

Halbjahresbericht

2011

Intershop-Gruppe	3 Die wichtigsten konsolidierten Kennzahlen
Bericht zum Halbjahresabschluss	6 Geschäftsverlauf 8 Immobilienportfolio 9 Vermietungsgrad 10 Organisation, Strategie und Anlagepolitik, Aktionariat 11 Ausblick
Intershop-Gruppe Halbjahresrechnung	14 Konsolidierte Bilanz 15 Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung 16 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals 17 Konsolidierte Geldflussrechnung verkürzt 18 Anhang zum ungeprüften konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2011 30 Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften 34 Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften 36 Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
Adressen	38 Adressen

Intershop-Gruppe

Die wichtigsten konsolidierten Kennzahlen im 1. Semester 2011 und 2010 respektive per 30. Juni 2011 und 31. Dezember 2010

		2011	2010	
Finanzen	Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	36.6	36.8
	Erfolg aus Verkauf (inkl. Promotion)	Mio. CHF	3.9	7.5
	Total betrieblicher Ertrag	Mio. CHF	47.9	71.7
	Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	1.3	1.0
	Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	37.8	40.8
	Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	29.8	32.5
	Reingewinn	Mio. CHF	23.5	25.2
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	14.4	27.6
	Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	9.1	16.6
	Bilanzsumme ¹⁾	Mio. CHF	1'220.3	1'223.7
Immobilien ¹⁾	Mio. CHF	1'197.3	1'200.0	
Darlehen und Hypotheken ¹⁾	Mio. CHF	543.8	524.6	
Eigenkapital¹⁾	Mio. CHF	514.7	532.9	
Eigenkapitalrendite²⁾	%	8.8	9.7	
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung²⁾⁺⁶⁾	%	8.5	9.4	
Portfolio	Anzahl Renditeliegenschaften ¹⁾		59	61
	Anzahl Entwicklungsliegenschaften ¹⁾⁺⁷⁾		9	9
	Vermietbare Fläche ¹⁾	in m ²	567'949	575'966
	Bruttoobjektrendite ¹⁾⁺³⁾⁺⁴⁾	%	6.9	7.0
	Nettoobjektrendite ¹⁾⁺³⁾⁺⁵⁾	%	5.9	6.0
	Leerstandsquote ¹⁾⁺³⁾	%	9.3	9.8
	Personal	Anzahl Mitarbeiter/-innen ¹⁾		57
Aktie	Reingewinn pro Inhaberaktie	CHF	11.21	12.02
	Reingewinn pro Inhaberaktie exkl. Bewertungsveränderung ⁶⁾	CHF	10.76	11.68
	Eigenkapital pro Inhaberaktie (NAV) ¹⁾	CHF	245.11	253.77
	Börsenkurs am Bilanzstichtag ¹⁾	CHF	315.00	303.50

1) Angaben per 30.6.2011 und 31.12.2010

2) Bezogen auf das Eigenkapital am Jahresbeginn

3) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

4) Effektiver Bruttomiettertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag (annualisiert)

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

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

7) inklusive Promotionsliegenschaften

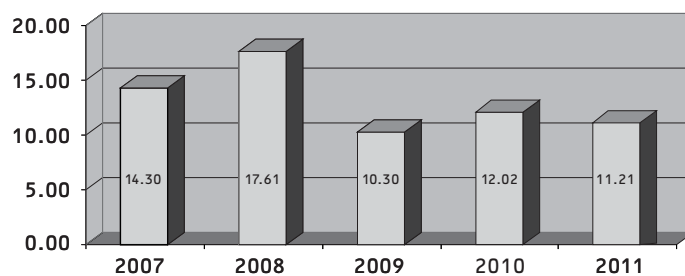
Bericht zum Halbjahresabschluss 2011

Sehr geehrte Aktionäre, Geschäftspartner und Mitarbeiter

Wir freuen uns, Ihnen den Halbjahresbericht per 30. Juni 2011 vorlegen zu können.

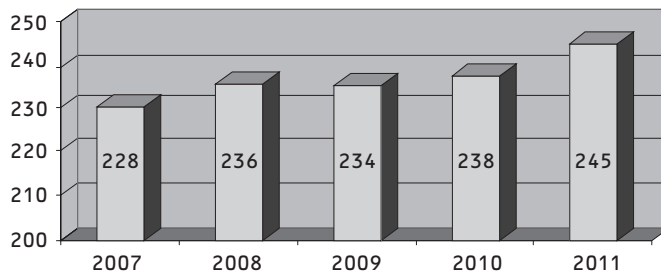
Geschäftsverlauf

Der Reingewinn des ersten Semesters 2011 beläuft sich auf CHF 23.5 Mio. respektive CHF 11.21 je Aktie. Aufgrund geringerer Verkaufsgewinne liegt er 6.8% unter dem Vorjahreswert. Die annualisierte Eigenkapitalrendite beträgt 8.8%.



Gewinn je Aktie im ersten Semester des entsprechenden Jahres (in CHF).

Nach der im April erfolgten Dividendenausschüttung von CHF 42 Mio. (CHF 20.- je Aktie) verfügt Intershop über ein Eigenkapital von CHF 515 Mio. respektive CHF 245 je Aktie.



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

Die konjunkturellen Aussichten haben sich im Verlaufe des ersten Semesters eingetrübt. In vielen wichtigen Volkswirtschaften mussten die Wachstumsaussichten für das laufende, aber auch für das kommende Jahr nach unten korrigiert werden. Diese Entwicklung blieb nicht ohne Auswirkungen auf den schweizerischen Geschäftsflächenmarkt. Kommerzielle Nachfrager nach Mietflächen sind unverändert zurückhaltend und prüfen vor einem allfälligen Abschluss diverse Alternativen. Auf der Angebotsseite kommen gleichzeitig viele neue Flächen auf den Markt. Entsprechend anspruchsvoll gestaltete sich die Vermietung.

Die wirtschaftliche und politische Stabilität der Schweiz hat dazu beigetragen, dass die Preise für Renditeimmobilien, trotz dieser Entwicklung, tendenziell weiter gestiegen sind. Mit ein Grund für die anhaltende Nachfrage nach Immobilienanlagen ist auch das Zinsumfeld, das die im Immobilienbereich erzielbaren Nettorenditen vergleichsweise attraktiv erscheinen lässt. Zusätzlich bieten Immobilien aus Sicht vieler Investoren einen gewissen Schutz vor der zu erwartenden Inflation. Die Akquisition neuer Projekte und Objekte erwies sich deshalb als schwierig. Intershop hat im Verlaufe der Berichtsperiode mehr als 40 Angebote näher geprüft, konnte aber keinen Kauf realisieren. Weiterhin werden Akquisitionen nur dann getätigt, wenn das damit zusammenhängende Risiko mit einem adäquaten Mehrwertpotenzial entschädigt wird und eine Rentabilität der investierten eigenen Mittel von mindestens 8% realisierbar erscheint.

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote reduzierte sich im ersten Semester um 0.5 Prozentpunkte auf 9.3%. Die Nettorendite der Renditeliegenschaften liegt wie in der Vorjahresperiode bei 5.9%.

Die Liegenschaftsschätzungen von Jones Lang LaSalle, welche als Nachfolgerin der bisherigen Schätzerin fast deren gesamtes Team übernahm, basieren auf unveränderten Diskontierungssätzen. Der Marktwert des Immobilienportfolios blieb stabil. Nach Abzug der getätigten Investitionen resultierte eine Veränderung um CHF 1.3 Mio. resp. 0.1%.

