaltungsrats (exklusive Michael Müller) für den Zeitraum bis zur ordentlichen Generalversammlung von Jelmoli vom 16. Juni 2009 ihre ordentliche Entschädigung im bisherigen Umfang (siehe S. 128F, Ziffer 13 im Geschäftsbericht 2008 der Jelmoli). Gemäss der Transaktionsvereinbarung hat sich Jelmoli verpflichtet, für den Zeitraum ab der ordentlichen Generalversammlung das Honorar an die Praxis der SPS anzupassen (siehe S. 100 Ziffer 10 im Jahresbericht der Anbieterin).

Nach Kenntnis des Verwaltungsrats wird die Geschäftsleitung nach Vollzug des Angebots die operative Führung von Jelmoli zu den bisherigen Bedingungen weiterführen. Der Verwaltungsrat hat beschlossen, für einen Kreis von ca. 10–15 Mitgliedern der erweiterten Geschäftsleitung und weiteren Schlüsselmitarbeitern von Jelmoli und ihren Tochtergesellschaften einen Integrationsbonuspool von insgesamt maximal CHF 2.5 Millionen zu schaffen. Aus dem Integrationsbonuspool sollen leistungsbezogen im Rahmen der Integration von Jelmoli in SPS geleistete ausserordentliche Anstrengungen und Leistungen honoriert werden. Der Kreis der Berechtigten sowie die Höhe der Einzelentschädigungen stehen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes noch nicht fest und werden von Jelmoli in Absprache mit der Anbieterin festgelegt werden.

(b) Von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung gehaltene Jelmoli-Aktien

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes halten die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung die folgenden Jelmoli-Aktien und Optionen auf Jelmoli-Aktien:

Name	Aktien	Optionen
Verwaltungsrat		
Christopher M. Chambers	3'600	150
Michael Müller	3'080	100
Markus Dennler	660	100
Walter Fust	268'491	650
Barthélemy Helg	660	100
Klaus Wecken	327'689	0
Rudolf Huber	0	0
Bernhard Hammer	10	0

Geschäftsleitung

Michael Müller (siehe oben)

Markus Meier 0 0

Soweit nachstehend in Ziffer 6 nicht anders offengelegt, beabsichtigen die Mitglieder des Verwaltungsrates der Jelmoli, ihre Jelmoli Aktien der SPS anzudienen.

Jede Option berechtigt zum Bezug von 5 Namenaktien der Jelmoli Holding AG. Die Optionen können zurzeit nicht ausgeübt werden. Jelmoli wird in Zusammenarbeit mit der Anbieterin nach Lösungen suchen, um die Optionen abzulösen.

(c) Durch die Übernahme bedingte Zahlungen

Den Mitgliedern des Verwaltungsrates werden in Verbindung mit dem Umtauschangebot keinerlei Vorteile gewährt. Keines der Mitglieder des Verwaltungsrates von Jelmoli erhält aufgrund des Angebotes eine Abfindung. Die Arbeitsverträge der Mitglieder der Geschäftsleitung enthalten keine Kontrollwechselklauseln und sehen keine Abgangsentschädigungen vor.

4.4 Vertragliche Vereinbarungen oder andere Verbindungen mit SPS

Mit Ausnahme der in Abschnitt F.3. des Angebotsprospekts genannten Vereinbarungen bestehen nach Kenntnis des Verwaltungsrates keine weiteren Vereinbarungen zwischen der Anbieterin und Jelmoli.

5. Steuerfolgen für Privataktionäre mit ausschliesslicher Steuerpflicht in der Schweiz

Der Verwaltungsrat von Jelmoli hat die Ausführungen der Anbieterin zu den Steuerfolgen in Abschnitt 8 des Angebotsprospekts geprüft und erachtet sie als plausibel. Insbesondere geht auch der Verwaltungsrat nach Rücksprache mit seinen Steuerberatern davon aus, dass der Vollzug des Angebots für die ausschliesslich in der Schweiz steuerpflichtigen Aktionäre, welche die Jelmoli Aktien im Privatvermögen halten, grundsätzlich nicht mit unmittelbaren Steuerfolgen (Einkommensteuern, Grundsteuern) verbunden sein sollte.

