

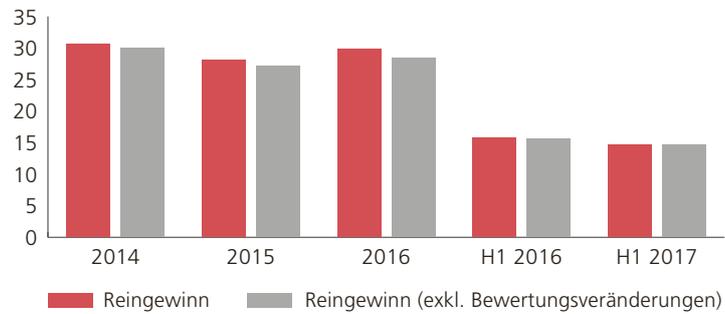
Halbjahresbericht

2017



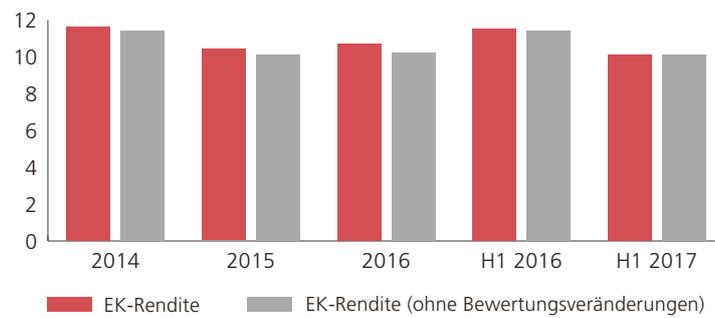
Reingewinn pro Aktie

(in CHF)



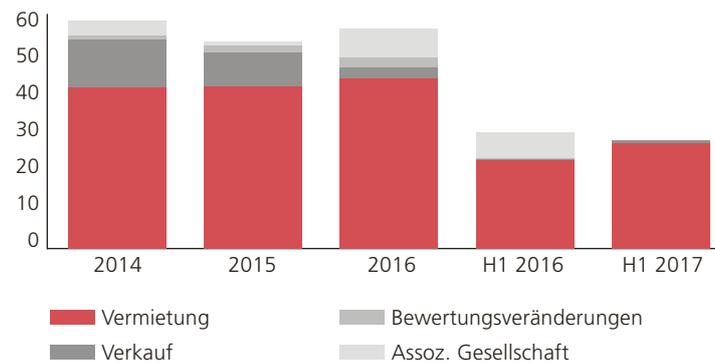
Eigenkapitalrendite

(in Prozent)



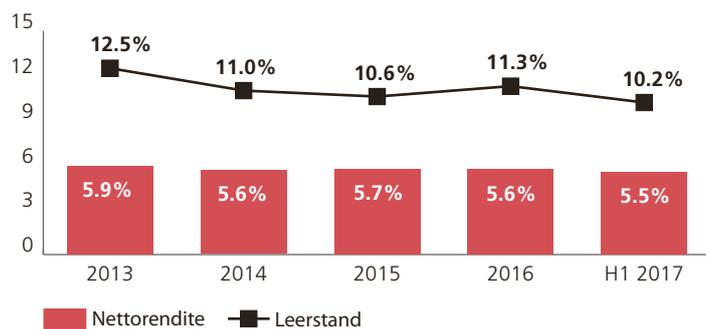
Reingewinn

(in CHF Mio.)



Nettorendite und Leerstandsquote

(in Prozent)



Kennzahlen Intershop-Gruppe

		1. Sem. 2017	1. Sem. 2016	
Finanzen	Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	39.6	37.6
	Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	1.1	0.2
	Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	0.1	0.4
	Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	36.4	34.1
	Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	31.4	33.9
	Reingewinn	Mio. CHF	29.4	31.4
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	22.1	18.9
	Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	6.3	9.6
	Bilanzsumme ²⁾	Mio. CHF	1'403.9	1'397.0
	Immobilien ²⁾	Mio. CHF	1'364.2	1'362.0
Finanzverbindlichkeiten ²⁾	Mio. CHF	641.4	620.4	
Eigenkapital ²⁾	Mio. CHF	584.9	590.9	
Eigenkapitalrendite ¹⁾		10.1%	11.5%	
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ^{1) 6)}		10.1%	11.4%	
Portfolio	Anzahl Renditeliegenschaften ²⁾		48	49
	Anzahl Entwicklungsliegenschaften ^{2) 7)}		9	9
	Vermietbare Fläche ²⁾	in m ²	589'898	593'608
	Bruttorendite ^{2) 3) 4)}		6.3%	6.4%
	Nettorendite ^{2) 3) 5)}		5.5%	5.6%
	Leerstandsquote ^{2) 3)}		10.2%	11.3%
Personal	Anzahl Mitarbeiter/-innen ²⁾		68	69
Aktie	Reingewinn pro Aktie	CHF	14.69	15.72
	Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ⁶⁾	CHF	14.67	15.58
	Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV) ²⁾	CHF	292.44	295.47
	Börsenkurs am Bilanzstichtag ²⁾	CHF	481.00	501.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode

2) Angaben per 30.6.2017 und per 31.12.2016

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

Intershop-Gruppe	1 Kennzahlen Intershop-Gruppe
Bericht zum Halbjahresabschluss 2017	4 Aktionärsbrief 8 Immobilienportfolio 10 Finanzen
Halbjahresrechnung 2017	14 Konsolidierte Bilanz 15 Konsolidierte Erfolgsrechnung 16 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals 17 Konsolidierte Geldflussrechnung 18 Anhang zum ungeprüften konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2017 28 Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften 32 Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften 32 Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
Adressen	34 Adressen

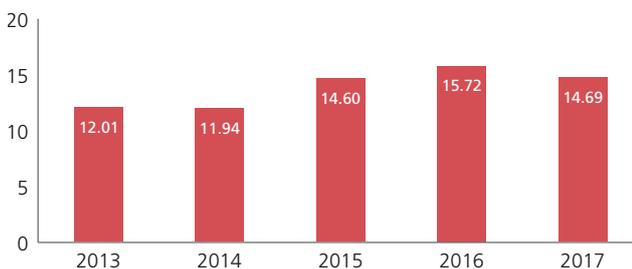
Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeiter

Intershop hat ein anspruchsvolles Halbjahr erfolgreich abgeschlossen. Der Reingewinn beläuft sich auf CHF 29.4 Mio. und liegt damit um 6.5% unter dem Resultat der Vorjahresperiode. Der Gewinn je Aktie beträgt CHF 14.69, was einer annualisierten Eigenkapitalrendite von über 10% entspricht. Der Gewinnrückgang ist darauf zurückzuführen, dass Intershop vor einem Jahr die Beteiligung an der Corestate Capital Holding S.A. veräussert und dabei einen Gewinn von fast CHF 8 Mio. erzielt hat. Während der Steueraufwand der Vorjahresperiode durch die Auflösung einer Verbindlichkeit positiv beeinflusst wurde, führten im Berichtssemester geringere zukünftige Steuerbelastungen von gut CHF 3 Mio. zu tieferen latenten Steuerverpflichtungen. Der Vermietungsmarkt gewerblicher Flächen, insbesondere der Büroflächenmarkt im Grossraum Zürich, blieb anspruchsvoll. Intershop fokussierte sich im Berichtssemester deshalb stark auf Neu- und Wiedervermietungen von Mietflächen. Erfreulicherweise widerspiegelt sich dieser Fokus in der Leerstandsquote per Mitte des Jahres. In einem weitgehend unveränderten Tiefstzinsumfeld sind die Immobilienwerte gesamthaft stabil geblieben. Positive Wertentwicklungen einerseits bei Wohnliegenschaften, andererseits aufgrund erzielter Vermietungserfolge wurden kompensiert durch Abwertungen von schwierigeren Objekten sowie von Immobilien, bei denen Planungskosten anfallen, die bis zur Bewilligung und Umsetzung der jeweiligen Projekte in der Bewertung eine entsprechende Abwertung zur Folge haben.

