

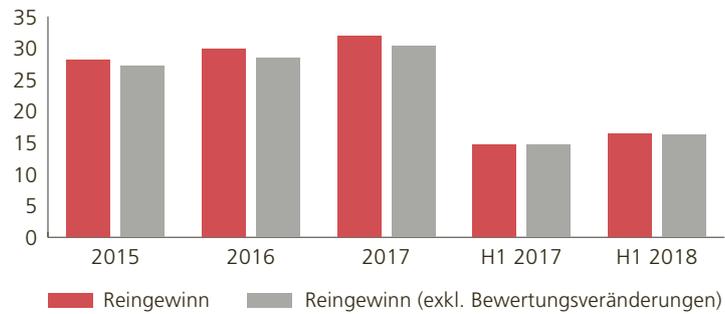
Halbjahresbericht

2018



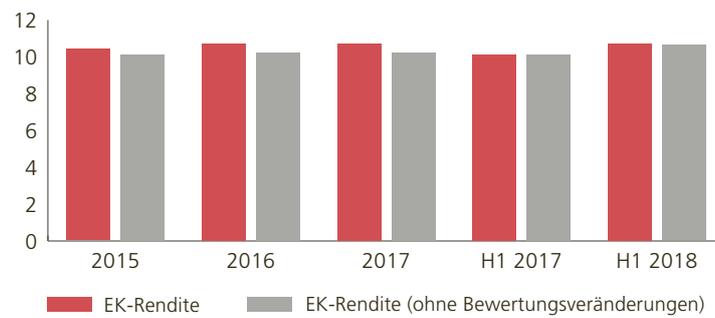
## Reingewinn pro Aktie

(in CHF)



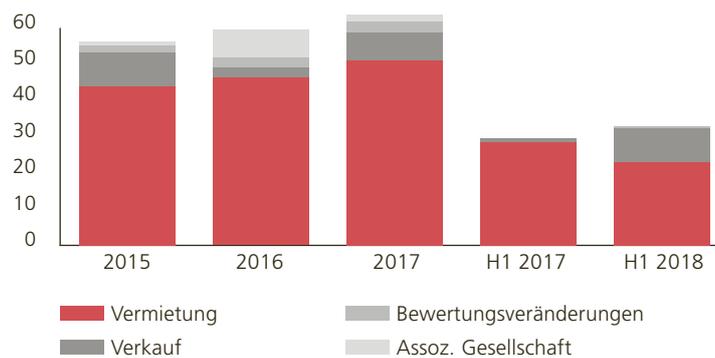
## Eigenkapitalrendite

(in Prozent)



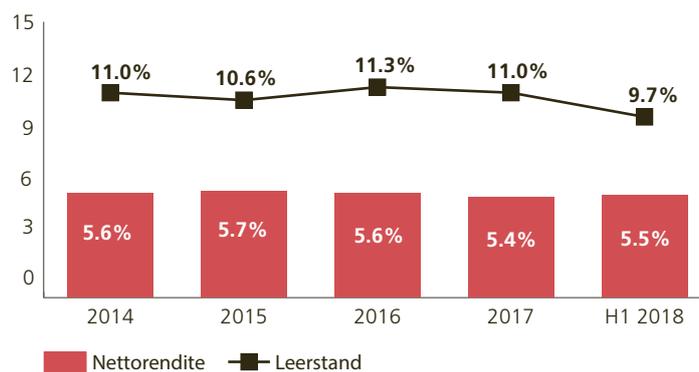
## Reingewinn

(in CHF Mio.)



## Nettorendite und Leerstandsquote

(in Prozent)



## Kennzahlen Intershop-Gruppe

		1. Sem. 2018	1. Sem. 2017	
<b>Finanzen</b>	Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	39.0	39.6
	Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	12.1	1.1
	Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	0.6	0.1
	Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	46.9	36.4
	Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	40.7	31.4
	Reingewinn	Mio. CHF	32.7	29.4
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	31.5	22.1
	Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	12.1	6.3
	Bilanzsumme <sup>2)</sup>	Mio. CHF	1'386.5	1'413.0
	Immobilien <sup>2)</sup>	Mio. CHF	1'361.9	1'362.9
Finanzverbindlichkeiten <sup>2)</sup>	Mio. CHF	599.0	607.0	
Eigenkapital <sup>2)</sup>	Mio. CHF	610.5	619.2	
Eigenkapitalrendite <sup>1)</sup>		10.7%	10.1%	
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1) 6)</sup>		10.6%	10.1%	
<b>Portfolio</b>	Anzahl Renditeliegenschaften <sup>2)</sup>		47	47
	Anzahl Entwicklungsliegenschaften <sup>2) 7)</sup>		8	9
	Vermietbare Fläche <sup>2)</sup>	in m <sup>2</sup>	585'377	585'141
	Bruttorendite <sup>2) 3) 4)</sup>		6.3%	6.3%
	Nettorendite <sup>2) 3) 5)</sup>		5.5%	5.4%
	Leerstandsquote <sup>2) 3)</sup>		9.7%	11.0%
<b>Personal</b>	Anzahl Mitarbeiter/-innen <sup>2)</sup>		72	68
<b>Aktie</b>	Reingewinn pro Aktie	CHF	16.35	14.69
	Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen <sup>6)</sup>	CHF	16.12	14.67
	Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV) <sup>2)</sup>	CHF	305.24	309.93
	Börsenkurs am Bilanzstichtag <sup>2)</sup>	CHF	505.00	487.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode

2) Angaben per 30.6.2018 und per 31.12.2017

3) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

4) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag

5) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exkl. Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag

6) Ohne Berücksichtigung von Bewertungsveränderungen und der sich daraus ergebenden latenten Steuern

7) Inklusive Promotionsliegenschaften

<b>Intershop-Gruppe</b>	1 Kennzahlen Intershop-Gruppe
<b>Bericht zum Halbjahresabschluss 2018</b>	4 Aktionärsbrief 7 Immobilienportfolio 9 Finanzen
<b>Halbjahresrechnung 2018</b>	12 Konsolidierte Bilanz 13 Konsolidierte Erfolgsrechnung 14 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals 15 Konsolidierte Geldflussrechnung 16 Anhang zum ungeprüften konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2018 26 Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften 30 Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften 30 Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
<b>Adressen</b>	32 Adressen



## Aktionärsbrief

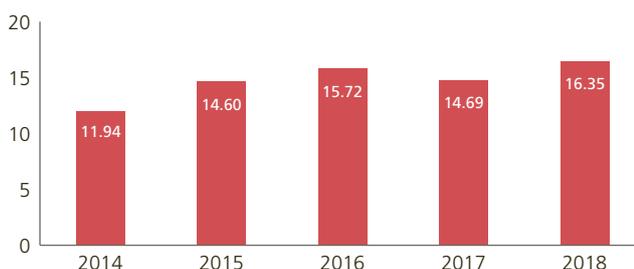
Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeiter

Intershop hat das erste Semester 2018 sehr erfolgreich abgeschlossen. Der Reingewinn beläuft sich auf CHF 32.7 Mio. resp. CHF 16.35 pro Aktie und liegt damit um 11.2% über dem Resultat der Vorjahresperiode. Dies entspricht einer Eigenkapitalrendite von über 10%. Der Gewinnanstieg ist auf den Erfolg aus dem Verkauf der Stockwerkeigentumseinheiten des Promotionsprojektes «eden7» in Zürich zurückzuführen, der aber auch den Steueraufwand überproportional ansteigen liess. Der vorjährige Steueraufwand war zudem durch tiefere latente Steuern positiv beeinflusst.

Akquisitionsseitig konnte Intershop keine Kaufgelegenheiten identifizieren, mit denen nachhaltig hätten Mehrwerte erarbeitet werden können. Der Vermietungsmarkt blieb, insbesondere für Büroflächen, anspruchsvoll. Deren Nachfrage hat sich zwar etwas belebt, was jedoch eher auf vermehrt umzugswillige Mieter als auf eine zusätzliche Flächennachfrage zurückzuführen ist. Auch das Mietwohnungssegment sieht sich mit steigenden Leerständen konfrontiert, wobei insbesondere Neubauten an eher peripheren Standorten und das Luxussegment betroffen sind.

Erfreulicherweise konnte Intershop die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften in diesem herausfordernden Umfeld reduzieren. Obwohl die Wahrscheinlichkeit einer Zinswende in den letzten Monaten gestiegen ist, befinden wir uns unverändert in einem Tiefzinsumfeld. Entsprechend haben sich die Werte der Liegenschaften wenig verändert. Positive Wertabweichungen basieren primär auf Vermietungserfolgen, während bei herausfordernden Objekten tendenziell Abwertungen zu verzeichnen waren.

