



## Solide operative Leistung im Jelmoli Konzern Neubewertung der Tivona-Beteiligung resultiert in einmaliger Belastung von CHF 50 Millionen

### Rückfragen bitte an:

#### Medien:

Dr. Daniel Gfeller, Generalsekretär  
Tel. +41 (0)44 220 42 29, Fax +41 (0)44 220 40 10

#### Analysten:

Gustav Stenbolt, Präsident VRA  
Tel. +41 (0)44 220 46 34, Fax +41 (0)44 220 40 10

Roland Walder, CFO  
Tel. +41 (0)44 220 44 26, Fax +41 (0)44 220 40 10

### Internet-Hinweise

**Jelmoli-Finanzinformation im Email-Abonnement:**  
Unter [www.huginonline.ch/JEL](http://www.huginonline.ch/JEL) oder [www.jelmoli-holding.ch](http://www.jelmoli-holding.ch) können Sie sich kostenlos einschreiben für das Jelmoli-Email-Finanzabonnement. Sie erhalten dann sämtliche Finanz-Medienmitteilungen zeitgleich mit den Medien per Email.

**Jelmoli-Finanzinformation im Internet:**  
Unter [www.huginonline.ch/JEL](http://www.huginonline.ch/JEL) oder [www.jelmoli-holding.ch](http://www.jelmoli-holding.ch) sind sämtliche Finanz-Medienmitteilungen, der Geschäftsbericht, andere Aktionärs- sowie Online-Kursinformationen jederzeit verfügbar.

### Internet-Shopping bei Fust:

Unter [www.fust.ch](http://www.fust.ch) bedienen wir Sie gerne auch im Internet mit unserem Vollsortiment und liefern zu Ihnen nach Hause.

### Internet-Geschenk-Shop und Hochzeitswunschliten:

Unter [www.jelmoli.ch](http://www.jelmoli.ch) offerieren wir Geschenkideen für jeden Anlass in attraktiver Verpackung. Expresslieferung in wenigen Stunden schweizweit möglich. Bei Brautpaaren erfreuen sich die internetgestützten Hochzeitswunschliten grosser Beliebtheit.

Der Jelmoli-Konzern hat in einem anspruchsvollen ersten Halbjahr 2005 das Betriebsergebnis EBITDA um CHF 0.6 Mio. resp. +0.7% auf CHF 86.1 Mio. gesteigert.

Infolge einer Neubewertung der Tivonabeteiligung im Zusammenhang mit dem laufenden Schiedsgerichtsverfahren musste der Beteiligungswert um CHF 50 Mio. nach unten angepasst werden.

Ohne diesen Sondereffekt wäre der Konzerngewinn trotz wie erwartet tieferer Wertsteigerungen im Immobilienportfolio leicht höher als im Vorjahr ausgefallen.

### Konzern (konsolidiert, ungeprüft)

1. Halbjahr	2005	2004	Veränderung
Mio. CHF			
Umsatz	496.1	479.6	+3.5%
vergleichbar			+1.8%
Mietertrag (inkl. Eigenmieten)	65.4	55.8	+17.2%
vergleichbar			+3.4%
Betriebsergebnis EBITDA	86.1	85.5	+0.7%
Abschreibungen	-17.2	-16.8	
Wertsteigerung Immo IAS40	-	6.1	
Goodwillabschreibungen	-	-6.8	
Betriebsergebnis EBIT	68.9	68.0	+1.3%
Impairment Tivona Beteiligung	-50.0	-	
Finanzergebnis	-26.6	-21.5	
Ergebnis vor Steuern EBT	-7.7	46.5	
Steuern	-9.2	-13.5	
Konzerngewinn Net Profit	-16.9	33.0	
davon Jelmoli-Aktionäre	-17.5	32.9	
davon Minderheitsanteile	0.6	0.1	

Das Geschäftsfeld **Detailhandel** konnte im ersten Halbjahr bei höheren Umsätzen die Margen halten. Ein höherer Mietaufwand im Jelmoli Zürich (intern) und ein verstärkter Werbedruck bei Fust haben allerdings das Betriebsergebnis überproportional belastet. Massnahmen zur Kostensenkung wurden bereits eingeleitet und werden im zweiten Halbjahr wirksam. Die Mieterlöse der **Immobilien** haben um CHF 9.6 Mio. auf CHF 65.4 Mio. zugelegt. Darin enthalten ist auch die Anpassung der Miete im Jelmoli Zürich. Die erzielte Wertsteigerung des Immobilienwertes ist wie erwartet tiefer als im Vorjahr (Teileröffnung Innenhof im Jelmoli Zürich) ausgefallen.

### Tivona – Anpassung des Beteiligungswertes

Im Zusammenhang mit dem laufenden Schiedsgerichtsverfahren wurde auch die bestehende Beteiligung an der Tivona AG einer eingehenden Prüfung unterzogen. Mit der nun vorliegenden Bewertung sämtlicher bestehender Objekte und Projekte musste der bisher aktivierte Beteiligungswert nach unten angepasst werden.

Jelmoli ist nach wie vor der Meinung, dass die Wahrscheinlichkeit einer Transaktion in der nahen Zukunft gering ist und die Klage der Mehrheitsaktionäre sowohl dem Grundsatz nach als auch in quantitativer Hinsicht unberechtigt ist. Die nun vorliegende Bewertung unterstützt diese Auffassung der Vertragsauslegung.

### Konzern-Finanzergebnis

Das Finanzergebnis weist einen Aufwandüberschuss von CHF 26.6 Mio. (Vorjahr CHF 21.5 Mio.) aus. Die langfristige Refinanzierung kurzfristiger Fälligkeiten im Vorjahr und die frühzeitige Verlängerung bestehender Kredite im laufenden Jahr führt zu einer höheren Zinsbelastung.

Durch die vorzeitige Refinanzierung der im Februar 2006 fälligen 4%-Anleihe von CHF 200 Mio. bereits im Juli dieses Jahres mit einer 3%-Anleihe in der selben Höhe, wird der Zinsaufwand auch im zweiten Halbjahr höher als im Vorjahr ausfallen.