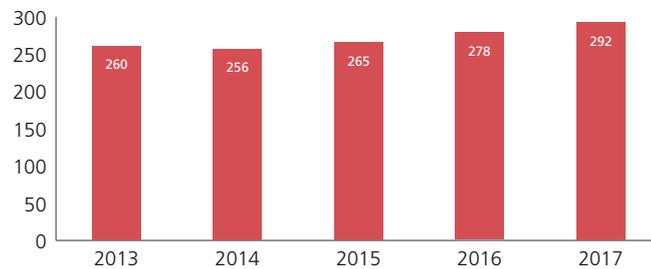
Trotz des Verkaufs zweier Renditeliegenschaften im zweiten Semester des Vorjahres konnten die Liegenschaftserträge dank der Erträge des World Trade Centers in Lausanne erwartungsgemäss um mehr als 5% gesteigert werden. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften bildete sich auf 10.2% zurück. Die Nettorendite auf dem Portfolio blieb hoch und beläuft sich auf attraktive 5.5%.

Gewinn je Aktie im ersten Semester des entsprechenden Jahres in CHF



Das Eigenkapital der Gruppe beläuft sich am Ende der Berichtsperiode auf CHF 585 Mio. und liegt damit, nach einer Dividendenausschüttung von CHF 40 Mio., nur CHF 6 Mio. unter dem Stand zu Beginn des laufenden Jahres. Das anteilige Eigenkapital je Aktie (NAV) beträgt CHF 292.

Eigenkapital je Aktie (NAV) per 30. Juni des entsprechenden Jahres in CHF



Geschäftsverlauf

Im ersten Semester des laufenden Jahres verharrten die Zinsen in der Schweiz auf tiefem Niveau, auch wenn der 10-Jahres-Swapsatz Ende Juni leicht anstieg und so einige Basispunkte über dem Stand Anfang des Jahres zu liegen kam. Die Verunsicherung in Bezug auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung Europas nahm ab, und der Schweizer Franken als «sicherer Hafen» verlor in diesem Umfeld etwas an Attraktivität. Die Nachfrage nach vermeintlich risikoarmen Anlagen mit positiven Renditen, insbesondere auch Immobilien, blieb jedoch auf hohem Niveau. Diese Nachfrage ist fast ausschliesslich auf Schweizer Anleger zurückzuführen, in deren Gunst nach wie vor Wohnimmobilien stehen. Aber auch Geschäftliegenschaften an besten Lagen werden unverändert nachgefragt. Entsprechend finden in diesen Segmenten nach wie vor Transaktionen zu Preisen statt, die sich in einem von höheren Zinsen geprägten Umfeld kaum rechtfertigen lassen.

Bei anspruchsvolleren gewerblichen Objekten hat sich das Angebot eher erhöht. Aus Sicht von Intershop wird in vielen Fällen das inhärente Risiko von den verkaufswilligen Eigentümern nicht oder nur unzureichend in der Preisfindung berücksichtigt. Obwohl in der Berichtsperiode mehrere Dutzend Angebote geprüft wurden, kam es zu keinem Abschluss, da die jeweilige preisliche Einschätzung seitens Intershop bei weitem nicht den Kaufpreisvorstellungen der potenziellen Verkäufer entsprach. Da Intershop über stabile Mieterträge und attraktive Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des eigenen Portfolios verfügt, besteht kein Akquisitionsdruck. An den wirtschaftlichen Anforderungen an Akquisitionsobjekte wird deshalb festgehalten.

Im Rahmen der Portfoliobereinigung wurde in Winterthur eine ältere, kleinere Gewerbeliegenschaft veräussert.

Vermietungsbemühungen und eigene Entwicklungen im Fokus

In einem für gewerbliche Flächen anspruchsvollen Umfeld wurde das Vermietungsgeschäft priorisiert. Dank gezielter Kundenorientierung, Flexibilität und schneller Entscheidungswege konnten verschiedene grössere Verträge vorzeitig verlängert, aber auch neue Mieter gewonnen werden. Der deutliche Rückgang der Leerstandsquote im Renditeliegenschaftsportfolio ist überdies darauf zurückzuführen, dass zwei grössere, noch im Ausbau befindliche Flächen nicht mehr als leerstehend ausgewiesen werden, da bereits Mietverträge abgeschlossen wurden. Einer dieser beiden Mieter wird seinen bisherigen Standort in einer anderen Intershop-Liegenschaft aufgeben, wodurch der Leerstand in diesem Objekt im zweiten Semester dieses Jahres entsprechend ansteigen wird.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf den laufenden Entwicklungsprojekten. Während der Berichtsperiode erfolgte die Beurkundung aller Kaufverträge für die Wohnungen und Ateliers des Projekts «eden7». Die Bauarbeiten verlaufen planmässig. Der Gestaltungsplan «AuPark» und die Zonenplanrevision befinden sich unverändert in Prüfung durch die Behörden. Die Gespräche mit dem Kanton Zürich bezüglich des zukünftigen Standorts der «Mittelschule Zimmerberg» dauern an. In Basel laufen die Arbeiten am Baugesuch für das Gesamtareal «Albanteich-Promenade», das gemeinsam mit den Eigentümern der Nachbarliegenschaften Ende 2017 eingereicht werden soll. Im zweiten Semester werden die Planungsarbeiten für eine Umnutzung der «Römerstrasse» in Baden gestartet. Die derzeit noch gewerblich genutzten Pavillons werden voraussichtlich Ende 2018 vom heutigen Mieter verlassen und sollen zukünftig Wohnnutzungen dienen. In Flurlingen wird das «Gebäude S» umfassend saniert werden, um die Attraktivität des Areals zu steigern. Die entsprechenden Bauarbeiten werden im zweiten Semester dieses Jahres beginnen. In Genf laufen die Vorbereitungsarbeiten für die geplante Sanierung und Aufstockung der Liegenschaften an der Rue de Lausanne. Der Start der Bauarbeiten ist für 2018 vorgesehen.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen blieb hoch, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment, in dem Intershop primär tätig ist. Aufgrund des erneuten Rückgangs des Referenzzinssatzes werden sich die Mieterträge jedoch tendenziell leicht rückläufig entwickeln.

Herausforderndes regulatorisches Umfeld

Die politischen und regulatorischen Unsicherheiten haben sich im ersten Semester nicht vermindert. Weder die Umsetzung der Einwanderungsinitiative, noch die Frage, wie auf die Ablehnung der Unternehmenssteuerreform III reagiert werden soll, sind abschliessend geklärt. Zudem hat der Bundesrat im Frühjahr eine Vernehmlassung bezüglich einer allfälligen Verschärfung der Lex Koller gestartet. Darin werden auch Vorschläge zur Diskussion unterbreitet. So wird etwa die Frage gestellt, ob es Ausländern weiterhin erlaubt sein soll, Aktien von börsenkotierten Schweizer Immobiliengesellschaften zu erwerben. Nachdem entsprechende Motionen bereits vor rund drei Jahren vom Ständerat abgelehnt wurden, sind diese Vorschläge des Bundesrats kaum nachzuziehen. Insbesondere seine Argumentation, die zusätzlichen Gelder von Ausländern würden mietpreissteigernd wirken, entbehrt jeglicher ökonomischen Grundlage. Selbst die vom Bund in Auftrag gegebene Regulierungsfolgenabschätzung verneint einen Zusammenhang zwischen der Mietentwicklung und den Investitionen von Ausländern im Immobilienmarkt in der Schweiz. Aufgrund der grösstenteils negativen Stellungnahmen in der Vernehmlassung bleibt zu hoffen, dass zumindest dieses Thema in absehbarer Zeit von der Traktandenliste gestrichen wird.

Organisation

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung am 30. März 2017 sind alle Verwaltungsräte für ein weiteres Jahr im Amt bestätigt und in den Vergütungsausschuss gewählt worden.

