

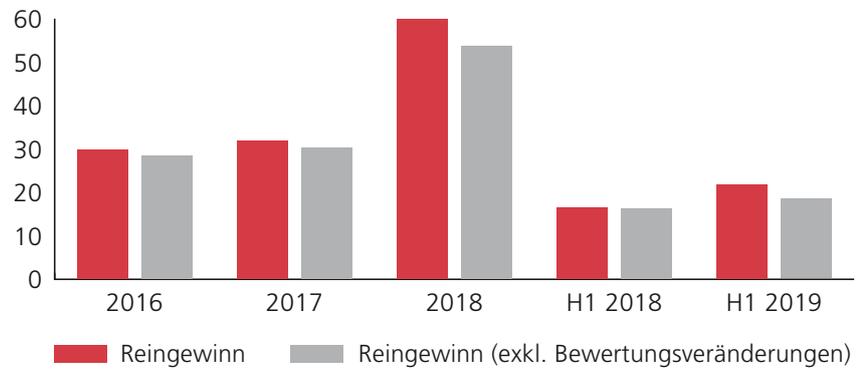
Halbjahresbericht

2019



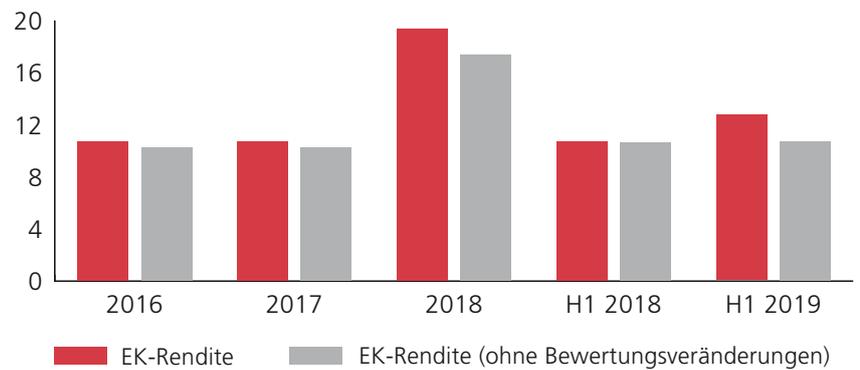
### Reingewinn pro Aktie

(in CHF)



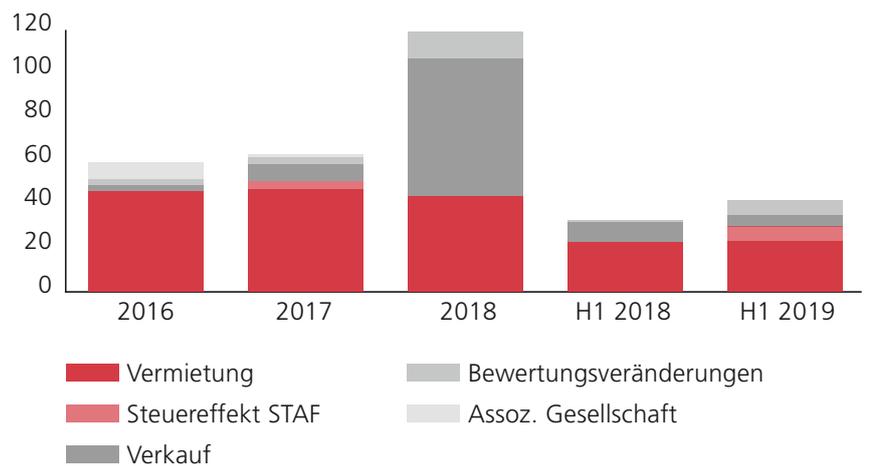
### Eigenkapitalrendite

(in Prozent)



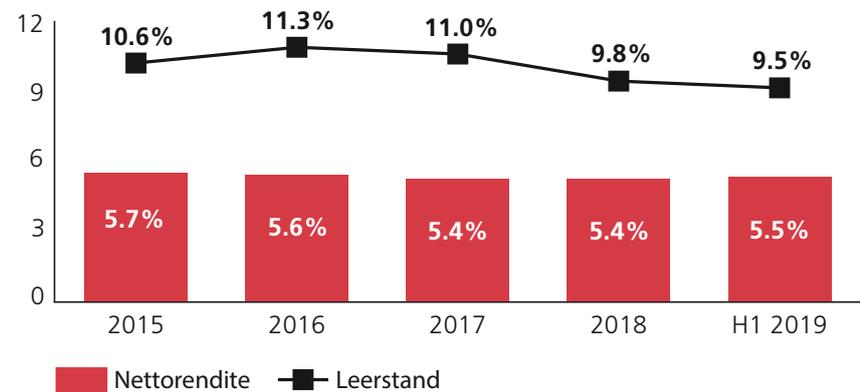
### Reingewinn

(in CHF Mio.)



### Nettorendite und Leerstandsquote

(in Prozent)



## Kennzahlen Intershop-Gruppe

		1. Sem. 2019	1. Sem. 2018	
<b>Finanzen</b>	Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	37.7	39.0
	Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	6.4	12.1
	Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	8.4	0.6
	Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	48.0	46.9
	Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	42.9	40.7
	Reingewinn	Mio. CHF	41.9	32.7
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	8.1	31.5
	Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	12.6	11.9
	Bilanzsumme <sup>2)</sup>	Mio. CHF	1'305.9	1'454.5
	Immobilien <sup>2)</sup>	Mio. CHF	1'279.9	1'302.7
	Finanzverbindlichkeiten <sup>2)</sup>	Mio. CHF	507.9	589.0
	Eigenkapital <sup>2)</sup>	Mio. CHF	635.0	690.1
	Eigenkapitalrendite <sup>1)</sup>		12.7%	10.7%
	Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1) 6)</sup>		10.7%	10.6%
<b>Portfolio</b>	Anzahl Renditeliegenschaften <sup>2)</sup>		42	43
	Anzahl Entwicklungsliegenschaften <sup>2) 7)</sup>		11	11
	Vermietbare Fläche <sup>2)</sup>	in m <sup>2</sup>	563'911	578'127
	Bruttorendite <sup>2) 3) 4)</sup>		6.4%	6.3%
	Nettorendite <sup>2) 3) 5)</sup>		5.5%	5.4%
	Leerstandsquote <sup>2) 3)</sup>		9.5%	9.8%
<b>Personal</b>	Anzahl Mitarbeiter/-innen <sup>2)</sup>		72	70
<b>Aktie</b>	Reingewinn pro Aktie	CHF	21.77	16.35
	Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen <sup>6)</sup>	CHF	18.34	16.12
	Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV) <sup>2)</sup>	CHF	337.75	347.69
	Börsenkurs am Bilanzstichtag <sup>2)</sup>	CHF	497.00	488.00
	Dividende pro Aktie <sup>8)</sup>	CHF	22.00	22.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode

2) Angaben per 30.6.2019 und per 31.12.2018

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

8) Im ersten Semester bezahlte Dividende für das Geschäftsjahr 2018 bzw. 2017.

<b>Intershop-Gruppe</b>	1 Kennzahlen Intershop-Gruppe
<b>Bericht zum Halbjahresabschluss 2019</b>	4 Aktionärsbrief 7 Immobilienportfolio 10 Finanzen
<b>Halbjahresrechnung 2019</b>	14 Konsolidierte Bilanz 15 Konsolidierte Erfolgsrechnung 16 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals 17 Konsolidierte Geldflussrechnung 18 Anhang zum ungeprüften konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2019 28 Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften 32 Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften 32 Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
<b>Adressen</b>	34 Adressen



## Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeiter

Der Geschäftsverlauf von Intershop entwickelte sich im ersten Semester 2019 weiterhin erfreulich. Der Reingewinn stieg um 28% auf CHF 41.9 Mio., was einem Gewinn von CHF 21.77 pro Aktie entspricht. Die Eigenkapitalrendite beläuft sich auf 12.7%. Erwartungsgemäss hat sich der Mietertrag aufgrund mehrerer Verkäufe zurückgebildet, wobei der Rückgang im ersten Semester dank verschiedener Vermietungserfolge mit gut 4% geringer ausfiel als erwartet. Aus dem Verkauf des «Werkhaus» an der Zürcherstrasse 15-21 in Winterthur resultierte ein Gewinnbeitrag vor Steuern von rund CHF 6 Mio. Aufgrund der Rückzahlung der Anleihe über CHF 125 Mio. hat der Zinsaufwand um fast 20% abgenommen. Nachdem das Schweizer Volk im Frühjahr 2019 der Steuerreform (STAF) zugestimmt hat, haben einige Kantone beschlossen, ihre Ertragssteuersätze substanziell zu reduzieren. Als Folge dieser Steuersatzsenkungen resultierte eine Anpassung latenter Steuern in der Höhe von CHF 6.8 Mio., was den Steueraufwand entsprechend gemindert hat.

