

# JELMOLI

## ERSTES HALBJAHR 2009

### MARKANTE STEIGERUNG DER OPERATIVEN LEISTUNG

Der Jelmoli Konzern hat im ersten Halbjahr 2009 das operative Betriebsergebnis (EBITDA) insbesondere durch die Vollintegration Tivona deutlich gesteigert. Dazu beigetragen haben insbesondere die stark gestiegenen Mieterträge. Die Neubewertungsgewinne auf den Renditeliegenschaften liegen unter dem hohen Vorjahreswert. Die Integration von Tivona verläuft planmässig. Die Detailhandelsumsätze im House of Brands haben sich in einem anspruchsvollen Marktumfeld gut behauptet.

#### Eckwerte Konzern (konsolidiert, ungeprüft\*)

Mio. CHF	2009	2008	Abw.
EBITDA Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Neubewertungen und Sonderpositionen	75.4	61.8	22.0%
EBIT Betriebsergebnis	164.4	161.8	1.6%
Finanzergebnis	-29.1	-17.6	-65.3%
Ergebnis vor Steuern	135.3	144.2	-6.2%
Ergebnis aus weitergeführten Geschäftsbereichen	113.8	112.3	1.3%
Reingewinn	118.3	122.6	-3.5%

\* Der Halbjahresabschluss wurde einer Review unterzogen (Bericht der KPMG; siehe Seite 30)

Der vorliegende Zwischenbericht zeigt Jelmoli zum ersten Mal nach der erfolgreichen Umsetzung des strategischen Plans als reinen schweizerischen Immobilienkonzern mit Fokus auf Detailhandel. Die nach der Ende Februar 2009 erfolgten vollständigen Übernahme der Tivona AG begonnene Integration verläuft plangemäss. Die Mitarbeitenden der Tivona AG sind in Jelmoli aufgenommen worden und die Liegenschaften wurden administrativ integriert. Dabei wurden die erfolversprechenden Zugänge in den Bereichen Immobilien- und Projektentwicklungskompetenz sowie von Qualitätsliegenschaften realisiert. Die Ende März 2009 im Rahmen der Umsetzung der neuen Strategie abgespaltenen Bereiche der Athris Holding AG werden als aufgegebenen Geschäftsbereiche ausgewiesen.

In den ersten sechs Monaten 2009 konnte der Mietertrag im Segment Immobilien gegenüber der Vorjahresperiode um insgesamt CHF 15.6 Mio. oder 19.3 % markant auf CHF 96.5 Mio. gesteigert werden. Der Marktwert der Renditeliegenschaften wurde vom unabhängigen Bewerter per 30. Juni 2009 neu geschätzt. Auf Stufe Konzern hat dies zu Neubewertungsgewinnen von CHF 46.5 Mio. (Vorjahr CHF 106.5 Mio.) geführt, wobei rund 50 Prozent aus einer geänderten Rechnerlegungsvorschrift stammen.

Im Segment Detailhandel (House of Brands, Hotel Genf) ist der Bruttoumsatz auf nahezu unveränderter Fläche in einem äusserst anspruchsvollen Marktumfeld gegenüber der sehr guten Vorjahresperiode um 5.1 % auf CHF 80.8 Mio. zurück gegangen.

Das Zinsergebnis weist einen Aufwandüberschuss von CHF -29.5 Mio. (Vorjahr CHF -12.1 Mio.) aus. Der Anstieg der Nettozinslast ist im Wesentlichen auf die angestiegenen Finanzverbindlichkeiten aufgrund der Übernahme Tivona sowie auf den Abbau der sehr hohen liquiden Mittel zurückzuführen, was mit der Abspaltung in die Athris Holding AG in Verbindung steht.

Die Gesamterlöse konnten um 9.9 % auf CHF 183.6 Mio. gesteigert werden. Trotz der wesentlich tieferen Neubewertungsgewinne auf dem Immobilienportfolio konnte das Ergebnis aus weitergeführten Geschäftsbereichen von CHF 113.8 Mio. auf Vorjahresniveau gehalten werden. Darin enthalten sind CHF 47.4 Mio. Ertrag aus anteiligem Ergebnis der assoziierten Gesellschaft Tivona.

Der innere Wert der Jelmoli-Namenaktie unter Berücksichtigung der vollständigen Verkehrswerte, das heisst ohne Korrektur für selbst genutzte Liegenschaften, beträgt CHF 431. Der Börsenkurs der Jelmoli-Namenaktien ist seit der strategischen Neuausrichtung und Einführung der Einheitsaktie Ende März 2009 um 20 % auf CHF 394 per 30. Juni 2009 angestiegen. Am 23. Juni 2009 hat Jelmoli zudem eine Dividende von CHF 10 pro Aktie ausgeschüttet, was einer Dividendenrendite von 2.5 % entspricht.

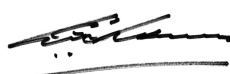
#### Ausblick 2009

Am 24. September 2009 wird die erfolgreiche Entwicklung des Shopping Centers Stückli in Basel den Konsumenten übergeben, was die künftige Mietertragsbasis weiter stärken wird. Auch im übrigen Bereich des Immobiliengeschäfts erwarten wir ein positives zweites Halbjahr 2009.

Im Bereich Detailhandel erwarten wir insbesondere aufgrund des laufenden Umbaus im House of Brands leicht rückläufige Umsätze. Der Einfluss der konjunkturellen Entwicklungen insbesondere auf das wichtige Weihnachtsgeschäft kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden.

Seit dem 29. Juli 2009 läuft die Angebotsfrist zur Übernahme der Jelmoli-Aktien im Rahmen des öffentlichen Umtauschangebots von Swiss Prime Site AG. Weitere Angaben zum Übernahmeangebot können bei Swiss Prime Site AG angefordert werden bzw. finden sich auf der Homepage [www.jelmoliholding.ch](http://www.jelmoliholding.ch) bzw. [www.swiss-prime-site.ch](http://www.swiss-prime-site.ch).

Jelmoli Holding AG  
26. August 2009



Christopher Chambers  
Präsident des  
Verwaltungsrats



Michael Müller  
CEO und Delegierter des  
Verwaltungsrats

## IMMOBILIEN

### Steigerung des Mietertrags um 19.3%

Im Segment Immobilien haben die Mieterträge in der Berichtsperiode um 19.3% auf CHF 96.5 Mio zugenommen. In den Mieterträgen sind die Tivona-Liegenschaften ab Zeitpunkt der Vollintegration per Ende Februar 2009 enthalten. Die im März 2008 eröffnete Shopping Arena in St. Gallen und das im September 2008 eröffnete Quartiersshoppingcenter in Thônex (Genf) haben in der Berichtsperiode erstmals die vollen Mieterträge beigesteuert.

Bereinigt man die Steigerung um diese Expansionseffekte, resultiert gegenüber der Vorjahresperiode eine Steigerung des Mietertrags auf vergleichbarer Basis von 1.8%. Die Leerstände konnten mit 3.2% auf tiefem Niveau gehalten werden. Die Umsatzmieten betragen nach wie vor durchschnittlich rund 5% der Mieterträge.

### Kennzahlen Immobiliensegment

Immobilien				
Mio. CHF	2009	2008	Abw. zum Vorjahr	
			unbereinigt	vergleichbar
<b>Mieterlös insgesamt (inkl. Eigenmieten)</b>	<b>96.5</b>	<b>80.9</b>	<b>19.3%</b>	<b>1.8%</b>
Mieterlös extern	79.1	64.2	23.3%	1.0%
Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen	111	102	8.9%	
<b>EBITDA operatives Betriebsergebnis</b>	<b>80.6</b>	<b>62.5</b>	<b>29.0%</b>	
Abschreibungen	-0.7	-0.8	12.5%	
Neubewertungsgewinne	59.7	108.3	-44.9%	
<b>EBIT Betriebsergebnis nach Abschreibungen</b>	<b>139.6</b>	<b>170.0</b>	<b>-17.9%</b>	

### Wertsteigerung durch Entwicklungskompetenz

Am 24. September 2009 wird das Shopping Center Stückli in Basel den Konsumenten übergeben. Mit einer Investition von rund CHF 270 Mio. werden 32 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geschaffen, auf der ein Umsatz von ca. CHF 300 Mio. pro Jahr erwartet wird. Der auf der Investition anfallende Entwicklungsgewinn ist bei der Übernahme von Tivona Ende Februar 2009 buchhalterisch im Wesentlichen bereits berücksichtigt worden.

Mit dem aktuell laufenden Umbau des Jelmoli Warenhauses House of Brands in Zürich wird eine wesentliche Qualitätssteigerung der Liegenschaft erzielt. Die erfolgreiche Entwicklung wird über die Steigerung der Produktivität der Verkaufsflächen und der Marken zu höheren Mieterträgen führen, was im Halbjahresergebnis einen Entwicklungsgewinn von rund CHF 26 Mio. zur Folge hat.

In der Vorperiode hat die Eröffnung der Shopping Arena in St. Gallen wesentlich zum höheren Neubewertungsgewinn beigetragen.

### Effizienzsteigerung durch integrierte Organisation

Zur verbesserten Integration der Geschäfts- und Führungsprozesse wurde die erweiterte Geschäftsleitung geschaffen, in der neben dem CEO, dem CFO und dem Generalsekretär die Verantwortlichen für die Liegenschaften Deutsch- und Westschweiz, Projektentwicklung, Administration, IT und für das Warenhaus Zürich Einsitz genommen haben. Dieses Gremium erlaubt es Jelmoli, die Bewirtschaftung von Renditeliegenschaften und die Projektentwicklung noch interdisziplinärer und effizienter umzusetzen.

### Die Integration von Tivona verläuft planmässig

Die Mitarbeitenden der per Ende Februar 2009 vollständig übernommenen Tivona sind in Jelmoli aufgenommen worden und verstärken wesentlich die Projektentwicklungskompetenz, u.a. auch in der erweiterten Geschäftsleitung.

Die Liegenschaften der Tivona sind führungsmässig wie administrativ in den Liegenschaftenbestand von Jelmoli integriert worden.

### Portfolio-Eckwerte

Mio. CHF	06/2009	12/2008
<b>Renditeliegenschaften (IAS40, Fair Value)</b>	<b>4 201.4</b>	<b>3 197.1</b>
Anzahl Immobilien	133	99
Leerstandsquote	3.2%	2.6%
<b>Liegenschaftenertrag annualisiert</b>	<b>247.4</b>	<b>182.7</b>
<b>Bruttorendite<sup>1</sup></b>	<b>6.1%</b>	<b>5.9%</b>
<b>Nettorendite<sup>2</sup></b>	<b>4.6%</b>	<b>4.6%</b>
<b>Diskontierungssatz (nominal; Durchschnitt)<sup>3</sup></b>	<b>6.0%</b>	<b>5.8%</b>

<sup>1</sup> Liegenschaftenertrag / gebundenes Kapital<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Nettoertrag Liegenschaften / gebundenes Kapital<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Liegenschaftenportfolio (Teuerungsannahme 1.2%)

<sup>4</sup> Gebundenes Kapital = (Marktwert Vorjahr: +0.5 \* Nettoinvestitionen -0.5 \* Nettoertrag)

+ (1 - Transaktionsmonat / 12) \* Bruttokaufpreis Liegenschaft  
- (1 - Transaktionsmonat / 12) \* Marktwert Liegenschaft Vorjahr

### Ausblick 2009

Die Fertigstellung des Shopping Centers Stückli wird im zweiten Halbjahr zusätzliche Mieterträge bringen. Generell erwarten wir weiterhin ein operativ ansprechendes Geschäftsjahr 2009.

## DETAILHANDEL

### Stabile Entwicklung des Detailhandels in einem anspruchsvollen Marktumfeld

Im Segment Detailhandel haben die Umsätze um 5.1 % auf CHF 80.8 Mio. abgenommen. Die Umsätze im House of Brands (Warenhaus Jelmoli Zürich) haben sich in einem anspruchsvollen Marktumfeld erfreulich stabil entwickelt. So sind die Bruttumsätze im ersten Halbjahr 2009 gegenüber der guten Vorperiode lediglich um 4.8 % auf CHF 76.1 Mio. zurückgegangen. Bemerkenswert ist der positive Umsatzbeitrag aus der Liquidation der Haushaltsabteilung zugunsten von attraktiveren Verkaufsflächen.

Der Umsatz des gesamten House of Brands inklusive der externen Mieter liegt mit CHF 153 Mio. ebenfalls ca. 5 % unter dem sehr guten Vorjahreswert.

### House of Brands – Der Umbau im Warenhaus Zürich führt zu noch höherwertigen Marken

Die Realisierung des Umbauprojekts 2010 verläuft planmässig. In den Bereichen Rolltreppen, Lichtöffnungen und Säulen werden strukturelle Verbesserungen umgesetzt, die mit neuen Ladenbauten und einer attraktiveren Gehwegführung zu einem neuartigen Einkaufserlebnis führen werden.

Bereits konnten etliche neue hochwertige Marken aus den Bereichen Damen- und Herrenmode sowie Accessoires / Handtaschen gewonnen werden.

Der Take-away New Wave im Sous-Sol ist bereits in der neuen Form am neuen Standort eröffnet. Durch die Kombination von Gourmet Factory mit Anbietern von Speisen aus aller Welt wurde eine genussvolle, weitläufige Gourmetwelt geschaffen. Die Eröffnung der neu gestalteten und noch attraktiveren Verkaufsflächen im 3. Obergeschoss mit der Verkaufswelt Damenwäsche und Interieur erfolgt im November 2009. Die Gesamteröffnung des Umbauprojekts wird im Herbst 2010 stattfinden.

### Umsatz und Produktivität

House of Brands (Jelmoli Zürich)		Abw. zum Vorjahr		
Mio. CHF	2009	2008	unbereinigt	vergleichbar
Bruttoumsatz	76.1	79.9	-4.8 %	-5.4 %
Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen	470	469		
Verkaufsfläche in 1 000 m <sup>2</sup> *	13.9	13.2		
Gesamtes Haus (inkl. Mieter):				
Umsatz (brutto)	152.9	161.7		
Verkaufsfläche (netto)				
Gesamthaus in 1 000 m <sup>2</sup> *	25.8	25.1		

\* ohne Gehwege

### Gesteigerte operative Leistung von Jelmoli Bonus Card AG

Die Jelmoli Bonus Card AG kann gegenüber der Vorjahresperiode im ersten Halbjahr 2009 stark gestiegene Erlöse ausweisen. Die Debitorenausfälle auf den Kreditkartenausständen halten sich auf dem sehr tiefen Niveau der Vorperioden. Im Rahmen der Zusammenarbeit mit den SBB im Bereich Halbtaxabonnement mit kombinierter Visa-Karte haben sich die Umsätze aufgrund der gesteigerten Marketinganstrengungen verbessert.

### Ausblick 2009

Der Einfluss der konjunkturellen Entwicklung auf den Detailhandel im zweiten Halbjahr ist zum heutigen Zeitpunkt nicht abschätzbar. Als Folge des Umbaus im House of Brands werden dauernd 1500 bis 3500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geschlossen sein. Auf jeden Fall zeigen die ergriffenen Kostensenkungsmassnahmen im House of Brands bereits Wirkung. Auch für das Weihnachtsgeschäft sind die Vorkehrungen getroffen worden: Der erste Weihnachtsmarkt im House of Brands wird trotz der laufenden Umbauarbeiten ein einmaliges Weihnachtserlebnis bringen.