Ausblick

Die Wirtschaft entwickelte sich in den letzten Monaten zunehmend positiv. Gleichwohl bleibt die Vermietung gewerblicher Flächen, sei es aufgrund der politischen Unsicherheiten oder wegen des teilweise vorhandenen Überangebots, auf mittlere Frist anspruchsvoll. Nachdem sich der Referenzzinssatz im Juni auf 1.50% reduziert hat, werden sich die Erträge von Wohnliegenschaften tendenziell noch einmal reduzieren. Intershop erwartet, dass die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften im zweiten Semester leicht ansteigen und sich am Ende des laufenden Jahres in der Grössenordnung des Vorjahres bewegen wird. Aufgrund der im ersten Semester restrukturierten Zinsabsicherungsgeschäfte werden sich die Finanzierungskosten weiter leicht zurückbilden. Das Tiefstzinsumfeld ermöglicht weiterhin den Verkauf von Objekten zu attraktiven Preisen. Per Ende Oktober wird der Mieter das Objekt in Moosseedorf erwerben. Intershop wird den Transaktionsmarkt weiterhin mit grosser Aufmerksamkeit verfolgen und sich bietende Gelegenheiten für attraktive Akquisitionen wahrnehmen. Der Einfluss der Neubewertung der Liegenschaften per Ende des laufenden Jahres kann nicht abgeschätzt werden. Unter dessen Ausschluss erwartet Intershop jedoch erneut einen erfreulichen operativen Abschluss, der die Beibehaltung der attraktiven Dividendenpolitik ermöglichen sollte.



Dieter Marmet
Präsident des Verwaltungsrats



Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer

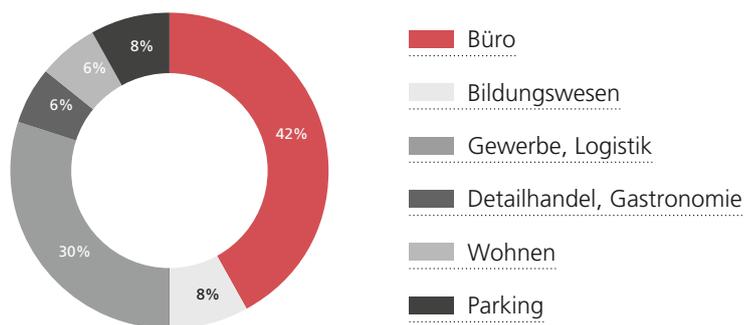
Zürich, 25. August 2017

Immobilienportfolio

Das Umfeld für schweizerische Immobilien hat sich im Verlauf des letzten Semesters nicht wesentlich verändert. Nach wie vor bewegen sich die Zinsen im historischen Vergleich auf äusserst tiefem Niveau und viele Investoren, insbesondere institutionelle Anleger aus der Vorsorge- und Versicherungswelt, sind direkt betroffen von den negativen Zinsen der SNB. Selbst mit langlaufenden Anleihen lässt sich bei hoher Bonität des Schuldners keine positive Rendite mehr erzielen. Entsprechend attraktiv erscheinen Immobilieninvestitionen, selbst wenn diese eine Rendite von weniger als drei Prozent versprechen. Die Differenz zwischen dem langfristigen risikolosen Zinssatz und der Immobilienrendite ist in den letzten zehn Jahren substantiell angestiegen und hat die relative Attraktivität von Immobilien erhöht. Vermeintlich sichere Anlagen wie Wohnliegenschaften und gewerbliche Objekte an besten Lagen sind entsprechend gesucht und werden teuer bezahlt. Die von Intershop verfolgte Strategie, Immobilien mit einem Mehrwertpotenzial zu erwerben, ist bei solchen Objekten nur in Ausnahmefällen umsetzbar. Das Angebot anspruchsvollerer Liegenschaften, also «Core-Plus»- und «Value-Added»-Objekten, trifft auf eine deutlich geringere Nachfrage. Die Erwartungen der verkaufswilligen Eigentümer reflektieren jedoch in vielen Fällen nicht die Risiken solcher Immobilien, weshalb verschiedene Transaktionen nicht zustande kamen. Intershop konnte in der Berichtsperiode keine attraktive Kaufgelegenheit aufspüren und hat infolgedessen auf einen Zukauf verzichtet. Selbstverständlich wird der Markt auch weiterhin aufmerksam verfolgt und sich bietende Gelegenheiten würden wahrgenommen.

Im Vordergrund standen deshalb, neben der Vermietung von Mietflächen, abermals die Entwicklungen im eigenen Portfolio. Verkaufsseitig wurde eine ältere, kleinere Gewerbeliegenschaft in Winterthur an einen der Mieter veräussert. Ferner hat der Mieter der Gewerbeimmobilie in Moosseedorf mitgeteilt, dass er sein Kaufrecht ausüben und das Objekt im Herbst des laufenden Jahres erwerben wird.

Portfolio nach Nutzungsart (Basis Mieterträge in der Berichtsperiode)

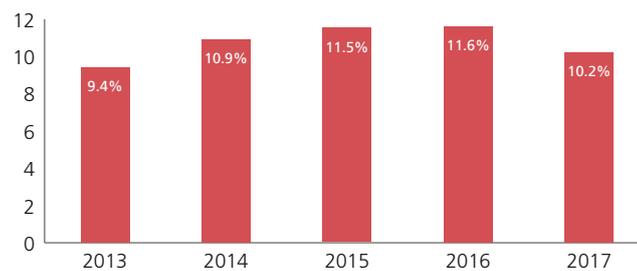


Deutliche Steigerung des Mietertrags und Reduktion der Leerstandsquote

Dank der Akquisition des World Trade Centers in Lausanne stieg der Mietertrag in der Berichtsperiode um mehr als fünf Prozent an, obwohl im zweiten Semester des Vorjahres zwei Renditeliegenschaften veräussert wurden und deren Erträge weggefallen sind. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften ging deutlich zurück und beläuft sich am Bilanzstichtag auf 10.2%. Während die Erträge der Renditeliegenschaften deutlich anstiegen, sanken diejenigen der Entwicklungliegenschaften weiter. In Au-Wädenswil wird das Objekt im Hinblick auf die vorgesehene Neuüberbauung des Areals zunehmend entmietet, und in Oberwinterthur hat ein

Ankermieter weitere Flächen grösstenteils per Ende 2017 gekündigt. Ein wesentlicher Teil dieser Mieterträge ist jedoch noch mehr als zwei Jahre durch eine entsprechende Garantie gedeckt. Erfreulicherweise konnte mit einem anderen Ankermieter nicht nur der laufende Mietvertrag um mehr als zehn Jahre verlängert werden; er übernimmt ab nächstem Jahr auch den Grossteil der Produktionsflächen des vorgehend erwähnten Mieters.

Entwicklung der Leerstandsquote in % per 30. Juni des entsprechenden Jahres



Bedeutende Entwicklungen im Portfolio schreiten voran

An der Staffelstrasse erstellt Intershop das letzte Entwicklungsprojekt auf dem Giesshübel-Areal im Süden von Zürich. Nach Erhalt der Baubewilligung wurde im Spätsommer des Vorjahres mit dem Abriss des alten Gewerbebaus und dem anschliessenden Neubau der 17 Eigentumswohnungen und drei Ateliers des Projekts «eden7» begonnen. Bereits wenige Monate nach Baubeginn war der Verkauf sämtlicher Stockwerkeinheiten öffentlich bekundet. Der Baufortschritt verläuft planungsgemäss, sodass die Übergabe der Einheiten voraussichtlich Mitte 2018 erfolgen kann.

Der im Vorjahr aufgrund geänderter Anforderungen an eine Mittelschule überarbeitete Gestaltungsplan «AuPark» und die notwendigen Zonenplanänderungen befinden sich unverändert in Prüfung durch die zuständigen Ämter. Parallel dazu laufen Gespräche mit dem Kanton Zürich hinsichtlich einer möglichen Ansiedlung der geplanten «Mittelschule Zimmerberg» im «AuPark».

