

Halbjahresbericht

2010

Intershop-Gruppe	3 Die wichtigsten konsolidierten Kennzahlen
Bericht zum Halbjahresabschluss	6 Geschäftsverlauf 8 Immobilienportfolio 9 Promotionsobjekte, Vermietungsgrad 10 Organisation, Strategie und Anlagepolitik 11 Aktionariat, 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 2010 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 2010 und 2009 respektive per 30. Juni 2010 und 31. Dezember 2009

		2010	2009	
Finanzen	Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	36,8	36,5
	Erfolg aus Verkauf (inkl. Promotion)	Mio. CHF	7,5	0,4
	Total betrieblicher Ertrag	Mio. CHF	71,7	44,7
	Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	1,0	4,3
	Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	40,8	36,9
	Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	32,5	28,1
	Reingewinn	Mio. CHF	25,2	21,6
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	27,6	13,9
	Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	16,6	20,8
	Bilanzsumme ¹⁾	Mio. CHF	1'228,3	1'244,2
	Immobilien ¹⁾	Mio. CHF	1'208,5	1'201,8
	Darlehen und Hypotheken ¹⁾	Mio. CHF	552,0	554,8
	Eigenkapital¹⁾	Mio. CHF	499,9	519,5
	Eigenkapitalrendite²⁾	%	9,7	8,5
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung²⁾⁺⁷⁾	%	9,4	7,3	
Portfolio	Anzahl Renditeliegenschaften ¹⁾		62	62
	Anzahl Entwicklungsliegenschaften ¹⁾⁺⁸⁾		9	9
	Vermietbare Fläche ¹⁾⁺³⁾	in m ²	524'994	524'885
	Bruttoobjektrendite ⁴⁾⁺⁶⁾	%	7,0	6,8
	Nettoobjektrendite ⁵⁾⁺⁶⁾	%	5,9	5,8
	Leerstandsquote ¹⁾⁺⁶⁾	%	9,6	10,8
	Personal	Anzahl Mitarbeiter/-innen ¹⁾		57
Aktie	Reingewinn pro Inhaberaktie	CHF	12.02	10.30
	Reingewinn pro Inhaberaktie exkl. Neubewertungen ⁷⁾	CHF	11.68	8.84
	Eigenkapital pro Inhaberaktie (NAV) ¹⁾	CHF	238.05	247.40
	Börsenkurs am Bilanzstichtag ¹⁾	CHF	293.00	298.00

1) Angaben per 30. 6. 2010 und 31.12. 2009

2) Bezogen auf das Eigenkapital am Jahresbeginn

3) Exklusive Neubau- und Umbauprojekte

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) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

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

8) inklusive Promotionsliegenschaften

- 6 Geschäftsverlauf
- 8 Immobilienportfolio
- 9 Promotionsobjekte, Vermietungsgrad
- 10 Organisation, Strategie und Anlagepolitik
- 11 Aktionariat, Ausblick

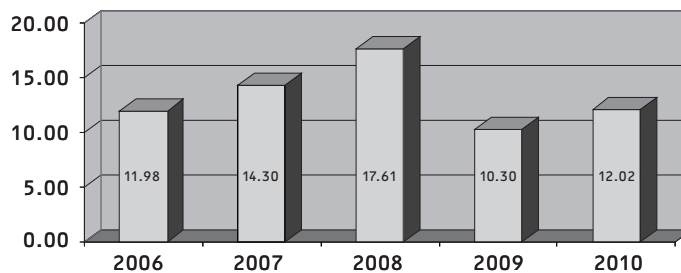
Bericht zum Halbjahresabschluss 2010

Sehr geehrte Aktionäre, Geschäftspartner und Mitarbeiter

Wir freuen uns, Ihnen den Halbjahresbericht per 30. Juni 2010 vorlegen zu können.

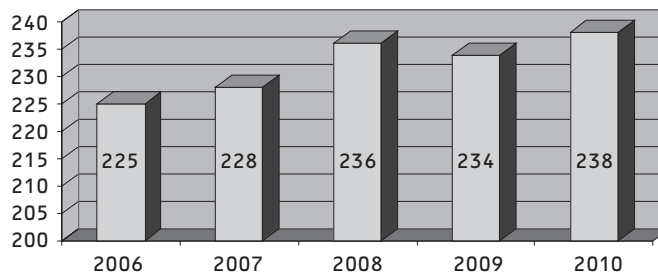
Geschäftsverlauf

Der Reingewinn des ersten Semesters 2010 beläuft sich auf CHF 25,2 Mio. respektive CHF 12.02 je Aktie. Er liegt 17% über der Vorjahresperiode. Nebst leicht höheren Nettomieteträgen hat insbesondere der Verkauf von Eigentumswohnungen zu diesem Gewinnanstieg beigetragen. Die annualisierte Eigenkapitalrendite beläuft sich auf 9,7%.



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

Anfangs Mai wurde eine Dividende von CHF 20 je Aktie ausbezahlt. Aufgrund dieser Gewinnausschüttung von CHF 42 Mio. sank das Eigenkapital um 3,8% auf CHF 500 Mio. respektive CHF 238 je Aktie. Negativ beeinflusst wurde das Eigenkapital durch nicht realisierte Verluste auf Zinsabsicherungsgeschäften in der Höhe von netto CHF 2,7 Mio., da die Zinsen auf den Finanzmärkten nochmals stark zurückgingen.



