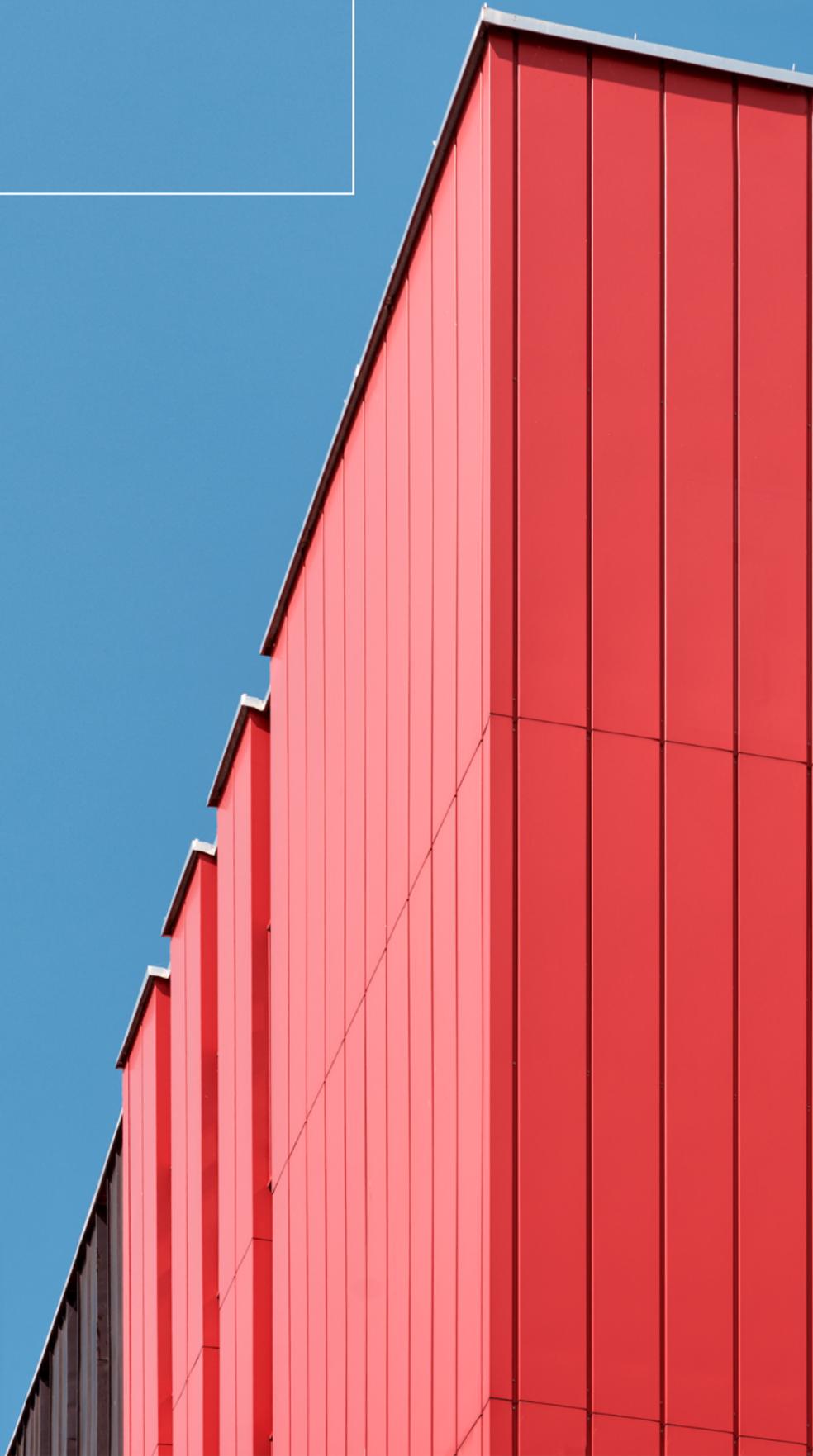


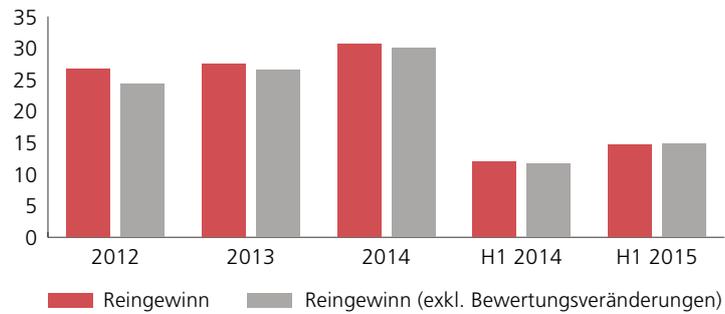
Halbjahresbericht

2015



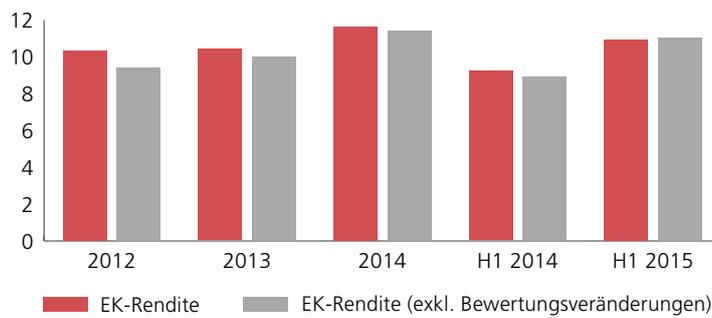
## Reingewinn pro Aktie

(in CHF)



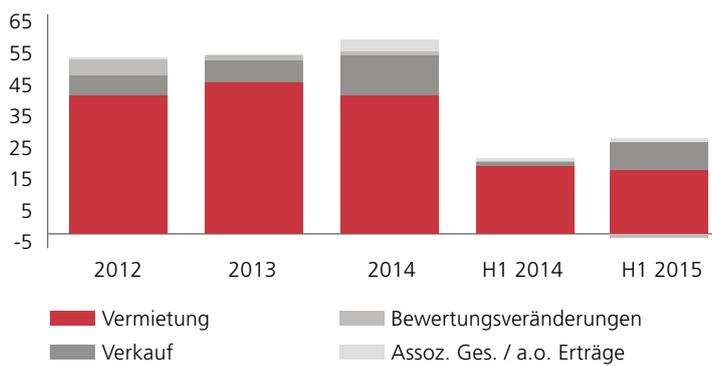
## Eigenkapitalrendite

(in Prozent)



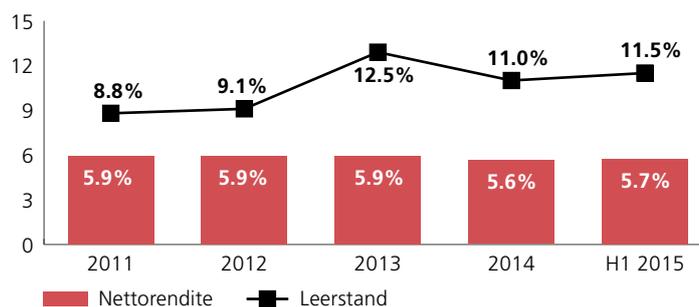
## Reingewinn

(in CHF Mio.)



## Nettorendite und Leerstandsquote

(in %)



## Kennzahlen Intershop-Gruppe

		1. Sem. 2015	1. Sem. 2014	
<b>Finanzen</b>	Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	36.9	37.5
	Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	11.9	1.6
	Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	-0.1	0.9
	Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	44.2	35.9
	Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	37.1	29.8
	Reingewinn	Mio. CHF	29.2	24.5
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	12.7	20.8
	Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	12.6	11.5
	Bilanzsumme <sup>2)</sup>	Mio. CHF	1'389.5	1'325.1
	Immobilien <sup>2)</sup>	Mio. CHF	1'227.1	1'233.4
Finanzverbindlichkeiten <sup>2)</sup>	Mio. CHF	674.1	589.0	
Eigenkapital <sup>2)</sup>	Mio. CHF	531.0	543.4	
Eigenkapitalrendite <sup>1)</sup>		10.9%	9.2%	
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1) 6)</sup>		11.0%	8.9%	
<b>Portfolio</b>	Anzahl Renditeliegenschaften <sup>2)</sup>		49	49
	Anzahl Entwicklungsliegenschaften <sup>2) 7)</sup>		10	11
	Vermietbare Fläche <sup>2)</sup>	in m <sup>2</sup>	581'063	579'403
	Bruttorendite <sup>2) 3) 4)</sup>		6.6%	6.5%
	Nettorendite <sup>2) 3) 5)</sup>		5.7%	5.6%
	Leerstandsquote <sup>2) 3)</sup>		11.5%	11.0%
<b>Personal</b>	Anzahl Mitarbeiter/-innen <sup>2)</sup>		56	57
<b>Aktie</b>	Reingewinn pro Aktie	CHF	14.60	11.94
	Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen <sup>6)</sup>	CHF	14.65	11.61
	Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV) <sup>2)</sup>	CHF	265.48	271.70
	Börsenkurs am Bilanzstichtag <sup>2)</sup>	CHF	401.25	356.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode

2) Angaben per 30.6.2015 und per 31.12.2014

3) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

4) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag

5) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exkl. Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag

6) Ohne Berücksichtigung von Bewertungsveränderungen und der sich daraus ergebenden latenten Steuern

7) Inklusive Promotionsliegenschaften

<b>Intershop-Gruppe</b>	1 Kennzahlen Intershop-Gruppe
<b>Bericht zum Halbjahresabschluss 2015</b>	4 Aktionärsbrief 8 Portfolio 10 Finanzen
<b>Halbjahresrechnung 2015</b>	14 Konsolidierte Bilanz 15 Konsolidierte Erfolgsrechnung 16 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals 17 Konsolidierte Geldflussrechnung 18 Anhang zum ungeprüften konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2015 28 Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften 32 Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften 34 Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
<b>Adressen</b>	36 Adressen



## Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionäre, Geschäftspartner und Mitarbeiter

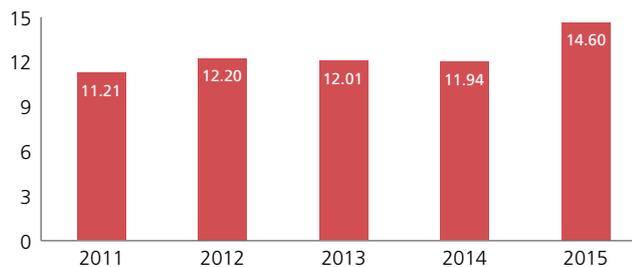
### Überblick

In einem anspruchsvollen Umfeld konnte Intershop im ersten Semester des laufenden Jahres erneut einen sehr guten Abschluss erzielen. Der Reingewinn des ersten Semesters beläuft sich auf CHF 29.2 Mio. und liegt somit um 19% über dem Resultat der Vorjahrsperiode. Dies entspricht einem Reingewinn von CHF 14.60 je Aktie. Ein wesentlicher Treiber dieses Erfolgs war der Gewinn aus dem Verkauf der 27 Eigentumswohnungen des Projekts «eden5». Negativ beeinflusst wurde das Resultat durch die ausserordentliche makroökonomische Situation. Die starke Aufwertung des Schweizer Frankens führte zu einer Wertanpassung der assoziierten Gesellschaft von CHF 1.9 Mio. und die damit verbundene Zinssenkung zu einer negativen Entwicklung der Marktwerte der Zinsabsicherungsinstrumente und zu einem steigenden Finanzaufwand.

