

Halbjahresbericht

2008



Intershop-Gruppe	3 Die wichtigsten konsolidierten Kennzahlen
Bericht des Verwaltungsrates	6 Geschäftsverlauf 8 Immobilienportfolio 9 Promotions- und Entwicklungsprojekte, Vermietungsgrad, Organisation, Strategie und Anlagepolitik 10 Aktionariat und Ausblick
Intershop-Gruppe Halbjahresrechnung	14 Konsolidierte Bilanz 15 Konsolidierte Erfolgsrechnung 16 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals 17 Konsolidierte Mittelflussrechnung gekürzt 18 Anhang zum ungeprüften konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. 6. 2008 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 2008 und 2007 respektive per 30. Juni 2008 und 31. Dezember 2007

		2008	2007	
Finanzen	Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	34,3	32,6
	Bewertungsveränderungen			
	Renditeliegenschaften	Mio. CHF	4,2	7,9
	Verkaufserfolg (inkl. Promotion)	Mio. CHF	23,1	10,8
	Betriebsergebnis	Mio. CHF	56,8	47,2
	Unternehmensergebnis vor Steuern	Mio. CHF	48,0	38,8
	Reingewinn	Mio. CHF	37,0	30,0
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit ⁸⁾	Mio. CHF	41,1	8,8
	Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	40,5	48,5
	Bilanzsumme ¹⁾	Mio. CHF	1'205,3	1'216,7
	Immobilien ¹⁾	Mio. CHF	1'185,8	1'196,3
	Darlehen und Hypotheken ¹⁾	Mio. CHF	555,6	559,7
	Eigenkapital ¹⁾	Mio. CHF	495,9	499,8
	Eigenkapitalrendite ²⁾	%	14,8	12,7
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung ²⁾⁺⁷⁾	%	13,6	10,3	
Portfolio	Anzahl Renditeliegenschaften ¹⁾		64	64
	Anzahl Entwicklungsliegenschaften ¹⁾		8	8
	Vermietbare Fläche ¹⁾⁺³⁾	in m ²	518'420	517'800
	Bruttoobjektrendite ⁴⁾⁺⁶⁾	%	6,7	6,7
	Nettoobjektrendite ⁵⁾⁺⁶⁾	%	5,5	5,4
	Leerstandsquote ¹⁾⁺⁶⁾	%	12,0	12,9
Personal	Anzahl Mitarbeiter/-innen ¹⁾		56	44
Aktie	Reingewinn pro Inhaberaktie	CHF	17.61	14.30
	Reingewinn pro Inhaberaktie exkl. Neubewertungen ⁷⁾	CHF	16.18	11.64
	Eigenkapital pro Inhaberaktie (NAV) ¹⁾	CHF	236.15	237.95
	Börsenkurs am Bilanzstichtag ¹⁾	CHF	315.00	315.00

1) Angaben per 30. 6. 2008 und 31. 12. 2007

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

6) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

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

8) Neue Darstellung der Verkäufe von Promotionsliegenschaften (zum unmittelbaren Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften) gemäss IAS 2 (Vorräte)

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

Bericht des Verwaltungsrates

An unsere Aktionäre, Geschäftspartner und Mitarbeiter

Wir freuen uns, Ihnen den Halbjahresbericht per 30. Juni 2008 vorzulegen.

Geschäftsverlauf

Im ersten Semester 2008 erarbeitete Intershop einen Reingewinn von CHF 37 Mio. respektive einen Gewinn pro Inhaberaktie von CHF 17.61. Der Reingewinn liegt 23% über dem Vorjahr. Die annualisierte Eigenkapitalrendite beläuft sich auf 14,8%.

Das Eigenkapital hat sich, aufgrund der Ausschüttung einer Dividende von CHF 20.– je Inhaberaktie, um rund 1% auf CHF 496 Mio. reduziert. Dies entspricht einem Net Asset Value (NAV) nach Steuern von CHF 236.15 je Aktie.

Die konjunkturellen Aussichten haben sich in den letzten Monaten getrübt. Bei den Mietinteressenten, insbesondere im Grossraum Zürich, ist eine gewisse Zurückhaltung spürbar. Zwar sind Objekte mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis nach wie vor gesucht, der Entscheidungsprozess der Mietinteressenten nimmt jedoch längere Zeit in Anspruch. Trotzdem hat sich Intershop im ersten Semester gut behauptet und den Nettoliegenschaftsertrag um 5% gesteigert.

Im ersten Semester wurden Intershop diverse Liegenschaften zum Kauf angeboten, welche einen Sanierungsbedarf aufweisen oder neu positioniert werden müssen. Obwohl diese Objekte grundsätzlich dem Interesse von Intershop entsprechen, konnten in der Berichtsperiode lediglich zwei Liegenschaften erworben werden. Vermehrt traten Kaufsinteressenten auf, die sich in der Vergangenheit eher auf problemlose, langfristig vermietete Objekte beschränkt haben. Ein Teil des Angebots fand bisher auch keinen Käufer, da die Veräusserer nicht bereit waren, von ihren hohen Preisvorstellungen abzurücken. Intershop wird weiterhin alle Akquisitionsmöglichkeiten konsequent anhand der internen Vorgaben prüfen und nur als Käufer auftreten, wenn die Zielvorgaben erreichbar scheinen.

Die Leerstandsquote reduzierte sich im ersten Semester von 12,9% auf 12,0%. Die Nettorendite der Liegenschaften liegt bei 5,5% (Vorjahr: 5,4%).

Die erfolgswirksame Veränderung der Marktwerte der Renditeliegenschaften beträgt CHF 4,2 Mio., wobei das Bestandesportfolio um CHF 2,6 Mio. respektive 0,2% aufgewertet sowie ein Einwertungsgewinn von CHF 1,6 Mio. auf neu erworbenen Liegenschaften realisiert wurde.

Intershop veräusserte in der Berichtsperiode 57 der 61 Eigentumswohnungen im Projekt «edeneins» sowie das Einkaufszentrum Herti in Zug. Die realisierten Gewinne aus diesen Veräusserungen liegen mit CHF 23,1 Mio. deutlich über dem Vergleichswert der Vorjahrsperiode. Erworben wurde ein Geschäftshaus an der Stettbacherstrasse in Dübendorf. Ferner wurde in Yverdon-les-Bains eine baufällige, neben dem Centre St-Roch liegende Wohnliegenschaft erworben, um das Areal für die weitere Entwicklung zu optimieren. Insgesamt liegt der Marktwert der Renditeliegenschaften, inklusive der Liegenschaften zur Veräusserung, leicht über dem Niveau des Jahresbeginns.