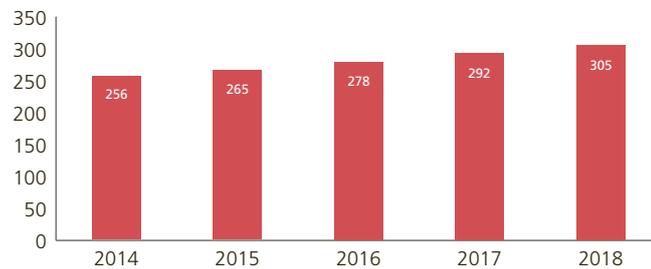
Gewinn je Aktie im ersten Semester des entsprechenden Jahres in CHF



Wegen der im Vorjahr getätigten Verkäufe zweier Renditeliegenschaften und zunehmender Leerstände in Entwicklungs- resp. Promotionsliegenschaften liegen die Liegenschaftserträge erwartungsgemäss unter dem Vorjahreswert. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften bildete sich auf 9.7% zurück. Die Nettorendite auf dem Portfolio blieb hoch und belief sich auf attraktive 5.5%.

Am Ende der Berichtsperiode betrug das Eigenkapital CHF 610.5 Mio. und lag damit, nach der Ausschüttung einer Dividendensumme von CHF 44 Mio., um CHF 9 Mio. unter dem Stand zu Jahresbeginn. Das anteilige Eigenkapital je Aktie betrug CHF 305.24.

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



## Geschäftsverlauf

Im Verlauf der Berichtsperiode hatte der 10-Jahres-Swapsatz eine leicht steigende Tendenz, auch wenn im Zusammenhang mit den Wahlen in Italien und den Unsicherheiten bezüglich neuer Wirtschaftshandelsbarrieren die Volatilität deutlich zunahm. Ende Juni kam er 12 Basispunkte über dem Stand zu Beginn des Jahres zu liegen. Es mehren sich die Zeichen, dass der Wendepunkt bei den Zinsen durchschritten ist. Da die Renditedifferenz zwischen dem langfristigen, risikolosen Zinssatz und den Nettoerträgen von Liegenschaften weiterhin gross ist, blieb die Nachfrage nach vermeintlich risikoarmen Anlagen hoch. In der Gunst der Anleger stehen nach wie vor Wohnimmobilien und langfristig vermietete Geschäftsliegenschaften an sehr guten Lagen. Entsprechend sind deren Preise eher noch angestiegen. Inwieweit die erwähnte Renditedifferenz bei steigenden Zinsen dämpfend auf eine Anpassung der Diskontsätze und damit auf die Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften wirken wird, bleibt offen. Bei anspruchsvolleren gewerblichen Objekten lassen sich keine klaren Preistendenzen erkennen. Transaktionen werden verschoben oder finden zu Preisen statt, die aus Sicht von Intershop das inhärente Risiko nicht oder nur unzureichend berücksichtigen. Im Fokus der Bemühungen von Intershop stand deshalb erneut die Entwicklung des eigenen Portfolios. Veräussert wurden nach Fertigstellung alle Eigentumswohnungen und Ateliers des Promotionsprojektes «eden7» sowie einige früher erstellte Tiefgaragenparkplätze. Der Gewinn vor Steuern liegt mit mehr als CHF 11 Mio. über den Erwartungen.

### Schwerpunkte waren erneut die Vermietung sowie eigene Entwicklungen

Wie bereits im Vorjahr war die Reduktion der Leerstände eines der wesentlichsten operativen Ziele. Kontinuierliche, möglichst langfristige gesicherte Mieteinnahmen sind für viele Investoren von grosser Bedeutung, wenn sie sich für indirekte Immobilienanlagen entscheiden. Erfreulicherweise konnten erneut verschiedene Vermietungserfolge verzeichnet werden, und ein im Vorjahr unterzeichneter Mietvertrag hat durch die Genehmigung durch den Zürcher Regierungsrat Rechtskraft erhalten. Gesamthaft reduzierte sich die Leerstandsquote spürbar von 11.0% per 31.12.2017 auf 9.7%.

Der zweite Schwerpunkt lag auf den Entwicklungsprojekten. Beim Gestaltungsplan für das Areal «AuPark» in Wädenswil wurde ein weiterer Meilenstein erreicht. Der Kantonsrat stimmte der Gründung einer Mittelschule in Wädenswil im April 2018 ohne Gegenstimme zu. Die Planungsarbeiten für eine Umnutzung der Liegenschaft an der Römerstrasse in Baden gehen programm-gemäss voran. Und auch das Projekt «Albanteichpromenade» in Basel mit der Verdichtung der Hochhäuser und dem Ersatz der Mehrfamilienhäuser verläuft planmässig.

Für die geplante Aufstockung der Rue de Lausanne 42/44 in Genf wurden zusätzliche Abklärungen notwendig, so dass die Vergabe der Bauarbeiten voraussichtlich im Herbst dieses Jahres stattfinden kann. Des Weiteren schreiten die Sanierungsarbeiten am «Gebäude S» auf dem Arova-Areal in Flurlingen voran.

### Organisation

Anlässlich der 55. ordentlichen Generalversammlung am 28. März 2018 trat Dr. Michael Dober nicht mehr zur Wiederwahl an. An seiner Stelle wurde Ernst Schaufelberger in den Verwaltungsrat und den Vergütungsausschuss gewählt. Wiedergewählt wurden sowohl Dieter Marmet als Präsident als auch Charles Stettler.

### Ausblick

Die Wirtschaft läuft, insbesondere in Nordamerika, aber auch in Europa, rund, was auf dem Arbeitsmarkt zu ersten Engpässen geführt hat und potenziell zu höheren Lohnforderungen und damit zum Anstieg der Teuerung führen könnte. Nachdem die US-Notenbank Fed die Zinsen schon mehrfach erhöht hat, scheinen nun auch in Europa, zumindest auf mittlere Frist, Zinserhöhungen wahrscheinlich. Wie direkt steigende Zinsen den Diskontsatz zur Marktwertbestimmung erhöhen und inwieweit ein solcher Anstieg durch teuerungsbedingte Mietertragssteigerungen kompensiert würde, ist schwer abzuschätzen. Die positive Wirtschaftsentwicklung hat jedoch zu einer gewissen Stimulierung der Nachfrage nach gewerblichen Flächen geführt; die hohe Produktion an neuen Gebäuden verhindert hingegen vorerst eine spürbare Entspannung bei der Vermietung. Trotzdem erwartet Intershop im zweiten Semester einen weiteren leichten Rückgang der Leerstandsquote. Da ein grösserer Mieter seine Flächen im Verlauf des ersten Semesters 2019 verlassen wird, wird sich die Leerstandsquote allerdings auf Jahressicht voraussichtlich wieder auf deutlich über 10% erhöhen. Intershop wird den Transaktionsmarkt weiterhin genau verfolgen und Akquisitionsmöglichkeiten wahrnehmen, wenn sich damit nachhaltig Mehrwerte erarbeiten lassen. Intershop beabsichtigt aber auch, den aktuellen Verkäufermarkt zu nutzen, um Liegenschaften zu veräussern, deren Entwicklung abgeschlossen ist und dadurch die erarbeiteten Mehrwerte zu realisieren. Der Einfluss der Neubewertung der Liegenschaften per Ende des laufenden Jahres kann nicht abgeschätzt werden. Unter dessen Ausschluss erwartet Intershop erneut einen erfreulichen operativen Abschluss, der die Beibehaltung der attraktiven Dividendenpolitik ermöglichen sollte.



Dieter Marmet  
Präsident des Verwaltungsrats



Cyrill Schneuwly  
Chief Executive Officer

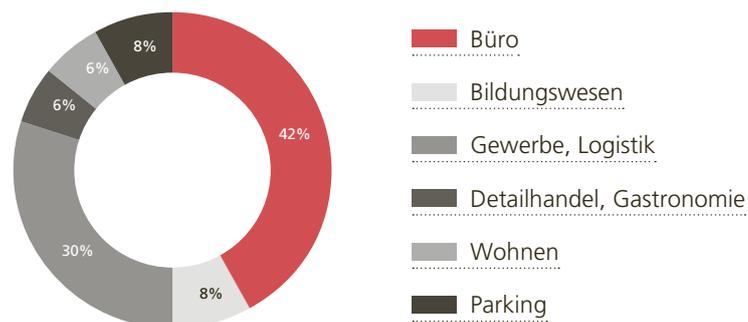
Zürich, 22. August 2018

## Immobilienportfolio

Nach wie vor befinden sich viele institutionelle Anleger in einer Art «Anlagenotstand», da sie seit Jahren mit negativen Zinsen konfrontiert sind und kurzfristig keine Abkehr der SNB von dieser Politik erwarten. Dies führt zu einer unverändert hohen Nachfrage nach vermeintlich problemlosen Liegenschaften sowie zu einer anhaltend hohen Bautätigkeit. So wurden im ersten Quartal 2018 in der Schweiz fast 13'000 Wohneinheiten bewilligt, was sogar über dem bereits hohen Wert des Vorjahresquartals lag. Auch bei den Baugesuchen lässt sich bisher kein Rückgang feststellen. Die Angebotsausweitung hat Einfluss auf das Mietzinsniveau, und insbesondere die Preise von dezentral gelegenen oder teuren Mietwohnungen geraten unter Druck. Die Nachfrage nach gewerblichen Flächen hat sich belebt, wobei diese wesentlich von umzugswilligen Mietern getragen wird. Auch am Transaktionsmarkt hielt die hohe Nachfrage nach Wohnliegenschaften und gewerblichen Objekten an guten Lagen oder mit langfristigen Mietverträgen an. Selbst bei schwierigen Immobilien finden unverändert Verkäufe zu hohen Preisen statt, wobei auffällt, dass die Eigentümer vermehrt von einem Verkauf absehen, wenn sich ihre Preisvorstellungen nicht realisieren lassen. In diesem Umfeld konnte Intershop keine Akquisitionsgelegenheiten identifizieren, die ein dem Risiko entsprechendes Mehrwertpotenzial aufwiesen, weshalb auf Akquisitionen verzichtet wurde.