### Konzerngewinn

Ohne Berücksichtigung des Impairments der Tivona-Beteiligung konnte der Konzerngewinn im ersten Halbjahr trotz wie erwartet tieferen Aufwertungsgewinnen auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden.

Für das Gesamtjahr 2005 gehen wir von einem Konzerngewinn aus, der infolge der tieferen Aufwertungsgewinne bei den Liegenschaften unter dem Vorjahr liegen wird.

Die Verbesserungen des operativen Cashflows und der Wegfall der Goodwill-Amortisationen werden aber einen Teil dieser fehlenden Entwicklungsgewinne kompensieren.

### Ausblick 2005: Höheres Betriebsergebnis erwartet

Wie im ersten Halbjahr 2005 gezeigt, ist das operative Geschäft unserer Konzerneinheiten solide und entwickelt sich auch in einem schwierigen Umfeld weiterhin erfreulich. Die bereits eingeleiteten Programme zur Senkung der Kosten haben keinen negativen Einfluss auf die Umsatzentwicklung und werden teilweise bereits im zweiten Halbjahr wirksam. Wir erwarten, dass sich der positive Trend auch im zweiten Halbjahr 2005 fortsetzen wird.

Jelmoli Holding AG  
13. September 2005

Walter Fust  
Präsident des  
Verwaltungsrats

Gustav Stenbolt  
Präsident des  
Verwaltungsratsausschusses

## Detailhandel

1. Halbjahr				
Mio. CHF	2005	2004	Veränderung effektiv vergleichbar	
Umsatz Jelmoli Zürich (inkl. Molino/Fundgruben/Beach Mountain)	123.8	117.4	+5.5%	+3.5%
Umsatz Dipl. Ing. Fust	372.3	362.1	+2.8%	+1.2%
<b>Umsatz Total Konzern</b>	<b>496.1</b>	<b>479.6</b>	<b>+3.5%</b>	<b>+1.8%</b>
<b>Betriebsgewinn EBITDA</b>	<b>39.9</b>	<b>42.7</b>	<b>-2.8</b>	<b>-6.6%</b>
Abschreibungen	-13.6	-14.7	+1.1	
Goodwillabschreibung	-	-6.8	+6.8	
<b>Betriebsgewinn EBIT</b>	<b>26.3</b>	<b>21.2</b>	<b>+5.1</b>	<b>+24.1%</b>

### Höherer Umsatz und Betriebsgewinn

In einem nach wie vor anspruchsvollen Umfeld konnten die Umsätze bei gehaltenen Bruttomargen nochmals markant gesteigert werden. Sämtliche Betriebseinrichtungen im Jelmoli Zürich wurden vom Immobiliensegment übernommen und werden neu mit der Miete abgegolten (analog den übrigen Verträgen mit Drittmietern). Durch diese Systemanpassung haben sich zwar die laufenden Kosten im Detailhandelssegment um rund CHF 3 Mio. erhöht, dafür fallen die entsprechenden Abschreibungen weg.

Ohne diese Umstellung konnte der EBITDA trotz höheren Kosten infolge eines verstärkten Werbedrucks auf dem gleichen Niveau gehalten werden.

Zusammen mit dem Wegfall der Goodwillabschreibungen konnte ein um 24.1% höherer Betriebsgewinn EBIT von CHF 26.3 Mio. erreicht werden.

### Aussichten 2005:

Sämtliche Konzerneinheiten sind in den für sie relevanten Märkten sehr gut positioniert und die Marktanteile konnten weiter gesteigert werden. Wir sind davon überzeugt, dass sich eine generelle Belebung auf der Nachfrageseite positiv auf unseren Ertrag auswirken wird.

### Jelmoli Zürich (House of Brands)

Jelmoli Zürich (inkl. Spezialgeschäfte) lag mit einem Umsatzplus von +5.5% deutlich über Vorjahr. Auch ohne die Flächenerweiterungen (Nike-Shop im Innenhof u.a.) wurde der Umsatz um 3.5% gesteigert.

Der Umsatz im Jelmoli Zürich insgesamt (inkl. Umsätze der Drittmietern) konnte gegenüber dem Vorjahr um 11.3% gesteigert werden. Damit wird unsere Vermutung bestätigt, dass die Attraktivität von Jelmoli Zürich insgesamt nochmals zugenommen hat und die neuen Mieter (v.a. ZARA) die eigenbewirtschafteten Sortimente nicht konkurrenzieren.

### Aussichten 2005:

Auch im Juli und August konnten die Umsätze wiederum gesteigert werden. Bereits im ersten Halbjahr 2005 wurden verschiedene Projekte gestartet, mit dem Ziel die Kosten und Dienstleistungserträge in der Logistik und der Administration weiter zu optimieren. Während ein Teil der eingeleiteten Massnahmen bereits im 2. Halbjahr wirksam wird, greift der Grossteil im Jahr 2006.

### Dipl. Ing. Fust AG

Fust konnte den Umsatz nochmals um 2.8% steigern (vergleichbar +1.2%). Dazu haben vor allem die Küche/Bad- und Elektro-Sparte beigetragen. Die Bruttomarge konnte dank vermehrter Direktimporte aus China leicht gesteigert werden. Infolge zahlreicher zusätzlicher Werbemassnahmen haben sich die Werbe- und Personalkosten überproportional erhöht. Insgesamt liegt deshalb das operative Betriebsergebnis leicht unter dem Vorjahreswert.

### Aussichten 2005:

Im Juli und August liegen die Umsätze deutlich über Vorjahr. Unter Berücksichtigung der bereits eingeleiteten Kostensenkungsmassnahmen erwarten wir für die zweite Jahreshälfte ein leicht höheres Betriebsergebnis als im Vorjahr.