Die Liegenschaftserträge bildeten sich erwartungsgemäss leicht zurück. Die Leerstandquote der Renditeliegenschaften stieg um 0.5 Prozentpunkte auf 11.5% an. Trotzdem wurde auf dem Portfolio eine hohe Nettorendite von 5.7% erzielt. Im April 2015 platzierte Intershop eine weitere Anleihe in der Höhe von CHF 100 Mio. am Kapitalmarkt. Der Coupon dieser Anleihe, die eine Laufzeit von acht Jahren aufweist, beläuft sich auf 1.125%. Aufgrund dieser zusätzlichen Geldaufnahme und der Folgen der negativen kurzfristigen Zinsen hat sich der Finanzaufwand gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 0.2 Mio. erhöht. Der Gewinnbeitrag der assoziierten Gesellschaft reduziert sich aufgrund der erwähnten Wertanpassung auf CHF 0.3 Mio.

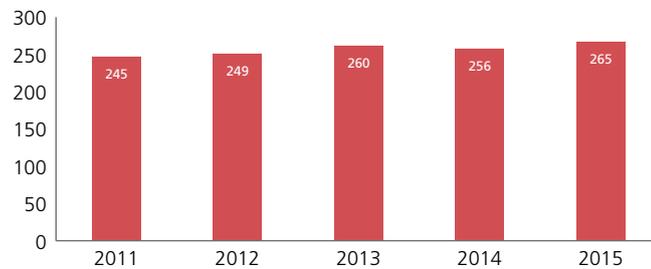
Gewinn je Aktie im ersten Semester des entsprechenden Jahres in CHF

(2011 IFRS; 2012 bis 2015 Swiss GAAP FER)



Das Eigenkapital der Gruppe belief sich per Ende der Berichtsperiode auf CHF 531.0 Mio. und liegt damit, aufgrund der Dividendenzahlung von CHF 40 Mio. und den negativen Marktwertanpassungen der Zinsabsicherungsinstrumente von CHF 1.8 Mio., unter dem Stand Ende 2014. Das anteilige Eigenkapital je Aktie (NAV) beträgt CHF 265.

Eigenkapital je Aktie (NAV) per 30. Juni des entsprechenden Jahres in CHF  
(2011 IFRS; 2012 bis 2015 Swiss GAAP FER)



## Geschäftsverlauf

Das Jahr 2015 begann mit einem weitreichenden Ereignis. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) gab am 15. Januar 2015 bekannt, dass sie den Euro-Mindestkurs aufgibt. Der Schweizer Franken wertete innert Minuten stark auf. Diese unerwartet drastische Aufwertung stellt seither ganze Industriezweige vor grosse Herausforderungen. Alle Unternehmen, deren Wertschöpfung zum grossen Teil in der Schweiz erfolgt und die ihre Produkte oder Dienstleistungen im Euroraum vertreiben, sind von dieser Aufwertung direkt betroffen. Im Verlauf der letzten Monate hat sich die Anzahl betroffener Betriebe weiter erhöht, da mehr und mehr Einkäufer einen «Eurorabatt» verlangen, selbst wenn ihre Geschäftstätigkeit von der Aufwertung nicht oder nur am Rande betroffen ist. In der Folge dehnt sich der Kostendruck auf eine immer grösser werdende Anzahl Unternehmen aus und nimmt somit auch zunehmend Einfluss auf die Immobilienbranche. Gleichzeitig hat die von der SNB bereits Ende des letzten Jahres angekündigte Einführung von Negativzinsen eine starke Wirkung auf Immobilien. Mit negativen Zinsen konfrontierte Investoren sind bereit, für Wohnobjekte oder Objekte an besten Lagen noch höhere Preise zu bezahlen respektive sich mit einer noch tieferen Rendite zufrieden zu geben. Ob sich diese Strategie auszahlt, hängt schlussendlich davon ab, wie lange diese ausserordentliche Zinssituation noch Bestand hat. Wenn sich die Zinsen nur schon auf ein «normales» Niveau zurück bewegen, sind die heute bezahlten Preise in vielen Fällen kaum noch zu rechtfertigen. Auf der anderen Seite führten die negativen Zinsen zu steigenden Zinsaufwendungen bei rollenden Krediten mit einer Zinsabsicherung und beeinflussten daneben den Marktwert dieser Zinsabsicherungsinstrumente negativ.

### Fokus auf Entwicklung des eigenen Portfolios

Im beschriebenen Umfeld hat Intershop auf den Erwerb neuer Objekte oder Projekte verzichtet. Der Fokus lag daher auf der Entwicklung des eigenen Portfolios. Das Promotionsprojekt «eden5» wurde zeitgerecht erstellt und die Eigentumswohnungen planmässig im ersten Semester 2015 den Erwerberrn übergeben. Der Gestaltungsplan «AuPark» und die notwendige Zonenplanrevision wurden erarbeitet und im Juni den Behörden eingereicht. In Basel erfolgte die öffentliche Planaufgabe für die Verdichtung an der Redingstrasse/Lehenmattstrasse. Auch das Bauvorhaben für die drei Mehrfamilienhäuser in Kilchberg kommt planmässig voran. Ein weiterer Schwerpunkt lag unverändert in der Vermietung leer stehender oder gekündigter Flächen. Die Herausforderungen bei gewerblichen Flächen haben sich durch die Entscheide der SNB noch akzentuiert. Erfreulicherweise konnte für die sich in Sanierung befindliche «Edenstrasse 20» in Zürich bereits ein erster Mietvertrag über rund 2'000 m<sup>2</sup> unterzeichnet werden. In den letzten Monaten haben vermehrt Mieter die Forderung nach einem «Eurorabatt» gestellt, wobei nicht

alle auch effektiv direkt betroffen waren. In einigen wenigen begründeten Fällen hat Intershop eine temporäre Mietzinsreduktion gewährt, diese jedoch in der Regel mit einer Gegenleistung verknüpft. So wurde die Bereitschaft zu einer temporären Mietzinsreduktion zum Beispiel an eine vorzeitige Vertragsverlängerung oder mit der Pflicht zur Rückzahlung der gewährten Reduktion verbunden, sofern der heutige Mietvertrag nach Ablauf nicht verlängert wird. Die bisherigen Zugeständnisse sind, bezogen auf die gesamten Mieteinnahmen, nicht wesentlich. Die Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment, in dem Intershop tätig ist, blieb hoch. Aufgrund der erneuten Reduktion des mietrechtlichen Referenzzinssatzes werden diese Mieterträge jedoch weiterhin rückläufig sein.

Auf regulatorischer Ebene besteht weiterhin das Risiko einer Verschärfung der Bewilligungspflicht für Ausländer beim Erwerb von Immobilien (Lex Koller), obwohl die entsprechenden zwei Motionen von Nationalrätin Badran vom Ständerat abgelehnt wurden. Warum der Bundesrat diese Idee im heutigen Umfeld weiterverfolgt und somit das Damoklesschwert weiterhin über der volkswirtschaftlich wichtigen Bau- und Immobilienbranche schweben lässt, ist rational nicht nachvollziehbar.

Die assoziierte Gesellschaft Corestate Capital AG, an der Intershop mit 28% beteiligt ist, erreichte im ersten Semester 2015 ein gutes Resultat. Im Interesse einer stabilen Gewinnentwicklung plant Corestate vermehrt Liegenschaften zu 100% für den Eigenbestand zu erwerben. Im Hinblick auf dieses Ziel haben die Hauptaktionäre einer Gruppengesellschaft der Corestate nach dem Bilanzstichtag eine befristete Kreditlimite eingeräumt, mit der diese den Kauf von definierten Detailhandelsimmobilien an Toplagen in mittelgrossen Städten in Deutschland auf eigene Rechnung vorfinanzieren kann. Der Anteil der Intershop an dieser Kreditlimite beläuft sich auf knapp EUR 40 Mio. und ist bis am 30. Juni 2016 befristet. Um die weitere Expansion zu finanzieren, prüft Corestate verschiedene Massnahmen zur Kapitalverstärkung.

## Organisation

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 1. April 2015 ist Hans-Peter Ruesch nach sechsjähriger Tätigkeit nicht mehr zur Wahl als Verwaltungsrat angetreten. An seiner Stelle wurde Michael Dober zugewählt. An dieser Generalversammlung wurde auch den beantragten Statutenanpassungen sowie der Umwandlung der Inhaber- in Namenaktien grossmehrheitlich zugestimmt.

## Ausblick

Das wirtschaftliche Umfeld mit einem starken Schweizer Franken und negativen Zinsen wird kurzfristig kaum eine wesentliche Veränderung erfahren. Die Herausforderungen für Intershop werden deshalb nicht abnehmen. Die Vermietung gewerblicher Flächen wird auch im mittleren Preissegment anspruchsvoll bleiben, und die unter Kostendruck stehenden Mieter streben danach, ihren Mietaufwand zu reduzieren. Bedingt durch die Reduktion des Referenzzinssatzes wird sich der Ertrag aus Wohnliegenschaften im Verlaufe des zweiten Semesters reduzieren. Intershop erwartet unverändert, dass sich die Leerstandquote der Renditeliegenschaften Ende des laufenden Jahres in der Grössenordnung (+/- 1 Prozentpunkt) des Jahresendes 2014 bewegen wird. Die Akquisition grösserer Liegenschaften oder Projekten bleibt vorerst wenig wahrscheinlich. Weiterhin werden selektiv Gelegenheiten für Verkäufe wahrgenommen. Aufgrund der Lancierung einer neuen Anleihe und dem Einfluss der negativen Zinsen auf die Zins-Absicherungsgeschäfte werden die Finanzkosten im Vergleich zum Vorjahr ansteigen. Dieser Anstieg sollte jedoch durch die Erträge aus der Anlage der liquiden Mittel inklusive der Erträge aus der an die Corestate gewährten Kreditlimite überkompensiert werden. Der Einfluss der Neube-

wertung der Liegenschaften per Ende des laufenden Jahres sowie der Einfluss der assoziierten Gesellschaft auf das Resultat 2015 können noch nicht abgeschätzt werden. Unter Ausschluss dieser Positionen erwartet Intershop erneut einen erfreulichen operativen Jahresabschluss, der die Ausschüttung der bisherigen Dividende ermöglichen sollte.