## KONZERN-ERFOLGSRECHNUNG

	Konzern konsolidiert						Elimination Eigennutzung	
	1. Sem. 2009		Veränderung		1. Sem. 2008 <sup>7,8</sup>		1. Sem. 2009	1. Sem. 2008
	Mio. CHF	in % d. Gesamterl.	Mio. CHF	in %	Mio. CHF	in % d. Gesamterl.	Mio. CHF	Mio. CHF
<b>Bruttoumsatz</b>	<b>80.8</b>		<b>-4.3</b>	-5.1 %	<b>85.1</b>			
Erlösminderungen	-3.0		-0.6	-25.0 %	-2.4			
<b>Nettoumsatz</b>	<b>77.8</b>		<b>-4.9</b>	-5.9 %	<b>82.7</b>			
<b>Mieterlös</b>	<b>86.8</b>		<b>15.2</b>	21.2 %	<b>71.6</b>		<b>-7.6</b>	<b>-7.4</b>
<b>Übriger Erlös</b>	<b>19.0</b>		<b>6.2</b>	48.4 %	<b>12.8</b>			
<b>Gesamterlös</b>	<b>183.6</b>	100.0 %	<b>16.5</b>	9.9 %	<b>167.1</b>	100.0 %	<b>-7.6</b>	<b>-7.4</b>
Warenaufwand	-37.2	-20.3 %	3.3	8.1 %	-40.5	-24.2 %		
Personalaufwand	-34.7	-18.9 %	1.5	4.1 %	-36.2	-21.7 %		
Übriger Aufwand	-36.3	-19.8 %	-7.7	-26.9 %	-28.6	-17.1 %		
<b>EBITDA<sup>1</sup> Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Neubewertungen und Sonderpositionen</b>	<b>75.4</b>	41.1 %	<b>13.6</b>	22.0 %	<b>61.8</b>	37.0 %	<b>-7.6</b>	<b>-7.4</b>
Abschreibungen auf Anlagen	-6.9	-3.8 %	-0.4	-6.2 %	-6.5	-3.8 %	-2.2	-2.1
Neubewertung der Renditeliegenschaften	46.5	25.3 %	-60.0	-56.3 %	106.5	63.7 %	-13.2	-1.8
Anteil am Ergebnis assoziierte Gesellschaft Tivona	47.4	25.8 %	47.4		-	0.0 %		
Anpassung Rückstellung für belastenden Vertrag betreffend Erwerb Tivona, netto	2.0	1.1 %	2.0		-	0.0 %		
<b>EBIT<sup>2</sup> Betriebsergebnis</b>	<b>164.4</b>	89.5 %	<b>2.6</b>	1.6 %	<b>161.8</b>	96.8 %	<b>-23.0</b>	<b>-11.3</b>
Finanzertrag	0.6		-9.1		9.7			
Finanzaufwand	-30.1		-8.3		-21.8			
Kosten im Zusammenhang mit der Abspaltung der Athris Holding AG, netto	-0.8		6.3		-7.1			
Anteil am Ergebnis von assoziierten Gesellschaften	1.2		-0.4		1.6			
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-29.1</b>	-15.8 %	<b>-11.5</b>	-65.3 %	<b>-17.6</b>	-10.5 %	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>EBT<sup>3</sup> Ergebnis vor Steuern</b>	<b>135.3</b>	73.7 %	<b>-8.9</b>	-6.2 %	<b>144.2</b>	86.3 %	<b>-23.0</b>	<b>-11.3</b>
Latente Steuern Neubewertung Renditeliegenschaften	-8.3		14.1		-22.4		3.0	0.5
Übrige Ertragssteuern	-13.2		-3.7		-9.5		0.5	0.4
<b>Ertragssteuern</b>	<b>-21.5</b>	-11.7 %	<b>10.4</b>	32.6 %	<b>-31.9</b>	-19.1 %	<b>3.5</b>	<b>0.9</b>
<b>Ergebnis aus weitergeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>113.8</b>	62.0 %	<b>1.5</b>	1.3 %	<b>112.3</b>	67.2 %	<b>-19.5</b>	<b>-10.4</b>
<b>Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich, nach Ertragssteuern<sup>5,6</sup></b>	<b>4.5</b>	2.5 %	<b>-5.8</b>	-56.3 %	<b>10.3</b>	6.2 %		
<b>Reingewinn</b>	<b>118.3</b>	64.4 %	<b>-4.3</b>	-3.5 %	<b>122.6</b>	73.4 %	<b>-19.5</b>	<b>-10.4</b>
davon Jelmoli-Aktionäre (Konzerngewinn)	117.5	64.0 %	-3.7	-3.1 %	121.2	72.5 %	-19.5	-10.4
davon Minderheitsanteile	0.8	0.4 %	-0.6	-42.9 %	1.4	0.8 %		
Anzahl dividendenberechtigte Aktien	4 287 894		752 524	21.3 %	3 535 370		-	-
<b>EPS<sup>4</sup> Konzerngewinn pro Aktie in Franken</b>	<b>31</b>		<b>-3</b>	-8.8 %	<b>34</b>		<b>-5</b>	<b>-3</b>
Voll verwässert	31		-3		34		-5	-3
<b>EPS der weitergeführten Geschäftsbereiche pro Aktie in Franken</b>	<b>30</b>		<b>-1</b>		<b>31</b>		<b>-5</b>	<b>-3</b>
Voll verwässert	30		-1		31		-5	-3
<b>EPS des aufgegebenen Geschäftsbereichs pro Aktie in Franken</b>	<b>1</b>		<b>-2</b>		<b>3</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Voll verwässert	1		-2		3		-	-

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 Vgl. Anmerkung 3

6 In der Berichtsperiode Athris-Gruppe bis 30. März 2009 enthalten

7 Restatement aufgrund der Einführung von IFRIC 13 (vgl. Anmerkung 1)

8 Die Segmentberichterstattung des Vorjahres wurde der aktuellen Struktur angepasst

9 ohne Elimination Eigennutzung

10 davon CHF 20.8 Mio. (Vorjahr CHF 21.6 Mio.) Umsätze mit anderen Segmenten:  
Segment Immobilien CHF 17.6 Mio. (Vorjahr CHF 17.8 Mio.), Segment Detailhandel  
CHF 1.4 Mio. (Vorjahr CHF 1.4 Mio.), Corporate CHF 1.8 Mio. (Vorjahr CHF 2.4 Mio.)

Total Segmente inkl. Corporate und Eliminationen Intercompany					
1. Sem. 2009		Veränderung		1. Sem. 2008	
in Mio. CHF	in % d. Gesamterl.	in Mio. CHF	in %	in Mio. CHF	in % d. Gesamterl.
80.8		-4.3	-5.1%	85.1	
-3.0		-0.6	-25.0%	-2.4	
77.8		-4.9	-5.9%	82.7	
94.4		15.4	19.5%	79.0	
19.0		6.2	48.4%	12.8	
<b>191.2</b>	100.0%	<b>16.7</b>	9.6%	<b>174.5</b>	100.0%
-37.2	-19.5%	3.3	8.1%	-40.5	-23.2%
-34.7	-18.1%	1.5	4.1%	-36.2	-20.7%
-36.3	-19.0%	-7.7	-26.9%	-28.6	-16.4%
<b>83.0</b>	43.4%	<b>13.8</b>	19.9%	<b>69.2</b>	39.7%

-4.7	-2.5%	-0.3	6.8%	-4.4	-2.6%
59.7	31.3%	-48.6	-44.9%	108.3	62.1%
47.4	24.8%	47.4		-	0.0%
2.0	1.0%	2.0		-	0.0%
<b>187.4</b>	98.0%	<b>14.3</b>	8.3%	<b>173.1</b>	99.2%

0.6		-9.1		9.7	
-30.1		-8.3		-21.8	
-0.8		6.3		-7.1	
1.2		-0.4		1.6	
-29.1	-15.2%	-11.5	-65.3%	-17.6	-10.1%
158.3	82.8%	2.8	1.8%	155.5	89.1%
-11.3		11.6		-22.9	
-13.7		-3.8		-9.9	
-25.0	-13.1%	7.8	23.8%	-32.8	-18.8%
133.3	69.7%	10.6	8.6%	122.7	70.3%
4.5	2.4%	-5.8	-56.3%	10.3	5.9%
137.8	72.1%	4.8	3.6%	133.0	76.2%
137.0	71.7%	5.4	4.1%	131.6	75.4%
0.8	0.4%	-0.6	-42.9%	1.4	0.8%

4 287 894	752 524	21.3%	3 535 370
<b>36</b>	<b>-1</b>	-2.7%	<b>37</b>
36	-1		37
<b>35</b>	<b>1</b>		<b>34</b>
35	1		34
<b>1</b>	<b>-2</b>		<b>3</b>
1	-2		3

Elimination Intercompany <sup>9</sup>	
1. Sem. 2009	1. Sem. 2008
in Mio. CHF	in Mio. CHF

-	-
-	-
-	-
-9.8	-9.3
-3.4	-4.9
<b>-13.2</b>	<b>-14.2</b>
	-
-	-
20.8	21.1
<b>7.6</b>	<b>6.9</b>

<b>7.6</b>	<b>6.9</b>

Corporate				
1. Sem. 2009		Veränderung		1. Sem. 2008
in Mio. CHF	in Mio. CHF	in %	in Mio. CHF	in Mio. CHF
-	-		-	-
-	-		-	-
-	-		-	-
-	-		-	-
1.8	-0.6	-25.0%	2.4	
<b>1.8</b>	<b>-0.6</b>	-25.0%	<b>2.4</b>	
-6.5	1.0	13.3%	-7.5	
-10.8	-4.1	-61.2%	-6.7	
<b>-15.5</b>	<b>-3.7</b>	-31.4%	<b>-11.8</b>	

<b>33.9</b>	<b>45.7</b>	387.3%	<b>-11.8</b>	

Total operative Segmente	
1. Sem. 2009	1. Sem. 2008
in Mio. CHF	in Mio. CHF
80.8	85.1
-3.0	-2.4
77.8	82.7
104.2	88.3
20.6	15.3
<b>202.6</b>	<b>186.3</b>
-37.2	-40.5
-28.2	-28.7
-46.3	-43.0
<b>90.9</b>	<b>74.1</b>

-4.7	-4.4
59.7	108.3
-	-
-	-
<b>145.9</b>	<b>178.0</b>

# KONZERN-ERFOLGSRECHNUNG

## SEGMENTINFORMATIONEN

		Total operative Segmente					
		1. Sem. 2009		Veränderung		1. Sem. 2008	
		in Mio. CHF	in % d. Gesamterl.	in Mio. CHF	in %	in Mio. CHF	in % d. Gesamterl.
<b>Bruttoumsatz</b>		<b>80.8</b>	–	<b>–4.3</b>	–5.1 %	<b>85.1</b>	–
<i>vergleichbar mit Vorjahr</i>							
Erlösminderungen		–3.0	–	–0.6	–25.0 %	–2.4	–
<b>Nettoumsatz</b>		<b>77.8</b>	–	<b>–4.9</b>	–5.9 %	<b>82.7</b>	–
<b>Mieterlös</b>		<b>104.2</b>	–	<b>15.9</b>	18.0 %	<b>88.3</b>	–
<i>vergleichbar mit Vorjahr</i>							
Übriger Erlös		20.6	–	5.3	34.6 %	15.3	–
<b>Gesamterlös<sup>10</sup></b>		<b>202.6</b>	100.0 %	<b>16.3</b>	8.7 %	<b>186.3</b>	100.0 %
Warenaufwand		–37.2	–18.4 %	3.3	8.1 %	–40.5	–21.7 %
Personalaufwand		–28.2	–13.9 %	0.5	1.7 %	–28.7	–15.4 %
Übriger Aufwand		–46.3	–22.9 %	–3.3	–7.7 %	–43.0	–23.2 %
<b>EBITDA<sup>1</sup> Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Neubewertungen und Sonderpositionen</b>		<b>90.9</b>	44.9 %	<b>16.8</b>	22.7 %	<b>74.1</b>	39.8 %
Abschreibungen auf Anlagen		–4.7	–2.3 %	–0.3	6.8 %	–4.4	–2.4 %
Neubewertung der Renditeliegenschaften		59.7	29.5 %	–48.6	–44.9 %	108.3	58.0 %
Anteil am Ergebnis assoziierte Gesellschaft Tivona		–	–	–	–	–	–
Anpassung Rückstellung für belastenden Vertrag betreffend Erwerb Tivona, netto		–	–	–	–	–	–
<b>EBIT<sup>2</sup> Betriebsergebnis</b>		<b>145.9</b>	72.0 %	<b>–32.1</b>	–18.0 %	<b>178.0</b>	95.5 %

vgl. Legende Seite 4

Immobilien					
1. Sem. 2009		Veränderung		1. Sem. 2008	
in Mio. CHF	in % d. Gesamterl.	in Mio. CHF	in %	in Mio. CHF	in % d. Gesamterl.
-	-	-	0.0%	-	-
-	-	0.4	100.0%	-0.4	-
-	-	0.4	100.0%	-0.4	-
96.5	-	15.6	19.3%	80.9	-
5.1	-	3.3	183.3%	1.8	-
101.6	100.0%	19.3	23.5%	82.3	100.0%
-	-	-	-	-	-
-4.0	-3.9%	1.2	23.1%	-5.2	-6.3%
-17.0	-16.7%	-2.4	-16.4%	-14.6	-17.7%
80.6	79.3%	18.1	29.0%	62.5	75.9%
-0.7	-0.7%	0.1	12.5%	-0.8	-1.0%
59.7	58.7%	-48.6	-44.9%	108.3	131.6%
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
139.6	137.4%	-30.4	-17.9%	170.0	206.6%

Detailhandel					
1. Sem. 2009		Veränderung		1. Sem. 2008	
in Mio. CHF	in % d. Gesamterl.	in Mio. CHF	in %	in Mio. CHF	in % d. Gesamterl.
80.8	-	-4.3	-5.1%	85.1	-
-3.0	-	-1.0	-50.0%	-2.0	-
77.8	-	-5.3	-6.4%	83.1	-
7.7	-	0.3	4.1%	7.4	-
15.5	-	2.0	14.8%	13.5	-
101.0	100.0%	-3.0	-2.9%	104.0	100.0%
-37.2	-36.8%	3.3	8.1%	-40.5	-38.9%
-24.2	-23.9%	-0.7	-3.0%	-23.5	-22.6%
-29.3	-29.0%	-0.9	-3.2%	-28.4	-27.3%
10.3	10.2%	-1.3	-11.2%	11.6	11.2%
-4.0	-4.0%	-0.4	-11.1%	-3.6	-3.5%
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
6.3	6.2%	-1.7	-21.3%	8.0	7.7%

## GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Mio. CHF	Konzern konsolidiert	
	1. Semester 2009	1. Semester 2008
<b>Reingewinn</b>	<b>118.3</b>	<b>122.6</b>
Marktwertveränderung Zinssatz-Swap	-	2.9
In die Erfolgsrechnung übertragene Gewinne oder Verluste aus Zinssatz-Swap	-35.8	-1.5
Neubewertung aus Umnutzung Immobilien	3.4	-
In der Berichtsperiode erfasste Umrechnungsdifferenzen	-	-4.4
<b>Sonstige Ergebnisse, nach Steuern</b>	<b>-32.4</b>	<b>-3.0</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>85.9</b>	<b>119.6</b>
davon Jelmoli-Aktionäre	85.1	118.2
davon Minderheitsanteile	0.8	1.4