Der Fokus der Aktivitäten lag also erneut auf der Vermietung leerstehender Flächen und der Entwicklung des eigenen Portfolios. Planmässig veräussert wurden die Stockwerkeinheiten des Promotionsprojektes «eden7» in Zürich, die im ersten Quartal fertiggestellt worden sind. Der Gewinn vor Steuern von mehr als CHF 11 Mio. ist sehr erfreulich und fiel etwas über den Erwartungen aus.

Portfolio nach Nutzungsart (Basis Mieterträge in der Berichtsperiode)

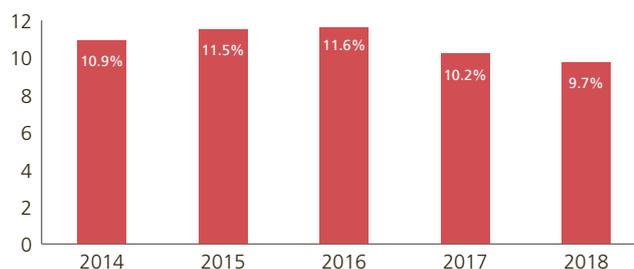


### Deutliche Reduktion der Leerstandsquote sowie verkaufsbedingter Rückgang der Mieteinnahmen

Die Vermietungserfolge, sowohl aus dem Vorjahr als auch während der Berichtsperiode, haben die Leerstandsquote positiv beeinflusst. Deutlich höhere Vermietungsstände weisen insbesondere der «Patio» in Zürich, der «Pionierpark» in Winterthur und die Liegenschaft in Dielsdorf aus. Auch im Industriering in Lyss hat sich der Leerstand leicht reduziert und sollte sich im Verlauf des Jahres weiter zurückbilden. Demgegenüber sind die Leerstände in Oberentfelden, Wädenswil und an der Gellertstrasse in Basel angestiegen. Bei den beiden letzterwähnten handelt es sich jedoch um Entwicklungs- bzw. Promotionsprojekte in einem fortgeschrittenen Stadium, weshalb bewusst auf Wiedervermietungen verzichtet wurde. Ebenfalls angestiegen ist die Leerstands-

quote im Industrieareal in Oberwinterthur-Neuhegi. Ein Grossteil der Miete der gekündigten Fläche wird allerdings durch eine Mietzinsgarantie der Muttergesellschaft der ursprünglichen Mieterin aufgefangen. Da im Vorjahr zwei Renditeliegenschaften veräussert worden sind, die sich noch das gesamte Vorjahressemerster im Eigentum der Intershop befanden, hat sich der Mietertrag leicht um CHF 0.7 Mio. resp. 1.5% reduziert. Unter Ausschluss der Transaktionen (like-for-like) stieg der Mietertrag der Renditeliegenschaften um gut 1%.

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



### Entwicklungen im Portfolio schreiten voran

In der Berichtsperiode hat Intershop die Einwendungen aus der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans «AuPark» ausgewertet, mit den Behörden diskutiert und, sofern sinnvoll, umgesetzt. Der Gestaltungsplan und die Zonenplanänderung wurden anfangs August eingereicht, so dass die zuständigen Ämter und Kommissionen diese nun prüfen können. Anschliessend entscheidet der Stadtrat darüber und überweist diese Unterlagen bei einem positiven Entscheid an den Gemeinderat. Ein Entscheid des Gemeinderats ist im Verlauf des ersten Semesters 2019 denkbar, wobei gegen einen positiven Entscheid das Referendum ergriffen werden könnte. Erfreulich vermerkt werden kann, dass der Kantonsrat in der Berichtsperiode einstimmig dem Antrag des Regierungsrates zur Errichtung einer Kantonsschule in Wädenswil zugestimmt hat. Ein weiterer Meilenstein dieses Umnutzungsprojektes wurde somit erreicht.

Die Baubewilligung für den Überbauungsplan «Albanteich-Promenade» erwarten Intershop und die beiden Nachbarn im Herbst des laufenden Jahres. Aus logistischen Gründen werden die beiden Nachbarn zuerst bauen, so dass Intershop ihr Bauvorhaben voraussichtlich erst 2020 starten wird. Ebenfalls im Herbst erwartet wird die Baubewilligung für den Ersatz der drei Mehrfamilienhäuser. Intershop beabsichtigt, den Rückbau der bestehenden Gebäude umgehend nach Erhalt zu beginnen, so dass die Bauarbeiten zur Erstellung der voraussichtlich 30 Eigentumswohnungen anfangs 2019 starten können. Im Idealfall sollte das Bauvorhaben gegen Ende 2020 abgeschlossen sein.

Die Umnutzung der vier gewerblich genutzten Pavillons in Baden hat sich leicht verzögert, da der heutige Mieter die Gebäude voraussichtlich erst im Verlauf des ersten Semesters 2019 verlassen wird und die gesamten Bauarbeiten entsprechend später starten können. Unverändert plant Intershop die Erstellung von 80 bis 90 Wohnungen an sehr attraktiver Lage. Die umfassende Sanierung der ehemaligen Zwirnerei (Gebäude S) in Flurlingen dauert an, wobei der ambitionöse Zeitplan nicht ganz eingehalten werden konnte. Neu erwartet Intershop die Bauvollendung im 1. Quartal 2019. Die bautechnischen Abklärungen für die geplante Sanierung und Aufstockung an der Rue de Lausanne 42/44 in Genf werden voraussichtlich im dritten Quartal des laufenden Jahres abgeschlossen, sodass der Baubeginn noch dieses Jahr erfolgen sollte.

## Finanzen

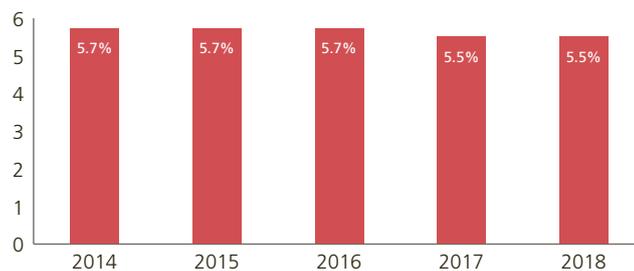
### Steigerung des Gewinns um 11.2% im Vergleich zur Vorjahresperiode

Der Mietertrag von Intershop ist im ersten Semester 2018 im Vergleich zur Vorjahresperiode aufgrund der 2017 getätigten Liegenschaftsverkäufe erwartungsgemäss um 1.5% auf CHF 43.7 Mio. gesunken. Die Bruttorendite des Portfolios von Renditeliegenschaften betrug unverändert 6.3%.

Im Berichtszeitraum wurden das Promotionsprojekt «eden7» in Zürich fertiggestellt und alle Wohnungen und Ateliers an die Käufer übergeben. Zusammen mit Verkäufen von früher erstellten Parkplätzen sowie Effekten von Verkäufen aus dem Vorjahr resultierte ein Erfolg aus Verkauf von CHF 12.1 Mio.

Der Liegenschaftsaufwand ist um 3.1% gesunken und liegt bei 10.7% des Mietertrags. Die Nettorendite der Renditeliegenschaften, also die effektiv vereinnahmten Mieterträge abzüglich der liegenschaftsbezogenen Kosten, betrug im ersten Semester 5.5%, ein im Branchenvergleich unverändert herausragender Wert.

Nettorendite Renditeliegenschaften per 30. Juni des entsprechenden Jahres in %



Aufgrund des höheren Personalbestands nahm der Personalaufwand um 9.7% zu. Der Personalanstieg ist einerseits auf die Übernahme der Bewirtschaftung des Industrieareals in Winterthur-Neuhegi zurückzuführen, andererseits konnten offene Stellen unter anderem im Bereich Bau und Entwicklung besetzt werden. Der administrative Aufwand reduzierte sich dagegen leicht.

Die Beurteilung des Marktwerts des Immobilienportfolios per 30. Juni 2018 erfolgte abermals durch KPMG Real Estate. Die wesentlichen Werttreiber waren erneut Veränderungen der Mietsituation sowie getätigte respektive neu geplante Investitionen. Wie bereits im Vorjahr wurden langfristig vermietete Gewerbeliegenschaften tendenziell aufgewertet, während Objekte mit grösseren Leerständen oder Kündigungen eher an Wert eingebüsst haben. Die Bandbreite der nominalen Diskontierungssätze hat sich mit 4.0% bis 7.0% gegenüber der Schätzung per Ende 2017 nicht verändert. Nach Abzug der in der Berichtsperiode getätigten Investitionen erhöhte sich der Marktwert des Portfolios marginal um CHF 0.6 Mio. resp. 0.04%.

