

## KONZERN : TOP-DIENSTLEISTUNG IN SCHWIERIGEM UMFELD

Unsere Häuser zeichnen sich aus durch individualisierte Dienstleistungen, durch ein breites, wohl ausgewogenes Angebot und die spezifische Ambiance des Wohlbefindens. Alle Anstrengungen wurden unternommen, um unserem Gast einen noch höheren Erlebniswert zu vermitteln und ihn die Unbill des wirtschaftlichen und geopolitischen Umfeldes vergessen zu lassen. Auch wenn die Nachfrage-Situation für Aufenthalte in der Schweiz noch keineswegs auf das Niveau früherer Jahre zurückgekehrt ist, darf sich die Frequenzsteigerung unserer beiden Häuser von 8,1% zum Vorjahr durchaus sehen lassen.

Wir stellen eine Festigung der Nachfrage in den für uns wichtigen Märkten Schweiz, USA, Deutschland und Japan fest. Unsere Hotels in Interlaken und Luzern liegen in Tourismusgebieten mit saisonaler Prägung, sind jedoch ganzjährig geöffnet. Die Zimmerbelegung ist mit 53,3% um 2,1% höher als im Vorjahr und zeigt ein beachtliches Steigerungs-Potenzial für die Zukunft auf. Der quasi unveränderte durchschnittlich erzielte Zimmerpreis von rund CHF 400.– in Interlaken und CHF 300.– in Luzern reflektiert die Attraktivität und Fülle des Angebotes auf der einen und die Einhaltung einer gesunden und fairen Preispolitik auf der anderen Seite. Der Betriebserlös konnte im Berichtsjahr um CHF 2.5 Mio. oder um 4,9% auf CHF 53.271 Mio. angehoben werden. Der Gast hat im Jahr 2004 durchschnittlich CHF 429.– pro Tag für Hotelleistungen ausgelegt.

Der erzielte Mehrerlös und auch die fein abgestimmten Sparanstrengungen in allen Sparten der Unternehmung haben indes nicht ausgereicht, um unsere Betriebsergebnisse im Vergleich zum Vorjahr zu verbessern. Die erhöhten Aufwendungen zur Erfüllung der gesetzlichen und gesamtarbeitsvertraglichen Auflagen haben unsere Personalkosten überproportional ansteigen lassen. Ins Gewicht fällt auch die Einführungsphase des ESPA-Therapiebereiches im VICTORIA-JUNGFRAU, welche zusätzlichen Schulungsaufwand erforderte. Somit erreichte das Betriebsergebnis (BE I = Umsatz minus direkte Betriebskosten, der aussagekräftigste Vergleichswert im Schweizer Hotel-Management) mit CHF 14.05 Mio. frankenmässig fast das Niveau des Vorjahres. Das BE I fiel hingegen prozentmässig mit 26,4% vom Umsatz bescheidener aus (Vorjahr 27,9%). Der EBITDA stellt sich auf 18,4% des Erlöses ein. Mit CHF 7.480 Mio. konnte der Cashflow im Vergleich zum Vorjahr gehalten werden.

Die Dienstleistungen in beiden Hotels wurden während des Berichtsjahres verfeinert und noch vermehrt auf den anspruchsvollen Gast ausgerichtet. Beide Betriebe haben sich intensiv für die Schulung und Motivation ihrer Mitarbeitenden engagiert. Das Qualitätsmanagement nach ISO 9001 (SQS 9004) wurde überprüft und mit der Zertifizierung wiederholt belohnt.