## Immobilien

1. Halbjahr				
Mio. CHF	2005	2004	Veränderung effektiv vergleichbar	
<b>Mietertrag gesamt</b>	<b>65.4</b>	<b>55.8</b>	<b>+17.2%</b>	<b>+3.4%</b>
<b>Betriebsgewinn EBITDA</b>	<b>46.2</b>	<b>42.8</b>	<b>+3.4</b>	<b>+7.9%</b>
Abschreibungen	-0.6	-0.4		
Wertsteigerung IAS40	2.7	7.8	-5.1	
<b>Betriebsergebnis EBIT</b>	<b>48.3</b>	<b>50.2</b>	<b>-1.9</b>	<b>-3.8%</b>

Der grösste Teil der Mietverträge ist langjährig fest abgeschlossen (mit Verlängerungsoptionen) und beinhaltet einerseits eine Mindestmiete auf einem den Toplagen entsprechenden Niveau (womit die Mieteinnahmen gegen unten abgesichert sind) und andererseits eine volle Umsatzabhängigkeit (womit die Mieterträge mit der Umsatzentwicklung und der Inflation mitwachsen).

**Insgesamt konnten die Mieterträge um 17.2% auf CHF 65.4 Mio. gesteigert werden.**

Die Hofüberbauung im Jelmoli Zürich wurde Ende Oktober 2004 planmässig in Betrieb genommen. Mit Ausnahme der 5. Etage wurde die zusätzliche Fläche den Betreibern übergeben (ZARA EG bis 2. OG, Coiffina im 3. OG, Nike-Shop im 4. OG). Im Zusammenhang mit der Neuvermietung des Innenhofs wurden auch die restlichen Mietverträge auf der bestehenden Fläche angepasst. Im ersten Semester betrifft das vor allem die Mietverträge, die mit Konzerngesellschaften abgeschlossen wurden. Anpassungen von Verträgen mit Dritten werden im zweiten Halbjahr 2005 resp. im Jahr 2006 ertragswirksam.

Zusammen mit der Inbetriebnahme des Logistikzentrums in Oberbüren im Herbst 2004 haben sich im Vergleich zum Vorjahr somit vor allem die Mieterträge der Konzerngesellschaften erhöht.

**Die Steigerung auf Konzernstufe (nur Drittmietern) ist mit +8.6% ebenfalls deutlich ausgefallen.**

Der operative Betriebsgewinn konnte nicht mit der Zunahme der Mieterträge Schritt halten. Das ist vor allem auf höhere Kosten im Zusammenhang mit dem laufenden Schiedsgerichtsverfahren (Tivona) und höhere Unterhaltskosten infolge Übernahme der Betriebseinrichtungen im Jelmoli Zürich zurückzuführen.

### Aussichten 2005:

Wie erwartet werden die Wertsteigerungen vom Vorjahr in diesem Jahr nicht erreicht, da keine grösseren Neueröffnungen anstehen. Infolge verschiedener Optimierungsmassnahmen im bestehenden Portfolio (v.a. Jelmoli Zürich) erwarten wir für das laufende Geschäftsjahr aber dennoch eine kleine Steigerung des Portfoliowertes. Die Vermietung der noch freien Büroflächen wird im zweiten Halbjahr weiter vorangetrieben. Die Mieterträge werden nochmals höher erwartet, allerdings fällt die prozentuale Steigerung im ersten Halbjahr 2005 stärker aus (Neueröffnungen im Herbst 2004).

### Weitere Aussichten – Entwicklungs-Pipeline

Für die Jahre 2006–2008 rechnen wir mit der Realisierung folgender Projekte:

**Shopping Center St. Gallen Stadion-West**  
Baubeginn im September 2005; geplante Eröffnung Ende 2007; zusammen mit IKEA

**Oberbüren und Niederwangen**  
2006/2007; Umnutzung der heutigen Logistik- zu Detailhandelsflächen; diverse Mieter

**Thônex**  
2006/2007; Abbruch und Neubau mit diversen Mietern

**Lutry**  
2006/2007; Neubau mit Detailhandelsflächen und Wohnungen

**Zürich-Hiltl**  
2006; Vergrösserung Restaurant und Flächen-erweiterung im Innenhof

**Moskau – Russland**  
Bau von Shoppingcenters zusammen mit unserem russischen Partner «Mosmart» und verschiedenen anderen Detailhandelsketten

Das Investitionsvolumen dieser Projekte beläuft sich auf rund CHF 360 Mio. Die Vermietung und die Erreichung der Zielrenditen erscheinen aus heutiger Sicht realistisch. Verschiedene weitere Projekte werden betr. Rentabilität und Realisierbarkeit geprüft.

