

Halbjahresbericht

2009



Intershop-Gruppe	3 Die wichtigsten konsolidierten Kennzahlen
Bericht zum Halbjahresabschluss	6 Geschäftsverlauf 8 Immobilienportfolio 9 Promotions- und Entwicklungsprojekte, Vermietungsgrad, Organisation 10 Strategie und Anlagepolitik, Aktionariat, Ausblick
Intershop-Gruppe Halbjahresrechnung	14 Konsolidierte Bilanz 15 Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung 16 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals 17 Konsolidierte Mittelflussrechnung verkürzt 18 Anhang zum ungeprüften konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. 6. 2009 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 2009 und 2008 respektive per 30. Juni 2009 und 31. Dezember 2008

		2009	2008	
Finanzen	Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	36,5	34,3
	Erfolg aus Verkauf (inkl. Promotion)	Mio. CHF	0,4	23,1
	Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	4,3	4,2
	Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	36,9	56,8
	Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	28,1	48,0
	Reingewinn	Mio. CHF	21,6	37,0
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	13,9	41,1
	Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	20,8	40,5
	Bilanzsumme ¹⁾	Mio. CHF	1'239,0	1'231,1
	Immobilien ¹⁾	Mio. CHF	1'221,4	1'197,9
	Darlehen und Hypotheken ¹⁾	Mio. CHF	584,7	558,3
	Eigenkapital¹⁾	Mio. CHF	491,1	511,5
	Eigenkapitalrendite²⁾	%	8,5	14,8
	Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung²⁾⁺⁷⁾	%	7,3	13,6
Portfolio	Anzahl Renditeliegenschaften ¹⁾		65	64
	Anzahl Entwicklungsliegenschaften ¹⁾		9	9
	Vermietbare Fläche ¹⁾⁺³⁾	in m ²	529'627	520'437
	Bruttoobjektrendite ⁴⁾⁺⁶⁾	%	6,8	6,7
	Nettoobjektrendite ⁵⁾⁺⁶⁾	%	5,8	5,5
	Leerstandsquote ¹⁾⁺⁶⁾	%	11,2	11,2
	Personal	Anzahl Mitarbeiter/-innen ¹⁾		62
Aktie	Reingewinn pro Inhaberaktie	CHF	10.30	17.61
	Reingewinn pro Inhaberaktie exkl. Neubewertungen ⁷⁾	CHF	8.84	16.18
	Eigenkapital pro Inhaberaktie (NAV) ¹⁾	CHF	233.85	243.59
	Börsenkurs am Bilanzstichtag ¹⁾	CHF	282.00	285.00

1) Angaben per 30. 6. 2009 und 31. 12. 2008

2) Bezogen auf das Eigenkapital am Jahresbeginn

3) Exklusive Promotions- und Entwicklungsliegenschaften

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

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

Bericht zum Halbjahresabschluss

An unsere Aktionäre, Geschäftspartner und Mitarbeiter

Wir freuen uns, Ihnen den Halbjahresbericht per 30. Juni 2009 vorlegen zu können.

Geschäftsverlauf

Im ersten Semester 2009 erarbeitete Intershop einen Reingewinn von CHF 21,6 Mio. respektive einen Gewinn pro Aktie von CHF 10.30. In der Berichtsperiode sind nahezu keine Veräusserungsgewinne angefallen (Vorjahr: CHF 23,1 Mio.). Der Reingewinn liegt daher 41% unter der Vorjahresperiode. Die annualisierte Eigenkapitalrendite beläuft sich auf 8,5%.

Das Eigenkapital reduzierte sich, aufgrund der Ausschüttung der Dividende von CHF 20.– je Inhaberaktie, um 4% auf CHF 491,1 Mio. respektive CHF 233.85 je Aktie.

Das konjunkturelle Umfeld hat sich in der Berichtsperiode weiter verdüstert. Anders als in anderen Ländern hat die Krise den Immobilienmarkt in der Schweiz bisher nicht stark getroffen. Ein wesentlicher Grund dafür liegt darin, dass in der Schweiz die Steigerungen in den letzten Jahren, sowohl bei den Miet- wie auch bei den Transaktionspreisen, sehr viel moderater ausgefallen sind als dies in vielen ausländischen Märkten der Fall war. Es bestanden nahezu keine Übertreibungen. Hinzu kommt, dass der Immobilienmarkt eher spätzyklisch reagiert und somit erst zu einem späteren Zeitpunkt die konjunkturellen Schwankungen zu spüren bekommt. Die wirtschaftliche Situation bietet aber auch Chancen. Die nach wie vor tiefen Zinsen sorgen für eine ungebrochene Nachfrage nach Wohneigentum. Die Mietpreissensitivität vieler Geschäftsmieter hat zugenommen, was für das für Intershop wichtige Segment von Liegenschaften im mittleren Preissegment tendenziell positiv ist.

Im Transaktionsmarkt hat eine stärkere Segmentierung stattgefunden. Eine unverändert hohe Nachfrage besteht nach kommerziellen Objekten an Top-Standorten mit vorzugsweise langfristigen Mietverträgen sowie nach Wohnliegenschaften. Für letztere haben sich die Renditen auf Basis der Transaktionspreise sogar eher noch leicht reduziert. Demgegenüber hat die Anzahl Transaktionen von Liegenschaften, welche über kurzfristige Mietverträge, leerstehende Flächen oder über einen aufgestauten Unterhalt verfügen, deutlich abgenommen. Grund hierfür ist, dass in unsicheren Zeiten die Renditevorstellungen der Verkäufer

und Käufer weiter voneinander liegen und entsprechend seltener ein Abschluss zustande kommt.

Der Liegenschaftsertrag stieg gegenüber der Vergleichsperiode um 4,8% an. Die neu erworbene Liegenschaft Dielsdorf trug zu diesem Anstieg CHF 0,3 Mio. respektive 0,8% bei. Der Liegenschaftsaufwand reduzierte sich demgegenüber um CHF 0,3 Mio. Das Verhältnis zwischen Liegenschaftsaufwand und Liegenschaftsertrag verbesserte sich infolgedessen von 14,4% auf 13,0%. Zu beachten ist jedoch, dass die Unterhalts- und Reparaturaufwendungen im ersten Semester des Berichtsjahres unterdurchschnittlich angefallen sind.

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote veränderte sich im ersten Semester nicht und verblieb bei 11,2%. Die Nettorendite der Renditeliegenschaften stieg auf gute 5,8% (Vorjahr: 5,5%) an.