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

Die konjunkturelle Entwicklung ist nach wie vor unsicher. Zwar weisen diverse Indikatoren auf eine positive Wende hin. Ob es sich um eine nachhaltige Erholung handelt, wird sich noch bestätigen müssen. Die

Auswirkungen der konjunkturellen Turbulenzen auf den schweizerischen Immobilienmärkten waren bisher gering. Kommerzielle Nachfrager nach Mietflächen sind zurückhaltender und prüfen vor einem allfälligen Abschluss diverse Alternativen. Mietflächen mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis finden jedoch unverändert Abnehmer, wobei die Vermarktungszeit tendenziell zunimmt. In unsicheren Zeiten hat die wirtschaftliche und politische Stabilität der Schweiz zu konstanten, teilweise gesteigerten Immobilienpreisen geführt. Grund für die anhaltende Nachfrage nach Immobilien sind auch die sehr tiefen Zinssätze und, für ausländische Anleger, die Stärke des Schweizer Frankens. Im Vergleich zu den am Geld- oder Kapitalmarkt erzielbaren Renditen sind die Nettorenditen auf Immobilienanlagen nach wie vor attraktiv. Hinzu kommt, dass Immobilien in der Wahrnehmung der Investoren einen effizienten Inflationsschutz bieten. Die Akquisition neuer Projekte und Objekte erwies sich für Intershop in der Berichtsperiode deshalb als schwierig. Weitgehend ausgeblieben sind Verkäufe von Liegenschaften zwecks Stärkung der Liquidität oder Bilanz. Obwohl Intershop im ersten Semester rund 100 Objekte als Einzelliegenschaften oder in Portfolios genauer geprüft hat, wurde lediglich ein Baurecht gesichert. Intershop wird auch weiterhin Akquisitionen nur tätigen, wenn das damit zusammenhängende Risiko durch ein adäquates Mehrwertpotenzial entschädigt wird und eine Rentabilität der investierten eigenen Mittel von mindestens 8% realisiert werden kann.

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote reduzierte sich im ersten Semester erfreulicherweise von 10,8% auf 9,6%. Die Nettorendite der Renditeliegenschaften stieg auf 5,9% (Vorjahresperiode: 5,8%) an.

Bei den Liegenschaftsschätzungen haben sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Lediglich bei einer Liegenschaft wurde der Diskontierungssatz den Marktgegebenheiten entsprechend leicht angepasst. Der Marktwert des Rendite- und Entwicklungsportfolios blieb stabil und hat sich, nach Abzug der getätigten Investitionen, um CHF 1,0 Mio. respektive 0,08% erhöht.

Intershop veräusserte in der Berichtsperiode 29 der 52 Eigentumswohnungen des Promotionsprojektes «edendreii» in Zürich. Die realisierten Gewinne liegen mit CHF 7,5 Mio. deutlich über dem Vorjahreswert von CHF 0,4 Mio. Die Verkaufserlöse der verbliebenen Eigentumswohnungen werden im zweiten Semester mit der Übergabe an die neuen Eigentümer realisiert.

Der Liegenschaftsertrag ging gegenüber der Vergleichsperiode leicht um 0,3% zurück. Obwohl keine neuen Liegenschaften erworben wurden, konnten die Erträge der im Vorjahr veräusserten Objekte grösstenteils kompensiert werden. Der Liegenschaftsaufwand reduzierte sich demge-

genüber um CHF 0,4 Mio. Das Verhältnis zwischen Liegenschaftsaufwand zu Liegenschaftsertrag verbesserte sich in Folge dessen von 13,0% auf gute 12,1%. Zu beachten ist jedoch, dass insbesondere die Unterhalts- und Reparaturaufwendungen nicht regelmässig zu Buche schlagen und im ersten Semester unterdurchschnittlich angefallen sind.

Der Personalaufwand stieg aufgrund des von der Eigenkapitalrentabilität abhängigen Bonusplans gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 0,1 Mio. an, während der administrative Aufwand inklusive Kapitalsteuern leicht sank.

Der Finanzaufwand reduzierte sich um knapp 6% auf CHF 8,3 Mio. Dem um rund CHF 0,4 Mio. tieferen Zinsertrag stehen ein Währungsgewinn von CHF 0,3 Mio. auf einer Euro-Hypothek und CHF 0,5 Mio. tiefere Zinskosten gegenüber. Der durchschnittliche Zinssatz in Schweizer Franken reduzierte sich gegenüber Jahresbeginn leicht von 3,19% auf 3,17% bei einer nahezu unveränderten durchschnittlichen Zinsbindung von 54 Monaten (Ende 2009: 55 Monate).

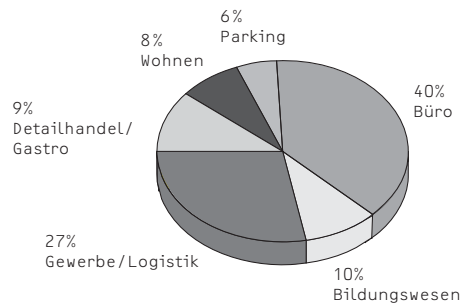
Immobilienportfolio

Nebst dem Verkauf der Eigentumswohnungen des Projektes «edendreï» beurkundete Intershop in der Berichtsperiode den Verkauf der Stockwerkanteile an einem Geschäftshaus in Martigny. Aufgrund eines Vorkaufsrechtes erfolgte der Übergang von Nutzen und Gefahr erst nach dem Bilanzstichtag. Damit ist Intershop im Kanton Wallis nicht mehr investiert.

Im ersten Halbjahr 2010 sicherte sich Intershop das Baurecht auf einer Landparzelle in Kilchberg/ZH. Das Baugesuch für die Erstellung von 21 Mietwohnungen wurde im Juli 2010 eingereicht. Sobald die Baubewilligung vorliegt, wird das Baurecht im Grundbuch eingetragen und mit dem Neubau begonnen. Die Fertigstellung der drei Mehrfamilienhäuser ist im Jahre 2012 vorgesehen.

In Anbetracht der fehlenden attraktiven Akquisitionsgelegenheiten wurde der Fokus verstärkt auf die Entwicklungsmöglichkeiten im bestehenden Portfolio gesetzt und im Centre St-Roch in Yverdon-les-Bains der Bau eines neuen Justizgebäudes für den Kanton Waadt vorangetrieben. Die Übergabe an den Mieter ist im Frühjahr 2011 vorgesehen. Darüber hinaus wird eine grössere Wohnüberbauung am Chemin de Renens in Lausanne geplant. Ob dieses Projekt veräussert oder selbst realisiert wird, ist zurzeit noch offen. Der Architekturwettbewerb über die Entwicklung des Areals an der Römerstrasse in Baden wurde abgeschlossen. Eines der Projekte wird nun zur Erlangung von Sonderbauvorschriften weiter verfolgt.