Dieter Marmet  
Präsident des Verwaltungsrats



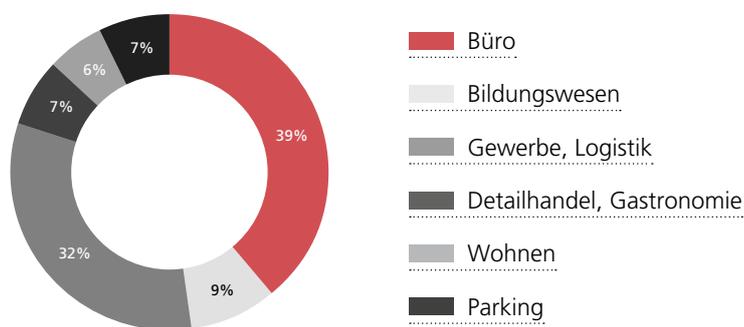
Cyrill Schneuwly  
Chief Executive Officer

Zürich, 20. August 2015

## Immobilienportfolio

Im aktuellen Tiefstzinsumfeld konnte Intershop im ersten Semester 2015 keine Akquisition tätigen, obwohl diverse Kaufofferten eingereicht wurden. Verkaufsseitig erfolgte die Übertragung der 27 Eigentumswohnungen des Projekts «eden5» in Zürich. Weitere Devestitionen wurden nicht vorgenommen, da Intershop im gegenwärtigen Umfeld nur Liegenschaften veräussert, die entweder der Portfoliooptimierung dienen oder einen überdurchschnittlichen Verkaufserlös abwerfen. Entsprechend standen Entwicklungen des eigenen Portfolios im Vordergrund.

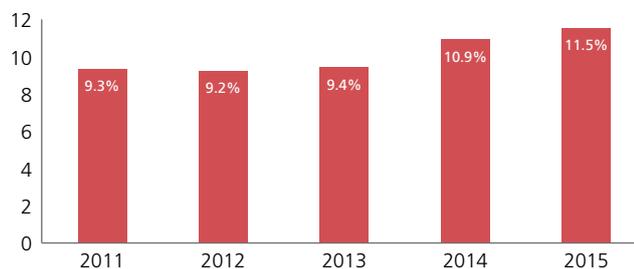
Portfolio nach Nutzungsart (Basis Mieterträge in der Berichtsperiode)



### Leicht rückläufiger Mietertrag; geringer Anstieg der Leerstandsquote

Der Liegenschaftsertrag entwickelte sich leicht zurück. Dieser Rückgang ist auf den Auszug des Hauptmieters aus dem Entwicklungsprojekt in Wädenswil sowie die im Vorjahr veräusserten Liegenschaften zurückzuführen. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaft hat sich gegenüber Ende 2014 um 0.5 Prozentpunkte auf 11.5% erhöht. Erfreulicherweise konnte ein erster grösserer Vermietungserfolg in der sich in Sanierung befindlichen «Edenstrasse 20» verzeichnet werden. Der Neumieter aus der IT-Branche wird die Flächen bereits im Herbst 2015 beziehen.

Entwicklung der Leerstandsquote per 30. Juni des entsprechenden Jahres



### Entwicklungen im Portfolio

Die vor rund zwei Jahren begonnenen Bauarbeiten des Promotionsprojekts «eden5» wurden im ersten Semester fertiggestellt und die 27 Eigentumswohnungen im Juni den Erwerbenden übergeben. Aktuell laufen noch Aussenarbeiten und Mängelbehebungen.

Für die letzte, nachträglich bewilligte Wohnung des Projekts «Résidence Bel Orne» in Lausanne konnte im Juli 2015 ein Reservationsvertrag unterzeichnet werden. Die Übertragung der Wohnung soll nach Fertigstellung des Innenausbaus erfolgen.

Mit der Sanierung der «Edenstrasse 20» wurde nach Erhalt der Baufreigabe unverzüglich begonnen. Das aus den 50er-Jahren stammende «Philips»-Haus soll in der Folge den Nachhaltigkeitsstandard «LEED Gold» erfüllen. Die Revitalisierungsarbeiten laufen unter Hochdruck und sollten bis Ende des Jahres weitgehend abgeschlossen sein. Zugewartet wird mit dem Ausbau der noch nicht vermieteten Flächen, damit den Bedürfnissen eines zukünftigen Mieters bestmöglich entsprochen werden kann.

Der Gestaltungsplan «AuPark» und die notwendige Zonenplanrevision wurden im vergangenen Semester finalisiert und im Juni 2015 der Stadt Wädenswil eingereicht. Nebst der Erstellung von Wohn- und Gewerbebauten ist ein vorrangiges Ziel, für den Ortsteil «Au» ein Quartierzentrum zu gestalten. Hierzu ist vorgesehen, nebst einem attraktiven Detailhändler auch verschiedene kleinere Geschäfte und Dienstleister anzusiedeln, damit die Bewohner sich vor Ort mit Produkten des täglichen Bedarfs eindecken können. Für das Quartierleben sind ein grosser Park und, bei Bedarf, Flächen für den Quartierverein vorgesehen. Parallel dazu hat sich Intershop, in Zusammenarbeit mit der Stadt Wädenswil, beim Kanton Zürich für die geplante neue Mittelschule der Region Zimmerberg beworben. Der verkehrsgünstige Standort direkt am Bahnhof Au sowie die zeitliche und räumliche Flexibilität bei der Erstellung der neuen Schule erachtet Intershop als attraktive Wettbewerbsvorteile.

In Basel erarbeitete Intershop zusammen mit den Eigentümern der benachbarten Liegenschaften den Überbauungsplan «Albanteich-Promenade» für das Areal an der Redingstrasse/Lehenmattstrasse, auf dem heute vier Wohnhochhäuser und mehrere Mehrfamilienhäuser aus dem Jahre 1960 stehen. In hochwertiger natürlicher Umgebung planen die drei Eigentümer die Erstellung von rund 200 zusätzlichen Wohnungen. Anlässlich der öffentlichen Auflage des Überbauungsplans wurden gesamthaft sechs Einsprachen gegen das Projekt eingereicht. Die Stadt und die Eigentümer bemühen sich nun diese zu bereinigen.

Der Bau der drei Mehrfamilienhäuser an der Dorfstrasse/Schlossmattstrasse in Kilchberg kommt planmässig voran. Der Bezug der 18 Mietwohnungen wird voraussichtlich im zweiten Semester 2016 erfolgen.

## Finanzen

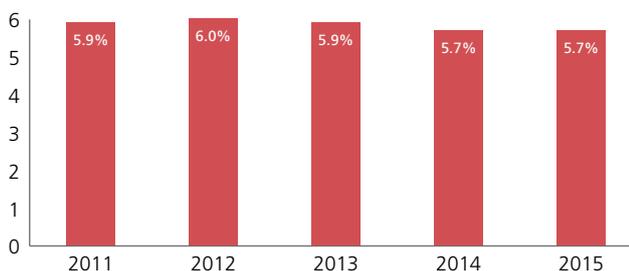
### Steigerung des Reingewinns im ersten Semester

Der Liegenschaftsertrag reduzierte sich im ersten Semester leicht um 1.2% auf CHF 41.7 Mio. Der Ertrag der Renditeliegenschaften, die sich unverändert während beider Perioden im Portfolio befanden (like-for-like), hat sich nicht verändert. Die Bruttorendite des Portfolios an Renditeliegenschaften belief sich im ersten Semester auf 6.6%.

Der Gewinn aus dem Verkauf von Liegenschaften liegt mit CHF 11.9 Mio. deutlich über dem Vorjahreswert. Dieser Erfolg ist auf den Verkauf der Eigentumswohnungen des Projektes «eden5» in Zürich zurückzuführen. In der Vorjahresperiode veräusserte Intershop zwei kleinere Renditeliegenschaften.

Die Liegenschaftsaufwendungen sind aufgrund höherer Ausgaben für Unterhalts- und Reparaturarbeiten leicht angestiegen. Die Nettorendite der Renditeliegenschaften, also die effektiv vereinnahmten Mieterträge abzüglich der liegenschaftsbezogenen Kosten, verblieb im ersten Semester bei 5.7%, ein im Branchenvergleich unverändert herausragender Wert.

Nettorendite Renditeliegenschaften per 30. Juni des entsprechenden Jahres



Die Personalkosten liegen primär als Folge höherer Rückstellungen für die Erfolgsbeteiligung der Mitarbeiter über dem Vorjahreswert. Der Anstieg des administrativen Aufwands ist einerseits auf die Kosten im Zusammenhang mit der Einführung einer neuen Immobilienbewirtschaftungssoftware zurückzuführen. Andererseits sind im Zusammenhang mit dem Umtausch der Inhaber- in Namenaktien und der Ausgabe einer weiteren Anleihe zusätzliche Kosten angefallen.

Die Beurteilung des Marktwertes des Immobilienportfolios erfolgte per 30. Juni 2015 erneut durch KPMG Real Estate. Die für die nächsten Jahre reduzierten Teuerungsannahmen wurden bei den Wohnliegenschaften und «Core-Objekten» durch etwas tiefere Diskontsätze kompensiert. Die wesentlichen Werttreiber waren erneut Veränderungen der Mietsituation oder getätigte respektive neu geplante Investitionen. Nach Abzug der in der Berichtsperiode getätigten Investitionen reduzierte sich der Marktwert des Portfolios marginal um CHF 0.1 Mio. resp. 0.01%.

Aus der Anlage der liquiden Mittel resultierte, trotz des Zinsumfelds, mit CHF 0.6 Mio. ein Finanzertrag in der Höhe des Vorjahres. Der Finanzaufwand erhöhte sich um CHF 0.2 Mio. auf CHF 7.9 Mio. Im Gesamtaufwand enthalten sind CHF 0.2 Mio. Abgrenzungen als Folge der neuen Anleihe und CHF 0.5 Mio. zusätzliche Zinszahlungen für Hypotheken mit einer Zinsabsicherung, die auf die negativen Zinsen zurückzuführen sind.

