

# JELMOLI

## Starke Steigerung von Betriebsergebnis und Konzerngewinn im Jelmoli Konzern

Der Jelmoli Konzern hat im ersten Halbjahr 2006 das Betriebsergebnis EBITDA um CHF 12.5 Mio. resp. +14.5% auf CHF 98.6 Mio. gesteigert. Sowohl der EBITDA wie auch der Konzerngewinn mit CHF 53.8 Mio. erreichen neue Höchstmarken.

### Konzern (konsolidiert, ungeprüft)

1. Halbjahr				
Mio. CHF	2006	2005	Veränderung in % in Mio. CHF	
<b>Umsatz</b>	<b>494.3</b>	<b>496.1</b>	<b>-0.4%</b>	
vergleichbar			+1.1%	
<b>Mietertrag (inkl. Eigenmieten)</b>	<b>68.0</b>	<b>65.4</b>	<b>+4.0%</b>	
vergleichbar			+3.3%	
<b>Betriebsergebnis EBITDA</b>	<b>98.6</b>	<b>86.1</b>	<b>+14.5%</b>	<b>+12.5</b>
<b>Betriebsergebnis EBIT</b>	<b>96.7</b>	<b>68.9</b>	<b>+40.3%</b>	<b>+27.8</b>
<b>Impairment Tivona Beteiligung</b>	<b>-</b>	<b>-50.0</b>		
Finanzergebnis	-27.6	-26.6		
Ergebnis vor Steuern EBT	69.1	-7.7		
Steuern	-15.1	-9.2		
<b>Reingewinn Net Profit</b>	<b>54.0</b>	<b>-16.9</b>		
<b>davon Jelmoli-Aktionäre (Konzerngewinn)</b>	<b>53.8</b>	<b>-17.5</b>		
davon Minderheitsanteile	0.2	0.6		

Die im zweiten Halbjahr 2005 eingeleiteten Massnahmen zur Kostensenkung im Geschäftsfeld Detailhandel führten im ersten Halbjahr 2006 zu einer starken Steigerung des Betriebsergebnisses. Die EBITDA Margen im Detailhandel sind um 1.7 Prozentpunkte auf 9.7% gestiegen.

Die Mieterlöse der Immobilien haben um CHF 2.6 Mio. auf CHF 68.0 Mio. zugelegt. Im ersten Halbjahr 2006 sind keine Entwicklungsgewinne angefallen, da keine grösseren Projekte fertig gestellt wurden.

### Konzern-Finanzergebnis

Das Finanzergebnis weist einen Aufwandüberschuss von CHF -27.6 Mio. (Vorjahr CHF -76.6 Mio.) aus. Während sich der Finanzaufwand infolge der langfristigen Refinanzierung etwas erhöht hat, war die Vorjahresperiode vor allem vom Impairmentverlust auf unserer Beteiligung an der Tivona AG stark belastet.

### Konzerngewinn

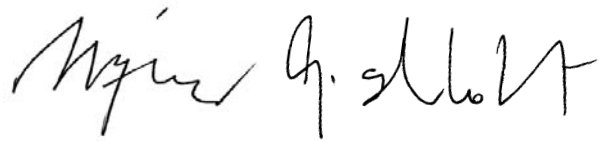
Der Konzerngewinn konnte insgesamt um CHF 71.3 Mio auf CHF 53.8 Mio. gesteigert werden. Auch ohne Berücksichtigung des Impairments der Tivona-Beteiligung in der Vorjahresperiode entspricht das einer Steigerung von 65.5% gegenüber dem Vorjahr.

### Ausblick 2006: Deutliche Steigerung von Betriebsergebnis und Konzerngewinn erwartet

Da ein Teil der Kostensenkungsmassnahmen bereits im zweiten Halbjahr 2005 wirksam wurde, dürfte sich dieser Effekt im zweiten Halbjahr 2006 etwas abschwächen.

Für das Gesamtjahr 2006 gehen wir insgesamt von einer deutlichen Steigerung des Betriebsergebnisses und des Konzerngewinns aus.

