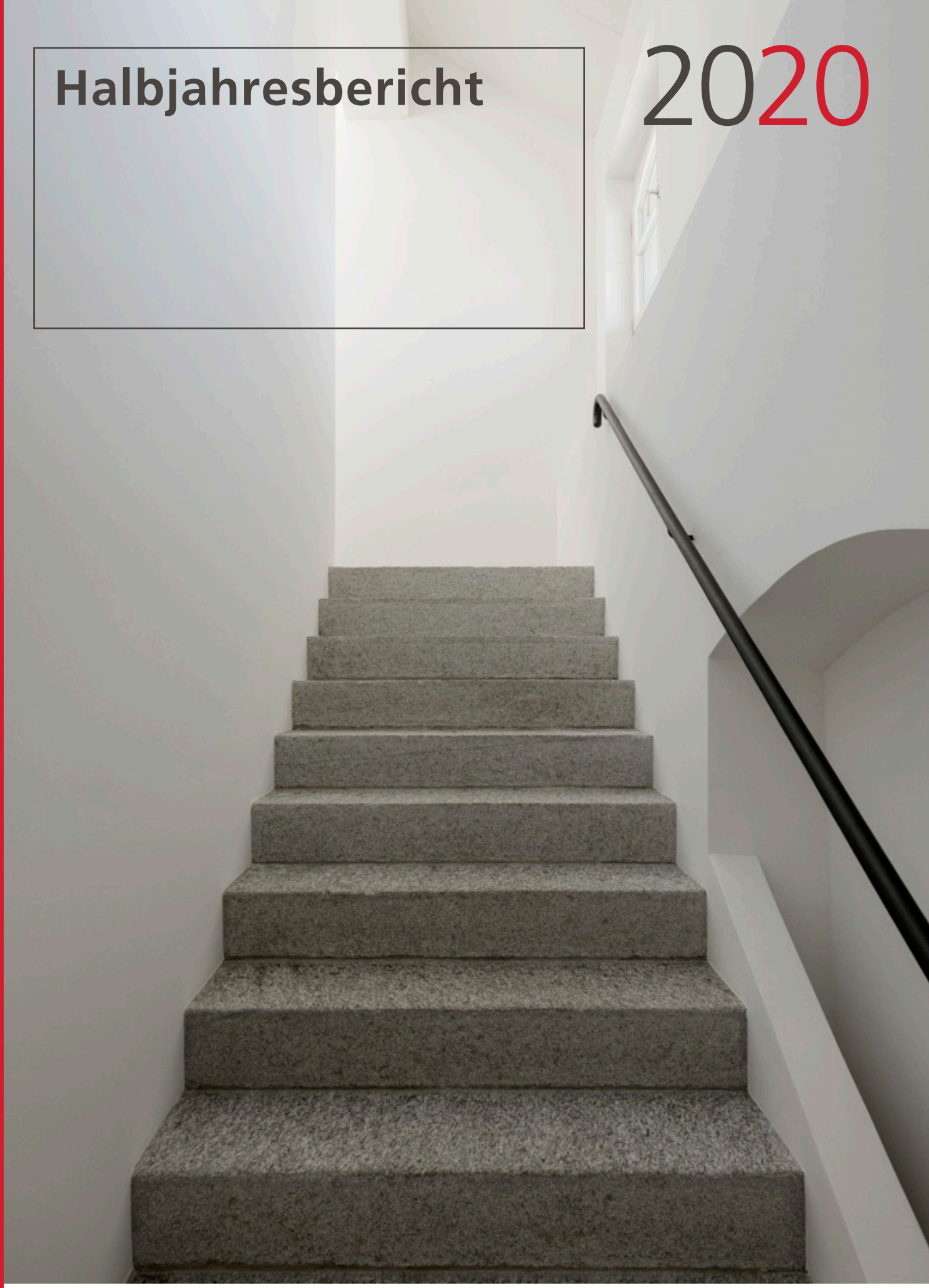
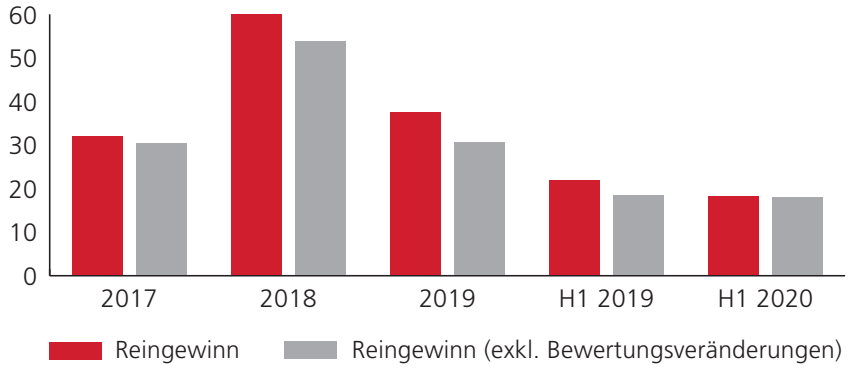
Halbjahresbericht 2020

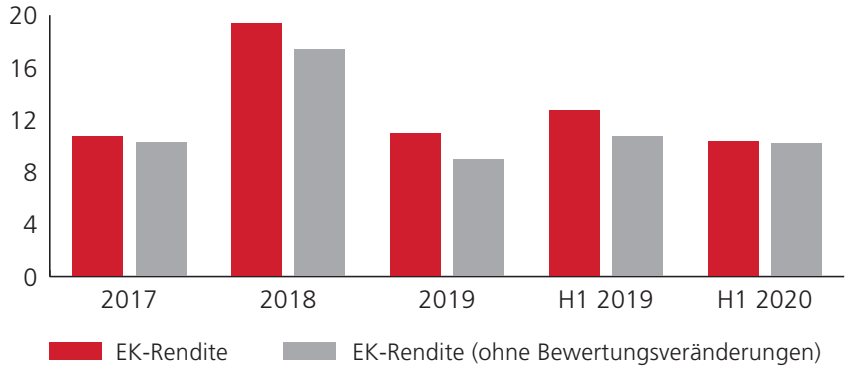


intershop

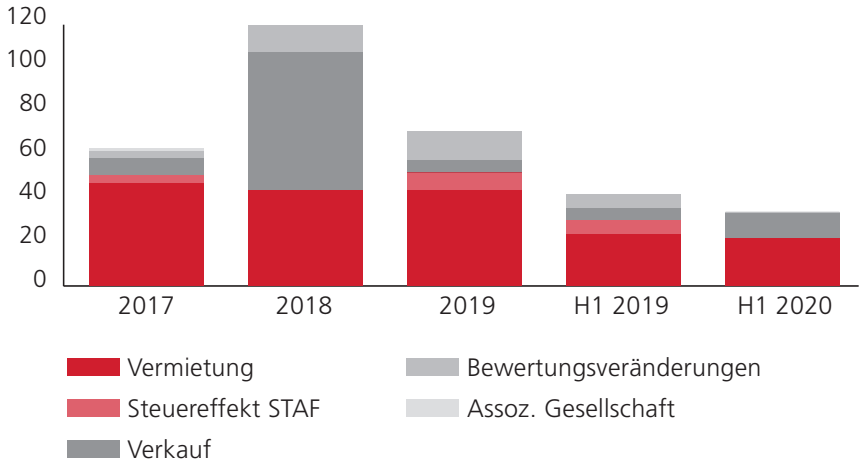
Reingewinn pro Aktie
(in CHF)



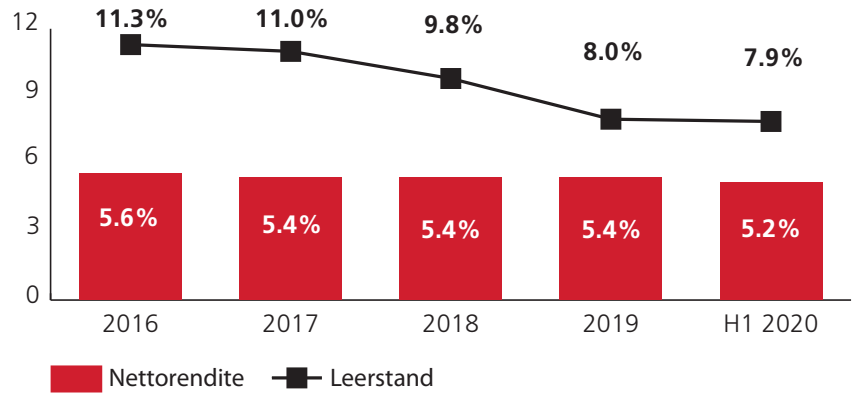
Eigenkapitalrendite
(in Prozent)



Reingewinn
(in CHF Mio.)