Am Ende der Berichtsperiode umfasste das Portfolio 71 Liegenschaften inklusive der Entwicklungs- und Promotionsprojekte. Geografisch konzentrieren sich die Investitionen auf die wichtigsten Wirtschaftsräume und entlang der Hauptverkehrsachsen. Der Mietertrag der Renditeliegenschaften, die wertmässig rund 94% des Portfolios ausmachen, setzte sich in der Berichtsperiode wie folgt zusammen:



Aufgrund des Verkaufes des Einkaufszentrums Seen per Ende 2009 hat sich der Ertragsanteil der Detailhandelsflächen gegenüber der Vergleichsperiode um rund 5% zugunsten der Erträge aus Büro-, Bildungswesen- und Gewerbe/Logistikflächen reduziert.

Promotionsobjekte

Vom Promotionsprojekt «edendreij» an der Staffelstrasse in Zürich-Süd wurden bis zum Bilanzstichtag 29 Eigentumswohnungen sowie 28 Parkplätze an die neuen Eigentümer übergeben. Der Verkaufserlös beläuft sich auf CHF 29 Mio., der anteilige Gewinn vor Steuern beträgt CHF 7,5 Mio.

Vermietungsgrad

Intershop treibt die Reduktion der Leerstandsquote unverändert mit hoher Priorität voran. Trotz des anspruchsvollen Umfeldes konnte die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften im ersten Semester von 10,8% auf 9,6% reduziert werden. Ein wesentlicher Grund für diesen Erfolg liegt darin, dass Intershop einen Grossteil der Liegenschaften selbst verwaltet und die Mitarbeiter mit grossem Einsatz daran arbeiten, die Bedürfnisse der bestehenden und potenziellen Mieterschaft bestmöglich zu befriedigen.



Entwicklung der Leerstandsquote per 30. Juni des entsprechenden Jahres.

Organisation

An der ordentlichen Generalversammlung Ende April 2010 sind der Präsident des Verwaltungsrates, Felix Fischer, die langjährige Verwaltungsrätin, Dr. Eveline Saupper, und der Verwaltungsrat, Roger Beier, nicht mehr zur Neuwahl angetreten. Intershop dankt ihnen für ihr grosses und erfolgreiches Engagement und wünscht ihnen für ihre Zukunft viel Glück und Erfolg.

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

Strategie und Anlagepolitik

Die Anlagestrategie wurde während der gesamten Berichtsperiode eingehalten. Der detaillierte Beschrieb befindet sich im Geschäftsbericht 2009 auf den Seiten 34 und 35 und ist auf der Webseite verfügbar (www.intershop.ch).

Aktionariat

Die Patinex AG, Wilen, teilte Ende 2009 mit, sie halte unverändert eine Million Inhaberaktien der Intershop. Dies entspricht einem Stimmrechtsanteil von 47,6%. Am 25. Juni 2010 informierte CPV/CAP Pensionskasse Coop, Basel, sie halte eine Beteiligung von 10,03% an Intershop. Am gleichen Tag meldete die Profond Vorsorgeeinrichtung, Thalwil, dass sie ihre Beteiligung veräussert habe. Gemäss Mitteilung vom 4. Dezember 2007 hält die Relag Holding AG, Hergiswil, 4,4% der Stimmrechte. Am 3. März 2010 teilte Hansjörg Graf, Wollerau, mit, dass er via Grapal Holding AG, Zug, über 3,1% der Stimmrechte verfüge.

Ausblick

Die Bürobeschäftigung war bisher weitgehend stabil, wobei es im ersten Quartal 2010 erstmalig zu einem geringen Stellenabbau gekommen ist. In den kommenden Monaten dürfte dieser Trend anhalten, wobei der Rückgang weiterhin gering ausfallen wird. Entsprechend rechnet Intershop vorerst nicht mit einer zusätzlichen Flächennachfrage. Während in der Rezession diverse Projekte gestoppt wurden, ist das Investitionsvolumen der Baugesuche für Büroflächen zwischenzeitlich angestiegen und liegt bereits wieder über dem langjährigen Durchschnitt. Diese Entwicklung kann zu einem Überangebot an Büroflächen führen. Entsprechend wird das Preis-Leistungs-Verhältnis der Angebote an Bedeutung gewinnen. Auch im Wohnbereich hat sich die Anzahl Baugesuche wieder erhöht und die Anzahl der im Bau befindlicher Wohnungen verbleibt auf Rekordniveau. Die weiterhin hohe Nettozuwanderung aus dem Ausland und der tiefe Leerbestand an Wohnungen sollten kurzfristig verhindern, dass es zu einem spürbaren Überangebot kommt. Unverändert werden sehr viele Wohnungen im Stockwerkeigentum erstellt, wobei die Nachfrage stark von den sehr tiefen Zinsen getrieben ist. Sollten die Zinsen ansteigen, würde dies den Verkauf von Stockwerkeigentum negativ beeinflussen.

Intershop erwartet im Vermietungsgeschäft weiterhin grosse Herausforderungen. Insbesondere bei kommerziellen Flächen muss mit erhöhtem Aufwand und längeren Vermarktungszeiten gerechnet werden. Da sich die Flächen im mittleren Preissegment befinden und überwiegend durch eigene Mitarbeiter bewirtschaftet werden, blickt Intershop optimistisch in die Zukunft. Trotzdem kann im zweiten Semester nicht mit einem dem ersten Semester entsprechenden Leerstandsabbau gerechnet werden. Unter Ausschluss allfälliger Verkäufe und Akquisitionen wird der Mietertrag im Jahr 2010 tendenziell leicht unter demjenigen des Vorjahres liegen.

Die Akquisition interessanter Liegenschaften und Projekte dürfte vorerst schwierig bleiben. Intershop wird versuchen, im aktuellen Verkäufermarkt weitere entwickelte Liegenschaften mit Gewinn zu veräussern. Aus dem Verkauf der verbliebenen Eigentumswohnungen im Projekt «edendrei» erwartet Intershop im zweiten Semester einen mit dem ersten Semester vergleichbaren Gewinnbeitrag. Der Erfolg aus Verkäufen wird deshalb im Berichtsjahr substantiell über dem Vorjahreswert liegen und, unter Ausschluss der Bewertungsveränderungen, auch zu einem höheren operativen Resultat führen. Die Entwicklung des Reingewinns hängt jedoch zu einem beträchtlichen Teil von den Bewertungsveränderungen der Liegenschaften ab. Eine verlässliche Prognose bezüglich deren Wertentwicklung im zweiten Semester ist im heutigen Umfeld nicht möglich.