In der Berichtsperiode veräusserte Intershop zwei Liegenschaften sowie eine Landparzelle. Die realisierten Verkaufsgewinne liegen mit CHF 3.9 Mio. deutlich unter dem durch den Verkauf von Eigentumswohnungen geprägten Vorjahreswert von CHF 7.5 Mio.

Der Liegenschaftsertrag liegt 0.6% unter dem Vorjahr, da die Erträge der veräusserten Objekte nicht vollständig kompensiert werden konnten. Unter Ausschluss der Portfolioveränderungen (like-for-like) stieg der Mietertrag um 1.0% an. Der Liegenschaftsaufwand bildete sich leicht überproportional um 1.0% zurück. Das Verhältnis zum Liegenschaftsertrag beläuft sich auf 12.1% (Vorjahr: 12.1%).

Der Personalaufwand reduzierte sich gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 0.3 Mio. resp. 7.9%, während der administrative Aufwand inklusive Kapitalsteuern stabil blieb.

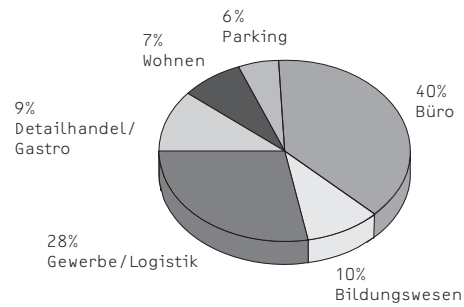
Der Finanzaufwand liegt mit CHF 8.0 Mio. gut 3% unter dem Vorjahreswert. Dem um rund CHF 0.3 Mio. tieferen Währungsgewinn stehen ein höherer Finanzertrag sowie geringere Zinsaufwendungen gegenüber. Der durchschnittliche Zinssatz in Schweizer Franken reduzierte sich gegenüber Jahresbeginn von 3.18% auf 3.07%, bei einer nahezu unveränderten durchschnittlichen Zinsbindung von 52 Monaten (Ende 2010: 51 Monate).

Immobilienportfolio

In der Berichtsperiode wurden zwecks Optimierung des Portfolios die Gewerbeliegenschaft an der Schaffhauserstrasse in Zürich, das Geschäftshaus in La-Chaux-de-Fonds sowie eine Landparzelle von rund 2'700 m² in Solothurn veräussert. Der Verkauf von 26 Eigentumswohnungen en bloc an der Rue de Lyon in Genf wurde ebenfalls öffentlich beurkundet. Aufgrund einer Einsprache des Mieterverbands steht diese Transaktion jedoch in der Schwebe. Nach dem Bilanzstichtag wurde ferner die Liegenschaft in Interlaken an eine lokale Privatperson veräussert.

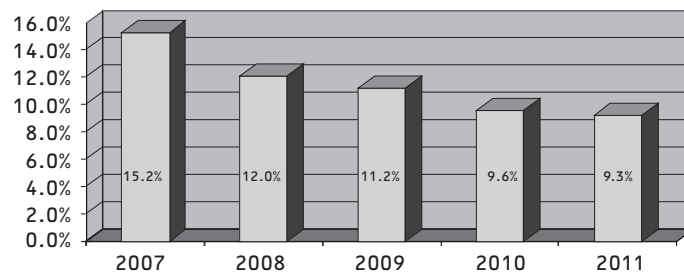
Mangels fehlender attraktiver Akquisitionsgelegenheiten konzentrierte sich Intershop erneut auf Entwicklungsmöglichkeiten im bestehenden Portfolio. Der Neubau des Justizgebäudes in Yverdon-les-Bains konnte Mitte März termingerecht dem Nutzer übergeben werden. Die Planung einer Eigentumswohnungsüberbauung am Chemin de Renens in Lausanne wurde vervollständigt und das Baugesuch planmässig im Mai 2011 eingereicht. Ebenfalls vorangetrieben wurde die Entwicklung des Promotionsprojektes «edenfünf» in Zürich, das den Bau von voraussichtlich 25 Eigentumswohnungen vorsieht. Die Einreichung des entsprechenden Baugesuchs ist im Spätsommer 2011 vorgesehen.

Am Ende der Berichtsperiode umfasste das Portfolio 68 Liegenschaften inklusive der Entwicklungs- und Promotionsprojekte. Geographisch konzentrieren sich die Investitionen auf die wichtigsten Wirtschaftsräume und entlang der Hauptverkehrsachsen. Der Mietertrag der Renditeliegenschaften, die wertmässig rund 95% des Portfolios ausmachen, setzte sich in der Berichtsperiode wie folgt zusammen:



Vermietungsgrad

Der Abbau Leer stehender Flächen wird von Intershop kontinuierlich mit hoher Priorität verfolgt. Trotz des anspruchsvollen Umfelds konnte die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften im ersten Semester weiter von 9.8% auf 9.3% reduziert werden.



Entwicklung der Leerstandsquote per 30. Juni des entsprechenden Jahres.

Organisation

An der ordentlichen Generalversammlung Mitte April 2011 ist der Präsident des Verwaltungsrates, Rolf H. Leuenberger, aus Altersgründen nicht mehr zur Wahl angetreten. Intershop dankt ihm für sein grosses und erfolgreiches Engagement und wünscht ihm für seine Zukunft viel Glück und Erfolg.

Die Generalversammlung bestätigte Dieter Marmet und Hans-Peter Ruesch als Verwaltungsräte. Neu hinzu gewählt wurde Charles Stettler. In der anschliessenden konstituierenden Sitzung hat der Verwaltungsrat Dieter Marmet zum Präsidenten bestimmt.

Strategie und Anlagepolitik

Die Strategie und Anlagepolitik wurde während der gesamten Berichtsperiode eingehalten. Der detaillierte Beschrieb befindet sich im Geschäftsbericht 2010 auf den Seiten 32 und 33 und ist auf der Webseite verfügbar (www.intershop.ch/strategie).

Aktionariat

Am 17. August 2011 informierte die General Oriental Investments SA, Genf, dass sie über 3.42% der Stimmrechte verfügt. Seit Jahresbeginn hat Intershop keine weiteren Kenntnisse von offenzulegenden Veränderungen im Aktionariat erhalten. Die Beteiligungsquoten der bedeutenden Aktionäre sind im Halbjahresbericht auf Seite 26 festgehalten.

Ausblick

Die Zahl der Büroangestellten in der Schweiz ist innert Jahresfrist um gut ein Prozent gestiegen und der Arbeitsmarkt hat weiter an Schwung gewonnen. Einer allfälligen Zusatznachfrage nach Büroflächen steht jedoch ein grosses Angebot an sich im Bau befindlichen oder bereits fertig gestellten Flächen gegenüber. Deshalb hatte die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt keinen spürbaren Einfluss auf die Büromietpreise. Die Projektierungstätigkeit stieg sogar, unterstützt von den günstigen Finanzierungsbedingungen, weiter an. Das Bauvolumen der innerhalb der letzten zwölf Monate bewilligten Büroprojekte liegt auf einem neuen Höchststand, wobei das Volumen durch ein Grossprojekt in Basel beeinflusst wird. In Anbetracht des sich abzeichnenden Überangebots wird dem Preis-Leistungs-Verhältnis weiterhin eine entscheidende Bedeutung zukommen. Auch verbleibt die Anzahl der geplanten und sich im Bau befindlichen Wohnungen weiterhin auf hohem Niveau. Die über dem Vorjahr liegende Nettozuwanderung aus dem Ausland und die weiterhin intakte Inlandnachfrage werden aber vorerst verhindern, dass es zu einem Überangebot kommen wird. Aufgrund der von sehr tiefen Zinsen getriebenen Nachfrage verblieb die Erstellung von Wohnungen im Stockwerkeigentum auf unverändert hohem Niveau.