Der Überbauungsplan «Albanteich-Promenade» umfasst, neben den Intershop-Liegenschaften, auch diejenigen zweier Nachbarn. Bis Ende des laufenden Jahres wollen die Eigentümer gemeinsam ein Baugesuch für die Verdichtung einreichen. Die diesbezüglichen Arbeiten kommen planmässig voran.

In Baden an der Römerstrasse besitzt Intershop vier ältere, gewerblich genutzte Pavillons. Der heutige Mieter wird die Objekte voraussichtlich Ende 2018 verlassen. Aufgrund der attraktiven Lage oberhalb der Limmat plant Intershop die Umnutzung in Wohnbauten. Der entsprechende Sondernutzungsplan wurde bereits vor mehreren Jahren bewilligt. Die entsprechenden Planungsarbeiten werden im zweiten Semester dieses Jahres aufgenommen.

In Flurlingen ist Intershop Eigentümerin eines ehemaligen Industrieareals von gut 50'000 m². Dieses soll im Verlaufe der nächsten Jahre neu positioniert werden. Um notwendige Impulse für die Neuausrichtung des Areals zu geben ist vorgesehen, das «Gebäude S» umfassend zu sanieren. Die entsprechenden Bauarbeiten sollen im Laufe dieses Jahres beginnen.

In Genf laufen die Planungsarbeiten für geplante Sanierung und Aufstockung der Liegenschaft an der Rue de Lausanne, um mit den Bauarbeiten im nächsten Jahr starten zu können.

Finanzen

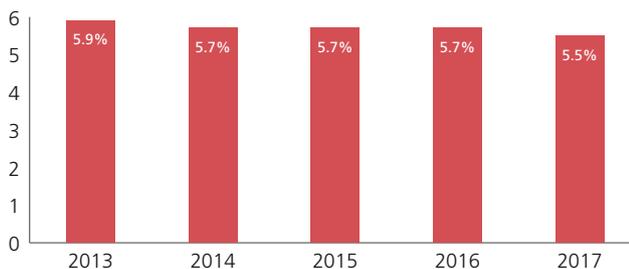
Steigerung des Mietertrags um 5.6% im Vergleich zur Vorjahresperiode

Der Mietertrag stieg im ersten Semester 2017 aufgrund der Akquisition des World Trade Centers in Lausanne im Dezember 2016 um 5.6% auf CHF 44.4 Mio. an. Die Bruttorendite des Portfolios von Renditeliegenschaften erreichte 6.3%.

Im Berichtszeitraum wurde die Gewerbeliegenschaft an der Zürcherstrasse 300 in Winterthur veräussert, wobei zusammen mit zwei weiteren kleineren Transaktionen ein Erfolg aus Verkauf von CHF 1.1 Mio. resultierte.

Der Liegenschaftsaufwand ist um 8.7% gestiegen und liegt bei 10.9% des Mietertrags. Die Nettoendite der Renditeliegenschaften, also die effektiv vereinnahmten Mieterträge abzüglich der liegenschaftsbezogenen Kosten, betrug im ersten Semester 5.5%, ein im Branchenvergleich unverändert herausragender Wert.

Nettorendite Renditeliegenschaften per 30. Juni des entsprechenden Jahres in %



Aufgrund des höheren Personalbestands nach der Übernahme der WTCL Services SA in Lausanne stieg der Personalaufwand um rund 7%. Der administrative Aufwand erhöhte sich erwartungsgemäss deutlich auf CHF 1.5 Mio., da dieser erstmals die Kosten für die Serviced Offices und Konferenzräume im World Trade Center enthält.

Die Beurteilung des Marktwerts des Immobilienportfolios erfolgte per 30. Juni 2017 durch KPMG Real Estate. Die wesentlichen Werttreiber waren erneut Veränderungen der Mietsituation oder getätigte respektive neu geplante Investitionen. Wie bereits im Vorjahr wurden Wohnliegenschaften und langfristig vermietete Gewerbeliegenschaften tendenziell aufgewertet, während Objekte mit grösseren Leerständen eher an Wert eingebüsst haben. Die Bandbreite der nominalen Diskontierungssätze hat sich mit 4.0% bis 7.0% gegenüber der Schätzung per Ende 2016 um 0.3 Prozentpunkte ausgeweitet. Nach Abzug der in der Berichtsperiode getätigten Investitionen erhöhte sich der Marktwert des Portfolios marginal um CHF 0.1 Mio. resp. 0.01%.

Der Zinsaufwand reduzierte sich wegen der im Vergleich zur Vorjahresperiode tieferen Zinsen um CHF 0.5 Mio. auf CHF 7.0 Mio. Aus der Anlage liquider Mittel resultierte ein Ertrag von CHF 2.1 Mio., einerseits aus Zinserträgen und aus realisierten Gewinnen, andererseits aus der Auflösung einer im Vorjahr gebildeten Wertberichtigung auf den Anlagen in Anleihen. Infolge von Steuersatzanpassungen wurden die latenten Steuern um gut CHF 3 Mio. reduziert, was substantiell zur geringeren Steuerbelastung beigetragen hat.

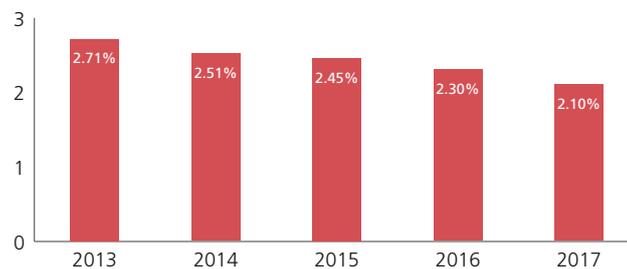
Der Gewinn nach Steuern betrug CHF 29.4 Mio. und lag CHF 2.0 Mio. bzw. 6.5% unter dem Vorjahreswert. Dabei ist der Rückgang insbesondere darauf zurückzuführen, dass Intershop vor einem Jahr ihre Beteiligung an der Corestate Capital Holding S.A. veräussert und dabei einen Gewinn von fast CHF 8 Mio. erzielt hat.

Aktives Bilanzmanagement

Das Umlaufvermögen hat sich im ersten Halbjahr 2017 leicht auf CHF 47 Mio. erhöht. Infolge von Investitionen stieg der Bilanzwert der Immobilien, trotz des Verkaufs einer Liegenschaft, leicht an.

Im Januar wurde das kurzfristige Darlehen von CHF 44 Mio. zur Finanzierung der Akquisition des World Trade Centers durch eine langfristige Hypothek von CHF 65 Mio. abgelöst. Dadurch erhöhten sich die verzinslichen Schulden um CHF 21 Mio. auf CHF 641 Mio. In der Berichtsperiode wurde ein Zinsabsicherungsgeschäft aufgehoben und zwei Absicherungsgeschäfte wurden neu strukturiert. Dies hat zu einer Reduktion des durchschnittlichen Zinssatzes inklusive Anschlussfinanzierungen von 2.18% per 31.12.2016 auf 2.10% geführt.

Durchschnittlicher Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten in % per 30. Juni des entsprechenden Jahres (inkl. Anschlussfinanzierungen)



Trotz der Dividendenausschüttung von CHF 40 Mio. ist das Eigenkapital nur um CHF 6 Mio. gesunken. Die Eigenkapitalquote betrug am Bilanzstichtag 41.7%.

Unterdurchschnittliche Performance der Intershop-Aktie

Die Performance der Intershop-Aktie im ersten Semester 2017, d. h. die Veränderung des Börsenkurses zuzüglich der bezahlten Dividende, belief sich auf 0.0% und blieb damit für einmal deutlich hinter dem Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR (8.7%) zurück.

Veränderungen im Aktionariat

Ende des ersten Semesters 2017 hatte Intershop 1'086 eingetragene Aktionäre. Der Dispobestand hat sich seit Jahresende von 13.2% auf 18.0% erhöht.