Trotz des Wegfalls des Mietertrags des Einkaufszentrums Herti stieg der Liegenschaftsertrag gegenüber der Vergleichsperiode um rund 3,5% an. Durch Leerstandsabbau, Mietzinserhöhungen und dank der Einnahmen aus den neu erworbenen Liegenschaften konnten die weggefallenen Mieten kompensiert werden. Der Liegenschaftsaufwand reduzierte sich um CHF 0,4 Mio. Dadurch verbesserte sich das Verhältnis zwischen Liegenschaftsaufwand zu Liegenschaftsertrag von 15,8% auf 14,4%.

Der administrative Aufwand stieg gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 0,8 Mio. respektive 18% an. Grund hierfür sind insbesondere höhere Salärkosten wegen des für die Bewirtschaftung der eigenen Liegenschaften gestiegenen Personalbestands.

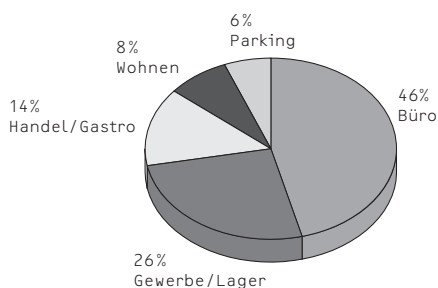
Der Finanzaufwand liegt mit CHF 9,2 Mio. um gut CHF 0,4 Mio. über der Vergleichsperiode. Die Auswirkungen der im Jahresvergleich deutlich gestiegenen Zinssätze konnten durch ein aktives Kreditmanagement und aufgrund der vorhandenen Zinsbindung bisher relativ gering gehalten werden. Die durchschnittliche Zinsbindung betrug am Bilanzstichtag unverändert 48 Monate. Der durchschnittliche Zinssatz in Schweizer Franken reduzierte sich marginal auf 3,38% (31.12.07: 3,40%). Ein Anstieg der am Bilanzstichtag gültigen Zinssätze um einen Prozentpunkt hätte eine Verteuerung der annualisierten Zinskosten von CHF 2,3 Mio. zur Folge.

Im Januar 2008 hat Intershop rückwirkend per 1. Januar 2008 die fremdgehaltenen 50%-Beteiligungen an der Realconsult AG erworben. Nachdem nun alle Beteiligungen zu 100% im Eigentum der Intershop-Gruppe sind, werden keine Minderheitsanteile mehr ausgewiesen.

Immobilienportfolio

Intershop betreibt ein aktives Portfolio-Management mit dem Ziel, erarbeitete Mehrwerte durch Verkauf zu realisieren und neue Objekte mit Mehrwertpotenzial zu erwerben. Das verkaufte Einkaufszentrum Herti in Zug entsprach, dank langjähriger Mietverträge, den Anforderungen institutioneller Anleger. Die in Dübendorf erworbene Liegenschaft weist dagegen einen Leerstand von 20% sowie eine gekündigte Fläche von rund 12% aus. Mittels Abbau der Leerstände und sinnvollen Investitionen soll in den nächsten Jahren der Wert dieser Liegenschaft gesteigert werden. Der im letzten Jahr vertraglich fixierte Erwerb einer Liegenschaft in Bad Ragaz konnte nicht abgewickelt werden. Der Mieter machte von seinem Vorkaufsrecht gebrauch.

Am Ende der Berichtsperiode umfasste das Portfolio 72 Liegenschaften inklusive der Promotions- und Entwicklungsprojekte und der Landparzelle. 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:



Aufgrund des Verkaufs des Einkaufszentrums Herti in Zug hat sich der Anteil des Detailhandels gegenüber Ende 2007 um gut einen Prozentpunkt reduziert, während der Anteil von Büro angestiegen ist.

Promotions- und Entwicklungsprojekte

Der Verkauf der Eigentumswohnungen «edeneins» in Zürich dürfte im Berichtsjahr abgeschlossen werden. Von den gesamthaft 61 Eigentumswohnungen waren am Bilanzstichtag 57 veräussert. Die Abwicklung der verbleibenden vier Eigentumswohnungen wird im zweiten Semester erwartet.

Sehr erfreulich entwickelte sich auch das Projekt «edendrei» in Zürich. Am Bilanzstichtag lagen für 39 der 52 Eigentumswohnungen im Minergie-Standard schriftliche Reservationsverträge vor. Die Baubewilligung wurde im Juni 2008 erteilt. Voraussichtlicher Übergang von Nutzen und Gefahr ist im Frühjahr 2010.

Vermietungsgrad

Die Reduktion der Leerstandsquote wird bei Intershop unverändert mit hoher Priorität verfolgt. Die Leerstandsquote am Bilanzstichtag konnte von 12,9% auf 12,0% reduziert werden. Unter Ausschluss der Veränderungen im Portfolio (like-for-like) hat sich der Leerstand im ersten Semester um 1,3 Prozentpunkte reduziert.

Organisation

Anfang Februar 2008 hat Dr. Christoph Caviezel, CEO der Intershop Gruppe, den Verwaltungsrat informiert, dass er Intershop verlassen wird, um eine neue berufliche Herausforderung anzunehmen. Der Verwaltungsrat hat am 10. Juli 2008 Cyrill Schneuwly zu seinem Nachfolger bestimmt. Cyrill Schneuwly trat 1998 in die Intershop-Gruppe ein und war bisher als CFO tätig. Zum selben Zeitpunkt wurde Christian Baldinger, Leiter Entwicklung und Bau, zum Mitglied der Geschäftsleitung befördert.

Dr. Christoph Caviezel verlässt per Ende August 2008 die Intershop. In den sieben Jahren unter seiner Führung hat sich die Intershop-Gruppe sehr erfolgreich entwickelt. Der Verwaltungsrat dankt ihm für sein grosses Engagement im Dienste der Gruppe und wünscht ihm für seine berufliche und private Zukunft viel Glück und Erfolg.

Strategie und Anlagepolitik

Die Anlagestrategie wurde während der gesamten Berichtsperiode eingehalten. Der detaillierte Beschrieb befindet sich im Geschäftsbericht 2007 auf den Seiten 34 und 35 und ist auch auf der Intershop-Webseite verfügbar (www.intershop.ch).

Aktionariat

Gemäss Mitteilung der Patinex AG, Wilen, vom 9. Januar 2008 hat sie Ende 2007 eine Million Inhaberaktien der Intershop gehalten. Dies entspricht einem Stimmrechtsanteil von 47,6%. Am 4. Dezember sowie am 14. Dezember 2007 teilten die Relag-Gruppe, Hergiswil, sowie die Profond Vorsorgeeinrichtung, Rüslikon, mit, 4,4% respektive 4,0% der Stimmrechte zu halten. Am 20. August 2008 informierte die Profond Vorsorgeeinrichtung, dass sie ihren Anteil auf 6,04% der Stimmrechte erhöht hat.

