

## Kennzahlen Intershop-Gruppe

		1. Sem. 2022	1. Sem. 2021	
<b>Finanzen</b>	Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	33.7	33.5
	Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	1.5	17.7
	Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	19.3	6.2
	Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	49.8	52.4
	Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	46.6	48.2
	Reingewinn	Mio. CHF	36.4	40.9
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	5.9	34.0
	Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	39.8	33.9
	Bilanzsumme <sup>2)</sup>	Mio. CHF	1'468.7	1'426.7
	Immobilien <sup>2)</sup>	Mio. CHF	1'449.6	1'387.3
Finanzverbindlichkeiten <sup>2)</sup>	Mio. CHF	514.9	428.9	
Eigenkapital <sup>2)</sup>	Mio. CHF	768.2	809.7	
Eigenkapitalrendite <sup>1)</sup>		9.2%	11.6%	
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1) 6)</sup>		5.8%	10.1%	
<b>Portfolio</b>	Anzahl Renditeliegenschaften <sup>2)</sup>		29	39
	Anzahl Entwicklungsliegenschaften <sup>2) 7)</sup>		21	12
	Vermietbare Fläche <sup>2)</sup>	in m <sup>2</sup>	513'814	513'253
	Bruttorendite <sup>2) 3) 4)</sup>		5.4%	5.4%
	Nettorendite <sup>2) 3) 5)</sup>		4.7%	4.7%
	Leerstandsquote Renditeliegenschaften <sup>2) 3)</sup>		10.6%	9.2%
	Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften <sup>2)</sup>		19.5%	19.8%
	Leerstandsquote Gesamtportfolio <sup>2)</sup>		13.8%	12.8%
<b>Personal</b>	Anzahl Mitarbeitende <sup>2)</sup>		72	74
<b>Aktie</b>	Reingewinn pro Aktie <sup>6)</sup>	CHF	19.38	21.51
	Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen <sup>6)</sup>	CHF	12.19	18.82
	Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV) <sup>2) 8)</sup>	CHF	416.69	426.40
	Börsenkurs am Bilanzstichtag <sup>2)</sup>	CHF	617.00	612.00
	Dividende pro Aktie <sup>9)</sup>	CHF	25.00	25.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode, siehe «Alternative Performancekennzahlen», GB 2021, S. 120

2) Angaben per 30.06.2022 und per 31.12.2021

3) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag. Zahlen per 31.12.2021 angepasst an die neue Darstellung des Portfolios ab 01.01.2022 gemäss GB 2021, S. 13

4) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», GB 2021, S. 120

5) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exkl. Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», GB 2021, S. 120

6) Siehe «Reingewinn pro Aktie», S. 29

7) Inklusive Promotionsliegenschaften

8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», S. 26

9) Im ersten Semester bezahlte Dividende für das Geschäftsjahr 2021 bzw. 2020

<b>Intershop-Gruppe</b>	1 Kennzahlen Intershop-Gruppe
<b>Bericht zum Halbjahresabschluss 2022</b>	4 Aktionärsbrief 7 Immobilienportfolio 12 Finanzen
<b>Halbjahresrechnung 2022</b>	16 Konsolidierte Bilanz 17 Konsolidierte Erfolgsrechnung 18 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals 19 Konsolidierte Geldflussrechnung 20 Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2022 30 Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften 34 Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften 34 Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
<b>Adressen</b>	36 Adressen



## Aktionärsbrief

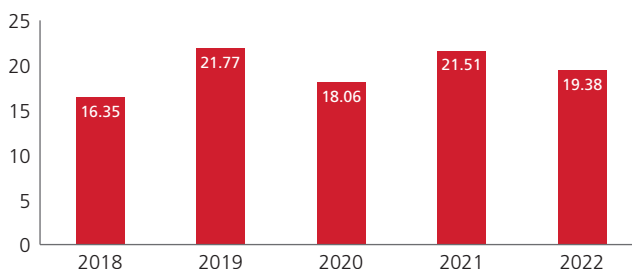
Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, GeschäftspartnerInnen und Mitarbeitende

In einem anspruchsvollen Umfeld hat sich der Geschäftsverlauf im ersten Semester 2022 wie folgt entwickelt:

- Der Reingewinn der Gruppe beläuft sich auf CHF 36.4 Mio. respektive CHF 19.38 je Aktie, was einer Eigenkapitalrentabilität von 9.2% entspricht.
- Mit dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung für den «AuPark» in Wädenswil stieg dessen Marktwert um CHF 16.6 Mio. an, was wesentlich zum Aufwertungserfolg von CHF 19.3 Mio. beigetragen hat.
- Die Bruttorendite der Renditeliegenschaften belief sich unverändert auf 5.4% und die Nettoerendite auf 4.7%.

Der Rückgang des Reingewinns ist auf geringere Veräusserungsgewinne zurückzuführen. Die Strategie von Intershop, erarbeitete Mehrwerte zu realisieren, indem entwickelte Projekte und Liegenschaften veräussert werden, führt zu einer Volatilität der Gewinne, die abhängig vom zeitlichen Verlauf der Projekte anfallen.

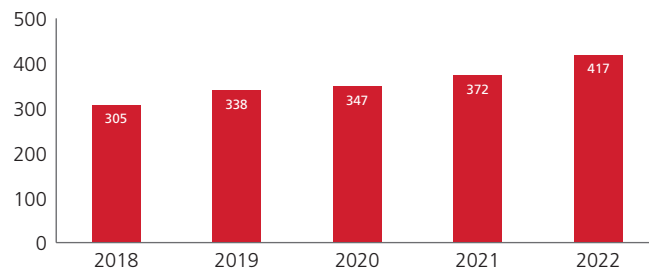
Gewinn je Aktie im ersten Semester des entsprechenden Jahres in CHF



Der Mietertrag stieg erwartungsgemäss leicht um gut 1% auf CHF 37.7 Mio. Die aufgrund des Verkaufs der Hohlstrasse in Zürich weggefallenen Mieterträge konnten mittels Neuvermietungen und den Erträgen der per 1. Januar des Berichtsjahrs in Betrieb genommenen Montagehalle von Stadler Rail in Oberwinterthur überkompensiert werden. Aus dem Verkauf einer kleineren Entwicklungsliegenschaft resultierte ein Gewinnbeitrag von rund CHF 1.5 Mio. Infolge der letztjährigen Platzierung des Green Bonds konnte der Finanzaufwand um rund einen Viertel auf CHF 3.2 Mio. reduziert werden.

Das Eigenkapital der Gruppe belief sich am Ende der Berichtsperiode auf CHF 768 Mio. und liegt damit, nach Auszahlung der Dividendensumme von CHF 47 Mio., CHF 42 Mio. unter dem Stand zu Beginn des Jahres. Dieser Rückgang ist auf den Erwerb von eigenen Aktien im Wert von CHF 36 Mio. zurückzuführen. In Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen wurde der Kaufpreis mit dem Eigenkapital verrechnet. Die ausbezahlte Dividende von CHF 25 je Aktie konnte bereits zu 75% erarbeitet werden. Das anteilige Eigenkapital je Aktie betrug am Ende der Berichtsperiode unter Ausschluss der sich im Eigenbesitz befindlichen Aktien CHF 417.

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



### Geschäftsverlauf

Der Mietertrag konnte leicht gesteigert werden. Unter Ausschluss von Zu- und Abgängen (like-for-like) stieg der Ertrag der Renditeliegenschaften um 2.9% und derjenige der Entwicklungsliegenschaften um 3.8% an. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften erhöhte sich von 9.2% auf 10.6%, während diejenige der Entwicklungsliegenschaften stabil blieb. 3.0 Prozentpunkte der leerstehenden Flächen der Renditeliegenschaften und 40% der Leerstandsflächen der Entwicklungsliegenschaften werden bewusst nicht vermietet, da die Flächen von laufenden oder geplanten Umbauten bzw. Sanierungen betroffen sind. Die Nettorendite der Renditeliegenschaften erreichte im ersten Semester 4.7%, diejenige der Entwicklungsliegenschaften 5.8%. Die Bauprojekte in Basel und Wohlen verlaufen planmässig. In Vernier zeichnet sich aufgrund einer ausstehenden Bewilligung eine leichte Verzögerung ab. Die Bauarbeiten in Baden konnten entgegen der Erwartungen nicht beschleunigt werden. Infolgedessen können den Käufern im laufenden Jahr lediglich 19 Eigentumswohnungen übergeben werden. Die Übergabe der restlichen Wohnungen wird im ersten Quartal 2023 erfolgen. Die Baubewilligung für das Entwicklungsprojekt «AuPark» in Wädenswil traf etwas früher als zuletzt erwartet ein. Da keine Einsprache dagegen erhoben wurde, hat sie zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt.

### Organisation

Die 59. ordentliche Generalversammlung hat allen Anträgen des Verwaltungsrats zugestimmt. Als Nachfolger des nicht mehr angetretenen Dieter Marmet wurde Ernst Schaufelberger zum Präsidenten gewählt. Kurt Ritz wurde für ein weiteres Jahr als Verwaltungsratsmitglied bestätigt und Christoph Nater neu hinzugewählt.

### Ausblick

Der Mietertrag sollte auch im zweiten Semester auf Höhe des Vorjahreswerts (like-for-like) liegen, da aufgrund geplanter oder laufender Sanierungsarbeiten die grossen Objekte in Lausanne und Basel vorerst keine Ertragssteigerung versprechen. In Anbetracht der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheiten sind vor allem gewerbliche Mieter und KMU, ein wesentliches Kundensegment der Intershop, vorsichtig und warten mit Anmietungen oder Mietvertragsverlängerungen zu. Deshalb erscheint eine deutliche Leerstandsreduktion im zweiten Semester wenig wahrscheinlich. Während die Arbeiten zum Anbau der zwei Wohnhochhäuser in Basel sowie die Sanierung des Bürogebäudes in Wohlen im laufenden Jahr weitgehend abgeschlossen werden sollten, starten im Herbst die Bauarbeiten für das Gewerbegebäude «Orubi» in Vernier.

Der Transaktionsmarkt wird weiterhin aufmerksam verfolgt. Kaufgelegenheiten, die eine Realisierung von Mehrwerten ermöglichen, würden genutzt. Weiterhin in Anspruch genommen werden attraktive Opportunitäten, um bereits erarbeitete Mehrwerte zu realisieren. Aus dem Verkauf der 19 Eigentumswohnungen in Baden erwartet Intershop einen Gewinnbeitrag im unteren einstelligen Millionenbereich. Wie bereits im Geschäftsbericht 2021 erwähnt, hat Intershop Optionen hinsichtlich des Projekts «AuPark» in Wädenswil geprüft. Zum Zeitpunkt der Verabschiedung des Halbjahresabschlusses liefen fortgeschrittene Verhandlungen zum Verkauf des Projekts. Ein allfälliger Verkauf würde den Jahresabschluss 2022 substantiell beeinflussen. Die Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften können nicht prognostiziert werden. Unter Ausschluss der Marktwertveränderungen und unter der Voraussetzung, dass eine Rezession in der Schweiz ausbleibt, geht Intershop erneut von einem guten Abschluss aus, der die Beibehaltung der attraktiven Dividendenpolitik ermöglichen sollte.



Ernst Schaufelberger  
Präsident des Verwaltungsrats



Cyrill Schneuwly  
Chief Executive Officer

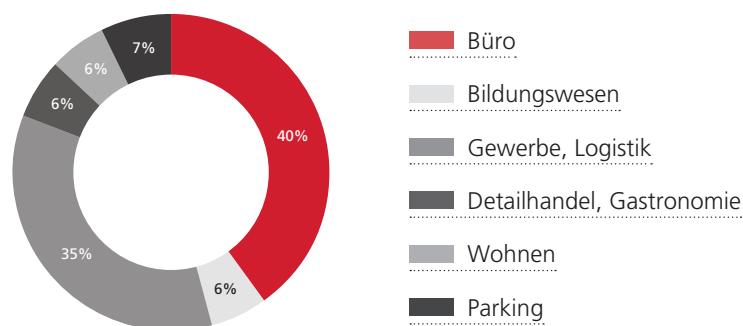
Zürich, 18. August 2022

## Immobilienportfolio

Nach zwei von der Pandemie geprägten Jahren waren die Erwartungen für das laufende Jahr verhalten positiv. Mit dem am 24. Februar erfolgten Einmarsch in die Ukraine veränderte sich die Ausgangslage schlagartig. Ferner beeinträchtigten die wiederkehrenden harten Lockdowns in verschiedenen Städten Chinas die Lieferketten auch weiterhin. In Kombination mit den von den Zentralbanken während der letzten Jahre geschaffenen enormen Geldmengen dienten diese Ereignisse wohl als Zündfunken für die nun stark zunehmende Teuerung. Die ansteigenden Zinsen wirken sich negativ auf die Konjunkturlage aus und bergen das Risiko, dass die Wirtschaft in einigen Teilen der Welt in eine Rezession abgleitet. Vor diesem Hintergrund wurden gewerbliche Mieter im Verlauf des Semesters vorsichtiger und hielten sich bei Neuabschlüssen oder Mietvertragsverlängerungen zunehmend zurück. Aufgrund der steigenden Zinsen ist die Situation am Transaktionsmarkt zurzeit unübersichtlich, da die Kaufinteressenten eher zurückhaltend agieren. Da die Marktwertschätzungen der Immobilien sich primär an abgeschlossenen Transaktionen orientieren, blieben sie per Jahresmitte weitgehend konstant. Aktuell ist nicht prognostizierbar, wohin sich der Markt entwickeln wird. Weiter steigende Zinsen würden wohl den Wert von Immobilien negativ beeinflussen, auch wenn deren Erträge zumindest teilweise inflationsgeschützt sind.

In diesem Umfeld agiert Intershop vorsichtig und verzichtete im ersten Semester auf Akquisitionen. Verkauft wurde die Entwicklungsliegenschaft in Biel zusammen mit der von Intershop erwirkten Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus. Nebst der Fokussierung auf die Vermietung standen die Projektentwicklungen im Zentrum der Tätigkeit von Intershop.

Portfolio nach Nutzungsart (Basis Mieterträge in der Berichtsperiode)



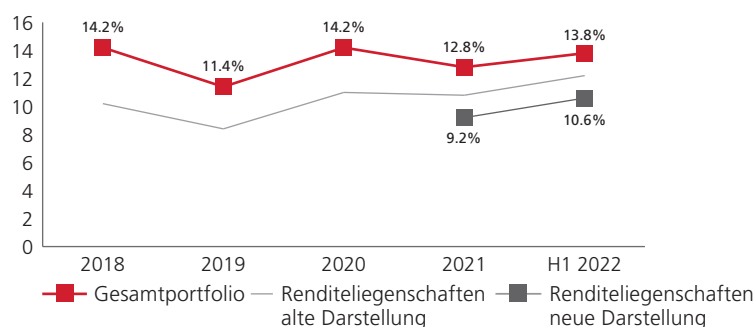
### Stabiler Mietertrag aber über Erwartung liegender Leerstand

Der Liegenschaftsertrag stieg um CHF 0.4 Mio. respektive um 1.1% auf CHF 37.7 Mio. an. Dies, obwohl Ende 2021 eine Liegenschaft mit einem Jahresertrag von fast CHF 2 Mio. veräussert wurde und der Ertrag der Liegenschaften in Basel und Lausanne, die umfassend saniert werden, gut CHF 0.5 Mio. unter dem Vorjahr zu liegen kam. Unter Ausschluss von Zu- und Abgängen (like-for-like) stieg der Ertrag um 3.2% an.

Wie angekündigt hat Intershop zur Erhöhung der Transparenz per 1. Januar 2022 die Zuordnung der Liegenschaften angepasst und Objekte, die kurz- bis langfristig neu positioniert oder umgenutzt werden sollen, konsequent den Entwicklungsliegenschaften zugeordnet. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften stieg gegenüber Ende 2021 entgegen der Erwartung

um 1.4 Prozentpunkte auf 10.6% an (bisherige Darstellung von 11.0% auf 12.5%). Von der Leerstandsquote sind per Jahresmitte 3.0 Prozentpunkte beabsichtigt. Aufgrund laufender oder geplanter Baumassnahmen innerhalb der nächsten 12 Monate ist eine Vermietung aktuell nicht sinnvoll. Den grössten Anstieg verzeichnete das Bürogebäude in Pully, da der Ankermieter per Mitte 2022 ausgezogen ist. Im derzeit anspruchsvollen Umfeld konnte dieser Zuwachs an Freiflächen nicht durch zusätzliche Neuvermietungen kompensiert werden. Der Leerstand des gesamten Portfolios, d.h. inklusive der Entwicklungsliegenschaften, stieg im ersten Semester um einen Prozentpunkt von 12.8% auf 13.8% an. Erfreuliche Vermietungserfolge wurden in der sanierten und aufgestockten Liegenschaft an der Rue de Lausanne in Genf erzielt, wo nun alle Wohnungen vermietet sind. Der verbleibende Leerstand betrifft zwei Büroflächen. Ebenfalls erfreuliche Entwicklungen der Vermietungsstände weisen die Giessereihalle des Puls 5 in Zürich und die Liegenschaften St. Gallen, Heiligkreuzstrasse, sowie Wohlen, Nordstrasse, aus. Steigende Leerstandsquoten sind dagegen in Rüti, da der Hauptmieter ausgezogen ist, und im World Trade Center in Lausanne zu verzeichnen. Das Letztere verlassen vermehrt Mieter im Hinblick auf die geplante Sanierung. Eine Wiedervermietung der leerstehenden Flächen wird nicht angestrebt, da jede vermietete Fläche die Komplexität und damit die Kosten der Sanierung erhöhen würde.

Entwicklung der Leerstandsquote in % per 30. Juni



### Laufende und geplante Bauvorhaben weitgehend auf Kurs

Die laufenden Planungen und Bauten haben sich demgegenüber mehrheitlich programmgemäss entwickelt. Die Baubewilligung für den «AuPark» traf früher als zuletzt erwartet ein und erlangte, nachdem dagegen kein Rekurs erhoben wurde, im ersten Semester Rechtskraft. Die Bauarbeiten in Basel und Wohlen verlaufen erwartungsgemäss, während beim Promotionsprojekt in Baden die Bauverzögerungen nicht wie erhofft aufgeholt werden konnten. Aus diesem Grund können im laufenden Jahr nur noch 19 der 78 Eigentumswohnungen übergeben werden. Die Eigentumsübertragung der restlichen Wohnungen wird im ersten Quartal 2023 erfolgen. In Pfäffikon wurden die Mieterausbauten weitestgehend fertiggestellt. Ausstehend ist noch der Ersatz der Heizung, um das Minergie-Label zu erlangen. Voraussichtlich Ende 2022 wird das Objekt wieder den Renditeliegenschaften zugeordnet werden. Infolge einer ausstehenden Bewilligung für das Ende 2021 erworbene Entwicklungsprojekt «Orubi» in Vernier wird die Bauvollendung voraussichtlich erst im ersten Semester 2024 erfolgen.



## **Laufende Umnutzungen und Neupositionierungen**

### **Vernier, Chemin de l’Emeraude 10, 22, 24, Projekt «Orubi»**

Anfang 2022 starteten die Bauarbeiten der Erschliessungstrasse für das nachhaltig konzipierte Gewerbegebäude in Vernier. Die Bauarbeiten des Gebäudes werden voraussichtlich im 3. Quartal 2022 beginnen und sollen im 1. Quartal 2024 abgeschlossen sein. Es wird eine Minerergie-Zertifizierung angestrebt. Die Liegenschaft wird über rund 12'500 m<sup>2</sup> gut belichtete, flexible Gewerbeflächen auf vier Etagen verfügen, die effizient erschlossen und für gewerbliche Tätigkeiten geeignet sind. Die erwartete Investition beläuft sich auf CHF 35 bis 40 Mio. und sollte, nach Abzug des Baurechtszinses, eine Bruttorendite von über 5% erwirtschaften.

### **Wohlen, Nordstrasse 1**

Das Areal in Wohlen wurde Ende 2018 in einer Sale and Lease-Back-Transaktion erworben. Im Jahr 2021 wurde das Gewerbehaus saniert und im laufenden Jahr wird das Bürogebäude zur Strasse hin geöffnet und auf Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss ausgerichtet. Die weitgehend ungeheizte Lagerhalle wird belassen. Zur nachhaltigen Wärmeerzeugung wird die Ölheizung durch eine Pelletheizung ersetzt. Damit wird eine erhebliche Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen der Liegenschaft erreicht, was einen überdurchschnittlichen Einfluss auf den Ausstoss der ganzen Gruppe hat. Nach Abschluss der Sanierung wird das Areal den Renditeliegenschaften zugeteilt, wobei Intershop bei Vollvermietung eine Bruttorendite von mehr als 6% erwartet.

## **Umnutzungen und Neupositionierungen in Planung**

### **Flurlingen, Winterthurerstrasse 702, «Arova-Hallen»**

Das Areal mit mehr als 50'000 m<sup>2</sup> verfügt über rund ein Dutzend Gebäude mit sehr heterogener Bausubstanz. Einzelne Gebäude wurden bereits umfassend saniert, weitere verfügen über eine architektonisch wertvolle Substanz, während andere nur noch eine beschränkte Lebensdauer haben. In Anbetracht des Arealzustands und des langjährigen strukturellen Leerstands von rund einem Drittel der Sollmiete hat Intershop die Vision, das heutige Gewerbeareal in einen multifunktionalen Ort umzugestalten. Intershop hat im Jahr 2022 ein partizipatives Verfahren zur Erarbeitung eines neuen Nutzungs- und Entwicklungskonzepts gestartet. Das Ziel des partizipativen Verfahrens ist ein breit abgestütztes Konzept, in dem sich Mieter, Interessenten, Nachbarn, Gemeinde, Region, aber auch sonst interessierte Parteien einbringen können. Das Nutzungs- und Entwicklungskonzept soll im Jahr 2023 abgeschlossen werden und bildet die Grundlage für eine allfällige Anpassung der kommunalen und kantonalen Planungsinstrumente. Die Zwischenvermietung wird weiterhin aktiv vorangetrieben und mit niederschweligen Angeboten zur Steigerung der Arealattraktivität umrahmt.

### **Lausanne, «World Trade Center»**

Die Liegenschaft soll umfassend saniert und den heutigen Bedürfnissen von Büromietern angepasst werden. Im Sinne der Nachhaltigkeit ist vorgesehen, eine Zertifizierung im SNBS Gold Standard zu erreichen. Die Investitionen von voraussichtlich CHF 60 bis 70 Mio. sollen in den Jahren 2023 bis 2025 ausgeführt werden. Weiterhin sind zusätzliche Angebote wie Seminare, Konferenzen, Kurzzeit-Büromieten und administrative Dienstleistungen verfügbar. Nach Sanierung wird eine Bruttorendite von mehr als 4.5% erwartet.

**Wädenswil, «AuPark»**

Für die ehemalige Industrieparzelle von gut 42'000 m<sup>2</sup> hat Intershop einen Gestaltungsplan ausgearbeitet. Bereits 2017 hat Intershop mit dem Kanton Zürich vereinbart, dass dieser für CHF 19.8 Mio. knapp 11'000 m<sup>2</sup> der Parzelle erwerben wird, um darauf eine Mittelschule zu realisieren. Auf dem Restgrundstück hat Intershop ein Baugesuch zur Erstellung von 231 Wohnungen und einer Quartiersversorgung eingereicht. Diese Baubewilligung hat im ersten Semester 2022 Rechtskraft erlangt. Frühestmöglicher Baubeginn für diesen Teil mit einem Investitionsvolumen von gut CHF 150 Mio. ist im Frühjahr 2023, die erwartete Realisierungszeit beträgt rund drei Jahre. Zurzeit laufen die Rückbauarbeiten.

**Zürich, «Media Campus», Baslerstrasse 30 / Freihofstrasse 9**

Das heute grösstenteils gewerblich genutzte Areal von rund 28'000 m<sup>2</sup> in unmittelbarer Nähe zum Schlachthof liegt bereits heute in einer fünfgeschossigen Wohnzone. Die Lage am Schlachthof sowie Einträge im kommunalen Richtplan führen zu verschiedenen gegenseitigen Abhängigkeiten mit der Stadt Zürich. Intershop und die Stadt Zürich arbeiten deshalb seit rund zwei Jahren in mehreren Arbeitsgruppen Szenarien aus, welche die Interessen der öffentlichen Hand und der Grundeigentümer bestmöglich abstimmen. Der Grossteil der laufenden Mietverträge verfügt über Laufzeiten bis maximal Ende 2026, sodass ein Baustart für eine Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil mit ca. 58'000 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche ab 2027 denkbar ist.

**Mittel- bis langfristig vorgesehene Umnutzungen und Neupositionierungen****Bad Ragaz, Elestastrasse 16-18**

Die gewerblich industriellen Gebäude auf dem gut 16'000 m<sup>2</sup> grossen Areal in Bad Ragaz sind in einem veralteten baulichen Zustand. Da in der Umgebung zunehmend Wohnbauprojekte realisiert worden sind und sich das Areal in Bahnhofsnähe befindet, beabsichtigt Intershop, die Liegenschaften mittel- bis langfristig zu ersetzen. Die notwendige Umzonung der Liegenschaft in eine Wohn- oder Mischnutzung soll im anstehenden Ortsplanungsrevisionsverfahren aufgenommen werden, welches im Jahr 2027 abgeschlossen werden soll. Basierend auf Gesprächen mit der Gemeinde hat Intershop 2021 einen Antrag zur Umzonung in eine Wohnzone eingereicht.

**St. Gallen, Oststrasse 23, 25, 29 und 31**

Intershop verfügt an der Oststrasse seit Jahren über zwei gemischt genutzte Liegenschaften, die 2019 mit einem Arrondierungskauf einer Nachbarliegenschaft ergänzt wurden. Ein Grossteil der Bausubstanz stammt aus den 60er Jahren oder früher, weshalb eine Neubebauung des Grundstücks mit einer Landfläche von rund 7'000 m<sup>2</sup> geprüft wird. Als Grundlage für einen allfälligen Sondernutzungsplan zur Arealentwicklung wurde, unter Mitwirkung der Stadt, ein Varianzverfahren mit der Teilnahme von sieben Architekturbüros durchgeführt. Der Juryentscheid wird voraussichtlich im September 2022 veröffentlicht. Das Siegerprojekt wird anschliessend vertieft bearbeitet und dient als Grundlage für das anschliessende Sondernutzungsplanverfahren im Jahr 2023/2024. Ein möglicher Baustart könnte voraussichtlich frühestens ab Mitte 2025 erfolgen.

### **Winterthur, Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi**

In Neuhegi (Oberwinterthur) ist Intershop Eigentümerin einer Industrieparzelle von mehr als 100'000 m<sup>2</sup>. Für eine Landparzelle von 11'500 m<sup>2</sup> wurde einem Dritten ein Kaufrecht eingeräumt. Entlang der Sulzerallee stehen primär grosse Produktionshallen sowie einige kleinere Gebäude. Da die Produktionshallen langfristig vermietet sind, bestehen aktuell keine konkreten Entwicklungspläne. Auf dem Arealteil bei der Else-Züblin-Strasse befinden sich ein grosses Bürohaus, ein Laborgebäude sowie diverse ältere Nebengebäude. Während die ersten beiden Objekte erhalten werden sollen, ist mittelfristig ein Ersatz der diversen Nebengebäude vorgesehen. Erste Studien zur Verdichtung wurden erstellt und die Erarbeitung der rechtlichen Grundlagen wird in Angriff genommen.

### **Yverdon-les-Bains, Avenue de Sports 32**

Für die mehr als 20'000 m<sup>2</sup> grosse Landparzelle, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Centre St-Roch, läuft seit mehreren Jahren das Verfahren zur Bestimmung der Rahmenbedingungen für die Ausarbeitung eines Quartierplans, der das einwandfreie Funktionieren des bestehenden Centre St-Roch weiterhin gewährleistet. Es ist vorgesehen, auf dem Areal rund 70% Wohnnutzungen zu erstellen. Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zu See und Altstadt aus. Der Bahnhof ist ebenfalls in kurzer Gehdistanz erreichbar. Aufgrund der langwierigen Vorarbeiten rechnet Intershop, dass bis zum Vorliegen eines rechtsgültigen Quartierplans noch mehrere Jahre zu veranschlagen sind.

## Finanzen

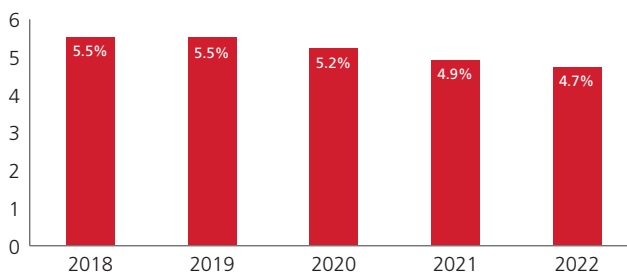
### Erfolgreiches Semester mit einer Eigenkapitalrendite von 9.2%

Erwartungsgemäss ist der Mietertrag von Intershop im ersten Semester 2022 im Vergleich zur Vorjahresperiode um 1.1% auf CHF 37.7 Mio. gestiegen. Der Anstieg ist auf Vermietungserfolge, die Fertigstellung der Fabrikationshalle in Oberwinterthur sowie den Wegfall der pandemiebedingten negativen Effekte in der Vorjahresperiode zurückzuführen. Diese Mehrerträge haben die Auswirkungen der 2021 getätigten Verkäufe sowie des Anstiegs des Leerstands übertroffen. Die Bruttorendite des Portfolios von Renditeliegenschaften nach der neuen Portfolioaufteilung betrug 5.4%.

Aus dem Verkauf der Entwicklungsliegenschaft in Biel resultierte ein Erfolg von CHF 1.5 Mio. Da im Vorjahr die 30 Eigentumswohnungen an der Gellertstrasse in Basel veräussert wurden, ist der Gewinn aus Verkauf wie erwartet deutlich gesunken.

Der Liegenschaftsaufwand hat sich um 5.2% erhöht, lag aber immer noch bei tiefen 10.6% des Mietertrags. Die überproportionale Steigerung im Vergleich zum Ertrag ist durch Effekte aus Nebenkosten im Vorjahr begründet. Die Nettorendite der Renditeliegenschaften betrug im ersten Semester 4.7%.

Nettorendite Renditeliegenschaften per 30. Juni des entsprechenden Jahres in %  
(ab 2022 neue Darstellung)



Der administrative Aufwand hat sich im Vorjahresvergleich unter anderem aufgrund von Zusatzaufwendungen im Bereich der Nachhaltigkeit um 4.4% erhöht. Der Personalaufwand sank infolge eines leicht tieferen Personalbestands und aufgrund gesunkener Abgrenzungen für erfolgsabhängige Entschädigungen um 5.5%.

Als Schätzer amtete per Halbjahresende erneut KPMG Real Estate. Der Marktwert erfuhr eine Aufwertung von CHF 19.3 Mio. respektive 1.4% des Portfoliowertes. Die Wertsteigerung resultiert insbesondere aus der Aufwertung des Entwicklungsprojekts «AuPark» um CHF 16.6 Mio. nach dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung. Die Bandbreite der nominalen Diskontierungssätze hat sich mit 3.0% bis 6.0% gegenüber der Beurteilung per Ende 2021 mit 3.2% bis 6.0% leicht vergrössert.

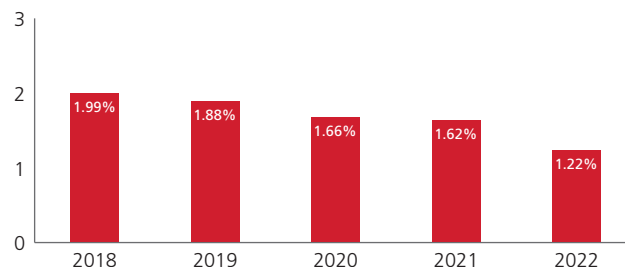
Der Zinsaufwand reduzierte sich wegen der im Vergleich zum ersten Halbjahr 2021 tieferen Zinssätze aufgrund der letztjährigen Platzierung des 0.3% Green Bonds um CHF 1.0 Mio. bzw. 23.7% auf CHF 3.2 Mio. Wie im Vorjahressemester wurde nur ein geringfügiger Finanzertrag erwirtschaftet.

Der Steueraufwand ist insbesondere wegen des Effekts der latenten Steuern aus Bewertungsveränderung im Vorjahresvergleich um CHF 2.9 Mio. auf CHF 10.2 Mio. gestiegen. Der Gewinn nach Steuern lag 10.9% unter dem Vorjahreswert und betrug CHF 36.4 Mio., was einer Eigenkapitalrendite von 9.2% entspricht.

### **Starke Bilanz mit Eigenkapitalquote von über 50% und aktives Management der Kapitalstruktur**

Aufgrund der im ersten Semester 2022 getätigten Investitionen von CHF 39.8 Mio. und der Aufwertung ist der Wert des Immobilienportfolios im Vergleich zum Jahresende um 4.5% gestiegen. Die verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegen mit CHF 514.9 Mio. um CHF 86.0 Mio. höher als am 31. Dezember 2021, während sich der durchschnittliche Zinssatz von 1.47% per Jahresende auf 1.22% vermindert hat. Im Rahmen des Managements der Kapitalstruktur wurden 56'500 eigene Aktien für CHF 35.8 Mio. erworben. Trotz dieser Käufe und der Dividendenausschüttung von CHF 47.4 Mio. verminderte sich das Eigenkapital lediglich um CHF 41.6 Mio. Dabei resultiert eine sehr solide Eigenkapitalquote von 52.3%.

Durchschnittlicher Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten in % per 30. Juni



### **Überdurchschnittliche Performance der Intershop-Aktie**

Der Total Return der Intershop-Aktie im ersten Semester 2022, das heisst die Veränderung des Börsenkurses zuzüglich der bezahlten Dividende, belief sich auf 4.9% und lag damit deutlich über dem Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR mit -7.8%.

### **Stabiles Aktionariat**

Ende Juni 2022 hatte Intershop 1'168 eingetragene Aktionäre. AXA S.A. hat Ende April 2022 informiert, dass der Grenzwert von 3% in der Berichtsperiode unterschritten wurde. Der Dispobestand ist seit Jahresende von 16.9% auf 17.4% gestiegen. Unverändert werden rund 97% der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien von Aktionären mit Domizil in der Schweiz gehalten.



- 16 Konsolidierte Bilanz
- 17 Konsolidierte Erfolgsrechnung
- 18 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
- 19 Konsolidierte Geldflussrechnung
- 20 Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2022
- 30 Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
- 34 Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften
- 34 Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
- 36 Adressen

**Konsolidierte Bilanz**

(in CHF 1'000)

**Aktiven**

	Anmerkungen	30.06.2022	31.12.2021
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		10'779	31'701
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		118	252
Sonstige kurzfristige Forderungen		6'179	5'944
Promotionsliegenschaften	1	54'920	45'068
Rechnungsabgrenzungen		1'540	966
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>73'536</b>	83'931
<b>Anlagevermögen</b>			
Renditeliegenschaften	2	948'123	1'153'767
Entwicklungsliegenschaften	3	446'599	188'459
Übrige Sachanlagen		255	249
Latente Steuerguthaben		165	155
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen		0	170
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>1'395'142</b>	1'342'800
<b>Total Aktiven</b>		<b>1'468'678</b>	1'426'731
<b>Passiven</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4	220'032	34'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		26'193	21'664
Steuerverbindlichkeiten		7'174	12'255
Kurzfristige Rückstellungen		1'325	1'335
Rechnungsabgrenzungen		15'630	19'016
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>270'354</b>	88'270
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4	294'858	394'892
Derivative Finanzinstrumente	5	763	6'437
Latente Steuerverbindlichkeiten		131'788	124'655
Langfristige Rückstellungen		2'741	2'741
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>430'150</b>	528'725
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>700'504</b>	616'995
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	6	19'000	19'000
Kapitalreserven		7'781	7'757
Eigene Aktien		-35'789	-631
Gewinnreserven		777'182	783'610
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>768'174</b>	809'736
<b>Total Passiven</b>		<b>1'468'678</b>	1'426'731

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.



**Konsolidierte Erfolgsrechnung**

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	1. Sem. 2022	1. Sem. 2021
Liegenschaftsertrag	8	37'698	37'293
Erfolg aus Verkauf	9	1'536	17'730
Übriger Erfolg		2'026	1'989
<b>Total betrieblicher Ertrag</b>		<b>41'260</b>	57'012
Liegenschaftsaufwand	10	4'010	3'813
Personalaufwand		5'382	5'693
Administrativer Aufwand		1'380	1'322
<b>Total betrieblicher Aufwand</b>		<b>10'772</b>	10'828
Bewertungsveränderungen	11	19'264	6'179
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>49'752</b>	52'363
Finanzertrag	12	12	26
Finanzaufwand	12	-3'199	-4'193
<b>Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern</b>		<b>46'565</b>	48'196
Ertragssteuern	13	-10'162	-7'319
<b>Reingewinn</b>		<b>36'403</b>	40'877
Es bestehen keine Minderheitsanteile.			
Reingewinn pro Aktie (CHF)	14	<b>19.38</b>	21.51
Reingewinn pro Aktie (verwässert) (CHF)	14	<b>19.38</b>	21.51

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

**Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals**

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven		Total Kapital
					Allg. Gewinn- reserven	Absicherungs- instrumente	
<b>Stand per 1.1.2021</b>		<b>19'000</b>	<b>7'762</b>	<b>0</b>	<b>692'042</b>	<b>-8'172</b>	<b>710'632</b>
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
<b>Stand per 30.06.2021</b>		<b>19'000</b>	<b>7'757</b>	<b>0</b>	<b>685'419</b>	<b>-6'287</b>	<b>705'889</b>
Kauf eigene Aktien	6			-631			-631
Veränderung derivative Finanzinstrumente	5					1'118	1'118
Reingewinn 2. Semester 2021					103'360		103'360
<b>Stand per 31.12.2021</b>		<b>19'000</b>	<b>7'757</b>	<b>-631</b>	<b>788'779</b>	<b>-5'169</b>	<b>809'736</b>
Kauf eigene Aktien	6			-36'152			-36'152
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	6		24	994			1'018
Dividendenzahlung					-47'387		-47'387
Veränderung derivative Finanzinstrumente	5					4'556	4'556
Reingewinn 1. Semester 2022					36'403		36'403
<b>Stand per 30.06.2022</b>		<b>19'000</b>	<b>7'781</b>	<b>-35'789</b>	<b>777'795</b>	<b>-613</b>	<b>768'174</b>

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

## Konsolidierte Geldflussrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	1. Sem. 2022	1. Sem. 2021
Reingewinn		36'403	40'877
Ertragssteueraufwand	13	10'162	7'319
Bewertungsveränderungen	11	-19'264	-6'179
Abschreibungen		63	66
Zinsertrag	12	-12	-18
Übriger Finanzerfolg	12	5	-8
Zinsen erhalten		6	26
Zinsaufwand	12	3'194	4'193
Zinsen bezahlt		-3'898	-4'809
Ertragssteuern bezahlt		-9'617	-12'149
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	9	-1'536	-17'730
Einzahlungen aus Verkauf von Promotionsliegenschaften		350	34'713
Auszahlungen für Investitionen in Promotionsliegenschaften		-7'844	-11'139
Liquiditätsunwirksame Veränderung Rückstellungen		-11	24
Veränderungen des Nettoumlaufvermögens		-2'066	-1'042
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		<b>5'935</b>	<b>34'144</b>
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften		-19'472	-14'331
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungliegenschaften		-12'513	-8'474
Einzahlungen aus Verkauf von Entwicklungliegenschaften		2'736	0
Auszahlungen für Kauf von Mobilien und immateriellen Anlagen		-69	-28
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-29'318</b>	<b>-22'833</b>
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	4	120'000	119'820
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	4	-34'000	-69'000
Dividendenausschüttung		-47'387	-47'500
Kauf eigener Aktien	6	-36'152	-1'023
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>2'461</b>	<b>2'297</b>
<b>Zu-/Abnahme der flüssigen Mittel</b>		<b>-20'922</b>	<b>13'608</b>
Stand der flüssigen Mittel per 1. Januar		31'701	33'471
<b>Stand der flüssigen Mittel per 30. Juni</b>		<b>10'779</b>	<b>47'079</b>

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

## Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2022

### 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 2022 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 2021 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 2021 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)	30.06.2022	31.12.2021
Stand per 1.1.	45'068	54'485
Investitionen	10'162	18'288
Abgänge	-310	-27'527
Stand per Bilanzstichtag	<b>54'920</b>	45'068

In der Berichtsperiode wurden 11 Parkplätze des Projekts «Gellerstrasse» verkauft und ein Veräusserungsertrag von CHF 0.4 Mio. erwirtschaftet, während im Vorjahr die 30 Eigentumswohnungen mit einem Veräusserungsertrag von CHF 41.0 Mio. verkauft wurden. Der Brandversicherungswert respektive die Bauzeitversicherung der Promotionsliegenschaften beträgt CHF 58 Mio. (31.12.2021: CHF 57 Mio.). Die Details zu den Promotionsliegenschaften sind auf den Seiten 34 bis 35 ersichtlich.

### Stand der laufenden Promotionsprojekte

#### Baden, «Römerstrasse»

Projektbeschreibung:

Auf 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 und das 1. Quartal 2023 vorgesehen.

Verkaufsstand:

Im April 2020 erfolgte der Verkaufsstart, und es liegen 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- liegenschaften	Gewerbe- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total Liegenschaften
<b>Stand per 1.1.2021</b>	776'240	287'436	67'514	1'131'190
Investitionen	8'579	3'548	26'678	38'805
Abgänge	-34'354	0	0	-34'354
Marktwertveränderung 2021	5'739	416	-2'917	3'238
Übertrag von und zu Entwicklungsliegenschaften	0	14'710	0	14'710
Übertrag von Promotionsliegenschaften	178	0	0	178
Umgliederung per 31.12.2021	41'021	-117'684	76'663	0
<b>Stand per 31.12.2021</b>	797'403	188'426	167'938	1'153'767
Käufe	488	0	0	488
Investitionen	1'441	1'256	17'754	20'451
Marktwertveränderung 2022	-987	-1'376	8'485	6'122
Übertrag zu Entwicklungsliegenschaften	-168'159	-64'546	0	-232'705
<b>Stand per 30.06.2022</b>	630'186	123'760	194'177	<b>948'123</b>

Intershop hat in der Berichtsperiode einen Stockwerkanteil an der Liegenschaft Sihlquai 253-259 in Zürich erworben. Zudem wurden wie bereits im Geschäftsbericht 2021 auf S. 13f beschrieben, zehn Liegenschaften von den Rendite- zu den Entwicklungsliegenschaften umklassiert. Der Brandversicherungswert der Renditeliegenschaften beträgt per Bilanzstichtag CHF 997 Mio. (31.12.2021: CHF 1'318 Mio.).

**Anschaffungskosten und Marktwert je Region:**

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten <sup>1)</sup>		Marktwert	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
<b>Renditeliegenschaften</b>				
<b>Geschäftsliegenschaften</b>				
Grossraum Zürich	320'668	371'671	443'095	509'097
Genferseegebiet	92'701	201'635	114'860	201'473
Basel/Bern/Mittelland	64'513	81'749	68'593	83'195
übrige Regionen	3'674	3'674	3'638	3'638
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>	<b>481'556</b>	658'729	<b>630'186</b>	797'403
<b>Gewerbeliegenschaften</b>				
Grossraum Zürich	59'273	78'802	54'400	81'103
Genferseegebiet	45'998	45'840	52'985	52'827
Basel/Bern/Mittelland	5'181	15'824	6'005	21'529
übrige Regionen	11'776	30'344	10'370	32'967
<b>Total Gewerbeliegenschaften</b>	<b>122'228</b>	170'810	<b>123'760</b>	188'426
<b>Wohnliegenschaften</b>				
Genferseegebiet	39'373	39'576	64'955	63'460
Basel/Bern/Mittelland	116'465	98'508	129'222	104'478
<b>Total Wohnliegenschaften</b>	<b>155'838</b>	138'084	<b>194'177</b>	167'938
<b>Total Renditeliegenschaften</b>	<b>759'622</b>	967'623	<b>948'123</b>	1'153'767

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

Die Details zu den Renditeliegenschaften sind auf den Seiten 30 bis 33 ersichtlich.

3 **Entwicklungsliegenschaften**

(in CHF 1'000)	30.06.2022	31.12.2021
Stand per 1.1.	188'459	147'649
Käufe	0	1'595
Investitionen	13'535	24'890
Verkäufe	-1'242	0
Marktwertveränderung	13'142	29'035
Übertrag von und zu Renditeliegenschaften	232'705	-14'710
<b>Stand per Bilanzstichtag</b>	<b>446'599</b>	188'459

In der Berichtsperiode wurde die Liegenschaft Maurerweg 10+12 in Biel verkauft und wie bereits im Geschäftsbericht 2021 auf S. 13f beschrieben, wurden zehn Liegenschaften von den Rendite- zu den Entwicklungsliegenschaften umklassiert. Der Brandversicherungswert der Gebäude beträgt per Bilanzstichtag CHF 694 Mio. (31.12.2021: CHF 370 Mio.).

**Anschaffungskosten und Marktwert je Region:**

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten <sup>1)</sup>		Marktwert	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>				
Grossraum Zürich	219'900	140'221	286'580	170'350
Genferseegebiet	119'358	5'605	92'838	6'602
Basel/Bern/Mittelland	39'364	11'007	43'160	10'114
übrige Regionen	20'648	1'974	24'021	1'393
<b>Total Entwicklungs- liegenschaften</b>	<b>399'270</b>	158'807	<b>446'599</b>	188'459

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

Die Details zu den Entwicklungsliegenschaften sind auf den Seiten 34 bis 35 ersichtlich.

4 **Finanzverbindlichkeiten**

(in CHF 1'000)	30.06.2022	31.12.2021
Hypotheken, Darlehen und Privatplatzierungen	120'000	34'000
Anleihe	100'032	0
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>220'032</b>	34'000
Hypotheken und Darlehen	195'000	195'000
Anleihen	99'858	199'892
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>294'858</b>	394'892
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>514'890</b>	428'892

In der Berichtsperiode wurden CHF 34.0 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 Anleihen sowie Zinsbindung per 30. Juni 2022:**

(in CHF 1'000)	Fälligkeiten	fixe Zinsbindung
< 1 Jahr	220'032	100'032
1 bis 2 Jahre	0	0
2 bis 3 Jahre	0	0
3 bis 4 Jahre	99'858	99'858
4 bis 5 Jahre	68'000	68'000
> 5 Jahre	127'000	127'000
<b>Total</b>	<b>514'890</b>	<b>394'890</b>

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf CHF 594 Mio. (31.12.2021: CHF 385 Mio.). Darlehens- und Hypothekarschulden von insgesamt CHF 315 Mio. (CHF 209 Mio.) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten beträgt 1.22% (31.12.2021: 1.47%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung, unter Berücksichtigung der laufenden Zinsabsicherungsgeschäfte, von 50 Monaten (65 Monate). Am Bilanzstichtag waren 77% (100%) festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken, Darlehen und Anleihen) oder zinsabgesicherte Rollover-Kredite und 23% (0%) Rollover-Kredite ohne Zinsabsicherung.

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

In den Verbindlichkeiten aus lang- bzw. kurzfristiger Finanzierung werden die ausstehenden Anleihen wie folgt ausgewiesen:

(in CHF 1'000)	30.06.2022	31.12.2021
Stand per 1.1.	199'892	100'094
Ausgabe	0	99'821
Amortisation Emissionskosten	-2	-23
Stand per Bilanzstichtag	<b>199'890</b>	199'892



Die ausstehenden Anleihen wurden zu folgenden Bedingungen ausgegeben:

	<b>1.125% Anleihe 2015-2023</b>	<b>0.3% Green Bond 2021-2026</b>
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 62 Mio. (31.12.2021: CHF 62 Mio.). Die Details sind aus den nachstehenden Tabellen ersichtlich:

### 30.06.2022 (in CHF 1'000)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2028	1.46%	24'000	-	349
2028	1.47%	38'000	-	414
<b>Total</b>		<b>62'000</b>	-	<b>763</b>

### 31.12.2021 (in CHF 1'000)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2028	1.46%	24'000	-	2'473
2028	1.47%	38'000	-	3'964
<b>Total</b>		<b>62'000</b>	-	<b>6'437</b>

Die Marktwertveränderungen der Zinsabsicherungsgeschäfte von CHF 5.7 Mio. (vor latenten Steuern) bzw. CHF 4.6 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 31.12.2021	1'900'000	19'000
<b>Ausgegebenes Aktienkapital per 30.06.2022</b>	<b>1'900'000</b>	<b>19'000</b>

**Eigene Aktien:**

	Aktien (Anzahl)	Aktien (in CHF 1'000)
<b>Stand per 1.1.2021</b>	0	0
Kauf eigener Aktien	2'694	1'654
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-1'654	-1'018
Kursdifferenz	-	-5
<b>Stand per 31.12.2021</b>	<b>1'040</b>	<b>631</b>
Kauf eigener Aktien	57'076	36'152
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-1'616	-1'018
Kursdifferenz	-	24
<b>Stand per 30.06.2022</b>	<b>56'500</b>	<b>35'789</b>

7 **Eigenkapital (NAV) pro Aktie**

	30.06.2022	31.12.2021
Eigenkapital <sup>1)</sup>	768'174	809'736
Anzahl ausstehender Aktien <sup>2)</sup>	1'843'500	1'898'960
<b>Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV)<sup>3)</sup></b>	<b>416.69</b>	426.40

1) In CHF 1'000

2) Ausgegebene Aktien abzüglich eigene Aktien am Bilanzstichtag

3) In CHF

8 **Liegenschaftsertrag**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2022	1. Sem. 2021
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	17'914	18'775
Gewerbeliegenschaften	5'402	4'563
Wohnliegenschaften	2'331	1'975
Entwicklungsliegenschaften	12'027	11'979
Veräusserte Liegenschaften	24	1
<b>Total</b>	<b>37'698</b>	<b>37'293</b>

Um die Vergleichbarkeit sicherzustellen, erfolgt der Ausweis für beide Perioden nach der Klassifizierung der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften per 30.06.2022. Im Vorjahr ist im Ertrag der Geschäftsliegenschaften der Ertrag der verkauften Liegenschaften in Zürich und St. Gallen von CHF 1.1 Mio. enthalten.

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

(in %)	30.06.2022	31.12.2021
Wohnen	6.3	6.0
Parkplätze ohne festen Verfall	3.8	3.8
ohne festen Verfall	14.9	13.6
< 1 Jahr	4.3	7.9
1 bis 2 Jahre	11.1	10.6
2 bis 3 Jahre	16.8	13.4
3 bis 4 Jahre	10.4	12.4
4 bis 5 Jahre	7.5	9.9
> 5 Jahre	24.9	22.4
<b>Total</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

Die fünf grössten Mieter sind nachfolgend aufgeführt:

(in %)	30.06.2022	31.12.2021
Kanton Waadt	5.7	6.7
Sauvin Schmidt SA	4.9	5.0
Kanton Zürich	4.5	4.5
Migros	3.2	3.2
Oertli Werkzeuge AG	2.2	2.2
<b>Total</b>	<b>20.5</b>	<b>21.6</b>

Der Anteil der öffentlichen Hand, worunter alle Mietverträge mit dem Bund, den Kantonen, Gemeinden oder mit deren zusammenhängenden juristischen Personen und Organisationen subsumiert sind, beträgt 12.7% (31.12.2021: 13.7%).

## 9 Erfolg aus Verkauf

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2022	1. Sem. 2021
Verkaufserlöse Renditeliegenschaften	0	0
Auflösung Rückstellung für Gewährleistungen	0	2'121
Bilanzwert Ende Vorperiode	0	0
Bruttoverkaufserfolg	<b>0</b>	2'121
Verkaufsaufwand	0	-14
<b>Erfolg Renditeliegenschaften</b>	<b>0</b>	2'107
Verkaufserlöse Entwicklungsliegenschaften	2'850	0
Bilanzwert Ende Vorperiode	-1'269	0
Bruttoverkaufserfolg	<b>1'581</b>	0
Verkaufsaufwand	-97	0
<b>Erfolg Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>1'484</b>	0
Verkaufserlöse Promotionsliegenschaften	362	40'999
Anpassungen Abgrenzungen und Rückstellungen für Gewährleistungen	0	1'938
Bilanzwert Ende Vorperiode	-292	-20'821
Investitionen laufendes Jahr	0	-5'706
Bruttoverkaufserfolg	<b>70</b>	16'410
Verkaufsaufwand	-18	-787
<b>Erfolg Promotionsliegenschaften</b>	<b>52</b>	15'623
<b>Total</b>	<b>1'536</b>	17'730

Intershop hat in der Berichtsperiode 11 Parkplätze des Projekts «Gellertstrasse» und die Entwicklungsliegenschaft Maurerweg 10+12 in Biel verkauft.

10 **Liegenschaftsaufwand**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2022	1. Sem. 2021
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	1'675	1'869
Gewerbeliegenschaften	462	329
Wohnliegenschaften	533	374
Entwicklungsliegenschaften	1'336	1'243
Veräusserte Liegenschaften	4	-2
<b>Total</b>	<b>4'010</b>	<b>3'813</b>

Um die Vergleichbarkeit sicherzustellen, erfolgt der Ausweis für beide Perioden nach der Klassifizierung der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften per 30.06.2022. Im Vorjahr ist im Aufwand der Geschäftsliegenschaften der Aufwand der verkauften Liegenschaften in Zürich und St. Gallen von CHF 0.1 Mio. enthalten.

Der Aufwand der Liegenschaften setzt sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2022	1. Sem. 2021
Unterhalts- und Reparaturarbeiten	1'363	1'422
Fremdmiete	7	15
Versicherungsaufwand	477	494
Steuern	407	398
Baurechtsaufwand	526	410
Liegenschaftsverwaltungshonorare	208	185
Nicht verrechenbare Nebenkosten	752	621
Übriger Aufwand	270	268
<b>Total</b>	<b>4'010</b>	<b>3'813</b>

11 **Bewertungsveränderungen**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2022	1. Sem. 2021
Höherbewertung Renditeliegenschaften	9'982	10'366
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-3'861	-2'703
Höherbewertung Entwicklungsliegenschaften	17'643	1'052
Tieferbewertung Entwicklungsliegenschaften	-4'500	-2'536
<b>Total</b>	<b>19'264</b>	<b>6'179</b>

Als unabhängiger Liegenschaftenschätzer wurde KPMG AG Real Estate, Zürich, beauftragt. Die Bandbreite der nominalen Diskontierungssätze hat sich mit 3.0% bis 6.0% gegenüber der Beurteilung per Ende 2021 mit 3.2% bis 6.0% leicht vergrössert.

12 **Finanzergebnis**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2022	1. Sem. 2021
Zinsertrag	12	18
Übriger Finanzertrag	0	8
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>12</b>	<b>26</b>

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2022	1. Sem. 2021
Zinsaufwand	-3'194	-4'193
Übriger Finanzaufwand	-5	0
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-3'199</b>	<b>-4'193</b>

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

13 **Ertragssteuern**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2022	1. Sem. 2021
Ordentliche Ertragssteuer	3'038	5'504
Latente Steuern	7'124	1'815
<b>Total</b>	<b>10'162</b>	7'319

14 **Reingewinn pro Aktie**

	1. Sem. 2022	1. Sem. 2021
Reingewinn <sup>1)</sup>	36'403	40'877
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien <sup>2)</sup>	1'878'077	1'899'962
Anzahl ausstehender Aktien für das verwässerte Ergebnis <sup>3)</sup>	1'878'077	1'899'962
<b>Reingewinn pro Aktie<sup>5)</sup></b>	<b>19.38</b>	21.51
<b>Verwässerter Reingewinn pro Aktie<sup>5)</sup></b>	<b>19.38</b>	21.51
Reingewinn <sup>1)</sup>	36'403	40'877
Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup>	-19'264	-6'179
Latente Steuern auf den Bewertungsveränderungen <sup>1) + 4)</sup>	5'763	1'062
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup>	22'902	35'760
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien <sup>2)</sup>	1'878'077	1'899'962
<b>Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen<sup>5)</sup></b>	<b>12.19</b>	18.82

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.

5) In CHF

15 **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Der vorliegende Halbjahresabschluss wurde am 18. August 2022 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Zum Zeitpunkt der Verabschiedung der Konzernrechnung liefen fortgeschrittene Verhandlungen zum Verkauf der Entwicklungsliegenschaft «AuPark» in Wädenswil. Darüber hinaus sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

**Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften**

Stand per 30. Juni 2022

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
<b>Geschäftsliegenschaften</b>							
<b>Grossraum Zürich</b>							
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	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	46.6%	02/06/22	1986	–
Zürich	Staffelstrasse 8+10+12	SGI	AE	100%	1998	1923-63	2002-04
Zürich	Uetlibergstrasse 124, 130, 132, 134	SGI	AE	100%	1999	1893/1958	2002/08
<b>Grossraum Zürich</b>							
<b>Genferseegebiet</b>							
Pully	Avenue C.-F. Ramuz 43	SGI	AE	100%	1999	1987	–
Yverdon	Centre St-Roch, Rue des Pêcheurs 8	SGI	AE	100%	1997	1956	seit 1998
<b>Genferseegebiet</b>							
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
Belp	Hühnerhubelstrasse 58, 60, 62, 64, 66	SGI	SW	95.0%	1997	1992	–
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	AE	100%	98/08	1989	–
Rombach	Bibersteinerstrasse 4	SGI	AE	100%	99/19	1991	2009
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
<b>Übrige Regionen</b>							
St. Gallen	Heiligkreuzstrasse 9+11	SGI	AE	100%	1998	1960	2012-13
<b>Übrige Regionen</b>							

**Total Geschäftsliegenschaften**

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

Abkürzungen Seite 34

Grundstücks- fläche (in m <sup>2</sup> )	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> )					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand <sup>1)</sup> (in %)	Mieteträge (in TCHF) <sup>2)</sup>		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
4'109	5'417	0	1'778	0	16	7'211	159	1'611	19.9			
8'361	3'331	0	5'642	0	292	9'265	152	1'369	17.5			
9'434	3'723	0	4'030	0	0	7'753	95	1'479	12.5			
4'658	10'754	1'424	579	0	0	12'757	42	4'569	13.7			
7'567	6'598	1'286	1'144	0	4'488	13'516	79	5'116	2.4			
1'428	2'735	427	913	0	0	4'075	84	1'035	7.4			
3'262	5'438	0	2'807	0	0	8'245	44	2'009	2.7			
4'009	8'167	0	4'204	0	135	12'506	96	2'995	10.8			
12'656	12'772	0	1'880	272	580	15'504	166	5'337	1.6			
<b>55'484</b>	<b>58'935</b>	<b>3'137</b>	<b>22'977</b>	<b>272</b>	<b>5'511</b>	<b>90'832</b>	<b>917</b>	<b>25'520</b>	<b>8.0</b>	<b>11'351</b>	<b>1'001</b>	<b>10'350</b>
3'178	2'313	0	578	0	0	2'891	53	965	76.5			
36'319	29'523	1'691	10'787	560	508	43'069	377	7'376	1.3			
<b>39'497</b>	<b>31'836</b>	<b>1'691</b>	<b>11'365</b>	<b>560</b>	<b>508</b>	<b>45'960</b>	<b>430</b>	<b>8'341</b>	<b>10.0</b>	<b>4'125</b>	<b>276</b>	<b>3'849</b>
28'738	11'405	0	8'393	202	1'946	21'946	306	2'868	36.5			
2'283	2'386	1'173	285	949	185	4'978	85	684	13.5			
5'920	1'905	0	1'400	151	63	3'519	83	467	26.9			
4'389	3'805	1'259	2'585	0	935	8'584	140	1'513	10.7			
5'346	0	823	1'327	326	1'450	3'926	64	534	1.2			
<b>46'676</b>	<b>19'501</b>	<b>3'255</b>	<b>13'990</b>	<b>1'628</b>	<b>4'579</b>	<b>42'953</b>	<b>678</b>	<b>6'066</b>	<b>23.6</b>	<b>2'351</b>	<b>395</b>	<b>1'956</b>
866	810	0	507	0	0	1'317	18	247	23.0			
<b>866</b>	<b>810</b>	<b>0</b>	<b>507</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1'317</b>	<b>18</b>	<b>247</b>	<b>23.0</b>	<b>87</b>	<b>3</b>	<b>84</b>
<b>142'523</b>	<b>111'082</b>	<b>8'083</b>	<b>48'839</b>	<b>2'460</b>	<b>10'598</b>	<b>181'062</b>	<b>2'043</b>	<b>40'174</b>	<b>10.8</b>	<b>17'914</b>	<b>1'675</b>	<b>16'239</b>

**Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften (Fortsetzung)**

Stand per 30. Juni 2022

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
<b>Gewerbeliegenschaften</b>							
<b>Grossraum Zürich</b>							
Höri	Hofstrasse 1	SGI	AE	100%	2000	1990	–
Rüti	Im Neuhof	SGI	AE	100%	1999	1993	–
Winterthur	Fabrikstrasse 2	SGIC	AE	100%	2012	2021	–
Würenlos	Landstrasse 2	SGI	AE	100%	2002	1984	–
<b>Grossraum Zürich</b>							
<b>Genferseegebiet</b>							
Vernier	Chemin de Morglas 8	SGI	BR	100%	2002	2000–02	–
Yverdon	Rue des Uttins 27	SGI	AE	100%	2007	1970	2007–08
<b>Genferseegebiet</b>							
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
Interlaken	Untere Bönigstrasse 27	SGIC	AE	100%	2012	2013	–
Lyss	Südstrasse 17	SGIC	AE	100%	2012	2007	2011
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
<b>Übrige Regionen</b>							
St. Gallen	Spinnereistrasse 10+12+14	SGI	AE	100%	1998	1968	1983
<b>Übrige Regionen</b>							
<b>Total Gewerbeliegenschaften</b>							
<b>Wohnliegenschaften</b>							
<b>Genferseegebiet</b>							
Genf	Rue de Lausanne 42+44	SGI	AE	100%	99/05	1961	2019–22
<b>Genferseegebiet</b>							
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
Basel	Redingstrasse 10/12+20/22	DB	AE	100%	2006	1969	2020–22
Bern	Hofweg 5/Dammweg 27	SGI	AE	100%	2005	1935/56	2020–22
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
<b>Total Wohnliegenschaften</b>							
<b>Total Renditeliegenschaften</b>							