Der Zinsaufwand reduzierte sich wegen der im Vergleich zur Vorjahresperiode gesunkenen Verschuldung sowie der tieferen Zinsen um CHF 0.7 Mio. auf CHF 6.3 Mio. Der Finanzertrag lag mit CHF 0.1 Mio. deutlich unter dem Vorjahr. Der Rückgang im Vergleich zum ersten Semester 2017 ist in erster Linie auf eine im Vorjahr verbuchte positive Wertanpassung auf den Anlagen in Anleihen zurückzuführen.

Der Steueraufwand ist im Vorjahresvergleich deutlich von CHF 2.1 Mio. auf CHF 8.0 Mio. angestiegen; dies einerseits aufgrund des der Grundstückgewinnsteuer unterliegenden Verkaufsgewinns und andererseits infolge der im Vorjahr wegen Steuersatzanpassungen von gut CHF 3 Mio. reduzierten latenten Steuern.

Der Gewinn nach Steuern betrug CHF 32.7 Mio., was einer Eigenkapitalrendite von 10.7% entspricht, und liegt 11.2% über dem Vorjahreswert.

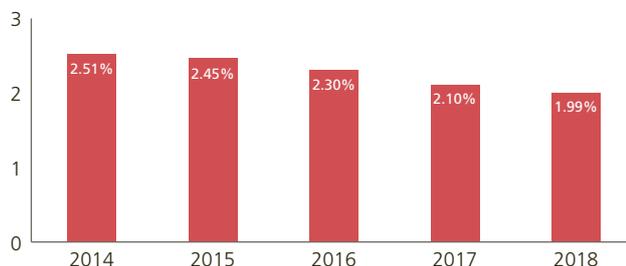
#### **Starke Bilanz mit Eigenkapitalquote von 44%**

Aufgrund der Dividendenzahlung und der verkauften Promotionsliegenschaften hat sich das Umlaufvermögen auf CHF 30 Mio. reduziert. Infolge von Investitionen stieg der Bilanzwert der Immobilien im Anlagevermögen leicht an.

Die verzinslichen Schulden wurden um CHF 8 Mio. auf CHF 599 Mio. gesenkt, und der durchschnittliche Zinssatz hat sich von 2.02% per 31.12.2017 auf 1.99% vermindert.

Das Eigenkapital reduzierte sich trotz einer Dividendenausschüttung von CHF 44 Mio. lediglich um CHF 9 Mio., wodurch die Eigenkapitalquote per Bilanzstichtag auf 44.0% anstieg.

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



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

Der Total Return der Intershop-Aktie im ersten Semester 2018, d. h. die Veränderung des Börsenkurses zuzüglich der bezahlten, um 10% erhöhten Dividende, belief sich auf 8.2% und hat damit den Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR mit 3.1% deutlich übertroffen.

#### **Stabiles Aktionariat**

Ende des ersten Semesters 2018 hatte Intershop 1'048 eingetragene Aktionäre. Der Dispobestand ist seit Jahresende von 17.2% leicht auf 17.5% angestiegen. Rund 98% der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien werden von Aktionären mit Domizil in der Schweiz gehalten.

- 12 Konsolidierte Bilanz
- 13 Konsolidierte Erfolgsrechnung
- 14 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
- 15 Konsolidierte Geldflussrechnung
- 16 Anhang zum ungeprüften konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2018
- 26 Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
- 30 Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften
- 30 Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
- 32 Adressen

**Konsolidierte Bilanz**

(in CHF 1'000)

**Aktiven**

	Anmerkungen	30.6.2018	31.12.2017
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		15'958	46'148
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		374	370
Sonstige kurzfristige Forderungen		4'183	463
Promotionsliegenschaften	1	7'574	16'975
Rechnungsabgrenzungen		2'284	1'498
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>30'373</b>	65'454
<b>Anlagevermögen</b>			
Renditeliegenschaften	2	1'237'343	1'232'859
Entwicklungsliegenschaften	3	117'009	113'056
Übrige Sachanlagen		269	172
Immaterielle Anlagen		63	101
Latente Steuerguthaben		119	113
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen		1'330	1'255
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>1'356'133</b>	1'347'556
<b>Total Aktiven</b>		<b>1'386'506</b>	1'413'010
<b>Passiven</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4	150'828	23'850
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3'637	12'474
Steuerverbindlichkeiten		6'258	7'931
Kurzfristige Rückstellungen		1'153	1'278
Rechnungsabgrenzungen		26'195	25'382
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>188'071</b>	70'915
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4	448'198	583'179
Derivative Finanzinstrumente	5	12'902	14'875
Latente Steuerverbindlichkeiten		124'005	122'171
Langfristige Rückstellungen		2'849	2'637
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>587'954</b>	722'862
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>776'025</b>	793'777
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	6	20'000	20'000
Kapitalreserven		6'035	6'047
Gewinnreserven		584'446	593'186
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>610'481</b>	619'233
<b>Total Passiven</b>		<b>1'386'506</b>	1'413'010

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

**Konsolidierte Erfolgsrechnung**

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	1. Sem. 2018	1. Sem. 2017
Liegenschaftsertrag	7	43'724	44'411
Erfolg aus Verkauf	8	12'119	1'118
Übriger Erfolg		2'026	2'057
<b>Total betrieblicher Ertrag</b>		<b>57'869</b>	47'586
Liegenschaftsaufwand	9	4'678	4'826
Personalaufwand		5'473	4'988
Administrativer Aufwand		1'431	1'464
<b>Total betrieblicher Aufwand</b>		<b>11'582</b>	11'278
Bewertungsveränderungen	10	595	61
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>46'882</b>	36'369
Finanzertrag	11	82	2'076
Finanzaufwand	11	-6'294	-7'001
<b>Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern</b>		<b>40'670</b>	31'444
Ertragssteuern		-7'991	-2'066
<b>Reingewinn</b>		<b>32'679</b>	29'378
Es bestehen keine Minderheitsanteile.			
Reingewinn pro Aktie (CHF)	12	<b>16.35</b>	14.69
Reingewinn pro Aktie (verwässert) (CHF)	12	<b>16.35</b>	14.69

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 1.1.2017</b>		<b>20'000</b>	<b>6'058</b>	<b>-37</b>	<b>582'265</b>	<b>-17'380</b>	<b>590'906</b>
Kauf eigene Aktien	6			-904			-904
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	6		-33	941			908
Dividendenzahlung					-39'963		-39'963
Veränderung derivative Finanzinstrumente	5					4'558	4'558
Reingewinn 1. Semester 2017					29'378		29'378
<b>Stand per 30.6.2017</b>		<b>20'000</b>	<b>6'025</b>	<b>0</b>	<b>571'680</b>	<b>-12'822</b>	<b>584'883</b>
Kauf eigene Aktien	6			-1'942			-1'942
Verkauf eigene Aktien	6		22	961			983
Veränderung derivative Finanzinstrumente	5					1'179	1'179
Reingewinn 2. Semester 2017					34'130		34'130
<b>Stand per 31.12.2017</b>		<b>20'000</b>	<b>6'047</b>	<b>-981</b>	<b>605'810</b>	<b>-11'643</b>	<b>619'233</b>
Kauf eigene Aktien	6			-40			-40
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	6		-12	1'021			1'009
Dividendenzahlung					-43'956		-43'956
Veränderung derivative Finanzinstrumente	5					1'556	1'556
Reingewinn 1. Semester 2018					32'679		32'679
<b>Stand per 30.6.2018</b>		<b>20'000</b>	<b>6'035</b>	<b>0</b>	<b>594'533</b>	<b>-10'087</b>	<b>610'481</b>

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

## Konsolidierte Geldflussrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	1. Sem. 2018	1. Sem. 2017
Reingewinn		32'679	29'378
Ertragssteueraufwand		7'991	2'066
Bewertungsveränderungen	10	-595	-61
Abschreibungen		81	66
Zinsertrag	11	-82	-459
Übriger Finanzerfolg		0	-1'617
Zinsen erhalten		82	232
Zinsaufwand	11	6'294	7'001
Zinsen bezahlt		-7'596	-8'812
Ertragssteuern bezahlt		-11'910	-7'041
Übrige liquiditätsunwirksame Aufwände und Erträge		212	20
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	8	-12'119	-1'118
Einzahlungen aus Verkauf von Promotionsliegenschaften		20'419	3'810
Auszahlungen für Investitionen in Promotionsliegenschaften		-2'555	-2'424
Veränderungen des Nettoumlaufvermögens		-1'441	1'076
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		<b>31'460</b>	<b>22'117</b>
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften		-5'031	-3'541
Einzahlungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften		0	4'170
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsliegenschaften		-4'482	-341
Auszahlungen für Kauf von Wertschriften/Festgeldern		0	-10'000
Einzahlungen aus Verkauf von Wertschriften/Festgeldern		0	12'744
Auszahlungen für Kauf von Mobilien und immateriellen Anlagen		-141	-97
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-9'654</b>	<b>2'935</b>
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		0	65'000
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	4	-8'000	-44'000
Dividendenausschüttung		-43'956	-39'963
Kauf eigener Aktien		-40	-904
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-51'996</b>	<b>-19'867</b>
<b>Zu-/Abnahme der flüssigen Mittel</b>		<b>-30'190</b>	<b>5'185</b>
Stand der flüssigen Mittel per 1. Januar		46'148	15'236
<b>Stand der flüssigen Mittel per 30. Juni</b>		<b>15'958</b>	<b>20'421</b>

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

## Anhang zum ungeprüften konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2018

### Tätigkeit

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

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

### Anlagepolitik

Die Anlagepolitik wurde während der gesamten Berichtsperiode eingehalten.