Rund 98% der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien werden von Aktionären mit Domizil in der Schweiz gehalten.

In der Berichtsperiode haben die CPV/CAP Pensionskasse Coop und die General Oriental Investments SA gemeldet, dass sie den meldepflichtigen Schwellenwert von 10% bzw. 3% unterschritten haben.

- 14 Konsolidierte Bilanz
- 15 Konsolidierte Erfolgsrechnung
- 16 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
- 17 Konsolidierte Geldflussrechnung
- 18 Anhang zum ungeprüften konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2017
- 28 Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
- 32 Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften
- 32 Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
- 34 Adressen

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1'000)

Aktiven

	Anmerkungen	30.6.2017	31.12.2016
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		20'421	15'236
Wertschriften und Festgeldanlagen	1	13'978	15'104
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1'143	1'151
Sonstige kurzfristige Forderungen		480	547
Promotionsliegenschaften	2	9'407	7'607
Rechnungsabgrenzungen		1'843	1'039
Total Umlaufvermögen		47'272	40'684
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	3	1'239'177	1'239'067
Entwicklungsliegenschaften	4	115'578	115'277
Übrige Sachanlagen		160	121
Immaterielle Anlagen		142	150
Latente Steuerguthaben		131	147
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen		1'442	1'568
Total Anlagevermögen		1'356'630	1'356'330
Total Aktiven		1'403'902	1'397'014
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5	51'350	78'350
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8'138	5'776
Steuerverbindlichkeiten		4'879	5'970
Derivative Finanzinstrumente	6	0	804
Kurzfristige Rückstellungen		1'438	1'543
Rechnungsabgrenzungen		22'540	23'638
Total kurzfristiges Fremdkapital		88'345	116'081
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5	590'033	542'036
Derivative Finanzinstrumente	6	16'371	21'347
Latente Steuerverbindlichkeiten		121'558	123'932
Langfristige Rückstellungen		2'712	2'712
Total langfristiges Fremdkapital		730'674	690'027
Total Fremdkapital		819'019	806'108
Eigenkapital			
Aktienkapital	7	20'000	20'000
Kapitalreserven		6'025	6'058
Gewinnreserven		558'858	564'848
Total Eigenkapital		584'883	590'906
Total Passiven		1'403'902	1'397'014

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	1. Sem. 2017	1. Sem. 2016
Liegenschaftsertrag	8	44'411	42'049
Erfolg aus Verkauf	9	1'118	232
Übriger Erfolg		2'057	1'418
Total betrieblicher Ertrag		47'586	43'699
Liegenschaftsaufwand	10	4'826	4'438
Personalaufwand		4'988	4'657
Administrativer Aufwand		1'464	918
Total betrieblicher Aufwand		11'278	10'013
Bewertungsveränderungen	11	61	367
Betriebsergebnis (EBIT)		36'369	34'053
Finanzertrag	12	2'076	1'893
Finanzaufwand	12	-7'001	-9'647
Ergebnis aus assoziierter Gesellschaft		0	7'624
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern		31'444	33'923
Ertragssteuern		-2'066	-2'487
Reingewinn		29'378	31'436
Es bestehen keine Minderheitsanteile.			
Reingewinn pro Aktie (CHF)	13	14.69	15.72
Reingewinn pro Aktie (verwässert) (CHF)	13	14.69	15.72

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven			Total Kapital
					Allg. Gewinn- reserven	Absicherungs- instrumente	Goodwill	
Stand per 1.1.2016		20'000	6'026	0	562'695	-19'326	-11'877	557'518
Kauf eigene Aktien	7			-1'005				-1'005
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	7		32	968				1'000
Dividendenzahlung					-39'954			-39'954
Veränderung derivative Finanzinstrumente	6					-5'371		-5'371
Ausbuchung Goodwill							11'877	11'877
Reingewinn 1. Semester 2016					31'435			31'435
Stand per 30.6.2016		20'000	6'058	-37	554'176	-24'697	0	555'500
Veränderung derivative Finanzinstrumente						7'317		7'317
Reingewinn 2. Semester 2016					28'089			28'089
Stand per 31.12.2016		20'000	6'058	-37	582'265	-17'380	0	590'906
Kauf eigene Aktien	7			-904				-904
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	7		-33	941				908
Dividendenzahlung					-39'963			-39'963
Veränderung derivative Finanzinstrumente	6					4'558		4'558
Reingewinn 1. Semester 2017					29'378			29'378
Stand per 30.6.2017		20'000	6'025	0	571'680	-12'822	0	584'883

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	1. Sem. 2017	1. Sem. 2016
Reingewinn		29'378	31'436
Ertragssteueraufwand		2'066	2'487
Bewertungsveränderungen	11	-61	-367
Abschreibungen		66	69
Zinsertrag	12	-459	-1'893
Übriger Finanzerfolg		-1'617	2'010
Zinsen erhalten		232	2'385
Zinsaufwand	12	7'001	7'519
Zinsen bezahlt		-8'812	-9'133
Ertragssteuern bezahlt		-7'041	-6'612
Übrige liquiditätsunwirksame Aufwände und Erträge		20	129
Erfolg aus Verkauf	9	-1'118	-7'861
Einzahlungen aus Verkauf von Promotionsliegenschaften		3'810	1'003
Auszahlungen für Investitionen in Promotionsliegenschaften		-2'424	-2'558
Veränderungen des Nettoumlaufvermögens		1'076	289
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		22'117	18'903
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften		-3'541	-5'200
Einzahlungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften		4'170	0
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsliegenschaften		-341	-1'707
Einzahlungen aus Verkauf von Beteiligung an assoziierter Gesellschaft		0	30'976
Auszahlungen für Investition in Darlehen an assoziierter Gesellschaft		0	-38'608
Einzahlungen aus Rückführung von Darlehen an assoziierter Gesellschaft		0	22'539
Auszahlungen für Kauf von Wertschriften/Festgeldern		-10'000	-2'022
Einzahlungen aus Verkauf von Wertschriften/Festgeldern		12'744	26'850
Auszahlungen für Kauf von Mobilien und immateriellen Anlagen		-97	-100
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		2'935	71'336
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	5	65'000	0
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	5	-44'000	-70'000
Dividendenausschüttung		-39'963	-39'954
Kauf eigener Aktien	7	-904	-1'005
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-19'867	-110'959
Zu-/Abnahme der flüssigen Mittel		5'185	-20'720
Stand der flüssigen Mittel per 1. Januar		15'236	75'934
Stand der flüssigen Mittel per 30. Juni		20'421	55'214

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Anhang zum ungeprüften konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2017

Tätigkeit

Die Intershop-Gruppe ist eine Immobilienunternehmung, die sich auf Kauf, Entwicklung und Verkauf von Immobilien 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 2017 der Intershop-Gruppe wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (einschliesslich Swiss GAAP 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). Bilanz, Erfolgsrechnung, Eigenkapitalnachweis und Geldflussrechnung werden ungekürzt dargestellt, während der Anhang in Anwendung von Swiss GAAP FER 31/11 in vereinfachter Form präsentiert wird.

Rechnungslegungsgrundsätze

Die im Geschäftsbericht 2016 erwähnten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie die Berechnungsmethoden wurden unverändert angewandt.

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis ist gegenüber dem Abschluss per 31. Dezember 2016 unverändert.

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 und Festgeldanlagen

Die Wertschriften und Festgeldanlagen von CHF 14.0 Mio. (31.12.2016: CHF 15.1 Mio.) umfassen zur Liquiditätsbewirtschaftung gehaltene Obligationen sowie Festgeldanlagen mit Laufzeiten zwischen 3 und 12 Monaten.

2 Promotionsliegenschaften

(in CHF 1'000)	30.6.2017	31.12.2016
Stand per 1.1.	7'607	6'391
Investitionen	1'861	2'028
Abgänge	-61	-812
Stand per Bilanzstichtag	9'407	7'607

In der Berichtsperiode wurden zwei Parkplätze des Projekts «eden3» in Zürich veräussert.