Die Vermietung leer stehender kommerzieller Flächen bleibt eine Herausforderung. Durch die Positionierung im mittleren Preissegment verfügt Intershop über ein interessantes Angebot und blickt, auch aufgrund der Vermarktung mittels eigener Mitarbeiter, grundsätzlich optimistisch in die Zukunft. Die im Vorjahr erworbene Liegenschaft an der Rautistrasse in Zürich wird im Verlaufe des zweiten Semesters 2011 erwartungsgemäss vom Mieter verlassen. Dieser Auszug wird die Leerstandsquote der Gruppe um fast einen Prozentpunkt erhöhen. Entsprechend ist per Ende 2011 mit einem leichten Anstieg der Leerstandsquote zu rechnen. Aufgrund der Verkäufe von Liegenschaften wird der Mietertrag des Jahres 2011 voraussichtlich unter jenem des Vorjahres liegen.

Die Akquisition interessanter Liegenschaften und Projekte bleibt vorerst schwierig. Intershop wird sich deshalb weiterhin auf die Entwicklungsmöglichkeiten im eigenen Portfolio fokussieren und versuchen, im aktuellen Verkäufermarkt entwickelte Liegenschaften mit Gewinn zu veräußern. Der Gewinn aus Verkäufen kommt 2011 voraussichtlich unter den Vorjahreswert zu liegen, der durch den hohen Gewinn aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen geprägt war. Die Entwicklung des Reingewinns hängt jedoch auch von den Marktwertveränderungen der Liegenschaften ab. Eine verlässliche Prognose bezüglich deren Wertentwicklung im zweiten Semester ist nicht möglich. Gesamthaft erwartet Intershop einen guten operativen Abschluss, der jedoch unter dem sehr guten Vorjahr liegen dürfte.



Dieter Marmet
Präsident des
Verwaltungsrates



Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer

Zürich, 18. August 2011

- 14 Konsolidierte Bilanz
- 15 Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung
- 16 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
- 17 Konsolidierte Geldflussrechnung verkürzt
- 18 Anhang zum ungeprüften konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2011
- 30 Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
- 34 Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften
- 36 Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
- 38 Adressen

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1'000)

Aktiven

	Anmerkungen	30.6.11	31.12.10
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		8'664	19'111
Kurzfristige Forderungen		3'086	3'153
Liegenschaften zur Veräußerung		0	8'610
Promotionsliegenschaften	6	8'105	8'628
Wertschriften		10'030	0
Total Umlaufvermögen		29'885	39'502
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	7	1'141'764	1'135'080
Entwicklungsliegenschaften	8	47'426	47'690
Mobilien und Betriebseinrichtungen		305	336
Latente Steuerguthaben		0	61
Überdeckung Vorsorgevermögen		875	1'071
Total Anlagevermögen		1'190'370	1'184'238
Total Aktiven		1'220'255	1'223'740

Passiven

Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten		22'359	24'157
Steuerverbindlichkeiten		20'669	23'526
Kurzfristige Rückstellungen	9	2'039	2'682
Darlehen und Hypotheken	10	62'879	58'875
Total kurzfristiges Fremdkapital		107'946	109'240
Langfristiges Fremdkapital			
Darlehen und Hypotheken	11	480'889	465'696
Rückstellungen für latente Steuern		103'364	101'758
Langfristige Rückstellungen	9	3'946	4'034
Absicherungsgeschäfte	11	9'369	10'086
Total langfristiges Fremdkapital		597'568	581'574
Total Fremdkapital		705'514	690'814
Eigenkapital			
Aktienkapital	12	21'000	21'000
Reserven		493'741	511'926
Total Eigenkapital		514'741	532'926
Total Passiven		1'220'255	1'223'740

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	1. Sem. 2011	1. Sem. 2010
Liegenschaftsertrag	15	41'615	41'852
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	16	3'937	0
Ertrag aus Promotionsliegenschaften		1'060	28'635
Übriger Erfolg		1'282	1'214
Total betrieblicher Ertrag		47'894	71'701
Liegenschaftsaufwand	17	5'027	5'077
Aufwand aus Promotionsliegenschaften		1'056	21'110
Personalaufwand		4'046	4'391
Administrativer Aufwand		1'286	1'298
Total betrieblicher Aufwand		11'415	31'876
Bewertungsveränderungen	18	1'322	987
Betriebsergebnis (EBIT)		37'801	40'812
Finanzergebnis (netto)	19	-8'020	-8'304
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		29'781	32'508
Ertragssteuern		-6'255	-7'277
Reingewinn		23'526	25'231
Sonstiges Ergebnis in der Periode			
Veränderung Zinsabsicherung		717	-3'453
Ertragssteuern		-154	742
Total sonstiges Ergebnis		563	-2'711
Gesamtergebnis		24'089	22'520

Es bestehen keine Minderheiten.

Reingewinn pro Aktie (CHF)	13	11.21	12.02
Reingewinn pro Aktie (verwässert) (CHF)	13	11.21	12.02

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

(in CHF 1'000)

	Aktienkapital	Erarbeitete Reserven	Bewertung Absiche- rungs- instrumente	Eigene Aktien	Total Kapital Intershop- Gruppe
Stand per 1.1.2010	21'000	503'994	-5'456	0	519'538
Kauf eigene Aktien				-769	-769
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)		-769		769	0
Kosten Kaderbeteiligungsplan		555			555
Dividendenzahlung der Intershop Holding AG für das Geschäftsjahr 2009		-41'960			-41'960
Gesamtergebnis 1. Semester 2010		25'231	-2'711		22'520
Stand per 30.6.2010	21'000	487'051	-8'167	0	499'884
Kosten Kaderbeteiligungsplan		398			398
Gesamtergebnis 2. Semester 2010		32'394	250		32'644
Stand per 31.12.2010	21'000	519'843	-7'917	0	532'926
Kauf eigene Aktien				-1'174	-1'174
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)		-1'174		1'174	0
Kosten Kaderbeteiligungsplan		830			830
Dividendenzahlung der Intershop Holding AG für das Geschäftsjahr 2010		-41'930			-41'930
Gesamtergebnis 1. Semester 2011		23'526	563		24'089
Stand per 30.6.2011	21'000	501'095	-7'354	0	514'741

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung verkürzt

(in CHF 1'000)

	1.Sem.2011	1.Sem.2010
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	14'354	27'617
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-2'106	-4'273
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-22'695	-44'363
Abnahme der flüssigen Mittel	-10'447	-21'019

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Anhang zum ungeprüften konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2011

1 Tätigkeit

Die Intershop-Gruppe ist eine Immobilienunternehmung, welche 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.