# Konzern-Erfolgsrechnung

	Konzern konsolidiert						Elimination Eigennutzung	
	1. Sem. 2005		Veränderung Vj		1. Sem. 2004		2005	2004
	in Mio. CHF	in % d. Gesamterl.	in Mio. CHF	in %	in Mio. CHF	in % d. Gesamterl.	in Mio. CHF	in Mio. CHF
<b>Bruttoumsatz</b>	<b>496.1</b>		<b>16.5</b>		<b>479.6</b>			
<i>vergleichbar mit Vorjahr</i>								
Erlösminderungen	-5.9		-1.2		-4.7			
<b>Nettoumsatz</b>	<b>490.2</b>		<b>15.3</b>		<b>474.9</b>			
<b>Mieterlös</b>	<b>48.2</b>		<b>3.8</b>		<b>44.4</b>	<b>-17.2</b>	<b>-11.4</b>	
<i>vergleichbar mit Vorjahr</i>								
<b>Übriger Erlös</b>	<b>5.6</b>		<b>-0.8</b>		<b>6.4</b>	<b>-2.3</b>	<b>-0.7</b>	
<b>Gesamterlös</b>	<b>544.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>18.3</b>	<b>3.5%</b>	<b>525.7</b>	<b>100.0%</b>	<b>-19.5</b>	<b>-12.1</b>
Warenaufwand	-274.3	-50.4%	-9.0	-3.4%	-265.3	-50.5%		
Personalaufwand	-118.9	-21.9%	-5.4	-4.8%	-113.5	-21.6%		
Übriger Aufwand	-64.7	-11.9%	-3.3	-5.4%	-61.4	-11.7%	19.5	12.1
<b>EBITDA<sup>1</sup> Betriebsergebnis vor Abschreibungen</b>	<b>86.1</b>	<b>15.8%</b>	<b>0.6</b>	<b>0.7%</b>	<b>85.5</b>	<b>16.3%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Abschreibungen auf Anlagen	-17.2	-3.1%	-0.4	-2.4%	-16.8	-3.2%	-3.0	-1.7
Neubewertung der Renditeliegenschaften	-	0.0%	-6.1	-100.0%	6.1	1.2%	-2.7	-1.7
<b>EBITA<sup>2</sup> Betriebsergebnis vor Goodwillabschreibungen</b>	<b>68.9</b>	<b>12.7%</b>	<b>-5.9</b>	<b>-7.9%</b>	<b>74.8</b>	<b>14.2%</b>	<b>-5.7</b>	<b>-3.4</b>
Goodwillabschreibungen	-	-0.0%	6.8	100.0%	-6.8	-1.3%		
<b>EBIT<sup>3</sup> Betriebsergebnis</b>	<b>68.9</b>	<b>12.7%</b>	<b>0.9</b>	<b>1.3%</b>	<b>68.0</b>	<b>12.9%</b>	<b>-5.7</b>	<b>-3.4</b>
Impairmentverlust Tivona	-50.0		-50.0		-			
Finanzertrag	2.4		0.2		2.2			
Finanzaufwand	-28.5		-5.3		-23.2			
Anteil am Ergebnis von assoziierten Gesellschaften	-0.5		-		-0.5			
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-76.6</b>	<b>-14.0%</b>	<b>-55.1</b>	<b>-256.3%</b>	<b>-21.5</b>	<b>-4.1%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>EBT<sup>4</sup> Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-7.7</b>	<b>-1.4%</b>	<b>-54.2</b>	<b>-116.6%</b>	<b>46.5</b>	<b>8.8%</b>	<b>-5.7</b>	<b>-3.4</b>
Latente Steuern Neubewertung Renditeliegenschaften	-		1.3		-1.3		0.6	0.3
Übrige Ertragssteuern	-9.2		3.0		-12.2		0.7	0.5
<b>Ertragssteuern</b>	<b>-9.2</b>	<b>-1.7%</b>	<b>4.3</b>	<b>31.9%</b>	<b>-13.5</b>	<b>-2.6%</b>	<b>1.3</b>	<b>0.8</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-16.9</b>	<b>-3.1%</b>	<b>-49.9</b>	<b>-151.2%</b>	<b>33.0</b>	<b>6.3%</b>	<b>-4.4</b>	<b>-2.6</b>
davon Jelmoli-Aktionäre	-17.5	-3.2%	-50.4		32.9	6.3%	-4.4	-2.6
davon Minderheitsaktionäre	0.6	0.1%	0.5	500.0%	0.1	0.0%		
Anzahl dividendenberechtigte Aktien	629 877		-3 428	-0.5%	633 305		-	-
<b>EPS<sup>5</sup> Konzernergebnis pro Aktie in CHF</b>	<b>-28</b>		<b>-81</b>	<b>-152.8%</b>	<b>53</b>		<b>-7</b>	<b>-4</b>
Voll verwässert	-27		-79		52		-7	-4

1 EBITDA Earnings before interest, taxes, depreciation and amortisation

2 EBITA Earnings before interest, taxes and amortisation

3 EBIT Earnings before interest and taxes

4 EBT Earnings before taxes

5 EPS Earnings per share (average)

6 Unter Berücksichtigung des Anteils am Ergebnis von assoz. Gesellschaften (inkl. Impairmentverlust) ergibt sich ein Segmentergebnis von CHF -2.2 Mio. (Vorjahr CHF 49.7 Mio.)

Total Segmente								
1. Sem. 2005		Veränderung Vj		1. Sem. 2004				
in Mio. CHF	in % d. Gesamterl.	in Mio. CHF	in %	in Mio. CHF	in % d. Gesamterl.			
<b>496.1</b>		<b>16.5</b>		<b>479.6</b>				
-5.9		-1.2		-4.7				
<b>490.2</b>		<b>15.3</b>		<b>474.9</b>				
<b>65.4</b>		<b>9.6</b>		<b>55.8</b>				
<b>7.9</b>		<b>0.8</b>		<b>7.1</b>				
<b>563.5</b>	<b>100.0%</b>	<b>25.7</b>	<b>4.8%</b>	<b>537.8</b>	<b>100.0%</b>			
-274.3	-48.7%	-9.0	-3.4%	-265.3	-49.3%			
-118.9	-21.1%	-5.4	-4.8%	-113.5	-21.1%			
-84.2	-14.9%	-10.7	-14.6%	-73.5	-13.7%			
<b>86.1</b>	<b>15.3%</b>	<b>0.6</b>	<b>0.7%</b>	<b>85.5</b>	<b>15.9%</b>			
-14.2	-2.5%	0.9	-6.0%	-15.1	-2.8%			
2.7	0.5%	-5.1	-65.4%	7.8	1.5%			
<b>74.6</b>	<b>13.2%</b>	<b>-3.6</b>	<b>-4.6%</b>	<b>78.2</b>	<b>14.5%</b>			
-	-0.0%	6.8	100.0%	-6.8	-1.3%			
<b>74.6</b>	<b>13.2%</b>	<b>3.2</b>	<b>4.5%</b>	<b>71.4</b>	<b>13.3%</b>			
-50.0		-50.0		-				
2.4		0.2		2.2				
-28.5		-5.3		-23.2				
-0.5		-		-0.5				
<b>-76.6</b>	<b>-13.6%</b>	<b>-55.1</b>	<b>-256.3%</b>	<b>-21.5</b>	<b>-4.0%</b>			
<b>-2.0</b>	<b>-0.4%</b>	<b>-51.9</b>	<b>-104.0%</b>	<b>49.9</b>	<b>9.3%</b>			
-0.6		1.0		-1.6				
-9.9		2.8		-12.7				
<b>-10.5</b>	<b>-1.8%</b>	<b>3.8</b>	<b>26.6%</b>	<b>-14.3</b>	<b>-2.7%</b>			
<b>-12.5</b>	<b>-2.2%</b>	<b>-48.1</b>	<b>-135.1%</b>	<b>35.6</b>	<b>6.6%</b>			
-13.1		-48.6		35.5				
0.6	0.1%	0.5	500.0%	0.1	0.0%			
629 877		-3 428	-0.5%	633 305				
<b>-21</b>		<b>-78</b>	<b>-136.8%</b>	<b>57</b>				
<b>-20</b>		<b>-76</b>		<b>56</b>				