Der Ertrag aus der Veräusserung von Promotionsliegenschaften belief sich auf CHF 0.1 Mio. (Vorjahr: CHF 1.1 Mio.).

Der Brandversicherungswert respektive die Bauzeitversicherung der Promotionsliegenschaften beträgt CHF 9.6 Mio. (31.12.2016: CHF 9.6 Mio.).

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

Stand der laufenden Promotionsprojekte

Zürich, «eden7»

Projektbeschreibung:

Bei der Liegenschaft Staffelstrasse 13 (ehemals Edenstrasse 16) werden 17 Eigentumswohnungen und 3 Ateliers realisiert.

Projektstand:

Der Baubeginn ist im 3. Quartal 2016 erfolgt, und die Fertigstellung ist für Mitte 2018 geplant.

Verkaufsstand:

Für alle Eigentumswohnungen und Ateliers liegen beurkundete Kaufverträge vor.

Weitere Projekte

Der überarbeitete Gestaltungsplan für das Projekt «Am Wildbach» in Solothurn befindet sich im Bewilligungsverfahren. Das Areal soll in Etappen entwickelt und verkauft werden.

3 Renditeliegenschaften

(in CHF 1'000)	Geschäfts- liegenschaften	Gewerbe- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total Liegenschaften
Stand per 1.1.2016	724'793	335'740	53'151	1'113'684
Käufe	105'311	0	0	105'311
Investitionen	9'392	2'697	943	13'032
Abgänge	-9'950	0	0	-9'950
Marktwertveränderung 2016	5'670	-305	1'895	7'260
Übertrag von Entwicklungsliegenschaften	0	0	9'730	9'730
Stand per 31.12.2016	835'216	338'132	65'719	1'239'067
Investitionen	1'345	542	1'383	3'270
Abgänge	0	-3'256	0	-3'256
Marktwertveränderung 2017	684	-11	-577	96
Stand per 30.6.2017	837'245	335'407	66'525	1'239'177

Intershop hat in der Berichtsperiode die Renditeliegenschaft an der Zürcherstrasse 300 in Winterthur verkauft.

Der Brandversicherungswert der Renditeliegenschaften beträgt per Bilanzstichtag CHF 1'531 Mio. (31.12.2016: CHF 1'537 Mio.).

Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten ¹⁾		Marktwert	
	30.6.2017	31.12.2016	30.6.2017	31.12.2016
Renditeliegenschaften				
Geschäftsliegenschaften				
Grossraum Zürich	462'682	461'515	600'209	598'940
Genferseegebiet	138'912	138'797	148'286	148'173
Basel/Bern/Mittelland	84'222	84'081	85'323	84'676
übrige Regionen	3'562	3'640	3'427	3'427
Total Geschäftsliegenschaften	689'378	688'033	837'245	835'216
Gewerbeliegenschaften				
Grossraum Zürich	106'107	108'949	106'981	110'198
Genferseegebiet	125'080	125'052	145'925	146'067
Basel/Bern/Mittelland	37'242	36'906	49'830	49'282
übrige Regionen	27'200	27'113	32'671	32'585
Total Gewerbeliegenschaften	295'629	298'020	335'407	338'132
Wohnliegenschaften				
Grossraum Zürich	11'362	11'249	11'251	10'788
Basel/Bern/Mittelland	48'025	46'755	55'274	54'931
Total Wohnliegenschaften	59'387	58'004	66'525	65'719
Total Renditeliegenschaften	1'044'394	1'044'057	1'239'177	1'239'067

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

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

4 **Entwicklungsliegenschaften**

(in CHF 1'000)	30.6.2017	31.12.2016
Stand per 1.1.	115'277	126'131
Investitionen	336	2'563
Marktwertveränderung	-35	-3'687
Übertrag zu Renditeliegenschaften	0	-9'730
Stand per Bilanzstichtag	115'578	115'277

In der Berichtsperiode wurden keine Entwicklungsliegenschaften gekauft oder verkauft.

Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten ¹⁾		Marktwert	
	30.6.2017	31.12.2016	30.6.2017	31.12.2016
Grossraum Zürich	106'740	106'407	112'076	111'777
Basel/Bern/Mittelland	1'330	1'328	3'502	3'500
Total Entwicklungsliegenschaften	108'070	107'735	115'578	115'277

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

Der Brandversicherungswert der Gebäude beträgt per Bilanzstichtag CHF 389 Mio. (31.12.2016: CHF 389 Mio.).

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

5 **Finanzverbindlichkeiten**

(in CHF 1'000)	30.6.2017	31.12.2016
Hypotheken und Darlehen	51'350	78'350
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	51'350	78'350
Hypotheken und Darlehen	364'850	316'850
Anleihen	225'183	225'186
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	590'033	542'036
Total Finanzverbindlichkeiten	641'383	620'386

In der Berichtsperiode wurden CHF 44.0 Mio. Hypotheken zurückbezahlt und CHF 65.0 Mio. neu aufgenommen.

Fälligkeiten der verzinslichen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten aus Darlehen, Hypotheken und den Anleihen sowie Zinsbindung per 30. Juni 2017:

(in CHF 1'000)	Fälligkeiten	festе Zinsbindung
< 1 Jahr	51'350	51'350
1 bis 2 Jahre	141'794	141'794
2 bis 3 Jahre	20'000	27'000
3 bis 4 Jahre	32'000	25'000
4 bis 5 Jahre	101'000	101'000
> 5 Jahre	295'239	295'239
Total	641'383	641'383

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf CHF 846 Mio. (31.12.2016: CHF 833 Mio.). Darlehens- und Hypothekarschulden von insgesamt CHF 416 Mio. (CHF 395 Mio.) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

Durchschnittlicher Zinssatz:

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten beträgt 2.15% (31.12.2016: 2.18%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung, unter Berücksichtigung der laufenden Zinsabsicherungsgeschäfte, von 74 Monaten (57 Monate). Am Bilanzstichtag waren 100% (93%) festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken und Anleihen) oder zinsabgesicherte Rollover-Kredite und 0% (7%) Rollover-Kredite ohne Zinsabsicherung. Unter Berücksichtigung bereits abgeschlossener Anschlussfinanzierungen beträgt der durchschnittliche Zinssatz 2.10% (2.18%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 76 (82) 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 (≥ 2.0) oder maximale Belehnung des Verkehrswertes (loan-to-value) vertraglich fixiert.

In den Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung werden die beiden ausstehenden Anleihen wie folgt ausgewiesen:

(in CHF 1'000)	30.6.2017	31.12.2016
Stand per 1.1.	225'186	225'193
Emissionserlös netto	0	0
Amortisation Emissionskosten	-3	-7
Stand per Bilanzstichtag	225'183	225'186

Die ausstehenden Anleihen wurden zu folgenden Bedingungen ausgegeben:

	1.5% Anleihe 2014-2019	1.125% Anleihe 2015-2023
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 202 Mio. (31.12.2016: CHF 236 Mio.). Die Details sind aus den nachstehenden Tabellen ersichtlich:

30.6.2017 (in CHF 1'000)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2019	2.32%	45'000	-	2'384
2019-2021	1.19%	45'000	-	1'695
2021	0.93%	30'000	-	1'780
2021	1.33%	20'000	-	1'396
2028	1.46%	24'000	-	3'489
2028	1.47%	38'000	-	5'627
Total		202'000	-	16'371

31.12.2016 (in CHF 1'000)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2017	2.27%	34'000	-	804
2019	2.32%	45'000	-	3'148
2019-2021	1.19%	45'000	-	1'778
2021	2.15%	30'000	-	3'961
2021	1.97%	20'000	-	2'235
2028	1.46%	24'000	-	3'912
2028	1.47%	38'000	-	6'313
Total		236'000	-	22'151

Die Marktwertveränderungen der Zinsabsicherungsgeschäfte von CHF 5.8 Mio. (vor latenten Steuern) bzw. CHF 4.6 Mio. (nach latenten Steuern) wurden im Eigenkapital verbucht.