## Grundsätze der Rechnungslegung und der Konsolidierung

### Basis der Konsolidierung

Die ungeprüfte konsolidierte Halbjahresrechnung 2018 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 2017 erwähnten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie die Berechnungsmethoden wurden unverändert angewandt.

### Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis ist gegenüber dem Abschluss per 31. Dezember 2017 unverändert.

## Einschätzungen und Annahmen

Bei der Erstellung der Halbjahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER müssen Einschätzungen und Annahmen getroffen werden, welche Auswirkungen auf die anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätze und die in den Vermögenswerten, Verbindlichkeiten, Erträgen und Aufwendungen ausgewiesenen Beträge sowie deren Darstellung haben. Die Einschätzungen und Annahmen beruhen auf Erkenntnissen der Vergangenheit oder Erwartungen, die unter den gegebenen Umständen als zutreffend erachtet werden. Die Einschätzungen und Annahmen werden laufend überprüft. Die tatsächlichen Werte können trotzdem von diesen Einschätzungen abweichen. Die wichtigsten Positionen, welche auf Annahmen und Schätzungen beruhen, sind der Marktwert der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften, die Rückstellungen sowie die latenten Steuerverbindlichkeiten.

## Anmerkungen

### 1 Promotionsliegenschaften

(in CHF 1'000)	30.6.2018	31.12.2017
Stand per 1.1.	16'975	7'607
Investitionen	3'868	5'332
Übertrag von Entwicklungliegenschaften	0	4'097
Abgänge	-13'269	-61
Stand per Bilanzstichtag	<b>7'574</b>	16'975

In der Berichtsperiode wurden 17 Wohnungen und 3 Ateliers des Projekts «eden7» sowie vier Parkplätze der Projekte «edeneins» und «eden3» in Zürich veräussert.

Der Ertrag aus der Veräusserung von Promotionsliegenschaften belief sich auf CHF 25.2 Mio. (Vorjahr: CHF 0.1 Mio.).

Der Brandversicherungswert respektive die Bauzeitversicherung der Promotionsliegenschaften beträgt CHF 5.6 Mio. (31.12.2017: CHF 15.0 Mio.).

Die Details zu den Promotionsliegenschaften sind auf den Seiten 30 bis 31 ersichtlich.

### Stand der laufenden Promotionsprojekte

#### Zürich, «eden7»

Projektbeschreibung:

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

Projektstand:

Alle Wohnungen und Ateliers wurden im ersten Halbjahr 2018 an die Käufer übertragen.

#### Basel, «Albanteich-Promenade»

Projektbeschreibung:

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

Projektstand:

Die Baueingabe ist im ersten Quartal 2018 erfolgt, und der Rückbau der bestehenden Liegenschaft ist für das vierte Quartal 2018 geplant.

Verkaufsstand:

Es ist geplant, mit dem Verkauf im vierten Quartal 2018 zu starten.

#### Weitere Projekte

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

## 2 Renditeliegenschaften

(in CHF 1'000)	Geschäfts- liegenschaften	Gewerbe- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total Liegenschaften
<b>Stand per 1.1.2017</b>	835'216	338'132	65'719	1'239'067
Investitionen	4'838	1'818	2'809	9'465
Abgänge	0	-20'585	0	-20'585
Marktwertveränderung 2017	1'587	2'653	672	4'912
<b>Stand per 31.12.2017</b>	841'641	322'018	69'200	1'232'859
Investitionen	1'984	794	1'064	3'842
Marktwertveränderung 2018	1'141	-499	0	642
<b>Stand per 30.6.2018</b>	844'766	322'313	70'264	<b>1'237'343</b>

Intershop hat in der Berichtsperiode keine Renditeliegenschaften verkauft oder gekauft.

Der Brandversicherungswert der Renditeliegenschaften beträgt per Bilanzstichtag CHF 1'513 Mio. (31.12.2017: CHF 1'510 Mio.).

**Anschaffungskosten und Marktwert je Region:**

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten <sup>1)</sup>		Marktwert	
	30.6.2018	31.12.2017	30.6.2018	31.12.2017
<b>Renditeliegenschaften</b>				
<b>Geschäftsliegenschaften</b>				
Grossraum Zürich	467'616	465'847	609'610	604'933
Genferseegebiet	139'219	139'068	146'192	147'802
Basel/Bern/Mittelland	84'458	84'394	85'640	85'582
übrige Regionen	3'562	3'562	3'324	3'324
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>	<b>694'855</b>	692'871	<b>844'766</b>	841'641
<b>Gewerbeliegenschaften</b>				
Grossraum Zürich	106'312	106'198	107'387	107'297
Genferseegebiet	125'832	125'546	147'634	147'834
Basel/Bern/Mittelland	25'053	25'024	32'500	32'492
übrige Regionen	28'276	27'911	34'792	34'395
<b>Total Gewerbeliegenschaften</b>	<b>285'473</b>	284'679	<b>322'313</b>	322'018
<b>Wohnliegenschaften</b>				
Grossraum Zürich	11'367	11'367	11'013	11'013
Basel/Bern/Mittelland	50'510	49'446	59'251	58'187
<b>Total Wohnliegenschaften</b>	<b>61'877</b>	60'813	<b>70'264</b>	69'200
<b>Total Renditeliegenschaften</b>	<b>1'042'205</b>	1'038'363	<b>1'237'343</b>	1'232'859

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

Die Details zu den Renditeliegenschaften sind auf den Seiten 26 bis 29 ersichtlich.

3 **Entwicklungsliegenschaften**

(in CHF 1'000)	<b>30.6.2018</b>	31.12.2017
Stand per 1.1.	113'056	115'277
Investitionen	4'000	2'616
Marktwertveränderung	-47	-740
Übertrag zu Renditeliegenschaften	0	-4'097
Stand per Bilanzstichtag	<b>117'009</b>	113'056

In der Berichtsperiode wurden keine Entwicklungsliegenschaften gekauft oder verkauft.

**Anschaffungskosten und Marktwert je Region:**

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten <sup>1)</sup>		Marktwert	
	<b>30.6.2018</b>	31.12.2017	<b>30.6.2018</b>	31.12.2017
Grossraum Zürich	112'427	108'427	117'009	113'056
<b>Total Entwicklungs- liegenschaften</b>	<b>112'427</b>	108'427	<b>117'009</b>	113'056

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

Der Brandversicherungswert der Gebäude beträgt per Bilanzstichtag CHF 390 Mio.  
(31.12.2017: CHF 389 Mio.).

Die Details zu den Entwicklungsliegenschaften sind auf den Seiten 30 bis 31 ersichtlich.

4 **Finanzverbindlichkeiten**

(in CHF 1'000)	<b>30.6.2018</b>	31.12.2017
Hypotheken und Darlehen	25'850	23'850
Anleihen	124'978	0
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>150'828</b>	23'850
Hypotheken und Darlehen	348'000	358'000
Anleihen	100'198	225'179
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>448'198</b>	583'179
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>599'026</b>	607'029

In der Berichtsperiode wurden CHF 8.0 Mio. Hypotheken zurückbezahlt.

**Fälligkeiten der verzinslichen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten aus Darlehen, Hypotheken und den Anleihen sowie Zinsbindung per 30. Juni 2018:**

(in CHF 1'000)	Fälligkeiten	festе
		Zinsbindung
< 1 Jahr	150'828	150'828
1 bis 2 Jahre	20'000	27'000
2 bis 3 Jahre	32'000	25'000
3 bis 4 Jahre	101'000	101'000
4 bis 5 Jahre	100'198	100'198
> 5 Jahre	195'000	195'000
<b>Total</b>	<b>599'026</b>	<b>599'026</b>

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf CHF 767 Mio. (31.12.2017: CHF 768 Mio.). Darlehens- und Hypothekarschulden von insgesamt CHF 374 Mio. (CHF 382 Mio.) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

#### Durchschnittlicher Zinssatz:

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten beträgt 2.08% (31.12.2017: 2.08%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung, unter Berücksichtigung der laufenden Zinsabsicherungsgeschäfte, von 67 Monaten (72 Monate). Am Bilanzstichtag waren 98.5% (100%) festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken und Anleihen) oder zinsabgesicherte Rollover-Kredite und 1.5% (0%) Rollover-Kredite ohne Zinsabsicherung. Unter Berücksichtigung bereits abgeschlossener Anschlussfinanzierungen beträgt der durchschnittliche Zinssatz 1.99% (2.02%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 69 (74) Monaten.