Rolf H. Leuenberger
Präsident des
Verwaltungsrates



Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer

- 14 Konsolidierte Bilanz
- 15 Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung
- 16 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
- 17 Konsolidierte Geldflussrechnung verkürzt
- 18 Anhang zum ungeprüften konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2010
- 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. 10	31. 12. 09
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		13'519	34'537
Kurzfristige Forderungen		4'437	5'949
Liegenschaften zur Veräusserung		4'740	0
Promotionsliegenschaften	6	26'545	25'769
Total Umlaufvermögen		49'241	66'255
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	7	1'128'995	1'128'410
Entwicklungsliegenschaften	8	48'223	47'650
Mobilien und Betriebseinrichtungen		454	553
Latente Steuerguthaben		231	0
Absicherungsgeschäfte	11	231	219
Überdeckung Vorsorgevermögen		892	1'084
Total Anlagevermögen		1'179'026	1'177'916
Total Aktiven		1'228'267	1'244'171

Passiven

Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten		37'293	33'146
Steuerverbindlichkeiten		18'424	21'158
Kurzfristige Rückstellungen	9	2'744	2'954
Darlehen und Hypotheken	10	15'894	18'070
Total kurzfristiges Fremdkapital		74'355	75'328
Langfristiges Fremdkapital			
Darlehen und Hypotheken	11	536'149	536'705
Rückstellungen für latente Steuern		99'883	98'091
Langfristige Rückstellungen	9	7'362	7'340
Absicherungsgeschäfte	11	10'634	7'169
Total langfristiges Fremdkapital		654'028	649'305
Total Fremdkapital		728'383	724'633
Eigenkapital			
Aktienkapital	12	21'000	21'000
Reserven		478'884	498'538
Total Eigenkapital		499'884	519'538
Total Passiven		1'228'267	1'244'171

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	1. Sem. 2010	1. Sem. 2009
Liegenschaftsertrag	15	41'852	41'962
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	16	0	44
Ertrag aus Promotionsliegenschaften		28'635	1'312
Übriger Erfolg		1'214	1'342
Total betrieblicher Ertrag		71'701	44'660
Liegenschaftsaufwand	17	5'077	5'470
Aufwand aus Promotionsliegenschaften		21'110	1'006
Personalaufwand		4'391	4'257
Administrativer Aufwand		1'298	1'330
Total betrieblicher Aufwand		31'876	12'063
Bewertungsveränderungen	18	987	4'298
Betriebsergebnis (EBIT)		40'812	36'895
Finanzergebnis (netto)	19	-8'304	-8'798
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		32'508	28'097
Ertragssteuern		-7'277	-6'464
Reingewinn		25'231	21'633
Sonstiges Ergebnis in der Periode			
Veränderung Zinsabsicherung		-3'453	-96
Ertragssteuern		742	21
Total sonstiges Ergebnis		-2'711	-75
Gesamtergebnis		22'520	21'558

Es bestehen keine Minderheiten.

Reingewinn pro Aktie (CHF)	13	12.02	10.30
Reingewinn pro Aktie (verwässert) (CHF)	13	12.02	10.30

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. 2009	21'000	495'358	-4'811	0	511'547
Kauf eigene Aktien				-596	-596
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)		-596		596	0
Kosten Kaderbeteiligungsplan		540			540
Dividendenzahlung der Intershop Holding AG für das Geschäftsjahr 2008		-41'960			-41'960
Gesamtergebnis 1. Semester 2009		21'633	-75		21'558
Stand per 30. 6. 2009	21'000	474'975	-4'886	0	491'089
Kosten Kaderbeteiligungsplan		100			100
Gesamtergebnis 2. Semester 2009		28'919	-570		28'349
Stand per 31. 12. 2009	21'000	503'994	-5'456	0	519'538
Kauf eigene Aktien				-754	-754
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)		-754		754	0
Kosten Kaderbeteiligungsplan		540			540
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

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung verkürzt

(in CHF 1'000)

	1. Sem. 2010	1. Sem. 2009
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	27'617	13'896
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-4'273	-14'223
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-44'363	-15'666
Abnahme der flüssigen Mittel	-21'019	-15'993

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Anhang zum ungeprüften konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2010

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 2009 gelesen werden.

Grundlage der Konsolidierung bilden die Halbjahresabschlüsse per 30. Juni 2010. Die im Geschäftsbericht 2009 erwähnten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie die Berechnungsmethoden haben weiterhin Gültigkeit.

Per 1. Januar 2010 respektive im Verlaufe des Berichtsjahres sind einige Standards und Interpretationen von IFRS neu oder überarbeitet in Kraft getreten.

Die neuen Standards, Interpretationen und Anpassungen hat Intershop beurteilt und ist zum Schluss gekommen, dass keine der neuen Standards oder Interpretationen einen Einfluss auf die Finanzberichterstattung per 30. Juni 2010 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 2009 unverändert.

4 **Anlagepolitik**

Die Anlagepolitik wurde während der gesamten Berichtsperiode eingehalten.

5 **Umrechnungskurs**

Der wichtigste Umrechnungskurs:

Währung	Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
	30. 6. 2010	31. 12. 2009	1. Sem. 2010	1. Sem. 2009
EUR	1.319	1.483	1.432	1.501

6 Promotionsliegenschaften	(in CHF 1'000)	30. 6. 2010	31.12.2009
Stand per 1.1.		25'769	8'342
Investitionen		21'886	12'645
Abgänge		-21'110	-1'146
Übertrag von Entwicklungsliegenschaften		0	5'928
Stand per Bilanzstichtag		26'545	25'769

In der Berichtsperiode wurden 29 von 52 Eigentumswohnungen des Projekts «edendrei» an die neuen Eigentümer übergeben. Die restlichen 23 Wohnungen werden im 3. Quartal übertragen.