## KONZERN-BILANZ

Mio. CHF	Konzern konsolidiert		
	30.06.2009 <sup>2</sup>	31.12.2008 <sup>1,2</sup>	1.1.2008 <sup>1,2</sup>
Renditeliegenschaften	3 767.5	2 807.7	2 440.8
Grundstücke	5.1	6.8	8.6
Gebäude	88.7	250.7	239.6
Anlagen im Bau	0.8	4.0	191.7
Betriebseinrichtungen	79.8	103.5	102.6
Mobilien	24.7	33.5	33.3
Sachanlagen	199.1	398.5	575.8
Immaterielle Anlagen	6.2	7.7	8.0
Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften und Joint Ventures	13.4	94.2	66.1
Übrige Finanzanlagen	1.4	34.1	56.3
Finanzanlagen	14.8	128.3	122.4
Aktiven der Personalvorsorge	5.9	5.9	5.9
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>3 993.5</b> 93.5%	<b>3 348.1</b> 74.6%	<b>3 152.9</b> 76.6%
Vorräte	18.4	28.5	28.9
Kundenforderungen	136.4	127.9	109.3
Übrige Forderungen	23.8	75.1	79.5
Laufende Steuerforderungen	0.8	2.0	1.6
Aktive Abgrenzungen	19.9	13.8	39.1
Wertschriften	4.2	12.8	0.5
Flüssige Mittel	72.0	879.4	703.7
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>275.5</b> 6.5%	<b>1 139.5</b> 25.4%	<b>962.6</b> 23.4%
<b>Aktiven</b>	<b>4 269.0</b> 100.0%	<b>4 487.6</b> 100.0%	<b>4 115.5</b> 100.0%
Aktienkapital	42.9	38.1	38.1
Eigene Aktien und Optionen	-8.4	-87.7	-85.0
Kapitalreserven (Agio)	54.0	271.1	273.1
Gewinnreserven	1 537.4	2 183.8	2 142.9
Anteil Jelmoli-Aktionäre am Eigenkapital	1 625.9	2 405.3	2 369.1
Minderheitsanteile am Eigenkapital	2.3	18.8	18.9
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1 628.2</b> 38.1%	<b>2 424.1</b> 54.0%	<b>2 388.0</b> 58.0%
Finanzielle Verbindlichkeiten	1 532.7	915.8	1 076.5
Latente Steuerverbindlichkeiten	459.2	421.6	388.0
Rückstellungen	-	5.0	3.7
Langfristiges Fremdkapital	1 991.9	1 342.4	1 468.2
Lieferantenverbindlichkeiten	28.7	29.9	34.3
Finanzielle Verbindlichkeiten	472.7	429.1	24.1
Übrige Verbindlichkeiten	44.4	52.0	63.9
Laufende Steuerverbindlichkeiten	8.7	22.9	14.1
Passive Abgrenzungen	94.4	87.0	122.9
Rückstellung Tivona	-	100.2	-
Kurzfristiges Fremdkapital	648.9	721.1	259.3
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>2 640.8</b> 61.9%	<b>2 063.5</b> 46.0%	<b>1 727.5</b> 42.0%
<b>Passiven</b>	<b>4 269.0</b> 100.0%	<b>4 487.6</b> 100.0%	<b>4 115.5</b> 100.0%

1 Restatement aufgrund der Einführung von IFRIC 13 (vgl. Anmerkung 1)

2 Die Segmentberichterstattung des Vorjahres wurde der aktuellen Struktur angepasst

Elimination Eigennutzung		Total Segmente inkl. Corporate, Eliminationen Intercompany und auf- gegebener Geschäftsbereich		Eliminationen Intercompany		Corporate und aufgege- bener Geschäftsbereich		Total operative Segmente	
30.06.2009	31.12.2008	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2009	31.12.2008
-433.9	-430.7	4 201.4	3 238.4				41.3	4 201.4	3 197.1
5.1	6.8	-	-					-	-
88.7	97.0	-	153.7				153.7	-	-
0.8		-	4.0				-	-	4.0
62.8	62.4	17.0	41.1				23.2	17.0	17.9
3.6	3.8	21.1	29.7				7.7	21.1	22.0
161.0	170.0	38.1	228.5				-	38.1	43.9
		6.2	7.7				0.1	6.1	6.0
		13.4	94.2				11.1	2.3	-
		1.4	34.1				1.3	0.1	0.1
		14.8	128.3				12.4	2.4	0.1
		5.9	5.9				5.9	-	-
<b>-272.9</b>	<b>-260.7</b>	<b>4 266.4</b>	<b>3 608.8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18.4</b>	<b>361.7</b>	<b>4 248.0</b>	<b>3 247.1</b>
		18.4	28.5				8.1	18.4	20.4
		136.4	127.9				0.2	136.4	127.7
		23.8	75.1	-757.1	-1 097.2	716.9	1 145.9	64.0	26.4
		0.8	2.0				-	0.8	2.0
		19.9	13.8				0.6	19.3	13.3
		4.2	12.8				4.0	0.2	-
		72.0	879.4				27.6	44.4	60.4
<b>-</b>	<b>-</b>	<b>275.5</b>	<b>1 139.5</b>	<b>-757.1</b>	<b>-1 097.2</b>	<b>749.1</b>	<b>1 986.5</b>	<b>283.5</b>	<b>250.2</b>
<b>-272.9</b>	<b>-260.7</b>	<b>4 541.9</b>	<b>4 748.3</b>	<b>-757.1</b>	<b>-1 097.2</b>	<b>767.5</b>	<b>2 348.2</b>	<b>4 531.5</b>	<b>3 497.3</b>
		42.9	38.1				42.9	-	-
		-8.4	-87.7				-8.4	-	-
		54.0	271.1				54.0	-	-
-223.3	-213.9	1 760.7	2 397.7				-494.7	2 255.4	1 859.3
-223.3	-213.9	1 849.2	2 619.2	-	-		-406.2	2 255.4	1 859.3
		2.3	18.8				15.1	2.3	3.7
<b>-223.3</b>	<b>-213.9</b>	<b>1 851.5</b>	<b>2 638.0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-406.2</b>	<b>775.0</b>	<b>2 257.7</b>	<b>1 863.0</b>
		1 532.7	915.8				688.7	844.0	237.7
-49.6	-46.8	508.8	468.4				8.6	500.2	431.8
		-	5.0				0.1	-	4.9
-49.6	-46.8	2 041.5	1 389.2	-	-		697.3	1 344.2	674.4
		28.7	29.9				2.0	28.7	27.9
		472.7	429.1	-757.1	-1 097.2		428.3	801.5	826.7
		44.4	52.0				5.3	39.1	46.2
		8.7	22.9				4.1	8.7	18.8
		94.4	87.0				42.8	51.6	40.3
		-	100.2				100.2	-	-
<b>-</b>	<b>-</b>	<b>648.9</b>	<b>721.1</b>	<b>-757.1</b>	<b>-1 097.2</b>	<b>476.4</b>	<b>858.4</b>	<b>929.6</b>	<b>959.9</b>
<b>-49.6</b>	<b>-46.8</b>	<b>2 690.4</b>	<b>2 110.3</b>	<b>-757.1</b>	<b>-1 097.2</b>	<b>1 173.7</b>	<b>1 573.2</b>	<b>2 273.8</b>	<b>1 634.3</b>
<b>-272.9</b>	<b>-260.7</b>	<b>4 541.9</b>	<b>4 748.3</b>	<b>-757.1</b>	<b>-1 097.2</b>	<b>767.5</b>	<b>2 348.2</b>	<b>4 531.5</b>	<b>3 497.3</b>

# KONZERN-BILANZ

## SEGMENTINFORMATIONEN

Mio. CHF	Total operative Segmente	
	30.06.2009	31.12.2008
Renditeliegenschaften	4 201.4	3 197.1
Grundstücke	–	–
Gebäude	–	–
Anlagen im Bau	–	4.0
Betriebseinrichtungen	17.0	17.9
Mobilien	21.1	22.0
Sachanlagen	38.1	43.9
Immaterielle Anlagen	6.1	6.0
Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften und Joint Ventures	2.3	–
Übrige Finanzanlagen	0.1	0.1
Finanzanlagen	2.4	0.1
Aktiven der Personalvorsorge	–	–
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>4 248.0</b>	<b>3 247.1</b>
Vorräte	18.4	20.4
Kundenforderungen	136.4	127.7
Übrige Forderungen	64.0	26.4
Laufende Steuerforderungen	0.8	2.0
Aktive Abgrenzungen	19.3	13.3
Wertschriften	0.2	–
Flüssige Mittel	44.4	60.4
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>283.5</b>	<b>250.2</b>
<b>Aktiven</b>	<b>4 531.5</b>	<b>3 497.3</b>
Aktienkapital	–	–
Eigene Aktien und Optionen	–	–
Kapitalreserven (Agio)	–	–
Gewinnreserven	2 255.4	1 859.3
Anteil Jelmoli-Aktionäre am Eigenkapital	2 255.4	1 859.3
Minderheitsanteile am Eigenkapital	2.3	3.7
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>2 257.7</b>	<b>1 863.0</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten	844.0	237.7
Latente Steuerverbindlichkeiten	500.2	431.8
Rückstellungen	–	4.9
Langfristiges Fremdkapital	1 344.2	674.4
Lieferantenverbindlichkeiten	28.7	27.9
Finanzielle Verbindlichkeiten	801.5	826.7
Übrige Verbindlichkeiten	39.1	46.2
Laufende Steuerverbindlichkeiten	8.7	18.8
Passive Abgrenzungen	51.6	40.3
Rückstellung Tivona	–	–
Kurzfristiges Fremdkapital	929.6	959.9
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>2 273.8</b>	<b>1 634.3</b>
<b>Passiven</b>	<b>4 531.5</b>	<b>3 497.3</b>

Immobilien		Detailhandel	
30.06.2009	31.12.2008	30.06.2009	31.12.2008
4 201.4	3 197.1	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	4.0	-	-
-	-	17.0	17.9
4.5	4.5	16.6	17.5
4.5	8.5	33.6	35.4
0.6	0.8	5.5	5.2
2.3	-	-	-
0.1	0.1	-	-
2.4	0.1	-	-
-	-	-	-
<b>4 208.9</b>	<b>3 206.5</b>	<b>39.1</b>	<b>40.6</b>
1.0	1.0	17.4	19.4
-	-	136.4	127.7
19.4	6.0	44.6	20.4
0.8	2.0	-	-
15.2	10.1	4.1	3.2
0.2	-	-	-
14.8	8.2	29.6	52.2
<b>51.4</b>	<b>27.3</b>	<b>232.1</b>	<b>222.9</b>
<b>4 260.3</b>	<b>3 233.8</b>	<b>271.2</b>	<b>263.5</b>

-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
2 192.4	1 799.8	63.0	59.5
2 192.4	1 799.8	63.0	59.5
-	1.4	2.3	2.3
<b>2 192.4</b>	<b>1 801.2</b>	<b>65.3</b>	<b>61.8</b>
844.0	237.7	-	-
495.6	427.2	4.6	4.6
-	4.9	-	-
1 339.6	669.8	4.6	4.6
8.2	3.2	20.5	24.7
659.3	686.8	142.2	139.9
10.2	30.8	28.9	15.4
7.9	12.8	0.8	6.0
42.7	29.2	8.9	11.1
-	-	-	-
728.3	762.8	201.3	197.1
<b>2 067.9</b>	<b>1 432.6</b>	<b>205.9</b>	<b>201.7</b>
<b>4 260.3</b>	<b>3 233.8</b>	<b>271.2</b>	<b>263.5</b>

## GELDFLUSSRECHNUNG (VERKÜRZT)

Mio. CHF	Konzern konsolidiert	
	1. Sem. 2009	1. Sem. 2008
<b>Cashflow aus operativer Tätigkeit</b>	41.1	58.4
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	-116.4	-56.8
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	-729.3 <sup>1</sup>	-42.2
<b>Cashflow aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>	-3.0	-6.0
Fremdwährungsdifferenzen auf flüssigen Mitteln	0.2	-
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>-807.4</b>	<b>-46.6</b>
Flüssige Mittel		
Anfang der Periode	879.4	703.7
Ende der Periode	72.0	657.1

<sup>1</sup> inkl. Effekt Ausschüttung Athris CHF 573.3 Mio.

## EIGENKAPITALNACHWEIS

Mio. CHF	Aktienkapital	Eigene Aktien und Optionen	Kapitalreserve	Hedging-Reserve	Umrechnungsdifferenzen	Übrige Gewinnreserven	Total Gewinnreserven	Anteil Aktionäre Jelmoli Holding	Minderheitsanteile	Eigenkapital total
<b>Eigenkapital per 01.01.2008</b>	38.1	-85.0	273.1	9.0	0.8	2 133.8	2 143.6	2 369.8	18.9	2 388.7
Restatement IFRIC 13 <sup>1</sup>						-0.7	-0.7	-0.7		-0.7
<b>Eigenkapital per 1.1.2008 (angepasst)</b>	38.1	-85.0	273.1	9.0	0.8	2 133.1	2 142.9	2 369.1	18.9	2 388.0
<b>Reingewinn</b>						121.2	121.2	121.2	1.4	122.6
Marktwertveränderung Zinssatz-Swap				2.9			2.9	2.9		2.9
In die Erfolgsrechnung übertragene Gewinne oder Verluste aus Finanzinstrumenten				-1.5			-1.5	-1.5		-1.5
Umrechnungsdifferenz					-4.4		-4.4	-4.4		-4.4
<b>Sonstige Ergebnisse, nach Steuern</b>				1.4	-4.4	-	-3.0	-3.0	-	-3.0
<b>Gesamtergebnis</b>				1.4	-4.4	121.2	118.2	118.2	1.4	119.6
Erwerb von Minderheitsanteilen						0.7	0.7	0.7	-1.7	-1.0
Transaktionskosten Kapitalerhöhung			-2.0				-	-2.0		-2.0
Kauf und Verkauf von eigenen Aktien und Optionen, inkl. aktienbasierten Vergütungen		1.2				0.8	0.8	2.0		2.0
Ordentliche Dividende						-35.5	-35.5	-35.5		-35.5
<b>Eigenkapital per 30.06.2008</b>	38.1	-83.8	271.1	10.4	-3.6	2 220.3	2 227.1	2 452.5	18.6	2 471.1
<b>Eigenkapital per 01.01.2009</b>	38.1	-87.7	271.1	35.8	-3.3	2 151.7	2 184.2	2 405.7	18.8	2 424.5
Restatement IFRIC 13 <sup>1</sup>						-0.4	-0.4	-0.4		-0.4
<b>Eigenkapital per 1.1.2009 (angepasst)</b>	38.1	-87.7	271.1	35.8	-3.3	2 151.3	2 183.8	2 405.3	18.8	2 424.1
<b>Reingewinn</b>						117.5	117.5	117.5	0.8	118.3
In die Erfolgsrechnung übertragene Gewinne oder Verluste aus Zinssatz-Swap				-35.8		-	-35.8	-35.8		-35.8
Neubewertung aus Umnutzung Immobilien						3.4	3.4	3.4		3.4
<b>Sonstige Ergebnisse, nach Steuern</b>	-	-	-	-35.8	-	3.4	-32.4	-32.4	-	-32.4
<b>Gesamtergebnis</b>	-	-	-	-35.8	-	120.9	85.1	85.1	0.8	85.9
Kapitalerhöhung (Einführung Einheitsaktie)	2.5						-	2.5		2.5
Kapitalerhöhung (Erwerb Tivona)	2.3		55.9 <sup>2</sup>				-	58.2		58.2
Kauf von eigenen Aktien		-12.0					-	-12.0		-12.0
Verkauf von eigenen Aktien		3.1				-1.5	-1.5	1.6		1.6
Erwerb Tivona (Lieferung eigene Aktien) <sup>3</sup>		85.2				45.9	45.9	131.1	-1.4	129.7
Aktienbasierte Vergütungen		3.0				-0.7	-0.7	2.3		2.3
Umwandlung Kapitalreserve in freie Reserve			-273.0			273.0	273.0	-		-
Sachdividende Athris <sup>4</sup>					3.3	-1 011.1	-1 007.8	-1 007.8	-15.9	-1 023.7
Ordentliche Dividende						-40.4	-40.4	-40.4		-40.4
<b>Eigenkapital per 30.06.2009</b>	42.9	-8.4	54.0	-	-	1 537.4	1 537.4	1 625.9	2.3	1 628.2

1 Vgl. Erläuterung Seite 14

2 abzüglich Emissionsabgabe CHF 0.5 Mio.