2 Basis der Konsolidierung

Die ungeprüfte konsolidierte Halbjahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) betreffend der Zwischenberichterstattung (IAS 34) erstellt. Der Abschluss entspricht den gesetzlichen Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts sowie den Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange. Der konsolidierte Halbjahresbericht umfasst nicht alle Angaben eines Jahresberichtes und sollte deshalb zusammen mit dem Geschäftsbericht 2010 gelesen werden.

Grundlage der Konsolidierung bilden die Halbjahresabschlüsse per 30. Juni 2011. Die im Geschäftsbericht 2010 erwähnten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie die Berechnungsmethoden haben weiterhin Gültigkeit.

Per 1. Januar 2011 respektive im Verlaufe des Berichtsjahres sind einige Standards und Interpretationen von IFRS neu oder überarbeitet in Kraft getreten. Von der Möglichkeit, neue oder angepasste Standards vorzeitig anzuwenden, wurde kein Gebrauch gemacht.

Die neuen Standards, Interpretationen und Anpassungen hat Intershop beurteilt und ist zum Schluss gekommen, dass diese keinen wesentlichen Einfluss auf die Finanzberichterstattung per 30. Juni 2011 haben.

Bei der Erstellung des Abschlusses müssen Einschätzungen und Annahmen getroffen werden, welche Auswirkungen auf den vorliegenden Abschluss haben können. Die Einschätzungen und Annahmen entsprechen der bestmöglichen Beurteilung des Managements zum Zeitpunkt der Erstellung des Halbjahresabschlusses und werden laufend überprüft, können aber trotzdem vom effektiven Ergebnis abweichen.

Der Tätigkeitsbereich der Intershop-Gruppe kennt keine besonderen saisonalen oder zyklischen Schwankungen.

3 **Konsolidierungskreis** Der Konsolidierungskreis blieb gegenüber dem Abschluss per 31. Dezember 2010 unverändert.

4 **Anlagepolitik** Die Anlagepolitik wurde während der gesamten Berichtsperiode eingehalten.

5 **Umrechnungskurs** **Die wichtigsten Umrechnungskurse:**

Währung	Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
	30. 6. 2011	31. 12. 2010	1. Sem. 2011	1. Sem. 2010
EUR	1.219	1.250	1.289	1.432

6 Promotionsliegenschaften

(in CHF 1'000)	30.6.2011	31.12.2010
Stand per 1.1.	8'628	25'769
Investitionen	533	22'463
Abgänge	-1'056	-37'247
Übertrag an Renditeliegenschaften	0	-1'864
Übertrag an Entwicklungsliegenschaften	0	-493
Stand per Bilanzstichtag	8'105	8'628

In der Berichtsperiode wurden zwei Mehrfamilienhausparzellen in Solothurn veräussert (Projekt Oberer Brühl «SOL 1»). Auf der noch vorhandenen Fläche von 46'198 m² sind weitere Mehr- und Einfamilienhäuser geplant. Der Erstellungszeitpunkt hängt stark von der entsprechenden Nachfrage ab.

Im Weiteren wurde im ersten Halbjahr ein Parkplatz an der Staffelstrasse 14-22 «edendreieck» veräussert.

Der Ertrag aus der Veräussderung von Promotionsliegenschaften belief sich auf CHF 1.1 Mio. (Vorjahr: CHF 28.6 Mio.).

In der Berichtsperiode wurden keine (CHF 0.1 Mio.) Fremdkapitalzinsen auf Promotionsliegenschaften aktiviert.

Der Brandversicherungswert respektive die Bauzeitversicherung der Promotionsliegenschaften beträgt CHF 0.6 Mio. (31.12.2010: CHF 0.6 Mio.).

Projekte:

Bei der Liegenschaft Rüdigerstrasse 11 in Zürich, welche zurzeit noch als Entwicklungsliegenschaft ausgewiesen wird, ist die Planung der neuen Überbauung «edenfünf» vorangeschritten. Nach dem Abbruch der bestehenden Liegenschaft soll ein Mehrfamilienhaus mit rund 25 Eigentumswohnungen entstehen. Die Baueingabe ist im zweiten Halbjahr 2011 vorgesehen. Die Fertigstellung ist zwei Jahre nach Erhalt der Baubewilligung geplant.

Beim Renditeobjekt Chemin de Renens 52 in Lausanne sind rund 80 Eigentumswohnungen geplant. Die Baueingabe ist hierbei erfolgt. Auch hier rechnen wir mit einer Bauzeit von rund zwei Jahren.

7 Renditeliegenschaften

(in CHF 1'000)	Geschäfts- liegenschaften	Gewerbe- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total Liegenschaften
Stand per 1.1.2010	748'640	334'220	45'550	1'128'410
Käufe	9'762	0	0	9'762
Investitionen	2'991	4'695	1'371	9'057
Übertrag von Promotions- liegenschaften	1'864	0	0	1'864
Abgänge	-9'877	0	0	-9'877
Marktwertanpassung 2010	1'950	2'215	309	4'474
Übertrag zu Liegenschaften zur Veräusserung	-5'260	-3'350	0	-8'610
Stand per 31.12.2010	750'070	337'780	47'230	1'135'080
Investitionen	1'565	3'258	538	5'361
Marktwertanpassung 1. Semester 2011	1'405	-65	-17	1'323
Stand per 30.6.2011	753'040	340'973	47'751	1'141'764

Aufgrund der weiterhin grossen Nachfrage nach Immobilien wurden im Rahmen der Portfoliobereinigung die beiden Objekte in La-Chaux-de-Fonds, Avenue Léopold Robert 50 und Zürich, Schaffhauserstrasse 468 veräussert. Beide Objekte wurden Ende 2010 unter der Position Liegenschaften zur Veräusserung bilanziert. Details über die Zu- und Abgänge von Liegenschaften sind auf den Seiten 36 und 37 aufgeführt.

Ein bedeutender Abgang im Sinne der Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange (d.h. > 5% des Gesamtportfolios) erfolgte nicht.

In der Berichtsperiode wurden, wie in der Vorjahresperiode, keine Fremdkapitalzinsen auf Renditeliegenschaften aktiviert.

Der Brandversicherungswert der Renditeliegenschaften beträgt per Bilanzstichtag CHF 1'580 Mio. (31.12.2010: CHF 1'568 Mio.).

Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten ¹⁾		Marktwert	
	30.6.11	31.12.10	30.6.11	31.12.10
Renditeliegenschaften				
Geschäftsliegenschaften				
Grossraum Zürich	438'607	438'217	552'170	550'240
Genferseegebiet	37'167	36'253	41'949	41'040
Basel/Bern/Mittelland	128'622	128'444	136'022	135'900
übrige Regionen	23'244	23'162	22'898	22'890
Total Geschäfts- Liegenschaften	627'640	626'076	753'039	750'070
Gewerbeliegenschaften				
Grossraum Zürich	127'010	126'283	141'350	140'680
Genferseegebiet	109'206	107'435	128'191	126'430
Basel/Bern/Mittelland	31'502	30'902	41'236	40'630
übrige Regionen	24'840	24'680	30'196	30'040
Total Gewerbe- Liegenschaften	292'558	289'300	340'973	337'780
Wohnliegenschaften				
Genferseegebiet	6'901	6'454	6'931	6'500
Basel/Bern/Mittelland	38'924	38'834	40'821	40'730
Total Wohn- Liegenschaften	45'825	45'288	47'752	47'230
Total Rendite- Liegenschaften	966'023	960'664	1'141'764	1'135'080

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

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

8 **Entwicklungsliegenschaften**

(in CHF 1'000)	30. 6. 2011	31.12. 2010
Stand per 1. 1.	47'690	47'650
Investitionen	165	580
Abgänge	-428	-213
Marktwertanpassung	-1	-820
Übertragung von Promotionsliegenschaften	0	493
Stand per Bilanzstichtag	47'426	47'690

Es handelt sich um Liegenschaften in Baden, Basel, Flurlingen und Genf, für welche zurzeit noch keine konkreten Entwicklungspläne bestehen. Bei der Rüdigerstrasse 11 in Zürich ist die Erstellung von 25 Eigentumswohnungen vorgesehen. Die Einreichung des Baugesuchs ist für den Spätsommer geplant. Die Details sind auf den Seiten 34 und 35 ersichtlich.