Gewinn je Aktie im ersten Semester des entsprechenden Jahres in CHF



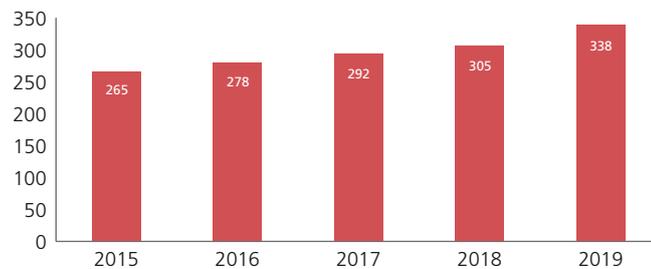
Obwohl der wirtschaftliche Aufschwung etwas an Dynamik verloren hat, blieb die Nachfrage nach grösseren Büroflächen an guten Lagen intakt. Die Vermietung eher kleinerer Büroflächen und insbesondere die Vermarktung von Detailhandelsflächen erwiesen sich jedoch unverändert als anspruchsvoll. Die Zweiteilung im Mietwohnungssegment hat sich noch weiter akzentuiert. Während die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen in den Grosszentren hoch blieb, weitete sich das Überangebot in den Agglomerationen und insbesondere in peripheren Lagen weiter aus.

Anlässlich der Erstellung unseres letzten Aktionärsbriefs vor rund einem halben Jahr hegten wir die Erwartung, dass die Zinsen weiter steigen und sich ein Ausstieg aus dem äusserst tiefen Zinsumfeld abzeichnen könnte. Nachdem die US-Notenbank ihren Pfad der Zinserhöhungen verlassen hat und der abtretende EZB-Chef Draghi im Juni verlauten liess, dass die EZB den Leitzins weiter senken und allenfalls das Anleihekaufprogramm wieder ausweiten könnte, sind die Zinssätze jedoch gesunken. Die Nachfrage nach Immobilien blieb in diesem Umfeld hoch. Diverse Kaufangebote wurden geprüft, bei allen in einem Auktionsverfahren angebotenen Objekten waren jedoch die indikativen Offerten von Intershop nicht konkurrenzfähig.

Intershop hat vom 6. März bis 19. März 2019 öffentlich angeboten, eigene Aktien zwecks Kapitalherabsetzung zurückzukaufen. Insgesamt wurden 100'000 Aktien zum Festpreis von CHF 515 erworben und anschliessend vernichtet. Am Ende der Berichtsperiode betrug das Eigenkapital CHF 635 Mio. und lag damit, nach der Ausschüttung einer Dividendensumme von

CHF 41.3 Mio. und dem Aktienrückkauf im Volumen von CHF 51.5 Mio., um CHF 55 Mio. unter dem Stand zu Jahresbeginn. Das anteilige Eigenkapital je Aktie auf Basis des neuen Aktienbestands von 1'900'000 Namenaktien betrug am Ende der Berichtsperiode CHF 338.

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



## Geschäftsverlauf

Wie erwähnt bildeten sich die Zinsen vor dem Hintergrund einer weltweit nachlassenden Konjunkturdynamik und der Verschärfung von Handelskonflikten deutlich zurück. Ende Juni lag der 10-Jahres-Swapsatz fast 50 Basispunkte unter dem Stand zu Jahresbeginn. Die Renditedifferenz zwischen diesem langfristigen Zinssatz und den Nettorenditen von Liegenschaften hat sich damit noch vergrössert, weshalb die Nachfrage nach Immobilienanlagen hoch blieb. In der Gunst der Anleger stehen nach wie vor Mehrfamilienhäuser in Grosszentren und langfristig vermietete Geschäftsliegenschaften an guten Lagen. Entsprechend sind deren Preise weiter angestiegen. Bei anspruchsvolleren gewerblichen Objekten lassen sich keine klaren Tendenzen erkennen. Während einige Transaktionen bislang nicht abgewickelt wurden, fanden andere zu Preisen statt, die aus Sicht von Intershop das inhärente Risiko nicht oder nur unzureichend berücksichtigen. Im Fokus der Geschäftstätigkeit stand deshalb erneut die Entwicklung des eigenen Portfolios, wobei aber auch kleinere Arrondierungskäufe vorbereitet worden sind. Veräussert wurde das «Werkhaus» in Winterthur, dessen Verkauf bereits Ende 2018 vereinbart war.

### Unverändert Vermietungen und Entwicklungen im Vordergrund

Ein wesentlicher operativer Schwerpunkt stellte die Vermietung von leerstehenden oder gekündigten Flächen dar. Obwohl eine nahezu vollvermietete Liegenschaft veräussert wurde, reduzierte sich die Leerstandsquote während der Berichtsperiode von 9.8% auf 9.5%. Die Nettorendite der Renditeliegenschaften belief sich im ersten Semester auf attraktive 5.5%.

Der zweite Schwerpunkt betraf die Entwicklungsliegenschaften. Beim Promotionsprojekt «Gellertstrasse» in Basel erfolgten Bau- und Verkaufsstart im Juni 2019. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts waren 11 der 30 Eigentumswohnungen schriftlich reserviert. Unmittelbar angrenzend befindet sich das Projekt «Albanteichpromenade». Die Baubewilligung für die Verdichtung durch Anbau der Hochhäuser wurde im August erteilt.

In seiner Sitzung vom 8. Juli 2019 hat der Gemeinderat von Wädenswil den privaten Gestaltungsplan für das «AuPark»-Areal genehmigt. Gegen diesen Beschluss wurde das Behördenreferendum ergriffen, so dass die Bevölkerung von Wädenswil voraussichtlich im November 2019 darüber befinden kann. Die Aufstockung und Sanierung der Rue de Lausanne 42+44 in Genf startete im 2. Quartal 2019. In Baden an der Römerstrasse ist die Umnutzung der bisherigen Büropavillons in Wohnraum vorgesehen. Die entsprechende Baubewilligung steht aufgrund von Differenzen zwischen der Stadt und dem Kanton noch aus. Abgeschlossen worden sind die Sanierungsarbeiten der «Zwirnerei» in Flurlingen. Auf unserem

Industrieareal in Oberwinterthur-Neuhegi laufen Vorbereitungsarbeiten, damit die Landparzelle vermarktet werden kann. Nach dem Bilanzstichtag begannen auch die Arbeiten für die hierfür notwendige Erschliessungsstrasse.

### Organisation

An der 56. ordentlichen Generalversammlung wurde Kurt Ritz als Nachfolger des verstorbenen Charles Stettler in den Verwaltungsrat und den Vergütungsausschuss gewählt. Wiedergewählt wurden sowohl Dieter Marmet als Präsident als auch Ernst Schaufelberger als Mitglied.

### Ausblick

Als Folge des aktuellen Zinsniveaus fließen nach wie vor grosse Geldmengen in die Immobilienmärkte. Davon wird nicht nur der Transaktionsmarkt beeinflusst, sondern auch die Neubautätigkeit. Durch die unverändert hohe Produktion neuer Gebäude entsteht ein zunehmendes Angebot an Flächen, das keine nachhaltige Entspannung der Vermietungssituation erwarten lässt.

Der im ersten Semester aufgrund von Verkäufen rückläufige Mietertrag wird sich im zweiten Semester voraussichtlich noch etwas weiter reduzieren, da die Ende Mai weggefallenen Mieterträge in Baden kaum vollständig durch Vermietungen kompensiert werden können. Mit Bezug auf die Leerstandsquote erwartet Intershop per Ende des Jahres einen weiteren Rückgang auf rund 9%. Nebst den erwähnten Arrondierungen möchte Intershop weitere Akquisitionsmöglichkeiten wahrnehmen, sofern sich damit nachhaltig Mehrwerte erarbeiten lassen. Zudem ist beabsichtigt, den aktuellen Verkäufermarkt zu nutzen, um Liegenschaften zu veräussern, deren Entwicklung abgeschlossen ist oder wenn ein Angebot den potenziellen Mehrwert bereits heute adäquat entschädigt. Keine Aussagen können zur weiteren Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften getroffen werden. Unter Ausschluss der Marktwertveränderungen erwartet Intershop erneut einen erfreulichen Abschluss, der die Beibehaltung der attraktiven Dividendenpolitik ermöglichen sollte.