Für den Fall, dass die Anbieterin nach dem Vollzug mit Jelmoli fusioniert (wovon der Verwaltungsrat ausgeht), nimmt der Verwaltungsrat von Jelmoli von den Ausführungen in Abschnitt K.8.1 des Angebotsprospekts Kenntnis,

wonach der Verwaltungsrat von SPS alles Zumutbare unternehmen wird, um eine nachträgliche Besteuerung des Nennwertzuwachses zu verhindern.

6. Absichten der Aktionäre, die mehr als 3% der Stimmrechte besitzen

Nach Kenntnis des Verwaltungsrates halten zum Zeitpunkt dieses Berichts folgende Aktionäre mehr als 3% der Stimmrechte an Jelmoli:

- Herr Georg von Opel, Wollerau (via Hansa Aktiengesellschaft und Pelham Investments AG) bzw. Swiss Prime Site AG, Olten, nach Vollzug des Aktienkaufvertrages (vgl. Ziffer 1)**: 28.34%
- Herr Klaus Wecken (für sich und als gesetzlicher Vertreter von Ferry Wecken und Ina Wecken), Bettingen: 8.83%
- Franklin Mutual Advisers, Short Hills (New Jersey USA): 8.31%
- Herr Walter Fust, Freienbach: 6.6%
- Suva Schweizerische Versicherungsanstalt, Luzern: 4.73%

** Gemäss Angaben der Anbieterin ist der Aktienkaufvertrag am 10. Juli 2009 vollzogen worden.

Georg von Opel hat seine Beteiligung an die Anbieterin veräussert (vgl. Ziffer 1 oben) und sich gemeinsam mit der Anbieterin als Gruppe offengelegt (Publikationsdatum der Meldung 9. Juni 2009). Der Verwaltungsrat von Jelmoli hat keine genauen Kenntnisse über den Inhalt des Aktienkaufvertrages (vgl. dazu Abschnitt F.3. des Angebotsprospekts). Die Anbieterin beabsichtigt, Jelmoli auf dem Wege des vorliegenden Umtauschangebots zu übernehmen.

Klaus Wecken wurde erst anlässlich der Generalversammlung vom 16. Juni 2009 in den Verwaltungsrat der Jelmoli gewählt, d.h. nach Unterzeichnung der Transaktionsvereinbarung zwischen Jelmoli und der Anbieterin. Er hat noch nicht darüber entschieden, ob er seine Aktien andienen wird. Entsprechend hat er sich bei der Beschlussfassung über den vorliegenden Bericht des Verwaltungsrats der Stimme enthalten.

Herr Fust konnte an der abschliessenden Beschlussfassung über den vorliegenden Bericht des Verwaltungsrats zwar nicht teilnehmen, hat aber mitgeteilt, dass er seine Aktien andienen wird. Franklin Mutual Advisers hat dem Verwaltungsrat mitgeteilt, dass man nicht beabsichtige, die Aktien zum vorliegenden Umtauschverhältnis anzudienen.

Der Verwaltungsrat hat im Übrigen keine Kenntnis über die Absichten der anderen vorgenannten Aktionäre. Dem Verwaltungsrat sind keine anderen Aktionäre bekannt, die mehr als 3% der Stimmrechte von Jelmoli halten.

7. Abwehrmassnahmen

Der Verwaltungsrat von Jelmoli hat keine Abwehrmassnahmen gegen das SPS-Angebot ergriffen und beabsichtigt keine solchen. Die ordentliche Generalversammlung von Jelmoli vom 16. Juni 2009 hat ebenfalls keine Abwehrmassnahmen beschlossen.