Nettorendite und Leerstandsquote
(in Prozent)



Kennzahlen Intershop-Gruppe

			1. Sem. 2020	1. Sem. 2019
Finanzen	Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	35.3	37.7
	Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	14.5	6.4
	Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	0.9	8.4
	Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	46.1	48.0
	Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	41.7	42.9
	Reingewinn	Mio. CHF	33.9	41.9
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	15.5	8.1
	Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	27.8	12.6
	Bilanzsumme[2)]	Mio. CHF	1’361.0	1’343.0
	Immobilien[2)]	Mio. CHF	1’323.6	1’312.8
	Finanzverbindlichkeiten[2)]	Mio. CHF	531.0	504.0
	Eigenkapital[2)]	Mio. CHF	653.1	666.1
	Eigenkapitalrendite[1)]		10.3%	12.7%
	Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen[1) 6)]		10.1%	10.7%
Portfolio	Anzahl Renditeliegenschaften[2)]		41	42
	Anzahl Entwicklungsliegenschaften[2) 7)]		12	12
	Vermietbare Fläche[2)]	in m²	562’939	565’880
	Bruttorendite[2) 3) 4)]		6.0%	6.2%
	Nettorendite[2) 3) 5)]		5.2%	5.4%
	Leerstandsquote[2) 3)]		7.9%	8.0%
Personal	Anzahl Mitarbeiter/-innen[2)]		75	72
Aktie	Reingewinn pro Aktie[6)]	CHF	18.06	21.77
	Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen[6)]	CHF	17.69	18.34
	Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV)[2) 8)]	CHF	347.41	354.33
	Börsenkurs am Bilanzstichtag[2)]	CHF	567.00	567.00
	Dividende pro Aktie[9)]	CHF	25.00	22.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode, siehe «Alternative Perfomancekennzahlen», GB 2019, S. 118

2) Angaben per 30.6.2020 und per 31.12.2019

3) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

4) Effektiver Jahres-Bruttomietertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Perfomancekennzahlen», GB 2019, S. 118

5) Effektiver Jahres-Bruttomietertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exkl. Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Perfomancekennzahlen», GB 2019, S. 118

6) Siehe «Reingewinn pro Aktie», S. 27

7) Inklusive Promotionsliegenschaften

8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», S. 24

9) Im ersten Semester bezahlte Dividende für das Geschäftsjahr 2019 bzw. 2018

Intershop-Gruppe	1	Kennzahlen Intershop-Gruppe
Bericht zum Halbjahresabschluss 2020	4	Aktionärsbrief
	7	Immobilienportfolio
	10	Finanzen
Halbjahresrechnung 2020	14	Konsolidierte Bilanz
	15	Konsolidierte Erfolgsrechnung
	16	Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
	17	Konsolidierte Geldflussrechnung
	18	Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2020
	28	Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
	32	Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften
	32	Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
Adressen	34	Adressen

Bericht zum Halbjahresabschluss 2020

3

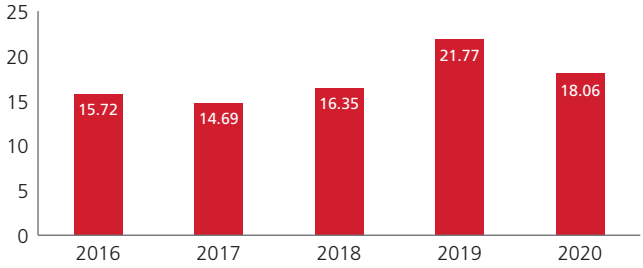
4 Aktionärsbrief
7 Immobilienportfolio
10 Finanzen

Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeiter

Trotz eines turbulenten Semesters hat sich der Geschäftsverlauf von Intershop erfreulich stabil entwickelt. Erwartungsgemäss sanken Ergebnis und Mietertrag aufgrund von Verkäufen sowie der Entmietung zweier grösserer Entwicklungsliegenschaften. Der Reingewinn nahm gegenüber der herausragenden Vorjahresperiode um 19% auf CHF 34 Mio. ab, was einem Gewinn von CHF 18.06 pro Aktie entspricht. Die Eigenkapitalrendite beläuft sich auf 10.3%. Nebst den prognostizierten Rückgängen hat jedoch auch Covid-19 mit einem Minus von rund CHF 1 Mio. Spuren hinterlassen, sei es wegen gewährten Mietzinserlassen oder infolge von Zahlungsrückständen, für die eine Wertberichtigung gebildet werden musste. Gesamthaft reduzierte sich der Mietertrag um knapp 6%. Aus dem Verkauf der Mehrfamilienhäuser in Kilchberg und einem Teil der Landparzelle in Oberwinterthur-Neuhegi resultierte ein Gewinnbeitrag von CHF 14.5 Mio. Die Neubewertung des Portfolios ergab eine marginale Aufwertung um CHF 0.9 Mio., während sich der Zinsaufwand dank günstigerer Refinanzierungen um mehr als 12% zurückbildete. Demgegenüber stieg der Steueraufwand wieder deutlich an. Die Vorperiode war durch die Auflösung latenter Steuern von mehr als CHF 6 Mio. positiv beeinflusst worden.

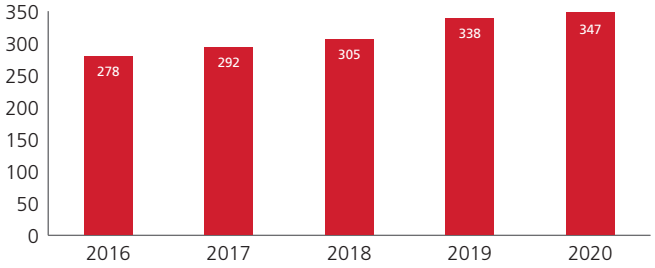
Gewinn je Aktie im ersten Semester des entsprechenden Jahres in CHF



Intershop startete zuversichtlich in das laufende Geschäftsjahr, was noch im Februar in unserem Ausblick im Geschäftsbericht 2019 zum Ausdruck kam. Rund einen Monat später befand sich die Schweiz pandemiebedingt im Lockdown und die Wirtschaft auf direktem Weg in die Rezession. Diese dramatische Entwicklung hatte auch Einfluss auf die Immobilienbranche. Viele Unternehmen mussten ihre Betriebstätigkeit temporär einstellen oder waren mit teilweise bedeutenden Nachfragerückgängen konfrontiert. Entsprechend brach die zuvor robuste Nachfrage nach Mietflächen fast vollständig weg und einzelne Mieter konnten ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr vollumfänglich nachkommen. Der Transaktionsmarkt reagierte demgegenüber träge. Bereits verhandelte Geschäfte wurden grösstenteils abgewickelt. Neue Angebote gewerblicher Objekte kamen aber nur noch vereinzelt auf den Markt, da die herrschenden Einschränkungen aufgrund von Covid-19 die Preisfindung erschwerten. Mehreren Gründen für tiefere Immobilienwerte, wie die sich abzeichnende Rezession und Veränderungen im Nutzerverhalten, Stichwort Homeoffice, stehen die Erkenntnisse gegenüber, dass die Tiefzinsphase nun viel länger andauern wird als bislang erwartet und eine erneut massiv ansteigende Liquidität sichere Anlagemöglichkeiten sucht. In diesem anspruchsvollen Umfeld hat Intershop zwei Immobilienobjekte veräussert, jedoch keine Zukäufe getätigt.

Am Ende der Berichtsperiode belief sich das Eigenkapital auf CHF 653 Mio., und liegt damit CHF 13 Mio. unter dem Stand zu Beginn des Jahres. Die auf CHF 25 erhöhte Dividende konnte während des ersten Semesters bereits wieder zu 72% erwirtschaftet werden. Das anteilige Eigenkapital je Aktie betrug am Ende der Berichtsperiode CHF 347.

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



Geschäftsverlauf

Wie zuvor erwähnt, hat sich nach einem hoffnungsvollen Start in das neue Jahr die Situation eklatant gewandelt. Vom Lockdown unverzüglich stark betroffene Betriebe wie Restaurants, Hotels und Non-food-Detailhändler sind im Mietermix der Intershop erfreulicherweise untervertreten. Trotzdem meldeten sich an die 200 Mieter mit einem jährlichen Mietvolumen von annähernd CHF 20 Mio. mit dem Ziel, ihre Mietzahlungspflicht zu diskutieren. Intershop entschied sich von Beginn an, alle Fälle einzeln zu prüfen und, sofern sinnvoll und effektiv nötig, Hand für Lösungen zu bieten. Im Vordergrund stand die Gewährung von Zahlungsaufschub in Form von Stundungen, wobei in begründeten Fällen auch Mietzinserlasse zugesprochen wurden. Die Mieterträge des ersten Semesters haben sich wegen Erlassen und wertberichtigten Stundungen gesamthaft um CHF 1.0 Mio. reduziert.

Transaktionsseitig veräusserte Intershop die Mehrfamilienhäuser in Kilchberg, eine Landparzelle in Oberwinterthur-Neuhegi und beurkundete den Verkauf von 63 Eigentumswohnungen in Basel und Baden, die sich in der Erstellung befinden. Per Bilanzstichtag waren somit 78 der 108 Wohnungen verkauft und 22 schriftlich reserviert. Attraktive Akquisitionen konnten nicht identifiziert werden.

Bewirtschaftung, Vermietungen und Entwicklungen im Vordergrund

Die Betreuung unserer Kunden beziehungsweise Mieter erwies sich im ersten Semester als äusserst anspruchsvoll und zeitintensiv. Ein weiterer wesentlicher operativer Schwerpunkt stellte die Vermietung von leerstehenden oder gekündigten Flächen dar. Obwohl das vollvermietete Objekt in Kilchberg veräussert wurde, reduzierte sich die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften leicht von 8.0% auf 7.9%. Die Nettorendite der Renditeliegenschaften betrug im ersten Semester, trotz der coronabedingten Belastung, attraktive 5.2%.