In der Berichtsperiode wurden, wie in der Vergleichsperiode, keine Fremdkapitalzinsen auf Entwicklungsliegenschaften aktiviert.

Der Brandversicherungswert der Gebäude beträgt per Bilanzstichtag CHF 142 Mio. (31.12.2010: CHF 142 Mio.).

9 **Rückstellungen**

(in CHF 1'000)	30. 6. 2011	31.12. 2010
Rückstellungen für Gewährleistungen	3'496	3'496
Übrige Rückstellungen	2'489	3'220
Total	5'985	6'716
davon kurzfristige	2'039	2'682
davon langfristige	3'946	4'034

Im Wesentlichen handelt es sich um Rückstellungen für Rechtsstreite und Gewährleistungen. Der Zeitpunkt allfälliger Mittelflüsse ist bei laufenden Prozessen wie auch bei Gewährleistungen schwierig abschätzbar. Die übrigen Rückstellungen decken hauptsächlich liegenschafts- und personalbezogene Aufwendungen ab.

10 **Darlehen und Hypotheken (kurzfristig)**

(in CHF 1'000)	30. 6. 2011	31.12. 2010
Darlehen und Hypotheken von		
Banken	62'879	58'875
Total	62'879	58'875

Die kurzfristigen Darlehen setzen sich zusammen aus vertraglichen Tilgungszahlungen von CHF 4.9 Mio. sowie Hypotheken, deren Laufzeit innert der nächsten 12 Monate auslaufen. Letztere werden in der Regel erneuert; entsprechende vertragliche Vereinbarungen wurden aber noch nicht unterzeichnet.

11 Darlehen und Hypotheken
(Langfristig)

(in CHF 1'000)	30. 6. 2011	31.12. 2010
Darlehen und Hypotheken von		
Banken	479'489	464'296
Dritten	1'400	1'400
Total	480'889	465'696

In der Berichtsperiode wurden CHF 40.0 Mio. Hypotheken zurückgeführt, vertragliche Tilgungen von CHF 2.8 Mio. geleistet sowie CHF 62.0 Mio. neu beansprucht.

Fälligkeiten der verzinslichen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten aus Darlehen und Hypotheken sowie Zinsbindung (siehe Anmerkungen 10 und 11) per 30. Juni 2011:

(in CHF 1'000)	Kredit- fälligkeiten	festе Zinsbindung
< 1 Jahr	62'879	33'379
1 bis 2 Jahre	119'174	119'174
2 bis 3 Jahre	43'465	43'465
3 bis 4 Jahre	34'750	34'750
4 bis 5 Jahre	94'950	82'350
> 5 Jahre	188'550	188'550
Total	543'768	501'668

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf CHF 1'000 Mio. (31.12.2010: CHF 984 Mio.). Darlehens- und Hypothekarschulden von insgesamt CHF 521 Mio. (CHF 525 Mio.) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt. Zusätzlich sind die Aktien einer Tochtergesellschaft zur Sicherstellung eines Kredites verpfändet.

Die Darlehens- und Hypothekarschulden sind zu Nominalwerten ausgewiesen. Der Verkehrswert (Fair value) dieser Schulden liegt um CHF 13 Mio. (31.12.2010: CHF 14 Mio.) höher als der Bilanzwert. Der Grund hierfür ist, dass das Zinsniveau bei einem Teil der Festhypotheken über demjenigen vom Bilanzstichtag liegt.

Durchschnittlicher Zinssatz sowie Gliederung nach Währungen:

(in CHF 1'000)	30. 6. 2011		31. 12. 2010	
	Zinssatz	CHF	Zinssatz	CHF
Schweizer Franken (CHF)	3.07%	542'165	3.18%	522'515
Euro (EUR)	4.22%	1'603	4.22%	2'056
Total		543'768		524'571

Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt, unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungsgeschäfte, rund 52 Monate (31.12.2010: 51 Monate). Am Bilanzstichtag waren 92% (95%) Festhypotheken oder zinsabgesicherte (SWAP) rollover-Kredite, 7% (4%) rollover-Kredite ohne Zinsabsicherung und 1% (1%) variable Hypotheken.

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 den Zinsdeckungsfaktor (1.75–2.0) oder die maximale Belehnung des Verkehrswertes (loan-to-value) vertraglich fixiert.

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Cashflow-Zinsabsicherungsgeschäfte (Interest Rate Swaps) mit einem Kontraktvolumen von CHF 243 Mio. (31.12.2010: CHF 215 Mio.). Die Details in Schweizer Franken sind aus den untenstehenden Tabellen ersichtlich:

31.12.2010

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2012	3.48%	76 Mio.	0	4.38 Mio.
2013	2.30%	40 Mio.	0	1.75 Mio.
2017	2.27%	34 Mio.	0	1.80 Mio.
2019	2.32%	45 Mio.	0	2.15 Mio.
2021	1.97%	20 Mio.	0	0
Total		215 Mio.	0 Mio.	10.08 Mio.

30.6.2011

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2012	3.48%	75 Mio.	0	3.27 Mio.
2013	2.30%	39 Mio.	0	1.47 Mio.
2017	2.27%	34 Mio.	0	1.84 Mio.
2019	2.32%	45 Mio.	0	2.19 Mio.
2021	1.97%	20 Mio.	0	0.46 Mio.
2021	2.15%	30 Mio.	0	0.14 Mio.
Total		243 Mio.	0 Mio.	9.37 Mio.

12 Aktienkapital

	Inhaberaktien à nom. CHF 10 (Anzahl)	Total Nominalwert (in CHF 1'000)
Dividendenberechtigtes Aktienkapital per 31.12.2010	2'100'000	21'000
Dividendenberechtigtes Aktienkapital per 30.6.2011	2'100'000	21'000

13 Reingewinn pro Aktie

	1. Sem. 2011	1. Sem. 2010
Reingewinn ¹⁾	23'526	25'231
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderung ¹⁾⁺²⁾	22'565	24'519
Durchschnittliche Anzahl dividenden- berechtigter Inhaberaktien	2'098'167	2'099'000
Inhaberaktie nom. CHF 10		
Reingewinn ³⁾	11.21	12.02
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderung ²⁾⁺³⁾	10.76	11.68

1) In CHF 1'000

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

3) In CHF

14 Bedeutende Aktionäre

Am Bilanzstichtag waren der Gesellschaft die folgenden Aktionäre bekannt, welche die nach Börsengesetz meldepflichtige Grenze von 3% der Stimmrechte überschritten haben:

(in %)	30.6.2011	31.12.2010
Patinex AG, Wilen ¹⁾	44.5	44.5
CPV/CAP Pensionskasse Coop, Basel ²⁾	10.0	10.0
Relag Holding AG, Hergiswil ³⁾	4.4	4.4
Grapal Holding AG, Zug ⁴⁾	3.1	3.1

1) Meldung per 31.12.2010

2) Meldung per 25.6.2010

3) Meldung per 4.12.2007

4) Meldung per 3.3.2010

Am 17. August 2011 hat die General Oriental Investments SA, Genf, mitgeteilt, dass sie 3.42% der Stimmrechte hält.