Ausblick

Im Vermietungsmarkt, insbesondere im Grossraum Zürich, hat sich in den letzten Monaten eine vermehrte Zurückhaltung bei den Mietinteressenten feststellen lassen. Die Nachfrage nach Mietobjekten mit einem interessanten Preis-Leistungs-Angebot ist nach wie vor vorhanden, der Vertragsabschluss wird jedoch schwieriger. Dabei steht weniger der Preis im Vordergrund. Vielmehr konstatierten wir eine gewisse Unsicherheit bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung.

Sowohl für private als auch institutionelle Anleger haben Investitionen in Liegenschaften wegen den Unsicherheiten auf den Aktienmärkten noch an Attraktivität gewonnen. Es besteht deshalb unverändert eine grosse Nachfrage nach Objekten mit gesichertem Ertragsstrom. Diese Situation veranlasst institutionelle Investoren, vermehrt auch Liegenschaften zu erwerben, welche noch über Entwicklungsbedarf verfügen. Dies erschwert es Intershop, interessante Objekte mit einem Mehrwertpotenzial zu erwerben. Auf der anderen Seite besteht jedoch auch ein reges Interesse an Objekten, welche Intershop entwickelt hat und nun investorentauglich sind. Intershop erwartet deshalb, im zweiten Semester 2008 noch einige kleinere Objekte veräussern zu können. Ferner werden die im Portfolio vorhandenen Mehrwerte, seien es Leerstände oder nicht benötigte Landreserven, weiter entwickelt.

Ein Schwergewicht der Tätigkeit stellt weiterhin die Vermietung der Leerstände dar. Ohne unerwartete Ausfälle von Grossmietern oder Akquisitionen mit grossen Leerständen erwartet Intershop, trotz der Fertigstellung der sich im Bau befindlichen Aufstockung im Patio an der Üetlibergstrasse in Zürich, eine leichte Reduktion der Leerstandsquote.

Für das Berichtsjahr zeichnet sich erneut ein ausgezeichnetes operatives Ergebnis ab. Unter Ausschluss von Zu- und Abgängen (like-for-like) sollte der Nettoliegenschaftsertrag leicht über dem des Vorjahres liegen. Die Entwicklung des Reingewinns hängt zu einem beträchtlichen Teil von den Bewertungsveränderungen der Renditeliegenschaften ab. Eine verlässliche Prognose bezüglich deren Wertentwicklung ist im heutigen Umfeld mit unklaren Wirtschaftsaussichten nicht möglich.



Prof. Dr. Kurt Schiltknecht
Präsident des
Verwaltungsrates



Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer

Zürich, 28. August 2008

- 14 Konsolidierte Bilanz
- 15 Konsolidierte Erfolgsrechnung
- 16 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
- 17 Konsolidierte Mittelflussrechnung gekürzt
- 18 Anhang zum ungeprüften konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. 6. 2008
- 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. 08	31. 12. 07 ¹⁾
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		9'485	11'555
Kurzfristige Forderungen		4'335	3'252
Darlehen an Dritte		1'300	0
Liegenschaften zur Veräusserung	6	0	29'620
Promotionsliegenschaften	7	4'285	21'820
Absicherungsgeschäfte	12	0	388
Total Umlaufvermögen		19'405	66'635
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	8	1'129'030	1'097'200
Entwicklungsliegenschaften	9	52'485	47'691
Mobilien und Betriebseinrichtungen		576	643
Darlehen an Dritte		0	1'300
Absicherungsgeschäfte	12	2'228	1'466
Überdeckung Vorsorgevermögen		1'553	1'744
Total Anlagevermögen		1'185'872	1'150'044
Total Aktiven		1'205'277	1'216'679

Passiven

Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten		25'681	31'758
Steuerverbindlichkeiten		23'544	19'680
Kurzfristige Rückstellungen	10	2'811	2'637
Darlehen und Hypotheken	11	103'440	58'530
Total kurzfristiges Fremdkapital		155'476	112'605
Langfristiges Fremdkapital			
Darlehen und Hypotheken	12	452'120	501'180
Rückstellungen für latente Steuern		92'326	91'834
Langfristige Rückstellungen	10	9'439	9'494
Absicherungsgeschäfte	12	3	1'807
Total langfristiges Fremdkapital		553'888	604'315
Total Fremdkapital		709'364	716'920
Eigenkapital			
Aktienkapital	13	21'000	21'000
Reserven		474'913	478'700
Minderheitsanteile		0	59
Total Eigenkapital		495'913	499'759
Total Passiven		1'205'277	1'216'679

1) Das Vorjahr wurde gemäss Anmerkung 2 angepasst

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	1. Sem. 2008	1. Sem. 2007 ¹⁾
Liegenschaftsertrag	16	40'025	38'690
Liegenschaftsaufwand	17	- 5'746	- 6'101
Nettoliegenschaftsertrag		34'279	32'589
Bewertungsveränderungen			
Renditeliegenschaften	18	4'219	7'927
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	19	5'229	10'223
Ertrag aus Promotionsliegenschaften		45'781	3'825
Aufwand aus Promotionsliegenschaften		- 27'947	- 3'258
Abschreibungen			
Entwicklungsliegenschaften		- 520	- 212
Kapitalsteuern		- 427	- 418
Administrativer Aufwand		- 5'149	- 4'351
Übriger Erfolg		1'300	865
Betriebsergebnis		56'765	47'190
Finanzertrag		285	476
Finanzaufwand		- 9'151	- 8'706
Wechselkurserfolg		149	- 166
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern		48'048	38'794
Ertragssteuern		- 11'069	- 8'778
Reingewinn		36'979	30'016
Davon zuzurechnen:			
- Aktionäre der Intershop Holding AG		36'969	30'024
- Minderheiten		0	-8
Reingewinn pro Aktie	14	17.61	14.30
Reingewinn pro Aktie (verwässert)	14	17.61	14.30

1) Das Vorjahr wurde gemäss Anmerkung 2 angepasst

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

(in CHF 1'000)