Jelmoli Holding AG  
12. September 2006



Walter Fust  
Präsident des  
Verwaltungsrats

Gustav Stenbolt  
Präsident des  
Verwaltungsratsausschusses

## Detailhandel

1. Halbjahr				
Mio. CHF	2006	2005	Veränderung in % in Mio. CHF	
Umsatz Jelmoli Zürich (inkl. Molino/Fundgruben/Beach Mountain)	110.9	123.8	-10.4%	
vergleichbar			+1.8%	
Umsatz Dipl. Ing. Fust	383.4	372.3	+3.0%	
vergleichbar			+0.8%	
<b>Umsatz Total Konzern</b>	<b>494.3</b>	<b>496.1</b>	<b>-0.4%</b>	
vergleichbar			+1.1%	
<b>Betriebsergebnis EBITDA</b>	<b>48.6</b>	<b>39.9</b>	<b>+21.8%</b>	<b>+8.7</b>
Abschreibungen	-12.4	-13.6		+1.2
Badwill aus Akquisition	+4.5	-		+4.5
<b>Betriebsergebnis EBIT</b>	<b>40.7</b>	<b>26.3</b>	<b>+54.8%</b>	<b>+14.4</b>

### Starke Verbesserung des Betriebsergebnis

Jelmoli Zürich (inkl. Spezialgeschäfte) erreicht auf vergleichbarer, reduzierter Fläche 1.8% mehr Umsatz als im Vorjahr. Dipl. Ing. Fust AG zeigt eine Umsatzerhöhung von 3% auf CHF 383.4 Mio. gegenüber dem Vorjahr. Die Kostenoptimierungsmassnahmen im Jelmoli und bei Fust, die bereits im zweiten Halbjahr 2005 eingeleitet wurden, schlagen jetzt voll durch. Insgesamt konnte das Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA) um 21.8% auf den neuen Höchstwert von CHF 48.6 Mio. gesteigert werden. Der Betriebsergebnis EBIT hat sich um 54.8% auf nun CHF 40.7 Mio. erhöht.

### Aussichten 2006:

Eine sich abzeichnende Belebung auf der Nachfrageseite kombiniert mit einer optimierten Kostenstruktur lässt uns optimistisch ins 2. Halbjahr 2006 blicken.

### Jelmoli Zürich (House of Brands)

Der Umsatz des gesamten Shoppingcenters in Zürich (inkl. externe Mieter) konnte nochmals um 2.0% auf CHF 148.0 Mio. gesteigert werden. Die Abgabe von rund 10% der gesamten Verkaufsfläche (Gourmet-Factory im UG, «New Yorker» im 2. OG, u.a.) im Jelmoli Zürich seit dem letzten Herbst führten zu einem Umsatzrückgang von 10.4%. Die damit wegfallenden Kosten führten allerdings auch zu einer deutlichen Steigerung des Betriebsergebnisses.

### Aussichten 2006:

Ein Teil der eingeleiteten Kostensenkungsmassnahmen in der Logistik und der Administration wurde bereits im 2. Halbjahr 2005 wirksam. Trotzdem erwarten wir auch für das gesamte Jahr 2006 eine markante Steigerung des Betriebsergebnisses gegenüber dem Vorjahr.

### Dipl. Ing. Fust AG

Bei Fust hat im ersten Halbjahr 2006 vor allem die Media-Sparte dank sehr guten TV- und Home Cinema-Umsätzen (Fussball WM) umsatzmässig am stärksten zugelegt. Unter Einbezug der Akquisition der Firma Eschenmoser per 1. Juni 2006 konnte der Umsatz um insgesamt 3.0% gesteigert werden (vergleichbar +0.8%). Tiefere Ausgaben für die im Vorjahr etwas zu hohen Werbe- und Personalkosten zusammen mit den anderen Kostensenkungsmassnahmen und vermehrter Direktimporte führten trotz anhaltendem Margendruck zu einer nochmaligen Verbesserung des Betriebsergebnisses.

### Aussichten 2006:

Im Hitzemonat Juli und im August liegen die Umsätze wiederum deutlich über dem Vorjahr. In einem gleich bleibenden Marktumfeld erwarten wir auch für das gesamte Jahr 2006 ein deutlich höheres Betriebsergebnis als im Vorjahr.

## Immobilien

1. Halbjahr			
Mio. CHF	2006	2005	Veränderung in % in Mio. CHF
<b>Mietertrag gesamt</b>	<b>68.0</b>	<b>65.4</b>	<b>+4.0%</b>
vergleichbar			+3.3%
<b>Betriebsergebnis EBITDA</b>	<b>50.0</b>	<b>46.2</b>	<b>+8.2%</b>
Abschreibungen	-0.7	-0.6	-0.1
Wertsteigerung IAS40	-	2.7	-2.7
Badwill aus Akquisition	+10.5	-	+10.5
<b>Betriebsergebnis EBIT</b>	<b>59.8</b>	<b>48.3</b>	<b>+23.8%</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).