Dieter Marmet  
Präsident des Verwaltungsrats



Cyrill Schneuwly  
Chief Executive Officer

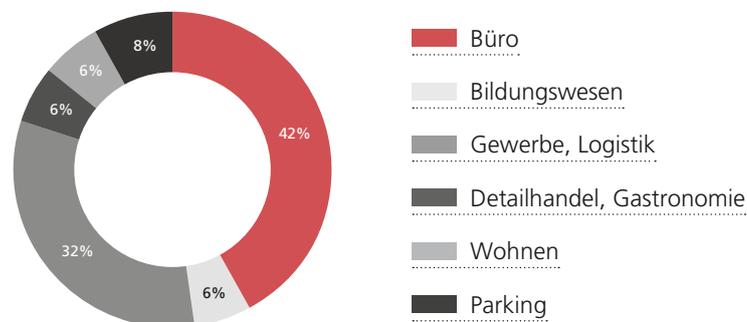
Zürich, 22. August 2019

## Immobilienportfolio

Der deutliche Zinsrückgang im ersten Semester dieses Jahres hat die Nachfrage nach Immobilien zusätzlich stimuliert. Auf der Suche nach Investitionen mit einem vermeintlich tiefen Risiko und sicheren Erträgen hat diese Anlageform sowohl für institutionelle als auch private Anleger noch weiter an Attraktivität gewonnen. Entsprechend blieb die Nachfrage nach gewerblichen Core-Liegenschaften und Mehrfamilienhäusern hoch. Auch die Bautätigkeit verblieb auf hohem Niveau. Die anhaltende Angebotsausweitung hat Einfluss auf das Mietzinsniveau, und vor allem die Mieten von dezentral gelegenen oder teuren Wohnungen geraten unter Druck. Die Nachfrage nach gewerblichen Flächen ist allerdings intakt, und insbesondere in zentralen innerstädtischen Gebieten (CBDs) resultierte ein deutlicher Leerstandsabbau, der sich nun zunehmend in den angrenzenden Gebieten fortsetzt. Auch am Transaktionsmarkt hielt die hohe Nachfrage nach Wohnliegenschaften und gewerblichen Objekten an guten Lagen oder mit langfristigen Mietverträgen an. Erstaunlicherweise beurteilen nach wie vor viele Anleger Wohnliegenschaften als weniger risikobehaftet als Gewerbeliegenschaften. Betrachtet man die Entwicklung der Leerstände und die Standorte vieler neuer Entwicklungsprojekte ist diese Einschätzung jedoch nur eingeschränkt nachvollziehbar. Aber auch herausfordernde Immobilienobjekte finden unverändert Käufer zu hohen Preisen, wobei sich allerdings nicht alle Transaktionen verwirklichen lassen. In diesem Umfeld konnte Intershop keine Akquisitionsgelegenheiten identifizieren, die ein dem Risiko entsprechendes Mehrwertpotenzial aufwiesen. Gleichwohl konnten zwei kleinere Arrondierungskäufe vorbereitet werden. In Rombach ist geplant, anfangs September den Erwerb von 10% der Stockwerkeinheiten zu beurkunden, so dass Intershop Alleineigentümerin wird. In St. Gallen an der Oststrasse befinden sich die Verhandlungen betreffend Erwerb einer Nachbarparzelle in fortgeschrittenem Stadium. Der Kauf würde den Entwicklungsspielraum für eine attraktive Überbauung des Areals «Oststrasse/Schlösslistrasse» erheblich vergrössern. Verkaufsseitig wurde die bereits im Vorjahr vereinbarte Transaktion der Liegenschaft an der Zürcherstrasse 15-21 in Winterthur («Werkhaus») nach Abschluss der Sanierungsarbeiten abgewickelt.

Der wesentliche Fokus der Aktivitäten lag weiterhin auf der Vermietung leerstehender Flächen und der Entwicklung des eigenen Portfolios.

Portfolio nach Nutzungsart (Basis Mieterträge in der Berichtsperiode)



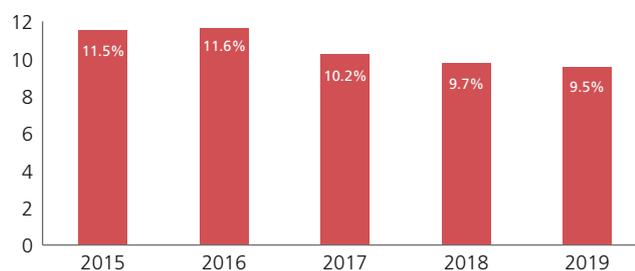
### Verkaufsbedingt rückläufiger Mietertrag und sinkende Leerstandsquote

Bedingt durch die im letzten Jahr respektive Ende Januar 2019 verkauften Renditeliegenschaften hat sich der Mietertrag um 4.2% auf CHF 41.9 Mio. reduziert. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften sank um 0.3 Prozentpunkte. Unter Ausschluss der Transaktionen (like-for-like)

stieg deren Mietertrag um 0.8% an und die Leerstandsquote sank um 0.4 Prozentpunkte. Dies ist auf eine verbesserte Vermietungssituation diverser Liegenschaften zurückzuführen. Nach dem Bilanzstichtag konnte darüber hinaus für das Hochhaus im «Patio» an der Uetlibergstrasse in Zürich ein Mietvertrag über mehrere Stockwerke unterzeichnet werden. Ebenfalls positiv entwickelten sich das Gewerbeareal in Lyss und die Liegenschaft in Oberentfelden, die Intershop seit Beginn dieses Jahres selbst verwaltet. Höhere Leerstände verzeichnet dagegen die Liegenschaft an der Rue de Lausanne 42+44 in Genf. Aufgrund der laufenden Sanierung werden gekündigte oder bereits leerstehende Wohnungen vorerst nicht wiedervermietet.

Bei den Entwicklungsliegenschaften konnten im Industrieareal in Oberwinterthur-Neuhegi gut 3'500 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbeflächen längerfristig an einen namhaften Industriebetrieb vermietet werden. Für diese leerstehenden Flächen bezahlt der frühere Mieter noch bis Oktober 2020 die Miete, weshalb dieser Vertrag vorerst keinen wesentlichen Einfluss auf die Ertragslage der Intershop hat. Der Leerstandsrückgang in Au-Wädenswil ist auf den Ersatz eines Grossteils der Mietverträge durch Gebrauchsleiheverträge zurückzuführen, was eine entsprechende Reduktion der Sollmiete zur Folge hat. Nach dem Ende Mai erfolgten Auszug des Mieters der Pavillons an der Römerstrasse in Baden weist diese Liegenschaft angesichts der geplanten Umnutzung keine Sollmiete mehr aus.

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



### Entwicklungen im Portfolio schreiten voran

Der Gestaltungsplan und die Zonenplanänderung «AuPark» in Wädenswil wurden im ersten Semester vom Gemeinderat geprüft und an der Gemeinderatssitzung vom 8. Juli 2019 bewilligt. Der Entscheid unterlag dem fakultativen Referendum, welches ergriffen wurde. Voraussichtlich im kommenden November wird die Bevölkerung von Wädenswil über das Projekt befinden können.

Die Baubewilligung für das Projekt «Albanteich-Promenade», das eine Verdichtung durch Anbau der bestehenden beiden Hochhäuser vorsieht, wurde im August erteilt. Auf dem Areal werden rund 200 zusätzliche Mietwohnungen gebaut, hiervon 64 durch Intershop. Da die beiden Nachbarn zuerst bauen werden, wird Intershop ihr Bauvorhaben voraussichtlich erst 2021 starten. Der Zeitplan des unmittelbar daneben liegenden Promotionsprojekts «Gellertstrasse» konnte dagegen eingehalten werden. Nach Rückbau der bestehenden Überbauung und den Vorbereitungsarbeiten begann im Juni der Bau der drei Mehrfamilienhäuser mit gesamthaft 30 Eigentumswohnungen. Parallel dazu startete auch der Verkauf. Bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts waren 11 Wohnungen schriftlich reserviert. Es ist geplant, das Bauprojekt Ende 2020 abzuschliessen.