Detailhandel								
1. Sem. 2005		Veränderung Vj		1. Sem. 2004				
in Mio. CHF	in % d. Gesamterl.	in Mio. CHF	in %	in Mio. CHF	in % d. Gesamterl.			
<b>496.1</b>		<b>16.5</b>	<b>3.5%</b>	<b>479.6</b>				
-5.0		-0.8	<b>1.8%</b>	-4.2				
<b>491.1</b>		<b>15.7</b>		<b>475.4</b>				
		-						
<b>7.6</b>		<b>0.9</b>		<b>6.7</b>				
<b>498.7</b>	<b>100.0%</b>	<b>16.6</b>	<b>3.4%</b>	<b>482.1</b>	<b>100.0%</b>			
-274.2	-55.0%	-8.9	-3.4%	-265.3	-55.0%			
-114.9	-23.0%	-4.3	-3.9%	-110.6	-22.9%			
-69.7	-14.0%	-6.2	-9.8%	-63.5	-13.2%			
<b>39.9</b>	<b>8.0%</b>	<b>-2.8</b>	<b>-6.6%</b>	<b>42.7</b>	<b>8.9%</b>			
-13.6	-2.7%	1.1	7.5%	-14.7	-3.0%			
		-						
<b>26.3</b>	<b>5.3%</b>	<b>-1.7</b>	<b>-6.1%</b>	<b>28.0</b>	<b>5.8%</b>			
-		6.8	100.0%	-6.8	-1.4%			
<b>26.3</b>	<b>5.3%</b>	<b>5.1</b>	<b>24.1%</b>	<b>21.2</b>	<b>4.4%</b>			

Immobilien								
1. Sem. 2005		Veränderung Vj		1. Sem. 2004				
in Mio. CHF	in % d. Gesamterl.	in Mio. CHF	in %	in Mio. CHF	in % d. Gesamterl.			
		-						
-0.9		-0.4		-0.5				
<b>-0.9</b>		<b>-0.4</b>	<b>17.2%</b>	<b>-0.5</b>				
<b>65.4</b>		<b>9.6</b>	<b>3.4%</b>	<b>55.8</b>				
<b>0.3</b>		<b>-0.1</b>		<b>0.4</b>				
<b>64.8</b>	<b>100.0%</b>	<b>9.1</b>	<b>16.3%</b>	<b>55.7</b>	<b>100.0%</b>			
-0.1	-0.2%	-0.1						
-4.0	-6.2%	-1.1	-37.9%	-2.9	-5.2%			
-14.5	-22.4%	-4.5	-45.0%	-10.0	-18.0%			
<b>46.2</b>	<b>71.3%</b>	<b>3.4</b>	<b>7.9%</b>	<b>42.8</b>	<b>76.8%</b>			
-0.6	-0.9%	-0.2	-50.0%	-0.4	-0.7%			
2.7	4.2%	-5.1	-65.4%	7.8	14.0%			
<b>48.3</b>	<b>74.5%</b>	<b>-1.9</b>	<b>-3.8%</b>	<b>50.2</b>	<b>90.1%</b>			
		-						
<b>48.3<sup>6</sup></b>	<b>74.5%</b>	<b>-1.9</b>	<b>-3.8%</b>	<b>50.2</b>	<b>90.1%</b>			