Im Berichtsjahr hat der Ausbaustandard des VICTORIA-JUNGFRAU durch die Renovations- und Erweiterungsarbeiten eine neue Dimension erreicht: Die innerhalb des Kostenrahmens für CHF 17 Mio. vollendeten Neueinrichtungen für Therapien und Wellness, als Ergänzung des VICTORIA-JUNGFRAU SPA, erfreuen sich zunehmender Bekanntheit und Nachfrage. Trotz dieser richtungsweisenden Investition hat sich der Eigenkapital-Anteil in unserer Bilanz mit 44,2% (Vorjahr 42,4%) weiter verbessert. Der Betrieb darf als komplett à jour bezeichnet werden: Die vielen Auszeichnungen, die dem Haus in letzter Zeit, auch in internationalem Rahmen, verliehen wurden, bestätigen dies.

Das PALACE LUZERN wird während der Wintermonate einer umfassenden Renovation der Zimmer und Suiten sowie dem Einbau eines Spa's unterzogen. Das Hotel ist deswegen von Januar bis Ende März geschlossen.

In der Folge werden beide Häuser besser denn je gewappnet sein, sich dem anspruchsvollen Gast von nah und fern als verwöhnendes Ferienhotel oder als effizientes Tagungshotel anzubieten. Sobald die Nachfrage nach Leistungen im Tourismus zur Normalität zurückfindet, wird unsere Unternehmung wiederum erfreulichere Zahlen zeigen können.

**Dr. Peter Bratschi, Präsident des Verwaltungsrates**  
**Emanuel Berger, Delegierter des Verwaltungsrates**



## KONZERN-KENNZAHLEN IN KÜRZE

	Kalenderjahr			I. Halbjahr		II. Halbjahr	
	2004 1.1 - 31.12.	2003 1.1 - 31.12.	Veränderung	2004	2003	2004	2003
Gästefrequenzen Logiernächte	124 043	114 789	8,1%	57 196	51 622	66 847	63 167
Umsatz in Mio. CHF	53.271	50.789	4,9%	24.614	23.186	28.657	27.603
Betriebsergebnis I in Mio. CHF	14.050	14.146	-0,7%	5.865	6.026	8.185	8.120
Betriebsergebnis I in %	26.4	27.9		23.8	26.0	28.6	29.4
EBITDA <sup>1)</sup> in Mio. CHF	9.780	10.152	-3,7%	3.331	3.714	6.449	6.438
EBITDA in %	18.4	20.0		13.5	16.0	22.5	23.3
Aktienkapital in Mio. CHF	28.000	28.000					
Anzahl Namenaktien	280 000	280 000					
Börsenkaptalisierung in Mio. CHF	75.600	70.000	8,0%				
Aktienkurs per 31.12	270.00	250.00					
Aktienkurs (H/T)	290/230	275/191					

<sup>1)</sup> EBITDA  
Earning before Interest, Taxes,  
Depreciations and Amortisations



## G E S C H Ä F T S J A H R 2 0 0 4

Das seit einiger Zeit zu beobachtende verhaltene Tourismusaufkommen in der Schweiz hat sich auch im VICTORIA-JUNGFRAU bemerkbar gemacht. Immerhin konnte die rückläufige Tendenz des Vorjahres gebrochen und bei den Frequenzen wiederum eine Steigerung von 4,2% zum Vorjahr ausgewiesen werden. Die Nachfrage von Individualgästen blieb unverändert, mit einem hohen Anteil von über der Hälfte der Gesamtfrequenzen. Die Nachfrage für Kongresse, Seminare und Veranstaltungen hat durch die Verunsicherung, ausgelöst durch Terrorismus, politische Instabilität sowie die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in unserem Land, einen Dämpfer erhalten. Dennoch ist das Tagungsgeschäft für das VICTORIA-JUNGFRAU zur Belebung der Randsaison im Zweisaison-Resort Interlaken von entscheidender Bedeutung. Die perfektionierten Tagungsräumlichkeiten mit allen technischen Einrichtungen festigen unseren Ruf. Die Gästesegmente Incentives und Touren sind die eigentlichen Gewinner dieses Geschäftsjahres. Sie haben dazu beigetragen, dass die Nachfrage aus den USA gehalten und diejenige aus Grossbritannien und Japan gesteigert werden konnte. Nachfrageinteresse ist aus den Golfstaaten, Indien und China zu verzeichnen.