Daneben wurde weiterhin intensiv an den laufenden Entwicklungsprojekten gearbeitet. Alle Planungs- und Bauvorhaben kamen voran, wobei die pandemiebedingten Restriktionen sowohl im Bewilligungsprozess als auch auf den Baustellen zu Zeitverzögerungen führten. Zwischenzeitlich laufen jedoch alle Projekte und Bauarbeiten wieder weitgehend normal. Der private Gestaltungsplan für den «AuPark» in Wädenswil wurde im ersten Semester von der Baudirektion des Kantons Zürich geprüft und genehmigt und hat im Juli Rechtskraft erhalten. Die Bauvollendung an der Rue de Lausanne 42+44 in Genf verzögert sich um rund drei Monate und wird nun im

vierten Quartal 2020 erwartet. Die Zufahrtsstrasse zur Erschliessung der Landparzelle in Oberwinterthur-Neuhegi wurde fertiggestellt und am 29. Juni 2020 erfolgte die Grundbuchanmeldung des Verkaufs eines rund 16'000 m² umfassenden Teils dieses Grundstücks. Der Erwerber plant die Erstellung und den Betrieb eines Datacenters. Die Baubewilligung für die Montagehalle von «Stadler» traf im August ein. Beide Parteien verfügen über ein Rücktrittsrecht vom Mietvertrag und prüfen zurzeit die Folgen der Auflagen.

Organisation

An der 57. ordentlichen Generalversammlung, die aufgrund der Corona-Pandemie ohne Teilnahme von Aktionären stattfand, wurde allen Traktanden zugestimmt. So wurden unter anderem die bisherigen Verwaltungsräte für eine weitere Amtsperiode bestätigt.

Ausblick

Die längerfristigen Folgen der Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen sind zurzeit nur schwer einschätzbar. Auch wenn sich der Vermietungsmarkt seit dem Bilanzstichtag wiederbelebt hat, liegt die Nachfrage deutlich unter dem Niveau vor der Pandemie. In der aktuellen Lage scheuen sich viele Mietinteressenten, langfristige Verpflichtungen einzugehen. Trotz der positiven Entwicklung der Leerstände im ersten Semester erwartet Intershop, unter anderem wegen des Auszugs des Grossmieters im WTC Lausanne, per Jahresende unverändert einen Anstieg der Leerstandsquote auf eine Grössenordnung von gut 10%. Die Mieterträge sollten sich, like-for-like, im Bereich des ersten Semesters bewegen, sofern ein weiterer umfassender Lockdown ausbleibt. Transaktionsseitig verfolgt Intershop den Markt weiterhin sehr aufmerksam. Sich bietende Kaufgelegenheiten werden genutzt, wenn sich damit nachhaltig Mehrwerte erarbeiten lassen. Unverändert wird angestrebt, alle sich in Entwicklung befindlichen Eigentumswohnungen in Basel und Baden vor Bauvollendung zu veräussern. Aufgrund von Bauverzögerungen können die Wohnungen in Basel erst gegen Ende des ersten Quartals 2021 übergeben werden. Sollten sich attraktive Verkaufsopportunitäten ergeben, werden diese auch weiterhin wahrgenommen. Keine Aussagen können zur Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften gemacht werden. Unter Ausschluss der Marktwertveränderungen und unter der Voraussetzung, dass die Pandemiefolgen das zweite Semester nicht über Erwarten negativ beeinflussen, geht Intershop erneut von einem guten Abschluss aus, der die Beibehaltung der attraktiven Dividendenpolitik ermöglichen sollte.

Dieter Marmet
Präsident des Verwaltungsrats

Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer

Zürich, 20. August 2020

Immobilienportfolio

Nach einem zuversichtlich stimmenden Start in das neue Jahr änderte sich die Situation mit der weltweiten Ausbreitung von Covid-19 schlagartig. Im Gegensatz zum Vermietungsmarkt reagierte der Transaktionsmarkt eher zögerlich. Bereits vorher vereinbarte Transaktionen wurden noch abgewickelt, so auch der Verkauf der Wohnüberbauung in Kilchberg und der Teilparzelle in Oberwinterthur-Neuhegi. Die Anzahl der während der Pandemie insgesamt im Markt verhandelten und abgeschlossenen Transaktionen liegt jedoch deutlich unter dem Vorjahr. Aufgrund dieser schwachen Datenbasis ist eine solide Aussage zur weiteren Entwicklung kaum zu treffen. Es scheint aber, dass sich der Trend der letzten Jahre aufgrund der Verlängerung der Phase tiefster Zinssätze fortsetzt. Core-Objekte und gut vermietete Liegenschaften mit bonitätsstarken Mietern bleiben gesucht. Dies trifft auch auf Wohnimmobilien an zentralen Lagen zu. Das Interesse an Objekten, die nicht über diese Prädikate verfügen, wird vermutlich geringer ausfallen und die Preise könnten leicht unter Druck geraten. Schwierig dürfte es für Detailhandelsliegenschaften wie Shopping-Center und für Hotels werden. Intershop verfolgte den Transaktionsmarkt während des gesamten Semesters sehr aufmerksam, konnte aber keine attraktiven Kaufgelegenheiten identifizieren.

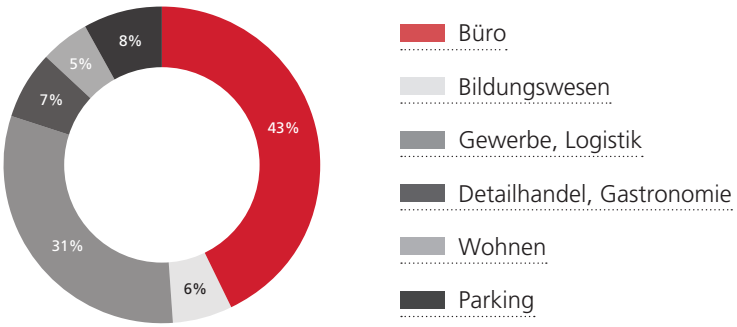
Sofort und direkt vom Lockdown betroffen waren Mieter, deren Betrieb zwangsläufig stillstand. Dies waren insbesondere Restaurants, Hotels und Non-food-Detailhändler. Das Engagement von Intershop in diesen Segmenten ist seit Jahren tief. Aber auch weitere Branchen litten unter den Folgen der Pandemie. So konnten Schulen ihren Betrieb nicht aufrechterhalten, Fitnesscenter wurden geschlossen und mittelbar betroffene Lieferanten und Dienstleister, wie Eventagenturen, medizinische Dienste usw. bekundeten Mühe, ihren Mietverpflichtungen nachzukommen. Intershop entschied sich dazu, alle Anfragen einzeln zu prüfen und, wenn sinnvoll und effektiv nötig, Hand für Lösungen zu bieten. Im Vordergrund stand die Gewährung von Stundungen, aber auch Mietzinsverzichte wurden zugestanden, wenn ein Zahlungsaufschub offensichtlich keine nachhaltige Lösung darstellte. Spürbar erschwert wurden diese in der Regel konstruktiv verlaufenden Verhandlungen durch die politischen Entwicklungen auf eidgenössischer Ebene, die am Ende sogar in einem Gesetzesentwurf mit der Verpflichtung auf einen teilweisen Verzicht der Miete endeten. Das Parlament plant somit wissentlich und entgegen der Empfehlung des Bundesrates die Eigentumsrechte zu verletzen und will damit nach eigenem Gutdünken die Geldmittel und das Vermögen Dritter umverteilen. Dass im Ständerat sogar vermeintlich liberale Vertreter dieses Ansinnen unterstützten, verheisst für die Zukunft wenig Gutes. Ökonomisch hatte dieser Entscheid für Intershop jedoch einen nur marginalen Einfluss, da mit der Mehrzahl der betroffenen Mieter bereits vergleichbare Lösungen vereinbart worden waren oder sich in Verhandlung befanden. Die Summe der Mietzinserlasse belief sich im ersten Semester auf CHF 0.7 Mio. und Mietzinsstundungen in der Höhe von CHF 0.3 Mio. wurden wertberichtigt.