Der Erfolgsbeitrag der assoziierten Gesellschaft belief sich im ersten Semester auf CHF 0.3 Mio. und lag somit unter dem Vorjahresresultat. Darin enthalten ist ein Währungsverlust von CHF 1.9 Mio. als Folge der starken Abwertung des Euro seit dem 15. Januar 2015.

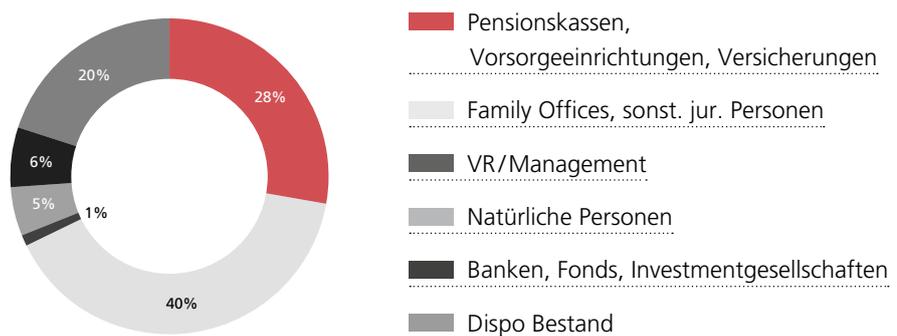
Da die Verkaufsgewinne aus den Eigentumswohnungen in Zürich der Grundstückgewinnsteuer unterliegen, ist der Steueraufwand höher ausgefallen.

Im Vergleich zum Abschluss per 31. Dezember 2014 hat sich das Umlaufvermögen mit CHF 148 Mio. nahezu verdoppelt. Hintergrund ist der Mittelzufluss durch die Ausgabe einer Anleihe von CHF 100 Mio. im April dieses Jahres. Zur Vermeidung von negativen Zinsen wurden CHF 60 Mio. als festverzinsliche Festgelder angelegt, deren Restlaufzeit am Bilanzstichtag noch mehr als 90 Tage betragen, was den entsprechenden Anstieg des Bestandes an Wertschriften zur Folge hatte. Der Bilanzwert der assoziierten Gesellschaft reduzierte sich, nach Abzug einer Dividendenzahlung in der Höhe von EUR 2.9 Mio. und des erwähnten Währungsverlustes, auf CHF 11.8 Mio.

Die verzinslichen Schulden stiegen um CHF 85 Mio. auf CHF 674 Mio. an. Es ist vorgesehen, den Grossteil der innert Jahresfrist fällig werdenden Hypotheken im Volumen von gut CHF 80 Mio. zurückzuführen. Als Folge der Ausgabe der Anleihe und der Dividendenausschüttung ist die Eigenkapitalquote temporär auf unter 40% gesunken. Intershop geht davon aus, dass sie Ende 2015 im Bereich von 40% liegen wird. Nach Rückführung der im Frühjahr 2016 fälligen Hypotheken wird die Eigenkapitalquote voraussichtlich wieder darüber hinaus ansteigen.

## Aktionariat

Die Aktionäre haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 1. April 2015 beschlossen, die bisherigen Inhaberaktien in Namenaktien zu tauschen. Zum Bilanzstichtag hatte Intershop rund 1'100 eingetragene Aktionäre. Die Eigentumsverhältnisse präsentieren sich wie folgt:



Rund 97% der eingetragenen Aktionäre haben ihr Domizil in der Schweiz.

Die Grupal Holding AG, Zug, teilte anfangs Januar mit, dass sie die Schwelle von 3% unterschritten hat. Am 29. Januar 2015 informierte AXA Leben AG, dieselbe Schwelle überschritten zu haben.



- 14 Konsolidierte Bilanz
- 15 Konsolidierte Erfolgsrechnung
- 16 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
- 17 Konsolidierte Geldflussrechnung
- 18 Anhang zum ungeprüften konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2015
- 28 Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
- 32 Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften
- 34 Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
- 36 Adressen

**Konsolidierte Bilanz**

(in CHF 1'000)

**Aktiven**

	Anmerkungen	30.6.2015	31.12.2014
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		59'439	68'033
Wertschriften	1	85'043	3'972
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		228	287
Sonstige kurzfristige Forderungen		456	380
Rechnungsabgrenzungen		2'843	1'762
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>148'009</b>	74'434
<b>Anlagevermögen</b>			
Renditeliegenschaften	2	1'099'597	1'095'213
Entwicklungsliegenschaften	3	122'245	118'715
Promotionsliegenschaften	4	5'226	19'496
Beteiligungen an assoziierter Gesellschaft		11'796	14'526
Übrige Sachanlagen		111	117
Immaterielle Anlagen		226	246
Derivative Finanzinstrumente	6	0	0
Latente Steuerguthaben		320	358
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen		1'947	1'947
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>1'241'468</b>	1'250'618
<b>Total Aktiven</b>		<b>1'389'477</b>	1'325'052
<b>Passiven</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5	82'350	27'550
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4'321	10'308
Steuerverbindlichkeiten		5'801	11'254
Kurzfristige Rückstellungen		1'578	1'238
Rechnungsabgrenzungen		27'161	28'154
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>121'211</b>	78'504
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5	591'763	561'409
Derivative Finanzinstrumente	6	24'047	21'758
Latente Steuerverbindlichkeiten		118'547	117'068
Langfristige Rückstellungen		2'957	2'919
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>737'314</b>	703'154
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>858'525</b>	781'658
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	7	20'000	20'000
Gewinnreserven		510'952	523'394
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>530'952</b>	543'394
<b>Total Passiven</b>		<b>1'389'477</b>	1'325'052

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	1. Sem. 2015	1. Sem. 2014
Liegenschaftsertrag	8	41'673	42'192
Erfolg aus Verkauf	9	11'946	1'614
Übriger Erfolg		1'411	1'407
<b>Total betrieblicher Ertrag</b>		<b>55'030</b>	45'213
Liegenschaftsaufwand	10	4'745	4'675
Personalaufwand		4'746	4'434
Administrativer Aufwand		1'210	1'135
<b>Total betrieblicher Aufwand</b>		<b>10'701</b>	10'244
Bewertungsveränderungen	11	-132	920
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>44'197</b>	35'889
Finanzertrag	12	582	586
Finanzaufwand	12	-7'931	-7'767
Ergebnis aus assoziierter Gesellschaft		279	1'131
<b>Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern</b>		<b>37'127</b>	29'839
Ertragssteuern		-7'951	-5'375
<b>Reingewinn</b>		<b>29'176</b>	24'464
Es bestehen keine Minderheitsanteile.			
Reingewinn pro Aktie (CHF)	13	<b>14.60</b>	11.94
Reingewinn pro Aktie (verwässert) (CHF)	13	<b>14.60</b>	11.94

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

**Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals**

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	Aktienkapital	Einbehaltene Reserven	Goodwill	Bewertung Absicherungs- instrumente	Eigene Aktien	Total Kapital
<b>Stand per 1.1.2014</b>		<b>21'000</b>	<b>563'549</b>	<b>-11'877</b>	<b>-5'498</b>	<b>0</b>	<b>567'174</b>
Kauf eigene Aktien						-35'238	-35'238
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	6		-4			1'238	1'234
Kapitalherabsetzung		-1'000	-33'000			34'000	0
Dividendenzahlung			-39'960				-39'960
Veränderung derivative Finanzinstrumente	5				-6'114		-6'114
Reingewinn 1. Semester 2014			24'464				24'464
<b>Stand per 30.6.2014</b>		<b>20'000</b>	<b>515'049</b>	<b>-11'877</b>	<b>-11'612</b>	<b>0</b>	<b>511'560</b>
Veränderung derivative Finanzinstrumente	5				-5'468		-5'468
Reingewinn 2. Semester 2014			37'302				37'302
<b>Stand per 31.12.2014</b>		<b>20'000</b>	<b>552'351</b>	<b>-11'877</b>	<b>-17'080</b>	<b>0</b>	<b>543'394</b>
Kauf eigene Aktien						-8'459	-8'459
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	6		66			1'209	1'275
Verkauf eigene Aktien	6		73			7'250	7'323
Dividendenzahlung			-39'960				-39'960
Veränderung derivative Finanzinstrumente	5				-1'797		-1'797
Reingewinn 1. Semester 2015			29'176				29'176
<b>Stand per 30.6.2015</b>		<b>20'000</b>	<b>541'706</b>	<b>-11'877</b>	<b>-18'877</b>	<b>0</b>	<b>530'952</b>

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

**Konsolidierte Geldflussrechnung**

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	1. Sem 2015	1. Sem 2014
Reingewinn		29'176	24'464
Ertragssteueraufwand		7'951	5'375
Bewertungsveränderungen	11	132	-920
Abschreibungen		69	42
Zinsertrag	12	-313	-259
Übriger Finanzerfolg		-451	-327
Zinsen erhalten		17	229
Zinsaufwand	12	7'957	7'767
Zinsen bezahlt		-8'866	-7'121
Ertragssteuern bezahlt		-11'618	-7'867
Übrige liquiditätsunwirksame Aufwände und Erträge		3'330	1'500
Erfolg aus Verkauf von Anlagevermögen		-11'947	-1'614
Veränderungen des Nettoumlaufvermögens		-2'700	-479
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		<b>12'737</b>	20'790
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften		-3'797	-3'116
Einzahlungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften		0	7'945
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsliegenschaften		-3'816	-528
Einzahlungen aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften		0	0
Auszahlungen für Investitionen in Promotionsliegenschaften		-4'962	-7'876
Einzahlungen aus Verkauf von Promotionsliegenschaften (inkl. Anzahlungen)		27'874	885
Auszahlungen für Kauf von Wertschriften/Festgeldern		-91'335	-19'252
Einzahlungen aus Verkauf von Wertschriften		10'715	24'674
Auszahlungen für Kauf von Mobilien und Betriebseinrichtungen		-33	-18
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-65'364</b>	2'714
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		100'329	124'829
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten		-15'200	-60'815
Dividendenausschüttung		-39'960	-39'960
Kauf eigener Aktien		-8'459	-35'238
Verkauf eigener Aktien		7'323	0
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>44'033</b>	-11'184
<b>Zu-/Abnahme der flüssigen Mittel</b>		<b>-8'594</b>	12'320
Stand der flüssigen Mittel per 1. Januar		68'033	28'106
<b>Stand der flüssigen Mittel per 30. Juni</b>		<b>59'439</b>	40'426

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

## Anhang zum ungeprüften konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2015

### Tätigkeit

Die Intershop-Gruppe ist eine Immobilienunternehmung, die sich auf Kauf, Entwicklung und Verkauf von Immobilien primär in der Schweiz konzentriert.