Die Auslastung unserer Beherbergungskapazität von 55,1% fällt, bei unveränderter Bettenbelegung, durch erhöhten Doppelzimmerverkauf etwas geringer aus. Durch das reiche Angebot sehen wir intakte Chancen zur Verlängerung der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 2,1 Nächten.

Der Gesamterlös Ihres Hauses am Interlakner Höheweg fällt im Berichtsjahr mit CHF 36.231 Mio. um 2,5% höher als im Vorjahr aus. Unser Gast hat wiederum CHF 490.– pro Tag für seine beanspruchten Hotelleistungen ausgelegt.

Der auf Jahresbeginn eröffnete Therapiebereich im VICTORIA-JUNGFRAU SPA erfreut sich bei unserer Gästeschaft grösster Beliebtheit. Er hat mehrfach dazu beigetragen, dass unser Haus von vielen führenden Publikationen ausgezeichnet wurde. Die finanziellen Ziele sowie die angestrebten Synergien im Hotelbetrieb wurden im ersten Betriebsjahr noch nicht vollumfänglich erreicht. Die Kommentare unserer Gäste sind durchwegs positiv, so dass wir an der Erreichung der gesetzten Ziele nicht zweifeln.

Unser Haus hat in den vergangenen Jahren auch unter schwierigen Voraussetzungen bewiesen, dass die Kosten stets unter strenger Kontrolle gehalten werden können. Dies darf man auch vom Geschäftsjahr 2004 sagen. Auffällig ist die Steigerung der Personalkosten um CHF 1 Mio., bedingt durch den höheren Mitarbeiter-Einsatz im VICTORIA-JUNGFRAU SPA und die Erfüllung der neuen Auflagen und Arbeitsgesetze.

Schliesslich resultiert ein Betriebsergebnis I von CHF 10.683 Mio., welches um CHF 0.7 Mio. tiefer ausfällt als im Vorjahr. Unsere interne Richtlinie der so genannten Dreierregel wird mit 29,5% nicht voll erfüllt.

**Rosmarie & Emanuel Berger, Direktion**  
**Fredi Daumüller, Stellvertretender Direktor**

### K E N N Z A H L E N

	2004	2003
<b>Gästefrequenzen</b>		
<b>Logiernächte</b>	74 008	71 027
<b>Umsatz</b>		
<b>in Mio. CHF</b>	36.231	35.355
<b>Personalkosten</b>		
<b>in Mio. CHF</b>	13.983	12.771
<b>Betriebsergebnis I</b>		
<b>in Mio. CHF</b>	10.683	11.426
<b>Average</b>		
<b>Room Rate</b>	397.41	403.52

### L O G I E R N Ä C H T E S T A T I S T I K 2 0 0 4

	2004	in %	2003	in %	Differenz
	1.1 - 31.12.		1.1 - 31.12.		in %
<b>Schweiz</b>	35 874	48,5	36 457	51,3	-1,6
<b>Deutschland</b>	5 499	7,4	6 238	8,8	-11,8
<b>Frankreich</b>	1 004	1,4	893	1,2	12,4
<b>Italien</b>	500	0,7	648	0,9	-22,8
<b>Oesterreich</b>	451	0,6	468	0,6	-3,6
<b>Grossbritannien</b>	6 093	8,2	5 107	7,2	19,3
<b>Niederlande</b>	372	0,5	542	0,8	-31,4
<b>Skandinavien</b>	283	0,4	559	0,8	-49,4
<b>Spanien</b>	386	0,5	408	0,6	-5,4
<b>Russland</b>	1 183	1,6	807	1,1	46,6
<b>USA</b>	11 683	15,8	11 726	16,5	-0,4
<b>Südamerika</b>	233	0,3	253	0,4	-7,9
<b>Indien</b>	841	1,1	622	0,9	35,2
<b>Japan</b>	4 298	5,8	1 650	2,3	160,5
<b>China</b>	215	0,3	132	0,2	62,9
<b>Golf-Staaten</b>	1 030	1,4	730	1,0	41,1
<b>Asien</b>	681	0,9	753	1,1	-9,6
<b>Diverse</b>	3 382	4,6	3 034	4,3	11,5
<b>Total</b>	<b>74 008</b>	<b>100,0</b>	<b>71 027</b>	<b>100,0</b>	<b>4,2</b>