Die Nachfrage nach Büroflächen kam im März abrupt zum Erliegen, doch entspannte sich die Situation ab Ende des Semesters wieder spürbar. Homeoffice hat sich rasant verbreitet und bewährt, was dessen Akzeptanz stark gefördert hat. Es steht ausser Frage, dass die Tätigkeit im Homeoffice nun ein fester Bestandteil unserer Arbeitswelt geworden ist und infolge dessen der Bedarf an Büroflächen eher abnehmen wird. Allerdings scheint sich auch zu bestätigen, dass die bislang angestrebte Minimierung des Flächenbedarfs je Mitarbeiter wohl den Zenit überschritten hat und zukünftig wieder mehr Fläche für die im Büro arbeitenden Mitarbeiter zur Verfügung gestellt werden muss. Wie sich diese beiden gegenläufigen Trends mittelfristig auf

den Büromarkt auswirken, kann zurzeit nicht verlässlich prognostiziert werden. Klarer erscheint die Ausgangslage im Detailhandel, der durch das starke Wachstum des Online-Handels zunehmend unter Druck gerät. Die Nachfrage nach Flächen ausserhalb hochfrequentierter Lagen wird weiter abnehmen und entsprechende Auswirkungen auf die dortigen Mietpreise haben, was insbesondere ältere, mittelgrosse Einkaufszentren an peripheren Standorten zu spüren bekommen. Bei vielen produzierenden Betrieben kam es sehr kurzfristig zu teilweise starken Produktionsrückgängen, weil die Lieferketten unterbrochen waren oder die Nachfrage stark einbrach. Viele Unternehmen verfügten jedoch Anfang des Jahres noch über einen soliden Arbeitsvorrat, sodass die Rezession erst zeitverzögert sichtbar werden wird. Die heute offenkundige Anfälligkeit von Lieferketten birgt aber mittelfristig die Chance, den Trend zum Verlagern vieler Produktionsschritte in das Land mit den niedrigsten Kosten zu hinterfragen und im Interesse der Versorgungssicherheit Produktionskapazitäten zurückzuholen. Dies würde die Nachfrage nach hierfür geeigneten Liegenschaften merklich unterstützen. Als Stabilitätsanker erwies sich das Wohnsegment. Da sich jedoch der Referenzzinssatz im ersten Semester auf 1.25% reduziert hat, werden diese Erträge im Verlaufe des Jahres tendenziell abnehmen.

Nebst der Bearbeitung der pandemiebedingten Folgen standen im abgelaufenen Semester erneut die Vermietung leerstehender Flächen sowie die laufenden und geplanten Entwicklungen im Fokus.

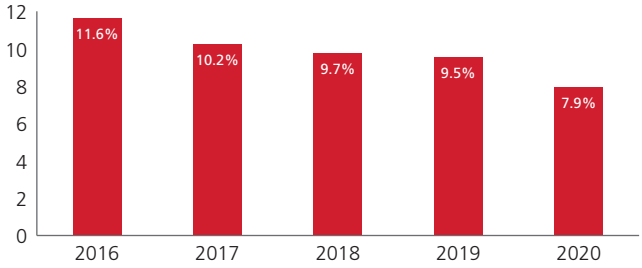
Portfolio nach Nutzungsart (Basis Mieterträge in der Berichtsperiode)



Verkaufsbedingt rückläufiger Mietertrag und sinkende Leerstandsquote

Infolge der Verkäufe, der laufenden Umnutzung der Entwicklungsliegenschaften in Baden und Pfäffikon/SZ sowie pandemiebedingter Mindererträge reduzierte sich der Mietertrag um 5.8% auf CHF 39.5 Mio. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften sank in einem schwierigen Umfeld gegenüber Mitte 2019 um 1.6 und gegenüber Ende 2019 um 0.1 Prozentpunkte. Unter Ausschluss der Transaktionen (like-for-like) reduzierte sich der Mietertrag der Renditeliegenschaften um 0.5% und die Leerstandsquote sank um 0.2 Prozentpunkte. Erfreulich entwickelte sich der «Puls 5» in Zürich, der nahezu vollvermietet ist. Auch die Liegenschaften in Dielsdorf und Reinach konnten erfreuliche Vermietungserfolge verzeichnen. Der Anstieg der Leerstände in den Immobilienobjekten in Genf, Rue de Lausanne, in Basel, Redingstrasse, und in Bern, Hofweg, ist auf die laufenden Sanierungsarbeiten zurückzuführen. Um Komplikationen zu verhindern, verzichtet Intershop kurz vor und während einer Sanierung in gewissen Fällen darauf, gekündigte Flächen neu zu vermieten. Diese Leerstände sollten nach Bauvollendung zeitnah wiedervermietet werden können.

Entwicklung der Leerstandsquote der Renditeliegenschaten in % per 30. Juni



Entwicklungen im Portfolio trotz Pandemie sehr erfreulich

Die Pandemie zeigte auch Auswirkungen im Entwicklungsgeschäft. Die Genehmigungsverfahren beanspruchten mehr Zeit und bei der Realisation, d. h. auf den Baustellen, kam es in den meisten Fällen zu Verzögerungen. Am weitestgehendsten waren diese in Genf zu spüren, wo es zu einer temporären Einstellung der Arbeiten und anschliessend zu einer nur stufenweisen Wiederaufnahme kam. Die Aufstockung und Sanierung der Rue de Lausanne wird deshalb rund drei Monate verzögert im Spätherbst 2020 abgeschlossen sein. Auch in Basel, Baden und Pfäffikon kamen die Arbeiten etwas langsamer als geplant voran, da Auflagen im Zusammenhang mit Covid-19 in die Bauabläufe integriert werden mussten. Trotzdem entwickelten sich alle Projekte gesamthaft erfreulich.

Der private Gestaltungsplan «AuPark» in Wädenswil wurde in der Berichtsperiode von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt. Nachdem die Einsprachefrist Anfang Juli ungenutzt verstrichen ist, hat der Gestaltungsplan Rechtskraft erhalten. Nach der breiten Unterstützung im Gemeinderat im Juli 2019 hat Intershop bereits im letzten Jahr mit der Ausarbeitung des Baugesuchs begonnen, weshalb dieses voraussichtlich noch im laufenden Jahr eingereicht werden kann. Mit der Realisierung des Überbauungsplans «Albanteich-Promenade» in Basel, der eine Verdichtung der Hochhäuser vorsieht, haben die Eigentümer der beiden Nachbarliegenschaften im Frühjahr begonnen und die Bauarbeiten gestartet. Intershop geht davon aus, dass die Arbeiten zur Erstellung der zwei Anbauten im laufenden Semester und diejenigen zur Sanierung der eigenen beiden Hochhäuser Anfang 2021 aufgenommen werden können. Die Bauarbeiten am Eigentumswohnungsprojekt «Gellertstrasse» laufen nunmehr wieder planmässig. Auch der Wohnungsverkauf verlief zufriedenstellend. Zum Bilanzstichtag waren 22 der 30 Wohnungen verkauft und drei weitere schriftlich reserviert. Wegen Bauverzögerungen wird die Eigentumsübertragung voraussichtlich erst gegen Ende des ersten Quartals 2021 möglich sein.

Die Rückbauarbeiten des Promotionsprojektes «Römerstrasse» in Baden wurden Ende 2019 gestartet. Anschliessend begannen die Vorbereitungsarbeiten im Untergrund, die am Bilanzstichtag noch andauerten. Der Verkauf der 78 Eigentumswohnungen startete im April 2020 fulminant. Innert weniger als drei Monaten wurden 56 Wohnungen verkauft und 19 schriftlich reserviert. Die architektonische Qualität, die Lage, aber auch das Vermarktungskonzept konnten offensichtlich überzeugen. Das bislang unbebaute Grundstück auf dem Industrieareal in Oberwinterthur-Neuhegi wurde in der Berichtsperiode mit der neu erstellten «Fabrikstrasse» erschlossen. Der Kaufinteressent für eine Parzelle von 16’325 m² hat die Transaktion Ende Juni abgewickelt. Er verfügt noch über ein Kaufrecht für weitere gut 11’000 m². Auf einem Grossteil der verbleibenden Parzelle ist die Erstellung einer Montagehalle für «Stadler» vorgesehen. Die Auflagen in der Anfang August eingetroffenen Baubewilligung werden nun von der Mieterin und Intershop geprüft, da beide Parteien über ein Rücktrittsrecht vom Mietvertrag verfügen.

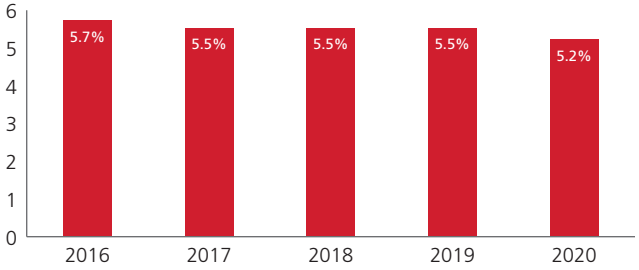
Finanzen

Erfolgreiches Semester mit einer Eigenkapitalrendite von 10.3%
Der Mietertrag von Intershop ist im ersten Semester 2020 im Vergleich zur Vorjahresperiode um 5.8% auf CHF 39.5 Mio. gesunken. Der Rückgang ist überwiegend auf die Entmietung der beiden Entwicklungsobjekte Pfäffikon und Baden sowie die 2019 und 2020 getätigten Verkäufe zurückzuführen. Daneben waren die pandemiebedingten negativen Ertragseffekte mit CHF 1.0 Mio. grösser als die positiven Auswirkungen der erzielten Vermietungserfolge. Die Bruttorendite des Portfolios von Renditeliegenschaften betrug 6.0% und ist durch einen Covid-19-Effekt von 0.2% belastet.

Aus dem Verkauf der Mehrfamilienhäuser an der Schlossmattstrasse in Kilchberg sowie eines Teils der Landparzelle in Oberwinterthur-Neuhegi resultierte ein Erfolg von CHF 14.5 Mio.

Der Liegenschaftsaufwand konnte stabil gehalten werden und lag bei tiefen 10.6% des Mietertrags. Die Nettorendite der Renditeliegenschaften, die sich aus den effektiv vereinnahmten Mieterträgen abzüglich der liegenschaftsbezogenen Kosten ergibt, betrug im ersten Semester 5.2%; ein trotz Pandemieeffekten herausragender Wert.