	Aktienkapital	Einzahlungen von Aktionären	Erarbeitete Reserven	Bewertung Absiche- rungs- instrumente	Total Kapital Intershop- Gruppe	Minder- heits- anteile	Total Kapital
Stand per 1. 1. 2007	21'000	40'668	410'039	946	472'653	55	472'708
Bewertung Absicherungsinstrumente				1'449	1'449		1'449
Im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (Zwischentotal)				1'449	1'449		1'449
Reingewinn 1. Semester 2007 gemäss Erfolgsrechnung			30'024		30'024	- 8	30'016
Total Nettoeinkommen 1. Semester 2007			30'024	1'449	31'473	- 8	31'465
Dividendenzahlung der Intershop Holding AG für das Geschäftsjahr 2006			- 25'200		- 25'200		- 25'200
Stand per 30. 6. 2007	21'000	40'668	414'863	2'395	478'926	47	478'973
Bewertung Absicherungsinstrumente				- 2'335	- 2'335		- 2'335
Im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (Zwischentotal)				- 2'335	- 2'335		- 2'335
Reingewinn 2. Semester 2007 gemäss Erfolgsrechnung			23'109		23'109	12	23'121
Total Nettoeinkommen 2. Semester 2007			23'109	- 2'335	20'774	12	20'786
Stand per 31. 12. 2007	21'000	40'668	437'972	60	499'700	59	499'759
Bewertung Absicherungsinstrumente				1'675	1'675		1'675
Auskauf von Minderheiten			- 441		- 441	- 59	- 500
Im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (Zwischentotal)			- 441	1'675	1'234	- 59	1'175
Reingewinn 1. Semester 2008 gemäss Erfolgsrechnung			36'979		36'979		36'979
Total Nettoeinkommen 1. Semester 2008			36'538	1'675	38'213	- 59	38'154
Dividendenzahlung der Intershop Holding AG für das Geschäftsjahr 2007			- 42'000		- 42'000		- 42'000
Stand per 30. 6. 2008	21'000	40'668	432'510	1'735	495'913	0	495'913

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Mittelflussrechnung gekürzt

(in CHF 1'000)

	1. Sem. 2008	1. Sem. 2007 ¹⁾
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	41'143	8'815
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	2'779	10'560
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 45'992	- 27'532
Abnahme der flüssigen Mittel	- 2'070	- 8'157

1) Das Vorjahr wurde gemäss Anmerkung 2 angepasst

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Anhang zum ungeprüften konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. 6. 2008

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 SWX Swiss Exchange kotiert und kontrolliert alle Gesellschaften der Intershop-Gruppe.

2 Basis der Konsolidierung

Die ungeprüfte konsolidierte Halbjahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) betreffend 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 2007 gelesen werden.

Grundlage der Konsolidierung bilden die Halbjahresabschlüsse per 30. Juni 2008. Die im Geschäftsbericht 2007 erwähnten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie die Berechnungsmethoden wurden um die folgenden, neu eingeführten oder überarbeiteten IFRS-Richtlinien ergänzt:

- IFRIC 11: Konzerninterne Geschäfte und Geschäfte mit eigenen Anteilen nach IFRS 2
- IFRIC 12: Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen
- IFRIC 14: IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestfinanzierungsanforderungen und ihre Wechselwirkung
- IFRIC 15: Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien (tritt ab 1.1.2009 in Kraft)
- IFRIC 16: Absicherungen einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb (tritt ab 1.10.2008 in Kraft)

Die neuen und revidierten Standards hatten keinen wesentlichen Einfluss auf die konsolidierte Zwischenberichterstattung 2008.

Intershop hat in der Vergangenheit Entwicklungsliegenschaften, welche zum unmittelbaren Verkauf erstellt werden (Promotionsliegenschaften) fälschlicherweise als Sachanlagen (IAS 16) ausgewiesen und gegebenenfalls am Bilanzstichtag zu Liegenschaften zur Veräusserung umklassiert. Der korrekte Ausweis hätte jedoch als Vorräte (IAS 2) erfolgen müssen. Weder der Gewinn noch das Eigenkapital sind hiervon betroffen. In Übereinstimmung mit IAS 8 (8.41) wurden deshalb die Bilanz, Erfolgsrechnung und Mittelflussrechnung des Vorjahres wie folgt korrigiert (in CHF 1'000):

1. In der Bilanz werden die Liegenschaften zur Veräußerung und die Promotionsliegenschaften neu separat ausgewiesen.

	bisher 31.12.2007	angepasst 31.12.2007	Veränderung
Liegenschaften			
zur Veräußerung	51'440	29'620	- 21'820
Promotionsliegenschaften	0	21'820	21'820

2. In der Erfolgsrechnung werden neu die Erträge aus dem Verkauf der Promotionsliegenschaften sowie die Aufwendungen (Investitionen) in diese Objekte separat, das heisst brutto ausgewiesen.

	bisher 1. Sem. 2007	angepasst 1. Sem. 2007	Veränderung
Erfolg aus			
Liegenschaftsverkäufen	10'790	10'223	- 567
Ertrag aus			
Promotionsliegenschaften	0	3'825	3'825
Aufwand aus			
Promotionsliegenschaften	0	- 3'258	- 3'258

3. Die Umklassierung der Erträge und Aufwendungen der Promotionsliegenschaften von Geldfluss aus Investitionstätigkeit zu Geldfluss aus Geschäftstätigkeit hat folgenden Einfluss gehabt:

	bisher 1. Sem. 2007	angepasst 1. Sem. 2007	Veränderung
Geldfluss aus			
Geschäftstätigkeit	10'559	8'815	- 1'744
Geldfluss aus			
Investitionstätigkeit	8'816	10'560	1'744

Als Folge dieser Änderung werden die Bewertungsgrundsätze gemäss Geschäftsbericht 2007 wie folgt ergänzt:

Der Ausweis von Entwicklungsliegenschaften, die zum unmittelbaren Verkauf erstellt werden (Promotionsliegenschaften), erfolgt in Übereinstimmung mit IAS 2 (Vorräte). Die Bilanzierung erfolgt zu historischen Kosten oder einem allfälligen tieferen Verkehrswert. Die Erlöse aus sowie die Aufwendungen (Investitionen) in solche Liegenschaften werden in der Erfolgsrechnung nach der sogenannten «Brutto-Methode» dargestellt. In der Mittelflussrechnung werden die Erträge und Aufwendungen im Geldfluss aus Betriebstätigkeit berücksichtigt.

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

Rückwirkend per 1. Januar 2008 hat Intershop im Januar 2008 von ihrem Partner dessen 50%-Anteil an der Realconsult AG, welche Dienstleistungen im Facility Management erbringt, erworben. Seit diesem Zeitpunkt sind alle Beteiligungen der Intershop-Gruppe zu 100% direkt oder indirekt im Eigentum der Intershop Holding AG. Weitere Veränderungen im Konsolidierungskreis haben sich gegenüber dem Abschluss per 31. Dezember 2007 nicht ergeben.

4 Anlagepolitik

Die Anlagepolitik wurde während der gesamten Berichtsperiode eingehalten.