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

Abkürzungen Seite 34



Grundstücks- fläche (in m <sup>2</sup> )	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> )					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand <sup>1)</sup> (in %)	Mietträge (in TCHF) <sup>2)</sup>		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
10'622	3'787	0	10'566	0	110	14'463	125	1'669	0.0			
6'949	879	0	3'852	0	0	4'731	80	641	44.2			
13'228	0	0	8'161	0	0	8'161	0	1'365	0.0			
5'877	502	0	5'914	386	292	7'094	63	716	15.6			
<b>36'676</b>	<b>5'168</b>	<b>0</b>	<b>28'493</b>	<b>386</b>	<b>402</b>	<b>34'449</b>	<b>268</b>	<b>4'391</b>	<b>9.0</b>	<b>2'066</b>	<b>86</b>	<b>1'980</b>
30'725	0	0	41'496	0	0	41'496	0	4'120	0.0			
3'101	1'801	0	382	0	0	2'183	40	413	24.1			
<b>33'826</b>	<b>1'801</b>	<b>0</b>	<b>41'878</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43'679</b>	<b>40</b>	<b>4'533</b>	<b>2.2</b>	<b>2'668</b>	<b>336</b>	<b>2'332</b>
3'467	0	0	1'133	0	20	1'153	20	215	0.0			
2'220	0	0	1'230	0	0	1'230	11	164	0.0			
<b>5'687</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2'363</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>2'383</b>	<b>31</b>	<b>379</b>	<b>0.0</b>	<b>190</b>	<b>24</b>	<b>166</b>
3'528	2'463	0	4'464	0	0	6'927	79	962	0.9			
<b>3'528</b>	<b>2'463</b>	<b>0</b>	<b>4'464</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6'927</b>	<b>79</b>	<b>962</b>	<b>0.9</b>	<b>478</b>	<b>16</b>	<b>462</b>
<b>79'717</b>	<b>9'432</b>	<b>0</b>	<b>77'198</b>	<b>386</b>	<b>422</b>	<b>87'438</b>	<b>418</b>	<b>10'265</b>	<b>4.9</b>	<b>5'402</b>	<b>462</b>	<b>4'940</b>
948	1'889	703	0	3'933	0	6'525	0	2'245	5.7			
<b>948</b>	<b>1'889</b>	<b>703</b>	<b>0</b>	<b>3'933</b>	<b>0</b>	<b>6'525</b>	<b>0</b>	<b>2'245</b>	<b>5.7</b>	<b>984</b>	<b>150</b>	<b>834</b>
11'966	0	0	0	17'177	0	17'177	188	3'135	31.7			
1'875	143	0	2'191	1'372	0	3'706	10	740	5.6			
<b>13'841</b>	<b>143</b>	<b>0</b>	<b>2'191</b>	<b>18'549</b>	<b>0</b>	<b>20'883</b>	<b>198</b>	<b>3'875</b>	<b>26.7</b>	<b>1'347</b>	<b>383</b>	<b>964</b>
<b>14'789</b>	<b>2'032</b>	<b>703</b>	<b>2'191</b>	<b>22'482</b>	<b>0</b>	<b>27'408</b>	<b>198</b>	<b>6'120</b>	<b>19.0</b>	<b>2'331</b>	<b>533</b>	<b>1'798</b>
<b>237'029</b>	<b>122'546</b>	<b>8'786</b>	<b>128'228</b>	<b>25'328</b>	<b>11'020</b>	<b>295'908</b>	<b>2'659</b>	<b>56'559</b>	<b>10.6</b>	<b>25'647</b>	<b>2'670</b>	<b>22'977</b>

**Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften**

Stand per 30. Juni 2022

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
<b>Alle Regionen</b>							
Au-Wädenswil	Seestrasse 295	SGI	AE	100%	2001	1960–1987	–
Baden	Römerstrasse 36–36c <sup>3)</sup>	SGI	AE	100%	06/07	n/a	–
Bad Ragaz	Elestastrasse 16, 16a+18	SGI	AE	100%	1999	1960/87	1999–02
Basel	Gellertstrasse 151, 157, 163 <sup>3)</sup>	DB	SW	0.7%	2006	2021	–
Basel	Lehenmattstrasse 260	DB	AE	100%	2006	1962	–
Bern	Waldhöhweg 1	SGI	AE	100%	1998	1961	1996
Flurlingen	Winterthurerstrasse 702 (Arova-Hallen)	SGI	AE	100%	2007	1875–1963	2018
Fribourg	Rue de l'Industrie 21	SGI	AE	100%	1999	1969	1985
Lausanne	World Trade Center, Avenue Gratta-Paille 1-2	SGI	AE	100%	2016	1991-92	–
Lyss	Industriering 43	SGI	AE	100%	1999	1964–91	2001–02
Pfäffikon SZ	Talstrasse 35–37	SGI	BR	100%	2000	1987	2020–22
Regensdorf	Althardstrasse 301	SGI	AE	100%	2000	1965	1992
St. Gallen	Oststrasse 23	SGI	AE	100%	2019	1920–1970	–
St. Gallen	Oststrasse 25/Schlösslistrasse 20	SGI	AE	100%	1998	1962	–
St. Gallen	Oststrasse 29+31	SGI	AE	100%	1998	1968	2000
Vernier	Chemin de l'Emeraude 10, 22, 24	OR	BR	100%	2021	2022–2024	–
Winterthur	Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi	SGIC	AE	100%	2012	1947–2005	–
Wohlen	Nordstrasse 1	SGI	AE/BR	100%	2018	1972–1987	2021–22
Yverdon	Avenue des Sports 32	SGI	AE	100%	1997	1956	–
Zürich	Baslerstrasse 30/Freihofstrasse 9	SGI	AE	100%	1999	1948–63	2002–04
<b>Landparzellen</b>							
Solothurn	Oberer Brühl (Am Wildbach) <sup>3)</sup>	SGI	AE	100%	1998	n/a	n/a

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

Stand per 30. Juni 2022

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Übergang Nutzen/Gefahr
<b>Zugang</b>						
Zürich	Sihlquai 253–259	SGI	SW/BR	0.7%	2022	28.02.22
<b>Abgänge</b>						
Basel	Gellertstrasse 151, 157, 163 <sup>3) 4)</sup>	DB	SW	2%	2006	01.22-03.22
Biel	Maurerweg 10+12	SGI	AE	100%	1998	01.06.22

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

3) Promotionsliegenschaften

4) Teilverkauf

**Abkürzungen**

Eigentümer:	DB	= De Bary & Co. AG
	OR	= Orubi SA
	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 m <sup>2</sup> )	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> )					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand <sup>1)</sup> (in %)	Mietträge (in TCHF) <sup>2)</sup>		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
42'965	0	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a			
9'274	0	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a			
16'540	2'624	0	9'783	0	133	12'540	152	1'242	2.4			
35	0	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a			
1'842	0	1'028	221	0	121	1'370	0	233	3.6			
1'178	0	2'111	449	780	0	3'340	32	744	1.6			
54'001	4'151	0	32'862	268	413	37'694	266	3'111	36.7			
787	537	0	519	0	0	1'056	13	146	48.2			
14'651	16'019	69	1'723	0	1'058	18'869	660	6'900	33.2			
44'908	3'162	0	13'044	0	50	16'256	430	1'683	30.1			
9'349	4'446	0	4'039	97	6	8'588	142	1'509	21.3			
16'471	1'828	0	12'351	211	0	14'390	69	1'725	3.8			
1'728	0	0	632	306	0	938	1	73	0.0			
2'905	1'717	0	3'652	170	0	5'539	59	594	0.0			
2'307	88	0	2'075	1'107	0	3'270	12	318	5.8			
7'165	0	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a			
106'600	10'386	0	42'132	0	4'355	56'873	553	6'468	12.9			
17'414	3'232	0	10'085	0	0	13'317	164	823	38.0			
21'526	0	144	284	302	208	938	265	248	0.2			
28'381	9'993	0	11'541	273	1'121	22'928	164	4'585	7.1			
37'557	0	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a			
<b>437'549</b>	<b>58'183</b>	<b>3'352</b>	<b>145'392</b>	<b>3'514</b>	<b>7'465</b>	<b>217'906</b>	<b>2'982</b>	<b>30'402</b>	<b>19.5</b>	<b>12'027</b>	<b>1'336</b>	<b>10'691</b>

Grundstücks- fläche (in m <sup>2</sup> )	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> )					Total	Anzahl Parkplätze
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige		
n/a	134	0	44	0	0	178	3
101	0	0	0	0	0	0	11
1'492	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](http://www.intershop.ch)  
[info@intershop.ch](mailto:info@intershop.ch)

### Managementgesellschaften

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

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

WTCL Services SA  
Avenue de Gratta-Paille 1-2  
CH-1018 Lausanne  
Telefon +41 21 641 11 11  
[www.wtc.ch](http://www.wtc.ch)  
[info@wtc.ch](mailto:info@wtc.ch)

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