7 **Aktienkapital**

	Aktien à nom. CHF 10 (Anzahl)	Total Nominalwert (in CHF 1'000)
Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2016	2'000'000	20'000
Ausgegebenes Aktienkapital per 30.6.2017	2'000'000	20'000

Eigene Aktien:

	Aktien (Anzahl)	Aktien (in CHF 1'000)
Stand per 1.1.2016	0	0
Kauf eigener Aktien	2'300	1'005
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-2'216	-999
Kursdifferenz	-	31
Stand per 31.12.2016	84	37
Kauf eigener Aktien	1'822	904
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-1'906	-908
Kursdifferenz	-	-33
Stand per 30.6.2017	0	0

8 **Liegenschaftsertrag**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2017	1. Sem. 2016
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	24'125	21'288
Gewerbeliegenschaften	13'109	13'785
Wohnliegenschaften	1'777	1'392
Entwicklungsliegenschaften	5'243	5'584
Veräusserte Liegenschaften	157	0
Total	44'411	42'049

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

(in %)	30.6.2017	31.12.2016
Wohnen	6.3	6.2
ohne festen Verfall	17.3	18.7
< 1 Jahr	9.5	7.3
1 bis 2 Jahre	13.0	8.0
2 bis 3 Jahre	14.6	15.9
3 bis 4 Jahre	7.5	9.9
4 bis 5 Jahre	9.2	12.8
> 5 Jahre	22.6	21.3
Total	100.0	100.0

Die fünf grössten Mieter sind nachfolgend aufgeführt:

(in %)	30.6.2017	31.12.2016
Kanton Zürich	6.5	6.5
Kanton Waadt	5.7	5.7
Migros	4.0	3.9
Sauvin Schmidt SA	3.8	3.8
Sulzer Chemtech AG	2.7	2.7
Total	22.5	22.6

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 15.3% (31.12.2016: 15.2%).

9 Erfolg aus Verkauf

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2017	1. Sem. 2016
Verkaufserlöse Renditeliegenschaften	4'325	0
Bilanzwert Ende Vorperiode	-3'256	0
Investitionen laufendes Jahr	0	0
Bruttoverkaufserfolg	1'069	0
Verkaufsaufwand	-12	0
Erfolg Renditeliegenschaften	1'057	0
Verkaufserlöse Promotionsliegenschaften	122	1'057
Bilanzwert Ende Vorperiode	-61	-470
Investitionen laufendes Jahr	0	-329
Bruttoverkaufserfolg	61	258
Verkaufsaufwand	0	-26
Erfolg Promotionsliegenschaften	61	232
Total	1'118	232

Intershop hat in der Berichtsperiode die Renditeliegenschaft an der Zürcherstrasse 300 in Winterthur sowie zwei Parkplätze des Projekts «eden3» verkauft.

10 Liegenschaftsaufwand

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2017	1. Sem. 2016
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	2'532	2'478
Gewerbeliegenschaften	1'179	982
Wohnliegenschaften	248	226
Entwicklungsliegenschaften	845	748
Veräusserte Liegenschaften	22	4
Total	4'826	4'438

Der Aufwand der Liegenschaften setzt sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2017	1. Sem. 2016
Unterhalts- und Reparaturarbeiten	1'309	1'495
Fremdmiete	39	35
Versicherungsaufwand	496	453
Steuern und Gebühren	414	243
Baurechtsaufwand	496	408
Liegenschaftsverwaltungshonorare	362	388
Nicht verrechenbare Nebenkosten	1'351	1'111
Übriger Aufwand	359	305
Total	4'826	4'438

11 **Bewertungsveränderungen**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2017	1. Sem. 2016
Höherbewertung Renditeliegenschaften	2'421	7'968
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-2'325	-5'668
Höherbewertung Entwicklungsliegenschaften	11	0
Tieferbewertung Entwicklungsliegenschaften	- 46	- 1'933
Total	61	367

Als unabhängiger Liegenschaftenschätzer wurde KPMG AG Real Estate, Zürich, beauftragt. Die Bandbreite der nominalen Diskontierungssätze hat sich mit 4.0% bis 7.0% gegenüber der Schätzung per Ende 2016 um 0.3 Prozentpunkte ausgeweitet.

12 **Finanzergebnis**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2017	1. Sem. 2016
Zinsertrag	459	1'893
Übriger Finanzertrag	1'617	0
Total Finanzertrag	2'076	1'893

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2017	1. Sem. 2016
Zinsaufwand	-7'001	-7'519
Übriger Finanzaufwand	0	-2'128
Total Finanzaufwand	-7'001	-9'647

Der Zinsertrag enthält die Zinsen auf den flüssigen Mitteln sowie den Wertschriften und Festgeldanlagen. Im Vorjahr wurden auch die Zinsen und Bereitstellungskommissionen des Darlehens an die assoziierte Gesellschaft vereinnahmt. Der Zinsaufwand umfasst die Zinsen auf Hypotheken, Darlehen und Anleihen. Der übrige Finanzertrag bzw. -aufwand enthält Bewertungserfolge aus der Bewirtschaftung der liquiden Mittel sowie im Vorjahr Wechselkursenerfolge.

13 **Reingewinn pro Aktie**

	1. Sem. 2017	1. Sem. 2016
Reingewinn ¹⁾	29'378	31'436
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen ^{1) 2)}	29'331	31'160
Durchschnittliche Anzahl dividendenberechtigter Aktien	1'999'752	1'999'531
Reingewinn pro Aktie³⁾	14.69	15.72
Verwässerter Reingewinn pro Aktie³⁾	14.69	15.72
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen^{2) 3)}	14.67	15.58

1) in CHF 1'000

2) Die Bewertungsveränderungen der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften sowie die sich daraus ergebenden latenten Steuern, die 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 25. August 2017 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

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

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften

Stand per 30. Juni 2017

Ort	Adresse	Eigen-tümer	Eigentums-verhältnis	Eigentums-quote	Erwerbs-jahr	Baujahr	Renovations-jahr
Geschäftsliegenschaften							
Grossraum Zürich							
Cham	Gewerbestrasse 11	HE	AE	100%	2006	1990/91	–
Dielsdorf	Honeywellplatz 1	VO	AE	100%	2009	1987	2016
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 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	2012/16
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
Grossraum Zürich							
Genferseegebiet							
Genf	Rue de Lausanne 42 + 44	SGI	AE	100%	99/05	1961	–
Lausanne	World Trade Center, Avenue Gratta-Paille 1-2	SGI	AE	100%	2016	1991-92	–
Pully	Avenue C.-F. Ramuz 43	SGI	AE	100%	1999	1987	–
Genferseegebiet							
Basel / Bern / Mittelland							
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	Waldhöhweg 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	–
Basel / Bern / Mittelland							
Übrige Regionen							
St. Gallen	Heiligkreuzstrasse 9 + 11	SGI	AE	100%	1998	1960	2012/13
Übrige Regionen							
Total Geschäftsliegenschaften							

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

Grundstücks- fläche (in m ²)	Vermietbare Flächen (in m ²)					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand ¹⁾ (in %)	Mieteträge (in TCHF) ²⁾		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
4'109	5'449	0	1'799	0	16	7'264	159	1'629	18.9			
8'361	4'658	0	4'460	0	496	9'614	158	1'371	37.6			
9'434	3'726	0	4'017	0	0	7'743	95	1'455	0.5			
3'077	6'344	661	719	0	313	8'037	43	2'119	1.8			
3'340	4'918	116	2'444	0	36	7'514	45	1'695	20.4			
28'381	10'545	0	10'845	273	1'300	22'963	164	4'619	14.0			
4'032	9'103	0	2'700	0	0	11'803	68	2'081	16.0			
3'884	4'086	1'094	2'868	163	68	8'279	189	1'771	10.2			
4'658	10'711	1'424	575	0	0	12'710	42	4'550	0.4			
7'567	6'312	1'555	1'144	0	4'488	13'499	79	5'249	2.3			
1'428	2'745	427	912	0	0	4'084	84	958	15.8			
3'212	5'453	0	2'636	0	0	8'089	41	1'993	1.1			
4'009	7'889	0	4'489	0	29	12'407	84	2'790	1.2			
12'656	12'842	0	1'685	272	403	15'202	160	5'187	37.4			
98'148	94'781	5'277	41'293	708	7'149	149'208	1'411	37'467	12.4	16'272	1'536	14'736
948	1'949	682	108	2'630	0	5'369	0	1'715	15.3			
14'651	15'632	0	2'169	0	1'058	18'859	661	7'492	1.8			
3'178	2'313	0	578	0	0	2'891	52	963	1.6			
18'777	19'894	682	2'855	2'630	1'058	27'119	713	10'170	4.0	4'869	583	4'286
1'842	0	1'028	221	0	122	1'371	0	242	0.0			
28'738	11'409	0	8'385	202	1'546	21'542	301	2'832	29.5			
1'178	0	2'084	476	780	0	3'340	32	696	1.6			
787	537	0	519	0	0	1'056	14	148	5.1			
2'283	2'327	1'232	285	957	185	4'986	85	679	12.5			
5'920	1'968	0	1'437	151	0	3'556	87	485	22.4			
4'389	3'805	1'259	2'865	0	630	8'559	140	1'569	29.4			
4'913	0	553	1'327	326	1'430	3'636	58	454	1.7			
5'663	1'540	0	1'309	107	28	2'984	79	389	49.3			
55'713	21'586	6'156	16'824	2'523	3'941	51'030	796	7'494	22.8	2'892	413	2'479
866	810	0	507	0	0	1'317	18	241	23.5			
866	810	0	507	0	0	1'317	18	241	23.5	92	0	92
173'504	137'071	12'115	61'479	5'861	12'148	228'674	2'938	55'372	12.3	24'125	2'542	21'583

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften (Fortsetzung)

Stand per 30. Juni 2017

Ort	Adresse	Eigen-tümer	Eigentums-verhältnis	Eigentums-quote	Erwerbs-jahr	Baujahr	Renovations-jahr
Gewerbeliegenschaften							
Grossraum Zürich							
Dietikon	Lagerstrasse 6–8	SGI	AE	100%	2009	1973/91/05/08	–
Höri	Hofstrasse 1	SGI	AE	100%	2000	1990	–
Pfäffikon/SZ	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	–
Würenlos	Landstrasse 2	SGI	AE	100%	2002	1984	–
Grossraum Zürich							
Genferseegebiet							
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
Genferseegebiet							
Basel / Bern / Mittelland							
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
Basel / Bern / Mittelland							
Übrige Regionen							
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
Übrige Regionen							
Total Gewerbeliegenschaften							
Wohnliegenschaften							
Grossraum Zürich							
Kilchberg	Schlossmattstrasse 9	SGI	BR	100%	2014	2015-2016	–
Basel / Bern / Mittelland							
Basel	Redingstrasse 10/12 + 20/22	DB	AE	100%	2006	1969	–
Total Wohnliegenschaften							
Total Renditeliegenschaften							

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

Abkürzungen Seite 32

Grundstücks- fläche (in m ²)	Vermietbare Flächen (in m ²)					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand ¹⁾ (in %)	Mieteträge (in TCHF) ²⁾		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
15'965	3'703	0	9'807	0	2'502	16'012	65	2'455	0.0			
10'622	3'787	0	10'566	0	110	14'463	125	1'608	0.0			
9'349	2'133	0	8'215	0	0	10'348	134	1'467	8.2			
16'471	1'823	0	10'693	211	0	12'727	69	2'040	8.3			
6'949	824	0	3'819	0	0	4'643	80	524	0.1			
5'877	538	0	5'808	358	357	7'061	56	689	9.1			
65'233	12'808	0	48'908	569	2'969	65'254	529	8'783	4.0	4'270	210	4'060
30'725	0	0	41'496	0	0	41'496	0	3'718	0.0			
57'846	29'542	2'472	11'526	1'102	1'985	46'627	641	7'773	3.4			
3'101	1'772	0	331	0	0	2'103	40	383	65.3			
91'672	31'314	2'472	53'353	1'102	1'985	90'226	681	11'874	4.3	5'929	625	5'304
1'875	143	0	2'182	1'353	0	3'678	10	604	1.5			
1'492	836	0	1'004	120	0	1'960	15	126	0.0			
3'467	0	0	1'133	0	20	1'153	20	213	0.0			
44'908	3'044	0	13'130	0	50	16'224	413	1'611	52.5			
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			
66'252	6'273	0	24'319	1'473	70	32'135	524	3'911	21.9	1'530	192	1'338
16'540	2'645	0	9'864	0	145	12'654	150	1'176	15.7			
2'905	1'717	0	3'652	170	0	5'539	59	580	0.0			
2'307	88	0	1'957	1'107	118	3'270	11	321	8.2			
3'528	2'495	0	4'487	0	0	6'982	80	882	0.9			
25'280	6'945	0	19'960	1'277	263	28'445	300	2'959	7.4	1'380	152	1'228
248'437	57'340	2'472	146'540	4'421	5'287	216'060	2'034	27'527	7.0	13'109	1'179	11'930
3'126	0	0	0	1'960	70	2'030	28	733	1.4	362	86	276
11'966	0	0	0	17'177	0	17'177	189	2'851	0.2	1'415	162	1'253
15'092	0	0	0	19'137	70	19'207	217	3'584	0.5	1'777	248	1'529
437'033	194'411	14'587	208'019	29'419	17'505	463'941	5'189	86'483	10.2	39'011	3'969	35'042

Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften

Stand per 30. Juni 2017

Ort	Adresse	Eigen-tümer	Eigentums-verhältnis	Eigentums-quote	Erwerbs-jahr	Baujahr	Renovations-jahr
Alle Regionen							
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	–
Winterthur	Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi	SGIC	AE	100%	2012	1947–2005	–
Zürich	Rüdigerstrasse 1 (edeneins) ³⁾	SGI	SW	1.1%	1998	2007–2009	–
Zürich	Staffelstrasse 14 – 22 (edendrei) ³⁾	SGI	SW	1.0%	1998	2009–2011	–
Zürich	Staffelstrasse 13 (eden7) ³⁾	SGI	AE	100%	1998	ab 2016	–
Landparzellen							
Solothurn	Oberer Brühl (Am Wildbach) ³⁾	SGI	AE	100%	1998	n/a	n/a

Total Promotions- und Entwicklungsliegenschaften**Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien**

Stand per 30. Juni 2017

Ort	Adresse	Eigen-tümer	Eigentums-verhältnis	Eigentums-quote	Erwerbs-jahr	Übergang Nutzen/Gefahr
Abgänge						
Winterthur	Zürcherstrasse 300	SGI	AE	100%	1999	01.07.2017
Zürich	Staffelstrasse 14 – 22 (edendrei) ^{3) 4)}	SGI	SW	0.1%	1998	15.02.2017

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

3) Promotionsliegenschaften

4) Teilverkauf

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

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 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
immo@st-roch.ch

WTCL Services SA
Avenue de Gratta-Paille 1-2
CH-1018 Lausanne
Telefon +41 21 641 11 11
www.wtc.ch
info@wtc.ch

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

55. ordentliche Generalversammlung

Mittwoch, 28. März 2018
Cigarettenfabrik Eventhalle 268
Sihlquai 268, 8005 Zürich

Berichterstattung

Bilanz-Medienkonferenz	28. Februar 2018
Halbjahresbericht 2018	29. August 2018

Börsenkotierung

SIX Swiss Exchange

Anlageprodukte

	Valorenummer	Ticker-Symbol
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 2016

Namenaktie	CHF 501.00
1.5% Obligationenanleihe 2014–2019	102.30
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023	102.45

Investor Relations

Cyrill Schneuwly

Sprache

Deutsch