5 Umrechnungskurse

Der wichtigste Umrechnungskurs:

Währung	Stichtagskurse		Durchschnittskurse	
	30. 6. 2008	31. 12. 2007	1. Sem. 2008	1. Sem. 2007
EUR	1.607	1.652	1.613	1.632

6 Liegenschaften zur Veräusserung

(in CHF 1'000)	30. 6. 2008	31. 12. 2007
Renditeliegenschaften	0	29'620
Entwicklungsliegenschaften	0	0
Total	0	29'620

Der Brandversicherungswert der Liegenschaften zur Veräusserung beträgt CHF 0 Mio. (31. 12. 2007: CHF 34 Mio.).

7 Promotionsliegenschaften

(in CHF 1'000)	30. 6. 2008	31. 12. 2007
Stand per 1. 1.	21'820	10'739
Investitionen	8'918	13'487
Abgänge	- 27'947	- 3'856
Übertrag von Entwicklungsliegenschaften	1'494	1'450
Stand per Bilanzstichtag	4'285	21'820

In der Berichtsperiode wurde ein Grossteil der Eigentumswohnungen des Projekts «edeneins» veräussert. Zugleich wurde die Projektentwicklung «edendreis» vorangetrieben und, ab Frühjahr 2008, mit dem Verkauf begonnen.

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

Der Brandversicherungswert der Promotionsliegenschaften beträgt CHF 4 Mio. (31. 12. 2007: CHF 23 Mio.).

Stand der laufenden Promotionsprojekte

Zürich, «edeneins»

Projektbeschreibung:	Auf dem Areal der ehemaligen Rüdigerstrasse 1 wurden zwei Mehrfamilienhäuser mit 61 grosszügigen Eigentumswohnungen erstellt.
Projektstand:	Mit der Ausnahme von zwei Eigentumswohnungen, bei denen der Innenausbau noch nicht abgeschlossen war, sind die Objekte fertig erstellt.
Vermietungs-/Verkaufsstand:	Am Bilanzstichtag war der Verkauf von 57 Wohnungen grundbuchlich abgewickelt. Für die vier verbliebenen Wohnungen bestehen öffentlich beurkundete Kaufverträge.
Fertigstellung:	Der Verkauf der vier verbliebenen Eigentumswohnungen sollte im zweiten Semester 2008 vollzogen werden.

Zürich, «edendrei»

Projektbeschreibung:	Auf einer Fläche, die von der Edenstrasse 20 in Zürich abparzelliert werden wird, ist die Erstellung von 52 Eigentumswohnungen geplant (www.edendrei.ch).
Projektstand:	Am 24. Juni 2008 wurde die Baubewilligung erteilt. Im August 2008 begannen die Bauarbeiten.
Vermietungs-/Verkaufsstand:	Am Bilanzstichtag waren schriftliche Reservationsverträge für 39 Eigentumswohnungen unterzeichnet.
Fertigstellung:	Die erwartete Bauvollendung und der Übergang von Nutzen und Gefahr ist im Jahre 2010.

8 Renditeliegenschaften

(in CHF 1'000)	Geschäfts- liegenschaften	Gewerbe- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total Liegenschaften
Stand per 1. 1. 2007	741'040	292'580	48'000	1'081'620
Käufe	23'742	3'321	6'216	33'279
Investitionen	10'399	6'762	554	17'715
Abgänge	- 7'322	- 183	- 12'068	- 19'573
Marktwertanpassung 2007	14'671	- 880	- 12	13'779
Übertragung zu Liegenschaften zur Veräusserung	- 29'620	0	0	- 29'620
Stand per 31. 12. 2007	752'910	301'600	42'690	1'097'200
Käufe	16'339	0	0	16'339
Investitionen	9'051	2'043	672	11'766
Abgänge	- 494	0	0	- 494
Marktwertanpassung 1. Semester 2008	4'178	41	0	4'219
Stand per 30. 6. 2008	781'984	303'684	43'362	1'129'030

In der Berichtsperiode wurden das Einkaufszentrum Herti in Zug veräussert sowie ein Geschäftshaus in Dübendorf gekauft. Ferner wurde eine kleine, auffällige Liegenschaft in Yverdon-les-Bains erworben, um die weitere Entwicklung des Areals «Centre St-Roch» zu erleichtern. 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 Gebäude beträgt per Bilanzstichtag CHF 1'571 Mio. (31.12.2007: CHF 1'468 Mio.).

Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten ¹⁾		Marktwert	
	30. 6. 08	31.12.07	30. 6. 08	31.12.07
Renditeliegenschaften				
Geschäftsliegenschaften				
Grossraum Zürich	468'430	454'488	546'448	520'750
Genferseegebiet	43'748	43'489	50'383	49'090
Basel / Bern / Mittelland	136'768	133'901	149'460	147'610
Übrige Regionen	36'762	36'603	35'693	35'460
Total Geschäfts- Liegenschaften	685'708	668'481	781'984	752'910
Gewerbeliegenschaften				
Grossraum Zürich	100'091	100'009	119'301	118'420
Genferseegebiet	98'350	96'538	115'747	114'650
Basel / Bern / Mittelland	30'879	30'820	39'075	39'030
Übrige Regionen	23'328	23'238	29'561	29'500
Total Gewerbe- Liegenschaften	252'648	250'605	303'684	301'600
Wohnliegenschaften				
Genferseegebiet	6'216	6'216	6'260	6'260
Basel / Bern / Mittelland	35'905	35'940	37'102	36'430
Total Wohn- Liegenschaften	42'121	42'156	43'362	42'690
Total Rendite- Liegenschaften	980'477	961'242	1'129'030	1'097'200

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

9 **Entwicklungsliegenschaften**

(in CHF 1'000)	Grund- stücke	Gebäude	Anlagen im Bau	Ab- schrei- bungen	Total Liegen- schaften
Stand per 1.1.2007	18'308	20'739	3'866	-4'099	38'814
Umklassierung gemäss Anmerkung 2	-3'033	-3'037	-1'453	21	-7'502
Stand per 1.1.2007 (angepasst)	15'275	17'702	2'413	-4'078	31'312
Käufe	13'686	3'425	0	0	17'111
Investitionen	12	171	2'330	-582	1'931
Abgänge	0	0	-1'213	0	-1'213
Übertrag zu Promotions- liegenschaften	0	-1'450	0	0	-1'450
Stand per 31.12.2007	28'973	19'848	3'530	-4'660	47'691
Investitionen	21	2'171	4'616	-520	6'288
Übertrag zu Promotions- liegenschaften	-8	0	-1'486	0	-1'494
Stand per 30.6.2008	28'986	22'019	6'660	-5'180	52'485

Nebst dem nachfolgend beschriebenen Projekt handelt es 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 166 Mio. (31.12.2007: CHF 134 Mio.).