15 **Liegenschaftsertrag**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2011	1. Sem. 2010
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	24'108	24'223
Gewerbeliegenschaften	13'558	13'524
Wohnliegenschaften	1'612	1'626
Entwicklungsliegenschaften	2'329	2'411
Veräusserte Liegenschaften	8	68
Total	41'615	41'852

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

(in %)	30. 6. 2011	31. 12. 2010
Wohnen	7.9	8.0
ohne festen Verfall	19.2	18.7
< 1 Jahr	8.4	6.6
1 bis 2 Jahre	10.2	12.1
2 bis 3 Jahre	7.8	10.1
3 bis 4 Jahre	13.4	10.8
4 bis 5 Jahre	4.1	7.2
> 5 Jahre	29.0	26.5
Total	100.0	100.0

Mietverträge für Wohnen werden in der Regel nicht für eine feste Laufzeit abgeschlossen, sondern sind, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bedingungen, kündbar. Bei den Mietverträgen ohne festen Verfall handelt es sich um solche, die nach Ablauf der ursprünglichen Mietdauer in ein unbefristetes Mietverhältnis übergegangen sind.

Die fünf grössten Mieter sind nachfolgend aufgeführt:

(in %)	30. 6. 2011	31. 12. 2010
Kanton Zürich	8.3	8.2
Kanton Waadt	5.1	4.4
Migros	4.3	4.3
Sauvin Schmidt SA, Genf	3.8	3.8
Credit Suisse AG	3.6	3.6
Total	25.1	24.3

Der Anteil der öffentlichen Hand, worunter alle Mietverträge mit dem Bund, den Kantonen, Gemeinden oder mit deren zusammenhängenden juristischen Personen und Organisationen subsumiert sind, beträgt 14.8% (31. 12. 2010: 14.0%).

16 Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	(in CHF 1'000)	1. Sem. 2011	1. Sem. 2010
	Verkaufserlöse	13'000	0
	Bilanzwert Ende Vorperiode	-9'038	0
	Bruttoverkaufserfolg	3'962	0
	Verkaufsaufwand	-25	0
	Total	3'937	0

In der Berichtsperiode wurden die Liegenschaften in Zürich, Schaffhauserstrasse sowie La-Chaux-de-Fonds, Avenue Léopold Robert verkauft. An der Rue de Lyon 83 in Genf wurde ein Ladenlokal veräussert. Weitere Transaktionen von Rendite- und Entwicklungsliegenschaften fanden nicht statt.

17 Liegenschaftsaufwand	(in CHF 1'000)	1. Sem. 2011	1. Sem. 2010
	Renditeliegenschaften		
	Geschäftsliegenschaften	2'666	2'865
	Gewerbeliegenschaften	1'649	1'500
	Wohnliegenschaften	332	317
	Entwicklungsliegenschaften	277	395
	Veräusserte Liegenschaften	103	0
	Total	5'027	5'077

Der Aufwand der Liegenschaften setzt sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2011	1. Sem. 2010
Unterhalts- und Reparaturarbeiten	1'764	1'638
Fremdmiete	37	62
Versicherungsaufwand	492	525
Steuern und Gebühren	292	300
Baurechtsaufwand	426	426
Liegenschaftsverwaltungshonorare	368	403
Nicht verrechenbare Nebenkosten	1'172	1'246
Übriger Aufwand	476	477
Total	5'027	5'077

18 Bewertungsveränderungen	(in CHF 1'000)	1. Sem. 2011	1. Sem. 2010
	Höherbewertung Renditeliegenschaften	1'825	1'392
	Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-502	-386
	Erstbewertung neu erworbener Liegenschaften	0	0
	Höherbewertung Entwicklungsliegenschaften	81	23
	Tieferbewertung Entwicklungsliegenschaften	-82	-42
	Total	1'322	987

Als unabhängiger Liegenschaftenschätzer wurde Jones Lang LaSalle AG, Zürich beauftragt.

19 **Finanzergebnis (netto)**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2011	1. Sem. 2010
Finanzertrag	253	47
Finanzaufwand	-8'331	-8'651
Wertschriftenertrag	30	0
Wechselkursenerfolg	28	300
Total	-8'020	-8'304

20 **Eventualverpflichtungen**

Wie per 31. Dezember 2010 bestanden am Bilanzstichtag keine quantifizierbaren Eventualverpflichtungen oder Bürgschaften.

21 **Ereignisse
nach dem Bilanzstichtag**

Der vorliegende Halbjahresabschluss wurde am 18. August 2011 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung frei gegeben. Am 29. Juli 2011 wurde die Liegenschaft Interlaken, Höhweg veräussert. Bis zum Zeitpunkt der Verabschiedung der Konzernrechnung sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften

Stand per 30. Juni 2011

Ort	Adresse	Eigen- tümer	Eigentums- verhältnis	Eigentums- quote	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renovations- jahr
Geschäftsliegenschaften							
Grossraum Zürich							
Cham	Gewerbestrasse 11	HE	AE	100%	2006	1990/91	–
Dielsdorf	Honeywellplatz 1	VO	AE	100%	2009	1987	–
Dübendorf	Stettbachstrasse 7	SGI	AE	100%	2008	1971	1994
Seuzach	Deisrütistrasse 6	SGI	AE	100%	1999	1992	–
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 16, 20	SGI	AE	100%	1998	1957	2000
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	–
Zürich	Sihlquai 253 – 259	SGI	SW + BR	45.9%	02/06	1986	–
Zürich	Staffelstrasse 8 + 10 + 12	SGI	AE	100%	1998	1923 – 63	2002–04
Zürich	Uetlibergstrasse 124, 130, 132, 134	SGI	AE	100%	1999	1893/1958	2002/08
Grossraum Zürich							
Genferseegebiet							
Genf	Rue de Lausanne 42 + 44	SGI	AE	100%	99/05	1961	–
Lausanne	Chemin de Renens 52	SGI	AE	100%	1999	1927	1962
Pully	Avenue C.-F. Ramuz 43	SGI	AE	100%	1999	1992	–
Genferseegebiet							
Basel / Bern / Mittelland							
Basel	Lehenmattstrasse 260	DB	AE	100%	2006	1962	–
Basel	Schützengraben 21	SGI	AE	100%	1999	1969	2008/09
Basel	Steinenberg 1/	SGIC	AE	100%	1999	1921	1981
	Elisabethenstrasse 2						
Belp	Airport Business Center, Hühnerhubelstr. 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
Interlaken	Höheweg 1, Postplatz	SGIC	AE	100%	1998	1900	1987
Murgenthal	Zentrum Fahracker, Fahrackerstrasse 1 – 4	SGI	AE	100%	1998	1991 – 93	–
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
Sissach	Hauptstrasse 93	SGIC	AE	100%	1999	1982	–
Studen / BE	Sägweg 7	SGI	AE	100%	1998	1989	–
Zuchwil	Zuchwilerhof, Hauptstrasse 55	SGI	AE	100%	1997	1992	–
Basel / Bern / Mittelland							