### Steigerung des Mietertrags um 4.0% auf CHF 68.0 Mio.

Der temporäre Wegfall von Mieterträgen aus den Liegenschaften in Thônex (Genf) und an der Sihlstrasse in Zürich, wo zurzeit grössere Umbauten resp. Neubauprojekte realisiert werden, wurde mit den Mieterträgen aus den fünf neuen Objekten (Frauenfeld und vier Standorte aus der Eschenmoser-Übernahme) kompensiert. Die Anpassungen in der Mieterstruktur im Jelmoli Zürich, die Schliessung von Leerständen und einzelne neue Mietverträge mit verbesserten Konditionen in einigen der grösseren Centern liessen auch die vergleichbaren Mieterträge um 3.3% ansteigen.

Sowohl bei den geschlossenen wie auch bei den neu erworbenen Standorten handelt es sich teilweise um eigengenutzte Liegenschaften, während die Leerstandsschliessungen und die neuen Verträge vor allem mit Drittmietern realisiert wurden. Damit wurde auch der externe Mietertrag um CHF 2.6 Mio. resp. 5.4% gesteigert.

Der operative Betriebsgewinn konnte infolge tieferer Sonderkosten als im Vorjahr überproportional um 8.2% auf CHF 50.0 Mio. gesteigert werden. Der Betriebsgewinn EBIT wuchs um 23.8% auf nun CHF 59.8 Mio.

### Aussichten 2006:

Auch für das gesamte Jahr 2006 erwarten wir eine weitere Steigerung der Mieterträge und des operativen Betriebsgewinns. Die Umsatzmieten werden erst am Jahresende kalkuliert. Wir erwarten für 2006 höhere Umsatzmieten als letztes Jahr. Die Entwicklungsgewinne werden in diesem Jahr voraussichtlich tiefer als im Vorjahr ausfallen, da ausser der Beendigung des Neubaus in Lutry keine grösseren Projekte fertiggestellt werden.

### Weitere Aussichten – Entwicklungs-Pipeline

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

#### Lutry

Neubau mit Detailhandelsflächen und Wohnungen; geplante Eröffnung Ende 2006

#### Zürich-Hiltl

Vergrösserung Restaurant und Büroflächenenerweiterung im Innenhof; geplante Eröffnung anfangs 2007

#### Shopping Center St. Gallen Stadion-West

Einkaufscenter und Parking (neben IKEA-Neubau); geplante Eröffnung anfangs 2008

#### Oberbüren und Niederwangen

Umnutzung der heutigen Logistik- und Detailhandelsflächen; diverse Mieter; 2007/8

#### Thônex

Abbruch und Neubau eines Quartiersshoppingcenters mit diversen Mietern und Wohneinheiten; geplante Eröffnung 2008

#### Moskau – Russland

Bau von Shoppingcentern zusammen mit dem russischen Partner «Mosmart» und verschiedenen anderen Detailhandelsketten; Inbetriebnahme des ersten Centers in Nizhni Novgorod anfangs 2007.

Das Investitionsvolumen dieser Projekte beläuft sich auf rund CHF 350 Mio. Die Vermietung und die Erreichung der Zielrenditen erscheinen aus heutiger Sicht realistisch. Verschiedene kleinere und grössere Projekte werden betreffend Rentabilität und Realisierbarkeit geprüft.