Nettorendite Renditeliegenschaften per 30. Juni des entsprechenden Jahres in %



Während der administrative Aufwand im Vorjahresvergleich um 10.3% reduziert werden konnte, ist der Personalaufwand um 1.5% gestiegen, wobei sich der Personalbestand im Vergleich zum Jahresende um drei Mitarbeitende auf 75 und die Anzahl Vollzeitstellen um eine auf 66 erhöht hat.

Aufgrund der Schätzung des Marktwerts des Immobilienportfolios per 30. Juni 2020 durch KPMG Real Estate resultierte, nach Abzug der in der Berichtsperiode getätigten Investitionen, eine Marktwerterhöhung von CHF 0.9 Mio., was 0.1% des Portfoliowerts entspricht. Die wesentlichen Werttreiber waren Veränderungen der Mietsituation, getätigte respektive neu geplante Investitionen sowie veränderte Teuerungsannahmen und leicht tiefere Diskontierungssätze. Da die Effekte von Planungs- und Entwicklungsprojekten erst beim Vorliegen einer rechtsgültigen Baubewilligung in der Bewertung berücksichtigt werden können, wurde das Bewertungsresultat im ersten Semester 2020 durch aufgelaufene Projektkosten um CHF 0.8 Mio. negativ beeinflusst. Die Bandbreite der nominalen Diskontierungssätze hat sich mit 3.5% bis 6.5% gegenüber der Beurteilung per Ende 2019 mit 3.2% bis 6.7% leicht verringert.

Trotz der im Vergleich zum Ende der Vorjahresperiode um CHF 23 Mio. gestiegenen Verschuldung reduzierte sich der Zinsaufwand aufgrund der tieferen Zinssätze um CHF 0.6 Mio. bzw. 12.0% auf CHF 4.5 Mio. Wie im Vorjahressemester wurde ein Finanzertrag von weniger als CHF 0.1 Mio. erwirtschaftet.

Der Steueraufwand ist im Vorjahresvergleich deutlich um CHF 6.7 Mio. auf CHF 7.7 Mio. gestiegen, da im Vorjahr Einmaleffekte aus den nach der Steuerreform (STAF) beschlossenen Steuersatzreduktionen, die eine Reduktion der latenten Steuern um CHF 6.8 Mio. zur Folge hatten, zu verzeichnen waren.

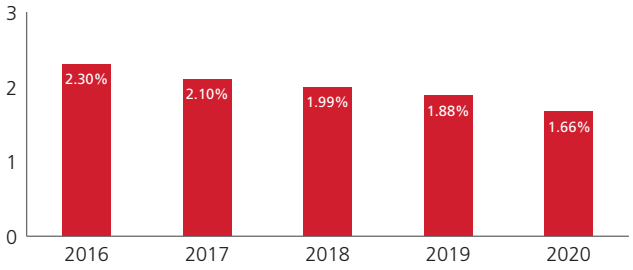
Der Gewinn nach Steuern lag 19.0% unter dem Vorjahreswert und betrug CHF 33.9 Mio., was einer Eigenkapitalrendite von 10.3% entspricht.

Starke Bilanz mit Eigenkapitalquote von 48%

Aufgrund der im ersten Semester 2020 getätigten Investitionen in das Bestandesportfolio und die Promotionsprojekte ist der Wert des Immobilienportfolios im Vergleich zum Jahresende ungeachtet der Verkäufe leicht gestiegen. Die verzinslichen Finanzverbindlichkeiten sind mit CHF 531.0 Mio. um CHF 27.0 Mio. höher als am 31. Dezember 2019, und der durchschnittliche Zinssatz hat sich von 1.79% per Jahresende auf 1.66% vermindert.

Trotz der Dividendenausschüttung von CHF 47.0 Mio. verminderte sich das Eigenkapital lediglich um CHF 13.0 Mio. Dabei resultierte eine sehr solide Eigenkapitalquote von 48.0%.

Durchschnittlicher Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten in % per 30. Juni



Überdurchschnittliche Performance der Intershop-Aktie

Der Total Return der Intershop-Aktie im ersten Semester 2020, das heisst die Veränderung des Börsenkurses zuzüglich der bezahlten Dividende, belief sich in einem schwierigen Börsenumfeld auf 4.4% und lag damit deutlich über dem Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR mit –13.3%.

Stabiles Aktionariat

Ende Juni 2020 hatte Intershop 1’109 eingetragene Aktionäre. Meldepflichtige Grenzwerte wurden in der Berichtsperiode keine unter- bzw. überschritten. Der Dispobestand ist seit Jahresende von 14.0% auf 16.0% gestiegen. 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 konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2020
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)

	Anmerkungen	30.06.2020	31.12.2019
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		24'718	17'155
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		420	1'563
Sonstige kurzfristige Forderungen		9'431	9'309
Renditeliegenschaften zur Veräusserung	2	0	14'209
Promotionsliegenschaften	1	41'513	32'249
Rechnungsabgrenzungen		1'606	752
Total Umlaufvermögen		**77'688**	75'237
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	2	1'150'788	1'137'356
Entwicklungsliegenschaften	3	131'277	128'954
Übrige Sachanlagen		319	348
Immaterielle Anlagen		8	12
Latente Steuerguthaben		155	147
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen		771	938
Total Anlagevermögen		**1'283'318**	1'267'755
Total Aktiven		**1'361'006**	1'342'992
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4	134'850	80'850
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		15'337	11'146
Steuerverbindlichkeiten		9'247	6'527
Derivative Finanzinstrumente	5	310	0
Kurzfristige Rückstellungen		3'098	3'098
Rechnungsabgrenzungen		22'262	23'019
Total kurzfristiges Fremdkapital		**185'104**	124'640
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4	396'115	423'136
Derivative Finanzinstrumente	5	11'597	12'273
Latente Steuerverbindlichkeiten		110'706	111'723
Langfristige Rückstellungen		4'354	5'074
Total langfristiges Fremdkapital		**522'772**	552'206
Total Fremdkapital		**707'876**	676'846
Eigenkapital			
Aktienkapital	6	19'000	19'000
Kapitalreserven		5'782	6'071
Gewinnreserven		628'348	641'075
Total Eigenkapital		**653'130**	666'146
Total Passiven		**1'361'006**	1'342'992

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	**1. Sem. 2020**	1. Sem. 2019
Liegenschaftsertrag	8	39'500	41'944
Erfolg aus Verkauf	9	14'515	6'433
Übriger Erfolg		2'114	2'223
Total betrieblicher Ertrag		**56'129**	50'600
Liegenschaftsaufwand	10	4'169	4'204
Personalaufwand		5'442	5'361
Administrativer Aufwand		1'265	1'410
Total betrieblicher Aufwand		**10'876**	10'975
Bewertungsveränderungen	11	883	8'401
Betriebsergebnis (EBIT)		**46'136**	48'026
Finanzertrag	12	54	45
Finanzaufwand	12	–4'528	–5'147
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern		**41'662**	42'924
Ertragssteuern	13	–7'718	–1'022
Reingewinn		**33'944**	41'902

Es bestehen keine Minderheitsanteile.

Reingewinn pro Aktie (CHF)	14	**18.06**	21.77
Reingewinn pro Aktie (verwässert) (CHF)	14	**18.06**	21.77

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	Gewinnreserven: Allg. Gewinn-reserven	Gewinnreserven: Absicherungs-instrumente	Total Kapital
Stand per 1.1.2019		**20'000**	**6'035**	**–7'578**	**681'454**	**–9'843**	**690'068**
Kauf eigene Aktien	6			–54'875			–54'875
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	6		36	974			1'010
Kapitalherabsetzung		–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
Stand per 30.6.2019		**19'000**	**6'071**	**–9'979**	**631'540**	**–11'662**	**634'970**
Veränderung derivative Finanzinstrumente						2'070	2'070
Reingewinn 2. Semester 2019					29'106		29'106
Stand per 31.12.2019		**19'000**	**6'071**	**–9'979**	**660'646**	**–9'592**	**666'146**
Kauf eigene Aktien	6			–1'298			–1'298
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	6		–289	1'298			1'009
Dividendenzahlung					–46'960		–46'960
Veränderung derivative Finanzinstrumente	5					289	289
Reingewinn 1. Semester 2020					33'944		33'944
Stand per 30.6.2020		**19'000**	**5'782**	**–9'979**	**647'630**	**–9'303**	**653'130**

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	**1. Sem. 2020**	1. Sem. 2019
Reingewinn		33'944	41'902
Ertragssteueraufwand	13	7'718	1'022
Bewertungsveränderungen	11	–883	–8'401
Abschreibungen		68	60
Zinsertrag	12	–54	–9
Übriger Finanzerfolg	12	0	–36
Zinsen erhalten		53	22
Zinsaufwand	12	4'528	5'147
Zinsen bezahlt		–5'065	–7'371
Ertragssteuern bezahlt		–6'437	–16'422
Veränderung Rückstellungen		–720	–360
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	9	–14'515	–6'433
Einzahlungen aus Verkauf von Promotionsliegenschaften		6'659	0
Auszahlungen für Investitionen in Promotionsliegenschaften		–8'931	–406
Veränderungen des Nettoumlaufvermögens		–816	–652
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		**15'549**	8'063
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften		–12'816	–8'799
Einzahlungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften		19'963	50'504
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsliegenschaften		–6'086	–3'394
Einzahlungen aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften		12'244	0
Einzahlungen aus Verkauf von Wertschriften/Festgeldern		0	8'309
Auszahlungen für Kauf von Mobilien und immateriellen Anlagen		–34	–9
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		**13'271**	46'611
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	4	47'250	53'940
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	4	–20'249	–135'000
Dividendenausschüttung		–46'960	–41'316
Kauf eigener Aktien	6	–1'298	–54'875
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		**–21'257**	–177'251
Zu-/Abnahme der flüssigen Mittel		**7'563**	–122'577
Stand der flüssigen Mittel per 1. Januar		17'155	133'784
Stand der flüssigen Mittel per 30. Juni		**24'718**	11'207

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2020

Tätigkeit

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

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

Anlagepolitik

Die Anlagepolitik wurde während der gesamten Berichtsperiode eingehalten.