Die Intershop Holding AG mit Sitz in Zürich, Schweiz, ist an der SIX Swiss Exchange kotiert und kontrolliert alle Gesellschaften der Intershop-Gruppe.

### Anlagepolitik

Die Anlagepolitik wurde während der gesamten Berichtsperiode eingehalten.

## Grundsätze der Rechnungslegung und der Konsolidierung

### Basis der Konsolidierung

Die ungeprüfte konsolidierte Halbjahresrechnung 2015 der Intershop-Gruppe wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (gesamtes Regelwerk einschliesslich FER 31) sowie den Bestimmungen für Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (true and fair view).

### Rechnungslegungsgrundsätze

Die im Geschäftsbericht 2014 erwähnten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie die Berechnungsmethoden wurden unverändert angewandt.

### Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis blieb gegenüber dem Abschluss per 31. Dezember 2014 unverändert.

### Fremdwährungsumrechnung

Für die Fremdwährungen wurden folgende Umrechnungskurse verwendet:

Währung	Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
	30.6.2015	31.12.2014	1. Sem. 2015	1. Sem. 2014
EUR	1.042	1.202	1.057	1.222

## Einschätzungen und Annahmen

Bei der Erstellung der Halbjahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER müssen Einschätzungen und Annahmen getroffen werden, welche Auswirkungen auf die anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätze und die in den Vermögenswerten, Verbindlichkeiten, Erträgen und Aufwendungen ausgewiesenen Beträge sowie deren Darstellung haben. Die Einschätzungen und Annahmen beruhen auf Erkenntnissen der Vergangenheit oder Erwartungen, die unter den gegebenen Umständen als zutreffend erachtet werden. Die Einschätzungen und Annahmen werden laufend überprüft. Die tatsächlichen Werte können trotzdem von diesen Einschätzungen abweichen. Die wichtigsten Positionen, welche auf Annahmen und Schätzungen beruhen, sind der Marktwert der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften, die Rückstellungen sowie die latenten Steuerverbindlichkeiten.

## Anmerkungen

### 1 Wertschriften

Die Wertschriften von CHF 85.0 Mio. (31.12.2014: CHF 4.0 Mio.) umfassen überwiegend Festgeldanlagen mit Laufzeiten zwischen 3 und 12 Monaten sowie zur Liquiditätsbewirtschaftung gehaltene Obligationen.

### 2 Renditeliegenschaften

(in CHF 1'000)	Geschäfts- liegenschaften	Gewerbe- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total Liegenschaften
<b>Stand per 1.1.2014</b>	714'155	328'371	47'671	1'090'197
Käufe	1'080	0	0	1'080
Investitionen	5'145	2'279	243	7'667
Abgänge	-6'337	0	0	-6'337
Marktwertanpassung 2014	1'324	22	1'260	2'606
<b>Stand per 31.12.2014</b>	715'367	330'672	49'174	1'095'213
Investitionen	2'746	1'298	278	4'322
Abgänge	0	0	0	0
Marktwertanpassung 1. Sem 2015	1'333	-1'271	0	62
<b>Stand per 30.6.2015</b>	719'446	330'699	49'452	<b>1'099'597</b>

Intershop veräusserte in der Berichtsperiode keine Renditeliegenschaften.

Der Brandversicherungswert der Renditeliegenschaften beträgt per Bilanzstichtag CHF 1'436 Mio. (31.12.2014: CHF 1'426 Mio.).

### Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten <sup>1)</sup>		Marktwert	
	30.6.2015	31.12.2014	30.6.2015	31.12.2014
<b>Renditeliegenschaften</b>				
<b>Geschäftsliegenschaften</b>				
Grossraum Zürich	446'085	444'242	581'503	577'348
Genferseegebiet	32'968	32'610	40'010	39'653
Basel/Bern/Mittelland	86'817	86'273	88'021	88'454
übrige Regionen	9'113	9'112	9'912	9'912
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>	<b>574'983</b>	572'237	<b>719'446</b>	715'367
<b>Gewerbeliegenschaften</b>				
Grossraum Zürich	107'831	107'076	109'630	108'971
Genferseegebiet	123'327	123'269	142'683	143'090
Basel/Bern/Mittelland	35'731	35'399	46'660	47'033
übrige Regionen	26'088	25'936	31'726	31'578
<b>Total Gewerbeliegenschaften</b>	<b>292'977</b>	291'680	<b>330'699</b>	330'672
<b>Wohnliegenschaften</b>				
Basel/Bern/Mittelland	46'297	46'019	49'452	49'174
<b>Total Wohnliegenschaften</b>	<b>46'297</b>	46'019	<b>49'452</b>	49'174
<b>Total Renditeliegenschaften</b>	<b>914'257</b>	909'936	<b>1'099'597</b>	1'095'213

Die Details zu den Renditeliegenschaften sind auf den Seiten 28 bis 31 ersichtlich.

1) Die Anschaffungskosten enthalten alle mit dem Kauf verbundenen Kosten sowie die wertvermehrenden Investitionen.

3 **Entwicklungsliegenschaften**

(in CHF 1'000)	<b>30.6.2015</b>	31.12.2014
Stand per 1.1.	118'715	117'446
Käufe	0	0
Investitionen	3'724	1'228
Abgänge	0	0
Marktwertanpassung	-194	-1'107
Übertrag von Promotionsliegenschaften	0	1'148
Stand per Bilanzstichtag	<b>122'245</b>	118'715

In der Berichtsperiode wurden keine Entwicklungsliegenschaften gekauft oder verkauft.

Der Brandversicherungswert der Gebäude beträgt per Bilanzstichtag CHF 395 Mio. (31.12.2014: CHF 395 Mio.).

Die Details zu den Entwicklungsliegenschaften sind auf den Seiten 32 bis 33 ersichtlich.

4 **Promotionsliegenschaften**

(in CHF 1'000)	<b>30.6.2015</b>	31.12.2014
Stand per 1.1.	19'496	29'489
Investitionen	8'424	30'639
Abgänge	-22'694	-39'484
Übertrag zu Entwicklungsliegenschaften	0	-1'148
Stand per Bilanzstichtag	<b>5'226</b>	19'496

In der Berichtsperiode wurden die 27 Eigentumswohnungen des Projekts «eden5» veräussert.

Der Ertrag aus der Veräusserung von Promotionsliegenschaften belief sich auf CHF 34.6 Mio. (Vorjahr: CHF 0.6 Mio.).

Der Brandversicherungswert respektive die Bauzeitversicherung der Promotionsliegenschaften beträgt CHF 2.5 Mio. (31.12.2014: CHF 15.2 Mio.).

Die Details zu den Promotionsliegenschaften sind auf den Seiten 32 bis 33 ersichtlich.

**Stand der laufenden Promotionsprojekte****Zürich, «eden5»**

Projektbeschreibung:

An der Rüdigerstrasse 11 in Zürich wurden 27 Eigentumswohnungen erstellt.

Projektstand:

Der Bau ist fertiggestellt, und alle 27 Wohnungen wurden im Juni 2015 an die Käufer übergeben.

Projektbeschreibung:	<b>Lausanne, «Résidence Bel Orne»</b> Bei der Liegenschaft Chemin de Renens 52 in Lausanne wurden 75 Eigentumswohnungen realisiert.
Projektstand:	Der Bau ist bis auf den Innenausbau der zusätzlichen, nachträglich bewilligten Wohnung fertiggestellt und 74 Wohnungen wurden an die Käufer übergeben.
Verkaufsstand:	Der Verkauf der zusätzlichen Wohnung im Dachgeschoss ist im Gange.

#### Weitere Projekte

Das Projekt «SOL 1» in Solothurn wurde weiterbearbeitet. Der überarbeitete Gestaltungsplan wurde eingereicht und das Areal soll in Etappen entwickelt und verkauft werden.

#### 5 Finanzverbindlichkeiten

(in CHF 1'000)	30.6.2015	31.12.2014
Hypotheken und Darlehen	82'350	27'550
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>82'350</b>	27'550
Hypotheken und Darlehen	366'550	436'550
Anleihen	225'213	124'859
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>591'763</b>	561'409
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>674'113</b>	588'959

In der Berichtsperiode wurden CHF 15.2 Mio. Hypotheken zurückgeführt. Zudem wurde eine Anleihe von CHF 100 Mio. emittiert.

#### Fälligkeiten der verzinslichen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten aus Darlehen, Hypotheken und den Anleihen sowie Zinsbindung per 30. Juni 2015:

(in CHF 1'000)	Fälligkeiten	festе Zinsbindung
< 1 Jahr	82'350	82'350
1 bis 2 Jahre	15'350	15'350
2 bis 3 Jahre	51'350	51'350
3 bis 4 Jahre	141'726	141'726
4 bis 5 Jahre	20'000	20'000
> 5 Jahre	363'337	363'337
<b>Total</b>	<b>674'113</b>	<b>674'113</b>

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf CHF 876 Mio. (31.12.2014: CHF 900 Mio.). Darlehens- und Hypothekarschulden von insgesamt CHF 449 Mio. (CHF 464 Mio.) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

**Durchschnittlicher Zinssatz:**

(in CHF 1'000)	<b>30.6.2015</b>		31.12.2014	
	Zinssatz	CHF	Zinssatz	CHF
Finanzverbindlichkeiten	2.48%	674'113	2.50%	588'959
<b>Total</b>		<b>674'113</b>		588'959

Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt, unter Berücksichtigung der laufenden Zinsabsicherungsgeschäfte, 69 Monate (31.12.2014: 69 Monate). Am Bilanzstichtag waren 100% (100%) festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken und Anleihen) oder zinsabgesicherte Rollover-Kredite. Unter Berücksichtigung bereits abgeschlossener Anschlussfinanzierungen beträgt der durchschnittliche Zinssatz 2.45% (2.46%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 71 (72) Monaten.