## Konzern-Erfolgsrechnung

	Konzern konsolidiert					Elimination Eigennutzung			
	1. Sem. 2006 in Mio. CHF	in % d. Gesamterl.	Veränderung Vj in Mio. CHF		in %	1. Sem. 2005 in Mio. CHF	in % d. Gesamterl.	2006 in Mio. CHF	2005 in Mio. CHF
<b>Bruttoumsatz</b>	494.3		-1.8	-0.4%		496.1		-	-
<i>vergleichbar mit Vorjahr</i>									
Erlösminderungen	-4.0		1.9	32.2%		-5.9		-	-
<b>Nettoumsatz</b>	490.3		0.1	0.0%		490.2		-	-
<b>Mieterlös</b>	50.8		2.6	5.4%		48.2		-17.2	-17.2
<i>vergleichbar mit Vorjahr</i>									
<b>Übriger Erlös</b>	6.9		1.3	23.2%		5.6		-1.9	-2.3
<b>Gesamterlös</b>	548.0	100.0%	4.0	0.7%		544.0	100.0%	-19.1	-19.5
Warenaufwand	-274.5	-50.1%	-0.2	-0.1%		-274.3	-50.4%		
Personalaufwand	-115.6	-21.1%	3.3	2.8%		-118.9	-21.9%	-	-
Übriger Aufwand	-59.3	-10.8%	5.4	8.3%		-64.7	-11.9%	19.1	19.5
<b>EBITDA<sup>1</sup> Betriebsergebnis vor Abschreibungen</b>	98.6	18.0%	12.5	14.5%		86.1	15.8%	-	-
Abschreibungen auf Anlagen	-16.9	-3.1%	0.3	1.7%		-17.2	-3.2%	-3.8	-3.0
Neubewertung der Renditeliegenschaften	-	-0.1%	-			-	0.0%	-	-2.7
Badwill aus Akquisitionen	15.0	2.7%	15.0			-	0.0%	-	-
<b>EBIT<sup>2</sup> Betriebsergebnis</b>	96.7	17.6%	27.8	40.3%		68.9	12.7%	-3.8	-5.7
Impairmentverlust Tivona <sup>5</sup>	-		50.0			-50.0		-	-
Finanzertrag	1.7		-0.7			2.4		-	-
Finanzaufwand	-30.4		-1.9			-28.5		-	-
Anteil am Ergebnis von assoz. Gesellschaften	1.1		1.6			-0.5		-	-
<b>Finanzergebnis</b>	-27.6	-5.0%	49.0	64.0%		-76.6	-14.1%	-	-
<b>EBT<sup>3</sup> Ergebnis vor Steuern</b>	69.1	12.6%	76.8	997.4%		-7.7	-1.4%	-3.8	-5.7
Latente Steuern Neubewertung Renditeliegenschaften	-		-			-		-	0.6
Übrige Ertragssteuern	-15.1		-5.9			-9.2		0.7	0.7
<b>Ertragssteuern</b>	-15.1	-2.8%	-5.9	-64.1%		-9.2	-1.7%	0.7	1.3
<b>Reingewinn</b>	54.0	9.9%	70.9	419.5%		-16.9	-3.1%	-3.1	-4.4
davon Jelmoli-Aktionäre (Konzerngewinn)	53.8	9.8%	71.3	407.4%		-17.5	-3.2%	-3.1	-4.4
davon Minderheitsaktionäre	0.2	0.0%	-0.4	-66.7%		0.6	0.1%		
Anzahl dividendenberechtigte Aktien	625 360		-4517	-0.7%		629 877		-	-
<b>EPS<sup>4</sup> Konzerngewinn pro Aktie in Franken</b>	86		114	407.1%		-28		-5	-7
Voll verwässert	85		112			-27		-5	-7

1 EBITDA Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation

2 EBIT Earnings before Interest and Taxes

3 EBT Earnings before Taxes

4 EPS Earnings per Share

5 Unter Berücksichtigung des Anteils am Ergebnis von assoziierten Gesellschaften (inklusive Impairment-Verlust) ergibt sich ein Segment-Ergebnis von CHF 60.9 Mio. (Vorjahr CHF -2.2 Mio.)

Total Segmente					
1. Sem. 2006		Veränderung Vj		1. Sem. 2005	
in Mio. CHF	in % d. Gesamterl.	in Mio. CHF	in %	in Mio. CHF	in % d. Gesamterl.
494.3		-1.8	-0.4%	496.1	
-4.0		1.9	32.2%	-5.9	
490.3		0.1	0.0%	490.2	
68.0		2.6	4.0%	65.4	
8.8		0.9	11.4%	7.9	
567.1	100.0%	3.6	0.6%	563.5	100.0%
-274.5	-48.4%	-0.2	-0.1%	-274.3	-48.7%
-115.6	-20.4%	3.3	2.8%	-118.9	-21.1%
-78.4	-13.8%	5.8	6.9%	-84.2	-14.9%
98.6	17.4%	12.5	14.5%	86.1	15.3%
-13.1	-2.3%	1.1	-7.7%	-14.2	-2.5%
-	0.0%	-2.7	-100.0%	2.7	0.5%
15.0	2.6%	15.0	-	-	0.0%
100.5	17.7%	25.9	34.7%	74.6	13.2%
-		50.0		-50.0	
1.7		-0.7		2.4	
-30.4		-1.9		-28.5	
1.1		1.6		-0.5	
-27.6	-4.9%	49.0	64.0%	-76.6	-13.6%
72.9	12.9%	74.9	3 745.0%	-2.0	-0.4%
-		0.6		-0.6	
-15.8		-5.9		-9.9	
-15.8	-2.8%	-5.3	-50.5%	-10.5	-1.9%
57.1	10.1%	69.6	556.8%	-12.5	-2.2%
56.9		70.0		-13.1	
0.2	0.0%	-0.4	-66.7%	0.6	0.1%
625 360		-4517	-0.7%	629 877	
91		112	533.3%	-21	
90		110		-20	