8. Angaben über wesentliche Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Geschäftsaussichten und Zwischenabschluss

Jelmoli hat per 31. Dezember 2008 ihren Jahresabschluss erstellt, der über www.jelmoliholding.ch abgerufen werden kann. Seit dem 31. Dezember 2008 haben sich gemäss Kenntnis des Verwaltungsrates mit Ausnahme der nachstehend aufgeführten Ereignisse keine wesentlichen Veränderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie in den Geschäftsaussichten von Jelmoli ergeben (auch die jeweiligen Pressemitteilungen können über www.jelmoliholding.ch abgerufen werden):

- Am 16. Januar 2009 haben die Anleiensgläubiger der zwei ausstehenden Anleihen der Jelmoli im Nennbetrag von CHF 175 Millionen und CHF 200 Millionen dem jeweiligen Antrag zugestimmt, wonach für den Fall, dass die am 23. Januar 2009 stattfindende ausserordentliche Generalversammlung der Jelmoli der Ausschüttung einer Sonderdividende als wesentliches Element des Strategischen Plans zustimmt, beide Anleihen nicht vorzeitig fällig zu stellen seien. Jelmoli hat sich im Gegenzug bereit erklärt, unter der Bedingung und ab dem Zeitpunkt der Ausschüttung der Sonderdividende die Anleihen neu zum Satze von 4.25% (bei der am 5. Juli 2011 fälligen 4% Anleihe) p.a. bzw. 4.625% p.a. (bei der am 11. Juli 2013 fälligen 3½% Anleihe) zu verzinsen und die Jahrescoupons entsprechend anzupassen (vgl. Pressemitteilung vom 16. Januar 2009).
- Am 23. Januar 2009 hat die Generalversammlung dem Strategischen Plan zugestimmt. Der Plan konnte Ende März 2009 umgesetzt bzw. vollzogen werden (vgl. dazu oben Ziffer 2.3 sowie die Pressemitteilungen vom 23. Januar, 11., 27. und 30. März 2009).
- Ebenfalls am 23. Januar 2009 konnte der Streit mit den übrigen Tivona Aktionären beigelegt und die vollständige Übernahme von Tivona eingeleitet werden (vgl. dazu die Pressemitteilungen vom 23. und 28. Januar 2009). Diese Übernahme konnte am 26. Februar und 1. Juli vollzogen werden.

Es ist vorgesehen, dass der Zwischenabschluss von Jelmoli betreffend die Ergebnisse des ersten Halbjahres 2009 bis zum 31. August 2009 publiziert wird.

9. Fairness Opinion der Bank Sarasin & Cie AG

Der Verwaltungsrat von Jelmoli hat Bank Sarasin & Cie AG (**«Sarasin»**), als unabhängige Expertin beauftragt, eine Fairness Opinion zur Angemessenheit des Umtauschverhältnisses zu erstellen, um eine objektive und unabhängige Stellungnahme zum Angebot zu gewährleisten. Sarasin kam in ihrer Fairness Opinion vom 7. Juli 2009 zum Schluss, dass der von SPS gebotene Angebotspreis für die Jelmoli-Aktien aus finanzieller Sicht fair bzw. angemessen ist. (vgl. S. 29, Ziffer 10 der Fairness Opinion).

Diese Auffassung beruht auf der Erkenntnis, dass es sich auf Basis des adjustierten Nettoinventarwerts (Adjusted Net Asset Value) der beiden Gesellschaften wirtschaftlich betrachtet um eine Kombination zweier fast gleich grosser Gesellschaften handelt (*«merger of equals»*), durch die wirtschaftliche Kombination die Aktionäre von Jelmoli im Rahmen der eingebrachten Werte mit 46,6% (ohne Berücksichtigung der vormaligen Beteiligung von Pelham an Jelmoli) am wirtschaftlichen Substrat von Jelmoli beteiligt bleiben und gemeinsam mit den Aktionären der Anbieterin auf Basis der in das kombinierte Unternehmen eingebrachten Werte an den zukünftigen Synergien partizipieren würden. Daraus folgt gemäss Sarasin, dass jedes Umtauschverhältnis, das für Aktionäre von Jelmoli zu einer Prämie von 0% oder höher führt (was aufgrund der Berechnungen von Sarasin der Fall ist), als fair bzw. angemessen zu betrachten ist.

Die Fairness Opinion von Bank Sarasin & Cie AG kann unter www.jelmoliholding.ch abgerufen werden und kann unentgeltlich bei Bank Sarasin & Cie AG, Corporate Finance, Löwenstrasse 11, Zürich (Tel.: +41 44 213 9678, Fax: +41 44 213 9680, E-Mail: corporate.finance@sarasin.ch) angefordert werden.

