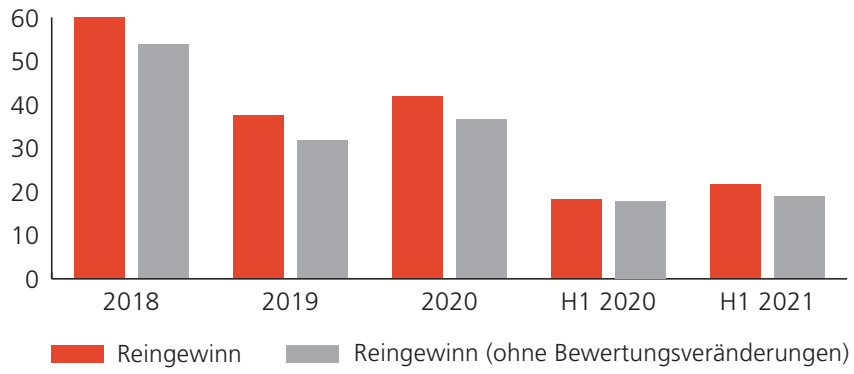
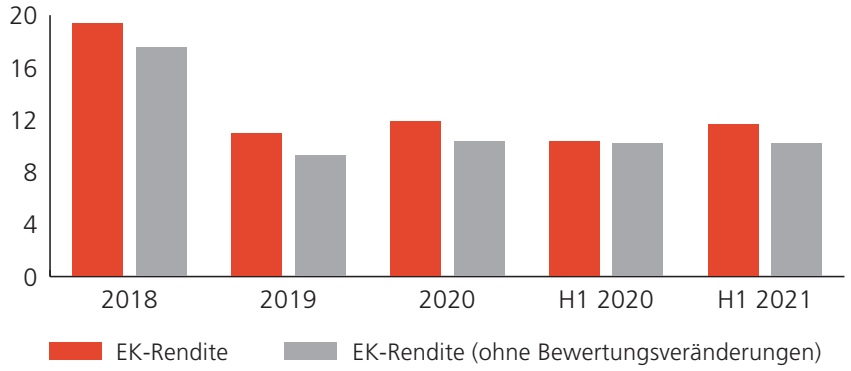
Halbjahresbericht 2021

intershop

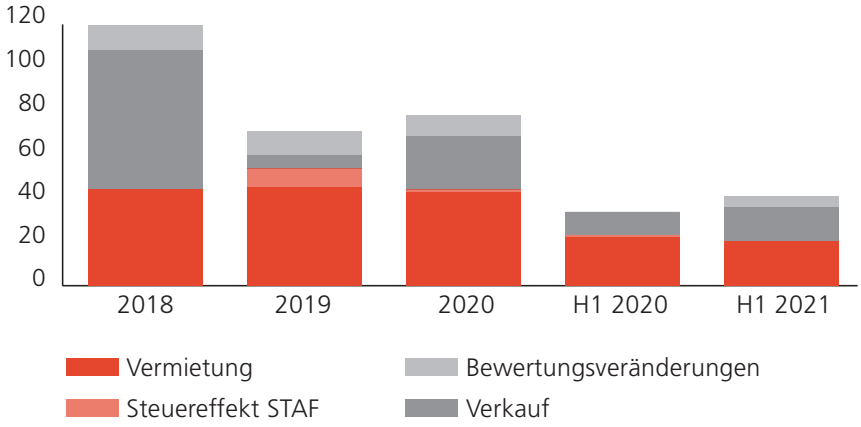
Reingewinn pro Aktie
(in CHF)



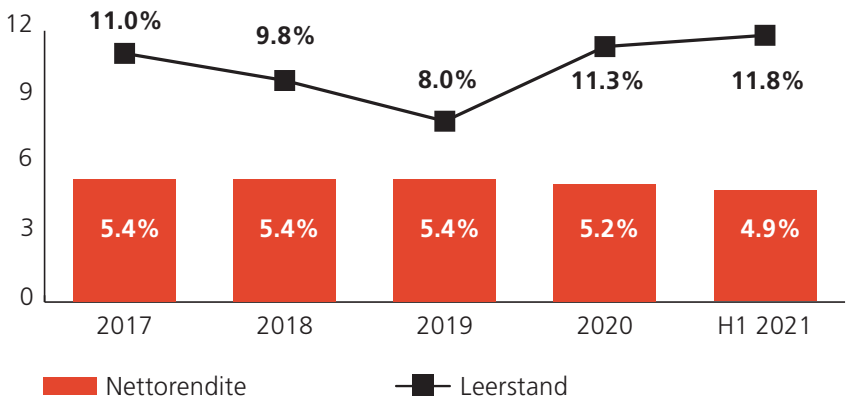
Eigenkapitalrendite
(in Prozent)



Reingewinn
(in CHF Mio.)



Nettorendite und Leerstandsquote
(in Prozent)



Kennzahlen Intershop-Gruppe

			1. Sem. 2021	1. Sem. 2020
Finanzen	Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	33.5	35.3
	Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	17.7	14.5
	Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	6.2	0.9
	Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	52.4	46.1
	Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	48.2	41.7
	Reingewinn	Mio. CHF	40.9	33.9
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	34.0	15.5
	Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	33.9	27.8
	Bilanzsumme[2]	Mio. CHF	1'407.2	1'378.3
	Immobilien[2]	Mio. CHF	1'348.0	1'333.3
	Finanzverbindlichkeiten[2]	Mio. CHF	515.9	465.1
	Eigenkapital[2]	Mio. CHF	705.9	710.6
	Eigenkapitalrendite[1]		11.6%	10.3%
	Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen[1) 6]		10.1%	10.1%
Portfolio	Anzahl Renditeliegenschaften[2]		40	40
	Anzahl Entwicklungsliegenschaften[2) 7]		12	12
	Vermietbare Fläche[2]	in m²	545'722	544'440
	Bruttorendite[2) 3) 4]		5.7%	6.0%
	Nettorendite[2) 3) 5]		4.9%	5.2%
	Leerstandsquote[2) 3]		11.8%	11.3%
Personal	Anzahl Mitarbeiter/-innen[2]		72	71
Aktie	Reingewinn pro Aktie[6]	CHF	21.51	18.06
	Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen[6]	CHF	18.82	17.82
	Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV)[2) 8]	CHF	371.52	374.02
	Börsenkurs am Bilanzstichtag[2]	CHF	608.00	615.00
	Dividende pro Aktie[9]	CHF	25.00	25.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode, siehe «Alternative Perfomancekennzahlen», GB 2020, S. 116

2) Angaben per 30.6.2021 und per 31.12.2020

3) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

4) Effektiver Jahres-Bruttomietertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Perfomancekennzahlen», GB 2020, S. 116

5) Effektiver Jahres-Bruttomietertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exkl. Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Perfomancekennzahlen», GB 2020, S. 116

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 2020 bzw. 2019

Intershop-Gruppe

1 Kennzahlen Intershop-Gruppe

Bericht zum Halbjahresabschluss 2021

4 Aktionärsbrief
7 Immobilienportfolio
10 Finanzen

Halbjahresrechnung 2021

14 Konsolidierte Bilanz
15 Konsolidierte Erfolgsrechnung
16 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
17 Konsolidierte Geldflussrechnung
18 Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2021
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 2021 3

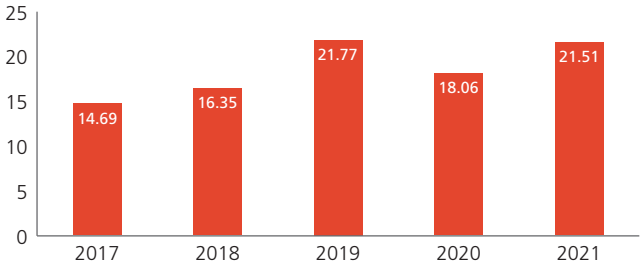
4 Aktionärsbrief
7 Immobilienportfolio
10 Finanzen

Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeitende

Das erste Semester 2021 hat sich trotz des zweiten Lockdowns erfreulich entwickelt. Der Reingewinn stieg um 20% auf CHF 40.9 Mio. an, was einem Gewinn von CHF 21.51 pro Aktie entspricht. Bezogen auf das Eigenkapital ergibt sich eine Rendite von 11.6%. Der Mietertrag bildete sich erwartungsgemäss um 5.6% auf CHF 37.3 Mio. zurück, da unter anderem der verkaufsbedingte Ertragsrückgang von rund CHF 1.4 Mio. nicht kompensiert werden konnte. Die Volatilität der Mieteinnahmen ist die Folge der Intershop-Strategie, erarbeitete Mehrwerte zu realisieren und deshalb vollvermietete Liegenschaften zu veräussern. Im Zusammenhang mit Covid-19 wurden ferner Mietnachlässe in der Höhe von CHF 0.4 Mio. gewährt. Aus den Liegenschaftsverkäufen resultierte ein erfreulicher Gewinnbeitrag von rund CHF 17.7 Mio. Die Neubewertung des Portfolios durch KPMG ergab eine Aufwertung von CHF 6.2 Mio. Der Finanzaufwand bildete sich leicht zurück. Erwähnenswert ist, dass Anfang Juni ein Green Bond über CHF 100 Mio. mit einer Laufzeit von 5 Jahren erfolgreich platziert werden konnte. Damit wird das Engagement für Nachhaltigkeit der Intershop Gruppe erneut unterstrichen.