Detailhandel					
1. Sem. 2006		Veränderung Vj		1. Sem. 2005	
in Mio. CHF	in % d. Gesamterl.	in Mio. CHF	in %	in Mio. CHF	in % d. Gesamterl.
494.3		-1.8	-0.4%	496.1	
-3.8		1.2	-24.0%	-5.0	
490.5		-0.6	-0.1%	491.1	
-		-		-	
8.3		0.7	9.2%	7.6	
498.8	100.0%	0.1	0.0%	498.7	100.0%
-274.4	-55.0%	-0.2	-0.1%	-274.2	-55.0%
-111.0	-22.4%	3.9	3.4%	-114.9	-23.0%
-64.8	-13.0%	4.9	7.0%	-69.7	-14.0%
48.6	9.7%	8.7	21.8%	39.9	8.0%
-12.4	-2.5%	1.2	8.8%	-13.6	-2.7%
-		-		-	
4.5	0.9%	4.5		-	
40.7	8.2%	14.4	54.8%	26.3	5.3%

Immobilien					
1. Sem. 2006		Veränderung Vj		1. Sem. 2005	
in Mio. CHF	in % d. Gesamterl.	in Mio. CHF	in %	in Mio. CHF	in % d. Gesamterl.
-		-		-	
-0.2		0.7	-77.8%	-0.9	
-0.2		0.7	-77.8%	-0.9	
68.0		2.6	4.0%	65.4	
0.5		0.2	66.7%	0.3	
68.3	100.0%	3.5	5.4%	64.8	100.0%
-0.1	-0.1%	-		-0.1	
-4.6	-6.7%	-0.6	-15.0%	-4.0	-6.2%
-13.6	-19.9%	0.9	6.2%	-14.5	-22.4%
50.0	73.2%	3.8	8.2%	46.2	71.3%
-0.7	-1.0%	-0.1	-16.7%	-0.6	-0.9%
-		-2.7	-100.0%	2.7	4.2%
10.5		10.5		-	
59.8 <sup>5)</sup>	87.6%	11.5	23.8%	48.3	74.5%

## Konzern-Bilanz

Mio. CHF	Konzern konsolidiert		Elimination Eigennutzung		Total Segmente	
	30.06.2006	31.12.2005	2006	2005	30.06.2006	31.12.2005
Renditeliegenschaften	1 776.8	1 770.3	-572.7	-533.6	2 349.5	2 303.9
Grundstücke	46.2	37.0	46.2	37.0	-	-
Gebäude	219.6	193.7	219.3	193.4	0.3	0.3
Anlagen im Bau	91.9	71.6			91.9	71.6
Betriebseinrichtungen	103.8	105.5	55.6	55.5	48.2	50.0
Mobilien	78.6	84.1	2.9	2.8	75.7	81.3
Sachanlagen	540.1	491.9	324.0	288.7	216.1	203.2
Immaterielle Anlagen	7.3	6.1	-	-	7.3	6.1
Goodwill	79.6	79.6	-	-	79.6	79.6
Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften und Joint Ventures	78.4	78.3	-	-	78.4	78.3
Übrige Finanzanlagen	32.8	20.2	-	-	32.8	20.2
Finanzanlagen	111.2	98.5	-	-	111.2	98.5
Aktiven der Personalvorsorge	30.0	30.0	-	-	30.0	30.0
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>2 545.0</b> 82.3%	<b>2 476.4</b> 79.0%	<b>-248.7</b>	<b>-244.9</b>	<b>2 793.7</b> 83.6%	<b>2 721.3</b> 80.5%
Vorräte	217.0	185.0	-	-	217.0	185.0
Kundenforderungen	164.1	158.9	-	-	164.1	158.9
Übrige Forderungen	56.3	63.3			56.3	63.3
Laufende Steuerforderungen	3.5	2.3	-	-	3.5	2.3
Aktive Abgrenzungen	41.7	31.9	-	-	41.7	31.9
Wertschriften	1.2	-	-	-	1.2	-
Flüssige Mittel	63.6	218.1	-	-	63.6	218.1
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>547.4</b> 17.7%	<b>659.5</b> 21.0%	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>547.4</b> 16.4%	<b>659.5</b> 19.5%
<b>Aktiven</b>	<b>3 092.4</b> 100.0%	<b>3 135.9</b> 100.0%	<b>-248.7</b>	<b>-244.9</b>	<b>3 341.1</b> 100.0%	<b>3 380.8</b> 100.0%
Aktienkapital	34.3	34.3	-	-	34.3	34.3
Eigene Aktien und Optionen	-90.0	-90.4	-	-	-90.0	-90.4
Kapitalreserven (Agio)	78.0	78.0	-	-	78.0	78.0
Gewinnreserven	1 009.0	979.1	-204.1	-201.0	1 213.1	1 180.1
Anteil Jelmoli-Aktionäre am Eigenkapital	1 031.3 33.3%	1 001.0 31.9%	-204.1	-201.0	1 235.4 36.9%	1 202.0 35.6%
Anteil Minderheitsaktionäre am Eigenkapital	3.9 0.1%	2.4 0.1%	-	-	3.9 0.1%	2.4 0.1%
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1 035.2</b> 33.5%	<b>1 003.4</b> 32.0%	<b>-204.1</b>	<b>-201.0</b>	<b>1 239.3</b> 37.1%	<b>1 204.4</b> 35.6%
Finanzielle Verbindlichkeiten	1 056.2	1 310.3	-	-	1 056.2	1 310.3
Latente Steuerverbindlichkeiten	286.0	278.0	-44.6	-43.9	330.6	321.9
Rückstellungen	3.8	3.4	-	-	3.8	3.4
Langfristiges Fremdkapital	1 346.0	1 591.7	-44.6	-43.9	1 390.6	1 635.6
Lieferantenverbindlichkeiten	48.4	47.1	-	-	48.4	47.1
Finanzielle Verbindlichkeiten	400.9	261.3	-	-	400.9	261.3
Übrige Verbindlichkeiten	139.1	113.0			139.1	113.0
Laufende Steuerverbindlichkeiten	11.1	11.0	-	-	11.1	11.0
Passive Abgrenzungen	111.7	108.4			111.7	108.4
Kurzfristiges Fremdkapital	711.2	540.8	-	-	711.2	540.8
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>2 057.2</b> 66.5%	<b>2 132.5</b> 68.0%	<b>-44.6</b>	<b>-43.9</b>	<b>2 101.8</b> 62.9%	<b>2 176.4</b> 64.4%
<b>Passiven</b>	<b>3 092.4</b> 100.0%	<b>3 135.9</b> 100.0%	<b>-248.7</b>	<b>-244.9</b>	<b>3 341.1</b> 100.0%	<b>3 380.8</b> 100.0%