## Konzern-Bilanz

Mio. CHF	Konzern konsolidiert		Elimination Eigennutzung		Total Segmente	
	30.06.2005	31.12.2004	2005	2004	30.06.2005	31.12.2004
Renditeliegenschaften	1 665.4	1 660.0	-562.8	-516.0	2 228.2	2 176.0
Grundstücke	35.3	35.3	35.3	35.3	-	-
Gebäude	196.7	198.5	196.4	191.0	0.3	7.5
Anlagen im Bau	43.8	25.8			43.8	25.8
Betriebsinrichtungen	115.2	122.4	57.6	21.9	57.6	100.5
Mobilien	88.1	85.8			88.1	85.8
Sachanlagen	479.1	467.8	289.3	248.2	189.8	219.6
Immaterielle Anlagen	5.5	5.7			5.5	5.7
Goodwill	79.9	80.0			79.9	80.0
Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften	75.6	97.4			75.6	97.4
Übrige Finanzanlagen	1.9	2.7			1.9	2.7
Finanzanlagen	77.5	100.1			77.5	100.1
Aktiven der Personalvorsorge	30.0	30.0			30.0	30.0
Latente Steueraktiven	-	-			-	-
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>2 337.4</b> 83.0%	<b>2 343.6</b> 79.5%	<b>-273.5</b>	<b>-267.8</b>	<b>2 610.9</b> 84.5%	<b>2 611.4</b> 81.2%
Vorräte	190.6	183.2			190.6	183.2
Kundenforderungen	154.6	158.1			154.6	158.1
Übrige Forderungen	57.1	54.0			57.1	54.0
Laufende Steuerforderungen	2.3	0.9			2.3	0.9
Aktive Abgrenzungen	38.3	28.2			38.3	28.2
Wertschriften	-	-			-	-
Flüssige Mittel	35.3	181.1			35.3	181.1
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>478.2</b> 17.0%	<b>605.5</b> 20.5%	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>478.2</b> 15.5%	<b>605.5</b> 18.8%
<b>Aktiven</b>	<b>2 815.6</b> 100.0%	<b>2 949.1</b> 100.0%	<b>-273.5</b>	<b>-267.8</b>	<b>3 089.1</b> 100.0%	<b>3 216.9</b> 100.0%
Aktienkapital	34.3	34.3			34.3	34.3
Eigene Aktien und Optionen	-96.3	-107.9			-96.3	-107.9
Kapitalreserven (Agio)	78.0	78.0			78.0	78.0
Gewinnreserven	879.5	920.1	-226.2	-221.8	1 105.7	1 141.9
Anteil Jelmoli-Aktionäre am Eigenkapital	895.5	924.5	-226.2	-221.8	1 121.7	1 146.3
Anteil Minderheitsaktionäre am Eigenkapital	2.1	1.8			2.1	1.8
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>897.6</b> 31.9%	<b>926.3</b> 31.4%	<b>-226.2</b>	<b>-221.8</b>	<b>1 123.8</b> 36.4%	<b>1 148.1</b> 35.7%
Finanzielle Verbindlichkeiten	1 152.5	1 222.9			1 152.5	1 222.9
Latente Steuerverbindlichkeiten	258.4	253.1	-47.3	-46.0	305.7	299.1
Rückstellungen	3.7	4.7			3.7	4.7
Langfristiges Fremdkapital	1 414.6	1 480.7	-47.3	-46.0	1 461.9	1 526.7
Lieferantenverbindlichkeiten	47.8	65.3			47.8	65.3
Finanzielle Verbindlichkeiten	215.2	219.2			215.2	219.2
Übrige Verbindlichkeiten	120.7	131.5			120.7	131.5
Laufende Steuerverbindlichkeiten	10.4	10.0			10.4	10.0
Passive Abgrenzungen	109.3	116.1			109.3	116.1
Kurzfristiges Fremdkapital	503.4	542.1	-	-	503.4	542.1
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>1 918.0</b> 68.1%	<b>2 022.8</b> 68.6%	<b>-47.3</b>	<b>-46.0</b>	<b>1 965.3</b> 63.6%	<b>2 068.8</b> 64.3%
<b>Passiven</b>	<b>2 815.6</b> 100.0%	<b>2 949.1</b> 100.0%	<b>-273.5</b>	<b>-267.8</b>	<b>3 089.1</b> 100.0%	<b>3 216.9</b> 100.0%

## Konzern-Eigenkapitalnachweis

Mio. CHF	Aktien- kapital	Eigene Aktien und Optionen	Kapital- reserve	Hedging Reserve	Umrech- nungs- differenzen	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Anteil Aktionäre Jelmoli Holding	Anteil Minderheits- aktionäre	Eigen- kapital total
<b>Eigenkapital per 31.12.2003</b>	<b>34.3</b>	<b>-110.6</b>	<b>78.0</b>	<b>-2.2</b>	<b>-</b>	<b>823.4</b>	<b>821.2</b>	<b>822.9</b>	<b>1.7</b>	<b>824.6</b>
Marktwertveränderung Zinssatz SWAP				-1.9			-1.9	-1.9		-1.9
In die Erfolgsrechnung übertragene Gewinne oder Verluste von Finanzinstrumenten				1.0			1.0	1.0		1.0
Umrechnungsdifferenz					-		-	-		-
<b>Total im Eigenkapital erfasste Ergebnisse</b>				<b>-0.9</b>			<b>-0.9</b>	<b>-0.9</b>		<b>-0.9</b>
Konzerngewinn 1. Semester 2004						23.4	23.4	23.4	0.1	23.5
<b>Gesamtergebnis</b>				<b>-0.9</b>		<b>23.4</b>	<b>22.5</b>	<b>22.5</b>	<b>0.1</b>	<b>22.6</b>
Kauf und Verkauf von eigenen Aktien und Optionen		27.7				25.3	25.3	53.0		53.0
Ausschüttungen an Dritte aus Gewinn 2003						-19.9	-19.9	-19.9		-19.9
<b>Eigenkapital per 30.06.2004</b>	<b>34.3</b>	<b>-82.9</b>	<b>78.0</b>	<b>-3.1</b>	<b>-</b>	<b>852.2</b>	<b>849.1</b>	<b>878.5</b>	<b>1.8</b>	<b>880.3</b>
<b>Eigenkapital per 31.12.2004</b>	<b>34.3</b>	<b>-107.9</b>	<b>78.0</b>	<b>-9.3</b>	<b>-</b>	<b>929.4</b>	<b>920.1</b>	<b>924.5</b>	<b>1.8</b>	<b>926.3</b>
Marktwertveränderung Zinssatz SWAP				-1.0			-1.0	-1.0		-1.0
In die Erfolgsrechnung übertragene Gewinne oder Verluste von Finanzinstrumenten				0.8			0.8	0.8		0.8
Umrechnungsdifferenz					-		-	-		-
<b>Total im Eigenkapital erfasste Ergebnisse</b>				<b>-0.2</b>			<b>-0.2</b>	<b>-0.2</b>		<b>-0.2</b>
Konzerngewinn 1. Semester 2005						-17.5	-17.5	-17.5	0.6	-16.9
<b>Gesamtergebnis</b>				<b>-0.2</b>		<b>-17.5</b>	<b>-17.7</b>	<b>-17.7</b>	<b>0.6</b>	<b>-17.1</b>
Veränderung des Konsolidierungskreises							-	-	-0.3	-0.3
Kauf und Verkauf von eigenen Aktien und Optionen		11.6				-2.9	-2.9	8.7		8.7
Ausschüttungen an Dritte aus Gewinn 2004						-20.0	-20.0	-20.0		-20.0
<b>Eigenkapital per 30.06.2005</b>	<b>34.3</b>	<b>-96.3</b>	<b>78.0</b>	<b>-9.5</b>	<b>-</b>	<b>889.0</b>	<b>879.5</b>	<b>895.5</b>	<b>2.1</b>	<b>897.6</b>