Die Umnutzung der vier gewerblich genutzten Pavillons in Baden hat sich weiter verzögert, obwohl der Mieter das Objekt Ende Mai 2019 verlassen hat. Das Baugesuch wurde sistiert, da es zwischen Kanton und Stadt unterschiedliche Auffassungen bezüglich Massnahmen zum Schutz der Grundwasserfassung gibt. Unverändert plant Intershop auf Basis des bewilligten Sondernutzungsplans die Erstellung von von rund 80 Wohnungen an ruhiger und doch zentraler Lage. Die umfassende Sanierung und damit die Erstellung sehr attraktiver Räumlichkeiten in der ehemaligen Zwirnerei in Flurlingen wurde abgeschossen. Die Sanierung und Aufstockung an der Rue de Lausanne 42+44 in Genf wurde in der Berichtsperiode gestartet und sollte bis Sommer 2020 abgeschlossen sein. Auf dem Industrieareal in Oberwinterthur-Neuhegi laufen die Vorbereitungsarbeiten zur Nutzung der Landparzelle. Nach dem Bilanzstichtag starteten zudem die Arbeiten für die Erschliessungsstrasse. Für einen Interessenten wird eine Produktionshalle geplant, für die ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen werden soll. Zudem wurde einem anderen Interessenten eine befristete Exklusivität zur Durchführung einer Due Diligence-Prüfung gewährt.

## Finanzen

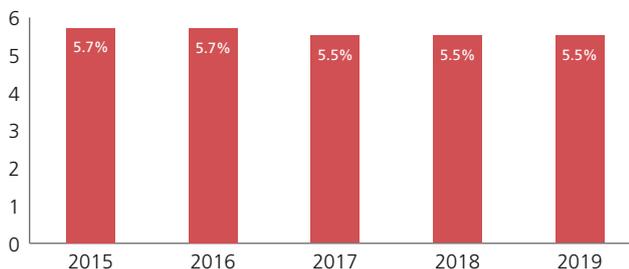
### Steigerung des Gewinns um 28.2% im Vergleich zur Vorjahresperiode

Der Mietertrag von Intershop ist im ersten Semester 2019 im Vergleich zur Vorjahresperiode wegen der 2018 und 2019 getätigten Liegenschaftsverkäufe um 4.2% auf CHF 41.9 Mio. gesunken. Dank der erzielten Vermietungserfolge fiel die Reduktion geringer aus als erwartet. Die Bruttorendite des Portfolios von Renditeliegenschaften betrug 6.4%.

Hauptsächlich aus dem Verkauf der Zürcherstrasse 15-21 in Winterthur resultierte ein Erfolg von CHF 6.4 Mio.

Der Liegenschaftsaufwand konnte um 10% reduziert werden und lag bei tiefen 10% des Mietertrags. Die überproportionale Reduktion im Vergleich zum Ertrag ist durch nicht verrechenbare Nebenkosten aus Vorjahren, die tiefer ausfielen als erwartet, begründet. Die Nettorendite der Renditeliegenschaften, die sich aus den effektiv vereinnahmten Mieterträgen abzüglich der liegenschaftsbezogenen Kosten ergibt, betrug im ersten Semester 5.5%, ein wiederum herausragender Wert.

Nettorendite Renditeliegenschaften per 30. Juni des entsprechenden Jahres in %



Sowohl der Personalaufwand als auch der administrative Aufwand konnten im Vorjahresvergleich leicht um 2.0% bzw. 1.5% reduziert werden, wobei der Personalbestand im Vergleich zum Jahresende um zwei Mitarbeitende auf 72 anstieg.

Aufgrund der Schätzung des Marktwerts des Immobilienportfolios per 30. Juni 2019 durch KPMG Real Estate resultierte, nach Abzug der in der Berichtsperiode getätigten Investitionen, eine Marktwertenerhöhung von CHF 8.4 Mio., was 0.7% des Portfoliowerts entspricht. Die wesentlichen Werttreiber waren Veränderungen der Mietsituation, getätigte respektive neu geplante Investitionen sowie teilweise tiefere Diskontierungssätze. Langfristig vermietete Büroimmobilien sowie Wohnliegenschaften wurden tendenziell aufgewertet, während Objekte, die grössere Leerstände oder Mietvertragskündigungen aufwiesen, eher an Wert eingebüsst haben. Da die Effekte von Planungs- und Entwicklungsprojekten erst beim Vorliegen einer rechtsgültigen Baubewilligung in der Bewertung berücksichtigt werden können, wurde das Bewertungsergebnis im ersten Semester 2019 durch aufgelaufene Projektkosten um CHF 1.7 Mio. negativ beeinflusst. Die Bandbreite der nominalen Diskontierungssätze hat sich mit 3.6% bis 6.9% gegenüber der Beurteilung per Ende 2018 mit 3.8% bis 6.9% leicht ausgeweitet.

Der Zinsaufwand reduzierte sich wegen der im Vergleich zum Ende der Vorjahresperiode um CHF 90 Mio. gesunkenen Verschuldung sowie der tieferen Zinssätze um CHF 1.1 Mio. auf

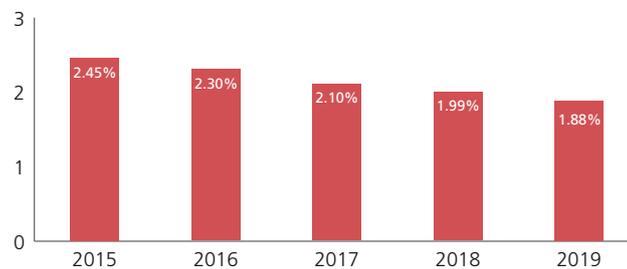
CHF 5.1 Mio. Wie im Vorjahr wurde ein Finanzertrag von weniger als CHF 0.1 Mio. erwirtschaftet. Der Steueraufwand ist im Vorjahresvergleich deutlich von CHF 8.0 Mio. auf CHF 1.0 Mio. gesunken. Wesentliche Treiber waren die nach der Annahme der Steuerreform (STAF) beschlossenen Steuersatzreduktionen in mehreren Kantonen, die eine Reduktion der latenten Steuern um CHF 6.8 Mio. zur Folge hatten. Der Gewinn nach Steuern lag 28.2% über dem Vorjahreswert und betrug CHF 41.9 Mio., was einer Eigenkapitalrendite von 12.7% entspricht.

#### **Aktives Bilanzmanagement und starke Bilanz mit Eigenkapitalquote von 48.6%**

Mit dem Verkauf der Liegenschaft in Winterthur resultierte eine Reduktion des Bilanzwerts der Immobilien, die durch die Investitionen in das Bestandsportfolio nur teilweise kompensiert wurde. Im Februar zahlte Intershop die fällige Anleihe über CHF 125 Mio. aus den flüssigen Mitteln zurück. Dadurch reduzierten sich die verzinslichen Finanzverbindlichkeiten gegenüber dem 31. Dezember 2018 um CHF 81.1 Mio. auf CHF 507.9 Mio., und der durchschnittliche Zinssatz hat sich von 1.97% per Jahresende auf 1.88% vermindert.

Mit dem Rückkauf von 5% der eigenen Aktien im Wert von CHF 51.5 Mio. mit anschliessender Kapitalherabsetzung wurde die Eigenkapitalausstattung optimiert. Trotz des Aktienrückkaufs und einer Dividendenausschüttung von CHF 41.3 Mio. verminderte sich das Eigenkapital lediglich um CHF 55.1 Mio. Es resultiert eine Eigenkapitalquote von 48.6%.

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



#### **Unterdurchschnittliche Performance der Intershop-Aktie**

Der Total Return der Intershop-Aktie im ersten Semester 2019, das heisst die Veränderung des Börsenkurses zuzüglich der bezahlten Dividende, belief sich auf 6.4% und lag damit im Gegensatz zum Geschäftsjahr 2018 deutlich unter dem Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR mit 15.1%.

#### **Stabiles Aktionariat**

Ende des ersten Semesters 2019 hatte Intershop 1'080 eingetragene Aktionäre. Meldepflichtige Grenzwerte wurden durch die Axa Leben AG sowie die Grupal Holding AG unter- bzw. überschritten. Der Dispobestand ist seit Jahresende von 16.1% auf 13.6% gesunken. Unverändert werden rund 98% der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien von Aktionären mit Domizil in der Schweiz gehalten.