Gewinn je Aktie im ersten Semester des entsprechenden Jahres in CHF

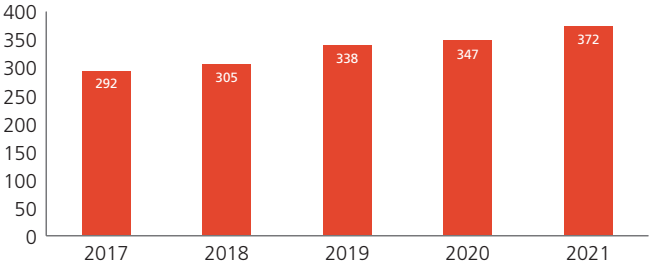


Intershop startete verhalten positiv ins laufende Geschäftsjahr, da Covid-19 unverändert das wirtschaftliche und gesellschaftliche Leben prägte. Trotz des nochmaligen Lockdowns entwickelte sich die Wirtschaft aber erfreulich und der 2020 erlittene starke Einbruch des BIP wird 2021 voraussichtlich durch einen starken Aufschwung kompensiert werden. Der Einfluss der Pandemie auf den Vermietungsmarkt ist jedoch nach wie vor spürbar. Mieter von Büroflächen können zurzeit nur schwer abschätzen, wie ihr Flächenbedarf zukünftig aussehen wird. Einem wegen Homeoffice rückläufigen Bedarf an Flächen steht das Bedürfnis nach genügend Distanz und grösseren Begegnungszonen gegenüber, was den Flächenbedarf tendenziell erhöht. In dieser unklaren Situation warten viele Mieter vorerst ab. Als Folge davon ist die Nachfrage nach Büroflächen verhalten, wodurch sich Leerstände schwerer abbauen lassen. In den besonders stark von den pandemiebedingten Einschränkungen betroffenen Segmenten Hotel, Gastronomie und Non-Food-Detailhandel ist Intershop nur unwesentlich exponiert. Im Wohnsegment hat die Pandemie dazu geführt, dass tendenziell grössere Wohnungen gesucht werden, aber auch der Kauf von Wohneigentum wurde befeuert. Trotz des Anstiegs der Nettozuwanderung in die Schweiz, einem Haupttreiber der Nachfrage nach Wohnflächen, hat sich die schweizweite Leerstandsquote weiter erhöht. Die Leerstände befinden sich aber primär an peripheren Lagen, während in den für Intershop wichtigen Grossagglomerationen die Nachfrage intakt blieb. Im Transaktionsmarkt hat sich die Tendenz der letzten Jahre bestätigt. Core-Liegenschaften und Wohnobjekte im städtischen Umfeld wurden stark nachgefragt, weshalb die Preise weiter gestiegen sind. Bei

Objekten mit grösseren Leerständen, anstehenden Sanierungen oder an peripheren Lagen stagnierten die Preise dagegen oder waren gar rückläufig. Zunehmend an Bedeutung gewinnt auch die Nachhaltigkeit einer Liegenschaft. Objekte mit «Handicap» sind grundsätzlich von Interesse für Intershop, da deren Repositionierung die Möglichkeit bietet, operativ Mehrwerte zu erarbeiten. Da keines der geprüften Angebote diese Chance eröffnete, wurde von einer Akquisition abgesehen. Verkauft wurden die Eigentumswohnungen des Promotionsprojektes in Basel.

Das Eigenkapital der Gruppe belief sich am Ende der Berichtsperiode auf CHF 706 Mio. und liegt damit, trotz Auszahlung einer Dividendensumme von CHF 47.5 Mio., nur CHF 5 Mio. unter dem Stand zu Beginn des Jahres. Die Dividende von CHF 25 je Aktie wurde somit bereits wieder zu 86% erarbeitet. Das anteilige Eigenkapital je Aktie betrug Ende der Berichtsperiode CHF 372.

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



Geschäftsverlauf

Der Immobilienmarkt stand im Zeichen der Zinsen und einer ansteigenden Teuerung. Die Meinungen am Markt sind geteilt. Während einige Experten nun das Ende der Tiefstzinsphase und die Rückkehr der Inflation erwarten, prognostizieren andere den langfristigen Verbleib auf niedrigem Zinsniveau. Betrachtet man Transaktionspreise von Core-Liegenschaften und deren Bewertungen, so scheinen die Anhänger der Theorie «Low-for-Long» den Markt zu bestimmen. Entsprechend schwierig gestaltet sich die Situation im Einkauf von neuen Objekten oder Projekten. Von Akquisitionen wurde aus bereits erwähnten Gründen abgesehen. Intershop wickelte im ersten Halbjahr den Verkauf der 30 Eigentumswohnungen in Basel ab und beurkundete den Verkauf der letzten beiden Eigentumswohnungen in Baden. Damit sind alle 78 Wohnungen des Projektes «Römerstrasse» verkauft.

Covid-19 beeinflusst Vermietung; Projektentwicklungen verlaufen planmässig

Der Lockdown ab Mitte Januar führte zu erneuten Anfragen nach Mietzinserlassen von direkt betroffenen Unternehmen. Nach individueller Prüfung jedes Antrags hat Intershop Nachlässe in der Höhe von rund CHF 0.4 Mio. gewährt. Aufgrund der zaghaften Nachfrage nach Büroflächen verlief die Vermietung leerstehender Flächen wenig dynamisch. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften erhöhte sich im ersten Semester von 11.3% auf 11.8%, was wesentlich auf drei sich in Sanierung befindliche Wohnliegenschaften zurückzuführen ist, deren Anteil an der Leerstandsquote überproportional von 1.2 auf 2.1 Prozentpunkte anstieg. Ohne unerwartete Kündigungen grösserer Mieter sollte die Leerstandsquote im zweiten Semester rückläufig sein. Die Nettorendite der Renditeliegenschaften betrug im ersten Semester attraktive 4.9%. Intershop erwartet, dass mit dem Ende der Pandemie die Nachfrage nach Büroflächen deutlich anziehen und sich infolgedessen der Ertrag und der Vermietungsstand verbessern werden. Die laufenden Projektentwicklungen kamen planmässig voran.

Von den Promotionsprojekten konnte die Überbauung in Basel abgeschossen werden, während die Bauarbeiten in Baden voraussichtlich im letzten Quartal 2022 enden. Beim Entwicklungsprojekt «AuPark» in Wädenswil wurde Anfang Juli das Baugesuch publiziert. In Winterthur, wo die Montagehalle für Stalder Rail erstellt wird, steht der Rohbau. Die Übergabe an den Mieter ist für Ende dieses Jahres geplant. In Pfäffikon SZ dauern mieterspezifische Ausbauarbeiten noch an, da diese erst nach einer Vertragsunterzeichnung ausgelöst werden. Bei den Renditeliegenschaften wurde die Aufstockung und Sanierung der Liegenschaft an der Rue de Lausanne in Genf im Juni abgeschlossen. Die Sanierung der bestehenden Wohnhochhäuser sowie die Erstellung der Anbauten in Basel verlaufen ebenfalls planmässig.

Organisation

An der 58. ordentlichen Generalversammlung, die aufgrund der Corona-Pandemie erneut ohne Teilnahme von Aktionären stattfand, wurde allen Traktanden zugestimmt. Damit wurden auch die bisherigen Verwaltungsräte für eine weitere Amtsperiode bestätigt.

Ausblick

Der erfreuliche Wirtschaftsaufschwung sowie der spürbare Rückgang von schwer an Covid Erkrankten nähren die Hoffnung, dass die Pandemie in absehbarer Zeit überwunden werden kann. Immer mehr Unternehmen bitten die Mitarbeiter zurück ins Büro, was der Belebung von Innenstädten und grösseren Bürogebäuden hilft. Die Mieter werden ihren künftigen Flächenbedarf auch zunehmend besser abschätzen können. Dies dürfte die Nachfrage nach Büroflächen beleben. Die Planung für die nachhaltige Sanierung des World Trade Center in Lausanne schreitet voran. Aufgrund der vorgesehenen massiven Eingriffe werden die zurzeit leerstehenden Flächen nicht vermietet. Ebenso ist eine Reduktion der Leerstandsquote in der Wohnüberbauung in Basel erst nach Bauvollendung, voraussichtlich im Jahr 2023, realistisch. Aus diesen Gründen erwartet Intershop, dass sich die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften Ende 2021 auf etwas unter 11% reduzieren wird, was leicht über dem im Frühjahr geäusserten Zielbereich liegt. Der Mietertrag sollte sich, unter Ausschluss von Zu- und Abgängen, stabil entwickeln, während für das nächste Jahr ein Anstieg erwartet wird. Der Transaktionsmarkt wird weiterhin aufmerksam verfolgt. Kaufgelegenheiten, die eine Realisierung von Mehrwerten ermöglichen, würden genutzt. Ebenso in Anspruch genommen würden attraktive Opportunitäten, bereits erarbeitete Mehrwerte zu realisieren. Die Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften kann nicht prognostiziert werden. Unter Ausschluss der Marktwertveränderungen und unter der Voraussetzung, dass Covid-19 das zweite Semester nicht negativ beeinflusst, 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, 18. August 2021

Immobilienportfolio

Mit einem zweiten Lockdown im Januar startete das neue Jahr wenig erfreulich. Nach einem scharfen Rückgang des Bruttoinlandprodukts (BIP) im Jahr 2020 zeichnete sich jedoch bereits eine deutliche Gegenreaktion ab, und die vorauslaufenden Indikatoren wie die Konsumentenstimmung und der Einkaufsmanagerindex signalisierten eine weitere Erholung. Aufgrund der enormen Geldmengenausweitung verharrten die Zinsen auf tiefem Niveau, auch wenn im Frühjahr wegen der ansteigenden Teuerung eine gewisse Unsicherheit entstand. In diesem Umfeld erwiesen sich die Immobilien erneut als gesuchte Anlagekategorie. Die Nettorenditen von Core-Liegenschaften sind, auch wenn sie nun teilweise unter zwei Prozent liegen, im Vergleich zu anderen Anlagen unverändert attraktiv. Aufgrund der unklaren Folgen der Pandemie standen vor allem Wohnobjekte und Objekte an sehr zentralen Lagen (CBD), die über langfristige Verträge mit bonitätsstarken Mietern verfügen, ganz oben auf der Wunschliste der Investoren. Immobilien mit grösseren Leerständen, an peripheren Standorten liegend oder mit Sanierungsstau, waren deutlich weniger gesucht und verzeichneten auch nur in Ausnahmefällen eine Wertsteigerung. Das Thema Nachhaltigkeit respektive die damit zusammenhängenden Investitionen scheinen noch nicht überall in den Akquisitionsbewertungen angekommen zu sein. In diesem Umfeld konnte Intershop keine erfolgsversprechende Kaufgelegenheit identifizieren und verzichtete auf eine Akquisition. Verkauft wurden die drei letzten Eigentumswohnungen in Basel. Mit der Übergabe aller 30 Wohnungen konnte dieses Promotionsprojekt sehr erfolgreich abgeschlossen werden. Beurkundet wurde der Verkauf der letzten der 78 Wohnungen des Promotionsprojektes «Römerstrasse» in Baden.

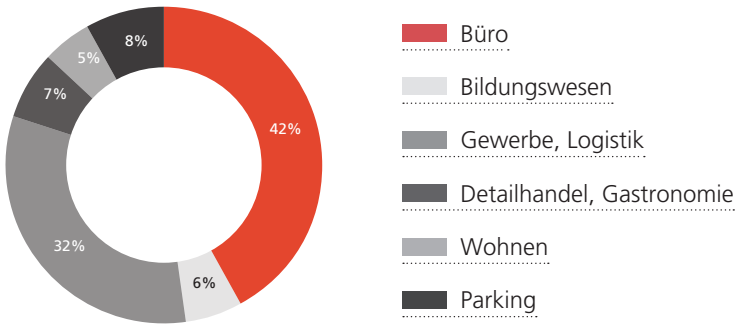
Auch während des zweiten Lockdowns beantragten diverse direkt betroffene Mieter Unterstützung in Form von Mietzinserlassen. Erneut hat Intershop jeden Fall einzeln geprüft und beurteilt. Insgesamt wurde der Ertrag deswegen mit CHF 0.4 Mio. belastet.

Die Nachfrage nach Wohnflächen war unverändert hoch, da für viele Mieter die Wohnqualität an Bedeutung gewonnen hat und die Zuwanderung trotz Pandemie hoch blieb. Das Überangebot in diesem Segment betrifft überwiegend die für Intershop nicht relevanten peripheren Lagen und teilweise hochpreisige Objekte. Der Anstieg der Leerstände in den Objekten in Basel, Bern und Genf ist nicht auf fehlende Nachfrage, sondern auf die laufenden Sanierungsarbeiten zurückzuführen. Leerstehende und gekündigte Wohnungen werden hier bis zur Bauvollendung nicht wiedervermietet. Nach wie vor verhalten ist die Nachfrage nach Büroflächen. Viele Mieter können zurzeit noch nicht abschätzen, welchen Einfluss die Pandemie auf ihren Flächenbedarf nach sich ziehen wird und wie die Arbeitsflächen zukünftig aussehen werden. Während Homeoffice den Flächenbedarf einerseits reduziert, wird andererseits durch grössere Begegnungszonen und die Einhaltung von Mindestabständen zusätzlicher Raum benötigt. Intershop ist deshalb bezüglich der zukünftigen Büroflächennachfrage positiv gestimmt. Schwierig blieb die Situation im Non-Food-Detailhandel und für Hotels. Das diesbezügliche Exposure von Intershop ist jedoch gering. Während der Lebensmittelhandel an städtischen Lagen wegen der Arbeit im Homeoffice eher Umsatz verloren hat, konnten Geschäfte in der Agglomeration zulegen. Mit zunehmender Rückkehr ins Büro zeichnet sich hier aber eine Trendwende ab. Die unveränderte Nachfrage nach guten Standorten zeigt sich auch im «AuPark», wo der zukünftige Hauptmieter der Quartierversorgung bereits Jahre vor der Fertigstellung gewonnen werden konnte. In der Verpflegung haben Anbieter von Take-away eher von der Pandemie profitiert. Die wenigen Restaurants im Portfolio haben, auch dank der Unterstützung von Intershop, den Lockdown

gut überstanden und verzeichnen seit Wiedereröffnung ermutigende Umsatzzahlen. Die Flächennachfrage für produzierende Unternehmen zeigte sich dagegen wenig verändert. Da viele produzierende Betriebe Lieferengpässe verspüren, ist mittelfristig denkbar, dass Produktionsschritte in die Schweiz zurückgeholt werden, was einen positiven Effekt auf die entsprechende Flächennachfrage hätte.

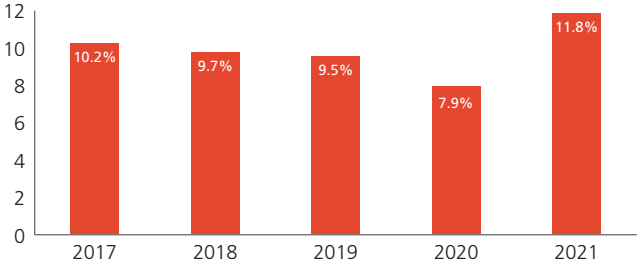
Im ersten Semester standen, nebst den pandemiebedingten Herausforderungen, die laufenden und geplanten Entwicklungen im Fokus.

Portfolio nach Nutzungsart (Basis Mieterträge in der Berichtsperiode)



Verkaufsbedingt rückläufiger Mietertrag und leicht steigende Leerstandsquote
Im Vorjahr wurden mit Kilchberg und Dietikon zwei vollvermietete Objekte mit einem Jahresertrag von mehr als CHF 3 Mio. veräussert. Zudem bildete sich aufgrund laufender Sanierungen der Ertrag von drei Liegenschaften um rund CHF 0.35 Mio. zurück. Da keine Zugänge erfolgten, reduzierte sich der Liegenschaftsertrag deshalb erwartungsgemäss um knapp 6% auf CHF 37.3 Mio. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften stieg gegenüber Ende 2020 in einem herausfordernden Umfeld um 0.5 Prozentpunkte an. Dies ist auf die sich in Sanierung befindlichen Objekte in Genf, Basel und Bern zurückzuführen. Um Komplikationen zu vermeiden, verzichtet Intershop kurz vor und während einer Sanierung darauf, gekündigte Flächen neu zu vermieten. Unter Ausschluss dieser Objekte, die zusammen rund einen Sechstel aller Leerstände ausmachen (2.1 Prozentpunkte), hätte sich die Leerstandsquote um 0.4 Prozentpunkte reduziert. Intershop erwartet, dass diese Leerstände nach Bauvollendung zeitnah vermietet werden können. Erfreuliche Vermietungen konnten unter anderem im «Puls 5» in Zürich und in Cham erzielt werden.

Entwicklung der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften in % per 30. Juni



Projekte und Bauvorhaben kommen planmässig voran

Während in der Vorjahresperiode die Pandemie die Bauabläufe deutlich beeinflusste, verliefen die Bauvorhaben im Berichtssemester weitgehend planmässig. In Genf an der Rue de Lausanne konnte die Aufstockung und Sanierung kurz vor Ende des ersten Semesters abgeschlossen werden. Für die überwiegende Anzahl der neuen Wohnungen liegen Mietverträge vor. In Basel an der Redingstrasse kommen sowohl die Arbeiten an den Neubauten als auch die Sanierung der bestehenden Wohnhochhäuser wie geplant voran. Aufgrund der baubedingten Unannehmlichkeiten haben jedoch rund ein Viertel der bestehenden Mieter die Wohnungen verlassen, was die Leerstandsquote entsprechend ansteigen liess. Auch die Promotionsprojekte entwickelten sich erfreulich. In Basel wurden alle 30 Eigentumswohnungen fertiggestellt und den Käufern übergeben. Mit einem Gewinn von CHF 13.7 Mio. war auch dieses Projekt sehr erfolgreich. Bei der Erstellung der 78 Eigentumswohnungen in Baden wurden die umfangreichen Vorbereitungsarbeiten im Untergrund abgeschlossen. Der diesbezügliche Aufwand lag zeitlich als auch in der Höhe über den Erwartungen. Gleichwohl wird die Bauvollendung aller bereits verkauften 78 Wohnungen im Jahr 2022 erwartet.

Die Planungen und Bauvorbereitungen des Entwicklungsprojekts «AuPark» in Wädenswil wurden vorangetrieben. Die Stadt Wädenswil hat das im letzten November eingereichte Bauprojekt am 2. Juli 2021 publiziert. Nach Ablauf der Auflagefrist rechnet die Stadt mit einer Bearbeitungszeit von bis zu vier Monaten, um die Baubewilligung auszuarbeiten. Um zeitnah mit dem Rückbau beginnen zu können, wurde das Objekt per Ende Juni weitestgehend geleert. In Oberwinterthur kamen die Arbeiten für die Montagehalle von Stadler Rail zügig voran. Die Sanierungsarbeiten des Grundausbaus der Gewerbeliegenschaft in Pfäffikon SZ wurden planmässig fertiggestellt. Mit dem Projektabschluss wird zugewartet, bis die noch ausstehenden Ausbauten vorgenommen wurden. Diese sind jedoch abhängig von der Unterzeichnung von Mietverträgen mit Grossmietern.

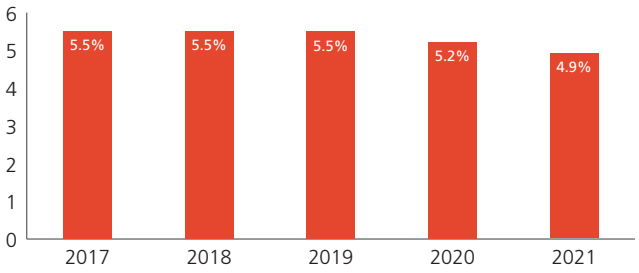
Finanzen

Erfolgreiches Semester mit einer Eigenkapitalrendite von 11.6%
Erwartungsgemäss ist der Mietertrag von Intershop im ersten Semester 2021 im Vergleich zur Vorjahresperiode um 5.6% auf CHF 37.3 Mio. gesunken. Der Rückgang ist überwiegend auf die 2020 getätigten Verkäufe sowie den Anstieg des Leerstands zurückzuführen. Daneben waren die pandemiebedingten negativen Ertragseffekte durch Mietzinserlasse mit CHF 0.4 Mio. kleiner als im Vorjahr mit CHF 1.0 Mio. Die Bruttorendite des Portfolios von Renditeliegenschaften betrug 5.7% und ist durch einen Covid-19-Effekt von 0.1 Prozentpunkten belastet.

Aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen an der Gellertstrasse in Basel sowie aufgrund von Auflösungen von Rückstellungen und Abgrenzungen für Gewährleistungen aus früheren Verkäufen resultierte ein Erfolg von CHF 17.7 Mio.

Der Liegenschaftsaufwand hat sich um 8.5% reduziert und lag bei tiefen 10.2% 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 betrug im ersten Semester trotz Pandemieeffekten von 0.1 Prozentpunkten attraktive 4.9%.

Nettorendite Renditeliegenschaften per 30. Juni des entsprechenden Jahres in %



Der administrative Aufwand hat sich im Vorjahresvergleich unter anderem aufgrund der Kosten im Zusammenhang mit der Emission des Green Bond um 4.5% erhöht. Der Personalaufwand stieg infolge eines leicht höheren Personalbestands und aufgrund gestiegener Abgrenzungen für erfolgsabhängige Entschädigungen um 4.6% an.

Der Marktwert der Liegenschaften per Halbjahresende wurde erneut von KPMG Real Estate ermittelt und erfuhr eine Aufwertung von CHF 6.2 Mio. respektive 0.5% des Portfoliowertes. Nebst tieferen Diskontierungssätzen für Core- und Wohnimmobilien waren die Werttreiber erneut Änderungen in der Mietsituation sowie bei den geplanten respektive getätigten Investitionen. Da die Effekte von Planungs- und Entwicklungsprojekten erst nach Vorliegen einer rechtsgültigen Baubewilligung in der Bewertung berücksichtigt werden können, wurde das Bewertungsresultat im ersten Semester 2021 durch aufgelaufene Projektkosten um CHF 1.1 Mio. negativ beeinflusst. Die Bandbreite der nominalen Diskontierungssätze hat sich mit 3.3% bis 6.6% gegenüber der Beurteilung per Ende 2020 mit 3.5% bis 6.6% leicht vergrössert.

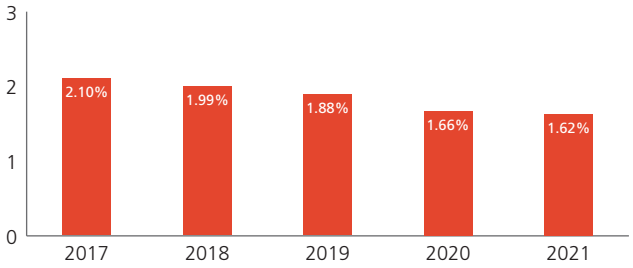
Der Zinsaufwand reduzierte sich wegen der im Vergleich zum 30. Juni 2020 um CHF 15 Mio. gesunkenen Verschuldung und der tieferen Zinssätze um CHF 0.3 Mio. bzw. 7.4% auf CHF 4.2 Mio. Wie im Vorjahressemester wurde ein geringfügiger Finanzertrag erwirtschaftet.

Der Steueraufwand ist im Vorjahresvergleich leicht um CHF 0.4 Mio. auf CHF 7.3 Mio. gesunken. Der Gewinn nach Steuern lag 20.4% über dem Vorjahreswert und betrug CHF 40.9 Mio., was einer Eigenkapitalrendite von 11.6% entspricht.

Starke Bilanz mit Eigenkapitalquote von 50.2% und erster Green Bond

Aufgrund der im ersten Semester 2021 getätigten Investitionen von CHF 33.9 Mio. und der Aufwertung ist der Wert des Immobilienportfolios im Vergleich zum Jahresende ungeachtet der Verkäufe leicht gestiegen. Die verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegen mit CHF 515.9 Mio. um CHF 50.8 Mio. höher als am 31. Dezember 2020, während sich der durchschnittliche Zinssatz von 1.88% per Jahresende auf 1.62% vermindert hat. Im Juni wurde erstmals ein Green Bond von CHF 100 Mio. mit einem Coupon von 0.3% und einer Laufzeit von 5 Jahren emittiert. Der Erlös der Anleihe wird für die nachhaltige Entwicklung und Sanierung von Liegenschaften verwendet, wobei sich Intershop an ihrem neuen Green Bond Framework, das auf der Website zur Verfügung steht, orientiert.

Durchschnittlicher Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten in % per 30. Juni



Trotz der Dividendenausschüttung von CHF 47.5 Mio. verminderte sich das Eigenkapital lediglich um CHF 4.8 Mio. Dabei resultiert eine sehr solide Eigenkapitalquote von 50.2%.

Unterdurchschnittliche Performance der Intershop-Aktie

Der Total Return der Intershop-Aktie im ersten Semester 2021, das heisst die Veränderung des Börsenkurses zuzüglich der bezahlten Dividende, belief sich auf 2.9% und lag damit unter dem Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR mit 4.0%.

Stabiles Aktionariat

Ende Juni 2021 hatte Intershop 1'111 eingetragene Aktionäre. Meldepflichtige Grenzwerte wurden in der Berichtsperiode keine unter- bzw. überschritten. Der Dispobestand ist seit Jahresende von 17.2% auf 17.7% gestiegen. Unverändert werden rund 98% der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien von Aktionären mit Domizil in der Schweiz gehalten.

Intershop-Gruppe 13
Halbjahresrechnung

14 Konsolidierte Bilanz
15 Konsolidierte Erfolgsrechnung
16 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
17 Konsolidierte Geldflussrechnung
18 Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2021
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	30.06.2021	31.12.2020
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		47'079	33'471
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		386	324
Sonstige kurzfristige Forderungen		9'447	9'284
Promotionsliegenschaften	1	40'601	54'485
Rechnungsabgrenzungen		1'476	848
Total Umlaufvermögen		**98'989**	98'412
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	2	1'152'901	1'131'190
Entwicklungsliegenschaften	3	154'480	147'649
Übrige Sachanlagen		273	309
Immaterielle Anlagen		1	3
Latente Steuerguthaben		127	161
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen		391	596
Total Anlagevermögen		**1'308'173**	1'279'908
Total Aktiven		**1'407'162**	1'378'320
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4	121'000	156'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		22'568	31'127
Steuerverbindlichkeiten		12'490	18'222
Derivative Finanzinstrumente	5	353	1'175
Kurzfristige Rückstellungen		2'162	3'134
Rechnungsabgrenzungen		23'106	24'316
Total kurzfristiges Fremdkapital		**181'679**	233'974
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4	394'895	309'094
Derivative Finanzinstrumente	5	7'771	9'298
Latente Steuerverbindlichkeiten		113'587	111'806
Langfristige Rückstellungen		3'341	3'516
Total langfristiges Fremdkapital		**519'594**	433'714
Total Fremdkapital		**701'273**	667'688
Eigenkapital			
Aktienkapital	6	19'000	19'000
Kapitalreserven		7'757	7'762
Gewinnreserven		679'132	683'870
Total Eigenkapital		**705'889**	710'632
Total Passiven		**1'407'162**	1'378'320

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	**1. Sem. 2021**	1. Sem. 2020
Liegenschaftsertrag	8	37'293	39'500
Erfolg aus Verkauf	9	17'730	14'515
Übriger Erfolg		1'989	2'114
Total betrieblicher Ertrag		**57'012**	56'129
Liegenschaftsaufwand	10	3'813	4'169
Personalaufwand		5'693	5'442
Administrativer Aufwand		1'322	1'265
Total betrieblicher Aufwand		**10'828**	10'876
Bewertungsveränderungen	11	6'179	883
Betriebsergebnis (EBIT)		**52'363**	46'136
Finanzertrag	12	26	54
Finanzaufwand	12	–4'193	–4'528
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern		**48'196**	41'662
Ertragssteuern	13	–7'319	–7'718
Reingewinn		**40'877**	33'944
Es bestehen keine Minderheitsanteile.			
Reingewinn pro Aktie (CHF)	14	**21.51**	18.06
Reingewinn pro Aktie (verwässert) (CHF)	14	**21.51**	18.06

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: Allg. Gewinn-reserven	Gewinn-reserven: Absicherungs-instrumente	Total Kapital
Stand per 1.1.2020		**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**
Verkauf eigene Aktien	6		1'980	9'979			11'959
Veränderung derivative Finanzinstrumente	5					1'131	1'131
Reingewinn 2. Semester 2020					44'412		44'412
Stand per 31.12.2020		**19'000**	**7'762**	**0**	**692'042**	**–8'172**	**710'632**
Kauf eigene Aktien	6			–1'023			–1'023
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	6		–5	1'023			1'018
Dividendenzahlung					–47'500		–47'500
Veränderung derivative Finanzinstrumente	5					1'885	1'885
Reingewinn 1. Semester 2021					40'877		40'877
Stand per 30.6.2021		**19'000**	**7'757**	**0**	**685'419**	**–6'287**	**705'889**

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	**1. Sem. 2021**	1. Sem. 2020
Reingewinn		40'877	33'944
Ertragssteueraufwand	13	7'319	7'718
Bewertungsveränderungen	11	–6'179	–883
Abschreibungen		66	68
Zinsertrag	12	–18	–54
Übriger Finanzerfolg	12	–8	0
Zinsen erhalten		26	53
Zinsaufwand	12	4'193	4'528
Zinsen bezahlt		–4'989	–5'065
Ertragssteuern bezahlt		–12'149	–6'437
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	9	–17'730	–14'515
Einzahlungen aus Verkauf von Promotionsliegenschaften		34'713	6'659
Auszahlungen für Investitionen in Promotionsliegenschaften		–11'139	–8'931
Liquiditätsunwirksame Veränderung Rückstellungen		24	–720
Veränderungen des Nettoumlaufvermögens		–1'042	–816
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		**33'964**	15'549
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften		–14'331	–12'816
Einzahlungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften		0	19'963
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsliegenschaften		–8'474	–6'086
Einzahlungen aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften		0	12'244
Auszahlungen für Kauf von Mobilien und immateriellen Anlagen		–28	–34
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		**–22'833**	13'271
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	4	120'000	47'250
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	4	–69'000	–20'249
Dividendenausschüttung		–47'500	–46'960
Kauf eigener Aktien	6	–1'023	–1'298
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		**2'477**	–21'257
Zunahme der flüssigen Mittel		**13'608**	7'563
Stand der flüssigen Mittel per 1. Januar		33'471	17'155
Stand der flüssigen Mittel per 30. Juni		**47'079**	24'718

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2021

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 2021 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 2020 erwähnten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie die Berechnungsmethoden wurden unverändert angewandt.

Konsolidierungskreis

In der Berichtsperiode waren keine Änderungen des Konsolidierungskreises gegenüber dem Abschluss per 31. Dezember 2020 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)	**30.6.2021**	31.12.2020
Stand per 1.1.	54'485	32'249
Investitionen	11'492	22'236
Abgänge	–25'376	0
Stand per Bilanzstichtag	**40'601**	54'485

In der Berichtsperiode wurden die 30 Eigentumswohnungen des Projekts «Gellertstrasse» verkauft und ein Verkäusserungsetrag von CHF 41.0 Mio. erwirtschaftet (Vorjahr: 0). Der Brandversicherungswert respektive die Bauzeitversicherung der Promotionsliegenschaften beträgt CHF 57 Mio. (31.12.2020: 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 wurden 30 Eigentumswohnungen realisiert.

Projektstand: Alle Wohnungen wurden im ersten Halbjahr 2021 an die Käufer übergeben. Im Bestand der Gruppe befinden sich noch 11 Parkplätze.

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 für das 4. Quartal 2022 vorgesehen.

Verkaufsstand: Im April 2020 erfolgte der Verkaufsstart, und bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts lagen für alle 78 Wohnungen beurkundete Kaufverträge vor.

Weitere Projekte

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

2 Renditeliegenschaften

(in CHF 1'000)	Geschäfts-liegen-schaften	Gewerbe-liegen-schaften	Wohn-liegen-schaften	Total Liegen-schaften
Stand per 1.1.2020[1)]	761'872	315'280	74'413	1'151'565
Investitionen	9'725	2'906	8'175	20'806
Abgänge	0	–36'212	–14'230	–50'442
Marktwertveränderung 2020	4'643	5'462	–844	9'261
Stand per 31.12.2020	776'240	287'436	67'514	1'131'190
Investitionen	2'903	2'155	8'990	14'048
Marktwertveränderung 2021	6'055	158	1'450	7'663
Stand per 30.6.2021	785'198	289'749	77'954	**1'152'901**

1) davon Renditeliegenschaften zur Veräusserung TCHF 14'209 (Wohnliegenschaften)

Intershop hat in der Berichtsperiode keine Renditeliegenschaften verkauft oder gekauft. Der Brandversicherungswert der Renditeliegenschaften beträgt per Bilanzstichtag CHF 1'374 Mio. (31.12.2020: CHF 1'367 Mio.).

Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

	Anschaffungskosten[1)]		Marktwert	
(in CHF 1'000)	**30.6.2021**	31.12.2020	**30.6.2021**	31.12.2020
Renditeliegenschaften				
Geschäftsliegenschaften				
Grossraum Zürich	397'476	395'961	526'749	524'298
Genferseegebiet	159'349	158'082	169'411	163'003
Basel/Bern/Mittelland	86'140	86'019	85'687	85'588
übrige Regionen	3'674	3'674	3'351	3'351
Total Geschäftsliegenschaften	**646'639**	643'736	**785'198**	776'240
Gewerbeliegenschaften				
Grossraum Zürich	63'804	63'768	60'698	60'661
Genferseegebiet	127'186	126'674	161'146	160'681
Basel/Bern/Mittelland	25'229	24'126	33'489	32'194
übrige Regionen	29'972	29'468	34'416	33'900
Total Gewerbeliegenschaften	**246'191**	244'036	**289'749**	287'436
Wohnliegenschaften				
Basel/Bern/Mittelland	70'748	61'759	77'954	67'514
Total Wohnliegenschaften	**70'748**	61'759	**77'954**	67'514
Total Renditeliegenschaften	**963'578**	949'531	**1'152'901**	1'131'190

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)	**30.6.2021**	31.12.2020
Stand per 1.1.	147'649	128'954
Investitionen	8'315	18'038
Abgänge	0	–3'453
Marktwertveränderung	–1'484	4'110
Stand per Bilanzstichtag	**154'480**	147'649

In der Berichtsperiode wurde keine Entwicklungsliegenschaft gekauft oder verkauft. Der Brandversicherungswert der Gebäude beträgt per Bilanzstichtag CHF 440 Mio. (31.12.2020: CHF 437 Mio.).

Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

	Anschaffungskosten[1)]		Marktwert	
(in CHF 1'000)	**30.6.2021**	31.12.2020	**30.6.2021**	31.12.2020
Entwicklungsliegenschaften				
Grossraum Zürich	143'027	135'080	146'529	139'676
Basel/Bern/Mittelland	8'613	8'244	7'951	7'973
Total Entwicklungsliegenschaften	**151'640**	143'324	**154'480**	147'649

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

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

4 Finanzverbindlichkeiten

(in CHF 1'000)	**30.6.2021**	31.12.2020
Hypotheken und Darlehen	121'000	156'000
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	**121'000**	156'000
Hypotheken und Darlehen	195'000	209'000
Anleihen	199'895	100'094
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	**394'895**	309'094
Total Finanzverbindlichkeiten	**515'895**	465'094

In der Berichtsperiode wurden CHF 69.0 Mio. Finanzverbindlichkeiten zurückbezahlt sowie Finanzverbindlichkeiten im Umfang von CHF 120.0 Mio. aufgenommen.

Fälligkeiten der verzinslichen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten aus Darlehen, Hypotheken und der Anleihe sowie Zinsbindung per 30. Juni 2021:

(in CHF 1'000)	Fälligkeiten	feste Zinsbindung
< 1 Jahr	121'000	101'000
1 bis 2 Jahre	100'074	100'074
2 bis 3 Jahre	0	0
3 bis 4 Jahre	0	0
4 bis 5 Jahre	99'821	99'821
> 5 Jahre	195'000	195'000
Total	**515'895**	**495'895**

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf CHF 662 Mio. (31.12.2020: CHF 863 Mio.). Darlehens- und Hypothekarschulden von insgesamt CHF 296 Mio. (CHF 437 Mio.) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten beträgt 1.62% (31.12.2020: 1.88%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung, unter Berücksichtigung der laufenden Zinsabsicherungsgeschäfte, von 60 Monaten (58 Monate). Am Bilanzstichtag waren 96% (89%) festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken, Darlehen und Anleihen) oder zinsabgesicherte Rollover-Kredite und 4% (11%) 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.

Im ersten Halbjahr 2021 wurde eine Obligationenanleihe von CHF 100 Mio. mit einer Laufzeit von 5 Jahren als Green Bond emittiert, die an der SIX Swiss Exchange kotiert ist. Der Coupon von 0.3% ist jährlich zahlbar am 29. Juni. In den Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung werden die ausstehenden Anleihen wie folgt ausgewiesen:

(in CHF 1'000)	**30.6.2021**	31.12.2020
Stand per 1.1.	100'094	100'136
Ausgabe	99'821	0
Amortisation Emissionskosten	–20	–42
Stand per Bilanzstichtag	**199'895**	100'094

Die ausstehenden Anleihen wurden zu folgenden Bedingungen ausgegeben:

	1.125% Anleihe 2015-2023	**0.3% Green Bond 2021-2026**
Volumen	CHF 100 Mio.	CHF 100 Mio.
Laufzeit	8 Jahre (17.4.2015-17.4.2023)	5 Jahre (29.6.2021-29.6.2026)
Coupon	1.125%, zahlbar jährlich am 17.4.	0.3%, zahlbar jährlich am 29.6.
effektive Verzinsung	1.09%	0.35%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	27'577'643	111'139'299

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 137 Mio. (31.12.2020: CHF 157 Mio.). Die Details sind aus den nachstehenden Tabellen ersichtlich:

30.6.2021 (in CHF 1'000)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert positiv	Wiederbeschaffungswert negativ
2021	1.19%	45'000	-	224
2021	0.93%	30'000	-	129
2028	1.46%	24'000	-	2'967
2028	1.47%	38'000	-	4'804
Total		**137'000**	**-**	**8'124**

31.12.2020 (in CHF 1'000)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert positiv	Wiederbeschaffungswert negativ
2021	1.19%	45'000	-	677
2021	0.93%	30'000	-	392
2021	1.33%	20'000	-	106
2028	1.46%	24'000	-	3'528
2028	1.47%	38'000	-	5'769
Total		157'000	-	10'472

Die Marktwertveränderungen der Zinsabsicherungsgeschäfte von CHF 2.3 Mio. (vor latenten Steuern) bzw. CHF 1.9 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 31.12.2020	1'900'000	19'000
Ausgegebenes Aktienkapital per 30.6.2021	**1'900'000**	**19'000**

Eigene Aktien:

	Aktien (Anzahl)	Aktien (in CHF 1'000)
Stand per 1.1.2020	20'000	9'979
Kauf eigener Aktien	2'122	1'298
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	–2'122	–1'009
Verkauf eigener Aktien	–20'000	–11'958
Kursdifferenz	-	1'690
Stand per 31.12.2020	**0**	**0**
Kauf eigener Aktien	1'654	1'023
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	–1'654	–1'018
Kursdifferenz	-	-5
Stand per 30.6.2021	**0**	**0**

7 Eigenkapital (NAV) pro Aktie

	30.6.2021	31.12.2020
Eigenkapital[1)]	705’889	710’632
Anzahl ausstehender Aktien[2)]	1’900’000	1’900’000
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV)[3)]	**371.52**	374.02

1) In CHF 1’000

2) Ausgegebene Aktien abzüglich eigene Aktien am Bilanzstichtag

3) In CHF

8 Liegenschaftsertrag

(in CHF 1’000)	**1. Sem. 2021**	1. Sem. 2020
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	20’769	21’581
Gewerbeliegenschaften	10’879	11’608
Wohnliegenschaften	1’259	1’452
Entwicklungsliegenschaften	4’385	4’672
Veräusserte Liegenschaften	1	187
Total	**37’293**	39’500

Im Zusammenhang mit den Covid-19-bedingten Einschränkungen wurden wie im Jahr 2020 mit den betroffenen Mietern partnerschaftliche Vereinbarungen umgesetzt, die je nach Dauer und Schwere der Einschränkungen Mietzinsstundungen oder Mietzinserlasse umfassen. Die Summe der vereinbarten bzw. erwarteten Mietzinserlasse belief sich im ersten Semester auf CHF 0.4 Mio. (CHF 0.7 Mio.) Zudem wurden im Vorjahr 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 %)	**30.6.2021**	31.12.2020
Wohnen	5.4	5.4
ohne festen Verfall	17.9	18.0
< 1 Jahr	7.8	6.5
1 bis 2 Jahre	15.9	14.7
2 bis 3 Jahre	10.9	10.5
3 bis 4 Jahre	15.5	12.1
4 bis 5 Jahre	7.5	12.0
> 5 Jahre	19.1	20.8
Total	**100.0**	100.0

Die fünf grössten Mieter sind nachfolgend aufgeführt:

(in %)	**30.6.2021**	31.12.2020
Kanton Waadt	6.7	6.6
Kanton Zürich	5.0	4.9
Sauvin Schmidt SA	4.4	4.4
Migros	3.3	3.5
Oertli Werkzeuge AG	2.2	2.2
Total	**21.6**	21.6

Der Anteil der öffentlichen Hand, worunter alle Mietverträge mit dem Bund, den Kantonen, Gemeinden oder mit deren zusammenhängenden juristischen Personen und Organisationen subsumiert sind, beträgt 14.1% (31.12.2020: 14.1%).

9 Erfolg aus Verkauf

(in CHF 1'000)	**1. Sem. 2021**	1. Sem. 2020
Verkaufserlöse Renditeliegenschaften	0	20'100
Auflösung Rückstellung für Gewährleistungen	2'121	0
Bilanzwert Ende Vorperiode	0	–14'209
Investitionen laufendes Jahr	0	–21
Bruttoverkaufserfolg	**2'121**	5'870
Verkaufsaufwand	–14	–137
Erfolg Renditeliegenschaften	**2'107**	5'733
Verkaufserlöse Entwicklungsliegenschaften	0	12'244
Bilanzwert Ende Vorperiode	0	–1'894
Investitionen laufendes Jahr	0	–1'495
Bruttoverkaufserfolg	**0**	8'855
Verkaufsaufwand	0	–73
Erfolg Entwicklungsliegenschaften	**0**	8'782
Verkaufserlöse Promotionsliegenschaften	40'999	0
Anpassungen Abgrenzungen und Rückstellungen für Gewährleistungen	1'938	0
Bilanzwert Ende Vorperiode	–20'821	0
Investitionen laufendes Jahr	–5'706	0
Bruttoverkaufserfolg	16'410	0
Verkaufsaufwand	–787	0
Erfolg Promotionsliegenschaften	**15'623**	0
Total	**17'730**	14'515

Intershop hat in der Berichtsperiode die 30 Eigentumbswohnungen des Projekts «Gellertstrasse» verkauft. Aufgrund von Anpassungen und Auflösungen von Rückstellungen und Abgrenzungen für Gewährleistungen aus früheren Verkäufen resultierte ein Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften sowie ein zusätzlicher Erfolg aus Verkauf von Promotionsliegenschaften.

10 Liegenschaftsaufwand

(in CHF 1'000)	**1. Sem. 2021**	1. Sem. 2020
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	2'375	2'173
Gewerbeliegenschaften	931	857
Wohnliegenschaften	189	226
Entwicklungsliegenschaften	320	848
Veräusserte Liegenschaften	–2	65
Total	**3'813**	4'169

Der Aufwand der Liegenschaften setzt sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1'000)	**1. Sem. 2021**	1. Sem. 2020
Unterhalts- und Reparaturarbeiten	1'422	1'510
Fremdmiete	15	11
Versicherungsaufwand	494	523
Steuern	398	406
Baurechtsaufwand	410	450
Liegenschaftsverwaltungshonorare	185	218
Nicht verrechenbare Nebenkosten	621	771
Übriger Aufwand	268	280
Total	**3'813**	4'169

11 Bewertungsveränderungen

(in CHF 1'000)	**1. Sem. 2021**	1. Sem. 2020
Höherbewertung Renditeliegenschaften	10'366	11'626
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	–2'703	–10'420
Höherbewertung Entwicklungsliegenschaften	1'052	2'508
Tieferbewertung Entwicklungsliegenschaften	–2'536	–2'831
Total	**6'179**	883

Als unabhängiger Liegenschaftenschätzer wurde KPMG AG Real Estate, Zürich, beauftragt. Die Bandbreite der nominalen Diskontierungssätze hat sich mit 3.3% bis 6.6% gegenüber der Beurteilung per Ende 2020 mit 3.5% bis 6.6% leicht vergrössert.

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 nicht genug aktuelle Vergleichsabschlüsse und Transaktionen mit diesen Randbedingungen vorliegen.

12 Finanzergebnis

(in CHF 1'000)	**1. Sem. 2021**	1. Sem. 2020
Zinsertrag	18	54
Übriger Finanzertrag	8	0
Total Finanzertrag	**26**	54

(in CHF 1'000)	**1. Sem. 2021**	1. Sem. 2020
Zinsaufwand	–4'193	–4'528
Total Finanzaufwand	**–4'193**	–4'528

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. 2021**	1. Sem. 2020
Ordentliche Ertragssteuer	5'504	8'743
Latente Steuern	1'815	–1'025
Total	**7'319**	7'718

Durch den Verkauf von Promotionsliegenschaften wurden Gewinne realisiert, die teilweise der Grundstückgewinnsteuer unterliegen, welche als ordentliche Ertragssteuer klassifiziert werden.

14 Reingewinn pro Aktie

	1. Sem. 2021	1. Sem. 2020
Reingewinn[1)]	40'877	33'944
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien[2)]	1'899'962	1'879'690
Anzahl ausstehender Aktien für das verwässerte Ergebnis[3)]	1'899'962	1'879'690
Reingewinn pro Aktie[5)]	**21.51**	18.06
Verwässerter Reingewinn pro Aktie[5)]	**21.51**	18.06

Reingewinn[1)]	40'877	33'944
Bewertungsveränderungen[1)]	–6'179	–883
Latente Steuern auf den Bewertungsveränderungen[1) + 4)]	1'062	434
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen[1)]	35'760	33'495
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien[2)]	1'899'962	1'879'690
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen[5)]	**18.82**	17.82

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 latenten Steuersatzes je Liegenschaft. Bisher wurde ein durchschnittlicher Satz angewendet. Das Vorjahr wurde angepasst.

5) In CHF

15 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der vorliegende Halbjahresabschuss wurde am 18. August 2021 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 2021

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	2019-21
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

Grundstücksfläche (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	5'445	0	1'824	0	16	7'285	159	1'530	15.7			
8'361	3'105	0	5'644	0	552	9'301	158	1'374	21.1			
9'434	3'723	0	4'030	0	0	7'753	95	1'464	12.3			
28'381	10'390	0	11'206	273	1'100	22'969	164	4'559	7.9			
3'884	4'046	1'086	2'872	163	68	8'235	193	1'892	10.8			
4'658	10'748	1'424	579	0	0	12'751	42	4'547	0.2			
7'567	6'592	1'286	1'144	0	4'488	13'510	79	4'597	3.7			
1'428	2'734	427	913	0	0	4'074	84	1'003	11.4			
3'212	5'438	0	2'636	0	0	8'074	41	1'966	1.1			
4'009	8'167	0	4'204	0	135	12'506	84	2'970	9.8			
12'656	12'772	0	1'800	272	430	15'274	165	5'540	0.8			
87'699	**73'160**	**4'223**	**36'852**	**708**	**6'789**	**121'732**	**1'264**	**31'442**	**6.1**	**14'511**	**1'160**	**13'351**
948	1'889	682	0	3'935	0	6'506	0	2'211	43.0			
14'651	16'019	69	1'723	0	1'058	18'869	663	7'036	28.8			
3'178	2'313	0	578	0	0	2'891	53	965	1.5			
18'777	**20'221**	**751**	**2'301**	**3'935**	**1'058**	**28'266**	**716**	**10'212**	**29.3**	**3'452**	**683**	**2'769**
1'842	0	1'028	221	0	121	1'370	0	233	3.6			
28'738	11'405	0	8'393	202	1'946	21'946	306	2'867	33.3			
1'178	0	2'111	449	780	0	3'340	32	723	0.3			
787	537	0	519	0	0	1'056	14	147	5.1			
2'283	2'386	1'173	285	949	185	4'978	85	682	14.4			
5'920	1'945	0	1'400	151	63	3'559	83	490	32.5			
4'389	4'534	1'259	1'816	0	935	8'544	140	1'451	11.1			
5'346	0	814	1'327	326	1'450	3'917	65	523	10.8			
5'663	1'540	0	1'309	107	28	2'984	79	384	41.7			
56'146	**22'347**	**6'385**	**15'719**	**2'515**	**4'728**	**51'694**	**804**	**7'500**	**21.4**	**2'734**	**524**	**2'210**
866	810	0	507	0	0	1'317	18	247	44.3			
866	**810**	**0**	**507**	**0**	**0**	**1'317**	**18**	**247**	**44.3**	**72**	**8**	**64**
163'488	**116'538**	**11'359**	**55'379**	**7'158**	**12'575**	**203'009**	**2'802**	**49'401**	**13.4**	**20'769**	**2'375**	**18'394**

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften (Fortsetzung)

Stand per 30. Juni 2021

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
Gewerbeliegenschaften							
Grossraum Zürich							
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	2000–02	–
Yverdon	Centre St-Roch, Rue des Pêcheurs 8	SGI	AE	100%	1997	1956	seit 1998
Yverdon	Rue des Uttins 27	SGI	AE	100%	2007	1970	2007/08
	Genferseegebiet						
Basel / Bern / Mittelland							
Bern	Hofweg 5/Dammweg 27	SGI	AE	100%	2005	1935/56	2020-21
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	1960/87	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	2020-22
Total Wohnliegenschaften							
Total Renditeliegenschaften							

1) per Bilanzstichtag
2) während der Berichtsperiode

Abkürzungen Seite 32

Grundstücksfläche (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
10'622	3'787	0	10'566	0	110	14'463	125	1'670	0.0			
16'471	1'828	0	12'323	211	0	14'362	69	1'713	3.3			
6'949	879	0	3'857	0	0	4'736	80	586	0.0			
5'877	502	0	5'918	386	292	7'098	63	713	6.5			
39'919	**6'996**	**0**	**32'664**	**597**	**402**	**40'659**	**337**	**4'682**	**2.2**	**2'276**	**101**	**2'175**
30'725	0	0	41'496	0	0	41'496	0	3'718	0.0			
57'846	29'661	2'472	11'588	1'102	1'928	46'751	641	7'829	4.7			
3'101	1'801	0	382	0	0	2'183	40	406	29.4			
91'672	**31'462**	**2'472**	**53'466**	**1'102**	**1'928**	**90'430**	**681**	**11'953**	**4.1**	**6'175**	**565**	**5'610**
1'875	143	0	2'182	1'353	0	3'678	10	720	35.4			
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	1'673	34.5			
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**	**2'772**	**30.0**	**947**	**153**	**794**
16'540	2'627	0	9'939	0	133	12'699	151	1'245	3.9			
2'905	1'717	0	3'652	170	0	5'539	59	593	0.0			
2'307	88	0	2'075	1'107	0	3'270	12	318	5.8			
3'528	2'495	0	4'464	0	0	6'959	79	962	0.7			
25'280	**6'927**	**0**	**20'130**	**1'277**	**133**	**28'467**	**301**	**3'118**	**2.4**	**1'481**	**112**	**1'369**
209'341	**48'690**	**2'472**	**123'849**	**4'329**	**2'533**	**181'873**	**1'790**	**22'525**	**6.7**	**10'879**	**931**	**9'948**
11'966	0	0	0	17'177	0	17'177	188	2'950	24.2	**1'259**	**189**	**1'070**
11'966	**0**	**0**	**0**	**17'177**	**0**	**17'177**	**188**	**2'950**	**24.2**	**1'259**	**189**	**1'070**
384'795	**165'228**	**13'831**	**179'228**	**28'664**	**15'108**	**402'059**	**4'780**	**74'876**	**11.8**	**32'907**	**3'495**	**29'412**

Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften

Stand per 30. Juni 2021

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	n/a	–
Basel	Gellertstrasse 151, 157, 163[3]	DB	SW	2.9%	2006	2021	–
Biel	Maurerweg 10+12	SGI	AE	100%	1998	n/a	–
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	0.7%	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 2021

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Übergang Nutzen/Gefahr
Abgänge						
Basel	Gellertstrasse 151, 157, 163[3] [4]	DB	SW	97.1%	2006	04.21-06.21
Zürich	Staffelstrasse 14–22 (edendrei)[3] [4]	SGI	SW	0.1%	1998	06.21

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

Grundstücksfläche (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	338	0.0			
9’274	0	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a			
146	0	0	0	0	0	0	11	n/a	n/a			
1’492	0	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a			
54’001	4’127	0	32’005	268	413	36’813	259	3’174	41.7			
9’349	3’849	0	4’787	97	0	8’733	142	1’528	73.2			
1’728	0	0	632	306	0	938	1	73	0.0			
119’828	10’411	0	42’014	0	4’355	56’780	573	6’427	14.2			
17’414	3’232	0	9’879	0	0	13’111	164	833	57.9			
5	0	0	0	0	0	0	2	n/a	n/a			
27	0	0	0	0	0	0	9	n/a	n/a			
37’557	0	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a			
293’789	**27’391**	**0**	**109’953**	**671**	**5’648**	**143’663**	**1’465**	**12’373**	**31.0**	**4’385**	**320**	**4’065**

Grundstücksfläche (in m²)	Vermietbare Flächen (in m²) Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige	Total	Anzahl Parkplätze
4’885	0	0	0	3’517	86	3’603	38
3	0	0	0	0	0	0	1

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

59. ordentliche Generalversammlung
Donnerstag, 31. März 2022
Cigarettenfabrik Eventhalle 268
Sihlquai 268, 8005 Zürich

Berichterstattung

Bilanz-Medienkonferenz	1. März 2022
Halbjahresbericht 2022	25. August 2022

Börsenkotierung
SIX Swiss Exchange

Anlageprodukte	**Valorennummer**	**Ticker-Symbol**
Namenaktie	27‘377‘479	ISN
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023	27‘577‘643	ISH15
0.3% Green Bond 2021–2026	111‘139‘299	ISH21

Steuerwert der Eidg. Steuerverwaltung für 2020

Namenaktie	CHF 615.00
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023	101.25

Investor Relations
Cyrill Schneuwly
Thomas Kaul

Sprachen
Deutsch und Englisch

www.intershop.ch