## Konzern-Eigenkapitalnachweis

2006

Mio. CHF	Eigenkapital per 01.01.2006	Marktwertveränderung Zinssatz-SWAP	in die ER übertragene Gewinne oder Verluste von Finanzinstrumenten	Umrechnungsdifferenz	Total im Eigenkapital erfasste Ergebnisse	Konzern-gewinn	Gesamt-ergebnis	Veränderung des Konsolidierungs-kreises	Kapital-erhöhung	Kauf und Verkauf von eigenen Aktien und Optionen	Aus-schüttungen an Dritte aus Gewinn Vorjahr	Eigenkapital per 30.6.2006
Aktienkapital	34.3				–		–					34.3
Eigene Aktien und Optionen	–90.4				–		–			0.4		–90.0
Kapitalreserve	78.0				–		–					78.0
Hedging-Reserve	–10.8	–2.6	–2.0		–4.6		–4.6					–15.4
Umrechnungsdifferenzen	–			–0.1	–0.1		–0.1					–0.1
übrige Gewinnreserven	989.9				–	53.8	53.8			0.8	–20.0	1 024.5
Total Gewinnreserven	979.1	–2.6	–2.0	–0.1	–4.7	53.8	49.1	–		0.8	–20.0	1 009.0
<b>Anteil Aktionäre Jelmoli Holding</b>	<b>1 001.0</b>	<b>–2.6</b>	<b>–2.0</b>	<b>–0.1</b>	<b>–4.7</b>	<b>53.8</b>	<b>49.1</b>	<b>–</b>		<b>1.2</b>	<b>–20.0</b>	<b>1 031.3</b>
Anteil Minderheitsaktionäre	2.4				–	0.2	0.2	–	1.3			3.9
<b>Eigenkapital total</b>	<b>1 003.4</b>	<b>–2.6</b>	<b>–2.0</b>	<b>–0.1</b>	<b>–4.7</b>	<b>54.0</b>	<b>49.3</b>	<b>–</b>	<b>1.3</b>	<b>1.2</b>	<b>–20.0</b>	<b>1 035.2</b>