Zürich, 8. Juli 2009

Für den Verwaltungsrat der Jelmoli Holding AG:

Christopher M. Chambers (Präsident)

I Verfügung der Übernahmekommission

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

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

J 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.

K Durchführung des Umtauschangebotes

1. Information / Anmeldung

Deponenten von Jelmoli Aktien

Diejenigen Aktionäre der Jelmoli, welche ihre Jelmoli Aktie(n) in einem offenen Depot halten, werden durch ihre Depotbank über das Angebot informiert und sind gebeten, gemäss deren Instruktionen zu verfahren.

Heimverwahrer von Jelmoli Aktien

Diejenigen Aktionäre, die ihre Jelmoli Aktie(n) in Zertifikatform zu Hause oder in einem Banksafe verwahren und im Aktienregister der Jelmoli eingetragen sind, werden durch das Aktienregister von Jelmoli über das Angebot informiert und sind gebeten, gemäss dessen Instruktionen zu verfahren.

- 2. Beauftragte Bank** Die Credit Suisse ist mit der Durchführung des Angebots beauftragt. Sie ist Annahme- und Umtauschsstelle.
- 3. Im Rahmen dieses Angebots angeordnete Jelmoli Aktien** Jelmoli Aktien, welche der Swiss Prime Site angedient werden, erhalten durch die Depotbanken folgende Valorenummer zugeteilt:
 Valorenummer: 10 285 333 ISIN: CH 010 285333 7
 Die unter dieser Valorenummer verbuchten Jelmoli Aktien werden nur in buchmässiger Form geführt; eine physische Lieferung ist nicht möglich.
 Die SIX Swiss Exchange hat der Eröffnung einer zweiten Handelslinie für den Handel der angedienten Jelmoli Aktien ab dem 29. Juli 2009 (Beginn der Angebotsfrist) zugestimmt. Der Handel auf der zweiten Handelslinie wird voraussichtlich nach Ablauf der Nachfrist eingestellt.
 Beim Verkauf oder Kauf von angedienten Jelmoli Aktien auf der zweiten Handelslinie werden handelsübliche Börsenabgaben und Kommissionsgebühren erhoben, welche durch die kaufenden und verkaufenden Aktionäre zu bezahlen sind.
- 4. Sacheinlage** Durch Annahme des vorliegenden Angebots akzeptieren die Aktionäre der Jelmoli, dass im Rahmen der Kapitalerhöhung durch Sacheinlage der Jelmoli Aktien (siehe dazu das Kapitel «Finanzierung des Umtauschangebotes» E.) Credit Suisse die Sacheinlage der Jelmoli Aktien in eigenem Namen, aber auf Rechnung der Aktionäre der Jelmoli, die das Angebot angenommen haben, vornimmt.
- 5. Abwicklung des Umtauschangebots** Bei erfolgreichem Umtauschangebot erfolgt die Abwicklung des Umtausches für die während der Angebotsfrist und Nachfrist angemeldeten Jelmoli Aktien mit Valuta 16. Oktober 2009 (vorbehalten bleibt eine Verlängerung der Angebotsfrist gemäss Kapitel «Angebotsfrist» B.6. oder ein Aufschub des Vollzugs des Umtauschangebots gemäss Kapitel «Bedingungen» B.8.).
- 6. Dividendenberechtigung** Die im Rahmen des Angebotes ausgegebenen Swiss Prime Site Aktien sind erstmals für das Geschäftsjahr 2009 dividendenberechtigt.
- 7. Kostenregelung und Abgaben** Der Umtausch von Jelmoli Aktien, welche bei Banken in der Schweiz deponiert sind, erfolgt im Rahmen dieses Umtauschangebots ohne Spesen und Abgaben.
 Der Umtausch der Jelmoli Aktien in Swiss Prime Site Aktien im Rahmen des vorliegenden Umtauschangebotes unterliegt gemäss Vorabbescheid der Eidgenössischen Steuerverwaltung vom 22. Juni 2009 nicht der eidg. Umsatzabgabe. Der Umtausch der Jelmoli Aktien in Swiss Prime Site Aktien im Rahmen einer nachfolgenden Kraftloserklärung gemäss Art. 33 BEHG oder einer nachfolgenden Fusion gemäss Art. 3 ff. FusG (ohne Barabfindung gemäss Art. 8 FusG) unterliegt gemäss Vorabbescheid der Eidgenössischen Steuerverwaltung vom 22. Juni 2009 ebenfalls nicht der eidg. Umsatzabgabe.
- 8. Steuerfolgen** **Die nachfolgende summarische Darstellung der Steuerfolgen kann nicht die Steuerberatung im Einzelfall ersetzen. Allen Aktionären bzw. wirtschaftlich Berechtigten wird ausdrücklich empfohlen, einen eigenen Steuerberater hinsichtlich der für sie geltenden schweizerischen und gegebenenfalls ausländischen steuerlichen Auswirkungen der Andienung ihrer Jelmoli Aktien unter diesem Angebot sowie im Rahmen der möglichen nachfolgenden Kraftloserklärung gemäss Art. 33 BEHG oder einer Fusion gemäss Art. 3 ff. FusG zu konsultieren.**
- 8.1. Im Rahmen des Angebots** **Einkommens- und Gewinnsteuer**
 Im Allgemeinen ergeben sich für die andienenden Aktionäre mit ausschliesslicher Steuerpflicht in der Schweiz voraussichtlich die folgenden Steuerfolgen:

- Für Aktionäre, welche ihre Jelmoli Aktien im Privatvermögen halten und sie unter dem Angebot andienen, ist der Aktientausch grundsätzlich steuerneutral. Nennwerterhöhungen sowie Barabgeltungen für überzählige Fraktionen gemäss dem Kapitel «Angebotspreis resp. Umtauschverhältnis» B.3. dieses Angebots gelten nach allgemeinen, für die schweizerischen Einkommenssteuer massgeblichen Grundsätzen als steuerfreier Veräusserungserlös, sofern innert fünf Jahren nach dem Umtauschangebot keine Fusion zwischen der Swiss Prime Site und der Jelmoli erfolgt (sogenannt zeitnahe Absorptionsfusion), oder vorgängig zu solch einer Fusion eine ausreichende Nennwertherabsetzung vorgenommen wird. Sollte also innert fünf Jahren nach dem Umtauschangebot eine Fusion zwischen der Swiss Prime Site und der Jelmoli erfolgen, wird der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site alles Zumutbare unternehmen, um eine nachträgliche Besteuerung der Nennwerterhöhung zu verhindern. Insbesondere wird der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site der Generalversammlung beantragen, den Nennwert der Aktien in einem solchen Umfang herabzusetzen, dass der Gesamtnennwert des Aktienkapitals keine nachträgliche Nennwertbesteuerung auslösen kann.
- Aktionäre, welche ihre Jelmoli Aktien im Geschäftsvermögen halten und sie unter dem Angebot andienen, realisieren nach Massgabe der allgemeinen, für die schweizerische Einkommens- bzw. Gewinnsteuer massgeblichen Grundsätze in Bezug auf die erhaltenen Barabgeltungen für überzählige Fraktionen gemäss dem Kapitel «Angebotspreis resp. Umtauschverhältnis» B.3. dieses Angebots einen steuerbaren Ertrag. Stille Reserven werden beim Austausch der Beteiligungsrechte anlässlich von Umstrukturierungen hingegen nicht besteuert, soweit die Steuerpflicht in der Schweiz fortbesteht und die bisher für die Einkommens- bzw. Gewinnsteuer massgeblichen Werte übernommen werden.

Grundsteuern (Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern)

Aufgrund der bundesrechtlichen Vorschriften sowie aufgrund bisheriger Praxis sind grundsätzlich keine Grundsteuerfolgen zu erwarten, da die anbietenden Aktionäre nicht aufgrund einer gemeinsamen Abrede handeln und daher keine wirtschaftliche Handänderung vorliegt. Zudem sehen die kantonalen Bestimmungen über Umstrukturierungen vor, dass im vorliegenden Fall eine steuerlich privilegierte Umstrukturierung vorliegt. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass in gewissen Kantonen eine abweichende Auffassung vertreten werden könnte.