Grundsätze der Rechnungslegung und der Konsolidierung

Basis der Konsolidierung

Die ungeprüfte konsolidierte Halbjahresrechnung 2020 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 2019 erwähnten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie die Berechnungsmethoden wurden unverändert angewandt.

Konsolidierungskreis

In der Berichtsperiode wurden die Einkaufszentrum Herti AG, Zug, Schweiz, und die EZ Volketswil AG, Volketswil, Schweiz, mit der SGI City Immobilien AG, Zürich, Schweiz, fusioniert. Weitere Änderungen des Konsolidierungskreises gegenüber dem Abschluss per 31. Dezember 2019 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)	**30.6.2020**	31.12.2019
Stand per 1.1.	32'249	8'823
Investitionen	9'264	5'239
Abgänge	0	0
Übertrag von Entwicklungsliegenschaften	0	18'187
Stand per Bilanzstichtag	**41'513**	32'249

In der Berichtsperiode wurden keine Promotionsliegenschaften verkauft, weshalb kein Veräusserungsertrag erwirtschaftet wurde (Vorjahr: 0). Aus den bereits beurkundeten Kaufverträgen lagen Anzahlungen der Käufer von CHF 10.8 Mio. vor (31.12.2019: CHF 4.1 Mio.). Der Brandversicherungswert respektive die Bauzeitversicherung der Promotionsliegenschaften beträgt CHF 75 Mio. (31.12.2019: CHF 74 Mio.).

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

Stand der laufenden Promotionsprojekte

Basel, «Gellertstrasse»

Projektbeschreibung: Beim Projekt an der Gellertstrasse 151, 157, 163 in Basel, das Bestandteil des Projekts «Albanteich-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 das erste Quartal 2021 vorgesehen.

Verkaufsstand: Im Juni 2019 erfolgte auch der Verkaufsstart, und bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts lagen für 25 Wohnungen beurkundete Kaufverträge vor und eine weitere Wohnung war reserviert.

Baden, «Römerstrasse»

Projektbeschreibung: Bei der Liegenschaft an der Römerstrasse 36-36c in Baden werden 78 Eigentumswohnungen realisiert.

Projektstand: Der Teilrückbau der bestehenden Liegenschaften und der Neubau starteten Anfang 2020. Die Fertigstellung ist 2022 vorgesehen.

Verkaufsstand: Im April 2020 erfolgte der Verkaufsstart, und bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts lagen für 73 Wohnungen beurkundete Kaufverträge vor und weitere drei Wohnungen waren reserviert.

Weitere Projekte

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

2 Renditeliegenschaften

(in CHF 1'000)	Geschäfts-liegen-schaften	Gewerbe-liegen-schaften	Wohn-liegen-schaften	Total Liegen-schaften
Stand per 1.1.2019[1)]	771'696	311'922	70'872	1'154'490
Käufe	650	0	0	650
Investitionen	18'935	1'362	1'279	21'576
Abgänge	–44'400	0	0	–44'400
Marktwertveränderung 2019	14'991	1'996	2'262	19'249
Stand per 31.12.2019[1)]	761'872	315'280	74'413	1'151'565
Investitionen	6'899	1'039	4'309	12'247
Abgänge	0	0	–14'230	–14'230
Marktwertveränderung 2020	7'065	–2'280	–3'579	1'206
Stand per 30.6.2020	775'836	314'039	60'913	**1'150'788**

1) davon Renditeliegenschaften zur Veräusserung TCHF 14'209 (31.12.2019, Wohnliegenschaften) bzw. TCHF 42'486 (1.1.2019, Geschäftsliegenschaften)

Intershop hat in der Berichtsperiode die Liegenschaft Kilchberg, Schlossmattstrasse 9 verkauft. Der Brandversicherungswert der Renditeliegenschaften beträgt per Bilanzstichtag CHF 1'368 Mio. (31.12.2019: CHF 1'376 Mio.).

Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

	Anschaffungskosten[1)]		Marktwert	
(in CHF 1'000)	**30.6.2020**	31.12.2019	**30.6.2020**	31.12.2019
Renditeliegenschaften				
Geschäftsliegenschaften				
Grossraum Zürich	394'524	392'572	522'407	513'746
Genferseegebiet	156'969	152'168	163'184	157'499
Basel/Bern/Mittelland	85'743	85'597	86'777	87'198
übrige Regionen	3'674	3'674	3'468	3'429
Total Geschäftsliegenschaften	**640'910**	634'011	**775'836**	761'872
Gewerbeliegenschaften				
Grossraum Zürich	91'519	90'969	96'652	96'406
Genferseegebiet	126'394	126'354	150'238	152'086
Basel/Bern/Mittelland	23'904	23'594	32'356	32'460
übrige Regionen	28'597	28'457	34'793	34'328
Total Gewerbeliegenschaften	**270'414**	269'374	**314'039**	315'280
Wohnliegenschaften				
Grossraum Zürich	0	11'367	0	14'209
Basel/Bern/Mittelland	57'892	53'605	60'913	60'204
Total Wohnliegenschaften	**57'892**	64'972	**60'913**	74'413
Total Renditeliegenschaften	**969'216**	968'357	**1'150'788**	1'151'565

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)	**30.6.2020**	31.12.2019
Stand per 1.1.	128'954	139'380
Käufe	0	1'973
Investitionen	6'107	8'405
Abgänge	–3'461	0
Marktwertveränderung	–323	–2'617
Übertrag zu Promotionsliegenschaften	0	–18'187
Stand per Bilanzstichtag	**131'277**	128'954

In der Berichtsperiode wurde ein Landanteil von 16'325 m² der Liegenschaft Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi in Winterthur verkauft.

Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

	Anschaffungskosten[1)]		Marktwert	
(in CHF 1'000)	**30.6.2020**	31.12.2019	**30.6.2020**	31.12.2019
Entwicklungsliegenschaften				
Grossraum Zürich	123'369	120'901	123'939	121'435
Basel/Bern/Mittelland	8'016	7'838	7'338	7'519
Total Entwicklungsliegenschaften	**131'385**	128'739	**131'277**	128'954

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

Der Brandversicherungswert der Gebäude beträgt per Bilanzstichtag CHF 425 Mio. (31.12.2019: CHF 430 Mio.).

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

4 Finanzverbindlichkeiten

(in CHF 1'000)	**30.6.2020**	31.12.2019
Hypotheken und Darlehen	134'850	80'850
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	**134'850**	80'850
Hypotheken und Darlehen	296'000	323'000
Anleihe	100'115	100'136
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	**396'115**	423'136
Total Finanzverbindlichkeiten	**530'965**	503'986

In der Berichtsperiode wurden CHF 20.2 Mio. Finanzverbindlichkeiten zurückbezahlt sowie Finanzverbindlichkeiten im Umfang von CHF 47.2 Mio. aufgenommen.