## Konzern-Geldflussrechnung verkürzt (1. Halbjahr)

Mio. CHF	Konzern konsolidiert	
	2005	2004
<b>Geldfluss aus operativer Tätigkeit</b>	<b>48.7</b>	<b>46.2</b>
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-48.5</b>	<b>-32.7</b>
<b>Geldfluss aus Innenfinanzierung</b>	<b>0.2</b>	<b>13.5</b>
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-146.0</b>	<b>-22.1</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>-145.8</b>	<b>-8.6</b>
Flüssige Mittel		
Anfang Jahr	181.1	65.0
Ende der Periode	35.3	56.4

## Grundsätze der Konzernrechnungslegung und Erläuterungen zur konsolidierten Rechnung

### 1. Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

Die ungeprüfte konsolidierte Rechnung für das erste Halbjahr 2005 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten, ungeprüften Einzelabschlüssen der Konzerngesellschaften der Jelmoli Holding AG (Jelmoli Gruppe) per 30. Juni 2005 und erfolgt in Übereinstimmung mit IAS 34. In der Berichtsperiode wurden mit den nachstehenden Ausnahmen die gleichen Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze wie in der konsolidierten Jahresrechnung vom 31. Dezember 2004 angewendet. Wo nötig, wurden die Vergleichszahlen umgliedert oder erweitert, um Änderungen in der Darstellung der konsolidierten Halbjahresrechnung abzubilden.

Im Jahr 2003 publizierte das International Accounting Standards Board (IASB) eine revidierte Version von IAS 32 «Finanzierungsinstrumente: Angaben und Darstellung», eine revidierte Version von IAS 39 «Finanzierungsinstrumente: Ansatz und Bewertung» sowie eine generelle Überarbeitung der International Accounting Standards, welche eine Revision von 14 bestehenden Standards beinhaltet. Im Jahr 2004 publizierte das IASB die Standards IFRS 2 «Bilanzierung von aktienbasierten Vergütungen», IFRS 3 «Unternehmenszusammenschlüsse», IFRS 4 «Versicherungsverträge», IFRS 5 «Zum Verkauf stehende langfristige Vermögenswerte und die Aufgabe von Geschäftsbereichen», revidierte Versionen von IAS 36 «Wertminderung von Vermögenswerten» und IAS 38 «Immaterielle Vermögenswerte» sowie weitere Ergänzungen zu IAS 39. Jelmoli wendet diese Standards mit Wirkung ab 1. Januar 2005 an.

#### IAS 1 (revidiert): «Darstellung des Abschlusses»:

Unter anderem verlangt der überarbeitete Standard, welcher rückwirkend angewendet werden muss, dass Minderheitsanteile an den Nettoaktiven einer Tochtergesellschaft als Teil des konsolidierten Eigenkapitals und nicht als separate Position der Bilanz ausgewiesen werden sowie dass Minderheitsanteile am Ergebnis einer Tochtergesellschaft als Teil des konsolidierten Unternehmensergebnisses der Erfolgsrechnung ausgewiesen werden. Aufgrund der neuen Definition für die Klassierung von kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten (IAS 1.63) wurden per 31.12.2004 CHF 185 Mio. von den langfristigen Finanzverbindlichkeiten in die kurzfristigen reklasifiziert.

#### IFRS 2 «Share-based payment»:

Dieser neue Standard ist für Perioden ab dem 1. Januar 2005 erstmals anzuwenden und verlangt unter anderem, dass aktienbasierte Vergütungen wie z.B. Aktien oder Aktienoptionen, welche Mitarbeiter für ihre Arbeitsleistung erhalten, zum Fair Value als Personalaufwand erfasst werden. Die erfassten Kosten basieren auf den Fair Values der Eigenkapital-Instrumente, ermittelt im Gewährungszeitpunkt, und werden linear über die verpflichtende Dienstzeit erfasst. Sofern das Unternehmen nicht verpflichtet ist, anstelle der Eigenkapitalinstrumente Geld zu leisten, wird als Gegenposition zum Personalaufwand das Eigenkapital erhöht. Falls das Unternehmen anstelle der Ausgabe von Aktien Bargeld bezahlen muss, wird mit der Ausgabe der aktienbasierten Vergütungen eine Verbindlichkeit begründet. Der Standard muss mit bestimmten Ausnahmen rückwirkend angewendet werden.

Unter dem seit dem Geschäftsjahr 2004 gültigen Aktienbeteiligungsplan können die Kadermitarbeiter zwischen einer Abgeltung in Aktien oder Bargeld wählen. Gemäss bisheriger Rechnungslegung wurde bereits eine entsprechende Verbindlichkeit erfasst, sodass aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 2 auf diesen Beteiligungsplan keine Anpassungen der Vorjahreszahlen oder der Eröffnungsbilanz per 1.1.2005 notwendig waren.

Aufgrund der Übergangsbestimmungen fallen die ausstehenden Optionen aus dem früheren Kaderoptionsplan nicht unter die Bestimmungen von IFRS 2. Die Rechnungslegung für diese Instrumente wird deshalb wie bisher weitergeführt; d.h. bei Ausübung der Optionen wird der bei der Ausgabe abgegrenzte Betrag erfolgsneutral aufgelöst und eine entsprechende Buchung im Eigenkapital erfasst.

#### IFRS 3: «Unternehmenszusammenschlüsse»:

Unter anderem verlangt der neue Standard, dass ab 1. Januar 2005 die planmässige lineare Goodwill-Amortisation eingestellt wird. Die Goodwill-Positionen werden jährlich mittels eines Impairment-Tests auf ihre Werthaltigkeit geprüft. Der Standard ist prospektiv anzuwenden. Wäre dieser Standard bereits in der Zwischenberichterstattung 2004 angewandt worden, wäre die entsprechende planmässige Amortisation in Höhe von CHF 2.4 Mio. nicht erfasst worden.