Stand des laufenden Entwicklungsprojektes

Solothurn, Am Bach (SOL 1)

Projektbeschreibung:

Die Parzelle wird in Etappen entwickelt und laufend verkauft. Ein lokales Architekturbüro plant und entwickelt die Wohnhäuser auf eigenes Risiko und ist auch für den Verkauf verantwortlich. Intershop tritt, mit Ausnahme des Rohbaus von drei Einfamilienhäuser sowie dem allfälligen Bau von zwei Mehrfamilienhäuser, nur als Verkäuferin des Landes auf. Die Erstellung der Mehrfamilienhäuser hängt vom Verkaufserfolg der Eigentumswohnungen ab.

Projektstand:

In einer ersten Etappe sollen auf rund 16'500 m² total 14 frei stehende Einfamilienhäuser, drei Mehrfamilienhäuser mit 28 Wohnungen sowie ein Einfamilienhaus mit Gemeinschaftsraum entstehen. Ein Mehrfamilienhaus sowie das Einfamilienhaus mit dem Gemeinschaftsraum sind erstellt.

Vermietungs-/Verkaufsstand: Am Bilanzstichtag war vom ersten erstellten Mehrfamilienhaus eine Eigentumswohnung, ein Bastelraum sowie sechs Parkplätze noch nicht verkauft. Von den Landparzellen wurden bisher 3 der 14 Parzellen veräussert.

Fertigstellung: Die Erstellung der Einfamilienhäuser auf Rechnung des Käufers erfolgt nach dem Verkauf der Landparzelle. Mit der Erstellung der beiden Mehrfamilienhäuser wird begonnen, sobald genügend schriftliche Reservationen für die Eigentumswohnungen vorliegen.

10 Rückstellungen

(in CHF 1'000)	30. 6. 2008	31.12. 2007
Rückstellungen für Gewährleistungen	9'179	9'216
Übrige Rückstellungen	3'071	2'915
Total	12'250	12'131
davon kurzfristige	2'811	2'637
davon langfristige	9'439	9'494

Die Rückstellungen für Gewährleistungen stehen im Zusammenhang mit den ausländischen Devestitionen sowie mit laufenden Prozessen. Die übrigen Rückstellungen decken hauptsächlich liegenschafts- und personalbezogene Aufwendungen.

11 Darlehen und Hypotheken (kurzfristig)

(in CHF 1'000)	30. 6. 2008	31.12. 2007
Darlehen und Hypotheken von		
Banken	102'440	56'965
übrigen Finanzinstituten	1'000	1'000
Dritten	0	565
Total	103'440	58'530

Die kurzfristigen Darlehen setzen sich zusammen aus vertraglichen Amortisationszahlungen von CHF 5,8 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.

12 Darlehen und Hypotheken (langfristig)

(in CHF 1'000)	30. 6. 2008	31.12. 2007
Darlehen und Hypotheken von		
Banken	420'020	468'430
übrigen Finanzinstituten	29'750	30'250
Dritten	2'350	2'500
Total	452'120	501'180

In der Berichtsperiode wurden CHF 39,0 Mio. Hypotheken zurückgeführt, vertragliche Tilgungen von CHF 3,5 Mio. geleistet sowie CHF 38,4 Mio. neu beansprucht.

Fälligkeiten der verzinslichen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten aus Darlehen und Hypotheken sowie Zinsbindung (siehe Anmerkungen 11 und 12) per 30. 6. 2008:

(in CHF 1'000)	Kredit- fälligkeiten	davon mit fester Zinsbindung
< 1 Jahr	103'440	68'720
1 bis 2 Jahre	61'377	50'813
2 bis 3 Jahre	69'729	69'729
3 bis 4 Jahre	68'293	63'293
4 bis 5 Jahre	127'721	119'071
> 5 Jahre	125'000	125'000
Total	555'560	496'626

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf CHF 1'003 Mio. (31.12.2007: CHF 1'029 Mio.). Darlehens- und Hypothekarschulden von insgesamt CHF 540 Mio. (31.12.2007: 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 12 Mio. (31.12.2007: CHF 7 Mio.) tiefer als der Bilanzwert. Der Grund hierfür ist, dass die fixen Zinssätze auf einem Teil der Hypotheken unter dem Zinsniveau des Bilanzstichtages liegen.

Durchschnittlicher Zinssatz sowie Gliederung nach Währungen:

(in CHF 1'000)	30. 6. 2008		31. 12. 2007	
Währung	Zinssatz	CHF	Zinssatz	CHF
Schweizer Franken (CHF)	3,38%	550'554	3,40%	553'757
Euro (EUR)	4,22%	5'006	4,22%	5'953
Total		555'560		559'710

Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt, unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungsgeschäfte, rund 48 Monate (31.12.2007: 48 Monate). Am Bilanzstichtag waren 89% (31.12.2007: 95%) Festhypotheken oder zinsabgesicherte (SWAP) rollover-Kredite, 10% (4%) 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 respektive die absolute Grösse des Eigenkapitals und der Zinsdeckungsfaktor.

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Cashflow-Zinsabsicherungsgeschäfte (Interest Rate Swap) mit einem Kontraktvolumen von CHF 123 Mio. (31. 12. 2007: CHF 143 Mio.). Die Details in Schweizer Franken sind aus den folgenden zwei Tabellen ersichtlich:

31. 12. 2007

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2010	2,13%	18 Mio.	0,39 Mio.	0
2012	3,48%	82 Mio.	0	1,81 Mio.
2013	2,30%	43 Mio.	1,47 Mio.	0
Total		143 Mio.	1,86 Mio.	1,81 Mio.

30. 6. 2008

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2012	3,48%	81 Mio.	0	0,00 Mio.
2013	2,30%	42 Mio.	2,23 Mio.	0
Total		123 Mio.	2,23 Mio.	0,00 Mio.

13 Aktienkapital

	Inhaberaktien à nom. CHF 10 (Anzahl)	Total Nominalwert (in CHF 1'000)
Dividendenberechtigtes Aktienkapital per 31. 12. 2007	2'100'000	21'000
Dividendenberechtigtes Aktienkapital per 30. 6. 2008	2'100'000	21'000

14 Reingewinn pro Aktie

(in CHF)	1. Sem. 2008	1. Sem. 2007
Reingewinn ¹⁾⁺²⁾	36'979	30'024
Reingewinn exkl. Neubewertung ¹⁾⁺²⁾⁺³⁾	33'977	24'439
Durchschnittliche Anzahl dividendenberechtigter Inhaberaktien	2'100'000	2'100'000
Inhaberaktie nom. CHF 10		
Reingewinn	17.61	14.30
Reingewinn exkl. Neubewertung ³⁾	16.18	11.64

1) In CHF 1'000

2) Den Aktionären der Intershop Holding AG zurechenbar

3) Die Bewertungsveränderungen der Renditeigenschaften sowie die sich daraus ergebenden latenten Steuern, welche anhand des durchschnittlichen latenten Steuersatzes des entsprechenden Bilanzstichtages bestimmt wurden, sind nicht berücksichtigt

15 **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. 2008	31.12. 2007
Patinex AG, Wilen ¹⁾	47,6	47,6
Relag Gruppe, Hergiswi ²⁾	4,4	4,4
Profond Vorsorgeeinrichtung, Rüschtikon ³⁾	4,0	4,0

1) Meldung per 31.12.2007

2) Meldung per 4.12.2007

3) Meldung per 14.12.2007

Am 20. August 2008 hat die Profond Vorsorgeeinrichtung mitgeteilt, dass sie neu 6,04% der Stimmrechte hält.