- 14 Konsolidierte Bilanz
- 15 Konsolidierte Erfolgsrechnung
- 16 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
- 17 Konsolidierte Geldflussrechnung
- 18 Anhang zum ungeprüften konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2019
- 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	30.6.2019	31.12.2018
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		11'207	133'784
Wertschriften und Festgeldanlagen		0	8'274
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		83	750
Sonstige kurzfristige Forderungen		11'838	6'403
Renditeliegenschaften zur Veräusserung		0	42'486
Promotionsliegenschaften	1	9'426	8'823
Rechnungsabgrenzungen		1'455	798
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>34'009</b>	201'318
<b>Anlagevermögen</b>			
Renditeliegenschaften	2	1'126'890	1'112'004
Entwicklungsliegenschaften	3	143'542	139'380
Übrige Sachanlagen		224	268
Immaterielle Anlagen		19	26
Latente Steuerguthaben		130	138
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen		1'133	1'330
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>1'271'938</b>	1'253'146
<b>Total Aktiven</b>		<b>1'305'947</b>	1'454'464
<b>Passiven</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4	79'790	160'846
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3'376	2'493
Steuerverbindlichkeiten		6'087	6'877
Derivative Finanzinstrumente	5	0	335
Kurzfristige Rückstellungen		1'836	1'836
Rechnungsabgrenzungen		22'306	26'991
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>113'395</b>	199'378
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4	428'156	428'176
Derivative Finanzinstrumente	5	14'899	12'256
Latente Steuerverbindlichkeiten		107'821	117'190
Langfristige Rückstellungen		6'706	7'396
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>557'582</b>	565'018
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>670'977</b>	764'396
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	6	19'000	20'000
Kapitalreserven		6'071	6'035
Gewinnreserven		609'899	664'033
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>634'970</b>	690'068
<b>Total Passiven</b>		<b>1'305'947</b>	1'454'464

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

**Konsolidierte Erfolgsrechnung**

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	1. Sem. 2019	1. Sem. 2018
Liegenschaftsertrag	7	41'944	43'724
Erfolg aus Verkauf	8	6'433	12'119
Übriger Erfolg		2'223	2'026
<b>Total betrieblicher Ertrag</b>		<b>50'600</b>	57'869
Liegenschaftsaufwand	9	4'204	4'678
Personalaufwand		5'361	5'473
Administrativer Aufwand		1'410	1'431
<b>Total betrieblicher Aufwand</b>		<b>10'975</b>	11'582
Bewertungsveränderungen	10	8'401	595
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>48'026</b>	46'882
Finanzertrag	11	45	82
Finanzaufwand	11	-5'147	-6'294
<b>Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern</b>		<b>42'924</b>	40'670
Ertragssteuern	12	-1'022	-7'991
<b>Reingewinn</b>		<b>41'902</b>	32'679
Es bestehen keine Minderheitsanteile.			
Reingewinn pro Aktie (CHF)	13	<b>21.77</b>	16.35
Reingewinn pro Aktie (verwässert) (CHF)	13	<b>21.77</b>	16.35

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	
<b>Stand per 1.1.2018</b>		<b>20'000</b>	<b>6'047</b>	<b>-981</b>	<b>605'810</b>	<b>-11'643</b>	<b>619'233</b>
Kauf eigene Aktien	6			-40			-40
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	6		-12	1'021			1'009
Dividendenzahlung					-43'956		-43'956
Veränderung derivative Finanzinstrumente	5					1'556	1'556
Reingewinn 1. Semester 2018					32'679		32'679
<b>Stand per 30.6.2018</b>		<b>20'000</b>	<b>6'035</b>	<b>0</b>	<b>594'533</b>	<b>-10'087</b>	<b>610'481</b>
Kauf eigene Aktien				-7'578			-7'578
Veränderung derivative Finanzinstrumente						244	244
Reingewinn 2. Semester 2018					86'921		86'921
<b>Stand per 31.12.2018</b>		<b>20'000</b>	<b>6'035</b>	<b>-7'578</b>	<b>681'454</b>	<b>-9'843</b>	<b>690'068</b>
Kauf eigene Aktien	6			-54'875			-54'875
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	6		36	974			1'010
Kapitalherabsetzung	6	-1'000		51'500	-50'500		0
Dividendenzahlung					-41'316		-41'316
Veränderung derivative Finanzinstrumente	5					-1'819	-1'819
Reingewinn 1. Semester 2019					41'902		41'902
<b>Stand per 30.6.2019</b>		<b>19'000</b>	<b>6'071</b>	<b>-9'979</b>	<b>631'540</b>	<b>-11'662</b>	<b>634'970</b>

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

**Konsolidierte Geldflussrechnung**

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	1. Sem. 2019	1. Sem. 2018
Reingewinn		41'902	32'679
Bewertungsveränderungen	10	-8'401	-595
Ertragssteueraufwand	12	1'022	7'991
Ertragssteuern bezahlt		-16'422	-11'910
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	8	-6'433	-12'119
Einzahlungen aus Verkauf von Promotionsliegenschaften		0	20'419
Auszahlungen für Investitionen in Promotionsliegenschaften		-406	-2'343
Liquiditätswirksamen Veränderung von Rückstellungen		-360	0
Zinsertrag	11	-9	-82
Übriger Finanzerfolg	11	-36	0
Zinsen erhalten		22	82
Zinsaufwand	11	5'147	6'294
Zinsen bezahlt		-7'371	-7'596
Abschreibungen		60	81
Veränderungen des Nettoumlaufvermögens		-652	-1'441
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		<b>8'063</b>	<b>31'460</b>
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften		-8'799	-5'031
Einzahlungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften		50'504	0
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsliegenschaften		-3'394	-4'482
Einzahlungen aus Verkauf von Wertschriften/Festgeldern		8'309	0
Auszahlungen für Kauf von Mobilien und immateriellen Anlagen		-9	-141
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>46'611</b>	<b>-9'654</b>
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	4	53'940	0
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	4	-135'000	-8'000
Dividendenausschüttung		-41'316	-43'956
Kauf eigener Aktien	6	-54'875	-40
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-177'251</b>	<b>-51'996</b>
<b>Abnahme der flüssigen Mittel</b>		<b>-122'577</b>	<b>-30'190</b>
Stand der flüssigen Mittel per 1. Januar		133'784	46'148
<b>Stand der flüssigen Mittel per 30. Juni</b>		<b>11'207</b>	<b>15'958</b>

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

## Anhang zum ungeprüften konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2019

### 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 2019 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 2018 erwähnten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie die Berechnungsmethoden wurden unverändert angewandt.

### Konsolidierungskreis

In der Berichtsperiode wurde die Intershop Bau AG, Basel, Schweiz, gegründet. Weitere Änderungen des Konsolidierungskreises gegenüber dem Abschluss per 31. Dezember 2018 waren nicht zu verzeichnen.

## 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 Promotionsliegenschaften

(in CHF 1'000)	30.6.2019	31.12.2018
Stand per 1.1.	8'823	16'975
Investitionen	603	5'227
Abgänge	0	-13'379
Stand per Bilanzstichtag	<b>9'426</b>	8'823

In der Berichtsperiode wurden keine Promotionsliegenschaften verkauft, weshalb kein Veräusserungsertrag erwirtschaftet wurde (Vorjahr: CHF 25.2 Mio.). Der Brandversicherungswert respektive die Bauzeitversicherung der Promotionsliegenschaften beträgt CHF 17.9 Mio. (31.12.2018: CHF 5.4 Mio.).

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

### Stand der laufenden Promotionsprojekte

#### Basel, «Gellertstrasse»

Projektbeschreibung:

Bei der Liegenschaft Gellertstrasse 151, 157, 163 in Basel, die Bestandteil des Projekts «Alban-teich-Promenade» ist, werden 30 Eigentumswohnungen realisiert.

Projektstand:

Nach dem Rückbau der bestehenden Überbauung und den Vorbereitungsarbeiten begann im Juni 2019 der Bau der drei Mehrfamilienhäuser. Die Fertigstellung ist für Ende 2020 vorgesehen.

Verkaufsstand:

Im Juni 2019 erfolgte auch der Verkaufsstart, und bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts waren 11 Wohnungen schriftlich reserviert.

#### 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.

### 2 Renditeliegenschaften

(in CHF 1'000)	Geschäfts- liegen- schaften	Gewerbe- liegen- schaften	Wohn- liegen- schaften	Total Liegen- schaften
<b>Stand per 1.1.2018</b>	841'641	322'018	69'200	1'232'859
Investitionen	11'519	1'717	2'880	16'116
Abgänge	-100'074	0	0	-100'074
Marktwertveränderung 2018	18'610	3'026	-1'208	20'428
Übertrag zu Entwicklungsliegen- schaften	0	-14'839	0	-14'839
<b>Stand per 31.12.2018<sup>1)</sup></b>	771'696	311'922	70'872	1'154'490
Investitionen	7'933	48	848	8'829
Abgänge	-44'400	0	0	-44'400
Marktwertveränderung 2019	5'766	-489	2'694	7'971
<b>Stand per 30.6.2019</b>	740'995	311'481	74'414	<b>1'126'890</b>

1) davon Renditeliegenschaften (Geschäftsliegenschaften) zur Veräusserung TCHF 42'486

Intershop hat in der Berichtsperiode die Liegenschaft Winterthur, Zürcherstrasse 15-21 verkauft.

Der Brandversicherungswert der Renditeliegenschaften beträgt per Bilanzstichtag CHF 1'372 Mio. (31.12.2018: CHF 1'402 Mio.).

#### Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten <sup>1)</sup>		Marktwert	
	30.6.2019	31.12.2018	30.6.2019	31.12.2018
<b>Renditeliegenschaften</b>				
<b>Geschäftsliegenschaften</b>				
Grossraum Zürich	389'090	410'944	500'460	535'410
Genferseegebiet	144'944	140'344	152'451	148'018
Basel/Bern/Mittelland	84'650	84'618	84'667	84'860
übrige Regionen	3'674	3'665	3'417	3'408
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>	<b>622'358</b>	<b>639'571</b>	<b>740'995</b>	<b>771'696</b>
<b>Gewerbeliegenschaften</b>				
Grossraum Zürich	90'186	89'973	94'438	94'690
Genferseegebiet	126'215	126'495	149'743	150'023
Basel/Bern/Mittelland	23'306	23'245	32'081	32'021
übrige Regionen	28'353	28'299	35'219	35'188
<b>Total Gewerbeliegenschaften</b>	<b>268'060</b>	<b>268'012</b>	<b>311'481</b>	<b>311'922</b>
<b>Wohnliegenschaften</b>				
Grossraum Zürich	11'367	11'367	13'005	12'385
Basel/Bern/Mittelland	53'174	52'326	61'409	58'487
<b>Total Wohnliegenschaften</b>	<b>64'541</b>	<b>63'693</b>	<b>74'414</b>	<b>70'872</b>
<b>Total Renditeliegenschaften</b>	<b>954'959</b>	<b>971'276</b>	<b>1'126'890</b>	<b>1'154'490</b>

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.

### 3 Entwicklungsliegenschaften

(in CHF 1'000)	30.6.2019	31.12.2018
Stand per 1.1.	139'380	113'056
Käufe	0	5'874
Investitionen	3'732	9'862
Marktwertveränderung	430	-4'251
Übertrag von Renditeliegenschaften	0	14'839
Stand per Bilanzstichtag	<b>143'542</b>	139'380

In der Berichtsperiode wurden keine Entwicklungsliegenschaften gekauft oder verkauft.

#### Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten <sup>1)</sup>		Marktwert	
	30.6.2019	31.12.2018	30.6.2019	31.12.2018
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>				
Grossraum Zürich	138'554	134'834	136'031	131'869
Basel/Bern/Mittelland	7'725	7'713	7'511	7'511
<b>Total Entwicklungs- liegenschaften</b>	<b>146'279</b>	<b>142'547</b>	<b>143'542</b>	<b>139'380</b>

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

Der Brandversicherungswert der Gebäude beträgt per Bilanzstichtag CHF 452 Mio. (31.12.2018: CHF 452 Mio.).

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

4 **Finanzverbindlichkeiten**

(in CHF 1'000)	<b>30.6.2019</b>	31.12.2018
Hypotheken und Darlehen	79'790	35'850
Anleihe	0	124'996
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>79'790</b>	160'846
Hypotheken und Darlehen	328'000	328'000
Anleihe	100'156	100'176
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>428'156</b>	428'176
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>507'946</b>	589'022

In der Berichtsperiode wurden die 1.5% Anleihe 2014-2019 und CHF 10.0 Mio. Hypotheken zurückbezahlt sowie Hypotheken im Umfang von CHF 53.9 Mio. aufgenommen.

**Fälligkeiten der verzinslichen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten aus Darlehen, Hypotheken und der Anleihe sowie Zinsbindung per 30. Juni 2019:**

(in CHF 1'000)	Fälligkeiten	festе Zinsbindung
< 1 Jahr	72'790	79'790
1 bis 2 Jahre	39'000	32'000
2 bis 3 Jahre	101'000	101'000
3 bis 4 Jahre	100'156	100'156
4 bis 5 Jahre	0	0
> 5 Jahre	195'000	195'000
<b>Total</b>	<b>507'946</b>	<b>507'946</b>

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf CHF 872 Mio. (31.12.2018: CHF 723 Mio.). Darlehens- und Hypothekarschulden von insgesamt CHF 405 Mio. (CHF 364 Mio.) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

**Durchschnittlicher Zinssatz:**

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten beträgt 1.88% (31.12.2018: 2.05% bzw. 1.97% unter Einbezug von Anschlussfinanzierungen) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung, unter Berücksichtigung der laufenden Zinsabsicherungsgeschäfte, von 68 Monaten (62 Monate). Am Bilanzstichtag waren 88% (100%) festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken und Anleihen) oder zinsabgesicherte Rollover-Kredite und 12% (0%) Rollover-Kredite ohne Zinsabsicherung.

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.

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

(in CHF 1'000)	<b>30.6.2019</b>	31.12.2018
Stand per 1.1.	225'172	225'179
Rückzahlung	-125'000	0
Amortisation Emissionskosten	-16	-7
Stand per Bilanzstichtag	<b>100'156</b>	225'172

Die ausstehende Anleihe wurde zu folgenden Bedingungen ausgegeben:

	<b>1.125% Anleihe 2015-2023</b>
Volumen	CHF 100 Mio.
Laufzeit	8 Jahre (17.4.2015-17.4.2023)
Coupon	1.125%, zahlbar jährlich am 17.4.
effektive Verzinsung	1.09%
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorenummer	27'577'643

In den Anleihensbedingungen 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.

## 5 Derivative Finanzinstrumente

Am Bilanzstichtag bestanden Cashflow-Zinsabsicherungsgeschäfte (Interest Rate Swaps) mit einem Kontraktvolumen von CHF 157 Mio. (31.12.2018: CHF 202 Mio.). Die Details sind aus den nachstehenden Tabellen ersichtlich:

<b>30.6.2019</b> (in CHF 1'000)				
Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2021	1.19%	45'000	-	2'135
2021	0.93%	30'000	-	1'242
2021	1.33%	20'000	-	789
2028	1.46%	24'000	-	4'091
2028	1.47%	38'000	-	6'642
<b>Total</b>		<b>157'000</b>	<b>-</b>	<b>14'899</b>

31.12.2018 (in CHF 1'000)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2019	2.32%	45'000	-	335
2019-2021	1.19%	45'000	-	2'046
2021	0.93%	30'000	-	1'283
2021	1.33%	20'000	-	903
2028	1.46%	24'000	-	3'085
2028	1.47%	38'000	-	4'939
<b>Total</b>		<b>202'000</b>	<b>-</b>	<b>12'591</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.

## 6 Aktienkapital

	Aktien à nom. CHF 10 (Anzahl)	Total Nominalwert (in CHF 1'000)
Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2018	2'000'000	20'000
<b>Ausgegebenes Aktienkapital per 30.6.2019</b>	<b>1'900'000</b>	<b>19'000</b>

Im Anschluss an den Rückkauf von 100'000 eigenen Aktien mittels eines öffentlichen Rückkaufangebots im März 2019 hat die Generalversammlung vom 4. April 2019 die Herabsetzung des Aktienkapitals um CHF 1 Mio. beschlossen.

### Eigene Aktien:

	Aktien (Anzahl)	Aktien (in CHF 1'000)
<b>Stand per 1.1.2018</b>	<b>2'000</b>	<b>981</b>
Kauf eigener Aktien	15'373	7'618
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-2'082	-1'009
Kursdifferenz	-	-12
<b>Stand per 31.12.2018</b>	<b>15'291</b>	<b>7'578</b>
Kauf eigener Aktien	106'729	54'875
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-2'020	-1'010
Kapitalherabsetzung	-100'000	-51'500
Kursdifferenz	-	36
<b>Stand per 30.6.2019</b>	<b>20'000</b>	<b>9'979</b>

## 7 Liegenschaftsertrag

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2019	1. Sem. 2018
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	22'109	24'505
Gewerbeliegenschaften	11'925	12'701
Wohnliegenschaften	1'802	1'779
Entwicklungsliegenschaften	5'935	4'731
Veräusserte Liegenschaften	173	8
<b>Total</b>	<b>41'944</b>	<b>43'724</b>

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

(in %)	30.6.2019	31.12.2018
Wohnen	6.4	6.3
ohne festen Verfall	19.7	17.8
< 1 Jahr	7.4	11.3
1 bis 2 Jahre	11.2	8.2
2 bis 3 Jahre	11.4	13.3
3 bis 4 Jahre	11.9	8.9
4 bis 5 Jahre	7.7	8.0
> 5 Jahre	24.3	26.2
<b>Total</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

Die fünf grössten Mieter sind nachfolgend aufgeführt:

(in %)	30.6.2019	31.12.2018
Kanton Waadt	6.3	6.1
Kanton Zürich	4.5	5.4
Sauvin Schmidt SA	4.2	4.0
Migros	3.3	3.2
Galderma SA	2.6	2.6
<b>Total</b>	<b>20.9</b>	<b>21.3</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 13.2% (31.12.2018: 14.0%).