Alle mit Kreditinstituten vereinbarten Finanzkennzahlen (Covenants) wurden in der Berichtsperiode eingehalten. Die wichtigsten Finanzkennzahlen sind die konsolidierte Eigenkapitalquote (mindestens 30%) respektive die absolute Grösse des Eigenkapitals (mind. CHF 350 Mio.). In einigen Kreditverträgen sind auch Finanzkennzahlen betreffend Zinsdeckungsfaktor ( $\geq 2.0$ ) oder maximale Belehnung des Verkehrswertes (loan-to-value) vertraglich fixiert.

Im ersten Halbjahr 2015 wurde eine Obligationenanleihe von CHF 100 Mio. mit einer Laufzeit von 8 Jahren (17.4.2015-17.4.2023) emittiert, die an der SIX Swiss Exchange kotiert ist. Der Coupon von 1.125% ist jährlich zahlbar am 17.4. Die in der Erfolgsrechnung erfasste effektive Verzinsung, die auch die Amortisation der Emissionskosten beinhaltet, beträgt 1.09%. In den Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung werden die beiden ausstehenden Anleihen wie folgt ausgewiesen:

(in CHF 1'000)	<b>30.6.2015</b>	31.12.2014
Stand per 1.1.	124'859	0
Emissionserlös netto	100'329	124'829
Amortisation Emissionskosten	25	30
Stand per Bilanzstichtag	<b>225'213</b>	124'859

Die ausstehenden Anleihen wurden zu folgenden Bedingungen ausgegeben:

	<b>1.5% Anleihe 2014-2019</b>	<b>1.125% Anleihe 2015-2023</b>
Volumen	CHF 125 Mio.	CHF 100 Mio.
Laufzeit	5 Jahre (14.2.2014-14.2.2019)	8 Jahre (17.4.2015-17.4.2023)
Coupon	1.5%, zahlbar jährlich am 14.2.	1.125%, zahlbar jährlich am 17.4.
effektive Verzinsung	1.54%	1.09%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorenummer	24'483'367	27'577'643

In den Anleihebedingungen sind Verpflichtungen enthalten, welche die Besicherung von gewissen Verbindlichkeiten einschränken sowie die Höhe der konsolidierten Finanzverbindlichkeiten auf 70% des Marktwerts der Immobilien begrenzen. Diese Bedingungen wurden in der Berichtsperiode eingehalten.

6 **Derivative Finanzinstrumente**

Am Bilanzstichtag bestanden Cashflow-Zinsabsicherungsgeschäfte (Interest Rate Swaps) mit einem Kontraktvolumen von CHF 236 Mio. (31.12.2014: CHF 236 Mio.). Die Details sind aus den untenstehenden Tabellen ersichtlich:

**30.6.2015** (in CHF)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2017	2.27%	34 Mio.	-	2.52 Mio.
2019	2.32%	45 Mio.	-	5.19 Mio.
2019-2021	1.19%	45 Mio.	-	0.86 Mio.
2021	2.15%	30 Mio.	-	4.61 Mio.
2021	1.97%	20 Mio.	-	2.70 Mio.
2028	1.46%	24 Mio.	-	3.17 Mio.
2028	1.47%	38 Mio.	-	5.01 Mio.
<b>Total</b>		<b>236 Mio.</b>	-	<b>24.06 Mio.</b>

31.12.2014 (in CHF)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2017	2.27%	34 Mio.	-	2.41 Mio.
2019	2.32%	45 Mio.	-	4.78 Mio.
2019-2021	1.19%	45 Mio.	-	0.79 Mio.
2021	2.15%	30 Mio.	-	4.25 Mio.
2021	1.97%	20 Mio.	-	2.44 Mio.
2028	1.46%	24 Mio.	-	2.75 Mio.
2028	1.47%	38 Mio.	-	4.34 Mio.
<b>Total</b>		<b>236 Mio.</b>	-	<b>21.76 Mio.</b>

Die Marktwertveränderungen der Zinsabsicherungsgeschäfte von CHF 2.3 Mio (vor latenten Steuern) bzw. CHF 1.8 Mio. (nach latenten Steuern) wurden im Eigenkapital verbucht.

7 **Aktienkapital**

	Aktien à nom. CHF 10 (Anzahl)	Total Nominalwert (in CHF 1'000)
Dividendenberechtigtes Aktienkapital per 31.12.2014	2'000'000	20'000
<b>Dividendenberechtigtes Aktienkapital per 30.6.2015</b>	<b>2'000'000</b>	<b>20'000</b>

Die ordentliche Generalversammlung vom 1. April 2015 beschloss auf Antrag des Verwaltungsrats den Umtausch der Inhaber- in Namenaktien, welcher per 16. April 2015 vollzogen wurde.

**Eigene Aktien:**

	Aktien (Anzahl)	Aktien (in CHF 1'000)
<b>Stand per 1.1.2014</b>	0	0
Kauf eigener Aktien	103'673	35'238
Kapitalherabsetzung durch Vernichtung	-100'000	-34'000
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-3'673	-1'234
Kursdifferenz	-	-4
<b>Stand per 31.12.2014</b>	0	0
Kauf eigener Aktien	23'187	8'459
Verkauf eigener Aktien	-20'000	-7'323
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-3'187	-1'275
Kursdifferenz	-	139
<b>Stand per 30.6.2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

8 **Liegenschaftsertrag**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2015	1. Sem. 2014
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	20'989	21'355
Gewerbeliegenschaften	13'710	13'214
Wohnliegenschaften	1'398	1'394
Entwicklungsliegenschaften	5'574	6'022
Veräusserte Liegenschaften	2	207
<b>Total</b>	<b>41'673</b>	<b>42'192</b>

Per Bilanzstichtag stellt sich die Fälligkeit der Mietverträge wie folgt dar:

(in %)	30.6.2015	31.12.2014
Wohnen	5.9	5.9
ohne festen Verfall	21.7	19.6
< 1 Jahr	5.1	5.0
1 bis 2 Jahre	9.3	8.5
2 bis 3 Jahre	6.7	6.9
3 bis 4 Jahre	8.8	9.9
4 bis 5 Jahre	18.6	13.1
> 5 Jahre	23.9	31.1
<b>Total</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

Die fünf grössten Mieter sind nachfolgend aufgeführt:

(in %)	30.6.2015	31.12.2014
Kanton Zürich	7.3	7.3
Kanton Waadt	6.1	6.0
Migros	4.0	4.0
Sauvin Schmidt SA	4.0	4.0
Sulzer Chemtech AG	3.6	3.6
<b>Total</b>	<b>25.0</b>	<b>24.9</b>

Der Anteil der öffentlichen Hand, worunter alle Mietverträge mit dem Bund, den Kantonen, Gemeinden oder mit deren zusammenhängenden juristischen Personen und Organisationen subsumiert sind, beträgt 16.6% (31.12.2014: 16.4%).

9 **Erfolg aus  
Verkauf**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2015	1. Sem. 2014
Verkaufserlöse Renditeliegenschaften	0	8'020
Bilanzwert Ende Vorperiode	0	-6'295
Investitionen laufendes Jahr	0	-42
<b>Bruttoverkaufserfolg</b>	<b>0</b>	<b>1'683</b>
Verkaufsaufwand	0	-75
<b>Erfolg Renditeliegenschaften</b>	<b>0</b>	<b>1'608</b>
Verkaufserlöse Promotionsliegenschaften	34'641	560
Bilanzwert Ende Vorperiode	-15'073	-554
Investitionen laufendes Jahr	-7'563	
<b>Bruttoverkaufserfolg</b>	<b>12'005</b>	<b>6</b>
Verkaufsaufwand	-59	0
<b>Erfolg Promotionsliegenschaften</b>	<b>11'946</b>	<b>6</b>
<b>Total</b>	<b>11'946</b>	<b>1'614</b>

In der Berichtsperiode wurden die 27 Eigentumswohnungen des Projekts «eden5» veräussert.

10 **Liegenschaftsaufwand**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2015	1. Sem. 2014
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	2'514	2'459
Gewerbeliegenschaften	1'118	1'131
Wohnliegenschaften	189	159
Entwicklungsliegenschaften	907	875
Veräusserte Liegenschaften	17	51
<b>Total</b>	<b>4'745</b>	<b>4'675</b>

Der Aufwand der Liegenschaften setzt sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2015	1. Sem. 2014
Unterhalts- und Reparaturarbeiten	1'562	1'417
Fremdmiete	39	35
Versicherungsaufwand	502	499
Steuern und Gebühren	250	252
Baurechtsaufwand	410	428
Liegenschaftsverwaltungshonorare	415	413
Nicht verrechenbare Nebenkosten	1'136	1'308
Übriger Aufwand	431	323
<b>Total</b>	<b>4'745</b>	<b>4'675</b>

11 <b>Bewertungsveränderungen</b>	(in CHF 1'000)	<b>1. Sem. 2015</b>	1. Sem. 2014
	Höherbewertung Renditeliegenschaften	2'621	2'198
	Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-2'559	-847
	Höherbewertung Entwicklungsliegenschaften	0	40
	Tieferbewertung Entwicklungsliegenschaften	-194	-471
	<b>Total</b>	<b>-132</b>	920

Als unabhängiger Liegenschaftenschätzer wurde KPMG AG Real Estate, Zürich, beauftragt.

12 <b>Finanzergebnis</b>	(in CHF 1'000)	<b>1. Sem. 2015</b>	1. Sem. 2014
	Zinsertrag	308	327
	Übriger Finanzertrag	274	259
	<b>Total Finanzertrag</b>	<b>582</b>	586

	(in CHF 1'000)	<b>1. Sem. 2015</b>	1. Sem. 2014
	Zinsaufwand	-7'931	-7'767
	Übriger Finanzaufwand	0	0
	<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-7'931</b>	-7'767

13 <b>Reingewinn pro Aktie</b>		<b>1. Sem. 2015</b>	1. Sem. 2014
	Reingewinn <sup>1)</sup>	29'176	24'464
	Reingewinn exkl. Bewertungsveränderung <sup>1) 2)</sup>	29'275	23'782
	Durchschnittliche Anzahl dividenden- berechtigter Aktien	1'997'821	2'048'276
	<b>Reingewinn pro Aktie<sup>3)</sup></b>	<b>14.60</b>	11.94
	<b>Verwässerter Reingewinn pro Aktie<sup>3)</sup></b>	<b>14.60</b>	11.94
	<b>Reingewinn exkl. Bewertungsveränderung<sup>2) 3)</sup></b>	<b>14.65</b>	11.61

1) In CHF 1'000

2) Die Bewertungsveränderungen der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften sowie die sich daraus ergebenden latenten Steuern, welche anhand des durchschnittlichen latenten Steuersatzes des entsprechenden Bilanzstichtages bestimmt wurden, sind nicht berücksichtigt.