16 **Liegenschaftsertrag**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2008	1. Sem. 2007
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	23'419	22'987
Gewerbeliegenschaften	12'444	12'075
Wohnliegenschaften	1'588	1'693
Entwicklungsliegenschaften	2'175	1'150
Veräusserte Liegenschaften	399	785
Total	40'025	38'690

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

(in %)	30. 6. 2008	31. 12. 2007
Wohnen	8,4	8,4
ohne festen Verfall	18,3	17,6
< 1 Jahr	6,9	10,0
1 bis 2 Jahre	9,8	6,4
2 bis 3 Jahre	8,1	10,2
3 bis 4 Jahre	11,1	9,3
4 bis 5 Jahre	10,0	11,4
> 5 Jahre	27,4	26,7
Total	100,0	100,0

Wohnungsmietverträge 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. 2008	31.12. 2007
Kanton Zürich	7,6	6,9
Migros	5,2	5,4
Kanton Waadt	4,4	4,2
Sauvin Schmidt SA, Genf	3,7	3,8
Credit Suisse	3,6	3,5
Total	24,5	23,8

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 13,6% (31.12.2007: 12,1%).

17 Liegenschaftsaufwand

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2008	1. Sem. 2007
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	3'478	3'885
Gewerbeliegenschaften	1'402	1'677
Wohnliegenschaften	313	280
Entwicklungsliegenschaften	517	153
Veräusserte Liegenschaften	36	106
Total	5'746	6'101

Der Aufwand der Liegenschaften setzt sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2008	1. Sem. 2007
Unterhalts- und Reparaturarbeiten	1'733	1'740
Fremdmiete	97	98
Versicherungsaufwand	602	495
Steuern und Gebühren	295	335
Baurechtsaufwand	452	500
Liegenschaftsverwaltungshonorare	531	658
Nicht verrechenbare Nebenkosten	1'262	1'087
Übriger Aufwand	774	1'188
Total	5'746	6'101

18 Bewertungsveränderungen
Renditeliegenschaften

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2008	1. Sem. 2007
Bewertungsveränderungen		
Renditeliegenschaften	2'581	6'085
Erstbewertung		
neu erworbener Liegenschaften	1'638	1'842
Total	4'219	7'927

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

19 **Erfolg aus
Liegenschaftsverkäufen**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2008	1. Sem. 2007
Verkaufserlöse	35'534	55'246
Bilanzwert Ende Vorperiode	- 30'054	- 43'166
Investitionen laufendes Jahr	- 60	- 193
Bruttoverkaufserfolg	5'420	11'887
Verkaufsaufwand	- 191	- 1'664
Total	5'229	10'223

In der Berichtsperiode wurden von den Renditeliegenschaften das Einkaufszentrum Herti in Zug veräussert. Detaillierte Angaben zum Verkauf befinden sich auf den Seiten 36 und 37.

20 **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.

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. In Übereinstimmung mit IFRS 5 hat Intershop die verbliebenen ausländischen Gesellschaften als einzustellende Bereiche definiert. Nachdem das letzte ausländische Einkaufszentrum Ende 2005 veräussert wurde, fielen keine Erträge oder Aufwendungen mehr an, noch bestanden in den einzustellenden Bereichen wesentliche Vermögenswerte oder Schulden.

21 **Eventualverpflichtungen**

Wie per 31. Dezember 2007 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.

22 **Ereignisse nach
dem Bilanzstichtag**

Der vorliegende Halbjahresabschluss wurde am 28. August 2008 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Bis zum Zeitpunkt der Verabschiedung der Konzernrechnung sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften

Stand per 30. Juni 2008

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	–
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, 20a	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	–
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	–
Genferseegebiet							
Basel/Bern/Mittelland							
Basel	Lehenmattstrasse 206	DB	AE	100%	2006	1962	–
Basel	Schützengraben 21	SGI	AE	100%	1999	1969	–
Basel	Steinenberg 1/Elisabethenstr. 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 – 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	83,6%	1998	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	5'464	0	1'811	0	0	7'275	159	1'535	12,2			
9'434	3'719	0	4'053	0	0	7'772	95	1'248	19,7			
3'171	684	0	1'668	0	0	2'352	42	350	17,3			
9'191	0	9'946	1'055	0	274	11'275	330	3'392	4,7			
2'300	6'344	661	748	0	196	7'949	0	2'165	2,1			
3'340	4'860	256	1'521	0	0	6'637	0	1'339	17,4			
28'380	9'823	0	11'569	273	1'266	22'931	164	4'202	3,4			
8'598	9'270	0	4'256	0	2	13'528	120	2'959	11,3			
3'884	4'318	1'279	2'733	163	0	8'493	186	1'561	6,4			
4'658	10'742	1'424	575	0	0	12'741	42	4'105	10,4			
7'567	5'129	2'147	1'109	0	5'018	13'403	79	4'851	27,0			
3'212	5'529	0	2'646	0	0	8'175	39	1'910	34,3			
3'726	7'119	0	5'412	0	0	12'531	17	2'491	13,7			
12'656	11'818	316	1'916	272	0	14'322	152	4'805	6,9			
104'226	84'819	16'029	41'072	708	6'756	149'384	1'425	36'915	12,4	15'717	1'459	14'258
948	1'954	683	108	2'630	0	5'375	0	1'579	1,1			
4'132	2'280	0	576	150	0	3'006	63	401	0,2			
3'178	2'313	0	514	0	0	2'827	52	911	12,8			
1'126	3'206	180	121	125	0	3'632	0	684	19,0			
9'384	9'753	863	1'319	2'905	0	14'840	115	3'574	7,4	1'682	212	1'470
1'842	0	1'369	0	0	2	1'371	0	231	0,0			
982	900	0	1'252	513	0	2'665	34	578	61,0			
546	1'632	219	147	0	127	2'125	0	925	0,0			
28'645	11'158	0	8'866	202	229	20'455	291	2'780	44,2			
1'178	0	1'604	945	780	0	3'329	30	662	0,0			
426	2'212	0	411	0	0	2'623	0	391	2,3			
787	537	0	519	0	0	1'056	13	143	5,3			
2'283	2'327	1'232	284	957	185	4'985	65	649	11,0			
550	793	245	134	0	0	1'172	1	334	22,8			
1'767	1'304	423	551	849	152	3'279	12	553	20,0			
10'651	283	2'150	1'347	4'204	0	7'984	177	1'276	12,9			
5'920	1'925	0	1'431	151	0	3'507	87	447	5,0			
3'658	3'840	640	2'346	0	240	7'066	115	1'331	4,3			
4'913	0	221	1'005	343	1'430	2'999	42	374	17,5			
1'237	676	158	60	228	53	1'175	32	270	6,1			
5'663	1'539	0	1'369	107	28	3'043	78	401	8,8			
900	798	0	155	0	0	953	15	184	6,6			
2'285	599	661	524	813	465	3'062	63	433	17,2			
74'233	30'523	8'922	21'346	9'147	2'911	72'849	1'055	11'960	19,3	4'729	1'401	3'328