## 8 Erfolg aus Verkauf

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2019	1. Sem. 2018
Verkaufserlöse Renditeliegenschaften	50'650	0
Auflösung Rückstellung für Gewährleistungen	329	124
Bilanzwert Ende Vorperiode	-42'486	0
Investitionen laufendes Jahr	-1'914	0
Bruttoverkaufserfolg	<b>6'579</b>	124
Verkaufsaufwand	-146	0
<b>Erfolg Renditeliegenschaften</b>	<b>6'433</b>	124
Verkaufserlöse Promotionsliegenschaften	0	25'177
Bilanzwert Ende Vorperiode	0	-8'864
Investitionen laufendes Jahr	0	-4'318
Bruttoverkaufserfolg	0	11'995
Verkaufsaufwand	0	0
<b>Erfolg Promotionsliegenschaften</b>	<b>0</b>	11'995
<b>Total</b>	<b>6'433</b>	12'119

Intershop hat in der Berichtsperiode die Renditeliegenschaft Winterthur, Zürcherstrasse 15-21 verkauft.

9 **Liegenschaftsaufwand**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2019	1. Sem. 2018
Renditeliegenschaften		
Geschäftliegenschaften	2'469	2'579
Gewerbeliegenschaften	869	995
Wohnliegenschaften	339	325
Entwicklungliegenschaften	540	774
Veräusserte Liegenschaften	-13	5
<b>Total</b>	<b>4'204</b>	<b>4'678</b>

Der Aufwand der Liegenschaften setzt sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2019	1. Sem. 2018
Unterhalts- und Reparaturarbeiten	1'530	1'552
Fremdmiete	27	35
Versicherungsaufwand	537	487
Steuern und Gebühren	401	409
Baurechtsaufwand	511	494
Liegenschaftsverwaltungshonorare	226	296
Nicht verrechenbare Nebenkosten	650	1'107
Übriger Aufwand	322	298
<b>Total</b>	<b>4'204</b>	<b>4'678</b>

10 **Bewertungsveränderungen**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2019	1. Sem. 2018
Höherbewertung Renditeliegenschaften	9'022	3'156
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-1'051	-2'514
Höherbewertung Entwicklungliegenschaften	1'674	90
Tieferbewertung Entwicklungliegenschaften	-1'244	-137
<b>Total</b>	<b>8'401</b>	<b>595</b>

Als unabhängiger Liegenschaftenschätzer wurde KPMG AG Real Estate, Zürich, beauftragt. Die Bandbreite der nominalen Diskontierungssätze hat sich mit 3.6% bis 6.9% gegenüber der Beurteilung per Ende 2018 mit 3.8% bis 6.9% leicht ausgeweitet.

11 **Finanzergebnis**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2019	1. Sem. 2018
Zinsertrag	9	82
Übriger Finanzertrag	36	0
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>45</b>	<b>82</b>

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2019	1. Sem. 2018
Zinsaufwand	-5'147	-6'294
Übriger Finanzaufwand	0	0
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-5'147</b>	<b>-6'294</b>

Der Zinsertrag enthält die Zinsen auf den flüssigen Mitteln, den Wertschriften und Festgeldanlagen sowie den Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen. Der Zinsaufwand umfasst die Zinsen auf Hypotheken, Darlehen und Anleihen. Der übrige Finanzertrag bzw. -aufwand enthält Bewertungserfolge aus der Bewirtschaftung der liquiden Mittel.

## 12 Ertragssteuern

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2019	1. Sem. 2018
Ordentliche Ertragssteuer	10'382	6'163
Latente Steuern	-9'360	1'827
<b>Total</b>	<b>1'022</b>	<b>7'990</b>

Durch die Veräusserung einer Renditeliegenschaft wurden Gewinne realisiert, die der Grundstückgewinnsteuer unterliegen, welche als ordentliche Ertragssteuer klassifiziert wird. Gleichzeitig wurden die diesbezüglichen latenten Steuern reduziert. Die nach der Abstimmung über die Steuerreform (STAF) beschlossenen Steuersatzreduktionen in verschiedenen Kantonen hatten zudem eine Reduktion der latenten Steuern um CHF 6.8 Mio. zur Folge.

## 13 Reingewinn pro Aktie

	1. Sem. 2019	1. Sem. 2018
Reingewinn <sup>1)</sup>	41'902	32'679
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1) 2)</sup>	35'306	32'222
Durchschnittliche Anzahl dividendenberechtigter Aktien	1'924'852	1'998'903
<b>Reingewinn pro Aktie<sup>3)</sup></b>	<b>21.77</b>	16.35
<b>Verwässerter Reingewinn pro Aktie<sup>3)</sup></b>	<b>21.77</b>	16.35
<b>Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen<sup>2) 3)</sup></b>	<b>18.34</b>	16.12

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 22. August 2019 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 2019

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
<b>Geschäftsliegenschaften</b>							
<b>Grossraum Zürich</b>							
Cham	Gewerbestrasse 11	HE	AE	100%	2006	1990/91	–
Dielsdorf	Honeywellplatz 1	VO	AE	100%	2009	1987	2016-18
Dübendorf	Stettbachstrasse 7	SGI	AE	100%	2008	1971	1994
Zürich	Baslerstrasse 30/Freihofstrasse 9	SGI	AE	100%	1999	1948–63	2002–04
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
<b>Grossraum Zürich</b>							
<b>Genferseegebiet</b>							
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	–
<b>Genferseegebiet</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	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	Sägeweg 7	SGI	AE	100%	1998	1989	–
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
<b>Übrige Regionen</b>							
St. Gallen	Heiligkreuzstrasse 9+11	SGI	AE	100%	1998	1960	2012/13
<b>Übrige Regionen</b>							

**Total Geschäftsliegenschaften**

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

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	1'799	0	16	7'264	159	1'603	36.2			
8'361	3'152	0	5'672	0	505	9'329	158	1'352	31.6			
9'434	3'726	0	4'017	0	0	7'743	95	1'458	0.2			
28'381	10'791	0	10'850	273	1'041	22'955	164	4'636	11.5			
3'884	4'055	1'086	2'872	163	68	8'244	189	1'833	9.5			
4'658	10'731	1'424	579	0	0	12'734	42	4'333	6.2			
7'567	6'312	1'555	1'144	0	4'488	13'499	79	5'065	7.2			
1'428	2'745	427	913	0	0	4'085	84	958	15.5			
3'212	5'433	0	2'636	0	0	8'069	41	1'984	0.0			
4'009	8'046	0	4'374	0	109	12'529	84	2'906	3.7			
12'656	12'842	0	1'666	272	403	15'183	160	5'542	21.6			
<b>87'699</b>	<b>73'282</b>	<b>4'492</b>	<b>36'522</b>	<b>708</b>	<b>6'630</b>	<b>121'634</b>	<b>1'255</b>	<b>31'670</b>	<b>12.0</b>	<b>14'209</b>	<b>1'399</b>	<b>12'810</b>
948	1'949	682	108	2'630	0	5'369	0	1'754	18.5			
14'651	15'632	0	2'170	0	1'058	18'860	660	7'439	2.7			
3'178	2'313	0	578	0	0	2'891	53	963	1.8			
<b>18'777</b>	<b>19'894</b>	<b>682</b>	<b>2'856</b>	<b>2'630</b>	<b>1'058</b>	<b>27'120</b>	<b>713</b>	<b>10'156</b>	<b>5.4</b>	<b>4'849</b>	<b>568</b>	<b>4'281</b>
1'842	0	1'028	221	0	121	1'370	0	242	0.0			
28'738	11'410	0	8'393	202	1'946	21'951	305	2'883	29.7			
1'178	0	2'084	476	780	0	3'340	32	701	0.1			
787	537	0	519	0	0	1'056	14	147	5.1			
2'283	2'327	1'232	285	957	185	4'986	85	684	12.1			
5'920	1'930	0	1'400	151	63	3'544	83	485	30.7			
4'389	3'805	1'259	2'545	0	935	8'544	140	1'515	18.6			
4'913	0	553	1'327	326	1'430	3'636	40	455	8.0			
5'663	1'540	0	1'309	107	28	2'984	79	386	48.4			
<b>55'713</b>	<b>21'549</b>	<b>6'156</b>	<b>16'475</b>	<b>2'523</b>	<b>4'708</b>	<b>51'411</b>	<b>778</b>	<b>7'498</b>	<b>21.3</b>	<b>2'967</b>	<b>498</b>	<b>2'469</b>
866	810	0	507	0	0	1'317	18	246	44.8			
<b>866</b>	<b>810</b>	<b>0</b>	<b>507</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1'317</b>	<b>18</b>	<b>246</b>	<b>44.8</b>	<b>84</b>	<b>4</b>	<b>80</b>
<b>163'055</b>	<b>115'535</b>	<b>11'330</b>	<b>56'360</b>	<b>5'861</b>	<b>12'396</b>	<b>201'482</b>	<b>2'764</b>	<b>49'570</b>	<b>12.2</b>	<b>22'109</b>	<b>2'469</b>	<b>19'640</b>

**Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften (Fortsetzung)**

Stand per 30. Juni 2019

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
<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	–
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	–
<b>Grossraum Zürich</b>							
<b>Genferseegebiet</b>							
Vernier	Chemin de Morglas	SGI	BR	100%	2002	2000–2002	–
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>Genferseegebiet</b>							
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
Bern	Hofweg 5/Dammweg 27	SGI	AE	100%	2005	1935/1956	–
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
<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>Grossraum Zürich</b>							
Kilchberg	Schlossmattstrasse 9	SGI	BR	100%	2014	2015-2016	–
<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 Seite 32

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	2'458	0.0			
10'622	3'787	0	10'566	0	110	14'463	125	1'670	0.0			
16'471	1'828	0	12'074	211	0	14'113	69	1'709	4.2			
6'949	879	0	3'857	0	0	4'736	80	578	0.1			
5'877	538	0	5'829	358	357	7'082	57	693	9.2			
<b>55'884</b>	<b>10'735</b>	<b>0</b>	<b>42'133</b>	<b>569</b>	<b>2'969</b>	<b>56'406</b>	<b>396</b>	<b>7'108</b>	<b>1.9</b>	<b>3'515</b>	<b>90</b>	<b>3'425</b>
30'725	0	0	41'496	0	0	41'496	0	3'718	0.0			
57'846	29'640	2'472	11'526	1'102	1'985	46'725	641	7'842	3.4			
3'101	1'774	0	331	0	0	2'105	40	383	64.9			
<b>91'672</b>	<b>31'414</b>	<b>2'472</b>	<b>53'353</b>	<b>1'102</b>	<b>1'985</b>	<b>90'326</b>	<b>681</b>	<b>11'943</b>	<b>4.3</b>	<b>5'935</b>	<b>553</b>	<b>5'382</b>
1'875	143	0	2'182	1'353	0	3'678	10	612	8.4			
3'467	0	0	1'133	0	20	1'153	20	213	0.0			
44'908	3'162	0	13'044	0	50	16'256	420	1'644	28.9			
2'220	0	0	1'230	0	0	1'230	11	164	0.0			
<b>52'470</b>	<b>3'305</b>	<b>0</b>	<b>17'589</b>	<b>1'353</b>	<b>70</b>	<b>22'317</b>	<b>461</b>	<b>2'633</b>	<b>20.0</b>	<b>1'034</b>	<b>87</b>	<b>947</b>
16'540	2'626	0	9'942	0	133	12'701	150	1'197	9.1			
2'905	1'717	0	3'652	170	0	5'539	59	583	0.0			
2'307	88	0	2'075	1'107	0	3'270	12	313	8.8			
3'528	2'495	0	4'487	0	0	6'982	79	933	0.7			
<b>25'280</b>	<b>6'926</b>	<b>0</b>	<b>20'156</b>	<b>1'277</b>	<b>133</b>	<b>28'492</b>	<b>300</b>	<b>3'026</b>	<b>4.7</b>	<b>1'441</b>	<b>139</b>	<b>1'302</b>
<b>225'306</b>	<b>52'380</b>	<b>2'472</b>	<b>133'231</b>	<b>4'301</b>	<b>5'157</b>	<b>197'541</b>	<b>1'838</b>	<b>24'710</b>	<b>5.3</b>	<b>11'925</b>	<b>869</b>	<b>11'056</b>
3'126	0	0	0	1'960	70	2'030	28	721	0.0	<b>361</b>	<b>85</b>	<b>276</b>
11'966	0	0	0	17'177	0	17'177	189	2'922	2.1	<b>1'441</b>	<b>254</b>	<b>1'187</b>
<b>15'092</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19'137</b>	<b>70</b>	<b>19'207</b>	<b>217</b>	<b>3'643</b>	<b>1.7</b>	<b>1'802</b>	<b>339</b>	<b>1'463</b>
<b>403'453</b>	<b>167'915</b>	<b>13'802</b>	<b>189'591</b>	<b>29'299</b>	<b>17'623</b>	<b>418'230</b>	<b>4'819</b>	<b>77'923</b>	<b>9.5</b>	<b>35'836</b>	<b>3'677</b>	<b>32'159</b>

**Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften**

Stand per 30. Juni 2019

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
<b>Alle Regionen</b>							
Au-Wädenswil	Seestrasse 295	SGI	AE	100%	2001	1960–1987	–
Baden	Römerstrasse 36–36c	SGI	AE	100%	06/07	1958	1990
Basel	Gellertstrasse 151, 157, 163 <sup>3)</sup>	DB	AE	100%	2006	1968	–
Biel	Maurerweg 10+12	SGI	AE	100%	1998	1932	1968
Flurlingen	Winterthurerstrasse 702 (Arova-Hallen)	SGI	AE	100%	2007	1875–1963	2018
Pfäffikon/SZ	Talstrasse 35–37	SGI	BR	100%	2000	1987	–
Winterthur	Industriepark Oberwinterthur-Neuegi	SGIC	AE	100%	2012	1947–2005	–
Wohlen	Nordstrasse 1	SGI	AE/BR	100%	2018	1972–1987	1990
Zürich	Rüdigerstrasse 1 (edeneins) <sup>3)</sup>	SGI	SW	0.2%	1998	2007–2009	–
Zürich	Staffelstrasse 14–22 (edendreis) <sup>3)</sup>	SGI	SW	0.8%	1998	2009–2011	–
<b>Landparzellen</b>							
Solothurn	Oberer Brühl (Am Wildbach) <sup>3)</sup>	SGI	AE	100%	1998	n/a	n/a

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

Stand per 30. Juni 2019

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Übergang Nutzen/Gefahr
<b>Abgänge</b>						
Winterthur	Zürcherstrasse 15–21	SGI	AE	100%	1998	31.1.2019

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

3) Promotionsliegenschaften

**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 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
42'965	5'772	0	20'636	0	880	27'288	304	592	12.9			
9'274	0	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a			
5'031	0	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a			
1'492	836	0	1'004	120	0	1'960	15	125	12.6			
54'001	4'115	0	32'641	268	257	37'281	277	3'083	47.1			
9'349	2'133	0	8'215	0	0	10'348	134	1'467	13.6			
136'153	9'887	0	41'319	0	4'087	55'293	601	6'280	24.5			
17'414	3'232	0	10'279	0	0	13'511	152	556	18.1			
5	0	0	0	0	0	0	2	n/a	n/a			
30	0	0	0	0	0	0	10	n/a	n/a			
37'557	0	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a			
<b>313'271</b>	<b>25'975</b>	<b>0</b>	<b>114'094</b>	<b>388</b>	<b>5'224</b>	<b>145'681</b>	<b>1'495</b>	<b>12'103</b>	<b>28.0</b>	<b>5'935</b>	<b>540</b>	<b>5'395</b>

Grundstücks- fläche (in m <sup>2</sup> )	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> )					Total	Anzahl Parkplätze
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige		
3'340	4'918	116	2'444	0	36	7'514	45

## 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)  
[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)  
[immo@st-roch.ch](mailto: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](http://www.wtc.ch)  
[info@wtc.ch](mailto:info@wtc.ch)

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

### **57. ordentliche Generalversammlung**

Donnerstag, 2. April 2020  
Cigarettenfabrik Eventhalle 268  
Sihlquai 268, 8005 Zürich

### **Berichterstattung**

Bilanz-Medienkonferenz	24. Februar 2020
Halbjahresbericht 2020	27. August 2020

### **Börsenkotierung**

SIX Swiss Exchange

### **Anlageprodukte**

	<b>Valorenummer</b>	<b>Ticker-Symbol</b>
Namenaktie	27'377'479	ISN
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023	27'577'643	ISH15

### **Steuerwert der Eidg. Steuerverwaltung für 2018**

Namenaktie	CHF 488.00
1.5% Obligationenanleihe 2014–2019	100.17
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023	100.05

### **Investor Relations**

Cyrill Schneuwly  
Thomas Kaul

### **Sprache**

Deutsch