Verrechnungssteuer

Die Andienung von Jelmoli Aktien unter diesem Angebot löst gemäss Vorabbescheid der Eidgenössischen Steuerverwaltung vom 22. Juni 2009 keine Verrechnungssteuer aus, sofern innert fünf Jahren nach dem Umtauschangebot keine Fusion zwischen der Swiss Prime Site und der Jelmoli erfolgt oder vorgängig zu solch einer Fusion eine ausreichende Nennwertherabsetzung vorgenommen wird.

Stempelabgaben

- Gemäss Vorabbescheid der Eidgenössischen Steuerverwaltung vom 22. Juni 2009 unterliegt die Kapitalerhöhung im Rahmen des öffentlichen Umtauschangebots grundsätzlich nicht der Emissionsabgabe. Sofern jedoch Emissionsabgaben geschuldet sind, werden sie durch die Swiss Prime Site getragen.
- Gemäss Vorabbescheid der Eidgenössischen Steuerverwaltung vom 22. Juni 2009 unterliegt die Übertragung von Swiss Prime Site Aktien und von Jelmoli Aktien im Rahmen des öffentlichen Umtauschangebots grundsätzlich nicht der Umsatzabgabe.

8.2. Im Rahmen einer allfälligen Fusion gemäss Art. 3 ff. FusG oder einer Kraftloserklärung gemäss Art. 33 BEHG

Einkommens- und Gewinnsteuer

Im Allgemeinen ergeben sich für die Aktionäre mit ausschliesslicher Steuerpflicht in der Schweiz voraussichtlich die folgenden Steuerfolgen:

- Für Aktionäre, welche ihre Jelmoli Aktien im Privatvermögen halten, ist der Aktientausch im Rahmen der Kraftloserklärung gemäss Art. 33 BEHG oder einer Fusion gemäss Art. 3 ff. FusG grundsätzlich steuerneutral. Nennwerterhöhungen und Barabgeltungen für überzählige Fraktionen sind jedoch steuerbarer Vermögensertrag. Bei einer solchen Fusion können Nennwerterhöhungen und Barabfindungen jedoch mit Nennwertherabsetzungen verrechnet werden, sodass die Gesamtheit der Reserven durch Umwandlung in Aktienkapital nicht vermindert wird (keine steuerbare Gratisnennwerterhöhung). Swiss Prime Site wird alles unternehmen, um das Auftreten einer steuerbaren Gratisnennwerterhöhung zu vermeiden.
- Aktionäre, welche ihre Jelmoli Aktien im Geschäftsvermögen halten, realisieren nach Massgabe der allgemeinen, für die schweizerische Einkommens- bzw. Gewinnsteuer massgeblichen Grundsätze in Bezug auf die erhaltenen Barabgeltungen für überzählige Fraktionen einen steuerbaren Ertrag. Stille Reserven werden beim Austausch der Beteiligungsrechte anlässlich von Umstrukturierungen hingegen nicht besteuert, soweit die Steuerpflicht in der Schweiz fortbesteht und die bisher für die Einkommens- bzw. Gewinnsteuer massgeblichen Werte übernommen werden.

Verrechnungssteuer

Der Aktientausch im Rahmen der Kraftloserklärung gemäss Art. 33 BEHG oder einer Fusion gemäss Art. 3 ff. FusG (ohne Barabfindung gemäss Art. 8 FusG) löst grundsätzlich keine Verrechnungssteuer aus. Nennwerterhöhungen und Barabgeltungen für überzählige Fraktionen unterliegen jedoch der Verrechnungssteuer, sofern sie zu Lasten der Reserven erfolgen. Bei einer solchen Fusion können Nennwerterhöhungen und Ausgleichszahlungen jedoch mit Nennwertherabsetzungen verrechnet werden, sodass die Gesamtheit der Reserven durch Umwandlung in Aktienkapital nicht vermindert wird (keine steuerbare Gratisnennwerterhöhung). Swiss Prime Site wird alles unternehmen, um das Auftreten einer steuerbaren Gratisnennwerterhöhung zu vermeiden.