1) stichtagsbezogen

2) in der Berichtsperiode

Abkürzungen: siehe Seite 34

Grundstücks- fläche (in m ²)	Vermietbare Flächen (in m ²)				Wohnen	Sonstige	Anzahl Total	Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand ¹⁾ (in %)	Mieteträge (in TCHF) ²⁾		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager								Brutto	Aufwand	Netto
4'109	5'438	0	1'811	0	0	7'249	159	1'600	8.8				
8'361	4'685	0	4'382	0	547	9'614	165	1'296	15.6				
9'434	3'726	0	4'055	0	0	7'781	95	1'456	9.3				
3'171	690	0	1'669	0	0	2'359	44	348	15.1				
2'300	6'344	661	748	0	196	7'949	43	2'206	1.7				
3'340	4'814	256	1'521	0	0	6'591	0	1'405	5.9				
28'381	10'220	0	11'179	273	1'255	22'927	164	4'522	11.3				
4'763	9'270	0	3'403	0	2	12'675	68	2'908	3.6				
3'884	4'265	1'094	2'733	163	185	8'440	189	1'754	4.6				
4'658	10'742	1'424	575	0	0	12'741	42	4'797	8.7				
7'567	6'312	915	1'118	0	5'063	13'408	79	4'893	3.6				
1'428	3'182	0	450	0	0	3'632	84	744	0.0				
3'212	5'453	0	2'636	0	0	8'089	42	1'967	6.2				
4'009	7'338	0	5'047	0	0	12'385	84	2'668	2.0				
12'656	12'841	0	1'713	272	375	15'201	159	5'554	7.2				
101'273	95'320	4'350	43'040	708	7'623	151'041	1'417	38'118	6.6	17'683	1'320	16'363	
948	1'954	683	108	2'630	0	5'375	0	1'662	9.9				
4'132	2'280	0	576	150	0	3'006	63	410	92.8				
3'178	2'313	0	514	0	0	2'827	52	971	0.0				
8'258	6'547	683	1'198	2'780	0	11'208	115	3'043	17.9	1'230	194	1'036	
1'842	0	1'369	0	0	2	1'371	0	236	0.0				
982	900	0	1'294	513	0	2'707	37	604	16.7				
546	1'632	219	147	0	127	2'125	0	956	0.0				
28'645	11'178	0	8'614	202	229	20'223	291	2'683	42.5				
1'178	0	1'970	579	780	0	3'329	32	686	0.5				
787	537	0	519	0	0	1'056	13	141	6.4				
2'283	2'386	1'173	284	957	185	4'985	85	676	8.0				
550	793	245	125	0	0	1'163	2	310	32.2				
8'421	283	1'970	1'441	4'280	0	7'974	177	1'249	11.3				
5'920	1'961	0	1'436	151	0	3'548	87	476	12.4				
4'379	3'805	1'259	2'604	0	870	8'538	139	1'588	11.1				
4'913	0	553	1'332	343	1'430	3'658	58	474	30.8				
1'237	676	158	60	228	53	1'175	29	273	4.1				
5'663	1'540	0	1'322	107	28	2'997	79	403	19.6				
2'285	684	576	524	813	465	3'062	63	426	27.6				
69'631	26'375	9'492	20'281	8'374	3'389	67'911	1'092	11'181	19.1	4'344	1'015	3'329	

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften (Fortsetzung)

Stand per 30. Juni 2011

Ort	Adresse	Eigen- tümer	Eigentums- verhältnis	Eigentums- quote	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renovations- jahr
Übrige Regionen							
Heerbrugg	Berneckerstrasse 215	SGI	AE	100%	1999	1962	–
Kreuzlingen	Hauptstrasse 54	SGIC	AE	100%	1999	1977	2001
St. Gallen	Fürstenlandstrasse 159	SGI	AE	100%	1999	1912	1970
St. Gallen	Heiligkreuzstrasse 9 + 11	SGI	AE	100%	1998	1960	–
Widnau / SG	Bahnhofstrasse 24 – 24c	SGI	SW	48.9%	2000	1994	–
Übrige Regionen							
Total Geschäftsliegenschaften							
Gewerbeliegenschaften							
Grossraum Zürich							
Au-Wädenswil	Seestrasse 295	SGI	AE	100%	2001	1960 – 87	–
Dietikon	Lagerstrasse 6 – 8	SGI	AE	100%	2009	1973/91/05/08	–
Höri	Hofstrasse 1	SGI	AE	100%	2000	1990	–
Pfäffikon	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	–
Winterthur	Zürcherstrasse 300	SGI	AE	100%	1999	1967	–
Würenlos	Landstrasse 2	SGI	AE	100%	2002	1984	–
Grossraum Zürich							
Genferseegebiet							
Vernier	Chemin de Morglas	SGI	BR	100%	2002	2000 – 02	–
Yverdon	Centre St-Roch, Rue des Pêcheurs 8	SGI	AE	100%	1997	1956	seit 1998
Yverdon	Rue des Uttins 27	SGI	AE	100%	2007	1970	2007/08
Genferseegebiet							
Basel / Bern / Mittelland							
Bern	Hofweg 5 / Dammweg 27	SGI	AE	100%	2005	1935/1956	–
Biel	Maurerweg 10 + 12	SGI	AE	100%	1998	1932	1968
Lyss	Industriering 43	SGI	AE	100%	1999	1964 – 91	2001/02
Moosseedorf	Gewerbestrasse 15	SGI	AE	100%	2001	1989 – 92	2002
Basel / Bern / Mittelland							
Übrige Regionen							
Bad Ragaz	Elestastrasse 16, 16a + 18	SGI	AE	100%	1999	1960/1987	1999 – 02
St. Gallen	Oststrasse 25 / Schösslistrasse 20	SGI	AE	100%	1998	1962	–
St. Gallen	Oststrasse 29 + 31	SGI	AE	100%	1998	1968	2000
St. Gallen	Spinnereistrasse 10 + 12 + 14	SGI	AE	100%	1998	1968	1983
Übrige Regionen							
Total Gewerbelienschaften							
Wohnliegenschaften							
Genferseegebiet							
Genf	Rue Jean-Charles Amat 15	SGI	AE	100%	2007	1970	–
Basel / Bern / Mittelland							
Basel	Redingstrasse 10/12 + 20/22	DB	AE	100%	2006	1969	–
Total Wohnliegenschaften							
Total Renditeliegenschaften							