3) In CHF

#### 14 **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Der vorliegende Halbjahresabschluss wurde am 20. August 2015 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Im Juli 2015 haben die Hauptaktionäre der Corestate Capital AG einer Konzerngesellschaft ihrer Gruppe eine bis am 30. Juni 2016 befristete, festverzinsliche Kreditlimite zum Erwerb von definierten Detailhandelsimmobilien in Deutschland eingeräumt. Der Anteil von Intershop an dieser Kreditlimite beträgt knapp EUR 40.0 Mio. Die Beanspruchung per 20. August 2015 betrug EUR 33.4 Mio.

Bis zum Zeitpunkt der Verabschiedung der Konzernrechnung sind keine anderen wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.



**Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften**

Stand per 30. Juni 2015

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
<b>Geschäftsliegenschaften</b>							
<b>Grossraum Zürich</b>							
Cham	Gewerbstrasse 11	HE	AE	100%	2006	1990/91	–
Dielsdorf	Honeywellplatz 1	VO	AE	100%	2009	1987	–
Dübendorf	Stettbachstrasse 7	SGI	AE	100%	2008	1971	1994
Winterthur	Zürcherstrasse 7 (Pionierpark)	SGI	AE	100%	2002	2002–04	–
Winterthur	Zürcherstrasse 15–21	SGI	AE	100%	1998	1906	1998
Zürich	Baslerstrasse 30/Freihofstrasse 9	SGI	AE	100%	1999	1948–63	2002–04
Zürich	Edenstrasse 16, 20	SGI	AE	100%	1998	1957	2015
Zürich	Hohlstrasse 190 + 192	SGIC	AE	100%	2007	1985	–
Zürich	Puls 5, Bürogebäude	SGIP	AE	100%	2002	2001–04	–
Zürich	Puls 5, Giessereihalle	SGIP	SW	51.0%	2002	2001–04	–
Zürich	Rautistrasse 33	SGIC	AE	100%	2010	1984	2012
Zürich	Sihlquai 253–259	SGI	SW + BR	45.9%	02/06	1986	–
Zürich	Staffelstrasse 8 + 10 + 12	SGI	AE	100%	1998	1923–63	2002–04
Zürich	Uetlibergstrasse 124, 130, 132, 134	SGI	AE	100%	1999	1893/1958	2002/08
<b>Grossraum Zürich</b>							
<b>Genferseengebiet</b>							
Genf	Rue de Lausanne 42 + 44	SGI	AE	100%	99/05	1961	–
Pully	Avenue C.-F. Ramuz 43	SGI	AE	100%	1999	1992	–
<b>Genferseengebiet</b>							
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
Basel	Lehenmattstrasse 260	DB	AE	100%	2006	1962	–
Belp	Airport Business Center, Hühnerhubelstrasse 58, 60, 62, 64, 66	SGI	SW	95.0%	1997	1992	–
Bern	Waldhöweg 1	SGI	AE	100%	1998	1961	1996
Fribourg	Rue de l'Industrie 21	SGI	AE	100%	1999	1969	1985
Grenchen	Postmarkt, Kirchstrasse 1	SGI	AE	100%	1998	1988–90	1998–00
Oberentfelden	Ausserfeldstrasse 9	SGI	BR	100%	1998	1989	–
Reinach/BL	Sternenhofstrasse 15/15A	SGI	SW	100%	98/08	1989	–
Rombach	Bibersteinerstrasse 4	SGI	SW	90.0%	1999	1991	2009
Studen/BE	Sägweg 7	SGI	AE	100%	1998	1989	–
Zuchwil	Zuchwilerhof, Hauptstrasse 55	SGI	AE	100%	1997	1992	–
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
<b>Übrige Regionen</b>							
St. Gallen	Heiligkreuzstrasse 9 + 11	SGI	AE	100%	1998	1960	2012/13
Widnau/SG	Bahnhofstrasse 24–24c	SGI	SW	48.8%	2000	1994	–
<b>Übrige Regionen</b>							

**Total Geschäftsliegenschaften**

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

Abkürzungen: Siehe Seite 34

Grundstücks- fläche (in m <sup>2</sup> )	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> )					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand <sup>1)</sup> (in %)	Mieteträge (in TCHF) <sup>2)</sup>		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
4'109	5'449	0	1'815	0	0	7'264	159	1'605	19.1			
8'361	4'673	0	4'388	0	547	9'608	168	1'365	53.2			
9'434	3'726	0	4'017	0	0	7'743	95	1'455	0.1			
3'077	6'344	661	725	0	313	8'043	43	2'185	1.9			
3'340	4'945	116	2'444	0	9	7'514	42	1'685	22.1			
28'381	10'542	0	10'838	273	1'266	22'919	164	4'456	14.9			
4'763	9'242	0	3'390	0	0	12'632	68	2'806	61.2			
3'884	4'218	1'094	2'874	163	0	8'349	189	1'741	7.8			
4'658	10'711	1'424	575	0	0	12'710	42	4'492	0.0			
7'567	6'312	915	1'128	0	5'063	13'418	79	5'226	1.9			
1'428	2'919	305	887	0	0	4'111	84	930	19.0			
3'212	5'453	0	2'636	0	0	8'089	42	1'996	5.5			
4'009	7'327	0	5'058	0	0	12'385	84	2'721	2.1			
12'656	12'847	0	1'685	272	403	15'207	160	5'911	35.2			
<b>98'879</b>	<b>94'708</b>	<b>4'515</b>	<b>42'460</b>	<b>708</b>	<b>7'601</b>	<b>149'992</b>	<b>1'419</b>	<b>38'574</b>	<b>16.8</b>	<b>16'266</b>	<b>1'473</b>	<b>14'793</b>
948	1'949	682	108	2'630	0	5'369	0	1'685	7.4			
3'178	2'313	0	578	0	0	2'891	52	963	1.1			
<b>4'126</b>	<b>4'262</b>	<b>682</b>	<b>686</b>	<b>2'630</b>	<b>0</b>	<b>8'260</b>	<b>52</b>	<b>2'648</b>	<b>5.1</b>	<b>1'265</b>	<b>193</b>	<b>1'072</b>
1'842	0	1'369	0	0	2	1'371	0	243	0.0			
28'637	11'427	0	8'372	202	1'546	21'547	291	2'850	30.4			
1'178	0	2'084	476	780	0	3'340	32	687	0.3			
787	538	0	519	0	0	1'057	14	147	6.1			
2'283	2'327	1'232	286	957	185	4'987	85	676	14.0			
5'920	1'962	0	1'437	151	0	3'550	87	482	24.4			
4'389	3'805	1'259	2'575	0	870	8'509	140	1'573	26.0			
4'913	0	553	1'327	326	1'430	3'636	58	450	3.6			
5'663	1'540	0	1'309	107	28	2'984	79	412	33.1			
2'285	684	576	532	813	465	3'070	63	424	42.1			
<b>57'897</b>	<b>22'283</b>	<b>7'073</b>	<b>16'833</b>	<b>3'336</b>	<b>4'526</b>	<b>54'051</b>	<b>849</b>	<b>7'944</b>	<b>23.0</b>	<b>3'101</b>	<b>697</b>	<b>2'404</b>
866	810	0	507	0	0	1'317	18	251	92.7			
3'253	1'495	317	746	290	1'792	4'640	141	808	16.2			
<b>4'119</b>	<b>2'305</b>	<b>317</b>	<b>1'253</b>	<b>290</b>	<b>1'792</b>	<b>5'957</b>	<b>159</b>	<b>1'059</b>	<b>34.3</b>	<b>357</b>	<b>151</b>	<b>206</b>
<b>165'021</b>	<b>123'558</b>	<b>12'587</b>	<b>61'232</b>	<b>6'964</b>	<b>13'919</b>	<b>218'260</b>	<b>2'479</b>	<b>50'225</b>	<b>17.6</b>	<b>20'989</b>	<b>2'514</b>	<b>18'475</b>

**Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften (Fortsetzung)**

Stand per 30. Juni 2015

Ort	Adresse	Eigen-tümer	Eigentums-verhältnis	Eigentums-quote	Erwerbs-jahr	Baujahr	Renovations-jahr
<b>Gewerbeliegenschaften</b>							
<b>Grossraum Zürich</b>							
Dietikon	Lagerstrasse 6–8	SGI	AE	100%	2009	1973/91/05/08	–
Höri	Hofstrasse 1	SGI	AE	100%	2000	1990	–
Pfäffikon	Talstrasse 35–37	SGI	BR	100%	2000	1987	–
Regensdorf	Althardstrasse 301	SGI	AE	100%	2000	1965	1992
Rüti	Im Neuhof	SGI	AE	100%	1999	1993	–
Winterthur	Zürcherstrasse 300	SGI	AE	100%	1999	1967	–
Würenlos	Landstrasse 2	SGI	AE	100%	2002	1984	–
<b>Grossraum Zürich</b>							
<b>Genferseengebiet</b>							
Vernier	Chemin de Morglas	SGI	BR	100%	2002	2000–02	–
Yverdon	Centre St-Roch, Rue des Pêcheurs 8	SGI	AE	100%	1997	1956	seit 1998
Yverdon	Rue des Uttins 27	SGI	AE	100%	2007	1970	2007/08
<b>Genferseengebiet</b>							
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
Bern	Hofweg 5/Dammweg 27	SGI	AE	100%	2005	1935/1956	–
Biel	Maurerweg 10 + 12	SGI	AE	100%	1998	1932	1968
Interlaken	Untere Bönigstrasse 27	SGIC	AE	100%	2012	2013	–
Lyss	Industriering 43	SGI	AE	100%	1999	1964–91	2001/02
Lyss	Südstrasse 17	SGIC	AE	100%	2012	2007	2011
Moosseedorf	Gewerbestrasse 15	SGI	AE	100%	2001	1989–92	2002
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
<b>Übrige Regionen</b>							
Bad Ragaz	Elestastrasse 16, 16a + 18	SGI	AE	100%	1999	1960/1987	1999–02
St.Gallen	Oststrasse 25/Schlösslistrasse 20	SGI	AE	100%	1998	1962	–
St.Gallen	Oststrasse 29 + 31	SGI	AE	100%	1998	1968	2000
St.Gallen	Spinnereistrasse 10 + 12 + 14	SGI	AE	100%	1998	1968	1983
<b>Übrige Regionen</b>							
<b>Total Gewerbeliegenschaften</b>							
<b>Wohnliegenschaften</b>							
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
Basel	Redingstrasse 10/12 + 20/22	DB	AE	100%	2006	1969	–
<b>Total Wohnliegenschaften</b>							
<b>Total Renditeliegenschaften</b>							