Bei den Liegenschaftsschätzungen wurde dem aktuellen Umfeld dadurch Rechnung getragen, dass in der Discounted Cashflow-Berechnung (DCF) die Inflationserwartung bei kommerziellen Nutzungen für die nächsten drei Jahre leicht reduziert wurde. Zusätzlich wurde bei einigen Liegenschaften das Abbauszenario der leerstehenden Flächen gestreckt. Die erfolgswirksame Veränderung der Marktwerte der Renditeliegenschaften beträgt CHF 0,6 Mio., wobei das Bestandesportfolio um CHF 0,1 Mio. abgewertet sowie ein Einwertungsgewinn von CHF 0,7 Mio. auf einer erworbenen Liegenschaft realisiert wurde. Der erstmals vom externen Schätzer bestimmte Marktwert der Entwicklungsliegenschaften lag per 30. Juni 2009 mit CHF 47,4 Mio. rund CHF 3,7 Mio. über dem Buchwert, was zu einem entsprechenden Einwertungsgewinn führte.

Intershop veräusserte in der Berichtsperiode die letzte verbliebene Eigentumswohnung im Projekt «edeneins», zwei Eigentumswohnungen in Widnau sowie eine separate Landparzelle in Rüti. Die realisierten Gewinne aus diesen Veräusserungen liegen mit CHF 0,4 Mio. deutlich unter dem Vergleichswert der Vorjahrsperiode von CHF 23,1 Mio. In der Vorjahrsperiode waren 57 Eigentumswohnungen von «edeneins» sowie das Einkaufszentrum Herti veräussert worden.

Während des ersten Semesters 2009 hat Intershop diverse Liegenschaften zum Kauf angeboten erhalten und einer ersten Prüfung unterzogen. Obwohl viele dieser Objekte grundsätzlich dem Interesse Intershops entsprachen, wurde in der Berichtsperiode lediglich ein Geschäftshaus in Dielsdorf erworben. Bei den übrigen Objekten konnte die Preisvorstellung von Intershop nicht realisiert werden.

Der Personalaufwand stieg gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 0,1 Mio. während sich der administrative Aufwand inklusive Kapitalsteuern um denselben Betrag reduziert hat. Gesamthaft blieben somit die allgemeinen Aufwendungen unverändert.

Den leicht höheren Personalaufwendungen stehen um CHF 0,2 Mio. gestiegene Erträge im Facility Management gegenüber. Ferner wurde eine weitere grössere Liegenschaft in die Eigenverwaltung übernommen, was zu einer entsprechenden Reduktion der Verwaltungskosten geführt hat.

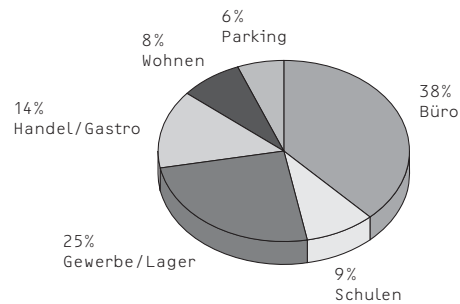
Der Finanzaufwand liegt unverändert bei rund CHF 9,1 Mio., obwohl die verzinslichen fremden Mittel um CHF 26 Mio. auf CHF 585 Mio. angestiegen sind. Der Finanzertrag liegt, aufgrund einer einmaligen Zahlung aus der Liquidation eines ehemaligen Mieters, über dem Vergleichswert der Vorperiode. Intershop profitierte vom tiefen Zinsniveau durch Reduktion des durchschnittlichen Zinssatzes in Schweizer Franken von 3,26% auf 3,14% bei gleichzeitiger Verlängerung der durchschnittlichen Zinsbindung von 41 auf 46 Monate.

Immobilienportfolio

Die Strategie der Intershop sieht vor, das Portfolio aktiv zu bearbeiten und die erarbeiteten Mehrwerte durch Verkauf zu realisieren. Im gegenwärtigen Umfeld verlangen viele potentielle Käufer auch bei vollvermieteten Gebäuden einen relativ hohen Risikozuschlag. Davon ausgenommen sind Wohnliegenschaften und Prestigehäuser an Toplagen.

In der Berichtsperiode wurde ein Geschäftshaus in Dielsdorf erworben, welches über einen Leerstand von gut 30% verfügt. Die hohe Bauqualität wie auch das Lage-/Mietpreisverhältnis hat Intershop zum Kauf bewogen. Intershop geht davon aus, dass sich in absehbarer Zukunft vermehrt attraktive Akquisitionsmöglichkeiten ergeben werden und ist deshalb noch eher zurückhaltend beim Einkauf neuer Objekte.

Am Ende der Berichtsperiode umfasste das Portfolio 74 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 95% des Portfolios ausmachen, setzte sich in der Berichtsperiode wie folgt zusammen:



Die nutzungsmässige Zusammensetzung des Portfolios hat sich im ersten Semester nicht wesentlich verändert.

Promotions- und Entwicklungsprojekte

Die letzte Eigentumswohnung im Projekt «edeneins» in Zürich ist in der Berichtsperiode veräussert worden. Nicht verkauft wurden siebzehn Auto- und vier Motorradparkplätze, wobei zehn Auto- und zwei Motorradparkplätze im Eigenbestand verbleiben werden.

Weiterhin erfreulich entwickelte sich auch das Folgeprojekt «eden-drei» in Zürich. Am Bilanzstichtag waren bei 49 der 52 Eigentumswohnungen die Kaufverträge öffentlich beurkundet und für zwei Wohnungen lag ein schriftlicher Reservationsvertrag vor.

Vermietungsgrad

Die Reduktion der Leerstandsquote wird bei Intershop unverändert mit hoher Priorität verfolgt. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften liegt per Bilanzstichtag unverändert bei 11,2%, wobei die leerstehenden Flächen der neu erworbenen Liegenschaft eine weitere Reduktion verhindert haben. Unter Ausschluss dieser Akquisition (like-for-like) hat sich der Leerstand im ersten Semester um 0,3 Prozentpunkte reduziert.

Organisation

An der 46. ordentlichen Generalversammlung Ende April 2009 ist der langjährige Präsident des Verwaltungsrates, Prof. Dr. Kurt Schiltknecht, von seinem Amt zurückgetreten. Der Verwaltungsrat dankt ihm für sein grosses und erfolgreiches Engagement und wünscht ihm für seine Zukunft viel Glück und Erfolg.

Die Generalversammlung bestätigte alle anderen bisherigen Verwaltungsräte. Neu hinzugewählt worden sind Roger Beier und Hans-Peter Ruesch. In der anschliessenden konstituierenden Verwaltungsrats-sitzung wurde Felix Fischer zum neuen Präsidenten des Verwaltungsrates bestimmt.

Mitte März 2009 ist Raoul Ruffiner als neuer CFO eingetreten. Mit seinem Eintritt ist die Geschäftsleitung vollständig besetzt.

Strategie und Anlagepolitik

Die Anlagestrategie wurde während der gesamten Berichtsperiode eingehalten. Der detaillierte Beschrieb befindet sich im Geschäftsbericht 2008 auf den Seiten 34 und 35 und ist auch im Internet verfügbar (www.intershop.ch).

Aktionariat

Die Patinex AG, Wilen, hielt am Bilanzstichtag unverändert eine Million Aktien der Intershop. Dies entspricht einem Anteil von 47,6%. Am 23. Januar 2009 teilte die Profond Vorsorgeeinrichtung, Thalwil, mit, sie halte neu 10,0% des Aktienkapitals. Gemäss Mitteilung vom 4. Dezember 2007 hält die Relag-Gruppe, Hergiswil, 4,4% des Kapitals.

Ausblick

Auf dem Immobilienmarkt wird sich das bisher geringe Überangebot an Mietflächen, insbesondere bei Büro- und Detailhandelsflächen, ausweiten. Einerseits wird die Nachfrage wegen der sinkenden Beschäftigung abnehmen. Andererseits befinden sich eine beachtliche Anzahl Projekte im Bau und die Zahl bewilligter Neubauten verharrt auf hohem Niveau. Sollten alle geplanten und bewilligten Projekte realisiert werden, würde dies zu einem beachtlichen Überangebot führen. Verlierer dieser Entwicklung sind primär nichtzeitgemässe Liegenschaften an schlecht erschlossenen Lagen. Aber auch Toplagen mit entsprechend hohen Mietzinsen könnten betroffen sein, da die Preissensitivität der Mieter generell zunimmt. Ohne Ausfälle von Mietern geht Intershop im zweiten Semester von einer stabilen bis leicht ansteigenden Leerstandsquote aus.

Intershop hat im August 2009 den Verkauf der Liegenschaft «Tour Bel-Air» in Yverdon-Les-Bains öffentlich beurkundet. Über den Verkauf weiterer Liegenschaften laufen Verhandlungen. Im Gegensatz zum Vorjahr werden im Berichtsjahr jedoch deutlich geringere Gewinne aus dem Verkauf von Liegenschaften oder Promotionsobjekten anfallen. Sollten sich weitere Opportunitäten im Einkauf ergeben, so würden diese wahrgenommen.

Unter Ausschluss von Zu- und Abgängen (like-for-like) sollte der Liegenschaftsertrag des Jahres 2009 über dem Vorjahr liegen. Die Entwicklung des Reingewinns hängt jedoch zu einem beträchtlichen Teil von den Bewertungsveränderungen der Liegenschaften ab. Eine Prognose bezüglich deren Wertentwicklung im zweiten Semester ist im heutigen Umfeld nicht möglich.



Felix Fischer
Präsident des
Verwaltungsrates



Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer

Zürich, 27. August 2009

- 14 Konsolidierte Bilanz
- 15 Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung
- 16 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
- 17 Konsolidierte Mittelflussrechnung verkürzt
- 18 Anhang zum ungeprüften konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. 6. 2009
- 30 Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
- 34 Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungliegenschaften
- 36 Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1'000)

Aktiven

	Anmerkungen	30. 6. 09	31. 12. 08	1. 1. 08
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel		8'852	24'845	11'555
Kurzfristige Forderungen		5'596	5'091	3'252
Darlehen an Dritte		0	1'300	0
Liegenschaften zur Veräusserung		0	0	29'620
Promotionsliegenschaften	6	17'095	8'342	21'820
Absicherungsgeschäfte	11	0	0	388
Total Umlaufvermögen		31'543	39'578	66'635
Anlagevermögen				
Renditeliegenschaften	7	1'156'878	1'140'730	1'097'200
Entwicklungsliegenschaften	8	47'390	48'782	47'691
Mobilien und Betriebseinrichtungen		525	475	643
Darlehen an Dritte		0	0	1'300
Latente Steuerguthaben		0	22	0
Absicherungsgeschäfte	11	1'312	0	1'466
Überdeckung Vorsorgevermögen		1'329	1'520	1'744
Total Anlagevermögen		1'207'434	1'191'529	1'150'044
Total Aktiven		1'238'977	1'231'107	1'216'679

Passiven

Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten		30'989	30'220	31'758
Steuerverbindlichkeiten		18'374	21'505	19'680
Kurzfristige Rückstellungen	9	2'257	2'982	2'637
Darlehen und Hypotheken	10	71'678	116'587	58'530
Total kurzfristiges Fremdkapital		123'298	171'294	112'605
Langfristiges Fremdkapital				
Darlehen und Hypotheken	11	513'044	441'716	501'180
Rückstellungen für latente Steuern		96'827	93'235	91'834
Langfristige Rückstellungen	9	7'143	7'147	9'494
Absicherungsgeschäfte	11	7'576	6'168	1'807
Total langfristiges Fremdkapital		624'590	548'266	604'315
Total Fremdkapital		747'888	719'560	716'920
Eigenkapital				
Aktienkapital	12	21'000	21'000	21'000
Reserven		470'089	490'547	478'700
Minderheitsanteile		0	0	59
Total Eigenkapital		491'089	511'547	499'759
Total Passiven		1'238'977	1'231'107	1'216'679

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	1. Sem. 2009	1. Sem. 2008
Liegenschaftsertrag	15	41'962	40'025
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	16	44	5'229
Ertrag aus Promotionsliegenschaften		1'312	45'781
Übriger Erfolg		1'342	1'300
Total betrieblicher Ertrag		44'660	92'335
Liegenschaftsaufwand	17	5'470	5'746
Aufwand aus Promotionsliegenschaften		1'006	27'947
Abschreibungen			
Entwicklungsliegenschaften		0	520
Personalaufwand		4'257	4'181
Administrativer Aufwand		1'330	1'395
Total betrieblicher Aufwand		12'063	39'789
Bewertungsveränderungen	18	4'298	4'219
Betriebsergebnis (EBIT)		36'895	56'765
Finanzergebnis (netto)	19	-8'798	-8'717
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)		28'097	48'048
Ertragssteuern		-6'464	-11'069
Reingewinn		21'633	36'979
Sonstiges Ergebnis in der Periode			
Veränderung Zinsabsicherung		-96	2'177
Ertragssteuern		21	-502
Total sonstiges Ergebnis		-75	1'675
Gesamtergebnis		21'558	38'654

Es bestehen keine Minderheiten.

Reingewinn pro Aktie	13	10.30	17.61
Reingewinn pro Aktie (verwässert)	13	10.30	17.61

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	Minder- heits- anteile	Total Kapital
Stand per 1. 1. 2008	21'000	478'640	60	0	499'700	59	499'759
Auskauf von Minderheiten		-441			-441	-59	-500
Gesamtergebnis 1. Semester 2008		36'979	1'675		38'654		38'654
Dividendenzahlung der Intershop Holding AG für das Geschäftsjahr 2007		-42'000			-42'000		-42'000
Stand per 30. 6. 2008	21'000	473'178	1'735	0	495'913	0	495'913
Kosten Kaderbeteiligungsplan		250			250		250
Gesamtergebnis 2. Semester 2008		21'930	-6'546		15'384		15'384
Stand per 31. 12. 2008	21'000	495'358	-4'811	0	511'547	0	511'547
Kauf eigene Aktien				-596	-596		-596
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)		-596		596	0		0
Kosten Kaderbeteiligungsplan		540			540		540
Gesamtergebnis 1. Semester 2009		21'633	-75		21'558		21'558
Dividendenzahlung der Intershop Holding AG für das Geschäftsjahr 2008		-41'960			-41'960		-41'960
Stand per 30. 6. 2009	21'000	474'975	-4'886	0	491'089	0	491'089

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Mittelflussrechnung verkürzt

(in CHF 1'000)

	1. Sem. 2009	1. Sem. 2008
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	13'896	41'143
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-14'223	2'779
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-15'666	-45'992
Abnahme der flüssigen Mittel	-15'993	-2'070

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Anhang zum ungeprüften konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. 6. 2009

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 AG 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 und des Zusatzreglements für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange AG. Der konsolidierte Halbjahresbericht umfasst nicht alle Angaben eines Jahresberichtes und sollte deshalb zusammen mit dem Geschäftsbericht 2008 gelesen werden.

Grundlage der Konsolidierung bilden die Halbjahresabschlüsse per 30. Juni 2009. Die im Geschäftsbericht 2008 erwähnten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie die Berechnungsmethoden wurden wie folgt ergänzt:

Per 1. Januar 2009 respektiv im Verlaufe des Berichtsjahres sind zahlreiche 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 insbesondere IAS 1, IAS 23 und IAS 40 einen Einfluss auf die Finanzberichterstattung haben.

Im Rahmen der Anpassungen von IAS 1 hat Intershop die Struktur der Erfolgsrechnung überarbeitet. Der revidierte Standard verlangt, dass nicht anteilsbezogene Veränderungen separat von anteilsbezogenen Veränderungen im Eigenkapital ausgewiesen werden. Die nicht anteilsbezogenen Veränderungen werden in Ergänzung der Erfolgsrechnung zusätzlich als Gesamtergebnisrechnung dargestellt und als ein einziger Posten im Eigenkapital aufgeführt. Der Eigenkapitalnachweis wurde entsprechend überarbeitet.

Die Änderung von IAS 23 (revised) hat zur Folge, dass die Fremdkapitalzinsen für qualifizierende Vermögenswerte zu aktivieren sind. Dies wird bei der Intershop ab 1. Januar 2009 umgesetzt. Per Halbjahresabschluss wurden aufgrund der getätigten Investitionen keine entsprechenden Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Aufgrund der Änderung von IAS 40 werden neu auch Entwicklungsliegenschaften, welche als Renditeobjekte vorgesehen sind, zum Fair Value bilanziert. Intershop hat in der Vergangenheit diese Liegenschaften zu Anschaffungswerten abzüglich Abschreibungen ausgewiesen. Die erstmalige Anwendung von IAS 40 bei den Entwicklungsliegenschaften wurde erfolgswirksam verbucht. Entwicklungsobjekte, welche zum Verkauf bestimmt sind, werden weiterhin unter Promotionsliegenschaften in Übereinstimmung mit IAS 2 (Vorräte) aufgeführt und zu Anschaffungswerten abzüglich allfälliger Abschreibungen verbucht.

Mit IFRS 8 wurde ein neuer Standard zum Thema Segmentberichterstattung eingeführt. Für Geschäftsbereiche, für welche getrennte Finanzinformationen verfügbar sind, die regelmässig durch eine oberste Führungskraft (CODM – Chief Operating Decision Maker) in den Bereichen Ressourcenallokation als auch Leistungsfähigkeit beurteilt werden, ist eine Segmentberichterstattung erforderlich. Eine Unternehmung weist gesonderte Informationen über ein entsprechendes Geschäftssegment aus, wenn a) sich der ausgewiesene Umsatzerlös auf mindestens 10% beläuft, b) der absolute Gewinn/Verlust mindestens 10% ausmacht oder c) die Vermögenswerte einen Anteil von mindestens 10% an den kumulierten Aktiven aller Segmente ausmachen. Intershop verfügt weder über ein internes Segmentreporting noch sind Bereiche vorhanden, welche die obgenannten Erfordernisse erfüllen und verfügt somit über keine berichtspflichtigen Segmente im Sinne von IFRS 8.

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 2008 unverändert.

4 Anlagepolitik

Die Anlagepolitik wurde während der gesamten Berichtsperiode eingehalten.

5 Umrechnungskurse

Der wichtigste Umrechnungskurs:

Währung	Stichtagskurse		Durchschnittskurse	
	30. 6. 2009	31. 12. 2008	1. Sem. 2009	1. Sem. 2008
EUR	1.524	1.480	1.501	1.613

6 Promotionsliegenschaften	(in CHF 1'000)	30. 6. 2009	31.12.2008
Stand per 01.01.		8'342	21'820
Investitionen		3'831	13'278
Abgänge		-1'006	-27'780
Übertrag an Renditeliegenschaften		0	-259
Übertrag von Entwicklungliegenschaften		5'928	1'283
Stand per Bilanzstichtag		17'095	8'342

In der Berichtsperiode wurde die letzte Eigentumswohnung des Projekts «edeneins» veräussert. Zugleich wurde mit dem Bau des Projekts «edendreis» gestartet und erfolgreich die Vermarktung vorangetrieben.

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

Grundsätzlich ist die Intershop verpflichtet, die anfallenden Fremdkapitalzinsen zu aktivieren. In der Berichtsperiode sind keine angefallen.

Der Brandversicherungswert respektive die Bauzeitversicherung der Promotionsliegenschaften beträgt CHF 30 Mio. (31.12.2008: CHF 30 Mio.).

Stand der wichtigen Promotionsliegenschaften:

Projektbeschreibung:	Zürich, «edendreis» Auf einer von der Edenstrasse 20 abparzellierten Fläche, werden 52 Eigentumswohnungen im Minergiestandard erstellt (www.edendreis.ch).
Projektstand:	Am 24. Juni 2008 wurde die Baubewilligung erteilt. Die Baugrube wurde bis Ende 2008 ausgehoben. Am Stichtag waren die Fundamentplatte, die meisten Wände und Decken des 2. Untergeschosses und teilweise die Wände und Decken des 1. Untergeschosses betoniert.
Verkaufsstand:	Für 49 von 52 Wohnungen liegen öffentlich beurkundete Kaufverträge vor. Weitere zwei Wohnungen sind schriftlich reserviert.
Fertigstellung:	Die erwartete Bauvollendung und der Übergang von Nutzen und Gefahr ist im Jahre 2010.

Solothurn, Am Bach «SOL 1»

- Projektbeschreibung:** Die Parzelle von einer Fläche von insgesamt 48'862 m² wird in Etappen entwickelt und verkauft (www.sol1.ch).
- Projektstand:** In einer ersten Etappe sollen auf rund 16'500 m² total 14 Einfamilienhäuser, drei Mehrfamilienhäuser mit 28 Wohnungen sowie ein Einfamilienhaus mit einem Gemeinschaftsraum entstehen. Ein Mehrfamilienhaus und das Einfamilienhaus mit Gemeinschaftsraum sind erstellt. Der Baubeginn von drei Einfamilienhäusern ist im Sommer 2009 geplant.
- Verkaufsstand:** Per 30. Juni 2009 waren vom ersten Mehrfamilienhaus alle neun 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. Mit der Erstellung der zwei restlichen Mehrfamilienhäuser wird begonnen, sobald genügend schriftliche Reservationen für die Wohnungen vorliegen.

7 Renditeliegenschaften

(in CHF 1'000)	Geschäfts- liegenschaften	Gewerbe- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total Liegenschaften
Stand per 1. 1. 2008	752'910	301'600	42'690	1'097'200
Käufe	19'250	678	0	19'928
Investitionen	13'615	5'486	834	19'935
Übertrag von				
Promotionsliegenschaften	259	0	0	259
Abgänge	-479	0	0	-479
Marktwertanpassung 2008	6'065	-3'694	1'516	3'887
Stand per 31. 12. 2008	791'620	304'070	45'040	1'140'730
Käufe	12'145	0	0	12'145
Investitionen	2'352	1'845	253	4'450
Abgänge	-705	-332	0	-1'037
Marktwertanpassung				
1. Semester 2009	930	-263	-77	590
Stand per 30. 6. 2009	806'342	305'320	45'216	1'156'878

In der Berichtsperiode wurde ein Geschäftshaus in Dielsdorf gekauft. Ferner wurden zwei Wohnungen aus einer Überbauung sowie eine Landparzelle veräussert. Details über die Zu- und Abgänge von Liegenschaften sind auf den Seiten 36 und 37 aufgeführt.

Ein bedeutender Abgang im Sinne des Zusatzreglements für die Kotierung von Immobiliengesellschaften (d. h. > 5% des Gesamtportfolios) erfolgte nicht.

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

Der Brandversicherungswert der Renditeliegenschaften beträgt per Bilanzstichtag CHF 1'668 Mio. (31.12.2008: CHF 1'574 Mio.).

Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten ¹⁾		Marktwert	
	30. 6. 09	31. 12. 08	30. 6. 09	31. 12. 08
Renditeliegenschaften				
Geschäftsliegenschaften				
Grossraum Zürich	484'075	471'268	567'318	552'460
Genferseegebiet	44'037	43'889	49'688	49'250
Basel / Bern / Mittelland	142'917	141'402	153'871	153'740
übrige Regionen	36'127	36'806	35'465	36'170
Total Geschäfts- Liegenschaften	707'156	693'365	806'342	791'620
Gewerbeliegenschaften				
Grossraum Zürich	100'309	100'320	115'277	115'520
Genferseegebiet	103'014	101'739	122'005	120'740
Basel / Bern / Mittelland	31'105	31'082	38'695	38'690
übrige Regionen	23'854	23'628	29'343	29'120
Total Gewerbe- Liegenschaften	258'282	256'769	305'320	304'070
Wohnliegenschaften				
Genferseegebiet	6'216	6'216	6'220	6'220
Basel / Bern / Mittelland	37'573	37'320	38'996	38'820
Total Wohn- Liegenschaften	43'789	43'536	45'216	45'040
Total Rendite- Liegenschaften	1'009'227	993'670	1'156'878	1'140'730

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. 2009	31.12. 2008
Stand per 1. 1.	48'782	47'691
Käufe	0	0
Investitionen	827	3'978
Abgänge	0	-561
Abschreibungen	0	-1'043
Marktwertanpassung 1. Sem. 2009	3'709	0
Übertragung von / an Promotionsliegenschaften	-5'928	-1'283
Stand per Bilanzstichtag	47'390	48'782

Gemäss den Änderungen zu IAS 40 (im Zusammenhang mit dem Projekt «Annual Improvements 2007–2009») wurden Entwicklungsliegenschaften zu Marktwerten bewertet. Die Differenz zwischen Buchwert per 1. Januar 2009 und der erstmaligen Bewertung zu Marktwerten wird erfolgswirksam ausgewiesen.

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 Baukreditzinsen aktiviert.

Der Brandversicherungswert der Entwicklungsliegenschaften beträgt per Bilanzstichtag CHF 143 Mio. (31.12.2008: CHF 136 Mio.).

9 Rückstellungen

(in CHF 1'000)	30. 6. 2009	31.12. 2008
Rückstellungen für Gewährleistungen	6'883	6'887
Übrige Rückstellungen	2'517	3'242
Total	9'400	10'129
davon kurzfristige	2'257	2'982
davon langfristige	7'143	7'147

Die Rückstellungen für Gewährleistungen stehen im Zusammenhang mit laufenden Rechtsstreiten. Die übrigen Rückstellungen decken hauptsächlich liegenschafts- und personalbezogene Aufwendungen.

10 Darlehen und Hypotheken
(kurzfristig)

(in CHF 1'000)	30. 6. 2009	31.12. 2008
Darlehen und Hypotheken von		
Banken	41'928	86'337
übrigen Finanzinstituten	29'750	30'250
Total	71'678	116'587

Die kurzfristigen Darlehen setzen sich zusammen aus vertraglichen Tilgungszahlungen von CHF 5,5 Mio. sowie Hypotheken, deren Laufzeit innert der nächsten 12 Monate endet. 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. 2009	31.12. 2008
Darlehen und Hypotheken von		
Banken	511'194	439'716
Dritten	1'850	2'000
Total	513'044	441'716

In der Berichtsperiode wurden CHF 56,6 Mio. Hypotheken zurückgeführt, vertragliche Tilgungen von CHF 3,4 Mio. geleistet sowie CHF 86,3 Mio. neu beansprucht.

Fälligkeiten der verzinslichen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten aus Darlehen und Hypotheken sowie Zinsbindung (siehe Anmerkungen 10 und 11) per 30. Juni 2009:

(in CHF 1'000)	Kredit- fälligkeiten	davon mit fester Zinsbindung
< 1 Jahr	71'678	51'114
1 bis 2 Jahre	70'025	70'025
2 bis 3 Jahre	68'586	63'586
3 bis 4 Jahre	119'368	119'368
4 bis 5 Jahre	75'415	43'465
> 5 Jahre	179'650	179'650
Total	584'722	527'208

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf CHF 1'048 Mio. (31.12.2008: CHF 1'044 Mio.). Darlehens- und Hypothekarschulden von insgesamt CHF 575 Mio. (31.12.2008: CHF 558 Mio.) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt. Zusätzlich sind die Aktien einer Tochtergesellschaft zur Sicherstellung eines Kredites verpfändet.

Die Darlehens- und Hypothekarschulden sind zu Nominalwerten ausgewiesen. Der Verkehrswert (Fair value) dieser Schulden liegt um CHF 10 Mio. höher als der Bilanzwert (31.12.2008: CHF 10 Mio.). Der Grund hierfür ist, dass die Zinsfestbindung bei einem Teil der Festhypotheken zu einem Zinspunkt aufgenommen worden sind, als das Zinsniveau höher war als am Bilanzstichtag.

Durchschnittlicher Zinssatz sowie Gliederung nach Währungen:

(in CHF 1'000)	30. 6. 2009		31. 12. 2008	
	Zinssatz	CHF	Zinssatz	CHF
Schweizer Franken (CHF)	3,14%	580'829	3,26%	554'094
Euro (EUR)	4,22%	3'893	4,22%	4'209
Total		584'722		558'303

Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt, unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungsgeschäfte, rund 46 Monate (31.12.2008: 41 Monate). Am Bilanzstichtag waren 90% (31.12.2008: 92%) Festhypotheken oder zinsabgesicherte (SWAP) rollover-Kredite, 9% (7%) rollover 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 (1,25 – 2,0) oder die maximale Belehnung des Verkehrswertes (loan-to-value) vertraglich fixiert.

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Cashflow-Zinsabsicherungsgeschäfte (Interest Rate Swap) mit einem Kontraktvolumen von CHF 165 Mio. (31.12.2008: CHF 122 Mio.). Die Details in Schweizer Franken sind aus den untenstehenden Tabellen ersichtlich:

31.12.2008

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2012	3,48%	80 Mio.	0	4,97 Mio.
2013	2,30%	42 Mio.	0	1,20 Mio.
Total		122 Mio.	0	6,17 Mio.

30.6.2009

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2012	3,48%	79 Mio.	0	6,02 Mio.
2013	2,30%	41 Mio.	0	1,56 Mio.
2019	2,32%	45 Mio.	1,31 Mio.	0
Total		165 Mio.	1,31 Mio.	7,58 Mio.

12 Aktienkapital

	Inhaberaktien à nom. CHF 10 (Anzahl)	Total Nominalwert (in CHF 1'000)
Dividendenberechtigtes Aktienkapital per 31.12.2008	2'100'000	21'000
Dividendenberechtigtes Aktienkapital per 30.6.2009	2'100'000	21'000

13 Reingewinn pro Aktie

(in CHF)	1. Sem. 2009	1. Sem. 2008
Reingewinn (in CHF 1'000)	21'633	36'979
Reingewinn exkl. Neubewertung (in CHF 1'000) ¹⁾	18'554	33'977
Durchschnittliche Anzahl dividenden- berechtigter Inhaberaktien	2'099'667	2'100'000
Inhaberaktie nom. CHF 10		
Reingewinn	10.30	17.61
Reingewinn exkl. Neubewertung ¹⁾	8.84	16.18

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. 2009	31.12. 2008
Patinex AG, Wilen ¹⁾	47,6	47,6
Profond Vorsorgeeinrichtung, Thalwil ²⁾	10,0	6,0
Relag-Gruppe, Hergiswil ³⁾	4,4	4,4

1) Meldung per 30. 6. 2009 resp. 31. 12. 2008

2) Meldung per 23. 1. 2009 resp. 20. 8. 2008

3) Meldung per 4. 12. 2007

15 **Liegenschaftsertrag**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2009	1. Sem. 2008
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	25'264	23'419
Gewerbeliegenschaften	12'580	12'444
Wohnliegenschaften	1'660	1'588
Entwicklungsliegenschaften	2'379	2'175
Veräusserte Liegenschaften	79	399
Total	41'962	40'025

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

(in %)	30. 6. 2009	31. 12. 2008
Wohnen	8,2	8,3
ohne festen Verfall	17,0	19,4
< 1 Jahr	7,7	7,2
1 bis 2 Jahre	6,6	10,2
2 bis 3 Jahre	10,7	9,3
3 bis 4 Jahre	9,8	11,3
4 bis 5 Jahre	8,9	9,1
> 5 Jahre	31,1	25,2
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, welche in der Regel nach Ablauf der ursprünglichen Mietdauer in ein unbefristetes Mietverhältnis übergegangen sind.

Die fünf grössten Mieter sind nachfolgend aufgeführt:

(in %)	30. 6. 2009	31.12. 2008
Kanton Zürich	7,2	7,3
Migros	5,0	5,1
Kanton Waadt	4,2	4,5
Sauvin Schmidt SA, Genf	3,8	3,9
Credit Suisse	3,5	3,7
Total	23,7	24,5

Der Anteil der öffentlichen Hand, worunter alle Mietverträge mit dem Bund, Kantonen, Gemeinden oder mit deren zusammenhängenden juristischen Personen und Organisationen subsumiert sind, beträgt 12,9% (31.12.2008: 13,3%).

16 Erfolg aus
Liegenchaftsverkäufen

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2009	1. Sem. 2008
Verkaufserlöse	1'105	35'534
Bilanzwert Ende Vorperiode	-1'037	-30'054
Investitionen laufendes Jahr	0	-60
Bruttoverkaufserfolg	68	5'420
Verkaufsaufwand	-24	-191
Total	44	5'229

In der Berichtsperiode wurden zwei Wohnungen aus einer Überbauung sowie eine Landparzelle veräussert. Detaillierte Angaben zum Verkauf befinden sich auf den Seiten 36 und 37.

17 Liegenchaftsaufwand

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2009	1. Sem. 2008
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	3'053	3'478
Gewerbeliegenschaften	1'655	1'402
Wohnliegenschaften	298	313
Entwicklungsliegenschaften	450	517
Veräusserte Liegenchaften	14	36
Total	5'470	5'746

Der Aufwand der Liegenchaften setzt sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2009	1. Sem. 2008
Unterhalts- und Reparaturarbeiten	1'651	1'733
Fremdmiete	90	97
Versicherungsaufwand	558	602
Steuern und Gebühren	330	295
Baurechtsaufwand	429	452
Liegenchaftsverwaltungshonorare	451	531
Nicht verrechenbare Nebenkosten	1'520	1'262
Übriger Aufwand	441	774
Total	5'470	5'746

18 Bewertungsveränderungen	(in CHF 1'000)	1. Sem. 2009	1. Sem. 2008
Höherbewertung Renditeliegenschaften		2'253	4'996
Tieferbewertung Renditeliegenschaften		-2'369	-2'415
Erstbewertung neu erworbener Liegenschaften		705	1'638
Höherbewertung Entwicklungsliegenschaften		4'203	0
Tieferbewertung Entwicklungsliegenschaften		-494	0
Total		4'298	4'219

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

Die Entwicklungsliegenschaften wurden zu Marktwerten bewertet. Die Differenz zwischen Buchwert per 1. Januar 2009 und der erstmaligen Bewertung zu Marktwerten wird erfolgswirksam ausgewiesen.

19 Finanzergebnis (netto)	(in CHF 1'000)	1. Sem. 2009	1. Sem. 2008
Finanzertrag		458	285
Finanzaufwand		-9'138	-9'151
Wechselkurserfolg		-118	149
Total		-8'798	-8'717

20 Eventualverpflichtungen

Wie per 31.12.2008 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 27. August 2009 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 2009

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	Shopping Seen	SGIP	AE	100%	1978	1973	1993/94
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
Grossraum Zürich							
Genferseegebiet							
Genf	Rue de Lausanne 42+44	SGI	AE	100%	99/05	1961	2005
Lausanne	Chemin de Renens 52	SGI	AE	100%	1999	1927	1962/91
Pully	Avenue C.-F. Ramuz 43	SGI	AE	100%	1999	1992	–
Yverdon	Tour Bel-Air, Rue de Neuchâtel 1	SGI	AE	100%	1999	1973	–
Genferseegebiet							
Basel / Bern / Mittelland							
Basel	Lehenmattstrasse 260	DB	AE	100%	2006	1962	–
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	2001/08
Fribourg	Rue de L'Industrie 21	SGI	AE	100%	1999	1969	1985
Grenchen	Postmarkt, Kirchstrasse 1	SGI	AE	100%	1997	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	–
Sissach	Hauptstrasse 93	SGIC	AE	100%	1999	1982	–
Studen / BE	Sägweg 7	SGI	AE	100%	1998	1989	–
Wohlen	Zentralstrasse 52	SGIC	AE	100%	1998	1980	2000
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		Sollmiete (in TCHF)	Leerstand ¹⁾ (in %)	Mieteträge (in TCHF) ²⁾		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige	Total	Parkplätze			Brutto	Aufwand	Netto
4'109	5'446	0	1'811	0	0	7'257	159	1'613	13,7			
8'361	4'706	0	4'454	0	547	9'707	169	1'259	31,5			
9'434	3'699	0	4'082	0	0	7'781	95	1'257	22,6			
3'171	684	0	1'668	0	0	2'352	42	354	14,2			
9'191	0	9'853	1'377	0	205	11'435	335	3'459	2,3			
2'300	6'344	661	748	0	196	7'949	0	2'197	1,9			
3'340	4'814	256	1'521	0	0	6'591	0	1'382	3,8			
28'381	9'823	0	11'569	273	1'266	22'931	164	4'268	3,0			
4'763	9'270	0	3'401	0	2	12'673	19	2'743	2,7			
3'884	4'304	1'112	2'733	163	185	8'497	187	1'720	8,6			
4'658	10'742	1'424	575	0	0	12'741	42	4'572	9,1			
7'567	6'312	958	1'118	0	5'018	13'406	79	4'771	16,4			
3'212	5'529	0	2'646	0	0	8'175	39	1'879	53,6			
4'009	7'323	0	4'995	0	0	12'318	74	2'725	5,4			
12'656	12'868	0	1'713	272	375	15'228	159	5'468	12,7			
109'036	91'864	14'264	44'411	708	7'794	159'041	1'563	39'668	11,4	17'085	1'298	15'787
948	1'954	683	108	2'630	0	5'375	0	1'611	0,0			
4'132	2'280	0	576	150	0	3'006	63	407	0,0			
3'178	2'313	0	514	0	0	2'827	52	942	0,0			
1'126	2'915	180	411	125	0	3'631	0	715	2,7			
9'384	9'462	863	1'609	2'905	0	14'839	115	3'675	0,5	1'864	228	1'636
1'842	0	1'369	0	0	2	1'371	0	236	0,0			
982	900	0	1'287	513	0	2'700	37	580	18,0			
546	1'632	219	147	0	127	2'125	0	951	0,0			
28'645	11'129	0	8'866	202	229	20'426	291	2'728	40,3			
1'178	0	1'970	579	780	0	3'329	31	672	1,1			
426	2'212	0	411	0	0	2'623	0	399	1,6			
787	537	0	519	0	0	1'056	13	143	5,3			
2'283	2'327	1'232	284	957	185	4'985	85	662	7,4			
550	793	245	134	0	0	1'172	1	333	21,0			
1'767	1'265	423	551	849	152	3'240	12	560	14,5			
8'421	283	2'060	1'347	4'294	0	7'984	177	1'291	12,0			
5'920	1'961	0	1'436	151	0	3'548	87	463	6,6			
4'389	3'840	1'482	2'346	0	870	8'538	139	1'583	13,8			
4'913	0	221	1'005	343	1'430	2'999	42	377	38,8			
1'237	676	158	60	228	53	1'175	32	275	5,5			
5'663	1'540	0	1'349	107	28	3'024	78	416	23,7			
900	798	0	155	0	0	953	15	188	7,1			
2'285	599	661	524	813	465	3'062	63	434	30,8			
72'734	30'492	10'040	21'000	9'237	3'541	74'310	1'103	12'291	18,2	5'025	1'133	3'892

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften (Fortsetzung)

Stand per 30. Juni 2009

Ort	Adresse	Eigen- tümer	Eigentums- verhältnis	Eigentums- quote	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renovations- jahr
Übrige Regionen							
Chiasso	Via Livio 1	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	–
Widnau / SG	Bahnhofstrasse 24 – 24c	SGI	SW	50.2%	2000	1994	–
Übrige Regionen							
Total Geschäftsliegenschaften							
Gewerbeliegenschaften							
Grossraum Zürich							
Au-Wädenswil	Seestrasse 295	SGI	AE	100%	2001	1960 – 87	–
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	–
St. Gallen	Oststrasse 25 / Schösslistrasse 20	SGI	AE	100%	1998	1962	–
St. Gallen	Oststrasse 29 + 31	SGI	AE	100%	1998	1968	2000
St. Gallen	Spinnereistrasse 10 + 12 + 14	SGI	AE	100%	1998	1968	1983
Übrige Regionen							
Total 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		Sollmiete (in CHF)	Leerstand ¹⁾ (in %)	Mieteträge (in CHF) ²⁾		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige	Total	Parkplätze			Brutto	Aufwand	Netto
1'182	4'073	0	20	0	0	4'093	42	662	0,0			
1'223	654	0	67	1'274	0	1'995	15	275	6,4			
2'955	1'606	308	377	0	0	2'291	87	582	8,7			
754	1'396	252	659	119	0	2'426	16	360	16,4			
3'962	800	3'489	845	0	0	5'134	39	493	48,2			
866	463	0	565	0	0	1'028	9	75	7,8			
3'353	961	855	949	393	1'818	4'976	162	885	30,6			
14'295	9'953	4'904	3'482	1'786	1'818	21'943	370	3'332	19,3	1'290	394	896
205'449	141'771	30'071	70'502	14'636	13'153	270'133	3'151	58'966	12,6	25'264	3'053	22'211
42'965	5'689	0	20'789	0	880	27'358	332	3'364	35,9			
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	1'471	0,0			
16'471	1'823	0	11'570	211	0	13'604	58	1'992	10,9			
7'084	811	0	3'782	0	0	4'593	80	465	18,6			
5'896	105	0	3'022	80	0	3'207	42	329	9,5			
5'910	512	0	6'163	358	157	7'190	56	710	30,0			
11'082	513	0	6'117	146	0	6'776	89	506	0,3			
108'727	15'373	0	70'224	795	1'147	87'539	891	10'907	16,1	4'628	629	3'999
30'725	0	0	41'496	0	0	41'496	0	3'200	0,0			
57'489	27'450	2'472	11'528	908	1'540	43'898	632	6'926	3,8			
3'101	1'376	0	985	0	0	2'361	40	393	0,0			
91'315	28'826	2'472	54'009	908	1'540	87'755	672	10'519	2,5	5'074	584	4'490
1'875	180	0	1'990	1'289	0	3'459	16	538	0,0			
1'492	836	0	1'004	120	0	1'960	15	191	0,0			
62'341	2'917	0	13'065	0	7'224	23'206	286	1'657	3,4			
12'290	2'250	0	5'640	0	0	7'890	55	1'188	0,0			
77'998	6'183	0	21'699	1'409	7'224	36'515	372	3'574	1,6	1'760	155	1'605
16'469	2'726	0	9'872	0	100	12'698	128	1'102	49,5			
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	306	0,2			
3'528	2'495	0	4'487	0	0	6'982	80	887	1,3			
25'209	7'026	0	19'852	1'277	334	28'489	278	2'875	19,4	1'118	287	831
303'249	57'408	2'472	165'784	4'389	10'245	240'298	2'213	27'875	9,5	12'580	1'655	10'925
491	0	65	286	1'668	0	2'019	10	496	5,8	241	63	178
11'966	0	0	0	17'177	0	17'177	189	2'878	0,1	1'419	235	1'184
12'457	0	65	286	18'845	0	19'196	199	3'374	0,9	1'660	298	1'362
521'155	199'179	32'608	236'572	37'870	23'398	529'627	5'563	90'215	11,2	39'504	5'006	34'498

Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungliegenschaften

Stand per 30. Juni 2009

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	–
Zürich	Rüdigerstrasse 1 (edeneins) ⁴⁾	SGI	SW	2,9%	1998	2006 – 2008	–
Zürich	Rüdigerstrasse 11	SGI	AE	100%	1998	1955	–
Zürich	Staffelstrasse 14 – 22 (edendrei) ⁴⁾	SGI	SW	100%	1998	2008 – 2010	–
Landparzellen							
Solothurn	Oberer Brühl (SOL 1) ⁴⁾	SGI	AE	100%	1998	n/a	n/a

Total Promotions- und Entwicklungliegenschaften

- 1) Stichtagsbezogen
- 2) In der Berichtsperiode
- 3) Flächen bei Bauprojekten aufgrund der aktuellen Erwartungen
- 4) Die Objekte sind unter «Promotionsliegenschaften» ausgewiesen

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		Sollmiete (in TCHF)	Leerstand ¹⁾ (in %)	Mieteträge (in TCHF) ²⁾		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige	Total	Parkplätze			Brutto	Aufwand	Netto
4'467	3'633	0	250	0	0	3'883	148	1'025	0,0			
4'807	3'987	0	348	0	0	4'335	124	1'057	0,0			
5'031	157	0	0	1'255	0	1'412	6	259	0,0			
54'001	3'337	0	34'009	268	549	38'163	252	2'286	28,2			
607	0	165	0	2'204	0	2'369	12	547	14,0			
100	0	0	0	0	0	0	21	n/a	n/a			
1'217	1'248	0	1'308	0	0	2'556	14	445	17,6			
3'835	0	0	478	7'035	0	7'513	152	n/a	n/a			
48'862	0	0	29	0	0	29	6	n/a	n/a			
122'927	12'362	165	36'422	10'762	549	60'260	735	5'618	14,2	2'379	450	1'929

Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien

Stand per 30. Juni 2009

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

Zugänge**Renditeliegenschaften**

Dielsdorf	Honeywellplatz 1	VO	AE	100%	2009	16.02.2009
-----------	------------------	----	----	------	------	------------

Total Renditeliegenschaften**Total Zugänge****Abgänge****Renditeliegenschaften**

Widnau / SG	Bahnhofstrasse 24 – 24c	SGI	SW	2,8%	2000	laufend
Rüti	Im Neuhof	SGI	AE	100,0%	2000	01.04.2009

Total Renditeliegenschaften**Promotions- und Entwicklungliegenschaften**

Zürich	Rüdigerstrasse 1 (edeneins)	SGI	SW	2,3%	2002	21.04.2009
--------	-----------------------------	-----	----	------	------	------------

Total Promotions- und Entwicklungliegenschaften**Total Abgänge**

Abkürzungen: siehe Seite 34

Grundstücks- fläche (in m ²)	Vermietbare Flächen (in m ²)					Total	Anzahl Parkplätze
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige		
8'361	4'706	0	4'454	0	547	9'707	169
8'361	4'706	0	4'454	0	547	9'707	169
8'361	4'706	0	4'454	0	547	9'707	169
185	0	0	0	206	0	206	4
1'335	0	0	0	0	0	0	10
1'520	0	0	0	206	0	206	14
81	0	0	8	204	0	212	1
81	0	0	8	204	0	212	1
1'601	0	0	8	410	0	418	15

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: jmmo@st-roch.ch

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