1) stichtagsbezogen

2) in der Berichtsperiode

Abkürzungen: siehe Seite 34

Grundstücks- fläche (in m ²)	Vermietbare Flächen (in m ²)					Anzahl Total	Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand ¹⁾ (in %)	Mieteträge (in TCHF) ²⁾		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
1'223	654	0	67	1'274	0	1'995	15	293	40.0			
2'955	1'606	308	377	0	0	2'291	87	585	10.1			
3'962	800	3'489	845	0	0	5'134	39	494	48.2			
866	445	0	565	0	0	1'010	9	75	94.1			
3'262	954	855	949	290	1'818	4'866	162	840	24.3			
12'268	4'459	4'652	2'803	1'564	1'818	15'296	312	2'287	30.1	851	137	714
191'430	132'701	19'177	67'322	13'426	12'830	245'456	2'936	54'629	10.8	24'108	2'666	21'442
42'965	5'658	0	20'722	0	880	27'260	298	3'287	23.0			
16'000	3'703	0	9'807	0	2'502	16'012	65	2'300	0.0			
9'970	3'787	0	10'566	0	110	14'463	100	1'620	0.0			
9'349	2'133	0	8'215	0	0	10'348	134	1'300	0.0			
16'471	1'823	0	10'832	211	0	12'866	58	1'988	8.7			
6'949	811	0	3'782	0	0	4'593	80	480	13.6			
5'896	106	0	2'945	80	0	3'131	42	338	8.9			
5'910	538	0	5'834	358	157	6'887	56	695	20.2			
113'510	18'559	0	72'703	649	3'649	95'560	833	12'008	9.7	5'347	481	4'866
30'725	0	0	41'496	0	0	41'496	0	3'200	0.0			
57'489	29'475	2'472	11'769	908	1'676	46'300	640	7'572	8.7			
3'101	1'376	0	985	0	0	2'361	40	404	0.0			
91'315	30'851	2'472	54'250	908	1'676	90'157	680	11'176	5.9	5'230	800	4'430
1'875	180	0	1'990	1'289	0	3'459	16	545	0.0			
1'492	836	0	1'004	120	0	1'960	15	127	0.0			
62'341	3'011	0	13'162	0	7'090	23'263	326	1'706	8.3			
12'290	2'250	0	5'640	0	0	7'890	55	1'188	0.0			
77'998	6'277	0	21'796	1'409	7'090	36'572	412	3'566	4.0	1'703	185	1'518
16'540	2'616	0	9'843	0	238	12'697	128	1'034	20.6			
2'905	1'717	0	3'652	170	0	5'539	59	580	0.0			
2'307	88	0	1'841	1'107	234	3'270	11	309	0.0			
3'528	2'495	0	4'487	0	0	6'982	80	887	1.8			
25'280	6'916	0	19'823	1'277	472	28'488	278	2'810	8.1	1'278	183	1'095
308'103	62'603	2'472	168'572	4'243	12'887	250'777	2'203	29'560	7.6	13'558	1'649	11'909
491	0	65	286	1'668	0	2'019	10	516	2.8	237	86	151
11'966	0	0	0	17'177	0	17'177	189	2'803	1.8	1'375	246	1'129
12'457	0	65	286	18'845	0	19'196	199	3'319	1.9	1'612	332	1'280
511'990	195'304	21'714	236'180	36'514	25'717	515'429	5'338	87'508	9.3	39'278	4'647	34'631

Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften

Stand per 30. Juni 2011

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerb-jahr	Baujahr	Renovations-jahr
Bau-/Umbauprojekte							
Baden	Römerstrasse 36 + 36a	SGI	AE	100%	2007	1958	1990
Baden	Römerstrasse 36b + 36c	SGI	AE	100%	2006	1958	1990
Basel	Gellertstrasse 151, 157, 163	DB	AE	100%	2006	1968	–
Flurlingen	Winterthurerstrasse 702 (Arova-Areal)	SGI	AE	100%	2007	1875 – 1963	–
Genf	Rue de Lyon 83 + 85	SGI	SW	44.7%	2005	1975	1985 – 90
Zürich	Rüdigerstrasse 1 (edeneins) ⁴⁾	SGI	SW	2.9%	1998	2007 – 2009	–
Zürich	Rüdigerstrasse 11	SGI	AE	100%	1998	1955	–
Zürich	Staffelstrasse 14 – 22 (edendrei) ⁴⁾	SGI	SW	1.0%	1998	2009 – 2010	–
Landparzellen							
Solothurn	Oberer Brühl (SOL 1) ⁴⁾	SGI	AE	100%	1998	n/a	n/a

Total Promotions- und Entwicklungsliegenschaften

1) Stichtagsbezogen

2) In der Berichtsperiode

3) Flächen bei Bauprojekten aufgrund der aktuellen Erwartungen

4) Promotionsliegenschaften

Abkürzungen:

Eigentümer:

- DB = De Bary & Co. AG
- HE = Einkaufszentrum Herti AG
- SGI = SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG
- SGIC = SGI City Immobilien AG
- SGIP = SGI Promotion AG
- VO = EZ Volketswil AG

Eigentumsverhältnisse:

- AE = Alleineigentum
- BR = Baurecht
- ME = Miteigentum
- SW = Stockwerkeigentum; die ausgewiesene Zahl entspricht dem Anteil der Intershop

Grundstücks- fläche (in m ²)	Vermietbare Flächen (in m ²) ³⁾					Anzahl Total	Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand ¹⁾ (in %)	Mieteträge (in TCHF) ²⁾		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
4'467	3'633	0	250	0	0	3'883	148	1'047	0.0			
4'807	3'987	0	348	0	0	4'335	124	902	0.0			
5'031	157	0	0	1'255	0	1'412	6	244	0.0			
54'001	3'337	0	34'392	268	192	38'189	252	2'361	28.9			
564	0	0	0	2'116	0	2'116	12	499	20.7			
100	0	0	0	0	0	0	21	n/a	n/a			
1'217	1'248	0	1'308	0	0	2'556	21	458	12.8			
41	0	0	0	0	0	0	15	n/a	n/a			
46'198	0	0	29	0	0	29	7	n/a	n/a			
116'426	12'362	0	36'327	3'639	192	52'520	606	5'511	15.3	2'329	277	2'052

Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien

Stand per 30. Juni 2011

Ort	Adresse	Eigen- tümer	Eigentums- verhältnis	Eigentums- quote	Erwerbs- jahr	Übergang Nutzen / Gefahr
-----	---------	-----------------	--------------------------	---------------------	------------------	-----------------------------

Zugänge

Es fanden keine Zugänge statt.

Abgänge**Renditeliegenschaften**

La-Chaux-de-Fonds	Avenue Léopold Robert 50	SGIC	AE	100.0%	1998	17.01.2011
Zürich	Schaffhauserstrasse 468	SGI	AE	100.0%	1997	03.01.2011
Total Renditeliegenschaften						

Promotions- und Entwicklungliegenschaften

Zürich	Staffelstrasse 14 – 22 (edendrei)	SGI	SW	0.1%	1998	08.04.2011
Genf	Rue de Lyon 83	SGI	SW	3.4%	2005	31.01.2011
Solothurn	Oberer Brühl (SOL 1)	SGI	AE	100%	1998	03.02.2011
Total Promotions- und Entwicklungliegenschaften						

Total Abgänge

Abkürzungen: siehe Seite 34

Grundstücks- fläche (in m ²)	Vermietbare Flächen (in m ²)			Anzahl		Total	Parkplätze
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige		
1'767	1'265	423	551	849	152	3'240	12
11'082	513	0	6'117	146	0	6'776	89
12'849	1'778	423	6'668	995	152	10'016	101
3	0	0	0	0	0	0	1
43	0	165	0	0	0	165	0
2'664	0	0	0	0	0	0	0
2'710	0	165	0	0	0	165	1
15'559	1'778	588	6'668	995	152	10'181	102

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 1000
Telefax +41 44 544 1001
Internet Homepage: <http://www.intershop.ch>
E-Mail: info@intershop.ch

Managementgesellschaften

Intershop Management AG
Puls 5
Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich
Telefon +41 44 544 1000
Telefax +41 44 544 1001

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
Internet Homepage: <http://www.st-roch.ch>
E-Mail: immo@st-roch.ch

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