Der Ertrag aus der Veräusserung von Promotionsliegenschaften belief sich auf CHF 28,6 Mio. (Vorjahr: CHF 1,3 Mio.).

Intershop hat entschieden, das Projekt Solothurn, Am Bach «SOL 1» per 1. Januar 2009 umzuklassieren. Dies hatte weder einen Einfluss auf den Gewinn noch auf das Eigenkapital. Promotionsliegenschaften zeichnen sich dadurch aus, dass diese in der Regel zum Verkauf erstellt werden.

In der Berichtsperiode wurden Fremdkapitalzinsen von CHF 0,1 Mio. (CHF 0 Mio.) auf Promotionsliegenschaften aktiviert. Der durchschnittliche Zinssatz betrug 3,2%.

Der Brandversicherungswert respektive die Bauzeitversicherung der Promotionsliegenschaften beträgt CHF 30 Mio. (31.12.2009: CHF 30 Mio.).

Stand der laufenden Promotionsliegenschaften:

Zürich, «edendrei»

Projektbeschreibung:	Auf einer von der Edenstrasse 20 abparzellierten Fläche werden 52 Eigentumswohnungen im Minergiestandard erstellt.
Projektstand:	Am 24. Juni 2008 wurde die Baubewilligung erteilt. Ende November 2009 erfolgte die Aufrichte des siebengeschossigen Gebäudes und im April war die Hülle abgeschlossen. Am Stichtag war das Gebäude nahezu bauvollendet.
Verkaufsstand:	Es liegen für alle 52 Wohnungen öffentlich beurkundete Kaufverträge vor und 29 wurden bereits den neuen Eigentümern übergeben.

Fertigstellung: Am Stichtag waren 29 Wohnungen fertiggestellt und übergeben. Die Übergabe der restlichen 23 Wohnungen wird bis im Herbst abgeschlossen sein.

Solothurn, Am Bach «SOL 1»

Projektbeschreibung: Die Parzelle von einer Fläche von insgesamt 48'862 m² wird in Etappen entwickelt und verkauft.

Projektstand: In einer ersten Etappe sollen auf rund 16'500 m² total 14 Einfamilienhäuser, 3 Mehrfamilienhäuser mit 28 Wohnungen sowie ein Einfamilienhaus mit einem Gemeinschaftsraum entstehen. Ein Mehrfamilienhaus und das Einfamilienhaus mit Gemeinschaftsraum sind erstellt. Der Baubeginn der drei Einfamilienhäuser erfolgte im Sommer 2009 und die Aufrichte Ende 2009. Am Stichtag waren die drei Einfamilienhäuser im Edelrohbau erstellt.

Verkaufsstand: Per 30. Juni 2010 waren vom ersten Mehrfamilienhaus alle 9 Wohnungen veräussert. Es sind noch ein Bastelraum sowie sechs Parkplätze nicht verkauft. Von den Landparzellen wurden 3 der 14 veräussert.

Fertigstellung: Die Fertigstellung der drei Einfamilienhäuser ist im Jahr 2010 geplant. Die Erstellung der restlichen Einfamilienhäuser erfolgt auf Kosten der Käufer nach dem Landverkauf.

7 Renditeliegenschaften

(in CHF 1'000)	Geschäfts- liegenschaften	Gewerbe- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total Liegenschaften
Stand per 1. 1. 2009	791'620	304'070	45'040	1'140'730
Käufe	13'339	28'134	0	41'473
Investitionen	7'002	3'113	380	10'495
Abgänge	-70'167	-332	0	-70'499
Marktwertanpassung 2009	6'846	-765	130	6'211
Stand per 31. 12. 2009	748'640	334'220	45'550	1'128'410
Investitionen	799	2'620	901	4'320
Marktwertanpassung				
1. Semester 2010	1'190	-116	-69	1'005
Übertrag zu Liegenschaften				
zur Veräusserung	-4'740	0	0	-4'740
Stand per 30. 6. 2010	745'889	336'724	46'382	1'128'995

In der Berichtsperiode beurkundete Intershop den Verkauf der Stockwerkanteile an einem Geschäftshaus in Martigny. Dieses Objekt wurde in die Position «Liegenschaften zur Veräusserung» umklassiert. Es fand kein Liegenschafts Kauf statt. Details über die Zu- und Abgänge von Liegenschaften sind auf den Seiten 36 und 37 aufgeführt.

Ein bedeutender Abgang (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 1'591 Mio. (31.12.2009: CHF 1'609 Mio.).

Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten ¹⁾		Marktwert	
	30. 6. 10	31. 12. 09	30. 6. 10	31. 12. 09
Renditeliegenschaften				
Geschäftsliegenschaften				
Grossraum Zürich	425'404	424'965	532'884	532'070
Genferseegebiet	35'692	35'459	40'734	40'580
Basel / Bern / Mittelland	141'731	141'605	149'021	148'860
übrige Regionen	23'162	28'487	23'250	27'130
Total Geschäfts- liegenschaften	625'989	630'516	745'889	748'640
Gewerbeliegenschaften				
Grossraum Zürich	129'114	128'673	144'581	144'230
Genferseegebiet	105'364	103'529	122'039	120'240
Basel / Bern / Mittelland	31'213	31'110	40'273	40'170
übrige Regionen	24'613	24'372	29'831	29'580
Total Gewerbe- liegenschaften	290'304	287'684	336'724	334'220
Wohnliegenschaften				
Genferseegebiet	6'258	6'246	6'267	6'250
Basel / Bern / Mittelland	38'560	37'670	40'115	39'300
Total Wohn- liegenschaften	44'818	43'916	46'382	45'550
Total Rendite- liegenschaften	961'111	962'116	1'128'995	1'128'410

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. 2010	31.12. 2009
Stand per 1. 1.	47'650	48'782
Investitionen	591	1'146
Marktwertanpassung	-18	3'650
Übertragung an Promotionsliegenschaften	0	-5'928
Stand per Bilanzstichtag	48'223	47'650

Gemäss den Änderungen zu IAS 40 (im Zusammenhang mit dem Projekt «Annual Improvements 2007–2010») werden Entwicklungsliegenschaften ab dem Jahr 2009 zu Marktwerten bewertet.

Es handelt sich um Liegenschaften in Baden, Basel, Flurlingen, Genf und Zürich, für welche zurzeit noch keine konkreten Entwicklungspläne bestehen. 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 143 Mio. (31.12.2009: CHF 143 Mio.).

9 **Rückstellungen**

(in CHF 1'000)	30. 6. 2010	31.12. 2009
Rückstellungen für Gewährleistungen	6'862	6'878
Übrige Rückstellungen	3'244	3'416
Total	10'106	10'294
davon kurzfristige	2'744	2'954
davon langfristige	7'362	7'340

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. 2010	31.12. 2009
Darlehen und Hypotheken von		
Banken	15'894	18'070
Total	15'894	18'070

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. 2010	31.12. 2009
Darlehen und Hypotheken von		
Banken	534'499	535'055
Dritten	1'650	1'650
Total	536'149	536'705

In der Berichtsperiode wurden CHF 2,1 Mio. Hypotheken zurückgeführt, vertragliche Tilgungen von CHF 2,8 Mio. geleistet sowie CHF 2,5 Mio. neu beansprucht.

Fälligkeiten der verzinslichen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten aus Darlehen und Hypotheken sowie Zinsbindung (siehe Anmerkungen 10 und 11) per 30. Juni 2010:

(in CHF 1'000)	Kredit- fälligkeiten	feste Zinsbindung
< 1 Jahr	15'894	15'894
1 bis 2 Jahre	68'447	63'447
2 bis 3 Jahre	119'237	119'237
3 bis 4 Jahre	43'465	43'465
4 bis 5 Jahre	71'100	34'750
> 5 Jahre	233'900	233'900
Total	552'043	510'693

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf CHF 1'010 Mio. (31.12.2009: CHF 1'010 Mio.). Darlehens- und Hypothekarschulden von insgesamt CHF 552 Mio. (31.12.2009: CHF 555 Mio.) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt. Zusätzlich sind die Aktien einer Tochtergesellschaft zur Sicherstellung eines nicht beanspruchten Kredites verpfändet.

Die Darlehens- und Hypothekarschulden sind zu Nominalwerten ausgewiesen. Der Verkehrswert (Fair value) dieser Schulden liegt um CHF 17 Mio. (31.12.2009: CHF 11 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. 2010		31.12. 2009	
	Zinssatz	CHF	Zinssatz	CHF
Währung				
Schweizer Franken (CHF)	3,17%	549'465	3,19%	551'415
Euro (EUR)	4,22%	2'578	4,22%	3'360
Total		552'043		554'775

Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt, unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungsgeschäfte, rund 54 Monate (31.12.2009: 55 Monate). Am Bilanzstichtag waren 92% (31.12.2009: 93%) Festhypotheken oder zinsabgesicherte (SWAP) rollover-Kredite, 7% (6%) 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 216 Mio. (31.12.09: CHF 198 Mio.). Die Details in Schweizer Franken sind aus den untenstehenden Tabellen ersichtlich:

31. 12. 2009

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2012	3,48%	78 Mio.	0	5,50 Mio.
2013	2,30%	41 Mio.	0	1,66 Mio.
2017	2,27%	34 Mio.	0,15 Mio.	0
2019	2,32%	45 Mio.	0,07 Mio.	0
Total		198 Mio.	0,22 Mio.	7,16 Mio.

30. 6. 2010

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2012	3,48%	77 Mio.	0	5,15 Mio.
2013	2,30%	40 Mio.	0	1,96 Mio.
2017	2,27%	34 Mio.	0	1,46 Mio.
2019	2,32%	45 Mio.	0	2,06 Mio.
2021	1,97%	20 Mio.	0,23 Mio.	0
Total		216 Mio.	0,23 Mio.	10,63 Mio.

12 Aktienkapital

	Inhaberaktien à nom. CHF 10 (Anzahl)	Total Nominalwert (in CHF 1'000)
Dividendenberechtigtes Aktienkapital per 31.12.2009	2'100'000	21'000
Dividendenberechtigtes Aktienkapital per 30. 6. 2010	2'100'000	21'000

13 Reingewinn pro Aktie

(in CHF)	1. Sem. 2010	1. Sem. 2009
Reingewinn (in CHF 1'000)	25'231	21'633
Reingewinn exkl. Neubewertung (in CHF 1'000) ¹⁾	24'519	18'554
Durchschnittliche Anzahl dividenden- berechtigter Inhaberaktien	2'099'000	2'099'667
Inhaberaktie nom. CHF 10		
Reingewinn	12.02	10.30
Reingewinn exkl. Neubewertung ¹⁾	11.68	8.84

1) 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.

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. 2010	31.12. 2009
Patinex AG, Wilen ¹⁾	47,6	47,6
CPV/CAP Pensionskasse Coop, Basel ²⁾	10,0	n/a
Relag Holding AG, Hergiswil ³⁾	4,4	4,4
Grupal Holding AG, Zug ⁴⁾	3,1	n/a
Profond Vorsorgeeinrichtung, Thalwil ⁵⁾	0,0	10,0

1) Meldung per 31.12.2009

2) Meldung per 25.6.2010

3) Meldung per 4.12.2007

4) Meldung per 3.3.2010

5) Meldung per 25.6.2010 respektive 23.1.2009

15 **Liegenschaftsertrag**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2010	1. Sem. 2009
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	24'223	25'264
Gewerbeliegenschaften	13'524	12'580
Wohnliegenschaften	1'626	1'660
Entwicklungsliegenschaften	2'411	2'379
Veräusserte Liegenschaften	68	79
Total	41'852	41'962

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

(in %)	30. 6. 2010	31. 12. 2009
Wohnen	8,0	8,2
ohne festen Verfall	17,7	17,5
< 1 Jahr	5,9	9,1
1 bis 2 Jahre	9,6	9,6
2 bis 3 Jahre	10,0	11,0
3 bis 4 Jahre	8,4	9,8
4 bis 5 Jahre	13,5	10,0
> 5 Jahre	26,9	24,8
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. 2010	31. 12. 2009
Kanton Zürich	8,2	7,7
Kanton Waadt	4,4	4,1
Migros	4,1	2,9
Sauvin Schmidt SA, Genf	3,8	3,8
Credit Suisse AG	3,6	3,6
Total	24,1	22,1

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 14,0% (31. 12. 2009: 13,2%).

16 Erfolg aus Liegenchaftsverkäufen	(in CHF 1'000)	1. Sem. 2010	1. Sem. 2009
	Verkaufserlöse	0	1'105
	Bilanzwert Ende Vorperiode	0	-1'037
	Bruttoverkaufserfolg	0	68
	Verkaufsaufwand	0	-24
	Total	0	44

In der Berichtsperiode fanden keine Transaktionen von Rendite- und Entwicklungsliegenschaften statt.

17 Liegenchaftsaufwand	(in CHF 1'000)	1. Sem. 2010	1. Sem. 2009
	Renditeliegenschaften		
	Geschäftsliegenschaften	2'865	3'053
	Gewerbeliegenschaften	1'500	1'655
	Wohnliegenschaften	317	298
	Entwicklungsliegenschaften	395	450
	Veräusserte Liegenschaften	0	14
	Total	5'077	5'470

Der Aufwand der Liegenschaften setzt sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2010	1. Sem. 2009
Unterhalts- und Reparaturarbeiten	1'638	1'651
Fremdmiete	62	90
Versicherungsaufwand	525	558
Steuern und Gebühren	300	330
Baurechtsaufwand	426	429
Liegenchaftsverwaltungshonorare	403	451
Nicht verrechenbare Nebenkosten	1'246	1'520
Übriger Aufwand	477	441
Total	5'077	5'470

18 Bewertungsveränderungen	(in CHF 1'000)	1. Sem. 2010	1. Sem. 2009
	Höherbewertung Renditeliegenschaften	1'392	2'253
	Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-386	-2'369
	Erstbewertung neu erworbener Liegenschaften	0	705
	Höherbewertung Entwicklungsliegenschaften	23	4'203
	Tieferbewertung Entwicklungsliegenschaften	-42	-494
	Total	987	4'298

Als unabhängiger Liegenchaftenschätzer wurde Sal. Oppenheim jr. & Cie. Corporate Finance (Schweiz) AG beauftragt.

19 **Finanzergebnis (netto)**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2010	1. Sem. 2009
Finanzertrag	47	458
Finanzaufwand	-8'651	-9'138
Wechselkurserfolg	300	-118
Total	-8'304	-8'798

20 **Eventualverpflichtungen**

Wie per 31. Dezember 2009 bestanden am Bilanzstichtag keine quantifizierbaren Eventualverpflichtungen oder Bürgschaften. Im Zusammenhang mit den Devestitionen seit 1998 wurden jedoch verschiedene Zusicherungen abgegeben, deren Quantifizierung nicht vollständig möglich sind. Nach Ansicht des Managements wurden hierfür genügend Rückstellungen gebildet.

Eine Gruppengesellschaft wurde im Jahre 1998 von einer Drittpartei auf Schadenersatz in der Höhe von CHF 35 Mio. verklagt. Der Prozess ist zurzeit noch immer hängig. Die Geschäftsleitung und die von ihr beauftragten Rechtsanwälte beurteilen die Wahrscheinlichkeit einer substanziellen Schadenersatzzahlung jedoch als gering.

21 **Ereignisse
nach dem Bilanzstichtag**

Der vorliegende Halbjahresabschluss wurde am 19. August 2010 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung frei gegeben. Bis zum Zeitpunkt der Verabschiedung der Konzernrechnung sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften

Stand per 30. Juni 2010

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	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/						
	Elisabethenstrasse 2	SGIC	AE	100%	1999	1921	1981
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
Biel	Mühlebrücke 14	SGIC	AE	100%	1999	1961	2001/08
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
La Chaux-de-Fonds	Avenue Léopold Robert 50	SGIC	AE	100%	1999	1899	1999/00
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)					Anzahl Total	Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand ¹⁾ (in %)	Mieteträge (in TCHF) ²⁾		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
4'109	5'446	0	1'811	0	0	7'257	159	1'613	6,6			
8'361	4'706	0	4'382	0	547	9'635	169	1'248	24,5			
9'434	3'726	0	4'055	0	0	7'781	95	1'446	9,3			
3'171	684	0	1'668	0	0	2'352	42	347	18,0			
2'300	6'344	661	748	0	196	7'949	43	2'181	1,7			
3'340	4'814	256	1'521	0	0	6'591	0	1'402	3,6			
28'381	10'220	0	11'178	273	1'266	22'937	164	4'345	10,0			
4'763	9'270	0	3'403	0	2	12'675	19	2'750	1,1			
3'884	4'265	1'094	2'733	163	185	8'440	189	1'725	6,1			
4'658	10'742	1'424	575	0	0	12'741	42	4'693	9,0			
7'567	6'312	913	1'118	0	5'063	13'406	79	4'703	5,3			
3'212	5'453	0	2'636	0	0	8'089	42	1'944	10,2			
4'009	7'323	0	5'037	0	0	12'360	69	2'758	3,7			
12'656	12'868	0	1'713	272	375	15'228	159	5'432	9,4			
99'845	92'173	4'348	42'578	708	7'634	147'441	1'271	36'587	7,5	16'922	1'323	15'599
948	1'954	683	108	2'630	0	5'375	0	1'639	6,0			
4'132	2'280	0	576	150	0	3'006	63	407	74,6			
3'178	2'313	0	514	0	0	2'827	52	966	0,0			
8'258	6'547	683	1'198	2'780	0	11'208	115	3'012	13,4	1'343	224	1'119
1'842	0	1'369	0	0	2	1'371	0	236	0,0			
982	1'154	0	1'036	513	0	2'703	37	587	17,5			
546	1'632	219	147	0	127	2'125	0	954	0,0			
28'645	11'182	0	8'813	202	229	20'426	291	2'720	46,0			
1'178	0	1'970	579	780	0	3'329	32	674	1,3			
426	2'212	0	411	0	0	2'623	0	401	0,9			
787	537	0	519	0	0	1'056	13	143	20,4			
2'283	2'327	1'232	284	957	185	4'985	85	671	7,3			
550	793	245	125	0	0	1'163	2	310	32,2			
1'767	1'265	423	551	849	152	3'240	12	558	20,0			
8'421	283	2'060	1'347	4'294	0	7'984	177	1'248	11,0			
5'920	1'961	0	1'436	151	0	3'548	87	462	11,5			
4'379	3'840	1'482	2'346	0	870	8'538	139	1'595	13,9			
4'913	0	553	1'332	343	1'430	3'658	58	473	30,9			
1'237	676	158	60	228	53	1'175	29	272	4,6			
5'663	1'540	0	1'349	107	28	3'024	78	427	24,6			
2'285	599	661	524	813	465	3'062	63	430	18,4			
71'824	30'001	10'372	20'859	9'237	3'541	74'010	1'103	12'161	19,8	4'906	1'025	3'881