2005

Mio. CHF	Eigenkapital per 01.01.2005	Marktwertveränderung Zinssatz-SWAP	in die ER übertragene Gewinne oder Verluste von Finanzinstrumenten	Umrechnungsdifferenz	Total im Eigenkapital erfasste Ergebnisse	Konzern-gewinn	Gesamt-ergebnis	Veränderung des Konsolidierungs-kreises	Kapital-erhöhung	Kauf und Verkauf von eigenen Aktien und Optionen	Aus-schüttungen an Dritte aus Gewinn Vorjahr	Eigenkapital per 30.6.2005
Aktienkapital	34.3				–		–					34.3
Eigene Aktien und Optionen	–107.9				–		–			11.6		–96.3
Kapitalreserve	78.0				–		–					78.0
Hedging-Reserve	–9.3	–1.0	0.8		–0.2		–0.2					–9.5
Umrechnungsdifferenzen	–				–		–					–
übrige Gewinnreserven	929.4				–	–17.5	–17.5			–2.9	–20.0	889.0
Total Gewinnreserven	920.1	–1.0	0.8	–	–0.2	–17.5	–17.7	–		–2.9	–20.0	879.5
<b>Anteil Aktionäre Jelmoli Holding</b>	<b>924.5</b>	<b>–1.0</b>	<b>0.8</b>	<b>–</b>	<b>–0.2</b>	<b>–17.5</b>	<b>–17.7</b>	<b>–</b>		<b>8.7</b>	<b>–20.0</b>	<b>895.5</b>
Anteil Minderheitsaktionäre	1.8				–	0.6	0.6	–0.3				2.1
<b>Eigenkapital total</b>	<b>926.3</b>	<b>–1.0</b>	<b>0.8</b>	<b>–</b>	<b>–0.2</b>	<b>–16.9</b>	<b>–17.1</b>	<b>–0.3</b>	<b>–</b>	<b>8.7</b>	<b>–20.0</b>	<b>897.6</b>

## Konzern-Geldflussrechnung verkürzt (1. Halbjahr)

Mio. CHF	Konzern konsolidiert	
	2006	2005
<b>Cashflow aus operativer Tätigkeit</b>	<b>38.1</b>	<b>20.5</b>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–70.0	–50.7
<b>Freier Cashflow</b>	<b>–31.9</b>	<b>–30.2</b>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	–122.6	–115.6
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>–154.5</b>	<b>–145.8</b>
Flüssige Mittel		
Anfang der Periode	218.1	181.1
Ende der Periode	63.6	35.3

## Grundsätze der Konzernrechnungslegung und Erläuterungen zur konsolidierten Rechnung

### 1. Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

Die ungeprüfte konsolidierte Rechnung für das erste Halbjahr 2006 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten, ungeprüften Einzelabschlüssen der Konzerngesellschaften der Jelmoli Holding AG (Jelmoli Gruppe) per 30. Juni 2006 und erfolgt in Übereinstimmung mit IAS34. In der Berichtsperiode wurden mit den nachstehenden Ausnahmen die gleichen Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze wie in der konsolidierten Jahresrechnung vom 31. Dezember 2005 angewendet. Wo nötig, wurden die Vergleichszahlen umgegliedert oder erweitert, um Änderungen in der Darstellung der konsolidierten Halbjahresrechnung abzubilden.

Jelmoli wendet mit Wirkung ab 1. Januar 2006 die folgenden durch den IASB publizierten, angepassten bzw. neuen Standards an: Änderung zu IAS19 «Leistungen an Arbeitnehmer», IAS39 «Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung» und IAS21 «Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse» sowie IFRS 6 «Exploration und Evaluierung von mineralischen Ressourcen». Jelmoli beurteilte die Auswirkungen dieser geänderten bzw. neuen Standards und stellte keinen bedeutenden Einfluss auf das Konzern-eigenkapital und das Konzernergebnis fest.

### 2. Veränderung des Konsolidierungskreises

Jelmoli erwarb per 13. Juni 2006 eine 100% Beteiligung an der Discounthaus Eschenmoser AG. Der Kaufpreis wurde bar beglichen. Die erworbenen Aktiven und Verbindlichkeiten sind mit den folgenden Beträgen in den konsolidierten Halbjahresbericht eingegangen:

	Mio. CHF
Sachanlagen	37.0
Finanzanlagen	1.4
Vorräte	10.9
Kundenforderungen, übrige Forderungen und aktive Abgrenzungen	0.5
Wertschriften	1.2
Flüssige Mittel	5.9
Finanzielle Verbindlichkeiten	-3.0
Latente Steuerverbindlichkeiten	-3.2
Rückstellungen	-0.6
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-0.3
Lieferanten-/übrige Verbindlichkeiten	-2.0
Laufende steuerliche Verbindlichkeiten	-0.3
Passive Abgrenzungen	-2.5
<b>Total identifizierbare Aktiven und Verbindlichkeiten</b>	<b>45.0</b>
Negativer Goodwill (Badwill)	-15.0

Für die Konsolidierung und die Allokation des Kaufpreises liegt erst eine provisorische Bilanz vor, da die Arbeiten zur Erstellung der IFRS Übernahmebilanz bis zur Fertigstellung des Halbjahresberichts nicht vollständig abgeschlossen werden konnten. Der resultierende negative Goodwill steht im Zusammenhang mit der Veränderung des Marktumfeldes und einer bestmöglichen Nachfolgeregelung und wurde in Übereinstimmung mit IFRS 3 erfolgswirksam erfasst.