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

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

(in CHF 1'000)	<b>30.6.2018</b>	31.12.2017
Stand per 1.1.	225'179	225'186
Amortisation Emissionskosten	-3	-7
Stand per Bilanzstichtag	<b>225'176</b>	225'179

Die ausstehenden Anleihen wurden zu folgenden Bedingungen ausgegeben:

	<b>1.5% Anleihe 2014-2019</b>	<b>1.125% Anleihe 2015-2023</b>
Volumen	CHF 125 Mio.	CHF 100 Mio.
Laufzeit	5 Jahre (14.2.2014-14.2.2019)	8 Jahre (17.4.2015-17.4.2023)
Coupon	1.5%, zahlbar jährlich am 14.2.	1.125%, zahlbar jährlich am 17.4.
effektive Verzinsung	1.54%	1.09%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorenummer	24'483'367	27'577'643

In den Anleihebedingungen sind Verpflichtungen enthalten, welche die Besicherung von gewissen Verbindlichkeiten einschränken sowie die Höhe der konsolidierten Finanzverbindlichkeiten auf 70% des Marktwerts der Immobilien begrenzen. Diese Bedingungen wurden in der Berichtsperiode eingehalten.

5 **Derivative Finanzinstrumente**

Am Bilanzstichtag bestanden Cashflow-Zinsabsicherungsgeschäfte (Interest Rate Swaps) mit einem Kontraktvolumen von CHF 202 Mio. (31.12.2017: CHF 202 Mio.). Die Details sind aus den nachstehenden Tabellen ersichtlich:

**30.6.2018** (in CHF 1'000)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2019	2.32%	45'000	-	1'046
2019-2021	1.19%	45'000	-	1'824
2021	0.93%	30'000	-	1'397
2021	1.33%	20'000	-	1'053
2028	1.46%	24'000	-	2'913
2028	1.47%	38'000	-	4'669
<b>Total</b>		<b>202'000</b>	-	<b>12'902</b>

31.12.2017 (in CHF 1'000)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2019	2.32%	45'000	-	1'720
2019-2021	1.19%	45'000	-	1'649
2021	0.93%	30'000	-	1'519
2021	1.33%	20'000	-	1'182
2028	1.46%	24'000	-	3'367
2028	1.47%	38'000	-	5'438
<b>Total</b>		<b>202'000</b>	-	<b>14'875</b>

Die Marktwertveränderungen der Zinsabsicherungsgeschäfte von CHF 2.0 Mio. (vor latenten Steuern) bzw. CHF 1.6 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 31.12.2017	2'000'000	20'000
<b>Ausgegebenes Aktienkapital per 30.6.2018</b>	<b>2'000'000</b>	<b>20'000</b>

**Eigene Aktien:**

	Aktien (Anzahl)	Aktien (in CHF 1'000)
<b>Stand per 1.1.2017</b>	84	37
Kauf eigener Aktien	5'822	2'846
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-1'906	-908
Verkauf eigener Aktien	-2'000	-983
Kursdifferenz	-	-11
<b>Stand per 31.12.2017</b>	2'000	981
Kauf eigener Aktien	82	40
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-2'082	-1'009
Kursdifferenz	-	-12
<b>Stand per 30.6.2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

7 **Liegenschaftsertrag**

(in CHF 1'000)	<b>1. Sem. 2018</b>	1. Sem. 2017
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	24'505	24'125
Gewerbeliegenschaften	12'701	13'109
Wohnliegenschaften	1'779	1'777
Entwicklungsliegenschaften	4'731	5'243
Veräusserte Liegenschaften	8	157
<b>Total</b>	<b>43'724</b>	44'411

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

(in %)	<b>30.6.2018</b>	31.12.2017
Wohnen	6.3	6.3
ohne festen Verfall	17.3	15.8
< 1 Jahr	9.5	7.3
1 bis 2 Jahre	13.0	13.3
2 bis 3 Jahre	14.6	8.8
3 bis 4 Jahre	7.5	10.5
4 bis 5 Jahre	9.2	8.9
> 5 Jahre	22.6	29.1
<b>Total</b>	<b>100.0</b>	100.0

Die fünf grössten Mieter sind nachfolgend aufgeführt:

(in %)	<b>30.6.2018</b>	31.12.2017
Kanton Zürich	7.2	7.2
Kanton Waadt	5.8	5.8
Sauvin Schmidt SA	3.8	3.9
Migros	2.7	2.7
Galderma SA	2.4	2.4
<b>Total</b>	<b>21.9</b>	22.0

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 16.1% (31.12.2017: 16.1%).

8 **Erfolg aus Verkauf**

(in CHF 1'000)	<b>1. Sem. 2018</b>	1. Sem. 2017
Verkaufserlöse Renditeliegenschaften	0	4'200
Rückstellung für Gewährleistungen	124	125
Bilanzwert Ende Vorperiode	0	-3'256
Investitionen laufendes Jahr	0	0
Bruttoverkaufserfolg	124	1'069
Verkaufsaufwand	0	-12
<b>Erfolg Renditeliegenschaften</b>	<b>124</b>	<b>1'057</b>
Verkaufserlöse Promotionsliegenschaften	25'177	122
Bilanzwert Ende Vorperiode	-8'864	-61
Investitionen laufendes Jahr	-4'318	0
Bruttoverkaufserfolg	11'995	61
Verkaufsaufwand	0	0
<b>Erfolg Promotionsliegenschaften</b>	<b>11'995</b>	<b>61</b>
<b>Total</b>	<b>12'119</b>	<b>1'118</b>

In der Berichtsperiode wurden 17 Wohnungen und 3 Ateliers des Projekts «eden7» sowie vier Parkplätze der Projekte «edeneines» und «eden3» in Zürich veräussert.

9 **Liegenschaftsaufwand**

(in CHF 1'000)	<b>1. Sem. 2018</b>	1. Sem. 2017
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	2'579	2'532
Gewerbeliegenschaften	995	1'179
Wohnliegenschaften	325	248
Entwicklungsliegenschaften	774	845
Veräusserte Liegenschaften	5	22
<b>Total</b>	<b>4'678</b>	<b>4'826</b>

Der Aufwand der Liegenschaften setzt sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1'000)	<b>1. Sem. 2018</b>	1. Sem. 2017
Unterhalts- und Reparaturarbeiten	1'552	1'309
Fremdmiete	35	39
Versicherungsaufwand	487	496
Steuern und Gebühren	409	414
Baurechtsaufwand	494	496
Liegenschaftsverwaltungshonorare	296	362
Nicht verrechenbare Nebenkosten	1'107	1'351
Übriger Aufwand	298	359
<b>Total</b>	<b>4'678</b>	<b>4'826</b>

10 **Bewertungsveränderungen**

(in CHF 1'000)	<b>1. Sem. 2018</b>	1. Sem. 2017
Höherbewertung Renditeliegenschaften	3'156	2'421
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-2'514	-2'325
Höherbewertung Entwicklungsliegenschaften	90	11
Tieferbewertung Entwicklungsliegenschaften	-137	-46
<b>Total</b>	<b>595</b>	<b>61</b>

Als unabhängiger Liegenschaftenschätzer wurde KPMG AG Real Estate, Zürich, beauftragt. Die Bandbreite der nominalen Diskontierungssätze hat sich mit 4.0% bis 7.0% gegenüber der Schätzung per Ende 2017 nicht verändert.

11 **Finanzergebnis**

(in CHF 1'000)	<b>1. Sem. 2018</b>	1. Sem. 2017
Zinsertrag	82	459
Übriger Finanzertrag	0	1'617
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>82</b>	<b>2'076</b>

(in CHF 1'000)	<b>1. Sem. 2018</b>	1. Sem. 2017
Zinsaufwand	-6'294	-7'001
Übriger Finanzaufwand	0	0
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-6'294</b>	<b>-7'001</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 im Vorjahr Bewertungserfolge aus der Bewirtschaftung der liquiden Mittel.

12 **Reingewinn pro Aktie**

	<b>1. Sem. 2018</b>	1. Sem. 2017
Reingewinn <sup>1)</sup>	32'679	29'378
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1) 2)</sup>	32'222	29'331
Durchschnittliche Anzahl dividendenberechtigter Aktien	1'998'903	1'999'752
<b>Reingewinn pro Aktie<sup>3)</sup></b>	<b>16.35</b>	14.69
<b>Verwässerter Reingewinn pro Aktie<sup>3)</sup></b>	<b>16.35</b>	14.69
<b>Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen<sup>2) 3)</sup></b>	<b>16.12</b>	14.67

1) in CHF 1'000

2) Die Bewertungsveränderungen der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften sowie die sich daraus ergebenden latenten Steuern, die anhand des durchschnittlichen latenten Steuersatzes des entsprechenden Bilanzstichtages bestimmt wurden, sind nicht berücksichtigt.