Fälligkeiten der verzinslichen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten aus Darlehen, Hypotheken und der Anleihe sowie Zinsbindung per 30. Juni 2020:

(in CHF 1'000)	Fälligkeiten	feste Zinsbindung
< 1 Jahr	134'850	25'000
1 bis 2 Jahre	101'000	101'000
2 bis 3 Jahre	100'115	100'115
3 bis 4 Jahre	0	0
4 bis 5 Jahre	0	0
> 5 Jahre	195'000	195'000
Total	**530'965**	**421'115**

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf CHF 959 Mio. (31.12.2019: CHF 880 Mio.). Darlehens- und Hypothekarschulden von insgesamt CHF 431 Mio. (CHF 404 Mio.) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten beträgt 1.66% (31.12.2019: 1.79%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung, unter Berücksichtigung der laufenden Zinsabsicherungsgeschäfte, von 56 Monaten (64 Monate). Am Bilanzstichtag waren 79% (85%) festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken und Anleihen) oder zinsabgesicherte Rollover-Kredite und 21% (15%) 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 (≥ 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)	**30.6.2020**	31.12.2019
Stand per 1.1.	100'136	225'172
Rückzahlung	0	–125'000
Amortisation Emissionskosten	–21	–36
Stand per Bilanzstichtag	**100'115**	100'136

Die ausstehende Anleihe wurde zu folgenden Bedingungen ausgegeben:

	1.125% Anleihe 2015-2023
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
Valorennummer	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. (31.12.2019: CHF 157 Mio.). Die Details sind aus den nachstehenden Tabellen ersichtlich:

30.6.2020 (in CHF 1’000)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2021	1.19%	45’000	-	1’091
2021	0.93%	30’000	-	627
2021	1.33%	20’000	-	310
2028	1.46%	24’000	-	3’752
2028	1.47%	38’000	-	6’127
Total		**157’000**	**-**	**11’907**

31.12.2019 (in CHF 1’000)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2021	1.19%	45’000	-	1’514
2021	0.93%	30’000	-	868
2021	1.33%	20’000	-	519
2028	1.46%	24’000	-	3’572
2028	1.47%	38’000	-	5’800
Total		157’000	-	12’273

Die Marktwertveränderungen der Zinsabsicherungsgeschäfte von CHF 0.4 Mio. (vor latenten Steuern) bzw. CHF 0.3 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 31.12.2019	1’900’000	19’000
Ausgegebenes Aktienkapital per 30.6.2020	**1’900’000**	**19’000**

Eigene Aktien:

	Aktien (Anzahl)	Aktien (in CHF 1'000)
Stand per 1.1.2019	15'291	7'578
Kauf eigener Aktien	106'729	54'875
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	–2'020	–1'010
Kapitalherabsetzung	–100'000	–51'500
Kursdifferenz	-	36
Stand per 31.12.2019	20'000	9'979
Kauf eigener Aktien	2'122	1'298
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	–2'122	–1'009
Kursdifferenz	-	–289
Stand per 30.6.2020	**20'000**	**9'979**

7 Eigenkapital (NAV) pro Aktie

	30.6.2020	31.12.2019
Eigenkapital[1)]	653'130	666'146
Anzahl ausstehender Aktien[2)]	1'880'000	1'880'000
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV)[3)]	**347.41**	354.33

1) In CHF 1'000
2) Ausgegebene Aktien abzüglich eigene Aktien am Bilanzstichtag
3) In CHF

8 Liegenschaftsertrag

(in CHF 1'000)	**1. Sem. 2020**	1. Sem. 2019
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	21'581	22'109
Gewerbeliegenschaften	11'608	11'925
Wohnliegenschaften	1'452	1'802
Entwicklungsliegenschaften	4'672	5'935
Veräusserte Liegenschaften	187	173
Total	**39'500**	41'944

Im Zusammenhang mit den Covid-19-bedingten Einschränkungen wurden mit der überwiegenden Mehrheit der betroffenen Mietern partnerschaftliche Vereinbarungen umgesetzt, die je nach Dauer und Schwere der Einschränkungen Mietzinsstundungen oder Mietzinserlasse in der Regel von ein bis zwei Monatsmieten umfassen. Die Summe der vereinbarten bzw. erwarteten Mietzinserlasse belief sich im ersten Semester auf CHF 0.7 Mio. Zudem wurden Mietzinsstundungen in der Höhe von CHF 0.3 Mio. wertberichtigt, was den Liegenschaftsertrag auch in der entsprechenden Höhe gemindert hat.

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

(in %)	**30.6.2020**	31.12.2019
Wohnen	5.4	6.4
ohne festen Verfall	18.6	17.8
< 1 Jahr	7.2	8.2
1 bis 2 Jahre	15.9	14.5
2 bis 3 Jahre	13.6	11.8
3 bis 4 Jahre	9.2	8.5
4 bis 5 Jahre	10.9	10.2
> 5 Jahre	19.2	22.6
Total	**100.0**	100.0

Die fünf grössten Mieter sind nachfolgend aufgeführt:

(in %)	**30.6.2020**	31.12.2019
Kanton Waadt	6.4	6.3
Kanton Zürich	4.5	4.4
Sauvin Schmidt SA	4.1	4.2
Migros	3.3	3.4
Galderma SA	2.6	2.6
Total	**20.9**	20.9

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 13.1% (31.12.2019: 13.0%).

9 Erfolg aus Verkauf

(in CHF 1'000)	**1. Sem. 2020**	1. Sem. 2019
Verkaufserlöse Renditeliegenschaften	20'100	50'650
Auflösung Rückstellung für Gewährleistungen	0	329
Bilanzwert Ende Vorperiode	–14'209	–42'486
Investitionen laufendes Jahr	–21	–1'914
Bruttoverkaufserfolg	**5'870**	6'579
Verkaufsaufwand	–137	–146
Erfolg Renditeliegenschaften	**5'733**	6'433
Verkaufserlöse Entwicklungsliegenschaften	12'244	0
Bilanzwert Ende Vorperiode	–1'894	0
Investitionen laufendes Jahr	–1'495	0
Bruttoverkaufserfolg	**8'855**	0
Verkaufsaufwand	–73	0
Erfolg Entwicklungsliegenschaften	**8'782**	0
Total	**14'515**	6'433

Intershop hat in der Berichtsperiode die Renditeliegenschaft Kilchberg, Schlossmattstrasse 9, sowie ein Landanteil von 16'325 m² der Entwicklungsliegenschaft Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi in Winterthur verkauft.

10 Liegenschaftsaufwand

(in CHF 1'000)	**1. Sem. 2020**	1. Sem. 2019
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	2'173	2'469
Gewerbeliegenschaften	857	869
Wohnliegenschaften	226	339
Entwicklungsliegenschaften	848	540
Veräusserte Liegenschaften	65	–13
Total	**4'169**	4'204

Der Aufwand der Liegenschaften setzt sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1'000)	**1. Sem. 2020**	1. Sem. 2019
Unterhalts- und Reparaturarbeiten	1'510	1'530
Fremdmiete	11	27
Versicherungsaufwand	523	537
Steuern und Gebühren	406	401
Baurechtsaufwand	450	511
Liegenschaftsverwaltungshonorare	218	226
Nicht verrechenbare Nebenkosten	771	650
Übriger Aufwand	280	322
Total	**4'169**	4'204

11 Bewertungsveränderungen

(in CHF 1'000)	**1. Sem. 2020**	1. Sem. 2019
Höherbewertung Renditeliegenschaften	11'626	9'022
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	–10'420	–1'051
Höherbewertung Entwicklungsliegenschaften	2'508	1'674
Tieferbewertung Entwicklungsliegenschaften	–2'831	–1'244
Total	**883**	8'401

Als unabhängiger Liegenschaftenschätzer wurde KPMG AG Real Estate, Zürich, beauftragt. Die Bandbreite der nominalen Diskontierungssätze hat sich mit 3.5% bis 6.5% gegenüber der Beurteilung per Ende 2019 mit 3.2% bis 6.7% leicht verringert.

KPMG AG hat im Zusammenhang mit den wirtschaftlichen Auswirkungen des Corona-Virus und des Kampfes gegen die Pandemie eine erhöhte Bewertungsunsicherheit für die Bewertung der Anlageliegenschaften festgestellt, da noch keine bzw. nicht genug aktuelle Vergleichsabschlüsse und Transaktionen mit diesen Randbedingungen vorliegen.

12 Finanzergebnis

(in CHF 1'000)	**1. Sem. 2020**	1. Sem. 2019
Zinsertrag	54	9
Übriger Finanzertrag	0	36
Total Finanzertrag	**54**	45

(in CHF 1'000)	**1. Sem. 2020**	1. Sem. 2019
Zinsaufwand	–4'528	–5'147
Übriger Finanzaufwand	0	0
Total Finanzaufwand	**–4'528**	–5'147

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.

13 Ertragssteuern

(in CHF 1'000)	**1. Sem. 2020**	1. Sem. 2019
Ordentliche Ertragssteuer	8'743	10'382
Latente Steuern	–1'025	–9'360
Total	**7'718**	1'022

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

14 Reingewinn pro Aktie

	1. Sem. 2020	1. Sem. 2019
Reingewinn[1)]	33'944	41'902
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien[2)]	1'879'690	1'924'852
Anzahl ausstehender Aktien für das verwässerte Ergebnis[3)]	1'879'690	1'924'852
Reingewinn pro Aktie[5)]	**18.06**	**21.77**
Verwässerter Reingewinn pro Aktie[5)]	**18.06**	**21.77**

Reingewinn[1)]	33'944	41'902
Bewertungsveränderungen[1)]	–883	–8'401
Latente Steuern auf den Bewertungsveränderungen[1) + 4)]	184	1'801
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen[1)]	33'245	35'302
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien[2)]	1'879'690	1'924'852
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen[5)]	**17.69**	**18.34**

1) In CHF 1'000
2) Ausgegebene Aktien abzüglich eigene Aktien berechnet auf Tagesbasis
3) Unter Berücksichtigung allfälliger zusätzlich durch Wandel- oder Optionsrechte geschaffener Aktien
4) Berechnet anhand des durchschnittlichen latenten Steuersatzes des entsprechenden Jahres
5) In CHF

15 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der vorliegende Halbjahresabschuss wurde am 20. August 2020 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 2020