Stempelabgaben

- Die Kapitalerhöhung im Rahmen der Kraftloserklärung gemäss Art. 33 BEHG oder einer Fusion gemäss Art. 3 ff. FusG (ohne Barabfindung gemäss Art. 8 FusG) unterliegt grundsätzlich nicht der Emissionsabgabe.
- Die Übertragung der Swiss Prime Site Aktien und der Jelmoli Aktien im Rahmen der Kraftloserklärung gemäss Art. 33 BEHG oder einer Fusion gemäss Art. 3 ff. FusG (ohne Barabfindung gemäss Art. 8 FusG) unterliegt grundsätzlich nicht der Umsatzabgabe.

9. Dekotierung / Squeeze out

Im Falle des Zustandekommens des Umtauschgebotes beabsichtigt die Swiss Prime Site die Dekotierung der Jelmoli Aktien von der SIX Swiss Exchange.

Im Falle des Zustandekommens des Umtauschgebotes beabsichtigt die Swiss Prime Site, die Jelmoli mit der Swiss Prime Site zu fusionieren (ohne Barabfindung gemäss Art. 8 FusG).

Die Swiss Prime Site behält sich vor, eine Kraftloserklärung der nicht angedienten Jelmoli Aktien im Sinne von Art. 33 BEHG zu vollziehen, sofern mehr als 98% der Stimmrechte der Jelmoli durch die Swiss Prime Site direkt oder indirekt erlangt werden.

- 10. Anwendbares Recht / Gerichtsstand** / Das Umtauschangebot und sämtliche daraus resultierenden gegenseitigen Rechte und Pflichten unterstehen schweizerischem Recht.

Ausschliesslicher Gerichtsstand ist *das Handelsgericht des Kantons Zürich*.

11. Zeitplan

2. Juni 2009	Publikation der Voranmeldung
14. Juli 2009	Publikation des Angebotsprospektes
15. Juli 2009	Beginn der Karenzfrist
28. Juli 2009	Ende der Karenzfrist
29. Juli 2009	Beginn der Angebotsfrist
31. August 2009	Voraussichtliches Datum der Publikation des Halbjahresabschlusses der Jelmoli und der Swiss Prime Site
14. September 2009	Ende der Angebotsfrist, 16.00 Uhr MESZ*
15. September 2009	Publikation provisorisches Zwischenergebnis (Pressemitteilung)*
18. September 2009	Publikation definitives Zwischenergebnis (Zeitungsinserat)*
21. September 2009	Beginn der Nachfrist*
1. Oktober 2009	Voraussichtliches Datum der ausserordentlichen Generalversammlung der Swiss Prime Site
2. Oktober 2009	Ende der Nachfrist, 16.00 Uhr MESZ*
5. Oktober 2009	Publikation provisorisches Endergebnis (Pressemitteilung)*
8. Oktober 2009	Publikation definitives Endergebnis (Zeitungsinserat)*
16. Oktober 2009	Abwicklung (Umtausch der während der Angebotsfrist und der Nachfrist angedienten Titel sowie Spitzenausgleich in bar)*
16. Oktober 2009	Kotierung der neu ausgegebenen Swiss Prime Site Aktien an der SIX Swiss Exchange (erster Handelstag)*

* Die Swiss Prime Site behält sich das Recht vor, die Angebotsfrist ein- oder mehrmals zu verlängern und/oder den Vollzug des Umtauschangebots zu verschieben nach Massgabe von Kapitel «Angebotsfrist» B.6. bzw. Kapitel «Bedingungen» B.8. Der Zeitplan wird diesfalls angepasst.

L Veröffentlichung

Das Angebotsinserat sowie alle übrigen Publikationen betreffend das öffentliche Umtauschangebot werden in der *Neuen Zürcher Zeitung* in deutscher Sprache sowie in der *Le Temps* in französischer Sprache veröffentlicht. Ebenfalls werden sie Bloomberg und Reuters zugestellt.

Der Angebotsprospekt (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. Dieser Prospekt und das Angebotsinserat sind ferner unter <http://www.swiss-prime-site.ch> abrufbar.