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

Abkürzungen: Siehe Seite 34

Grundstücks- fläche (in m <sup>2</sup> )	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> )					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand <sup>1)</sup> (in %)	Mietträge (in TCHF) <sup>2)</sup>		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
15'965	3'703	0	9'807	0	2'502	16'012	65	2'300	0.0			
10'622	3'787	0	10'566	0	110	14'463	125	1'642	0.0			
9'349	2'133	0	8'215	0	0	10'348	134	1'367	0.0			
16'471	1'823	0	10'693	211	0	12'727	69	2'041	2.5			
6'949	823	0	3'782	0	0	4'605	80	515	0.7			
6'088	106	0	2'972	80	0	3'158	54	341	0.3			
5'910	538	0	5'795	358	357	7'048	55	695	3.2			
<b>71'354</b>	<b>12'913</b>	<b>0</b>	<b>51'830</b>	<b>649</b>	<b>2'969</b>	<b>68'361</b>	<b>582</b>	<b>8'901</b>	<b>0.9</b>	<b>4'353</b>	<b>254</b>	<b>4'099</b>
30'725	0	0	41'496	0	0	41'496	0	3'718	0.0			
57'301	29'521	2'472	11'647	908	1'676	46'224	640	7'829	2.7			
3'101	1'376	0	985	0	0	2'361	40	404	0.0			
<b>91'127</b>	<b>30'897</b>	<b>2'472</b>	<b>54'128</b>	<b>908</b>	<b>1'676</b>	<b>90'081</b>	<b>680</b>	<b>11'951</b>	<b>1.8</b>	<b>6'153</b>	<b>625</b>	<b>5'528</b>
1'875	180	0	1'990	1'287	0	3'457	16	600	0.0			
1'492	836	0	1'004	120	0	1'960	15	127	0.0			
3'467	0	0	1'133	0	0	1'133	20	223	0.0			
44'908	3'044	0	12'967	0	20	16'031	406	1'580	5.5			
2'220	0	0	1'230	0	0	1'230	11	164	0.0			
12'290	2'250	0	5'640	0	0	7'890	55	1'193	0.0			
<b>66'252</b>	<b>6'310</b>	<b>0</b>	<b>23'964</b>	<b>1'407</b>	<b>20</b>	<b>31'701</b>	<b>523</b>	<b>3'887</b>	<b>2.2</b>	<b>1'833</b>	<b>125</b>	<b>1'708</b>
16'540	2'627	0	9'870	0	141	12'638	135	1'126	7.6			
2'905	1'717	0	3'652	170	0	5'539	59	580	0.0			
2'307	88	0	1'841	1'107	234	3'270	11	311	0.0			
3'528	2'495	0	4'487	0	0	6'982	79	882	0.7			
<b>25'280</b>	<b>6'927</b>	<b>0</b>	<b>19'850</b>	<b>1'277</b>	<b>375</b>	<b>28'429</b>	<b>284</b>	<b>2'899</b>	<b>3.2</b>	<b>1'371</b>	<b>114</b>	<b>1'257</b>
<b>254'013</b>	<b>57'047</b>	<b>2'472</b>	<b>149'772</b>	<b>4'241</b>	<b>5'040</b>	<b>218'572</b>	<b>2'069</b>	<b>27'638</b>	<b>1.7</b>	<b>13'710</b>	<b>1'118</b>	<b>12'592</b>
11'966	0	0	0	17'177	0	17'177	189	2'816	0.1			
<b>11'966</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17'177</b>	<b>0</b>	<b>17'177</b>	<b>189</b>	<b>2'816</b>	<b>0.1</b>	<b>1'398</b>	<b>189</b>	<b>1'209</b>
<b>431'000</b>	<b>180'605</b>	<b>15'059</b>	<b>211'004</b>	<b>28'382</b>	<b>18'959</b>	<b>454'009</b>	<b>4'737</b>	<b>80'679</b>	<b>11.5</b>	<b>36'097</b>	<b>3'821</b>	<b>32'276</b>

**Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften**

Stand per 30. Juni 2015

Ort	Adresse	Eigen- tümer	Eigentums- verhältnis	Eigentums- quote	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renovations- jahr
<b>Alle Regionen</b>							
Au-Wädenswil	Seestrasse 295	SGI	AE	100%	2001	1960–87	–
Baden	Römerstrasse 36 - 36c	SGI	AE	100%	06/07	1958	1990
Basel	Gellertstrasse 151, 157, 163	DB	AE	100%	2006	1968	–
Flurlingen	Winterthurerstrasse 702 (Arova-Areal)	SGI	AE	100%	2007	1875–1963	–
Kilchberg	Schlossmattstrasse 9	SGI	BR	100%	2014	n/a	–
Lausanne	Chemin de Renens 52 (Résidence Bel Orne) <sup>3)</sup>	SGI	SW	1.6%	1999	2013-2014	–
Winterthur	Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi	SGIC	AE	100%	2012	1947–2005	–
Zürich	Rüdigerstrasse 1 (edeneins) <sup>3)</sup>	SGI	SW	1.1%	1998	2007–2009	–
Zürich	Staffelstrasse 14 – 22 (edendre) <sup>3)</sup>	SGI	SW	1.1%	1998	2009–2011	–
<b>Landparzellen</b>							
Solothurn	Oberer Brühl (SOL 1) <sup>3)</sup>	SGI	AE	100%	1998	n/a	n/a

**Total Promotions- und Entwicklungsliegenschaften**

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

3) Promotionsliegenschaften

Abkürzungen: Siehe Seite 34

Grundstücks- fläche (in m <sup>2</sup> )	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> )					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand <sup>1)</sup> (in %)	Mieteträge (in TCHF) <sup>2)</sup>		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
42'965	5'772	0	20'722	0	880	27'374	302	3'359	60.3			
9'274	7'620	0	598	0	0	8'218	272	1'485	0.0			
5'031	157	0	0	1'255	0	1'412	6	229	6.5			
54'001	3'337	0	34'239	268	220	38'064	276	2'569	32.9			
3'127	0	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a			
67	0	0	0	110	0	110	1	n/a	n/a			
136'153	10'402	0	38'934	0	2'511	51'847	618	6'373	4.6			
37	0	0	0	0	0	0	7	n/a	n/a			
41	0	0	0	0	0	0	15	n/a	n/a			
37'586	0	0	29	0	0	29	4	n/a	n/a			
<b>288'282</b>	<b>27'288</b>	<b>0</b>	<b>94'522</b>	<b>1'633</b>	<b>3'611</b>	<b>127'054</b>	<b>1'501</b>	<b>14'015</b>	<b>22.7</b>	<b>5'574</b>	<b>907</b>	<b>4'667</b>

**Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien**

Stand per 30. Juni 2015

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Übergang Nutzen/Gefahr
-----	---------	------------	---------------------	----------------	-------------	------------------------

**Zugänge**

Es waren keine Zugänge zu verzeichnen.

**Abgänge****Promotions- und Entwicklungsliegenschaften**

Zürich	Rüdigerstrasse 11 (eden5) <sup>3)</sup>	SGI	SW	100%	1999	2. Quartal 2015
Zürich	Rüdigerstrasse 1 (edeneins) <sup>3) 4)</sup>	SGI	SW	100%	1998	2. Quartal 2015

**Total Abgänge**

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

3) Promotionsliegenschaften

4) Verkauf einer Teilfläche

**Abkürzungen**

Eigentümer:	DB	= De Bary & Co. AG
	HE	= Einkaufszentrum Herti AG
	SGI	= SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG
	SGIC	= SGI City Immobilien AG
	SGIP	= SGI Promotion AG
	VO	= EZ Volketswil AG
Eigentumsverhältnisse:	AE	= Alleineigentum
	BR	= Baurecht
	ME	= Miteigentum
	SW	= Stockwerkeigentum; die ausgewiesene Zahl entspricht dem Anteil der Intershop

Grundstücks- fläche (in m²)	Büro	Detailhandel	Vermietbare Flächen (in m²)			Sonstige	Total	Anzahl Parkplätze
			Gewerbe/Lager	Wohnen				
1'217	0	0	0	3'130	0	3'130	26	
10	0	0	0	0	0	0	2	
<b>1'227</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3'130</b>	<b>0</b>	<b>3'130</b>	<b>28</b>	

## Adressen

### Holding

Sitz der Gesellschaft

Intershop Holding AG  
Puls 5  
Giessereistrasse 18  
CH-8005 Zürich

Briefadresse

Postfach 1601  
CH-8031 Zürich  
Telefon +41 44 544 10 00  
Telefax +41 44 544 10 01  
[www.intershop.ch](http://www.intershop.ch)  
E-Mail: [info@intershop.ch](mailto:info@intershop.ch)

### Managementgesellschaften

Intershop Management AG  
Puls 5  
Giessereistrasse 18  
CH-8005 Zürich  
Telefon +41 44 544 10 00  
Telefax +41 44 544 10 01

Centre St Roch - Yverdon-les-Bains S.A.  
Rue des Pêcheurs 8  
CH-1400 Yverdon-les-Bains  
Telefon +41 24 425 22 00  
Telefax +41 24 425 08 88  
[www.st-roch.ch](http://www.st-roch.ch)  
E-Mail: [immo@st-roch.ch](mailto:immo@st-roch.ch)

Realconsult AG  
Puls 5  
Giessereistrasse 18  
CH-8005 Zürich  
Telefon +41 44 544 10 77  
Telefax +41 44 544 10 01

### **53. ordentliche Generalversammlung**

Donnerstag, 31. März 2016  
Cigarettenfabrik Eventhalle 268  
Sihlquai 268, 8005 Zürich

### **Berichterstattung**

Bilanz-Medienkonferenz am 1. März 2016  
Halbjahresbericht 2016 am 25. August 2016

### **Börsenkotierung**

SIX Swiss Exchange

### **Anlageprodukte**

	<b>Valorenummer</b>	<b>Ticker-Symbol</b>
Namenaktie	27'377'479	ISN
1.5% Obligationenanleihe 2014–2019	23'483'367	ISH14
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023	27'577'643	ISH15

### **Steuerwert der Eidg. Steuerverwaltung für 2014**

Inhaberaktie	CHF 356.00
1.5% Obligationenanleihe 2014–2019	102.30

### **Investor Relations**

Cyrill Schneuwly

### **Sprache**

Deutsch