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
Geschäftsliegenschaften							
Grossraum Zürich							
Cham	Gewerbestrasse 11	SGIC	AE	100%	2006	1990/91	–
Dielsdorf	Honeywellplatz 1	SGIC	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
	Grossraum Zürich						
Genferseegebiet							
Genf	Rue de Lausanne 42+44	SGI	AE	100%	99/05	1961	2019-2020
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	Waldhöheweg 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	AE	100%	99/19	1991	2009
Studen/BE	Sägeweg 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

Abkürzungen Seite 32

Grundstücks-fläche (in m²)	Vermietbare Flächen (in m²) Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige	Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand [1] (in %)	Mieterträge (in TCHF) [2] Brutto	Aufwand	Netto
4’109	5’463	0	1’799	0	16	7’278	159	1’606	36.0			
8’361	3’153	0	5’644	0	504	9’301	158	1’387	25.0			
9’434	3’726	0	4’017	0	0	7’743	95	1’460	1.1			
28’381	10’802	0	10’855	273	1’042	22’972	164	4’574	12.2			
3’884	4’047	1’086	2’872	163	68	8’236	193	1’881	1.0			
4’658	10’748	1’424	579	0	0	12’751	42	4’547	0.0			
7’567	6’588	1’286	1’144	0	4’488	13’506	79	5’047	1.5			
1’428	2’745	427	913	0	0	4’085	84	958	13.6			
3’212	5’438	0	2’636	0	0	8’074	41	1’975	1.0			
4’009	8’046	0	4’319	0	109	12’474	84	2’912	6.0			
12’656	12’772	0	1’710	272	430	15’184	165	5’537	0.5			
87’699	**73’528**	**4’223**	**36’488**	**708**	**6’657**	**121’604**	**1’264**	**31’884**	**6.1**	**14’035**	**1’071**	**12’964**
948	1’949	682	108	2’630	0	5’369	0	1’754	36.7			
14’651	16’019	69	1’723	0	1’058	18’869	660	7’347	4.4			
3’178	2’313	0	578	0	0	2’891	53	963	1.5			
18’777	**20’281**	**751**	**2’409**	**2’630**	**1’058**	**27’129**	**713**	**10’064**	**9.7**	**4’570**	**588**	**3’982**
1’842	0	1’028	221	0	121	1’370	0	246	0.0			
28’738	11’405	0	8’393	202	1’946	21’946	305	2’881	28.6			
1’178	0	2’084	476	780	0	3’340	32	709	0.4			
787	537	0	519	0	0	1’056	14	147	5.1			
2’283	2’327	1’232	285	949	185	4’978	85	681	15.6			
5’920	1’932	0	1’400	151	63	3’546	83	485	32.3			
4’389	3’805	1’259	2’545	0	935	8’544	140	1’501	10.1			
5’346	0	814	1’327	326	1’450	3’917	62	523	16.3			
5’663	1’540	0	1’309	107	28	2’984	79	385	38.7			
56’146	**21’546**	**6’417**	**16’475**	**2’515**	**4’728**	**51’681**	**800**	**7’558**	**19.6**	**2’907**	**504**	**2’403**
866	810	0	507	0	0	1’317	18	247	44.3			
866	**810**	**0**	**507**	**0**	**0**	**1’317**	**18**	**247**	**44.3**	**69**	**10**	**59**
163’488	**116’165**	**11’391**	**55’879**	**5’853**	**12’443**	**201’731**	**2’795**	**49’753**	**9.1**	**21’581**	**2’173**	**19’408**

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften (Fortsetzung)

Stand per 30. Juni 2020

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
Gewerbeliegenschaften							
Grossraum Zürich							
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	–
	Grossraum Zürich						
Genferseegebiet							
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
	Genferseegebiet						
Basel / Bern / Mittelland							
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
	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							
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 m²)	Vermietbare Flächen (in m²) Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige	Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand[1] (in %)	Mieterträge (in TCHF)[2] 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	12’300	211	0	14’339	69	1’708	4.5			
6’949	879	0	3’857	0	0	4’736	80	586	0.3			
5’877	530	0	5’878	358	292	7’058	57	707	6.9			
55’884	**10’727**	**0**	**42’408**	**569**	**2’904**	**56’608**	**396**	**7’129**	**1.8**	**3’410**	**121**	**3’289**
30’725	0	0	41’496	0	0	41’496	0	3’718	0.0			
57’846	29’640	2’472	11’545	1’102	1’985	46’744	641	7’805	3.2			
3’101	1’774	0	342	0	0	2’116	40	384	65.0			
91’672	**31’414**	**2’472**	**53’383**	**1’102**	**1’985**	**90’356**	**681**	**11’907**	**4.2**	**5’824**	**520**	**5’304**
1’875	143	0	2’182	1’353	0	3’678	10	636	15.4			
3’467	0	0	1’133	0	20	1’153	20	215	0.0			
44’908	3’162	0	13’044	0	50	16’256	430	1’664	36.6			
2’220	0	0	1’230	0	0	1’230	11	164	0.0			
52’470	**3’305**	**0**	**17’589**	**1’353**	**70**	**22’317**	**471**	**2’679**	**26.4**	**940**	**107**	**833**
16’540	2’627	0	9’942	0	133	12’702	150	1’237	9.5			
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	319	0.0			
3’528	2’495	0	4’464	0	0	6’959	79	941	0.7			
25’280	**6’927**	**0**	**20’133**	**1’277**	**133**	**28’470**	**300**	**3’080**	**4.0**	**1’434**	**109**	**1’325**
225’306	**52’372**	**2’472**	**133’513**	**4’301**	**5’092**	**197’751**	**1’848**	**24’795**	**5.9**	**11’608**	**857**	**10’751**
11’966	0	0	0	17’177	0	17’177	188	2’963	3.7	**1’452**	**226**	**1’226**
11’966	**0**	**0**	**0**	**17’177**	**0**	**17’177**	**188**	**2’963**	**3.7**	**1’452**	**226**	**1’226**
400’760	**168’538**	**13’863**	**189’392**	**27’331**	**17’535**	**416’659**	**4’831**	**77’511**	**7.9**	**34’641**	**3’256**	**31’385**

Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften

Stand per 30. Juni 2020

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
Alle Regionen							
Au-Wädenswil	Seestrasse 295	SGI	AE	100%	2001	1960–1987	–
Baden	Römerstrasse 36–36c[3]	SGI	AE	100%	06/07	1958	1990
Basel	Gellertstrasse 151, 157, 163[3]	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	2020
St. Gallen	Oststrasse 23	SGI	AE	100%	2019	1920-1970	–
Winterthur	Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi	SGIC	AE	100%	2012	1947–2005	–
Wohlen	Nordstrasse 1	SGI	AE/BR	100%	2018	1972–1987	1990
Zürich	Rüdigerstrasse 1 (edeneins)[3]	SGI	SW	0.2%	1998	2007–2009	–
Zürich	Staffelstrasse 14–22 (edendrei)[3]	SGI	SW	0.8%	1998	2009–2011	–
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 2020

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Übergang Nutzen/Gefahr
Abgänge						
Kilchberg	Schlossmattstrasse 9	SGI	BR	100%	2014	31.03.2020
Winterthur	Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi[4]	SGIC	AE	100%	2012	29.06.2020

1) per Bilanzstichtag
2) während der Berichtsperiode
3) Promotionsliegenschaften
4) Teilverkauf

Abkürzungen

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

Grundstücks-fläche (in m²)	Vermietbare Flächen (in m²) Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige	Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand [1] (in %)	Mieterträge (in TCHF) [2] Brutto	Aufwand	Netto
42’965	5’772	0	20’636	0	880	27’288	304	546	13.6			
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	19.9			
54’001	4’120	0	32’555	268	351	37’294	277	3’143	42.2			
9’349	4’011	0	4’864	98	0	8’973	134	1’542	99.6			
1’728	0	0	632	306	0	938	1	70	19.7			
119’828	10’334	0	41’962	0	4’355	56’651	602	6’095	14.3			
17’414	3’232	0	9’879	0	65	13’176	160	746	30.3			
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			
298’674	**28’305**	**0**	**111’532**	**792**	**5’651**	**146’280**	**1’505**	**12’267**	**33.2**	**4’672**	**848**	**3’824**

Grundstücks-fläche (in m²)	Vermietbare Flächen (in m²) Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige	Total	Anzahl Parkplätze
3’126	0	0	0	1’928	70	1’998	28
16’325	0	0	0	0	0	0	0

Adressen

Holding

Sitz der Gesellschaft

Intershop Holding AG
Puls 5
Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich

Briefadresse

Postfach
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

58. ordentliche Generalversammlung
Mittwoch, 31. März 2021
Cigarettenfabrik Eventhalle 268
Sihlquai 268, 8005 Zürich

Berichterstattung

Halbjahresbericht 2020	27. August 2020
Bilanz-Medienkonferenz	2. März 2021

Börsenkotierung
SIX Swiss Exchange

Anlageprodukte	**Valorennummer**	**Ticker-Symbol**
Namenaktie	27'377'479	ISN
1.125% Obligationenanleihe 2015 – 2023	27'577'643	ISH15

Steuerwert der Eidg. Steuerverwaltung für 2019

Namenaktie	CHF 567.00
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023	102.90

Investor Relations
Cyrill Schneuwly
Thomas Kaul

Sprachen
Deutsch und Englisch

www.intershop.ch