3 inkl. Auflösung latenter Steuern

4 inkl. CHF 5.8 Mio. auf Grund der Abspaltung auf eigenen Aktien erhaltene Athris-Anteile und CHF 0.4 Mio. bezahlte Verrechnungssteuer

## GRUNDSÄTZE DER KONZERNRECHNUNGSLEGUNG UND ERLÄUTERUNGEN ZUR KONSOLIDierten RECHNUNG

### 1. Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

Die ungeprüfte und verkürzte konsolidierte Rechnung für das erste Halbjahr 2009 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der Konzerngesellschaften der Jelmoli Holding AG (Jelmoli Gruppe) per 30. Juni 2009 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 2008 angewendet. Die konsolidierte Halbjahresrechnung ist in Millionen CHF dargestellt. Wo nötig, wurden die Vergleichszahlen umgegliedert oder erweitert, um Änderungen in der Darstellung der konsolidierten Halbjahresrechnung abzubilden. Die konsolidierte Halbjahresrechnung umfasst nicht alle Angaben, wie sie in der konsolidierten Jahresrechnung enthalten sind, und sollte daher im Zusammenhang mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2008 gelesen werden.

Die konsolidierte Halbjahresrechnung wurde am 26. August 2009 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt.

Jelmoli führte den im Rahmen des «Improvement Project 2008» angepassten IAS 40 «Renditeigenschaften» auf den 1. Januar 2009 ein. Die Änderung des Standards verlangt, dass Renditeigenschaften im Bau nicht mehr als Sachanlagen, sondern neu als Renditeigenschaften zu behandeln sind. Dies bedeutet, dass auch Renditeigenschaften im Bau grundsätzlich zum Verkehrswert bilanziert werden und Anpassungen der Verkehrswerte erfolgswirksam erfasst werden. Der geänderte Standard ist ab dem 1. Januar 2009 prospektiv anzuwenden. Die Neuerung hatte auf die Erfolgsrechnung des 1. Halbjahres 2009 einen positiven Effekt von rund CHF 72 Mio., wovon CHF 26 Mio. die Neubewertung der Entwicklungsprojekte per 30. Juni 2009 betrafen (Position «Neubewertung der Renditeigenschaften») und CHF 46 Mio. die erstmalige Neubewertung von Entwicklungsprojekten per 1. Januar 2009 betrafen (Position «Anteil am Ergebnis assoziierte Gesellschaft Tivona»).

Jelmoli führte zudem die Interpretation IFRIC 13 «Kundentreueprogramme» auf den 1. Januar 2009 ein. Diese Interpretation verlangt, dass Prämien, die im Rahmen von Verkaufstransaktionen an Kunden gewährt werden, als separate Umsatzkomponente behandelt werden. Für Jelmoli betrifft dies das «Bonus Card»-Programm. Die Anwendung von IFRIC 13 resultierte in einer Anpassung der Vorjahresangaben, wobei die Übergangseffekte per 1. Januar 2008 gegen die Gewinnreserven erfasst wurden. Die erstmalige Anwendung von IFRIC 13 führte zu einer Erhöhung des Umsatzes von CHF 0.1 Mio. (Vorjahr CHF 0.3 Mio.). Die Auswirkungen auf die Bilanz per 1. Januar und 31. Dezember 2008 sowie die Erfolgsrechnung des ersten Halbjahres 2008 sind in den folgenden Tabellen dargestellt.

Im Weiteren wendet Jelmoli ab 1. Januar 2009 den revidierten IAS 1 «Darstellung des Abschlusses» an. Der geänderte Standard verlangt u.a. den Ausweis einer Gesamtergebnisrechnung. Zudem ist eine Eröffnungsbilanz des Vorjahres darzustellen, wenn Rechnungslegungsgrundsätze rückwirkend anzuwenden sind, Fehler korrigiert oder Umgliederungen vorgenommen werden.

Jelmoli hat zudem beschlossen, die revidierten IFRS 3 «Unternehmenszusammenschlüsse» und IAS 27 «Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS» frühzeitig ab 1. Januar 2009 anzuwenden. Während der revidierte IFRS 3 prospektiv anzuwenden ist, verlangt der geänderte IAS 27 eine rückwirkende Anwendung; Letzterer hat auf das Konzernergebnis und die Konzernbilanz von Jelmoli keinen Einfluss. Im Rahmen der Akquisition von Tivona ergeben sich aus der Anwendung der revidierten Standards folgende wesentlichen Auswirkungen: Die im Rahmen der Transaktion angefallenen Kosten wurden sofort aufwandwirksam erfasst. Der Buchwert des vormals gehaltenen Anteils von 44.5 % an der Tivona entspricht in etwa dem Verkehrswert. Weitere Details zur Transaktion vgl. Erläuterung 2.

Der ebenfalls revidierte und ab 1. Januar 2009 prospektiv anzuwendende IAS 23 verlangt, dass Fremdkapitalzinsen auf qualifizierenden Vermögenswerten aktiviert werden. Da Jelmoli diesen Grundsatz bereits bisher anwandte, hat der revidierte Standard auf den vorliegenden konsolidierten Halbjahresbericht keine Auswirkungen.

Die ebenfalls auf Anfang 2009 in Kraft getretenen revidierten Standards IFRS 2, IAS 32 und weitere, im Rahmen des «Improvements Projects 2008» geänderte Standards sowie die neuen Interpretationen IFRIC 15 und IFRIC 16 haben keinen Einfluss auf die vorliegende konsolidierte Halbjahresrechnung.

## Angepasste Bilanz (ausgewählte Positionen) per 31. Dezember 2008

Mio. CHF	Publizierter Jahresbe- richt 2008	Anwendung von IFRIC 13	Konzern (angepasst)
Latente Steuerverbindlichkeiten	421.7	-0.1	421.6
Passive Rechnungsabgrenzungen	86.5	0.5	87.0
Anteil Jelmoli-Aktionäre am Eigenkapital	2 405.7	-0.4	2 405.3
Anteil Minderheitsaktionäre am Eigenkapital	18.8	-	18.8

## Angepasste Bilanz (ausgewählte Positionen) per 1. Januar 2008

Mio. CHF	Publizierter Jahresbe- richt 2008	Anwendung von IFRIC 13	Konzern (angepasst)
Latente Steuerverbindlichkeiten	388.2	-0.2	388.0
Passive Rechnungsabgrenzungen	122.0	0.9	122.9
Anteil Jelmoli-Aktionäre am Eigenkapital	2 369.8	-0.7	2 369.1
Anteil Minderheitsaktionäre am Eigenkapital	18.9	-	18.9

## Angepasste Erfolgsrechnung (ausgewählte Positionen wie publiziert, d.h. inkl. Athris) für das erste Halbjahr 2008

Mio. CHF	Publizierter Halbjahres- bericht 2008	Anwendung von IFRIC 13	Konzern (angepasst)
Bruttoumsatz	145.2	0.3	145.5
Ertragssteuern	-34.9	-0.1	-35.0
Reingewinn	122.4	0.2	122.6
Anteil Jelmoli-Aktionäre am Reingewinn (Konzerngewinn)	121.0	0.2	121.2
Anteil Minderheitsaktionäre am Reingewinn	1.4	-	1.4

Die Erstellung der konsolidierten Halbjahresrechnung verlangt vom Management, Einschätzungen und Annahmen zu treffen, welche die ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Bilanzierung beeinflussen. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt derartige Einschätzungen und Annahmen, die vom Management zum Zeitpunkt der Bilanzierung nach bestem Wissen getroffen wurden, von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen in jener Berichtsperiode entsprechend angepasst, in dem sich die Gegebenheiten geändert haben. In der konsolidierten Halbjahresrechnung wurden vom Management keine neuen Annahmen und Einschätzungen im Vergleich zur Konzernrechnung per Dezember 2008 getroffen.

## 2. Tivona AG

Am 26. Februar 2009 erzielten die Jelmoli Holding AG und die Aktionäre der Tivona AG eine Einigung über die bislang bestrittene Übertragung der restlichen 55.5 % der Tivona AG. In diesem Zusammenhang wurden 39 Beteiligungen übernommen, wovon die wesentlichsten Tivona Eta AG, Basel, (Einkaufszentrum Stückli) und Tivona 038 AG, Basel, (Business Park) sind.

Tivona AG ist eine insgesamt 35 Liegenschaften umfassende Immobiliengruppe mit einem Entwicklungsgeschäft. Die Akquisition passt zu Jelmoli bezüglich Grösse, regionaler Ausrichtung, Detailhandelsfokus der Liegenschaften und Entwicklungskompetenz und -potenzial. Um die Unsicherheiten und den Kosten- und Zeitaufwand aus dem laufenden Schiedsverfahren zu beseitigen, hat Jelmoli die Streitigkeiten in einem Vergleich per Saldo aller Ansprüche gütlich beigelegt. Gegen Zahlung von CHF 60 Mio. und Lieferung von insgesamt 80 000 Jelmoli-Inhaberaktien-Äquivalenten wurden Ende Februar 2009 die restlichen 55.5 % der Tivona AG erworben. Am 30. Juni 2009 hat die Jelmoli Holding AG den Altaktionären der Tivona AG weitere insgesamt 222 500 Jelmoli-Namenaktien (entspricht 25 000 Inhaberaktien vor Einführung der Einheitsaktie und Abspaltung der Athris) geliefert, die durch Kapitalerhöhung geschaffen wurden. Per 26. Februar 2009 wurden die Liegenschaften der Tivona AG in das Immobilienportfolio der Jelmoli übernommen. Dem Kaufpreis für die restlichen 55.5 % der Tivona AG von CHF 260.6 Mio. steht ein anteiliges Eigenkapital von CHF 162.4 Mio. gegenüber. Für die daraus entstehende vertragliche Verpflichtung, Tivona zu einem Preis zu übernehmen, der zu einem sofortigen Impairment führt, war bereits per 31. Dezember 2008 eine Rückstellung von CHF 100.2 Mio. gebildet worden.

### Mio. CHF

Der Kaufpreis für die restlichen Anteile von 55.5 % an der Tivona AG setzt sich wie folgt zusammen:

Zahlung bei Vollzug der Transaktion (26. Februar 2009)	60.0
Lieferung von 55 000 Inhaberaktien aus dem Bestand der eigenen Aktien zum Kurswert bei Vollzug	129.3
Aufgeschobener Kaufpreis von 222 500 Namenaktien (nach Einführung Einheitsaktie und nach Abspaltung Athris; entspricht 25 000 Inhaberäquivalenten) übergeben am 30. Juni 2009, in Höhe von	58.7
Weitere Elemente des Kaufpreises:	
Darlehensübernahme	12.0
Steuern (Umsatzabgabe)	0.6
<b>Total Kaufpreis</b>	<b>260.6</b>

Der Geldabfluss im Zusammenhang mit dieser Transaktion betrug im ersten Halbjahr 2009 CHF 62.3 Mio. (darin inbegriffen CHF 1.7 Mio. übrige Transaktionskosten, die in der Erfolgsrechnung unter übrigen Aufwand erfasst sind). Im Weiteren sind Kosten der Kapitalerhöhung (Emissionsabgabe) im Betrag von CHF 0.5 Mio. angefallen, die direkt im Eigenkapital erfasst wurden.

Das Eigenkapital in der konsolidierten Jahresrechnung der Tivona AG beträgt zu IFRS-Buchwerten CHF 296.1 Mio. Aufgrund der Verkehrswertanpassungen betragen die erworbenen Aktiven und Verbindlichkeiten per Übernahmezeitpunkt CHF 292.6 Mio. und verteilen sich auf die folgenden Positionen (provisorische Werte):

Mio. CHF	IFRS Buchwerte	Verkehrswert- anpassungen	Übernahme- werte
Renditeliegenschaften	876.5	–	876.5
Sachanlagen	0.2	–	0.2
Finanzanlagen	4.3	–	4.3
Kundenforderungen, übrige Forderungen und aktive Abgrenzungen	9.3	–	9.3
Forderungen gegenüber Aktionären	27.3	–	27.3
Wertschriften	0.1	–	0.1
Flüssige Mittel	17.0	–	17.0
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	–533.7	–4.6	–538.3
Latente Steuerverbindlichkeiten	–58.0	1.1	–56.9
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten gegenüber Jelmoli-Gesellschaften	–31.4	–	–31.4
Lieferanten und übrige Verbindlichkeiten	–4.4	–	–4.4
Laufende Steuerverbindlichkeiten	–0.5	–	–0.5
Passive Abgrenzungen	–10.6	–	–10.6
<b>Total identifizierbare Aktiven und Verbindlichkeiten</b>	<b>296.1</b>	<b>–3.5</b>	<b>292.6</b>

Die erworbenen Forderungen teilen sich wie folgt auf:

Mio. CHF	Vertragliche Brutto- forderungen	nicht einbringliche Beträge	Verkehrswert
Kundenforderungen aus Miete	0.6	-0.1	0.5
Forderungen gegenüber Aktionären	27.3		27.3
übrige Forderungen	3.7		3.7
<b>Total</b>	<b>31.6</b>	<b>-0.1</b>	<b>31.5</b>

Wie erwähnt wurde die Kontrolle über die Tivona AG in mehreren Schritten erworben. Aus dem gesamten Erwerb resultierte folgender Goodwill:

<b>Mio. CHF</b>	
Kaufpreis für 55.5%-Anteil	260.6
Verkehrswert des bereits gehaltenen 44.5 % Anteils am 26. Februar 2009 <sup>1</sup>	130.2
<b>Total</b>	<b>390.8</b>
Total identifizierbare Aktiven und Verbindlichkeiten	292.6
<b>Goodwill</b>	<b>98.2</b>
Impairment Goodwill	-98.2
Verwendung Rückstellung belastender Vertrag per 26. Februar 2009	100.2
<b>Positiver Ergebnis-Effekt</b>	<b>2.0</b>

<sup>1</sup> entspricht den zum Marktwert bewerteten Nettoaktiven der Tivona

Im Zusammenhang mit der Beilegung des Rechtsstreits mit den Altaktionären Tivona ist ein nicht werthaltiger Goodwill von CHF 98.2 Mio. entstanden, welcher dem Gesamtergebnis der langjährigen Verhandlungen und dem Schlussresultat des Rechtsfalls entspricht.

Im Rahmen des Purchase Accounting konnten keine Mehrwerte identifiziert werden, die über die Fair Values der identifizierbaren Nettoaktiven (inkl. Entwicklungsliegenschaften) hinaus gehen. Jelmoli war im Zusammenhang mit dem Rechtsstreit mit der Tivona verpflichtet, die ausstehenden 55.5 % der Tivona-Gruppe zu übernehmen. Im Jahresabschluss 2008 wurde eine Rückstellung für den belasteten Vertrag betreffend Erwerb Tivona von CHF 100.2 Mio. verbucht, die zur Deckung des entstandenen Goodwill-Impairments verwendet wurden.

In den 4 Monaten seit Erwerb der Kontrolle trug die Tivona AG CHF 9.7 Mio. zum Mietertrag und CHF 11.8 Mio. zum Reingewinn von Jelmoli bei. Wäre der Kontrollerwerb per 1. Januar 2009 erfolgt, hätte im ersten Halbjahr 2009 der Gesamterlös CHF 196.2 Mio. und der Reingewinn CHF 177.4 Mio. (inkl. Entwicklungsgewinne aufgrund von IAS 40 revised) betragen.

### 3. Spaltung Jelmoli / Athris

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 23. Januar 2009 wurde die Abspaltung der Investmentgesellschaft Athris beschlossen. Diese Transaktion wurde am 30. März 2009 in Form einer Dividendenausschüttung (Sachdividende) vollzogen.

In Anwendung von IFRS 5 wird der Erfolg von Athris in einem Betrag separat als Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen der Erfolgsrechnung wurden entsprechend angepasst. Das Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs gliedert sich in die folgenden Komponenten:

Mio. CHF	1.1.–30.03.2009	1.1.–30.06.2008
Bruttoumsatz	33.7	59.7
Übriger Erträge	2.1	3.2
<b>Gesamterlös</b>	<b>35.8</b>	<b>62.9</b>
Warenaufwand	-6.9	-13.1
Personalaufwand	-10.7	-25.9
Übriger Aufwand	-10.6	-10.0
Abschreibungen auf Anlagen	-0.8	-1.1
EBIT Betriebsergebnis	6.8	12.8
Finanzergebnis (ohne konzerninterne Finanzierung)	-0.8	0.6
<b>EBT Ergebnis vor Steuern</b>	<b>6.0</b>	<b>13.4</b>
Ertragssteuern	-1.5	-3.1
<b>Total Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>	<b>4.5</b>	<b>10.3</b>

Cashflow des aufgegebenen Geschäftsbereichs:

Mio. CHF	1.1.–30.03.2009	1.1.–30.06.2008
Cashflow aus operativer Tätigkeit	0.4	5.3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.4	-11.5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.0	0.2
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>-3.0</b>	<b>-6.0</b>

Aus der Abspaltung resultierte 2009 folgender Geldabfluss:

Mio. CHF	30.03.2009
Abgegangene flüssige Mittel	-573.3
<b>Total Nettogeldabfluss aus Ausschüttung</b>	<b>-573.3</b>

Die Bilanz der abgespaltenen Athris zeigte sich per 30. März 2009 wie folgt:

Mio. CHF	30.03.2009
Sachanlagen	225.3
Immaterielle Anlagen	1.5
Finanzanlagen	299.5
Vorräte	8.9
Kundenforderungen	1.9
Übrige Forderungen	11.4
Wertschriften	14.7
Flüssige Mittel	573.3
übriges Umlaufvermögen	1.2
<b>Total Aktiven</b>	<b>1 137.7</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten (ohne IC-Finanzierung)	56.9
Latente Steuerverbindlichkeiten	26.1
Rückstellungen	0.1
Lieferantenverbindlichkeiten	5.9
Finanzielle Verbindlichkeiten	1.9
Übriges Fremdkapital	17.7
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>108.6</b>
<b>Minderheitsanteile</b>	<b>15.9</b>
<b>Netto-Aktiven</b>	<b>1 013.2</b>

Die Dividendenausschüttung wird zum obigen Buchwert der Nettoaktiven als Abgang im Eigenkapital separat ausgewiesen.

#### 4. Saisonalität der operativen Tätigkeiten

Der Geschäftsverlauf des Segments 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.

#### 5. Segmentberichterstattung / Erfolgsrechnung

Im Zusammenhang mit der Abspaltung der Athris wurde im Jahr 2008 die Segmentberichterstattung angepasst und gleichzeitig IFRS 8 frühzeitig angewandt. Die Segmentangaben für das 1. Halbjahr 2008 wurden im vorliegenden Halbjahresbericht entsprechend den Ausweisänderungen angepasst.

Die weitergeführte Geschäftstätigkeit der Jelmoli umfasst die zwei Segmente Immobilien (Vermietung und Entwicklung von Detailhandelsliegenschaften) und Detailhandel (Verkaufsaktivitäten im Detailhandel).

Im Segment Immobilien sind sämtliche Liegenschaften wie Renditeliegenschaften dargestellt, wobei deren Bewertung nach denselben Grundsätzen durch die Firma Wüest & Partner erfolgt. Im Halbjahresabschluss wurde der Marktwert aller Renditeliegenschaften neu bewertet.

Entsprechend zeigt das Segment Immobilien die Marktwertveränderung sämtlicher Liegenschaften in der Erfolgsrechnung sowie die gesamten Differenzen zwischen den Marktwerten und den IFRS-Buchwerten (Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen) im Eigenkapital. In der Segmentbilanz (Spalte «Total operative Segmente») sind somit sämtliche Immobilien zum Marktwert eingesetzt, womit auch die Bewertungsreserven in den mehrheitlich oder vollständig selbst genutzten Immobilien offengelegt werden.

In der Spalte «Elimination Eigennutzung» werden die entsprechenden Mehrwerte auf Liegenschaften, die aus Konzernsicht gemäss IFRS als selbst genutzt gelten, wieder in Abzug gebracht. Die anteiligen Abschreibungen werden der Konzernrechnung belastet.

Bezüglich der Entwicklung der einzelnen Segmente wird auf den Kommentar zum Geschäftsgang verwiesen.

Der Mietertrag aus der Vermietung von Renditeliegenschaften belief sich aus Konzernsicht auf CHF 86.8 Mio. (Vorjahr CHF 71.6 Mio.) und verteilt sich wie folgt auf die Anlagekategorien:

Mio. CHF	2009						2008					
	Zürich	Genfer-see	Nord-west-schweiz	Ost-schweiz	übrige	Total	Zürich	Genfer-see	Nord-west-schweiz	Ost-schweiz	übrige	Total
Mindest- und Fix-Mietertrag	17.8	32.6	10.5	11.9	9.0	81.8	17.7	29.3	4.2	7.7	7.1	66.0
Umsatzabhängige Mieterlöse	0.1	0.2	0.1	0.1	–	0.5	0.4	0.5	–	0.3	–	1.2
Parkingerträge	1.5	1.2	0.6	0.7	0.5	4.5	1.6	1.0	0.5	0.8	0.5	4.4
<b>Total Mieterlös</b>	<b>19.4</b>	<b>34.0</b>	<b>11.2</b>	<b>12.7</b>	<b>9.5</b>	<b>86.8</b>	<b>19.7</b>	<b>30.8</b>	<b>4.7</b>	<b>8.8</b>	<b>7.6</b>	<b>71.6</b>

Allgemeine Angaben zu den Renditeliegenschaften nach Anlagekategorien:

Mio. CHF	2009						2008						
	Zürich	Genfer-see	Nord-west-schweiz	Ost-schweiz	übrige	Total	Zürich	Genfer-see	Nord-west-schweiz	Ost-schweiz	übrige	Athris	Total
Aktueller Wert – Segment	1 085.1	1 447.0	867.3	437.4	364.6	4 201.4	1 052.2	1 336.3	150.4	416.7	241.5	41.3	3 238.4
Aktueller Wert – Konzern	716.4	1 381.8	867.3	437.4	364.6	3 767.5	686.8	1 271.9	150.4	415.9	241.4	41.3	2 807.7
Soll-Mietertrag – Segment, annualisiert	57.8	78.4	61.1	27.0	23.1	247.4	57.3	70.8	10.4	26.9	15.6	1.7	182.7
Soll-Mietertrag – Konzern, annualisiert	42.8	75.5	61.1	26.8	23.1	229.3	41.9	67.6	10.3	26.7	15.6	1.7	163.8
Leerstände in % der Fläche	7.3	3.5	2.8	9.9	5.0	5.1	6.9	2.0	9.6	10.3	2.3	8.2	5.7
Leerstände in % des Werts	3.1	2.6	2.0	6.3	4.7	3.2	2.3	1.2	7.7	5.6	1.0	2.1	2.6

In der Berichtsperiode erbrachten die 5 grössten Mietergruppen 37.4% (Vorjahr 44.0%) des Mietertrags. Namentlich handelt es sich um folgende Unternehmen:

%	2009	2008
Coop-Gruppe	14.7	17.4
Migros-Gruppe	11.1	14.3
Inditex-Gruppe	5.2	7.4
Actelion Pharmaceutical	3.2	–
Dosenbach	3.2	2.5
Holmes Place	–	2.4

Per 30. Juni 2009 zeigten sich folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse (Basis annualisierte Ist-Mieterträge):

Mio. CHF	2009	2008
unbefristet	27.4	28.2
Innert 1 Jahr	11.8	7.8
über 1 Jahr	6.0	5.2
über 2 Jahre	15.7	14.1
über 3 Jahre	16.2	16.4
über 4 Jahre	13.2	12.5
über 5 Jahre	10.1	4.2
über 6 Jahre	4.2	2.7
über 7 Jahre	4.8	1.9
über 8 Jahre	8.5	6.5
über 9 Jahre	8.3	7.1
über 10 Jahre	90.8	56.2
<b>Total</b>	<b>217.0</b>	<b>162.8</b>

## 6. Bilanz

Im Anlagevermögen haben die Renditeliegenschaften um CHF 959.8 Mio. zugenommen, dies vor allem infolge der erstmaligen Vollkonsolidierung der Tivona-Gruppe und der gemäss IAS 40 neu zu bewertenden Renditeliegenschaften im Bau. Die Sachanlagen haben um CHF 199.4 Mio., hauptsächlich infolge der Abspaltung Athris abgenommen.

Die finanziellen Verbindlichkeiten haben sich insbesondere durch die Übernahme der Tivona-Gruppe von insgesamt CHF 1 344.9 Mio. (Stand Ende 2008) auf CHF 2 005.4 Mio. erhöht.

Am 8. Januar 2009 wurden die Anfang Juli 2004 aufgenommenen Privatplatzierungen in den USA (USD 180 Mio. und USD 10 Mio.) zurückbezahlt.

Im Zusammenhang mit der Ausschüttung einer Sonderdividende als wesentlicher Teil des strategischen Plan, haben die Anleiensgläubiger der zwei ausstehenden Anleihen der Jelmoli Holding AG im Nennwert von CHF 175 Mio. und CHF 200 Mio. zugestimmt, diese nicht vorzeitig fällig zu stellen. Die beiden Anleihen werden somit im Gegenzug ab dem 30. März 2009 neu zum Satze von 4.25% p.a. (bei der am 5. Juli 2011 fälligen 4%-Anleihe) bzw. 4.625% p.a. (bei der am 11. Juli 2013 fälligen 3.125%-Anleihe) verzinst und die Jahrescoupons entsprechend angepasst.

Die Ausschüttung der Athris-Gruppe hatte einen Eigenkapital-Abfluss von rund CHF 1 Milliarde zur Folge. Die Übernahme von Tivona AG hatte einen positiven Effekt auf das Eigenkapital, einerseits durch den Abgang von eigenen Aktien und andererseits durch die zu diesem Zweck getätigte Kapitalerhöhung. Auch infolge des positiven Ergebnisses erreicht das Eigenkapital nach Berücksichtigung der Dividende von CHF 40.4 Mio., die ebenfalls in der Berichtsperiode ausgeschüttet wurde, nun CHF 1 628.2 Mio. (Vorjahr CHF 2 424.1 Mio.).

## 7. Detailangaben zum Immobilienportfolio

Aktueller Wert des Portfolios nach Kategorien:

Mio. CHF	Marktwert 30.06.2009	Marktwert 31.12.2008	Veränderung
Zürich	716.4	686.8	29.6
Genfersee	1 381.8	1 271.9	109.9
Nordwestschweiz	867.3	150.4	716.9
Ostschweiz	437.4	415.9	21.5
Übrige	364.6	241.4	123.2
Athris	–	41.3	–41.3
<b>Gesamttotal</b>	<b>3 767.5</b>	<b>2 807.7</b>	<b>959.8</b>

In der Berichtsperiode sind, abgesehen von der erwähnten Übernahme mit der Tivona-Gruppe und der Abspaltung der Athris-Gruppe, keine bedeutenden Zu- und Abgänge von Renditeliegenschaften zu verzeichnen. Bei diesen Veränderungen trägt einzig die Immobilie EKZ «Stücki» (Liegenschaft 3 in den Detailangaben zum Immobilienportfolio Seite 24 - 25) mehr als 5 % zum Immobilienportfolio bei.

Per 30. Juni 2009 sind sämtliche Liegenschaften durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Wüest & Partner AG) nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet worden.

Detailangaben zum Immobilienportfolio inkl. Entwicklungsliegenschaften sind für sämtliche Objekte auf den Seiten 24–29 dargestellt.

## 8. Finanzverbindlichkeiten

Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Mio. CHF	2009	2008
4.25%-Anleihe 2004 – 2011 über CHF 175 Mio. nominell	174.4	174.2
4.625 %-Anleihe 2005 – 2013 über CHF 200 Mio. nominell	199.1	198.3
Darlehen Athris	266.0	–
Bankkredite	893.2	543.3
<b>Total</b>	<b>1 532.7</b>	<b>915.8</b>

Das Darlehen Athris ist auf ein ursprünglich konzerninternes Darlehen zurückzuführen, das im Rahmen der Abspaltung zu einem konzernexternen Darlehen wurde. Das Darlehen ist mit einer vertraglichen Fälligkeit bis am 31. Januar 2012 abgeschlossen.

Im ersten Halbjahr 2009 bewegte sich der vertragliche Zinssatz zwischen 1.9 und 2.0 %. Im Falle einer Kontroll-Übernahme der Jelmoli Holding durch Swiss Prime Site AG (SPS) hat die Athris die Möglichkeit, das Darlehen frühzeitig zu kündigen.

Die Bankkredite (alle in CHF) weisen eine feste Laufzeit von mehr als einem Jahr und teilweise variable Zinssätze auf der Basis von LIBOR zuzüglich einer Marge auf (effektive Zinssätze zwischen 1.0 % und 4.7 %).

Diese Bankkredite sind im Umfang von CHF 840 Mio. (per 31. Dezember 2008: CHF 295 Mio.) hypothekarisch besichert; der Buchwert der belehnten Liegenschaften beträgt CHF 1497 Mio. (per 31. Dezember 2008: CHF 658 Mio.).

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

Mio. CHF	2009	2008
Bankkredite (bilaterale und Konsortialkredite; alles in CHF)	359.0	179.0
Hypotheken	97.6	29.7
Notes (Privatplatzierung) USD	–	216.6
Übrige	16.1	3.8
<b>Total</b>	<b>472.7</b>	<b>429.1</b>

Die Verbindlichkeiten (alle in CHF) weisen eine Laufzeit von weniger als 12 Monaten und teilweise variable Zinssätze auf der Basis von LIBOR zuzüglich einer Marge auf (effektive Zinssätze zwischen 1.1 % und 3.6 %).

Die Verbindlichkeiten sind im Umfang von CHF 98 Mio. (per 31. Dezember 2008: CHF 30 Mio.) hypothekarisch besichert; der Buchwert der belehnten Liegenschaften beträgt CHF 368 Mio. (per 31. Dezember 2008; CHF 61 Mio.).

Das Übernahmeangebot von SPS (vgl. Anmerkung 11) hat Auswirkungen auf die bestehenden Finanzierungen (lang- und kurzfristig). 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.

## Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten

2009	Buchwert	1-6 Monate	7-12 Monate	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	später
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	1 532.7			162.2	594.3	167.4	254.2	354.6
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	472.7	198.3	274.4					
<b>Total</b>	<b>2 005.4</b>	<b>198.3</b>	<b>274.4</b>	<b>162.2</b>	<b>594.3</b>	<b>167.4</b>	<b>254.2</b>	<b>354.6</b>

2008	Buchwert	1-6 Monate	7-12 Monate	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	später
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	915.8			291.0	225.2	139.9	259.7	-
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	429.1	385.2	43.9					
<b>Total</b>	<b>1 344.9</b>	<b>385.2</b>	<b>43.9</b>	<b>291.0</b>	<b>225.2</b>	<b>139.9</b>	<b>259.7</b>	<b>-</b>

**9. Eventualverbindlichkeiten**

Es bestehen keine nennenswerten Eventualverbindlichkeiten.

**10. Investitionen**

Per 30. Juni 2009 waren noch laufende Investitionsprojekte für Sachanlagen im Betrag von rund CHF 180 Mio. beschlossen, wovon rund 90% in Auftrag gegeben sind. Die grössten Positionen sind die Überbauung Stücki in Basel mit dem Bürogebäude Business Park sowie der Umbau des House of Brands (Warenhaus Zürich).

**11. Weitere Angaben**

Im Aktionariat haben sich in der Berichtsperiode wesentliche Änderungen ergeben. So hat die in indirektem Besitz von Georg von Opel stehende Pelham Investments AG, Baar, ihre nach Einführung der Einheitsnamenaktien 29.92% betragende Beteiligung an Swiss Prime Site AG, Olten, veräussert, die darauf ein Übernahmeangebot für die restlichen Jelmoli-Namenaktien lanciert hat. Am 29. Juli 2009 hat die Angebotsfrist für den Umtausch der Jelmoli Namenaktien begonnen.

**12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Die konsolidierte Zwischenberichterstattung wurde vom Verwaltungsrat am 26. August 2009 zur Veröffentlichung genehmigt.

Es sind zwischen dem 30. Juni 2009 und dem 26. August 2009 keine weiteren Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte der in dieser Konzernrechnung enthaltenen Aktiven und Passiven erfordern würden oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.



## DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

	PLZ	Ort / Adresse	Liegen- schaftstyp	Verkehrs- wert	Eigen- tums- anteil	Grund- stücks- fläche in m <sup>2</sup>	Region	Ge- meinde- typ	Baujahr	Reno- vations- jahr	Projekt- stand	Aktueller Soll-Miet- ertrag in CHF
1	8001	Zürich, Seidengasse 1, «Warenhaus»	a	1	100 %	6 514	Z	GS	1896	2003	GF	29 382 651
2	1204	Genève, Rue du Rhône 48 / 50	a	1	100 %	5 166	G	GS	1921	2002	GF	17 576 315
3	4057	Basel, Hochbergerstrasse, EKZ «Stückli»	a	1	100 %	46 416	N	GS	2009		GB	24 706 472
4	9015	St. Gallen, Zürcherstrasse 462, «Shopping Arena»	a	1	100 %	33 106	O	MZ	2007		GF	15 896 875
5	1212	Grand-Lancy, Route des Jeunes 10, «CCL La Praille»	a	1	100 %	20 602	G	GS	2002		GF	14 661 607
6	1204	Genève, Place du Molard 2 / 4	a	1	100 %	1 718	G	GS	1690	2002	GF	8 491 410
7	1227	Carouge, Avenue Cardinal Mermillod 36	a	1	100 %	14 927	G	AG	1956	2002	GF	8 688 691
8	1003	Lausanne, Rue du Pont 5	a	1	100 %	4 403	G	GS	1910	2004	GF	6 427 492
9	4665	Oftringen, Spitalwaid, «Fachmarktzentrum A1»	a	1	100 %	45 269	N	AM	2006		GF	6 558 125
10	8112	Otelfingen, Industriestrasse 19 / 21	a	2	100 %	101 933	Z	AG	1965	2000	GF	8 453 897
11	4123	Allschwil, Hegenheimerstrasse, «Actelion»	a	2	100 %	4 880	N	AG	2006		GF	6 914 128
12	8001	Zürich, St. Annagasse 18, Steinmühleplatz 1	a	2	100 %	805	Z	GS	1957	1999	GF	3 789 763
13	1214	Vernier, Chemin de l'Etang 72, «Patio Plaza»	a	2	100 %	10 169	G	AG	2007		GF	4 951 512
14	1226	Thônex, Route de Genève 106	a	2	100 %	9 224	G	ÜG	2008		GF	4 098 415
15	4057	Basel, Hochbergerstrasse 60, «Business Park A – E»	a	2	100 %	9 000	N	GS	2008		GB	6 756 946
16	1212	Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	a	2	100 %	5 345	G	AG	2003		GF	4 244 988
17	6003	Luzern, Pilatusstrasse 4, «Flora»	a	2	100 %	4 376	I	MZ	1979	2008	GF	2 861 096
18	9245	Oberbüren, Westumfahrung, «Logistikzentrum Haslen»	a	2	100 %	5 240	O	AM	2004		GF	3 166 681
19	8050	Zürich, Nansenstrasse 5 / 7	b	3	100 %	3 990	Z	GS	1985		GF	2 432 274
20	3172	Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	a	3	100 %	12 709	B	AG	1985	2006	GF	2 339 672
21	3052	Zollikofen, Bernstrasse 160 / 164	a	3	100 %	9 544	B	AG	2005		GF	2 305 184
22	8001	Zürich, Bahnhofstrasse 69	a	3	100 %	230	Z	GS	1898	2007	GF	1 394 590
23	8001	Zürich, Steinmühleplatz	d	3	100 %	1 970	Z	GS	1972	2009	GF	2 994 532
24	4528	Zuchwil, «Birchi-Center»	a	3	100 %	9 563	N	AM	1997		GF	2 383 362
25	4058	Basel, Rebgrasse 20 / Utengasse 6	a	3	100 %	3 713	N	GS	1973	1998	GF	2 463 292
26	8001	Zürich, Sihlstrasse 24 / 30	a	3	100 %	1 155	Z	GS	1885	2007	GF	2 039 219
27	4001	Basel, Freie Strasse 36 / Pfluggässlein 4	a	3	100 %	517	N	GS	1894	2003	GF	1 600 000
28	8050	Zürich, Ohmstrasse 11	a	3	100 %	3 990	Z	GS	1927	2007	GF	2 307 967
29	1964	Conthey, Route Cantonale 11	a	3	100 %	10 537	S	AM	2002		GF	1 957 375
30	1204	Genève, Rue de Rive 3	a	3	100 %	377	G	GS	1900	2002	GF	1 298 458
31	1095	Lutry, Les Moulins	a	3	100 %	13 287	G	ÜG	2006		GF	1 662 875
32	9245	Oberbüren, Buchental 3	a	3	100 %	4 963	O	AM	1990		GF	1 623 522
33	6600	Locarno, Largo Zorzi 4 / Piazza Grande	a	3	100 %	2 365	S	MZ	1956	2001	GF	1 550 349
34	1201	Genève, Place Cornavin 10	a	3	100 %	381	G	GS	1958	2003	GF	1 236 396
35	5070	Frick, Hauptstrasse, «Shopy-Frick»	a	4	100 %	13 365	N	ÜG	2007		GF	1 183 444
36	1032	Romanel, Chemin du Marais 8	a	4	100 %	7 264	G	AG	1973	1995	GF	1 271 562
37	1964	Conthey, Route Cantonale	a	4	100 %	7 444	S	AM	2009		GB	666 000
38	1530	Payerne, Rte de Morens / Rte de Bussy	a	4	100 %	12 400	W	MZ	2006		GF	1 168 603
39	8112	Otelfingen, Industriestrasse 31	a	4	100 %	12 135	Z	AG	1986	1993	GF	1 564 951
40	2000	Neuchâtel, Aux Armourins	a	4	100 %	1 938	W	MZ	1902	1995	GF	1 375 071
41	9200	Gossau, Wilerstrasse 82	a	4	100 %	13 064	O	MZ	2007		GF	1 112 551
42	8004	Zürich, Birmensdorferstrasse 20 / Grüngasse 2	b	4	100 %	1 535	Z	GS	1957		GF	951 906
43	8640	Rapperswil, Alte Jonastrasse, «Zentrum Sonnenhof»	a	4	100 %	10 335	O	MZ	1976	1996	GF	1 065 079
44	6600	Locarno, Largo Zorzi	d	4	100 %	4 013	S	MZ	1990	2001	GF	1 354 442
45	3400	Burgdorf, Industrie Buchmatt	a	4	100 %	15 141	B	MZ	1973		GF	798 463
46	4000	Basel, Centralbahnplatz 9 / 10	a	4	100 %	403	N	GS	2005	2005	GF	802 016
47	9500	Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	a	4	100 %	1 105	O	MZ	1958	2008	GF	896 492
48	1004	Lausanne, Rue de Sébeillon 9a / 9b, «Sébeillon Centre»	a	4	100 %	2 923	G	GS	1930	2001	GF	949 495
49	4002	Basel, Rümelinbachweg 6	a	4	100 %	1 041	N	GS	1982	1997	GF	826 808
50	1215	Genève-Cointrin, Route de Pré-Bois	a	4	100 %	2 931	G	GS	2003		GF	810 000

a = Geschäftsliegenschaft

b = Wohn-/Geschäfts-  
liegenschaft

d = Spezialliegenschaft

1 = &gt; 100 Mio. CHF

2 = 50 – 100 Mio. CHF

3 = 20 – 50 Mio. CHF

4 = 10 – 20 Mio. CHF

Z = Zürich

G = Genfersee

O = Ostschweiz

I = Innerschweiz

B = Bern

N = Nordwestschweiz

S = Südschweiz

W = Westschweiz

GS = Grossstädte

MZ = Mittelzentren

AG = Agglomeration

GS = Grossstädte

AM = Agglomeration

MZ = Mittelzentrum

ÜG = Übrige Gemeinden

GF = Gebäude fertiggestellt

GB = Gebäude im Bau

	Leerstandsquote	Total Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in Prozent								Anzahl PP	Anzahl Mieter	Standortqualität*	Objektqualität*	Erwerbsjahr
			Verkauf	Büro	Gewerbe/ Industrie	Lager/ Logistik	Wohnen	Gastro- nomie	Hotel	Sonstige Nutzung					
1	0.0%	32 065	78.1%	6.0%	0.7%	7.9%	-	-	-	7.3%	-	1	1.0	1.5	1898
2	0.7%	33 343	51.6%	28.1%	4.4%	5.5%	-	-	-	10.4%	120	32	1.0	1.9	1945
3	-	55 718	59.1%	7.8%	0.3%	11.6%	-	4.0%	16.9%	0.3%	823	107	1.8	1.5	2009
4	7.8%	39 805	67.3%	11.6%	-	18.5%	-	-	-	2.6%	933	93	1.8	1.8	2005
5	0.0%	33 118	78.8%	0.9%	-	17.7%	-	-	-	2.6%	971	64	1.5	1.5	2002
6	0.0%	7 217	37.3%	56.3%	0.1%	3.7%	-	-	-	2.6%	-	22	1.0	1.4	2001
7	1.8%	35 134	23.9%	56.0%	1.6%	14.8%	-	-	-	3.7%	408	90	1.6	2.0	1998
8	0.2%	20 805	60.3%	15.6%	4.3%	7.2%	-	-	-	12.6%	-	22	1.2	2.0	1943
9	0.8%	20 226	77.0%	0.3%	-	11.2%	-	5.1%	-	6.4%	400	50	1.6	2.0	2009
10	2.9%	80 569	-	15.0%	0.5%	68.3%	0.3%	-	-	15.9%	971	40	1.9	2.2	1969
11	0.0%	15 000	-	26.7%	61.3%	12.0%	-	-	-	-	180	1	2.5	1.7	2009
12	6.7%	6 392	13.1%	59.7%	-	20.4%	-	-	-	6.8%	30	19	1.1	1.2	1960
13	28.9%	13 425	-	83.4%	-	16.6%	-	-	-	-	147	2	2.0	1.6	2009
14	0.0%	11 398	61.1%	-	1.2%	8.2%	23.6%	-	-	5.9%	236	26	1.6	1.7	1974
15	-	37 323	-	86.0%	5.3%	8.7%	-	-	-	-	140	2	1.6	1.6	2009
16	4.5%	12 975	46.4%	36.5%	-	15.1%	-	-	-	2.0%	80	24	1.6	1.8	2002
17	0.1%	9 893	54.3%	1.6%	-	22.8%	-	-	-	21.3%	-	2	1.0	1.8	1982
18	0.0%	27 660	-	2.4%	10.2%	71.8%	-	-	-	15.6%	-	1	2.6	1.3	2003
19	0.9%	5 949	38.4%	25.4%	-	5.1%	26.4%	-	-	4.7%	99	32	1.0	2.1	1985
20	0.0%	13 055	32.8%	9.0%	-	42.9%	0.5%	-	-	14.8%	69	5	2.0	2.1	1994
21	32.3%	10 932	35.6%	60.8%	-	3.3%	-	0.3%	-	-	203	8	1.8	1.7	2009
22	0.2%	1 123	11.1%	76.4%	-	11.6%	-	-	-	0.9%	-	7	1.0	1.8	1949
23	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	228	2	1.0	2.7	1967
24	0.0%	13 106	82.4%	1.3%	-	9.5%	2.4%	-	-	4.4%	267	9	2.2	2.1	2000
25	4.0%	8 435	67.2%	13.0%	-	14.6%	-	-	-	5.2%	295	62	1.8	1.9	1975
26	0.0%	2 869	13.6%	70.0%	-	5.6%	-	-	-	10.8%	-	5	1.1	1.2	2005
27	0.0%	2 429	59.4%	-	8.5%	11.3%	-	-	-	20.8%	-	1	1.0	1.2	2006
28	12.6%	5 965	52.6%	25.1%	-	12.8%	-	4.1%	-	5.4%	-	11	1.0	2.6	1954
29	0.0%	7 325	73.0%	5.3%	-	18.3%	1.8%	0.7%	-	0.9%	-	9	2.2	2.1	2009
30	0.0%	1 859	45.8%	34.5%	2.0%	8.2%	-	-	-	9.5%	-	4	1.1	2.2	2001
31	0.3%	3 255	76.8%	2.7%	2.5%	12.7%	-	-	-	5.3%	106	12	1.8	1.6	2001
32	16.9%	9 547	37.1%	20.0%	-	41.3%	-	-	-	1.6%	113	2	2.3	1.8	1994
33	1.0%	6 661	62.8%	9.2%	-	10.2%	7.4%	-	-	10.4%	-	9	1.3	2.1	1961
34	0.0%	2 778	70.0%	7.3%	1.3%	6.3%	-	-	-	15.1%	-	4	1.2	2.0	2001
35	6.7%	4 933	77.9%	8.6%	-	9.6%	-	3.9%	-	-	195	13	2.4	2.1	2009
36	0.0%	6 790	88.4%	0.2%	0.4%	10.2%	-	-	-	0.8%	-	4	2.2	1.9	1998
37	-	4 989	88.9%	-	-	8.2%	-	2.9%	-	-	-	12	2.0	1.8	2009
38	0.0%	5 784	88.0%	2.1%	-	9.9%	-	-	-	-	-	1	2.7	1.8	2009
39	54.5%	11 955	-	32.1%	0.6%	51.3%	-	-	-	16.0%	92	6	2.2	2.0	1986
40	0.0%	9 518	57.1%	5.9%	6.2%	16.4%	-	-	-	14.4%	-	6	1.0	1.8	1961
41	1.5%	4 610	93.5%	2.4%	-	0.7%	-	3.4%	-	-	170	8	2.3	1.7	2009
42	3.0%	3 918	39.5%	4.6%	-	12.9%	28.1%	-	-	14.9%	19	14	1.6	2.7	2006
43	0.0%	4 835	66.8%	2.1%	8.1%	6.4%	-	-	-	16.6%	-	1	1.7	2.2	1984
44	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.4	1.8	2000
45	0.0%	11 881	3.0%	3.5%	1.0%	89.9%	-	-	-	2.6%	-	1	2.4	2.8	1994
46	0.0%	1 408	32.4%	37.8%	-	20.6%	9.2%	-	-	-	-	8	1.2	2.0	2009
47	0.0%	3 407	66.4%	-	-	24.9%	-	-	-	8.7%	9	3	1.3	2.0	1962
48	4.9%	10 123	8.4%	63.1%	-	24.7%	-	-	-	3.8%	-	38	1.8	2.1	1961
49	2.9%	2 654	44.4%	33.4%	4.4%	11.7%	-	-	-	6.1%	76	19	1.8	2.6	2006
50	0.0%	4 839	72.2%	2.3%	3.5%	-	-	-	-	22.0%	64	1	1.7	2.1	2004

\* 1 gut  
2 durchschnittlich bis gut  
3 durchschnittlich  
4 schlecht bis durchschnittlich  
5 schlecht

	PLZ	Ort / Adresse	Liegen- schaftstyp	Verkehrs- wert	Eigen- tums- anteil	Grund- stücks- fläche in m <sup>2</sup>	Region	Ge- meinde- typ	Baujahr	Renovations- jahr	Projekt- stand	Aktueller Soll-Miet- ertrag in CHF
51	5404	Dättwil, Mellingerstrasse 208	a	4	100 %	6 752	N	MZ	1929	2000	GF	830 073
52	9245	Oberbüren, Buchental 2	a	4	100 %	6 401	O	AM	1980	2007	GF	769 117
53	1228	Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	e	4	100 %	28 429	G	AG			GP	–
54	4414	Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 1	a	4	100 %	3 033	N	AG	1987		GF	786 718
55	6210	Sursee, Moosgasse 20	a	4	100 %	4 185	I	MZ	1998		GF	642 542
56	5200	Brugg, Hauptstrasse 2	a	4	100 %	3 364	N	MZ	1958	2000	GF	984 836
57	8610	Uster, Poststrasse 14 / 20	a	4	100 %	2 449	Z	AG	1 854	2000	GF	623 258
58	1820	Montreux, Av. du Casino 51	a	4	100 %	1 713	G	MZ	1956	2002	GF	691 306
59	3008	Bern, Laupenstrasse 6	a	5	100 %	503	B	GS	1911	1998	GF	599 963
60	8957	Spreitenbach, Industriestrasse, «Tivoli»	a	5	100 %	25 780	N	AG	1974		GF	343 432
61	8500	Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	a	5	100 %	3 866	O	MZ	1982	2006	GF	558 130
62	4057	Basel, Hochbergerstr. 60, «Tankstelle»	f	5	100 %	979	N	GS	2005		GF	127 284
63	4133	Pratteln, Salinenstrasse, «Grüssen II»	e	5	100 %	6 041	N	AG			GP	–
64	4600	Olten, Solothurnerstrasse 189, «Usego»	a	5	100 %	12 922	N	MZ	1907	2009	GB	350 570
65	3627	Heimberg, Gurnigelstrasse 38	a	5	100 %	7 484	B	AM	2000		GF	597 330
66	2504	Biel / Bienne, Solothurnstrasse 122	a	5	100 %	3 882	B	MZ	1961	1993	GF	517 742
67	1763	Granges-Paccot, Route d'Agy 3	a	5	100 %	3 550	W	AM	2000		GF	481 060
68	8910	Affoltern a.A., Obere Bahnhofstr. 14	a	5	100 %	2 495	Z	AG	1904		GF	473 317
69	9001	St. Gallen, Zeughausgasse 22	a	5	100 %	321	O	MZ	1919		GF	407 563
70	1215	Genève-Cointrin, Route de Pré-Bois, 2B	e	5	100 %	7 631	G	GS			KG	–
71	1964	Conthey, Route cantonal 2	a	5	100 %	3 057	S	AM	1989		GF	386 030
72	1216	Genève-Cointrin, Route de Pré-Bois, 2A	e	5	100 %	1 989	G	GS			GP	–
73	2300	La Chaux-de-Fonds, Bd. des Eplatures 44	a	5	100 %	3 021	W	MZ	1972		GF	434 419
74	6512	Giubiasco, Via Campagna 1	a	5	100 %	2 898	S	AM	1990		GF	433 862
75	3302	Moosseedorf, Moosstrasse 23	a	5	100 %	3 595	B	AG	1999		GF	463 343
76	8580	Amriswil, Weinfelderstrasse 74	a	5	100 %	3 672	O	AM	2004		GF	399 963
77	8004	Zürich, Zweierstrasse 25	a	5	100 %	255	Z	GS	1957	1991	GF	373 977
78	1226	Thônex, Avenue Adrien-Jeandin 4	b	5	100 %	422	G	ÜG	1986		GF	390 004
79	4600	Olten, Solothurnerstrasse 189, «Aldi»	a	5	100 %	5 156	N	MZ	2006		GF	281 052
80	9245	Oberbüren, Buchental 3A	a	5	100 %	8 264	O	AM	1964		GF	409 420
81	4563	Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14	a	6	100 %	695	N	AM	2001		GF	297 602
82	1003	Lausanne, Rue de la Mercerie 16 – 18 – 20	c	6	100 %	4 403	G	GS	1930		GF	325 372
83	8957	Spreitenbach, Müslistrasse 44	a	6	100 %	2 856	N	AG	2002		GF	262 576
84	8953	Dietikon, Zentralstrasse 12	a	6	100 %	1 215	Z	AG	1965		GF	514 927
85	2900	Porrentruy, Rue Pierre-Pequignat 7	a	6	100 %	923	W	MZ	1956	1997	GF	475 616
86	3931	Eyholz, Kantonsstrasse 79	a	6	100 %	2 729	S	MZ	1991		GF	290 990
87	4104	Oberwil, Mühlemattstrasse 23	a	6	100 %	6 200	N	ÜG	1986		GF	306 173
88	2000	Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	a	6	100 %	262	W	MZ	1953	1993	GF	286 820
89	4800	Zofingen, Pfistergasse 2	a	6	100 %	2 602	N	AM	1790	2001	GF	418 758
90	4057	Basel, Hochbergerstrasse 40, «Parkhaus»	d	6	100 %	4 209	N	GS	1976		GF	486 425
91	4512	Bellach, Gurzelenstrasse 2	a	6	100 %	3 839	N	AM	1962		GF	255 040
92	3930	Visp, Kantonstrasse 8	b	6	100 %	806	S	MZ	1959		GF	266 063
93	8200	Schaffhausen, Unterstadt 15, 17 / Moserstrasse 14	b	6	100 %	960	Z	MZ	1750	1986	GF	236 171
94	1800	Vevey, Rue du Simplon 11	b	6	100 %	345	G	MZ	1969		GF	231 335
95	4057	Basel, Hochbergerstrasse 60, «Landreserve Querbauten»	e	6	100 %	6 800	N	GS			KG	–
96	4057	Basel, Hochbergerstr. 60, "Geb. 805"	a	6	100 %	7 000	N	GS	1990		GF	250 900
97	8050	Zürich, Querstrasse 6	b	6	100 %	3 990	Z	GS	1927	1990	GF	165 590
98	5506	Mägenwil, Birrfeldstrasse (Parzelle Süd)	f	6	100 %	3 728	N	AG	2007		GF	166 396
99	5113	Holderbank, Hauptstrasse 43	a	6	100 %	4 169	N	AM	1907	2006	GF	230 278
100	9245	Oberbüren, Buchental 3A	a	6	100 %	8 264	O	AM	1964		GF	236 033

a = Geschäftsliegenschaft

4 = 10 – 20 Mio. CHF

Z = Zürich

GS = Grossstädte

GF = Gebäude fertiggestellt

b = Wohn-/Geschäfts-  
liegenschaft

5 = 5 – 10 Mio. CHF

G = Genfersee

MZ = Mittelzentren

GB = Gebäude im Bau

6 = 2 – 5 Mio. CHF

O = Ostschweiz

AG = Agglomeration

GP = Gebäude projektiert

c = Wohnliegenschaft

I = Innerschweiz

Grossstädte

KG = Kein Gebäude

d = Spezialliegenschaft

B = Bern

AM = Agglomeration

e = Bauland

N = Nordwestschweiz

Mittelzentrum

f = Baurecht

S = Südschweiz

ÜG = Übrige Gemeinden

W = Westschweiz

	Leerstandsquote	Total Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in Prozent								Anzahl PP	Anzahl Mieter	Standortqualität*	Objektqualität*	Erwerbsjahr	
			Verkauf	Büro	Gewerbe/ Industrie	Lager/ Logistik	Wohnen	Gastro- nomie	Hotel	Sonstige Nutzung						
51	0.0%	5 020	42.7%	-	-	-	-	-	6.2%	-	51.1%	-	9	2.4	1.5	2009
52	0.0%	6 486	34.3%	0.5%	0.4%	57.7%	-	-	-	-	7.1%	28	2	2.3	2.4	1994
53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.1	2.2	2005
54	19.0%	4 251	58.8%	13.8%	3.0%	23.6%	-	-	-	-	0.8%	49	12	2.4	1.9	1994
55	0.0%	2 409	85.2%	-	-	8.0%	-	-	6.8%	-	-	-	6	1.9	1.8	1994
56	53.9%	4 378	74.5%	5.9%	-	16.2%	-	-	-	-	3.4%	52	8	1.5	2.6	1961
57	9.5%	3 070	65.9%	8.2%	-	18.8%	-	-	2.7%	-	4.4%	36	5	1.7	2.7	1986
58	10.0%	4 721	55.6%	19.9%	-	16.5%	7.1%	-	-	-	0.9%	17	23	1.3	2.6	1977
59	10.3%	2 063	38.5%	47.7%	-	0.6%	3.6%	-	-	-	9.6%	-	5	1.4	3.5	2006
60	4.0%	871	84.3%	-	-	15.7%	-	-	-	-	-	-	2	1.8	3.0	1994
61	0.0%	4 319	53.8%	18.1%	1.7%	18.0%	4.8%	-	-	-	3.6%	16	6	1.6	2.6	2005
62	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1.7	2.5	2009
63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.6	1.8	2009
64	-	11 176	11.5%	69.5%	-	19.0%	-	-	-	-	-	290	1	2.1	2.1	2009
65	0.0%	1 544	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2.7	1.4	2009
66	0.0%	3 213	77.2%	-	-	15.4%	4.5%	-	-	-	2.9%	-	3	1.9	2.4	1994
67	4.1%	948	41.5%	-	-	58.5%	-	-	-	-	-	-	2	2.2	1.8	2009
68	0.1%	1 954	72.7%	-	-	9.9%	15.4%	-	-	-	2.0%	51	10	2.0	2.2	1954
69	0.0%	1 841	28.4%	9.3%	0.2%	8.4%	46.3%	-	-	-	7.4%	-	11	1.7	3.1	2006
70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.8	1.7	2004
71	0.0%	2 480	71.5%	-	3.2%	19.8%	-	-	-	-	5.5%	-	1	2.2	2.5	2001
72	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.8	1.7	2004
73	0.0%	2 506	94.7%	-	-	3.0%	-	-	-	-	2.3%	9	3	2.3	2.8	1994
74	0.0%	3 123	50.6%	7.1%	-	38.8%	-	-	-	-	3.5%	-	2	2.2	2.5	1994
75	0.0%	1 525	88.3%	-	-	11.7%	-	-	-	-	-	24	6	1.7	1.4	2002
76	0.3%	2 990	58.6%	13.8%	0.3%	4.5%	-	-	-	-	22.8%	11	7	2.2	1.8	2002
77	0.0%	1 394	13.7%	75.4%	-	7.2%	-	-	-	-	3.7%	-	6	1.6	2.5	2006
78	10.4%	1 740	14.6%	-	-	0.9%	78.5%	-	-	-	6.0%	18	21	1.9	2.6	1985
79	0.0%	1 592	62.3%	-	-	31.5%	-	-	-	-	6.2%	107	1	2.1	2.1	2009
80	0.0%	2 342	20.4%	30.6%	3.0%	32.1%	10.0%	-	-	-	3.9%	100	5	2.4	2.5	1994
81	0.0%	605	81.3%	1.5%	-	13.6%	-	-	-	-	3.6%	49	3	2.2	1.7	2009
82	0.0%	1 571	5.3%	4.6%	-	10.0%	70.1%	-	-	-	10.0%	-	33	1.7	3.4	1943
83	0.0%	496	-	-	-	-	-	100.0%	-	-	-	36	1	2.0	2.2	2009
84	1.3%	3 288	41.3%	1.6%	-	45.0%	-	-	-	-	12.1%	12	11	2.1	2.3	1964
85	16.9%	3 285	74.0%	2.3%	-	19.2%	-	-	-	-	4.5%	-	8	2.1	3.0	1968
86	0.0%	1 319	92.3%	-	1.5%	-	-	-	-	-	6.2%	-	1	2.0	2.4	1994
87	0.0%	1 652	63.3%	-	2.3%	28.3%	-	-	-	-	6.1%	16	2	1.9	2.6	2000
88	0.0%	1 156	18.3%	55.0%	-	14.5%	8.3%	-	-	-	3.9%	-	11	1.5	2.6	1998
89	28.6%	2 649	66.6%	4.2%	-	14.0%	-	-	-	-	15.2%	-	3	1.2	2.6	1968
90	15.4%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	300	6	1.6	2.7	2009
91	0.0%	1 501	14.2%	3.7%	36.1%	-	6.3%	-	-	-	39.7%	7	5	2.4	3.2	2009
92	0.0%	2 253	43.0%	1.7%	1.6%	9.5%	32.4%	-	-	-	11.8%	-	9	1.9	2.3	1968
93	0.0%	1 263	32.0%	-	-	31.0%	33.0%	-	-	-	4.0%	3	8	1.8	2.7	1994
94	0.0%	1 487	42.1%	6.2%	1.5%	6.2%	30.5%	-	-	-	13.5%	-	8	1.8	3.1	2001
95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.6	2.5	2009
96	0.0%	4 515	-	-	99.3%	0.7%	-	-	-	-	-	1	2	1.9	2.5	2009
97	24.4%	563	13.6%	-	-	1.5%	79.2%	-	-	-	5.7%	4	11	1.2	3.1	1954
98	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2.8	2.3	2009
99	3.8%	626	-	1.6%	10.7%	14.7%	10.6%	23.3%	-	-	39.1%	21	3	2.4	2.1	2001
100	0.0%	2 464	-	-	0.2%	96.9%	-	-	-	-	2.9%	7	6	2.3	2.6	1994