Im Halbjahresbericht sprachen wir von einer langsamen Erholung unserer Hauptmärkte. Im Rückblick hat sich diese nur zum Teil fortgesetzt. Wie schon in den ersten sechs Monaten war auch die zweite Hälfte des Jahres von grossen Wellenbewegungen geprägt.

Am deutlichsten ist die Zunahme im Segment der Incentives ausgefallen, was auf zwei grössere Geschäfte aus Nordamerika zurückzuführen ist und sich natürlich auch in der Nationalitätenstatistik nachhaltig niederschlägt. Das Kongressgeschäft erfreute sich ebenfalls einer verstärkten Nachfrage. Die verbesserten Tagungseinrichtungen zeigen Früchte. Die Segmente der individuellen Gäste und der Touren verzeichneten leichte Rückgänge, was teilweise mit den erwähnten Incentives zu begründen ist. Die Nachfrage der beiden Segmente ist normalerweise in den Sommermonaten am stärksten, also genau zu jener Zeit, in der das Haus durch die Incentives bereits stark belegt war.

Erfreulich waren die Zunahmen in unseren Hauptmärkten, ausgenommen jener von Grossbritannien. Allen voran die Vereinigten Staaten von Amerika, gefolgt von Deutschland, Japan und auch unser Heimatmarkt, verzeichneten zweistellige Zuwachsraten. Eine positive Weiterentwicklung wurde durch die schwachen Herbstmonate verhindert.

Der Gesamterlös von CHF 17.039 Mio. liegt um 10,4% über dem Vorjahr. Das Betriebsergebnis I von CHF 3.408 Mio. oder 20,0% vom Umsatz ist leicht höher als im Vorjahr. Die Mitarbeiterkosten, anhaltend durch die neuen Auflagen und Arbeitsgesetze beeinflusst, und die Betriebskosten sind unter Kontrolle und lassen keinen weiteren Spielraum nach unten zu. Ein deutlich besseres Ergebnis wäre nur durch eine gesteigerte Nachfrage möglich geworden. Die durchschnittliche Zimmerbelegung erreichte 51,5% was einer Zunahme um 11,6% entspricht. Der durchschnittliche Zimmererlös von CHF 293.16 lag im Rahmen des Vorjahres (+ 0,4%). Der Preisdruck hat sich in Luzern einmal mehr akzentuiert. Vornehmlich im Segment der Touren werden die Dienstleistungen zu oftmals ruinösen Preisen angeboten. Diesem Preisdruck versuchen wir uns entschieden zu entziehen.

Dieser Tage hat mit dem Spatenstich eine grosse Umbauphase im PALACE LUZERN begonnen. Das Investitionsvolumen von CHF 13 Mio. umfasst die Renovation bestehender Zimmer sowie den Einbau eines exklusiven Spa-Bereiches auf 800 Quadratmetern.