Jelmoli beurteilte den Effekt der übrigen angepassten und neu anzuwendenden Standards und stellte keinen bedeutenden Einfluss auf das Konzerneigenkapital und das Konzernergebnis fest.

### 2. Veränderung des Konsolidierungskreises

Seit Mai steht die bisher zu 80% durch Jelmoli gehaltene Tivona Terra AG (Minderheitsbeteiligte ist die Tivona AG) unter der Kontrolle von Jelmoli. Es erfolgt deshalb entsprechend eine Umklassierung aus der Bilanzposition Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften.

Die neu voll konsolidierte Gesellschaft veränderte die konsolidierte Bilanz wie folgt:

	Mio. CHF
Sachanlagen	10.3
Kurzfristige Forderungen	0.6
Flüssige Mittel	0.2
Langfristige finanzielle Verpflichtungen	-1.0
Übrige Verbindlichkeiten	-11.6
Total voll konsolidierte Nettoaktiven	-1.5
Minderheitsanteile	0.3
Umklassierung aus assoziierten Gesellschaften	1.2

Es handelt sich nicht um eine Akquisition, entsprechend wurde weder ein Kaufpreis entrichtet, noch resultierte aus der Umklassierung ein Goodwill.

### 3. Saisonalität der operativen Tätigkeiten

Der Geschäftsverlauf des Segmentes Detailhandel ist saisonal geprägt. Das Ergebnis im ersten Halbjahr fällt in der Regel verhaltener aus als im zweiten Halbjahr, da im ersten Semester in der Regel ein Anteil von weniger als 50% des Jahresumsatzes erzielt wird.

### 4. Segmentberichterstattung

Aufgrund der Tatsache, dass Jelmoli in zwei verschiedenen Segmenten (Vermietung und Entwicklung von Detailhandelsliegenschaften sowie Verkaufsaktivitäten im Detailhandel) tätig ist, wurden die Segmentinformationen so gestaltet, dass im Segment Immobilien sämtliche Liegenschaften wie Renditeliegenschaften dargestellt werden, wobei deren Bewertung nach den selben Grundsätzen jeweils per 31.12. durch die Firma Wüest & Partner erfolgt. Im Halbjahresabschluss werden lediglich Neueröffnungen und Liegenschaften mit bedeutenden Umnutzungen neu geschätzt.

Entsprechend zeigt dieses Segment die Marktwertveränderung sämtlicher Liegenschaften in der Erfolgrechnung sowie die gesamten Differenzen zwischen den Marktwerten und den IFRS-Buchwerten im Eigenkapital. In der Segmentbilanz (Spalte «Total Segmente») sind somit sämtliche Immobilien zum Marktwert eingesetzt, womit auch die stillen Reserven in den mehrheitlich oder vollständig selbst genutzten Immobilien offen gelegt werden.

In der Eliminationsspalte werden die entsprechenden Mehrwerte auf Liegenschaften, welche aus Konzernsicht gemäss IFRS als selbst genutzt gelten, wieder in Abzug gebracht. Die anteiligen Abschreibungen werden der Konzernrechnung belastet.

### 5. Erfolgsrechnung

Der EBIT konnte im Vergleich zur Vorjahresperiode von CHF 68.0 Mio. auf CHF 68.9 Mio. verbessert werden. Bezüglich der Gründe sowie der Entwicklung der einzelnen Segmente wird auf den Kommentar zum Geschäftsgang verwiesen. Da sich das Finanzergebnis vor allem wegen des Impairment-Verlustes auf der Beteiligung Tivona von CHF 50 Mio. von CHF -21.5 Mio. auf CHF -76.6 Mio. verschlechtert hat, ging das Konzernergebnis von CHF 33 Mio. auf CHF -16.9 Mio. zurück.

## 6. Bilanz

Die Bilanzrelationen haben sich im Vergleich zum Abschluss per 31.12.2004 nicht wesentlich verändert. Die Bilanzsumme hat sich um rund 4.5% reduziert.

Das Anlagevermögen hat um CHF 6 Mio. abgenommen. Den Zugängen bei der Position Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften von CHF 28 Mio. (v.a. 36% an der Seiler Hotels Zermatt AG, 49% an der Hypercenter Investment SA und Aufstockung der Parkhausbeteiligung an der Parkgest SA., Genf auf neu 36%) steht der Impairment-Verlust an der Tivona AG von CHF 50 Mio. (vergleiche Kommentar zum Geschäftsgang) gegenüber.

Beim Umlaufvermögen haben sich die flüssigen Mittel um CHF 146 Mio. auf CHF 35 Mio. zurückgebildet.

Das Fremdkapital hat um gut CHF 105 Mio. abgenommen. Dies begründet sich im Wesentlichen durch um CHF 74 Mio. tiefere finanzielle Verbindlichkeiten. Im Zusammenhang mit der Verlängerung eines bestehenden Kredites wurde zwar der Kreditrahmen (Committed Lines) insgesamt erhöht, aber gleichzeitig wurden zurzeit nicht benötigte Mittel zurückgeführt.

Das Eigenkapital ist infolge des Tivona-Impairments auf CHF 898 Mio. zurückgegangen. Wegen der geringeren Bilanzsumme hat sich die Eigenkapitalquote trotzdem leicht, nämlich von 31.4% auf 31.9%, verbessert.

## 7. Weitere Anmerkungen

Per 30.06.2005 waren Investitionen in Sach- und Finanzanlagen im Betrage von rund CHF 360 Mio. beschlossen, wovon ca.  $\frac{1}{3}$  in Auftrag gegeben worden ist. Der Hauptteil entfällt auf den Bau des Shoppingcenters in St. Gallen.

Bezüglich des Streitfalls zwischen den Mehrheitsaktionären der Tivona AG und der Jelmoli Holding AG verweisen wir auf den Kommentar zum Geschäftsbericht.

## 8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine.