

Halbjahresbericht

2006



<b>Intershop-Gruppe</b>	3 Die wichtigsten konsolidierten Kennzahlen
<b>Bericht des Verwaltungsrates</b>	6 Geschäftsverlauf 8 Immobilienportfolio 9 Entwicklungsprojekte 10 Organisation, Vermietungsgrad, Strategie und Anlagepolitik, Aktionariat, Ausblick
<b>Intershop-Gruppe Halbjahresrechnung</b>	14 Konsolidierte Bilanz 15 Konsolidierte Erfolgsrechnung 16 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals 17 Konsolidierte Mittelflussrechnung gekürzt 18 Anhang zum ungeprüften konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. 6. 2006 30 Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften 34 Detailinformationen zu den Entwicklungsliegenschaften 36 Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
<b>Adressen</b>	38 Adressen



## Intershop-Gruppe

Die wichtigsten konsolidierten Kennzahlen im 1. Semester 2006 und 2005 respektive per 30. Juni 2006 und 31. Dezember 2005

		2006	2005 <sup>1)</sup>	
<b>Finanzen</b>	Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	29,5	28,7
	Bewertungsveränderungen			
	Renditeliegenschaften	Mio. CHF	3,0	- 1,1
	Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	Mio. CHF	3,6	2,6
	Betriebsergebnis	Mio. CHF	32,3	27,5
	Unternehmensergebnis vor Steuern und einzustellende Bereiche	Mio. CHF	23,7	18,1
	Reingewinn fortzuführende Bereiche	Mio. CHF	18,9	14,7
	Reingewinn	Mio. CHF	25,2	15,3
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	9,8	13,4
	Investitionen in Sachanlagevermögen	Mio. CHF	46,2	18,8
	Bilanzsumme <sup>2)</sup>	Mio. CHF	1'120,6	1'166,9
	Immobilien <sup>2)</sup>	Mio. CHF	1'093,3	1'119,0
	Darlehen und Hypotheken <sup>2)</sup>	Mio. CHF	538,5	559,9
	Eigenkapital <sup>2)</sup>	Mio. CHF	448,0	470,5
	Eigenkapitalrendite <sup>3)</sup>	%	10,7	7,0
	Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung <sup>3)+8)</sup>	%	9,8	7,3
<b>Portfolio</b>	Anzahl Renditeliegenschaften <sup>2)</sup>		64	64
	Anzahl Entwicklungsliegenschaften <sup>2)</sup>		6	4
	Vermietbare Fläche <sup>2)+4)</sup>	in m <sup>2</sup>	534'842	538'807
	Bruttoobjektrendite <sup>5)+7)</sup>	%	6,6	6,3
	Nettoobjektrendite <sup>6)+7)</sup>	%	5,2	5,0
	Leerstandsquote <sup>2)+7)</sup>	%	17,6	18,0
<b>Personal</b>	Anzahl Mitarbeiter/-innen <sup>2)</sup>		44	30
<b>Aktie</b>	Reingewinn pro Inhaberaktie	CHF	11.98	7.30
	Reingewinn pro Inhaberaktie fortzuführende Bereiche	CHF	8.99	7.01
	Reingewinn pro Inhaberaktie exkl. Neubewertung <sup>8)</sup>	CHF	11.01	7.64
	Eigenkapital pro Inhaberaktie (NAV) <sup>2)</sup>	CHF	213.31	224.04
	Börsenkurs am Bilanzstichtag <sup>2)</sup>	CHF	259.00	240.00

1) Vorjahr auf Grund erstmaliger Anwendung von IAS 19 «Leistungen an Arbeitnehmer» angepasst (restated)

2) Angaben per 30. 6. 2006 und 31.12. 2005

3) Bezogen auf das Eigenkapital am Jahresbeginn

4) Exklusive Neubau- und Umbauprojekte

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

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

7) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

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



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

## Bericht des Verwaltungsrates

An unsere Aktionäre, Geschäftspartner und Mitarbeiter

Wir freuen uns, Ihnen den Halbjahresbericht per 30. Juni 2006 vorzulegen.

### Geschäftsverlauf

Im ersten Semester 2006 erarbeitete Intershop einen Reingewinn von CHF 25,2 Mio. respektive einen Gewinn pro Inhaberaktie von CHF 11.98. Ohne den Gewinn aus den einzustellenden Bereichen erhöhte sich der Reingewinn um CHF 4,2 Mio. respektive 28% auf CHF 18,9 Mio.

Die hohe Dividendenzahlung von CHF 20 pro Inhaberaktie ist der Grund für den Rückgang des Eigenkapitals. Der innere Wert der Aktie (Net Asset Value) sank um CHF 10.73 auf CHF 213.31, und die Eigenkapitalquote der Gruppe nahm leicht von 40,3% auf 40,0% ab.

Die operative Entwicklung der Intershop in der Berichtsperiode wurde durch die positive Konjunkturentwicklung beeinflusst. Trotz der nach wie vor grossen Leerstände hat sich die Nachfrage nach Mietflächen, insbesondere im Grossraum Zürich, weiter leicht erholt. Wie in den früheren Wirtschaftszyklen reagiert die Nachfrage nach Mietflächen mit einer gewissen Verzögerung auf das Wirtschaftswachstum. Es mehrten sich jedoch die Zeichen, dass insbesondere im mittleren Preissegment die Talsohle in der Vermietung langsam durchschritten sein könnte. Die höheren Zinsen haben bisher keinerlei Einfluss auf die Transaktionspreise und auch nicht auf die Bewertungen gehabt. Trotz der höheren Refinanzierungskosten haben sich die Nettorenditen, zu denen die Transaktionen abgewickelt werden, nicht wesentlich verändert. Einerseits ist dies auf das vermehrte Auftreten neuer Käufer, seien es ausländische Investoren oder Pensionskassen, zurückzuführen. Andererseits sind die kommerziellen Immobilien in der Schweiz im internationalen Vergleich nach wie vor moderat bewertet. Obwohl eine grosse Zahl von Objekten und Portfolios zum Kauf angeboten worden sind, konnte Intershop nur wenige Akquisitionen tätigen, da die bisherigen internen Renditeanforderungen unverändert Anwendung finden. Intershop war auch auf der Verkaufsseite eher zurückhaltend. Mit Ausnahme des Einkaufszentrums in Montreux wurden keine grösseren Verkäufe getätigt.

Die Leerstandsquote konnte im ersten Semester leicht von 18,0% auf 17,6% reduziert werden. Bei der Beurteilung der hohen Leerstandsquote muss berücksichtigt werden, dass trotz dieser hohen Quote die realisierte Nettorendite, d. h. die Rendite nach Abzug aller Liegenschaftskosten, erfreulich hohe 5,2% erreichte. Der Leerstand stellt deshalb ein Potenzial dar.

Der Diskontierungssatz blieb gegenüber der Schätzung per 31. 12. 2005 bei allen Liegenschaften unverändert. Gesamthaft erhöhte sich der Marktwert der Renditeliegenschaften um CHF 3,0 Mio. respektive 0,3%, wobei das Bestandesportfolio um CHF 2,7 Mio. aufgewertet worden ist. Daneben wurde ein Einwertungsgewinn von CHF 0,3 Mio. erzielt.

Intershop veräusserte in der Berichtsperiode das Einkaufszentrum «Le Forum» in Montreux, die letzte Liegenschaft in Neuenburg sowie mehrere Eigentumswohnungen. Die erzielten Verkaufspreise von CHF 78,9 Mio. lagen rund 4% über den per 31. 12. 2005 ermittelten Marktwerten. Ferner konnte eine nicht mehr benötigte Rückstellung für die Entsorgung von Altlasten von CHF 0,9 Mio. erfolgswirksam aufgelöst werden. Dies führte, nach Abzug der Verkaufsnebenkosten, zu einem erfolgswirksamen Gewinn von CHF 3,6 Mio. aus Verkäufen.

Insgesamt liegt der Marktwert der Renditeliegenschaften infolge der Verkäufe unter dem Wert per 31. 12. 2005. Der Zugang der Liegenschaft in Cham sowie die Erhöhung des Anteils an einer Liegenschaft im Stockwerkeigentum konnten die Abgänge nicht vollständig kompensieren. Gesamthaft weist die Gesellschaft per saldo einen gegenüber Ende 2005 um CHF 25,7 Mio. oder 2,3% tieferen Immobilienbestand aus.

Der Liegenschaftsertrag konnte, trotz des Verkaufs des Einkaufszentrums mit einem jährlichen Mietertrag von rund CHF 4,5 Mio., gegenüber der Vergleichsperiode leicht gesteigert werden. Nebst den neu erworbenen Liegenschaften haben höhere Erträge der bestehenden Liegenschaften, vor allem dank des Abbaus von Leerständen, zur Kompensation beigetragen. Der Liegenschaftsaufwand reduzierte sich demgegenüber um gut 2% auf CHF 6,3 Mio. Hier zeigen die Bemühungen, die Liegenschaftsaufwendungen mittels verschiedener Massnahmen zu reduzieren, Wirkungen.

Der administrative Aufwand hat sich gegenüber der Vorjahresperiode deutlich erhöht. Der Anstieg hat verschiedene Ursachen. Einerseits konnte in der Vorjahresperiode eine nicht mehr benötigte Rückstellung von CHF 1 Mio. erfolgswirksam aufgelöst werden. Andererseits erbringt Intershop seit 1. Januar 2006 auch Facility-Management-Dienstleistungen (z. B. Hauswartung, technischer Dienst usw.) für eigene Liegenschaften, was den Bestand an Mitarbeitern um mehr als einen Drittel erhöht hat. Obwohl es sich um ein Joint Venture handelt, wird die Gesellschaft vollkonsolidiert, da Intershop über den Verwaltungsrat die Kontrolle über die Gesellschaft innehat. Diesen höheren administrativen Aufwendungen stehen aber zusätzliche Erträge und teilweise reduzierte Liegenschaftsaufwendungen gegenüber. Ferner hatte die erstmalige Berechnung der Pensionskassenverpflichtungen und -guthaben zur Folge, dass der Personalaufwand sowohl des Vorjahres

(restatement) wie auch die laufende Periode um jeweils rund CHF 0,1 Mio. gestiegen ist.

Der Finanzaufwand reduzierte sich gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 0,9 Mio. auf CHF 9,0 Mio. In Erwartung steigender Zinsen hat Intershop im Verlaufe der Berichtsperiode die durchschnittliche Zinsbindung von 28 auf 44 Monate erhöht. Als Folge davon ist der durchschnittliche Zinssatz in Schweizer Franken von 3,35% auf 3,48% gestiegen, wobei vor allem die deutliche Reduktion der tieferverzinslichen rollover-Kredite zu diesem Anstieg beigetragen hat. Intershop ist nun gut abgesichert gegen allfällige weitere Zinssteigerungen: Ein Anstieg der Zinssätze vom Bilanzstichtag um ein Prozentpunkt hätte eine Verteuerung der annualisierten Zinskosten von knapp CHF 1,2 Mio. zur Folge. Neu aufgenommen wurde auch eine Festhypothek in Euro. Hintergrund dieser Kreditaufnahme ist, dass Intershop eine Liegenschaft erworben hat, welche über einen Mietvertrag in Euro verfügt. Um das Währungsrisiko des Mietvertrages wirtschaftlich zu eliminieren, wurde ein Kredit aufgenommen, dessen Verzinsung und Amortisation den Mietzinszahlungen entspricht.

Obwohl per Ende Dezember 2005 die letzte verbliebene Liegenschaft im Ausland veräussert worden ist, resultiert aus den einzustellenden Bereichen ein Gewinn von CHF 6,3 Mio. Es handelt sich dabei um die bisher direkt im Eigenkapital verbuchten Währungsdifferenzen, welche auf Grund der Kapitalrückführung aus den USA nun über die Erfolgsrechnung ausgebucht worden sind. Weitere wesentliche Erträge und Aufwendungen in den einzustellenden Bereichen werden nicht erwartet.

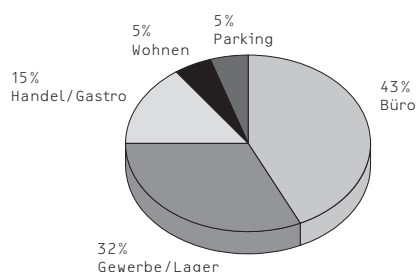
### Immobilienportfolio

Strategiekonform hat Intershop das Immobilienportfolio aktiv bewirtschaftet. Das von Intershop erstellte Einkaufszentrum in Montreux wurde für CHF 73,4 Mio. an einen ausländischen Investor veräussert. Ebenfalls veräussert wurde die Liegenschaft in Neuenburg. Bei drei Eigentumswohnungen im «Puls 5» sowie bei drei Wohnungen in Widnau erfolgte der Übergang von Nutzen und Gefahr ebenfalls im ersten Semester des Berichtsjahres.

Neu erworben wurde eine Liegenschaft in Cham mit einer Sollmiete von gut CHF 1,5 Mio. Zum Zeitpunkt des Erwerbs betrug der Leerstand knapp 30%, unter Berücksichtigung bekannter Kündigungen wird dieser voraussichtlich bis Ende des Jahres auf rund 40% ansteigen. Ebenfalls erworben wurden weitere Stockwerkeigentumsanteile an der Liegenschaft im Sihlquai 253 – 259 in Zürich. Die gesamte Fläche stand beim Erwerb leer. Da die Leerstände bei der Preisfestlegung bekannt waren und in den Liegenschaftspreis einflossen, bestehen bei den erworbenen Liegenschaften Mehrwertpotenziale, welche bei einer erfolgrei-

chen Vermietung realisiert werden können. In Baden wurde eine Liegenschaft mit zwei Büropavillons aus den 60er-Jahren erworben. Auf Grund der attraktiven Lage plant Intershop, nach Ablauf des bestehenden Mietvertrages darauf Wohneigentum zu erstellen. Aus diesem Grunde wurde das Objekt den Entwicklungsliegenschaften zugewiesen.

Ende Juni 2006 umfasste das Portfolio 70 Liegenschaften inklusive der Entwicklungsprojekte und der Landparzelle. Geografisch konzentrieren sich die Investitionen wie bisher auf die wichtigsten Wirtschaftsräume und entlang der Hauptverkehrsachsen. Der Mietertrag der Renditeliegenschaften, die wertmässig rund 96% des Portfolios ausmachen, setzte sich in der Berichtsperiode wie folgt zusammen:



Bedingt durch den Verkauf des Einkaufszentrums Montreux hat sich der Anteil des Detailhandels/Gastro gegenüber Ende 2005 um rund 4% reduziert, während der Anteil Büro angestiegen ist.

## Entwicklungsprojekte

Der Verkauf der Eigentumswohnungen «Puls 5» in Zürich-West ist weitgehend abgeschlossen. Von den gesamthaft 102 Eigentumswohnungen sind 97 verkauft sowie zwei reserviert.

Sehr erfreulich entwickelt hat sich auch das Projekt «edeneins» in Zürich-Süd. Am 15. April 2006 wurde mit dem Abbruch der Liegenschaft «Rüdigerstrasse 1» begonnen. Im März begann der Verkauf der 61 Eigentumswohnungen ab Plan. Am Bilanzstichtag lagen bereits 45 Reservationsverträge für die Eigentumswohnungen vor. Voraussichtlicher Übergang von Nutzen und Gefahr ist im Dezember 2007.

Bei der in Solothurn geplanten ersten Entwicklungsetappe besteht ein lebhaftes Interesse für die Wohnungen im Stockwerkeigentum. Für sechs der neun von Intershop erstellten Eigentumswohnungen liegen öffentlich beurkundete Vorverträge vor. Ebenfalls ein Vorvertrag besteht für das Einfamilienhaus mit Gemeinschaftsraum. Verhaltener ist die Nachfrage nach den Einfamilienhäusern, bei denen Intershop nur als Verkäufer des Grundstückes auftritt. Von den 17 Parzellen war am Bilanzstichtag lediglich eine veräussert; für eine weitere lag ein beurkundeter Vorvertrag vor.

**Organisation**

An der 43. ordentlichen Generalversammlung vom 27. April 2006 wurden alle Verwaltungsräte für eine weitere Amtsperiode von drei Jahren wiedergewählt.

**Vermietungsgrad**

Für Intershop bildet die Reduktion der Leerstandsquote im 2006 einen Schwerpunkt der Tätigkeit. Die Leerstandsquote am Bilanzstichtag konnte von 18,0% auf 17,6% reduziert werden. Dies trotz der Tatsache, dass die neu erworbenen Renditeliegenschaften über substanzielle Leerstände verfügen, während demgegenüber die verkauften Objekte einen hohen Vermietungsstand aufwiesen. Unter Ausschluss der Portfolioveränderungen (Like-for-like) hat sich der Leerstand deutlich um 1,8 Prozentpunkte reduziert.

Im «Puls 5» konnte der Vermietungsstand von 53,9% auf 58,7% erhöht werden. Da das Bürogebäude und die Giessereihalle auf separaten Landparzellen stehen, werden diese im Interesse einer grösseren Transparenz nun auch als separate Objekte geführt.

**Strategie und Anlagepolitik**

Die Anlagestrategie wurde während der gesamten Berichtsperiode eingehalten. Der detaillierte Beschrieb befindet sich im Geschäftsbericht 2005 auf den Seiten 32 und 33.

**Aktionariat**

Die Patinex AG, Wilen, hielt am Bilanzstichtag nach eigenen Angaben unverändert 1 Mio. Inhaberaktien der Intershop. Dies entspricht einem Stimmrechtsanteil von 47,6%. Am 28. Juni 2006 hat ferner die Relag Gruppe, Hergiswil, mitgeteilt, dass sie mit einer Beteiligung von 5,2% die Schwelle für eine Meldepflicht überschritten hat.

**Ausblick**

Der wirtschaftliche Aufschwung hat zu einer moderaten Belebung der Nachfrage nach Mietflächen geführt. Diese beschränkt sich vorwiegend auf die grossen wirtschaftlichen Zentren Zürich und Genf. Da insbesondere im Grossraum Zürich unverändert ein Überangebot an Büroflächen besteht, hat die leicht höhere Nachfrage bisher keinen nennenswerten Einfluss auf die Mietpreise gehabt. In dem für Intershop besonders wichtigen mittleren Preissegment scheint jedoch die Talsohle erreicht und Abschlüsse mit tendenziell höheren Mietpreisen in absehbarer Zukunft möglich.

Im Transaktionsmarkt besteht unverändert ein grosses Interesse am Kauf von nachhaltig vermieteten und werthaltigen Liegenschaften. Die gestiegenen Zinssätze widerspiegeln sich bisher nicht in den Renditeerwartungen der Käufer. Intershop beabsichtigt deshalb auch im zweiten Semester den Verkauf solcher Liegenschaften.

Das Angebot von entwicklungsfähigen Liegenschaften hat sich erfreulicherweise etwas erhöht. Gründe für die geringere Marktfähigkeit dieser Liegenschaften sind Leerstände, kurzfristige Mietverträge, aufgestaute Unterhalt oder die Notwendigkeit zur Entwicklung. Intershop beabsichtigt im Verlaufe des Jahres, weitere solche Objekte zu erwerben.

Zusätzlich werden die Liegenschaften im bestehenden Portfolio weiter entwickelt. Die Reduktion der Leerstände stellt weiterhin einen Schwerpunkt der Tätigkeit dar. Ohne unerwartete Ausfälle von Grossmietern erwartet Intershop, unter Ausschluss der Käufe und Verkäufe, eine weitere Reduktion des Leerstandes.

Für das Geschäftsjahr 2006 erwartet Intershop insgesamt ein gutes operatives Ergebnis, das aber erwartungsgemäss unter demjenigen des Vorjahres liegt.



Prof. Dr. Kurt Schiltknecht  
Präsident des  
Verwaltungsrates



Dr. Christoph Caviezel  
Chief Executive Officer

Winterthur, 7. September 2006



- 14 Konsolidierte Bilanz
- 15 Konsolidierte Erfolgsrechnung
- 16 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
- 17 Konsolidierte Mittelflussrechnung gekürzt
- 18 Anhang zum ungeprüften konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. 6. 2006
- 30 Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
- 34 Detailinformationen zu den Entwicklungsliegenschaften
- 36 Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien

**Konsolidierte Bilanz**

(in CHF 1'000)

**Aktiven**

	Anmerkungen	30. 6. 06	31. 12. 05 <sup>1)</sup>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		16'712	38'756
Kurzfristige Forderungen		5'153	5'673
Liegenschaften zur Veräusserung	6	1'658	73'322
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>23'523</b>	117'751
<b>Anlagevermögen</b>			
Renditeliegenschaften	7	1'053'255	1'019'937
Entwicklungsliegenschaften	8	38'411	25'717
Mobilien und Betriebseinrichtungen		326	222
Total Sachanlagevermögen		1'091'992	1'045'876
Darlehen an Dritte		1'357	1'300
Absicherungsgeschäfte	11	1'888	0
Guthaben gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		1'857	1'963
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>1'097'094</b>	1'049'139
<b>Total Aktiven</b>		<b>1'120'617</b>	1'166'890

**Passiven**

<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten		28'626	27'915
Steuerverbindlichkeiten		16'442	16'642
Kurzfristige Rückstellungen	9	2'880	3'160
Darlehen und Hypotheken	10	96'663	193'717
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>144'611</b>	241'434
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Darlehen und Hypotheken	11	441'886	366'144
Rückstellungen für latente Steuern		76'555	78'061
Langfristige Rückstellungen	9	9'521	10'421
Absicherungsgeschäfte	11	0	347
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>527'962</b>	454'973
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>672'573</b>	696'407
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	12	21'000	21'000
Reserven		426'947	449'483
Minderheitsanteile		97	0
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>448'044</b>	470'483
<b>Total Passiven</b>		<b>1'120'617</b>	1'166'890

1) Zahlen auf Grund erstmaliger Anwendung von IAS 19 «Leistungen an Arbeitnehmer» angepasst  
(restated)

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	1. Sem. 2006	1. Sem. 2005 <sup>1)</sup>
Liegenschaftsertrag	15	35'748	35'171
Liegenschaftsaufwand	16	- 6'273	- 6'428
<b>Nettoliegenschaftsertrag</b>		<b>29'475</b>	<b>28'743</b>
Bewertungsveränderungen			
Renditeliegenschaften	17	2'979	- 1'050
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	18	3'605	2'598
Abschreibungen			
Entwicklungsliegenschaften		- 164	- 34
Kapitalsteuern		- 405	- 581
Administrativer Aufwand		- 4'038	- 2'591
Übriger Erfolg		890	433
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>32'342</b>	<b>27'518</b>
Finanzertrag		376	218
Finanzaufwand		- 8'975	- 9'847
Wechselkurserfolg		- 15	218
<b>Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern und einzustellende Bereiche</b>		<b>23'728</b>	<b>18'107</b>
Ertragssteuern		- 4'853	- 3'393
<b>Reingewinn fortzuführende Bereiche</b>		<b>18'875</b>	<b>14'714</b>
<b>Reingewinn einzustellende Bereiche</b>		<b>6'314</b>	<b>613</b>
<b>Reingewinn</b>		<b>25'189</b>	<b>15'327</b>
Davon zuzurechnen:			
- Aktionäre der Intershop Holding AG		25'158	15'327
- Minderheiten		31	0
Reingewinn pro Aktie	13	11.98	7.30
Reingewinn pro Aktie (verwässert)	13	11.98	7.30

1) Zahlen auf Grund erstmaliger Anwendung von IAS 19 «Leistungen an Arbeitnehmer» angepasst (restated)

**Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals**

(in CHF 1'000)

	Aktienkapital	Einzahlungen von Aktionären	Erarbeitete Reserven	Bewertung Absiche- rungs- instrumente	Kumulierte Fremd- währungs- differenzen	Total Kapital	Minder- heits- anteile	Total Kapital Intershop- Gruppe
<b>Stand per 31. 12. 2004</b>	<b>21'000</b>	<b>40'668</b>	<b>370'169</b>	<b>- 210</b>	<b>4'693</b>	<b>436'320</b>	<b>0</b>	<b>436'320</b>
Änderung der Grundsätze der Rechnungslegung <sup>1)</sup>			1'697			1'697		1'697
<b>Stand per 1. 1. 2005 (neue Darstellung)</b>	<b>21'000</b>	<b>40'668</b>	<b>371'866</b>	<b>- 210</b>	<b>4'693</b>	<b>438'017</b>	<b>0</b>	<b>438'017</b>
Wechselkursdifferenzen					1'899	1'899		1'899
Bewertung Absicherungsinstrumente				- 221		- 221		- 221
Im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (Zwischentotal)				- 221	1'899	1'678		1'678
Reingewinn 1. Semester 2005 gemäss Erfolgsrechnung			15'327			15'327		15'327
Dividendenzahlung der Intershop Holding AG für das Geschäftsjahr 2004			- 21'000			- 21'000		- 21'000
<b>Stand per 30. 6. 2005</b>	<b>21'000</b>	<b>40'668</b>	<b>366'193</b>	<b>- 431</b>	<b>6'592</b>	<b>434'022</b>	<b>0</b>	<b>434'022</b>
Wechselkursdifferenzen					1'171	1'171		1'171
Bewertung Absicherungsinstrumente				144		144		144
Im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (Zwischentotal)				144	1'171	1'315		1'315
Reingewinn 2. Semester 2005 gemäss Erfolgsrechnung			35'146			35'146		35'146
<b>Stand per 31. 12. 2005</b>	<b>21'000</b>	<b>40'668</b>	<b>401'339</b>	<b>- 287</b>	<b>7'763</b>	<b>470'483</b>	<b>0</b>	<b>470'483</b>
Wechselkursdifferenzen					- 7'463	- 7'463		- 7'463
Bewertung Absicherungsinstrumente				1'769		1'769		1'769
Im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (Zwischentotal)				1'769	- 7'463	- 5'694		- 5'694
Veränderung Minderheitsanteile							66	66
Reingewinn 1. Semester 2006 gemäss Erfolgsrechnung			25'158			25'158	31	25'189
Dividendenzahlung der Intershop Holding AG für das Geschäftsjahr 2005			- 42'000			- 42'000		- 42'000
<b>Stand per 30. 6. 2006</b>	<b>21'000</b>	<b>40'668</b>	<b>384'497</b>	<b>1'482</b>	<b>300</b>	<b>447'947</b>	<b>97</b>	<b>448'044</b>

1) Erstmalige Anwendung von IAS 19 «Leistungen an Arbeitnehmer»

**Konsolidierte Mittelflussrechnung gekürzt**

(in CHF 1'000)

	1. Sem. 2006	1. Sem. 2005
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	9'835	13'438
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	32'119	58'497
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 63'313	- 74'738
<b>Abnahme der flüssigen Mittel</b>	<b>- 21'360</b>	<b>- 2'803</b>

## Anhang zum ungeprüften konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. 6. 2006

### 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 Winterthur, Schweiz, ist an der SWX Swiss Exchange kotiert und kontrolliert alle Gesellschaften der 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 die Zwischenberichterstattung (IAS 34) erstellt. Der Abschluss entspricht den gesetzlichen Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes sowie den Vorschriften des Kotierungsreglements und des Zusatzreglements für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der SWX Swiss Exchange. Der konsolidierte Halbjahresbericht umfasst nicht alle Angaben eines Jahresberichtes und sollte deshalb zusammen mit dem Geschäftsbericht 2005 gelesen werden.

Grundlage der Konsolidierung bilden die Halbjahresabschlüsse per 30. Juni 2006. Die im Geschäftsbericht 2005 erwähnten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden um die neu eingeführten oder überarbeiteten IFRS-Richtlinien ergänzt. Keine dieser Änderungen hatte jedoch einen wesentlichen Einfluss auf die Halbjahresrechnung. Bedingt durch den Aufbau des Bestandes an Mitarbeitern in der Schweiz hat Intershop jedoch erstmalig ihre Vorsorgepläne nach den Richtlinien von IAS 19 (Leistungen an Arbeitnehmer) bewerten lassen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst (restated) und die per 1. Januar 2005 berechnete Überdeckung nach Steuern von CHF 1,7 Mio. erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Der Einfluss auf die Erfolgsrechnung (administrativer Aufwand) betrug sowohl in der Berichtsperiode wie auch in der Vergleichsperiode des Vorjahres rund CHF 0,1 Mio.

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

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

### 3 Konsolidierungskreis

Per 1. Januar 2006 wurden 50% der Realconsult AG, welche neu Dienstleistungen im Bereich «Facility Management» erbringt, an eine Drittperson veräussert. Da jedoch die Kontrolle der Gesellschaft bei der Intershop verblieben ist, wird die Gesellschaft unverändert vollkonsolidiert. Ansonsten blieb der Konsolidierungskreis gegenüber dem Abschluss per 31. Dezember 2005 unverändert.

### 4 Anlagepolitik

Die Anlagepolitik wurde während der gesamten Berichtsperiode eingehalten.

### 5 Umrechnungskurse

Die wichtigsten Umrechnungskurse:

Währung	Stichtagskurse		Durchschnittskurse	
	30. 6. 2006	31. 12. 2005	1. Sem. 2006	1. Sem. 2005
EUR	1.566	1.557	1.563	1.545
USD	1.225	1.315	1.272	1.201

### 6 Liegenschaften zur Veräusserung

(in CHF 1'000)	30. 6. 2006	31.12.2005
Renditeliegenschaften	0	71'183
Entwicklungsliegenschaften	1'658	2'139
<b>Total</b>	<b>1'658</b>	<b>73'322</b>

Der Brandversicherungswert der Liegenschaften zur Veräusserung beträgt CHF 2 Mio. (31.12.2005: CHF 46 Mio.).

### 7 Renditeliegenschaften

(in CHF 1'000)	Geschäfts- Liegen- schaften	Gewerbe- Liegen- schaften	Wohn- Liegen- schaften	Total Liegen- schaften
<b>Stand per 31. 12. 2004</b>	821'097	292'990	11'940	1'126'027
Käufe	8'494	5'731	0	14'225
Investitionen	7'214	6'717	79	14'010
Abgänge	- 68'238	0	0	- 68'238
Marktwertanpassung 2005	5'903	- 808	1	5'096
Übertragung zu Liegenschaften zur Veräusserung	- 71'183	0	0	- 71'183
<b>Stand per 31. 12. 2005</b>	<b>703'287</b>	<b>304'630</b>	<b>12'020</b>	<b>1'019'937</b>
Käufe	23'256	0	0	23'256
Investitionen	1'334	6'832	97	8'263
Abgänge	- 1'180	0	0	- 1'180
Marktwertanpassung 1. Semester 2006	2'979	0	0	2'979
<b>Stand per 30. 6. 2006</b>	<b>729'676</b>	<b>311'462</b>	<b>12'117</b>	<b>1'053'255</b>

In der Berichtsperiode wurde der Bestand an Renditeliegenschaften aktiv bewirtschaftet. Das Einkaufszentrum in Montreux, eine Liegenschaft in Neuenburg sowie mehrere Wohnungen aus einer Überbauung wurden verkauft. Erworben wurde eine Liegenschaft in Cham und der Stockwerkanteil an der Liegenschaft Sihlquai in Zürich erhöht. Ferner werden im «Puls 5» das Bürogebäude und die Giessereihalle neu einzeln ausgewiesen, da die beiden Objekte auf separaten Parzellen stehen. Details über die Zu- und Abgänge von Liegenschaften sind auf den Seiten 36 und 37 aufgeführt.

Einem bedeutenden Abgang im Sinne des Zusatzreglements für die Kotierung von Immobiliengesellschaften (d. h. > 5% des Gesamtportefeuilles) entsprach der Verkauf des Einkaufszentrums in Montreux. Der Brutto-Verkaufspreis des Einkaufszentrums betrug CHF 73,4 Mio.

In der Berichtsperiode wurden keine Baukreditzinsen aktiviert (Vorjahresperiode: keine).

Der Brandversicherungswert der Gebäude beträgt per Bilanzstichtag CHF 1'429 Mio. (31.12.2005: CHF 1'342 Mio.).

#### Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten <sup>1)</sup>		Marktwert	
	30. 6. 06	31. 12. 05	30. 6. 06	31. 12. 05
<b>Renditeliegenschaften</b>				
<b>Geschäftsliegenschaften</b>				
Grossraum Zürich	445'895	420'674	503'603	475'160
Genferseegebiet	43'102	43'065	47'117	47'080
Basel / Bern / Mittelland	124'004	125'022	139'085	140'650
Übrige Regionen	40'761	41'394	39'871	40'397
<b>Total Geschäfts- Liegenschaften</b>	653'762	630'155	729'676	703'287
<b>Gewerbeliegenschaften</b>				
Grossraum Zürich	98'207	98'059	117'608	117'460
Genferseegebiet	123'838	117'080	126'498	119'740
Basel / Bern / Mittelland	29'929	30'052	38'137	38'260
Übrige Regionen	22'187	22'137	29'219	29'170
<b>Total Gewerbe- Liegenschaften</b>	274'161	267'328	311'462	304'630
<b>Wohnliegenschaften</b>				
Basel / Bern / Mittelland	12'096	11'999	12'117	12'020
<b>Total Wohn- Liegenschaften</b>	12'096	11'999	12'117	12'020
<b>Total Rendite- Liegenschaften</b>	940'019	909'482	1'053'255	1'019'937

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)	Grund- stücke	Gebäude	Anlagen im Bau	Ab- schrei- bungen	Total Liegen- schaften
<b>Stand per 31.12.2004</b>	20'422	35'956	24'380	-29'586	51'172
Währungseffekt	640	3'048	0	-2'351	1'337
Zugänge	1'291	6'288	8'641	-544	15'676
Abgänge	-8'589	-38'984	-21'814	29'058	-40'329
Übertrag zu Liegenschaften zur Veräusserung	0	0	-2'139	0	-2'139
<b>Stand per 31.12.2005</b>	13'764	6'308	9'068	-3'423	25'717
Zugänge	4'823	8'046	1'797	-164	14'502
Abgänge	0	0	-150	0	-150
Übertrag zu Liegenschaften zur Veräusserung	0	0	-1'658	0	-1'658
<b>Stand per 30.6.2006</b>	18'587	14'354	9'057	-3'587	38'411

In der Berichtsperiode wurde eine Büroliegenschaft in Baden erworben, welche nach Ablauf des bestehenden Mietvertrages zu Wohnraum umgenutzt werden soll. Unter den Entwicklungsliegenschaften werden auch, nebst den drei nachfolgend beschriebenen Projekten, eine Liegenschaft in Genf sowie die Rüdigerstrasse 11 in Zürich ausgewiesen. Letztere wird nun auf Grund des Baubeginns bei «edeneins» als separate Entwicklungsliegenschaft geführt. Die Details der Entwicklungsliegenschaften sind auf den Seiten 34 und 35 ersichtlich.

In der Berichtsperiode wurden, wie in der Vergleichsperiode, keine Baukreditzinsen aktiviert.

Der Brandversicherungswert der Gebäude beträgt per Bilanzstichtag CHF 27 Mio. (31.12.2005: CHF 15 Mio.). Ferner bestehen Bauzeitversicherungen über CHF 26 Mio. (Vorjahr: 0).

### Stand der laufenden Entwicklungsprojekte

#### Zürich, Eigentumswohnungen «Puls 5»

Projektbeschreibung:

Neubau von 102 Eigentumswohnungen über der alten Giessereihalle in Zürich-West. «Puls 5» mit seiner historischen Giessereihalle beinhaltet diverse Einkaufsgelegenheiten für den täglichen Bedarf, trendige Restaurants, verschiedene Wellnessaktivitäten sowie ein Fitnesscenter unter einem Dach ([www.puls5.ch](http://www.puls5.ch)).

Projektstand:

Der Bau ist abgeschlossen, die nicht veräusserten Wohnungen befinden sich jedoch noch im Rohbau, um die Wünsche der Käufer besser berücksichtigen zu können.

Vermietungs-/Verkaufsstand: Am Bilanzstichtag waren noch fünf Wohnungen im Eigentum der Intershop. Für zwei dieser Wohnungen lagen schriftliche Reservationen vor.

Fertigstellung: Die Fertigstellung der sich im Rohbau befindlichen Wohnungen hängt vom Verkaufserfolg ab.

#### **Zürich, «edeneins»**

Projektbeschreibung: Auf dem Areal der ehemaligen Rüdigerstrasse 1 werden zwei Mehrfamilienhäuser mit 61 grosszügigen Stadtwohnungen erstellt, welche im Stockwerkeigentum verkauft werden ([www.edeneins.ch](http://www.edeneins.ch)).

Projektstand: Nach dem Vorliegen der Baubewilligung wurde am 15. 4. 2006 mit dem Abbruch begonnen. Per 30. 6. 2006 waren die alten Gebäude zurückgebaut und entsorgt und Vorbereitungsarbeiten für die Baugrubensicherung im Gange.

Vermietungs-/Verkaufsstand: Am Bilanzstichtag waren 45 Wohnungen schriftlich reserviert.

Fertigstellung: Voraussichtlich Dezember 2007.

#### **Solothurn, Am Bach (SOL 1)**

Projektbeschreibung: Es ist geplant, die Parzelle etappiert zu entwickeln und abzuverkaufen. Ein örtliches Architekturbüro plant und entwickelt die Wohnhäuser auf eigenes Risiko und wird auch für den Verkauf verantwortlich sein. Intershop tritt, mit Ausnahme des Mehrfamilienhauses und des Einfamilienhauses mit Gemeinschaftsraum, lediglich als Verkäufer der abparzellierten Grundstücke auf ([www.sol1.ch](http://www.sol1.ch)).

Projektstand: In einer ersten Etappe sollen auf rund 16'500 m<sup>2</sup> total 17 frei stehende Einfamilienhäuser, zwei Doppeleinfamilienhäuser, ein Mehrfamilienhaus mit neun Wohnungen sowie ein Einfamilienhaus mit Gemeinschaftsraum entstehen. Das Baugesuch wurde im September 2004 bewilligt.

Vermietungs-/Verkaufsstand: Am Bilanzstichtag waren mit sechs Käufern von Eigentumswohnungen sowie dem Erwerber des Einfamilienhauses mit Gemeinschaftsraum notariell beglaubigte Vorverträge abgeschlossen. Eine Parzelle für ein Einfamilienhaus war verkauft sowie eine weitere reserviert.

Fertigstellung: Das Mehrfamilienhaus und das Einfamilienhaus mit dem Gemeinschaftsraum werden im Herbst 2006 bezugsbereit sein. Die Erstellung der Einfamilienhäuser erfolgt nach Verkauf der Landparzelle auf Rechnung des jeweiligen Käufers.

## 9 Rückstellungen

(in CHF 1'000)	30. 6. 2006	31.12. 2005
Rückstellungen für Gewährleistungen	9'244	9'244
Übrige Rückstellungen	3'157	4'337
<b>Total</b>	<b>12'401</b>	<b>13'581</b>
davon kurzfristige	2'880	3'160
davon langfristige	9'521	10'421

Die Rückstellungen für Gewährleistungen stehen im Zusammenhang mit den ausländischen Devestitionen sowie mit laufenden Prozessen. Bei den übrigen Rückstellungen handelt es sich hauptsächlich um liegenschaftsbezogene sowie personalbezogene Rückstellungen.

Die bestehende langfristige Rückstellung für Altlasten in Neuenburg von CHF 0,9 Mio. konnte im Rahmen des Verkaufs aufgelöst werden.

## 10 Darlehen und Hypotheken (kurzfristig)

(in CHF 1'000)	30. 6. 2006	31.12. 2005
Darlehen und Hypotheken von		
Banken	95'663	192'717
übrigen Finanzinstituten	1'000	1'000
<b>Total</b>	<b>96'663</b>	<b>193'717</b>

Die kurzfristigen Darlehen setzen sich zusammen aus vertraglichen Amortisationszahlungen von CHF 5,9 Mio. sowie Hypotheken, deren Laufzeit innert der nächsten zwölf 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. 2006	31.12. 2005
Darlehen und Hypotheken von		
Banken	400'156	323'914
übrigen Finanzinstituten	31'750	32'250
Dritten	9'980	9'980
<b>Total</b>	<b>441'886</b>	<b>366'144</b>

In der Berichtsperiode wurden CHF 164,8 Mio. Hypotheken zurückgeführt, vertragliche Amortisationen von rund CHF 4,6 Mio. geleistet und CHF 148,0 Mio. neu beansprucht.

**Fälligkeiten der verzinslichen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten aus Darlehen und Hypotheken sowie Zinsbindung (siehe Anmerkungen 10 und 11) per 30. 6. 2006:**

(in CHF 1'000)	Kredit- fälligkeiten	davon
		mit fester Zinsbindung
< 1 Jahr	96'663	68'249
1 bis 2 Jahre	22'911	22'911
2 bis 3 Jahre	71'294	71'294
3 bis 4 Jahre	129'615	129'615
4 bis 5 Jahre	44'407	39'707
> 5 Jahre	173'659	173'659
<b>Total</b>	<b>538'549</b>	<b>505'435</b>

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf CHF 1'000 Mio. (31.12.2005: CHF 995 Mio.). Darlehens- und Hypothekarschulden von insgesamt CHF 531 Mio. (31.12.2005: CHF 552 Mio.) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

Zum Bilanzstichtag betrug der durchschnittliche Zinssatz in Schweizer Franken 3,48% (31.12.2005: 3,35%). Der Zinssatz auf dem einzigen Kredit in fremder Währung (EUR 4,1 Mio.) mit Zinsfestbindung bis 2013 beträgt 4,22%.

Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt, unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungsgeschäfte, rund 44 Monate (31.12.2005: 28 Monate). Ende Juni waren rund 94% (31.12.2005: 84%) Festhypotheken, 5% (15%) rollover und 1% (1%) variable Hypotheken.

Alle mit Kreditinstituten vereinbarten Finanzkennzahlen (Covenants) wurden in der Berichtsperiode eingehalten. Die wichtigsten Finanzkennzahlen sind die konsolidierte Eigenkapitalquote respektive die absolute Grösse des Eigenkapitals und der Zinsdeckungsfaktor.

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Cashflow-Zinsabsicherungsgeschäfte (Interest Rate Swaps) mit einem Kontraktvolumen von CHF 64 Mio. (31.12.2005: CHF 64 Mio.). Die Details in Schweizer Franken sind aus den folgenden zwei Tabellen ersichtlich:

**31.12.2005**

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2010	2,13%	19 Mio.	0	0,11 Mio.
2013	2,30%	45 Mio.	0	0,23 Mio.
<b>Total</b>		<b>64 Mio.</b>	<b>0</b>	<b>0,34 Mio.</b>

**30. 6. 2006**

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2010	2,13%	19 Mio.	0,35 Mio.	0
2013	2,30%	45 Mio.	1,53 Mio.	0
<b>Total</b>		<b>64 Mio.</b>	<b>1,88 Mio.</b>	<b>0</b>

**12 Aktienkapital**

	Inhaberaktien à nom. CHF 10 (Anzahl)	Total Nominalwert (in CHF 1'000)
Dividendenberechtigtes Aktienkapital per 31.12. 2005	2'100'000	21'000
<b>Dividendenberechtigtes Aktienkapital per 30. 6. 2006</b>	<b>2'100'000</b>	<b>21'000</b>

**13 Reingewinn pro Aktie**

	<b>1. Sem. 2006</b>	1. Sem. 2005
Reingewinn (in CHF 1'000)	25'158	15'327
Reingewinn fortzuführende Bereiche (in CHF 1'000)	18'875	14'714
Reingewinn exkl. Neubewertung <sup>1)</sup> (in CHF 1'000)	23'122	16'037
Durchschnittliche Anzahl dividenden- berechtigter Inhaberaktien	2'100'000	2'100'000
<b>Inhaberaktie nom. CHF 10</b>		
Reingewinn	11.98	7.30
Reingewinn fortzuführende Bereiche	8.99	7.01
Reingewinn exkl. Neubewertung <sup>1)</sup>	11.01	7.64

1) Die Bewertungsveränderungen der Renditeliegenschaften 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 hielt die Patinex AG, Wilen, unverändert 1 Mio. Inhaberaktien der Intershop Holding AG. Dies entspricht einem Stimmrechtsanteil von 47,6%. Am 28. Juni 2006 teilte ferner die Relag Gruppe, Hergiswil, mit, dass sie eine Beteiligung von 109'220 Inhaberaktien an der Intershop Holding AG hält, was einem Anteil von 5,2% der Stimmrechte entspricht.

15 **Liegenschaftsertrag**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2006	1. Sem. 2005
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	21'486	21'508
Gewerbeliegenschaften	12'316	12'164
Wohnliegenschaften	495	457
Entwicklungsliegenschaften	800	312
Veräusserte Liegenschaften	651	730
<b>Total</b>	<b>35'748</b>	<b>35'171</b>

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

(in %)	30. 6. 2006	31. 12. 2005
Wohnen	6,0	5,9
ohne festen Verfall	15,1	15,2
< 1 Jahr	9,6	8,1
1 bis 2 Jahre	14,8	11,9
2 bis 3 Jahre	7,1	10,0
3 bis 4 Jahre	10,8	6,9
4 bis 5 Jahre	10,6	16,9
> 5 Jahre	26,0	25,1
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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 Mietverhältnis ohne definierten Ablauf übergeführt worden sind.

Die fünf grössten Mieter sind nachfolgend aufgeführt:

(in %)	30. 6. 2006	31. 12. 2005
Kanton Zürich	6,9	5,9
Migros	6,0	7,0
Sauvin Schmidt SA, Genf	4,2	4,1
Kanton Waadt <sup>1)</sup>	3,0	–
Inapa Schweiz AG, Regensdorf	2,8	2,8
Oertli Schweiz AG, Höri <sup>2)</sup>	–	2,7
<b>Total</b>	<b>22,9</b>	<b>22,5</b>

1) Der Mieter befand sich am 31. 12. 2005 noch nicht unter den fünf grössten Mietern.

2) Der Mieter befand sich am 30. 6. 2006 nicht mehr unter den fünf grössten Mietern.

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 11,1% (31. 12. 2005: 10,3%).

16 **Liegenschaftsaufwand**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2006	1. Sem. 2005
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	3'993	4'618
Gewerbeliegenschaften	1'820	1'615
Wohnliegenschaften	75	93
Entwicklungsliegenschaften	167	53
Veräusserte Liegenschaften	218	49
<b>Total</b>	<b>6'273</b>	<b>6'428</b>

Der Aufwand der Liegenschaften setzt sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2006	1. Sem. 2005
Unterhalts- und Reparaturarbeiten	1'480	1'443
Fremdmiete	97	90
Versicherungsaufwand	483	629
Steuern und Gebühren	447	377
Baurechtsaufwand	495	461
Liegenschaftsverwaltungshonorare	726	718
Nicht verrechenbare Nebenkosten	1'439	1'289
Übriger Aufwand	1'106	1'421
<b>Total</b>	<b>6'273</b>	<b>6'428</b>

17 **Bewertungsveränderungen  
Renditeliegenschaften**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2006	1. Sem. 2005
Bewertungsveränderungen		
Renditeliegenschaften	2'689	- 2'344
Erstbewertung neu		
erworbener Liegenschaften	290	1'294
Einfluss Umklassierung von		
Entwicklungsliegenschaften	0	0
<b>Total</b>	<b>2'979</b>	<b>- 1'050</b>

Als unabhängiger Liegenschaftenschätzer amtet Sal. Oppenheim jr. & Cie. Corporate Finance (Schweiz) AG.

18 **Erfolg aus  
Liegenschaftsverkäufen**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2006	1. Sem. 2005
Verkaufserlöse	78'903	78'621
Bilanzwert Ende Vorperiode	- 75'540	- 74'460
Investitionen laufendes Jahr	896	- 100
Bruttoverkaufserfolg	4'259	4'061
Verkaufsaufwand	- 654	- 1'463
<b>Total</b>	<b>3'605</b>	<b>2'598</b>

In der Berichtsperiode wurden von den Renditeliegenschaften das Einkaufszentrum Montreux an einen ausländischen institutionellen Investor sowie die verbliebene Liegenschaft in Neuenburg an eine Stiftung veräussert. Da der Erwerber letztere im bestehenden Zustand übernahm, konnte die für die Altlastensanierung bestehende Rückstellung von CHF 0,9 Mio. erfolgswirksam über die Position «Investitionen» aufgelöst werden. Zusätzlich wurden drei Wohnungen in Widnau verkauft.

Im Entwicklungsprojekt «Puls 5» sind insgesamt drei Eigentumswohnungen rechtsgültig an die neuen Käufer übergegangen. Detaillierte Angaben zu den Verkäufen befinden sich auf den Seiten 36 und 37.

## 19 Segmentinformationen/ Einzustellende Bereiche

Die Intershop-Gruppe konzentriert sich auf schweizerische Immobilien und kennt daher nur ein Segment. Die Segmentinformationen des Primär- und Sekundärsegmentes sind demzufolge identisch mit der Konzernrechnung.

In Übereinstimmung mit IFRS 5 hat Intershop die verbliebenen ausländischen Gesellschaften als einzustellende Bereiche definiert. Im Dezember 1996 entschied der Verwaltungsrat der Intershop Holding AG, dass sich die Gruppe auf schweizerische Immobilien konzentrieren soll und entsprechend die ausländischen Engagements abzubauen seien. Nachdem das verbliebene amerikanische Einkaufszentrum Ende 2005 veräussert worden ist, bestehen in den einzustellenden Bereichen keine wesentlichen Vermögenswerte oder Schulden mehr.

(in CHF 1'000)	Fortzu- führende Bereiche	Einzu- stellende Bereiche	Total 30. 6. 2006	Fortzu- führende Bereiche	Einzu- stellende Bereiche	Total 30. 6. 2005
<b>Liegenschaftsertrag</b>						
Renditeliegenschaften	34'948	0	<b>34'948</b>	34'859	0	34'859
Entwicklungsliegenschaften	800	64	<b>864</b>	312	1'876	2'188
<b>Liegenschaftsaufwand</b>						
Renditeliegenschaften	-6'106	0	<b>-6'106</b>	-6'375	0	-6'375
Entwicklungsliegenschaften	-167	0	<b>-167</b>	-53	-835	-888
<b>Nettoliegenschaftsertrag</b>	<b>29'475</b>	<b>64</b>	<b>29'539</b>	<b>28'743</b>	<b>1'041</b>	<b>29'784</b>
<b>Bewertungsveränderungen</b>						
Renditeliegenschaften	2'979	0	<b>2'979</b>	-1'050	0	-1'050
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	3'605	0	<b>3'605</b>	2'598	0	2'598
Abschreibungen Entwicklungsliegenschaften	-164	0	<b>-164</b>	-34	-444	-478
Kapitalsteuern	-405	0	<b>-405</b>	-581	0	-581
Administrativer Aufwand	-4'038	-66	<b>-4'104</b>	-2'591	-74	-2'665
Übriger Erfolg	890	0	<b>890</b>	433	91	524
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>32'342</b>	<b>-2</b>	<b>32'340</b>	<b>27'518</b>	<b>614</b>	<b>28'132</b>
Finanzertrag	376	38	<b>414</b>	218	26	244
Finanzaufwand	-8'975	0	<b>-8'975</b>	-9'847	0	-9'847
Wechselkurserfolg	-15	6'278	<b>6'263</b>	218	-27	191
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern</b>	<b>23'728</b>	<b>6'314</b>	<b>30'042</b>	<b>18'107</b>	<b>613</b>	<b>18'720</b>
Ertragssteuern	-4'853	0	<b>-4'853</b>	-3'393	0	-3'393
<b>Reingewinn</b>	<b>18'875</b>	<b>6'314</b>	<b>25'189</b>	<b>14'714</b>	<b>613</b>	<b>15'327</b>
Davon zuzurechnen:						
- Aktionäre der Intershop Holding AG	18'844	6'314	<b>25'158</b>	14'714	613	15'327
- Minderheiten	31	0	<b>31</b>	0	0	0

	30. 6. 2006			31.12.2005		
	CHF Mio.			CHF Mio.		
Gesamte Vermögenswerte	1'121	0	<b>1'121</b>	1'167	0	1'167
Gesamte Schulden	673	0	<b>673</b>	696	0	696

**20 Eventualverpflichtungen**

Wie per 31. 12. 2005 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 1998 von einer Drittpartei auf Schadensersatz von CHF 35 Mio. eingeklagt. Der Prozess ist zurzeit noch immer hängig. Die Geschäftsleitung wie auch die von ihr beauftragten Rechtsanwälte beurteilen die Wahrscheinlichkeit einer substanziellen Schadensersatzzahlung jedoch als gering.

**21 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Bis zum Zeitpunkt der Verabschiedung der Halbjahresrechnung am 7. September 2006 durch den Verwaltungsrat sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

## Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften

Stand per 30. Juni 2006

Ort	Adresse	Eigen- tümer	Eigentums- verhältnis	Eigentums- quote	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renovations- jahr
<b>Geschäftsliegenschaften</b>							
<b>Grossraum Zürich</b>							
Cham	Gewerbestrasse 11	HE	AE	100%	2006	1990/91	–
Kloten	Hamelrainstrasse 2	SGIC	SW	41,8%	2000	1995	–
Seuzach	Deisrütistrasse 6	SGI	AE	100%	1999	1992	–
Winterthur	Shopping Seen	SGIP	AE	100%	1978	1973	1993/94
Winterthur	Zürcherstrasse 7 (Pionierpark)	SGI	AE	100%	2002	2002 – 2004	–
Winterthur	Zürcherstrasse 15 – 21	SGI	AE	100%	1998	1906	1998
Zug	Einkaufszentrum und Bürohaus Herti	HE	SW + BR	96,7%	1983	1983	–
Zürich	Baslerstrasse 30/Freihofstrasse 9	SGI	AE	100%	1999	1948 – 1963	2002 – 2004
Zürich	Edenstrasse 16, 20, 20a	SGI	AE	100%	1998	1957	2000
Zürich	Puls 5, Bürogebäude	SGIP	AE	100%	2002	2001 – 2004	–
Zürich	Puls 5, Giessereihalle	SGIP	SW	51,0%	2002	2001 – 2004	–
Zürich	Sihlquai 253 – 259	SGI	SW + BR	45,9%	2002/06	1986	–
Zürich	Staffelstrasse 8 + 10 + 12	SGI	AE	100%	1998	1923 – 1963	2002 – 2004
Zürich	Uetlibergstrasse 124, 130, 132, 134	SGI	AE	100%	1999	1893/1958	2002
<b>Grossraum Zürich</b>							
<b>Genferseegebiet</b>							
Genf	Rue de Lausanne 42 + 44	SGI	AE	100%	1999/05	1961	–
Lausanne	Chemin de Renens 52	SGI	AE	100%	1999	1927	1962
Pully	Avenue C.-F. Ramuz 43	SGI	AE	100%	1999	1992	–
Yverdon	Tour Bel-Air, Rue de Neuchâtel	SGI	AE	100%	1999	1973	–
<b>Genferseegebiet</b>							
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
Basel	Schützengraben 21	SGI	AE	100%	1999	1969	–
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
Fribourg	Rue de l'Industrie 21	SGI	AE	100%	1999	1969	1985
Grenchen	Postmarkt, Kirchstrasse 1	SGI	AE	100%	1997	1988 – 1990	1998 – 2000
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 – 1993	–
Oberentfelden	Ausserfeldstrasse 9	SGI	BR	100%	1998	1989	–
Reinach/BL	Sternenhofstrasse 15/15A	SGI	SW	83,6%	1998	1989	–
Rombach	Bibersteinerstrasse 4	SGI	SW	90,0%	1999	1991	–
Sissach	Hauptstrasse 93	SGIC	AE	100%	1999	1982	–
Studen/BE	Sägeweg 7	SGI	AE	100%	1998	1989	–
Wohlen	Zentralstrasse 52	SGIC	AE	100%	1998	1980	2000
Zuchwil	Zuchwilerhof, Hauptstrasse 55	SGI	AE	100%	1997	1992	–
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							

1) stichtagbezogen

2) in der Berichtsperiode

Abkürzungen: Siehe Seite 34

Grundstücks- fläche (in m <sup>2</sup> )	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> )					Anzahl		Sollmiete (in TCHF)	Leerstand <sup>1)</sup> (in %)	Mieteträge (in TCHF) <sup>2)</sup>		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige	Total	Parkplätze			Brutto	Aufwand	Netto
4'109	5'477	0	1'851	0	0	7'328	159	1'582	28,7			
1'341	893	0	129	0	0	1'022	25	308	0,6			
3'171	684	0	1'668	0	0	2'352	42	332	3,4			
9'191	0	9'787	1'306	0	274	11'367	330	3'430	8,9			
2'300	6'344	164	714	0	693	7'915	0	2'124	5,0			
3'340	4'829	256	1'524	0	0	6'609	0	1'320	2,6			
7'429	2'830	3'318	1'487	0	587	8'222	71	2'376	2,0			
28'380	10'929	0	10'744	273	899	22'845	160	4'221	39,5			
8'743	9'317	0	4'228	0	0	13'545	139	3'032	4,4			
4'658	10'860	1'424	465	0	0	12'749	42	4'322	35,6			
7'567	3'435	4'508	1'098	0	4'378	13'419	79	4'903	46,3			
3'212	5'525	0	2'661	0	0	8'186	39	1'904	10,3			
3'726	7'064	0	5'471	0	0	12'535	61	2'492	27,5			
12'656	11'844	316	1'679	272	0	14'111	153	4'716	25,6			
<b>99'823</b>	<b>80'031</b>	<b>19'773</b>	<b>35'025</b>	<b>545</b>	<b>6'831</b>	<b>142'205</b>	<b>1'300</b>	<b>37'062</b>	<b>23,4</b>	<b>13'839</b>	<b>2'302</b>	<b>11'537</b>
948	1'954	683	108	2'629	0	5'374	0	1'532	0,0			
4'132	2'280	0	576	150	0	3'006	63	381	3,8			
3'178	2'313	0	514	0	0	2'827	52	893	0,0			
1'126	3'205	0	301	125	0	3'631	0	671	0,0			
<b>9'384</b>	<b>9'752</b>	<b>683</b>	<b>1'499</b>	<b>2'904</b>	<b>0</b>	<b>14'838</b>	<b>115</b>	<b>3'476</b>	<b>0,4</b>	<b>1'728</b>	<b>264</b>	<b>1'464</b>
982	1'231	0	1'100	513	0	2'844	34	513	73,5			
546	1'632	219	147	0	127	2'125	0	893	0,0			
28'645	11'445	0	8'179	202	157	19'983	313	2'827	38,9			
1'178	0	1'598	895	780	0	3'273	27	637	10,5			
426	1'468	243	448	187	0	2'346	0	357	91,7			
787	537	0	519	0	0	1'056	12	149	67,2			
2'283	2'327	1'232	284	957	185	4'985	64	641	16,1			
550	793	245	134	0	0	1'172	1	322	33,3			
1'767	1'304	423	551	849	152	3'279	12	547	18,2			
10'651	283	2'165	1'347	4'204	0	7'999	182	1'298	14,1			
5'920	1'936	0	1'393	151	0	3'480	87	445	6,5			
3'658	3'883	640	2'346	0	240	7'109	116	1'332	27,6			
4'913	0	221	1'036	343	1'430	3'030	42	367	17,8			
1'237	676	158	60	228	53	1'175	32	264	8,3			
5'663	1'539	0	1'369	107	28	3'043	78	400	8,2			
900	798	0	155	0	0	953	15	181	15,2			
2'285	853	661	535	561	465	3'075	62	431	27,7			
<b>72'391</b>	<b>30'705</b>	<b>7'805</b>	<b>20'498</b>	<b>9'082</b>	<b>2'837</b>	<b>70'927</b>	<b>1'077</b>	<b>11'603</b>	<b>27,0</b>	<b>4'493</b>	<b>1'055</b>	<b>3'438</b>

## Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften (Fortsetzung)

Stand per 30. Juni 2006

Ort	Adresse	Eigen- tümer	Eigentums- verhältnis	Eigentums- quote	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renovations- jahr
<b>Übrige Regionen</b>							
Chiasso	Via Livio 14	SGIC	SW	63,1%	1998	1995	–
Heerbrugg	Berneckerstrasse 215	SGI	AE	100%	1999	1962	–
Kreuzlingen	Hauptstrasse 54	SGIC	AE	100%	1999	1977	2001
Martigny	Place Centrale 9b, 11	SGIC	SW	83,3%	1999	1981	–
St. Gallen	Fürstenlandstrasse 159	SGI	AE	100%	1999	1912	1970
St. Gallen	Heiligkreuzstrasse 9 + 11	SGI	AE	100%	1998	1960	–
Sursee	Unterstadt 3 /Altstadtgasse 1	SGIC	AE	100%	1998	1971	2001/02
Widnau/SG	Bahnhofstrasse 24 – 24c	SGI	SW	57,1%	2000	1994	–
<b>Übrige Regionen</b>							
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>							
<b>Gewerbeliegenschaften</b>							
<b>Grossraum Zürich</b>							
Au-Wädenswil	Seestrasse 295	SGI	AE	100%	2001	1960 – 1987	–
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	–
<b>Grossraum Zürich</b>							
<b>Genferseegebiet</b>							
Tolochenaz	Route du Molliau 30	SGI	AE	100%	2001	1972 – 1989	–
Vernier	Chemin de Morglas	SGI	BR	100%	2002	2000 – 2002	–
Yverdon	Centre St-Roch, Rue des Pêcheurs 8	SGI	AE	100%	1997	1956	seit 1998
<b>Genferseegebiet</b>							
<b>Basel/Bern/Mittelland</b>							
Bern	Hofweg 5 / Dammweg 27	SGI	AE	100%	2005	1935/56	–
Biel	Maurerweg 10 + 12	SGI	AE	100%	1998	1932	1968
Lyss	Industriering 43	SGI	AE	100%	1999	1964 – 1991	2001/02
Moosseedorf	Gewerbestrasse 15	SGI	AE	100%	2001	1989 – 1992	2002
<b>Basel/Bern/Mittelland</b>							
<b>Übrige Regionen</b>							
Bad Ragaz	Elestastrasse 16, 16a + 18	SGI	AE	100%	1999	1960/87	–
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
<b>Übrige Regionen</b>							
<b>Total Gewerbeliegenschaften</b>							
<b>Wohnliegenschaften</b>							
<b>Basel/Bern/Mittelland</b>							
Marly	Route du Confin 21 + 23	SGI	AE	100%	2000	1982	–
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 25 + 25a + 28 + 30 + 30a	SGI	AE	100%	1998	1966	2000
<b>Total Wohnliegenschaften</b>							
<b>Total Renditeliegenschaften</b>							

1) stichtagbezogen

2) in der Berichtsperiode

Grundstücks- fläche (in m <sup>2</sup> )	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> )					Anzahl Total	Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand <sup>1)</sup> (in %)	Mieteträge (in TCHF) <sup>2)</sup>		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
1'182	4'073	0	20	0	0	4'093	39	622	20,6			
1'223	654	0	67	1'274	0	1'995	15	282	21,4			
2'955	1'646	308	377	0	0	2'331	87	611	21,7			
754	1'396	252	659	119	0	2'426	16	358	0,2			
3'962	800	3'489	845	0	0	5'134	39	493	0,0			
866	463	0	565	0	0	1'028	9	72	8,2			
510	502	203	183	346	0	1'234	3	218	4,3			
3'811	960	855	949	908	1'818	5'490	169	928	37,5			
<b>15'263</b>	<b>10'494</b>	<b>5'107</b>	<b>3'665</b>	<b>2'647</b>	<b>1'818</b>	<b>23'731</b>	<b>377</b>	<b>3'584</b>	<b>19,1</b>	<b>1'426</b>	<b>372</b>	<b>1'054</b>
<b>196'861</b>	<b>130'982</b>	<b>33'368</b>	<b>60'687</b>	<b>15'178</b>	<b>11'486</b>	<b>251'701</b>	<b>2'869</b>	<b>55'725</b>	<b>22,4</b>	<b>21'486</b>	<b>3'993</b>	<b>17'493</b>
42'965	5'438	0	20'764	0	874	27'076	307	3'166	15,2			
9'970	3'787	0	10'566	0	110	14'463	100	1'985	0,0			
9'349	2'133	0	8'215	0	0	10'348	134	1'415	0,0			
16'471	1'823	0	11'570	211	0	13'604	58	2'050	0,0			
8'284	811	0	3'798	0	0	4'609	90	522	19,1			
5'896	56	0	3'071	80	0	3'207	41	309	12,2			
5'910	497	0	6'138	358	157	7'150	56	701	6,2			
11'082	513	0	6'117	146	0	6'776	89	501	1,9			
<b>109'927</b>	<b>15'058</b>	<b>0</b>	<b>70'239</b>	<b>795</b>	<b>1'141</b>	<b>87'233</b>	<b>875</b>	<b>10'649</b>	<b>6,3</b>	<b>4'262</b>	<b>569</b>	<b>3'693</b>
73'618	1'260	0	38'679	0	0	39'939	320	2'623	0,0			
30'725	0	0	41'496	0	0	41'496	0	3'000	0,0			
56'989	26'262	4'010	11'027	922	1'720	43'941	608	6'283	22,4			
<b>161'332</b>	<b>27'522</b>	<b>4'010</b>	<b>91'202</b>	<b>922</b>	<b>1'720</b>	<b>125'376</b>	<b>928</b>	<b>11'906</b>	<b>11,8</b>	<b>5'176</b>	<b>823</b>	<b>4'353</b>
1'875	180	0	1'990	1'289	0	3'459	16	512	1,5			
1'492	836	0	1'004	120	0	1'960	15	178	5,4			
62'341	2'968	0	12'880	0	7'240	23'088	264	1'599	5,7			
12'290	2'250	0	5'640	0	0	7'890	55	1'137	0,0			
<b>77'998</b>	<b>6'234</b>	<b>0</b>	<b>21'514</b>	<b>1'409</b>	<b>7'240</b>	<b>36'397</b>	<b>350</b>	<b>3'426</b>	<b>3,2</b>	<b>1'684</b>	<b>157</b>	<b>1'527</b>
16'469	2'728	106	9'997	0	0	12'831	126	1'039	34,3			
2'905	1'717	0	3'652	170	0	5'539	60	541	0,1			
2'307	88	0	1'841	1'107	234	3'270	11	291	0,0			
3'528	2'566	0	4'455	0	0	7'021	81	876	1,0			
<b>25'209</b>	<b>7'099</b>	<b>106</b>	<b>19'945</b>	<b>1'277</b>	<b>234</b>	<b>28'661</b>	<b>278</b>	<b>2'748</b>	<b>13,3</b>	<b>1'194</b>	<b>271</b>	<b>923</b>
<b>374'466</b>	<b>55'913</b>	<b>4'116</b>	<b>202'900</b>	<b>4'403</b>	<b>10'335</b>	<b>277'667</b>	<b>2'431</b>	<b>28'729</b>	<b>8,9</b>	<b>12'316</b>	<b>1'820</b>	<b>10'496</b>
3'786	0	0	0	1'353	0	1'353	24	249	0,0			
5'344	0	0	0	4'121	0	4'121	48	726	0,0			
<b>9'130</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5'474</b>	<b>0</b>	<b>5'474</b>	<b>72</b>	<b>975</b>	<b>0,0</b>	<b>495</b>	<b>75</b>	<b>420</b>
<b>580'457</b>	<b>186'895</b>	<b>37'484</b>	<b>263'587</b>	<b>25'055</b>	<b>21'821</b>	<b>534'842</b>	<b>5'372</b>	<b>85'428</b>	<b>17,6</b>	<b>34'297</b>	<b>5'888</b>	<b>28'409</b>

## Detailinformationen zu den Entwicklungsliegenschaften

Stand per 30. Juni 2006

Ort	Adresse	Eigen- tümer	Eigentums- verhältnis	Eigentums- quote	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renovations- jahr
<b>Bau-/Umbauprojekte</b>							
Baden	Römerstrasse 36b + 36c	SGI	AE	100%	2006	1958	1990
Genf	Rue de Lyon 83 + 85	SGI	SW	50,0%	2005	1975	–
Zürich	Puls 5, Technoparkstrasse 6, 8, 10, 12, 14 <sup>3)</sup>	SGIP	SW	5,7%	2002	2001 – 2004	–
Zürich	Rüdigerstrasse 1 (edeneins)	SGI	AE	100%	1998	2006 – 2007	–
Zürich	Rüdigerstrasse 11	SGI	AE	100%	1998	1955	–
<b>Landparzellen</b>							
Solothurn	Oberer Brühl (SOL 1)	SGI	AE	100%	1998	n/a	n/a

### Total Entwicklungsliegenschaften

1) Flächen bei Bauprojekten auf Grund der aktuellen Erwartungen

2) in der Berichtsperiode

3) Hiervon ist eine Wohnung mit einer Eigentumsquote von 1,2% unter «Liegenschaften zur Veräusserung» ausgewiesen

#### Abkürzungen:

Eigentümer:  
 HE = Einkaufszentrum Herti AG  
 SGI = SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG  
 SGIC = SGI City Immobilien AG  
 SGIP = SGI Promotion AG

Eigentumsverhältnisse:  
 AE = Alleineigentum  
 BR = Baurecht  
 SW = Stockwerkeigentum; die ausgewiesene Zahl entspricht dem Anteil der Intershop

Grundstücks- fläche (in m <sup>2</sup> )	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> ) <sup>1)</sup>					Anzahl		Leerstand (in %)	Mietenträge (in TCHF) <sup>2)</sup>		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige	Total	Parkplätze		Brutto	Aufwand	Netto
4'807	3'987	0	348	0	0	4'335	124	0,0			
607	0	165	0	2'204	0	2'369	12	13,8			
795	0	0	38	1'435	0	1'473	5	n/a			
3'318	0	0	498	7'363	0	7'861	61	n/a			
1'217	1'261	0	1'308	0	0	2'569	14	15,9			
53'643	0	0	0	0	0	0	0	n/a			
<b>64'387</b>	<b>5'248</b>	<b>165</b>	<b>2'192</b>	<b>11'002</b>	<b>0</b>	<b>18'607</b>	<b>216</b>	<b>n/a</b>	<b>800</b>	<b>167</b>	<b>633</b>

**Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien**

Stand per 30. Juni 2006

Ort	Adresse	Eigen- tümer	Eigentums- verhältnis	Eigentums- quote	Erwerbs- jahr	Übergang Nutzen / Gefahr
<b>Zugänge</b>						
<b>Renditeliegenschaften</b>						
Cham	Gewerbestrasse 11	HE	AE	100%	2006	1. 5. 2006
Zürich	Sihlquai 253 – 259	SGI	SW + BR	4,2%	2006	1. 2. 2006
<b>Total Renditeliegenschaften</b>						
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>						
Baden	Römerstrasse 36b + 36c	SGI	AE	100%	2006	1. 3. 2006
<b>Total Zugänge</b>						
<b>Abgänge</b>						
<b>Renditeliegenschaften</b>						
Montreux	Centre Commercial «forum»	SGI	SW	57,4%	1997	1. 1. 2006
Neuenburg	Rue de Monruz 36	SGI	AE	100%	2001	1. 6. 2006
Widnau/SG	Bahnhofstrasse 24 – 24c	SGI	SW	4,2%	2000	diverse
<b>Total Renditeliegenschaften</b>						
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>						
Zürich	Puls 5, Technoparkstr. 6, 8, 10, 12, 14 Eigentumswohnungen	SGIP	SW	1,5%	2002	diverse
Solothurn	Oberer Brühl (SOL 1)	SGI	AE	100%	1998	13. 6. 2006
<b>Total Entwicklungsliegenschaften</b>						
<b>Total Abgänge</b>						

Abkürzungen: Siehe Seite 34

Grundstücks- fläche (in m <sup>2</sup> )	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> )					Total	Anzahl Parkplätze
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige		
4'109	5'477	0	1'851	0	0	7'328	159
292	600	0	72	0	0	672	3
<b>4'401</b>	<b>6'077</b>	<b>0</b>	<b>1'923</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8'000</b>	<b>162</b>
4'807	3'987	0	348	0	0	4'335	124
<b>9'208</b>	<b>10'064</b>	<b>0</b>	<b>2'271</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12'335</b>	<b>286</b>
3'384	0	8'622	1'672	0	963	11'257	199
4'902	0	0	954	0	0	954	92
395	0	0	0	309	0	309	3
<b>8'681</b>	<b>0</b>	<b>8'622</b>	<b>2'626</b>	<b>309</b>	<b>963</b>	<b>12'520</b>	<b>294</b>
205	0	0	25	382	0	407	3
395	0	0	0	0	0	0	0
<b>600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>382</b>	<b>0</b>	<b>407</b>	<b>3</b>
<b>9'281</b>	<b>0</b>	<b>8'622</b>	<b>2'651</b>	<b>691</b>	<b>963</b>	<b>12'927</b>	<b>297</b>

## Adressen

### Holding

Sitz der Gesellschaft

Intershop Holding AG  
Zürcherstrasse 19  
CH-8400 Winterthur

Briefadresse

Postfach 819  
CH-8401 Winterthur  
Telefon +41 52 265 11 11  
Telefax +41 52 265 11 12  
Internet Homepage: <http://www.intershop.ch>  
E-Mail: [info@intershop.ch](mailto:info@intershop.ch)

### Managementgesellschaften

Schweiz

Intershop Management AG  
Zürcherstrasse 19  
CH-8400 Winterthur  
Telefon +41 52 265 11 11  
Telefax +41 52 265 11 12

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](mailto:immo@st-roch.ch)