Mit insgesamt sechs Behandlungszimmern, zwei nach Geschlechtern getrennten Spa-Zonen mit Sauna, Dampfbad, Erlebnisduche, Eisbrunnen und Ruheraum sowie einem Fitnessraum mit 40 Quadratmetern wird das PALACE LUZERN seinen Gästen ein attraktives, zusätzliches Angebot bereitstellen. Auf zwei Etagen entsteht eine Oase zum Entspannen und Wohlfühlen – dank dem «Day-Spa-Angebot» nicht nur ein Angebot für Hotelgäste, sondern auch für Besucher aus der Region. Auf der vierten Etage, in der bisherigen Eck-Turm-Suite, wird ein «Private-Spa» geschaffen, der mit einem runden Whirlpool ausgestattet ist und einen atemberaubenden Blick auf die Stadt, den See und die Berge gewährt. Zwei Behandlungsliegen, zwei Relaxliegen, eigene Sauna und Dampfbad laden zum individuellen Entspannen ein. Eine konsequent zeitgenössische Gestaltung des SPAs, als Kontrast zur neoklassizistischen Fassade des Hauses, steht im Vordergrund. Der Einbezug des natürlichen Tageslichtes und die Verwendung einfacher, elementarer Materialien wie Holz, Stahl, Stein und Glas in Verbindung mit einer indirekten Beleuchtung und erdigen Farbtönen lassen eine entspannende Atmosphäre der Ruhe und Stille entstehen.

Die neuen Zimmer und Suiten werden sich unter Berücksichtigung der architektonischen Hülle getreu unserer Devise «Tradition und Innovation» präsentieren. Die individualisierten Hotelleistungen auf Spitzenniveau werden weiter verfeinert. Es wird uns eine Freude sein, unseren Gästen im Späthfrühling das neue Produkt vorzustellen.

**Constancia & Andrea Jörger, Direktion**  
**Lefert Westenbrink, Vizedirektor**

**K E N N Z A H L E N**

	2004	2003
<b>Gästefrequenzen Logiernächte</b>	50 035	43 762
<b>Umsatz in Mio. CHF</b>	17.039	15.434
<b>Personalkosten in Mio. CHF</b>	8.081	7.653
<b>Betriebsergebnis I in Mio. CHF</b>	3.408	2.783
<b>Average Room Rate</b>	293.16	292.11

**L O G I E R N Ä C H T E S T A T I S T I K 2 0 0 4**

	2004 1.1 - 31.12.	in %	2003 1.1 - 31.12.	in %	Differenz in %
<b>Schweiz</b>	14 430	28,8	13 341	30,5	8,2
<b>Deutschland</b>	5 875	11,7	5 026	11,5	16,9
<b>Frankreich</b>	579	1,1	899	2,0	-35,6
<b>Italien</b>	453	0,9	347	0,8	30,5
<b>Oesterreich</b>	326	0,7	344	0,8	-5,2
<b>Grossbritannien</b>	2 840	5,7	3 797	8,7	-25,2
<b>Niederlande</b>	442	0,9	510	1,2	-13,3
<b>Skandinavien</b>	369	0,7	324	0,7	13,9
<b>Spanien</b>	410	0,8	173	0,4	137,0
<b>Russland</b>	230	0,5	359	0,8	-35,9
<b>USA</b>	15 240	30,5	9 274	21,2	64,3
<b>Südamerika</b>	545	1,1	220	0,5	147,7
<b>Indien</b>	493	1,0	371	0,8	32,9
<b>Japan</b>	3 665	7,3	3 224	7,4	13,7
<b>Asien</b>	1 958	3,9	1 592	3,6	23,0
<b>Diverse</b>	2 180	4,4	3 961	9,1	-45,0
<b>Total</b>	<b>50 035</b>	<b>100,0</b>	<b>43 762</b>	<b>100,0</b>	<b>14,3</b>

**A K T I O N Ä R S -  
I N F O R M A T I O N E N**

**für Zahlen/Daten**

Herr E. Berger, Direktor, Telefon: 033 828 26 68, Telefax: 033 828 28 81

**Aktionärs-Register**

Frau B. Zaugg, Telefon: 033 828 26 16, Telefax: 033 828 28 85

**für Zimmer-Reservierungen**

im VICTORIA-JUNGFRAU, Grand Hotel & Spa Interlaken: Frau H. Begert  
Telefon: 033 828 26 10, Telefax: 033 828 28 86, reservation@victoria-jungfrau.ch