\* 1 gut  
2 durchschnittlich bis gut  
3 durchschnittlich  
4 schlecht bis durchschnittlich  
5 schlecht

PLZ	Ort / Adresse	Liegen- schaftstyp	Verkehrs- wert	Eigen- tums- anteil	Grund- stücks- fläche in m <sup>2</sup>	Region	Ge- meinde- typ	Baujahr	Reno- vations- jahr	Projekt- stand	Aktueller Soll-Miet- ertrag in CHF
101	1003 Lausanne, Rue de la Mercerie 14	c	6	100 %	4 403	G	GS	1900	2002	GF	154 910
102	8280 Kreuzlingen, Löwenstrasse 10	b	6	100 %	1 021	O	MZ	1983		GF	207 721
103	5506 Mägenwil, Birrfeldstrasse (Parzelle Nord)	e	6	100 %	7 250	N	AG			KG	-
104	9403 Goldach, St. Gallerstrasse	e	6	100 %	4 928	O	AM			KG	-
105	4563 Gerlafingen SO, Kriegstettenstrasse 14	b	6	100 %	2 865	N	AM	2000		GF	176 472
106	3172 Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	e	6	100 %	5 895	B	AG			KG	-
107	1267 Vich, Chemin de la Bichette	e	6	100 %	11 070	G	AG			KG	-
108	3380 Wangen an der Aare, Kanalweg 12 / 13 / 18 / 19 / 20	c	6	100 %	3 430	B	ÜG	1989		GF	110 546
109	4057 Basel, Hochbergerstr. 60, "Geb. 860"	a	6	100 %	900	N	GS	1958	2006	GF	108 324
110	2502 Biel / Bienne, Zentralstrasse 36 / Plänkestrasse 39	b	6	100 %	519	B	MZ	1870		GF	177 600
111	3302 Moosseedorf, Moosstrasse 21	c	6	100 %	2 203	B	AG	1999		GF	131 543
112	8620 Wetzikon, Hinwilerstrasse 11	f	6	100 %	2 066	Z	MZ			GF	107 572
113	4852 Rothrist, Neue Aarburgerstrasse 2	e	7	100 %	4 852	N	AM			KG	-
114	1217 Meyrin, Route de Meyrin 210	a	7	100 %	3 863	G	AG	1979	1999	GF	192 430
115	8953 Dietikon, Maien-Weg	e	7	100 %	4 249	Z	AG			KG	-
116	4710 Klus-Balsthal, Wengimattstrasse 1	f	7	100 %	3 602	N	MZ	2001		GF	86 284
117	8953 Dietikon, Überlandstrasse	e	7	100 %	3 825	Z	AG			KG	-
118	5070 Frick, Hauptstrasse 21	f	7	100 %	2 583	N	ÜG			GF	84 752
119	6467 Schattdorf, Umfahrungstrasse 2	a	7	100 %	1 657	I	AM	1987	2005	GF	84 660
120	6616 Losone, Via Locarno / Via Truscio	e	7	100 %	1 380	S	AM			GP	-
121	3800 Interlaken, Rosenstrasse 9	a	7	100 %	316	B	TG	1900	1990	GF	69 609
122	9245 Oberbüren, Buchental 5	b	7	100 %	3 456	O	AM	1920		GF	68 691
123	4800 Zofingen, Pfistergasse 22	c	7	100 %	497	N	AM	1908	1987	GF	62 916
124	6600 Locarno, Via delle Monache 8	d	7	100 %	2 409	S	MZ	1989		GF	66 160
125	8590 Romanshorn, Alleestrasse 27	a	7	100 %	530	O	MZ	1920		GF	102 868
126	9245 Oberbüren, Buchental	e	7	100 %	1 825	O	AM			KG	29 400
127	2024 St. Aubin, Rue du Temple 29	b	7	100 %	908	W	ÜG	1902	2007	GF	59 811
128	1950 Sion, Avenue de Tourbillon 47	a	7	100 %	2 064	S	MZ	1975	1999	GF	70 425
129	2000 Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19, Parking	d	7	100 %	715	W	MZ	1960	1997	GF	35 640
130	6210 Sursee, Moosgasse 24, EFH	c	7	100 %	216	I	MZ	1923		GF	15 600
131	1724 Montévrax, Pra-Mathaux 141	c	7	100 %	1 367	W	AM	1990		GF	12 360
132	8957 Spreitenbach, Joosacker 7	e	7	100 %	16 405	N	AG			KG	52 877
133	8953 Dietikon, Bodacher	e	7	100 %	13 600	Z	AG			KG	14 000

### Ausweis von selbst genutzten Liegenschaften

Die Liegenschaften Nr. 1, 12, 16, 28 und 68 werden durch den Konzern ganz oder überwiegend selbst genutzt. In der Bilanz des Segments Immobilien auf Seite 11 werden diese Liegenschaften zum Verkehrswert als Renditeliegenschaften bilanziert, in der Konzernbilanz auf Seite 8 hingegen zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen in den Bilanzpositionen Gebäude und Betriebseinrichtungen. Die entsprechenden Verkehrswerte der Renditeliegenschaften zum Segment- bzw. zum Konzern-Wert finden sich in den allgemeinen Angaben nach Anlagekategorien auf Seite 21.

Entwicklungsprojekte	Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung	
1	8001 Zürich, Seidengasse 1, «Warenhaus»	Umbau / Erweiterung der Verkaufsfläche	In Realisierung	2010
3	4057 Basel, Hochbergerstrasse, EKZ «Stückli»	Renditeliegenschaft (Detailhandel, Hotel)	In Realisierung	2009
15	4057 Basel, Hochbergerstrasse 60, «Business Park A – E»	Renditeliegenschaft (Büro)	Teilweise in Realisierung	2011
37	1964 Conthey, Route Cantonale	Renditeliegenschaft (Detailhandel)	In Realisierung	2009
53	1228 Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	Renditeliegenschaft (Gewerbe)	Zurückgestellt	unbestimmt
63	4133 Pratteln, Salinenstrasse, «Grüssen II»	Renditeliegenschaft (Detailhandel)	In Planung	unbestimmt
64	4600 Olten, Solothurnerstrasse 189, «Usego»	Renditeliegenschaft (Büro)	In Realisierung	2010
72	1216 Genève-Cointrin, Route de Pré-Bois, 2A	Renditeliegenschaft (Büro)	In Planung	unbestimmt
73	6616 Losone, Via Locarno / Via Truscio	Renditeliegenschaft (Büro)	Zurückgestellt	unbestimmt

	Leerstandsquote	Total Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in Prozent								Anzahl PP	Anzahl Mieter	Standortqualität*	Objektqualität*	Erwerbsjahr
			Verkauf	Büro	Gewerbe/Industrie	Lager/Logistik	Wohnen	Gastronomie	Hotel	Sonstige Nutzung					
101	0.0%	633	12.5%	-	-	3.1%	76.5%	-	-	7.9%	-	8	1.7	1.8	1943
102	25.4%	1 086	17.7%	-	-	6.6%	67.6%	-	-	8.1%	24	21	2.5	2.7	1994
103	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.3	2.8	2009
104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.0	1.8	2009
105	22.1%	987	-	24.2%	-	5.1%	66.3%	-	-	4.4%	18	17	3.0	1.2	2001
106	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.9	2.2	1994
107	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.0	2.4	2009
108	59.7%	1 189	-	-	-	-	100.0%	-	-	-	5	2	3.0	2.9	1994
109	0.0%	916	23.8%	62.4%	-	13.8%	-	-	-	-	18	4	1.7	2.0	2009
110	12.5%	887	22.1%	14.7%	-	15.8%	39.5%	-	-	7.9%	-	5	2.1	3.1	1994
111	46.7%	675	-	-	-	6.5%	93.5%	-	-	-	-	4	2.3	2.1	2002
112	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2.3	3.0	2009
113	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.7	2.3	2009
114	0.0%	1 620	46.9%	6.2%	-	46.9%	-	-	-	-	-	2	1.9	2.3	2009
115	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.5	3.4	1982
116	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2.7	2.5	2009
117	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.5	3.4	1982
118	0.0%	2 583	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	-	1	2.6	3.0	2009
119	0.0%	418	98.1%	-	-	-	-	-	-	1.9%	-	1	3.0	2.2	2004
120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.4	2.0	1994
121	0.0%	240	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2.2	2.7	1994
122	5.7%	1 634	-	6.7%	55.0%	1.5%	14.7%	-	-	22.1%	8	4	3.0	3.5	2002
123	0.0%	498	-	-	-	-	90.1%	-	-	9.9%	5	6	1.6	2.7	1968
124	0.0%	256	32.1%	-	-	61.4%	-	-	-	6.5%	27	17	1.9	1.9	1996
125	100.0%	701	68.4%	15.0%	-	14.4%	-	-	-	2.2%	-	-	1.8	3.3	1976
126	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59	1	2.3	2.6	2006
127	0.6%	960	26.0%	2.7%	-	18.7%	18.5%	-	20.4%	13.7%	-	3	2.4	3.2	1968
128	0.0%	782	86.3%	-	-	13.0%	-	-	-	0.7%	6	2	2.4	2.7	1994
129	25.3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18	14	1.9	2.2	1961
130	0.0%	110	-	-	-	-	100.0%	-	-	-	-	1	2.8	3.6	1994
131	0.0%	88	-	-	-	13.6%	86.4%	-	-	-	1	1	3.1	2.4	1994
132	0.0%	15 096	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	-	2	2.0	2.2	1982
133	0.0%	1 375	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	-	1	1.9	2.2	1982

a = Geschäftsliegenschaft

6 = 2 - 5 Mio. CHF

Z = Zürich

GS = Grossstädte

GF = Gebäude fertiggestellt

\* 1 gut

b = Wohn-/Geschäftsliegenschaft

7 = &lt; 2 Mio. CHF

G = Genfersee

MZ = Mittelzentren

GP = Gebäude projektiert

2 durchschnittlich bis gut

c = Wohnliegenschaft

O = Ostschweiz

AG = Agglomeration

KG = Kein Gebäude

3 durchschnittlich

d = Spezialliegenschaft

I = Innerschweiz

Grossstädte

4 schlecht bis durchschnittlich

e = Bauland

B = Bern

AM = Agglomeration

5 schlecht

f = Baurecht

N = Nordwestschweiz

Mittelzentrum

S = Südschweiz

ÜG = Übrige Gemeinden

W = Westschweiz

TG = Tourismusgemeinden

## BERICHT DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS ÜBER DIE REVIEW AN DEN VERWALTUNGSRAT DER JELMOLI HOLDING AG, ZÜRICH

### *Einleitung*

Auftragsgemäss haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) der Konzern-Bilanz der Jelmoli Holding AG per 30. Juni 2009, der entsprechenden Konzern-Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Geldflussrechnung (verkürzt) und des Eigenkapitalnachweises für das dann abgeschlossene Halbjahr sowie der Grundsätze der Konzernrechnungslegung und Erläuterungen zur konsolidierten Rechnung (konsolidierte Zwischenberichterstattung) auf den Seiten 4 bis 29 vorgenommen. Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und Darstellung der konsolidierten Zwischenberichterstattung in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 Zwischenberichterstattung verantwortlich. Unsere Aufgabe besteht darin, aufgrund unserer Review eine Schlussfolgerung zu dieser konsolidierten Zwischenberichterstattung abzugeben.

### *Umfang der Review*

Unsere Review erfolgte in Übereinstimmung mit dem International Standard on Review Engagements 2410, Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity. Eine Review einer Zwischenberichterstattung besteht aus Befragungen, vorwiegend von Personen, die für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlich sind, sowie aus analytischen und anderen Reviewhandlungen. Eine Review hat einen deutlich geringeren Umfang als eine Prüfung, die in Übereinstimmung mit International Standards on Auditing durchgeführt wird und ermöglicht uns folglich nicht, Sicherheit zu gewinnen, dass wir alle wesentlichen Sachverhalte erkennen, die mit einer Prüfung identifiziert würden. Aus diesem Grund geben wir kein Prüfungsurteil ab.

### *Schlussfolgerung*

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die konsolidierte Zwischenberichterstattung für das am 30. Juni 2009 abgeschlossene Halbjahr nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 Zwischenberichterstattung sowie Artikel 14 des Zusatzreglements für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange erstellt wurde.

**KPMG AG**

Jürg Meisterhans  
Zugelassener Revisionsexperte

Michael Herzog  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 26. August 2009

## ANGABEN ZUM ÜBERNAHMEANGEBOT UND DER STELLUNGNAHME DES VERWALTUNGSRATS DER JELMOLI HOLDING AG SOWIE DIE ABSICHTEN DER AKTIONÄRE, DIE MEHR ALS 3 % DER STIMMRECHTE BESITZEN

Am 2. Juni 2009 veröffentlichte Swiss Prime Site AG («SPS»), Olten, 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, 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.

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 bereit sei, ihr Angebot an die Jelmoli Aktionäre zu verbessern. Am 11. Juni 2009 schlossen die SPS und Jelmoli eine Transaktionsvereinbarung ab. Darin verpflichtete sich die Anbieterin unter anderem, das Angebot zu verbessern und das Umtauschverhältnis auf 8.1 SPS-Aktien pro Jelmoli Aktie zu erhöhen und 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. Ausserdem hat der Verwaltungsrat die 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. Der Verwaltungsrat hat das im Angebotsprospekt der SPS beschriebene verbesserte Umtauschangebot und den Einfluss des Angebots auf die Finanzverbindlichkeiten anschliessend eingehend geprüft und empfiehlt den Aktionären von Jelmoli ohne Gegenstimme, aber mit einer Stimmenthaltung, das Umtauschangebot von SPS anzunehmen und ihre Jelmoli-Aktien anzudienen. Die Beschlussfassung erfolgte unter Ausstand von drei Mitgliedern des Verwaltungsrats.

Nach Kenntnis des Verwaltungsrats halten zum Zeitpunkt dieses Berichts neben der SPS mit 28.6 % vier weitere Aktionäre und Aktionärsgruppen mehr als 3 % der Stimmen: Gruppe Klaus Wecken 11.3 %, Franklin Mutual Advisers 7.9 %, Walter Fust 6.3 %, Suva Schweizerische Versicherungsanstalt 4.5 %. Diese vier Aktionäre haben bis zum Zeitpunkt dieses Berichts der Gesellschaft mitgeteilt, dass sie auf das Umtauschangebot zu den aktuellen Bedingungen nicht eingehen wollen. Die Angebotsfrist läuft noch bis zum 14. September 2009, 16.00 Uhr MESZ. SPS behält sich das Recht vor, die Angebotsfrist ein oder mehrmals zu verlängern. Eine Verlängerung über 40 Börsentage hinaus bedarf der Zustimmung der Übernahmekommission.

Der Bericht des Verwaltungsrats gemäss Art. 29 des Börsengesetzes und Art. 30-32 der Übernahmeverordnung sowie weitere aktuelle Informationen zum Übernahmeangebot sind auf der Jelmoli Holding Webpage ([www.jelmoliholding.ch](http://www.jelmoliholding.ch)) veröffentlicht.

**Rückfragen bitte an:**

**Medien:**

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

**Analysten:**

Michael Müller, CEO und Delegierter des Verwaltungsrats  
Tel. +41 (0)44 220 49 13, Fax +41 (0)44 220 40 10

Markus Meier, CFO  
Tel. +41 (0)44 220 47 80, 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.