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften (Fortsetzung)

Stand per 30. Juni 2010

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
Martigny	Place Centrale 9b, 11	SGIC	SW	86,7%	1999	1981	–
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	–
Zürich	Schaffhauserstrasse 468	SGI	AE	100%	1997	1910	–
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 / Schlösslistrasse 20	SGI	AE	100%	1998	1962	–
St. Gallen	Oststrasse 29 + 31	SGI	AE	100%	1998	1968	2000
St. Gallen	Spinnereistrasse 10 + 12 + 14	SGI	AE	100%	1998	1968	1983
Übrige Regionen							
Total Gewerbeliegenschaften							
Wohnliegenschaften							
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	292	2,8			
2'955	1'606	308	377	0	0	2'291	87	584	4,0			
754	1'396	252	659	119	0	2'426	16	383	4,9			
3'962	800	3'489	845	0	0	5'134	39	494	48,2			
866	445	0	565	0	0	1'010	9	75	33,4			
3'262	954	855	949	290	1'818	4'866	162	854	29,9			
13'022	5'855	4'904	3'462	1'683	1'818	17'722	328	2'682	21,2	1'052	293	759
192'949	134'576	20'307	68'097	14'408	12'993	250'381	2'817	54'442	11,3	24'223	2'865	21'358
42'965	5'658	0	20'737	0	880	27'275	298	3'335	30,0			
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	2'070	0,0			
9'349	2'133	0	8'215	0	0	10'348	134	1'467	0,0			
16'471	1'823	0	10'832	211	0	12'866	58	1'992	10,9			
6'949	811	0	3'782	0	0	4'593	80	498	16,5			
5'896	105	0	3'022	80	0	3'207	42	333	7,5			
5'910	538	0	5'838	358	157	6'891	56	690	24,1			
11'082	513	0	6'117	146	0	6'776	89	506	4,7			
124'592	19'071	0	78'916	795	3'649	102'431	922	13'191	11,6	5'694	561	5'133
30'725	0	0	41'496	0	0	41'496	0	3'200	0,0			
57'489	27'683	2'472	11'528	908	1'540	44'131	632	6'978	4,0			
3'101	1'376	0	985	0	0	2'361	40	400	0,0			
91'315	29'059	2'472	54'009	908	1'540	87'988	672	10'578	2,7	4'982	620	4'362
1'875	180	0	1'990	1'289	0	3'459	16	541	0,0			
1'492	836	0	1'004	120	0	1'960	15	191	0,0			
62'341	3'001	0	13'157	0	7'090	23'248	326	1'681	8,8			
12'290	2'250	0	5'640	0	0	7'890	55	1'188	0,0			
77'998	6'267	0	21'791	1'409	7'090	36'557	412	3'601	4,1	1'627	183	1'444
16'540	2'616	0	9'812	0	222	12'650	128	1'035	26,0			
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	11,6			
3'528	2'495	0	4'487	0	0	6'982	80	887	2,0			
25'280	6'916	0	19'792	1'277	456	28'441	278	2'811	11,5	1'221	136	1'085
319'185	61'313	2'472	174'508	4'389	12'735	255'417	2'284	30'181	7,6	13'524	1'500	12'024
491	0	65	286	1'668	0	2'019	10	503	3,3	251	74	177
11'966	0	0	0	17'177	0	17'177	189	2'803	0,6	1'375	243	1'132
12'457	0	65	286	18'845	0	19'196	199	3'306	1,1	1'626	317	1'309
524'591	195'889	22'844	242'891	37'642	25'728	524'994	5'300	87'929	9,6	39'373	4'682	34'691

Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften

Stand per 30. Juni 2010

Ort	Adresse	Eigen- tümer	Eigentums- verhältnis	Eigentums- quote	Erwerbs- 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	50,0%	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	51,0%	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, Volketswil

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	1'049	0,0			
5'031	157	0	0	1'255	0	1'412	6	249	0,0			
54'001	3'337	0	34'428	268	126	38'159	252	2'329	30,6			
607	0	165	0	2'204	0	2'369	12	548	24,7			
100	0	0	0	0	0	0	21	n/a	n/a			
1'217	1'248	0	1'308	0	0	2'556	14	418	1,3			
1'956	0	0	221	3'346	0	3'567	125	n/a	n/a			
48'862	0	0	29	0	0	29	6	n/a	n/a			
121'048	12'362	165	36'584	7'073	126	56'310	708	5'640	15,1	2'411	395	2'016

Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien

Stand per 30. Juni 2010

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

Zugänge

Es fanden keine Zugänge statt.

Abgänge**Promotionsliegenschaften**

Zürich	Staffelstrasse 14 – 22 (edendrei)	SGI	SW	49,0%	1998	laufend
--------	-----------------------------------	-----	----	-------	------	---------

Total Promotionsliegenschaften**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		
1'879	0	0	257	3'689	0	3'946	27
1'879	0	0	257	3'689	0	3'946	27
1'879	0	0	257	3'689	0	3'946	27

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
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 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
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