Das neu erworbene Unternehmen trug im ersten Halbjahr 2006 CHF 0.1 Mio. zum Reingewinn des Jelmoli Konzerns bei. Wäre die Akquisition am 1. Januar 2006 erfolgt, würde der gemeinsame Nettoumsatz bzw. Reingewinn für das erste Halbjahr 2006 CHF 517.2 Mio. bzw. CHF 54.9 Mio. betragen.

### 3. Saisonalität der operativen Tätigkeiten

Der Geschäftsverlauf des Segmentes Detailhandel ist saisonal geprägt. Das Ergebnis im ersten Halbjahr fällt erfahrungsgemäss 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 IFRS Markt- und 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 68.9 Mio. auf CHF 96.7 Mio. verbessert werden, wovon CHF 15.0 Mio. auf den Badwill aus Akquisitionen entfallen. Bezüglich der Gründe sowie der Entwicklung der einzelnen Segmente wird auf den Kommentar zum Geschäftsgang verwiesen. Das Finanzergebnis hat sich vor allem wegen des Impairment-Verlustes auf der Beteiligung Tivona von CHF 50 Mio. im Vorjahr von CHF -76.6 Mio. auf CHF -27.6 Mio. wieder stark verbessert. Das Konzernergebnis hat sich von CHF -17.5 Mio. im Vorjahr auf CHF 53.8 Mio. ebenfalls wieder deutlich verbessert.

### 6. Bilanz

Infolge des guten Ergebnisses hat sich auch die Eigenkapitalquote von 32.0% auf nun 33.5% verbessert. Mit der im Februar erfolgten Rückzahlung einer CHF 200 Mio.-Anleihe hat sich die Bilanzsumme um rund 1.4% leicht verkürzt.

Das Anlagevermögen hat um CHF 68.6 Mio. zugenommen (vgl. 2. Veränderung des Konsolidierungskreises). Infolge des Baufortschritts bei den Projekten haben sich zudem die Anlagen im Bau und die übrigen Finanzanlagen (Hypercenter Investment SA; Engagement in Russland) erhöht.

Im Umlaufvermögen haben sich die flüssigen Mittel nach der Rückzahlung der CHF 200 Mio.-Anleihe im Februar dieses Jahres auf CHF 63.6 Mio. zurückgebildet.

Vor allem infolge dieser Rückzahlung ist auch das Fremdkapital wieder auf CHF 2 057.2 Mio. zurückgegangen.

Das Eigenkapital hat sich aufgrund des guten Halbjahresresultats und trotz Ausschüttung der Dividende in der Berichtsperiode um 1.5%-Punkte auf CHF 1 035.2 Mio. erhöht.

### 7. Weitere Anmerkungen

Per 30.06.2006 waren Investitionen in Sach- und Finanzanlagen im Betrage von rund CHF 350 Mio. beschlossen, wovon ca. 1/2 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 gibt es keine wesentlichen neuen Erkenntnisse.

## **8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

### **Akquisition Preisinsel**

Jelmoli erwarb per 19. Juli 2006 eine 80%-Beteiligung an der unter den beiden Namen [www.preisinsel.ch](http://www.preisinsel.ch) und [www.netto24.ch](http://www.netto24.ch) operierenden Preisinsel AG.

Da bei der Erstellung des Halbjahresabschlusses noch keine IFRS-Zahlen vorlagen, erfolgt die Offenlegung der zu erwähnenden Aktiven (inkl. Goodwill) und Passiven zusammen mit dem Jahresabschluss.

### **Bonus Card**

Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Kunden-Kreditkarte Bonus Card zur VISA Kreditkarte verkaufte der Jelmoli Konzern am 31. Juli 2006 27.5% der Aktien an der im Jahre 2006 gegründeten, 100%-igen Tochtergesellschaft Jelmoli Bonus Card AG an OZ Bankers AG.



**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-Medienmitteilungen im Email-Abonnement:**

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

**Jelmoli-Informationen im Internet:**

Unter [www.huginonline.ch/JEL](http://www.huginonline.ch/JEL) oder [www.jelmoliholding.ch](http://www.jelmoliholding.ch) sind sämtliche 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 Hochzeitswunschlisten:**

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 Hochzeitswunschlisten grosser Beliebtheit.