3) in CHF

13 **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Der vorliegende Halbjahresabschluss wurde am 22. August 2018 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 2018

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
<b>Geschäftsliegenschaften</b>							
<b>Grossraum Zürich</b>							
Cham	Gewerbestrasse 11	HE	AE	100%	2006	1990/91	–
Dielsdorf	Honeywellplatz 1	VO	AE	100%	2009	1987	2016
Dübendorf	Stettbachstrasse 7	SGI	AE	100%	2008	1971	1994
Winterthur	Zürcherstrasse 7 (Pionierpark)	SGI	AE	100%	2002	2002–04	–
Winterthur	Zürcherstrasse 15–21	SGI	AE	100%	1998	1906	1998
Zürich	Baslerstrasse 30/Freihofstrasse 9	SGI	AE	100%	1999	1948–63	2002–04
Zürich	Edenstrasse 20	SGI	AE	100%	1998	1957	2015
Zürich	Hohlstrasse 190 + 192	SGIC	AE	100%	2007	1985	–
Zürich	Puls 5, Bürogebäude	SGIP	AE	100%	2002	2001–04	–
Zürich	Puls 5, Giessereihalle	SGIP	SW	51.0%	2002	2001–04	–
Zürich	Rautistrasse 33	SGIC	AE	100%	2010	1984	2012/16
Zürich	Sihlquai 253–259	SGI	SW + BR	45.9%	02/06	1986	–
Zürich	Staffelstrasse 8 + 10 + 12	SGI	AE	100%	1998	1923–63	2002–04
Zürich	Uetlibergstrasse 124, 130, 132, 134	SGI	AE	100%	1999	1893/1958	2002/08
<b>Grossraum Zürich</b>							
<b>Genferseegebiet</b>							
Genf	Rue de Lausanne 42 + 44	SGI	AE	100%	99/05	1961	–
Lausanne	World Trade Center, Avenue Gratta-Paille 1-2	SGI	AE	100%	2016	1991-92	–
Pully	Avenue C.-F. Ramuz 43	SGI	AE	100%	1999	1987	–
<b>Genferseegebiet</b>							
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
Basel	Lehenmattstrasse 260	DB	AE	100%	2006	1962	–
Belp	Airport Business Center, Hühnerhubelstrasse 58, 60, 62, 64, 66	SGI	SW	95.0%	1997	1992	–
Bern	Waldhöhweg 1	SGI	AE	100%	1998	1961	1996
Fribourg	Rue de l'Industrie 21	SGI	AE	100%	1999	1969	1985
Grenchen	Postmarkt, Kirchstrasse 1	SGI	AE	100%	1998	1988–90	1998–00
Oberentfelden	Ausserfeldstrasse 9	SGI	BR	100%	1998	1989	–
Reinach/BL	Sternenhofstrasse 15/15A	SGI	SW	100%	98/08	1989	–
Rombach	Bibersteinerstrasse 4	SGI	SW	90.0%	1999	1991	2009
Studen/BE	Sägeweg 7	SGI	AE	100%	1998	1989	–
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
<b>Übrige Regionen</b>							
St. Gallen	Heiligkreuzstrasse 9 + 11	SGI	AE	100%	1998	1960	2012/13
<b>Übrige Regionen</b>							
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>							

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

Grundstücks- fläche (in m <sup>2</sup> )	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> )					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand <sup>1)</sup> (in %)	Mieteträge (in TCHF) <sup>2)</sup>		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
4'109	5'449	0	1'799	0	16	7'264	159	1'602	17.5			
8'361	2'614	0	6'257	0	447	9'318	157	1'010	36.6			
9'434	3'726	0	4'017	0	0	7'743	95	1'457	0.6			
3'077	6'327	661	719	0	296	8'003	43	2'118	5.2			
3'340	4'923	116	2'492	0	36	7'567	45	1'703	49.4			
28'381	10'803	0	10'846	273	1'041	22'963	164	4'609	12.8			
4'032	9'155	0	2'709	0	0	11'864	68	3'186	2.4			
3'884	4'071	1'094	2'861	163	68	8'257	189	1'803	9.5			
4'658	10'711	1'424	579	0	0	12'714	42	4'550	3.7			
7'567	6'312	1'555	1'144	0	4'488	13'499	79	5'113	4.9			
1'428	2'745	427	912	0	0	4'084	84	963	15.4			
3'212	5'453	0	2'636	0	0	8'089	41	1'981	1.2			
4'009	8'046	0	4'399	0	97	12'542	84	2'871	9.0			
12'656	12'842	0	1'664	272	403	15'181	160	5'634	21.6			
<b>98'148</b>	<b>93'177</b>	<b>5'277</b>	<b>43'034</b>	<b>708</b>	<b>6'892</b>	<b>149'088</b>	<b>1'410</b>	<b>38'600</b>	<b>11.7</b>	<b>16'617</b>	<b>1'446</b>	<b>15'171</b>
948	1'949	682	108	2'630	0	5'369	0	1'754	15.9			
14'651	15'632	0	2'170	0	1'058	18'860	660	7'511	2.1			
3'178	2'313	0	578	0	0	2'891	53	963	1.5			
<b>18'777</b>	<b>19'894</b>	<b>682</b>	<b>2'856</b>	<b>2'630</b>	<b>1'058</b>	<b>27'120</b>	<b>713</b>	<b>10'228</b>	<b>4.4</b>	<b>4'872</b>	<b>593</b>	<b>4'279</b>
1'842	0	1'028	221	0	122	1'371	0	242	0.0			
28'738	11'427	0	8'367	202	1'546	21'542	301	2'849	29.8			
1'178	0	2'084	476	780	0	3'340	32	698	0.0			
787	537	0	519	0	0	1'056	14	147	5.6			
2'283	2'327	1'232	285	957	185	4'986	85	679	12.1			
5'920	1'968	0	1'437	151	0	3'556	87	484	31.0			
4'389	3'805	1'259	2'865	0	630	8'559	140	1'543	20.6			
4'913	0	553	1'327	326	1'430	3'636	58	455	8.0			
5'663	1'540	0	1'309	107	28	2'984	79	386	49.7			
<b>55'713</b>	<b>21'604</b>	<b>6'156</b>	<b>16'806</b>	<b>2'523</b>	<b>3'941</b>	<b>51'030</b>	<b>796</b>	<b>7'483</b>	<b>21.9</b>	<b>2'923</b>	<b>525</b>	<b>2'398</b>
866	810	0	507	0	0	1'317	18	242	23.4			
<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>242</b>	<b>23.4</b>	<b>93</b>	<b>15</b>	<b>78</b>
<b>173'504</b>	<b>135'485</b>	<b>12'115</b>	<b>63'203</b>	<b>5'861</b>	<b>11'891</b>	<b>228'555</b>	<b>2'937</b>	<b>56'553</b>	<b>11.8</b>	<b>24'505</b>	<b>2'579</b>	<b>21'926</b>

**Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften (Fortsetzung)**

Stand per 30. Juni 2018

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
<b>Gewerbeliegenschaften</b>							
<b>Grossraum Zürich</b>							
Dietikon	Lagerstrasse 6–8	SGI	AE	100%	2009	1973/91/05/08	–
Höri	Hofstrasse 1	SGI	AE	100%	2000	1990	–
Pfäffikon/SZ	Talstrasse 35–37	SGI	BR	100%	2000	1987	–
Regensdorf	Althardstrasse 301	SGI	AE	100%	2000	1965	1992
Rüti	Im Neuhof	SGI	AE	100%	1999	1993	–
Würenlos	Landstrasse 2	SGI	AE	100%	2002	1984	–
<b>Grossraum Zürich</b>							
<b>Genferseegebiet</b>							
Vernier	Chemin de Morglas	SGI	BR	100%	2002	2000–2002	–
Yverdon	Centre St-Roch, Rue des Pêcheurs 8	SGI	AE	100%	1997	1956	seit 1998
Yverdon	Rue des Uttins 27	SGI	AE	100%	2007	1970	2007/08
<b>Genferseegebiet</b>							
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
Bern	Hofweg 5/Dammweg 27	SGI	AE	100%	2005	1935/1956	–
Biel	Maurerweg 10 + 12	SGI	AE	100%	1998	1932	1968
Interlaken	Untere Bönigstrasse 27	SGIC	AE	100%	2012	2013	–
Lyss	Industriering 43	SGI	AE	100%	1999	1964–91	2001/02
Lyss	Südstrasse 17	SGIC	AE	100%	2012	2007	2011
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
<b>Übrige Regionen</b>							
Bad Ragaz	Elestastrasse 16, 16a + 18	SGI	AE	100%	1999	1960/1987	1999–02
St.Gallen	Oststrasse 25/Schlösslistrasse 20	SGI	AE	100%	1998	1962	–
St.Gallen	Oststrasse 29 + 31	SGI	AE	100%	1998	1968	2000
St.Gallen	Spinnereistrasse 10 + 12 + 14	SGI	AE	100%	1998	1968	1983
<b>Übrige Regionen</b>							
<b>Total Gewerbeliegenschaften</b>							
<b>Wohnliegenschaften</b>							
<b>Grossraum Zürich</b>							
Kilchberg	Schlossmattstrasse 9	SGI	BR	100%	2014	2015–2016	–
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
Basel	Redingstrasse 10/12 + 20/22	DB	AE	100%	2006	1969	–
<b>Total Wohnliegenschaften</b>							
<b>Total Renditeliegenschaften</b>							