**für Zimmer-Reservierungen**

im PALACE LUZERN: Frau M. Merabet  
Telefon: 041 416 19 19, Telefax: 041 416 10 00, reservation@palace-luzern.ch

**Nächste Generalversammlung**

Auffahrtstag, 6. Mai 2005, 15 Uhr in Interlaken

**Angaben zur Aktie**

Valoren-Nr. 111 1007

Kotierung an der Schweizer Börse

– Zürcher Hauptbörse

– Berner Telefonbörse

Steuerwert 1.1.2005: CHF 270.–

Aktueller Börsenkurs 3.2.2005: CHF 264.–

**A R R A N G E M E N T S**

Als Aktionär geniessen Sie auf alle Arrangements des VICTORIA-JUNGFRAU Grand Hotel & Spa und des PALACE LUZERN einen Rabatt von 10%. Gerne informieren wir Sie über unsere Arrangement-Preise für Deluxe-Zimmer, Junior-Suiten und Suiten.

Alle Arrangements gelten auf Anfrage und gemäss Verfügbarkeit und müssen vom Hotel rückbestätigt werden. Arrangements, welche nicht zeitlich definiert sind, gelten nicht an Feiertagen, während dem Lucerne Festival und an speziellen Anlässen.

Die angegebenen Euro-Preise sind Richtpreise und wurden mit einem Umrechnungskurs von 1 Euro = CHF 1.55 berechnet. Es gilt der Tageskurs. Preisänderungen sind vorbehalten.

**Aktionärsarrangement für die Generalversammlung im VICTORIA-JUNGFRAU**

(Aktionärsrabatt bereits berücksichtigt)  
gültig zwischen dem 1. und 8. Mai 2005

2 Nächte

CHF 617.– / € 398.– p.P. im DZ

CHF 798.– / € 515.– p.P. im DZ zur Einzelbelegung

3 Nächte

CHF 921.– / € 594.– p.P. im DZ

CHF 1322.– / € 853.– p.P. im DZ zur Einzelbelegung

Alle angegebenen Preise sind pro Person im Doppelzimmer mit Harder- oder Interlakenblick und beinhalten: VICTORIA-JUNGFRAU Dine-around, freie Benutzung von Pool, Whirlpools, Sauna, Dampfbad, Fitness- und Gymnastikräumlichkeiten und täglichen Fitnesslektionen. Service & MwSt.

**Sommer Privilegien im PALACE LUZERN**

(Aktionärsrabatt bereits berücksichtigt)  
gültig zwischen dem 1. April und 31. Oktober 2005  
Anreise Donnerstag bis Samstag

Für PALACE Gäste, welche Vielfalt und Abwechslung in einzigartiger Fülle schätzen: Kultur, Ausflüge, Wassersport & Shopping. Kombinieren Sie Wandern & Jazzkonzerte, Well-Being, Picasso Museum & Festival SOMMER, IMAX Kino & Gletscherwelt Titlis.

2 Nächte

CHF 554.– / € 358.– p.P. im DZ mit Blick auf die Stadt Luzern

inkl. täglich PALACE Frühstücksbuffet mit lokaler Spezialitäten-Ecke, Dine-In (4-Gang-Dinner mit Auswahl) am Anreisetag, Einstellplatz in der Tiefgarage.



VICTORIA-JUNGFRAU  
Grand Hotel & Spa, CH-3800 Interlaken  
Telefon+41 (0) 33 828 28 28  
Telefax+41 (0) 33 828 28 80  
interlaken@victoria-jungfrau.ch  
www.victoria-jungfrau.ch



PALACE LUZERN  
Haldenstrasse 10, CH-6002 Luzern  
Telefon+41 (0) 41 416 16 16  
Telefax+41 (0) 41 416 10 00  
info@palace-luzern.ch  
www.palace-luzern.ch