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

Abkürzungen Seite 30

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
15'965	3'703	0	9'807	0	2'502	16'012	65	2'455	0.0			
10'622	3'787	0	10'566	0	110	14'463	125	1'650	0.0			
9'349	2'133	0	8'215	0	0	10'348	134	1'467	13.6			
16'471	1'828	0	12'069	211	0	14'108	69	1'691	8.1			
6'949	879	0	3'844	0	0	4'723	80	557	0.0			
5'877	538	0	5'808	358	357	7'061	57	686	5.0			
<b>65'233</b>	<b>12'868</b>	<b>0</b>	<b>50'309</b>	<b>569</b>	<b>2'969</b>	<b>66'715</b>	<b>530</b>	<b>8'506</b>	<b>4.4</b>	<b>4'097</b>	<b>184</b>	<b>3'913</b>
30'725	0	0	41'496	0	0	41'496	0	3'718	0.0			
57'846	29'568	2'472	11'528	1'102	1'985	46'655	641	7'801	4.3			
3'101	1'774	0	331	0	0	2'105	40	152	13.0			
<b>91'672</b>	<b>31'342</b>	<b>2'472</b>	<b>53'355</b>	<b>1'102</b>	<b>1'985</b>	<b>90'256</b>	<b>681</b>	<b>11'671</b>	<b>3.1</b>	<b>6'162</b>	<b>521</b>	<b>5'641</b>
1'875	143	0	2'182	1'353	0	3'678	10	609	2.6			
1'492	836	0	1'004	120	0	1'960	15	120	0.0			
3'467	0	0	1'133	0	20	1'153	20	213	0.0			
44'908	3'044	0	13'130	0	50	16'224	413	1'636	47.2			
2'220	0	0	1'230	0	0	1'230	11	164	0.0			
<b>53'962</b>	<b>4'023</b>	<b>0</b>	<b>18'679</b>	<b>1'473</b>	<b>70</b>	<b>24'245</b>	<b>469</b>	<b>2'742</b>	<b>28.7</b>	<b>1'019</b>	<b>195</b>	<b>824</b>
16'540	2'643	0	9'877	0	133	12'653	150	1'206	14.1			
2'905	1'717	0	3'652	170	0	5'539	59	580	0.0			
2'307	88	0	2'075	1'107	0	3'270	12	313	0.0			
3'528	2'495	0	4'487	0	0	6'982	79	933	0.7			
<b>25'280</b>	<b>6'943</b>	<b>0</b>	<b>20'091</b>	<b>1'277</b>	<b>133</b>	<b>28'444</b>	<b>300</b>	<b>3'032</b>	<b>5.8</b>	<b>1'423</b>	<b>95</b>	<b>1'328</b>
<b>236'147</b>	<b>55'176</b>	<b>2'472</b>	<b>142'434</b>	<b>4'421</b>	<b>5'157</b>	<b>209'660</b>	<b>1'980</b>	<b>25'951</b>	<b>6.5</b>	<b>12'701</b>	<b>995</b>	<b>11'706</b>
3'126	0	0	0	1'960	70	2'030	28	721	0.3	<b>359</b>	<b>86</b>	<b>273</b>
11'966	0	0	0	17'177	0	17'177	189	2'853	0.3	<b>1'420</b>	<b>239</b>	<b>1'181</b>
<b>15'092</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19'137</b>	<b>70</b>	<b>19'207</b>	<b>217</b>	<b>3'574</b>	<b>0.3</b>	<b>1'779</b>	<b>325</b>	<b>1'454</b>
<b>424'743</b>	<b>190'661</b>	<b>14'587</b>	<b>205'637</b>	<b>29'419</b>	<b>17'118</b>	<b>457'422</b>	<b>5'134</b>	<b>86'078</b>	<b>9.7</b>	<b>38'985</b>	<b>3'899</b>	<b>35'086</b>

**Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften**

Stand per 30. Juni 2018

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
<b>Alle Regionen</b>							
Au-Wädenswil	Seestrasse 295	SGL	AE	100%	2001	1960–87	–
Baden	Römerstrasse 36 - 36c	SGL	AE	100%	06/07	1958	1990
Basel	Gellertstrasse 151, 157, 163 <sup>3)</sup>	DB	AE	100%	2006	1968	–
Flurlingen	Winterthurerstrasse 702 (Arova-Areal)	SGL	AE	100%	2007	1875–1963	–
Winterthur	Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi	SGIC	AE	100%	2012	1947–2005	–
Zürich	Rüdigerstrasse 1 (edeneins) <sup>3)</sup>	SGL	SW	0.9%	1998	2007–2009	–
Zürich	Staffelstrasse 14 – 22 (edendre) <sup>3)</sup>	SGL	SW	0.9%	1998	2009–2011	–

**Landparzellen**

Solothurn	Oberer Brühl (Am Wildbach) <sup>3)</sup>	SGL	AE	100%	1998	n/a	n/a
-----------	--	-----	----	------	------	-----	-----

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

Stand per 30. Juni 2018

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Übergang Nutzen/Gefahr
<b>Abgänge</b>						
Zürich	Staffelstrasse 13 (eden7) <sup>3)</sup>	SGL	AE	100%	1998	1. Sem. 2018
Zürich	Rüdigerstrasse 1 (edeneins) <sup>3) 4)</sup>	SGL	SW	0.1%	1999	1. Sem. 2018
Zürich	Staffelstrasse 14 – 22 (edendre) <sup>3) 4)</sup>	SGL	SW	0.1%	1998	1. Sem. 2018

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

3) Promotionsliegenschaften

4) Teilverkauf

**Abkürzungen**

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

Grundstücks- fläche (in m <sup>2</sup> )	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> )					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand <sup>1)</sup> (in %)	Mieteträge (in TCHF) <sup>2)</sup>		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
42'965	5'772	0	20'636	0	880	27'288	304	3'347	73.1			
9'274	7'620	0	598	0	0	8'218	272	1'485	0.0			
5'031	157	0	0	1'255	0	1'412	6	200	79.8			
54'001	2'759	0	33'336	268	258	36'621	277	2'735	45.5			
136'153	9'823	0	41'451	0	3'142	54'416	607	6'258	27.5			
31	0	0	0	0	0	0	6	n/a	n/a			
36	0	0	0	0	0	0	11	n/a	n/a			
37'557	0	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a			
<b>285'048</b>	<b>26'131</b>	<b>0</b>	<b>96'021</b>	<b>1'523</b>	<b>4'280</b>	<b>127'955</b>	<b>1'483</b>	<b>14'025</b>	<b>39.1</b>	<b>4'731</b>	<b>774</b>	<b>3'957</b>

Grundstücks- fläche (in m <sup>2</sup> )	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> )					Total	Anzahl Parkplätze
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige		
731	0	0	319	1'713	0	2'032	18
n/a	0	0	0	0	0	0	1
n/a	0	0	0	0	0	0	3

## Adressen

### Holding

Sitz der Gesellschaft

Intershop Holding AG  
Puls 5  
Giessereistrasse 18  
CH-8005 Zürich

Briefadresse

Postfach 1601  
CH-8031 Zürich  
Telefon +41 44 544 10 00  
Telefax +41 44 544 10 01  
[www.intershop.ch](http://www.intershop.ch)  
E-Mail: [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)  
E-Mail: [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)  
Email: [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

## **56. ordentliche Generalversammlung**

Donnerstag, 4. April 2019  
Cigarettenfabrik Eventhalle 268  
Sihlquai 268, 8005 Zürich

### **Berichterstattung**

Bilanz-Medienkonferenz	28. Februar 2019
Halbjahresbericht 2019	29. August 2019

### **Börsenkotierung**

SIX Swiss Exchange

### **Anlageprodukte**

	<b>Valorenummer</b>	<b>Ticker-Symbol</b>
Namenaktie	27'377'479	ISN
1.5% Obligationenanleihe 2014–2019	23'483'367	ISH14
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023	27'577'643	ISH15

### **Steuerwert der Eidg. Steuerverwaltung für 2017**

Namenaktie	CHF 487.00
1.5% Obligationenanleihe 2014–2019	101.64
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023	103.90

### **Investor Relations**

Cyrill Schneuwly  
Thomas Kaul

### **Sprache**

Deutsch