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften (Fortsetzung)

Stand per 30. Juni 2008

Ort	Adresse	Eigen- tümer	Eigentums- verhältnis	Eigentums- quote	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renovations- jahr
Übrige Regionen							
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	–
Widnau/SG	Bahnhofstrasse 24 – 24c	SGI	SW	53,0%	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/Schlösslistrasse 20	SGI	AE	100%	1998	1962	–
St. Gallen	Oststrasse 29 + 31	SGI	AE	100%	1998	1968	2000
St. Gallen	Spinnereistrasse 10 + 12 + 14	SGI	AE	100%	1998	1968	1983
Übrige Regionen							
Total Gewerbeliegenschaften							
Wohnliegenschaften							
Genferseegebiet							
Genf	Rue Jean-Charles Amat 15	SGI	AE	100%	2007	1970	–
Basel/Bern/Mittelland							
Basel	Redingstrasse 10/12 + 20/22	DB	AE	100%	2006	1969	–
Total Wohnliegenschaften							
Total Renditeliegenschaften							

1) stichtagsbezogen

2) in der Berichtsperiode

Abkürzungen: siehe Seite 34

Grundstücks- fläche (in m ²)	Vermietbare Flächen (in m ²)					Anzahl		Sollmiete (in TCHF)	Leerstand ¹⁾ (in %)	Mieteträge (in TCHF) ²⁾		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige	Total	Parkplätze			Brutto	Aufwand	Netto
1'182	4'073	0	20	0	0	4'093	42	638	13,3			
1'223	654	0	67	1'274	0	1'995	15	263	3,1			
2'955	1'613	308	377	0	0	2'298	87	588	22,2			
754	1'396	252	659	119	0	2'426	16	360	12,3			
3'962	800	3'489	845	0	0	5'134	39	493	48,2			
866	463	0	565	0	0	1'028	9	76	14,3			
3'538	961	855	949	599	1'818	5'182	166	869	22,1			
14'480	9'960	4'904	3'482	1'992	1'818	22'156	374	3'288	21,5	1'291	406	885
202'323	135'055	30'718	67'219	14'752	11'485	259'229	2'969	55'738	14,1	23'419	3'478	19'941
42'965	5'668	0	20'784	0	880	27'332	319	3'210	35,7			
9'970	3'787	0	10'566	0	110	14'463	100	2'021	0,0			
9'349	2'133	0	8'215	0	0	10'348	134	1'438	0,0			
16'471	1'823	0	11'570	211	0	13'604	58	1'930	11,3			
8'284	811	0	3'782	0	0	4'593	90	475	6,2			
5'896	56	0	3'071	80	0	3'207	42	326	25,6			
5'910	512	0	6'163	358	157	7'190	56	716	5,2			
11'082	513	0	6'117	146	0	6'776	87	501	0,4			
109'927	15'303	0	70'268	795	1'147	87'513	886	10'617	14,3	4'609	528	4'081
30'725	0	0	41'496	0	0	41'496	0	3'000	0,0			
57'489	27'280	2'472	11'579	908	1'540	43'779	617	6'735	4,1			
3'101	1'376	0	985	0	0	2'361	40	266	0,0			
91'315	28'656	2'472	54'060	908	1'540	87'636	657	10'001	2,7	4'907	519	4'388
1'875	180	0	1'990	1'289	0	3'459	16	528	0,0			
1'492	836	0	1'004	120	0	1'960	15	187	0,0			
62'341	2'924	0	13'039	0	7'240	23'203	264	1'602	3,9			
12'290	2'250	0	5'640	0	0	7'890	55	1'154	0,0			
77'998	6'190	0	21'673	1'409	7'240	36'512	350	3'471	1,8	1'704	152	1'552
16'469	2'586	0	9'857	0	100	12'543	128	1'072	52,9			
2'905	1'717	0	3'652	170	0	5'539	60	572	0,1			
2'307	88	0	1'841	1'107	234	3'270	11	299	0,0			
3'528	2'495	0	4'487	0	0	6'982	80	868	1,3			
25'209	6'886	0	19'837	1'277	334	28'334	279	2'811	20,6	1'224	203	1'021
304'449	57'035	2'472	165'838	4'389	10'261	239'995	2'172	26'901	9,0	12'444	1'402	11'042
491	0	65	286	1'668	0	2'019	10	474	2,0	238	89	149
11'966	0	0	0	17'177	0	17'177	189	2'719	0,0	1'350	224	1'126
12'457	0	65	286	18'845	0	19'196	199	3'194	0,3	1'588	313	1'275
519'229	192'090	33'255	233'343	37'986	21'746	518'420	5'340	85'833	12,0	37'451	5'193	32'258

Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungliegenschaften

Stand per 30. Juni 2008

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
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	16,8%	1998	2006 – 2008	
Zürich	Rüdigerstrasse 11	SGI	AE	100%	1998	1955	–
Landparzellen							
Solothurn	Oberer Brühl (SOL 1)	SGI	AE	100%	1998	n/a	n/a

Total Promotions- und Entwicklungliegenschaften

1) Stichtagsbezogen

2) Flächen bei Bauprojekten aufgrund der aktuellen Erwartungen

3) In der Berichtsperiode

4) Die Wohnungen 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

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) ²⁾					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand ¹⁾ (in %)	Mieteträge (in TCHF) ³⁾		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
4'467	3'633	0	250	0	0	3'883	148	1'005	0,0			
4'807	3'987	0	348	0	0	4'335	124	1'115	0,0			
5'031	157	0	0	1'255	0	1'412	6	248	0,0			
54'001	3'099	0	33'889	268	549	37'805	251	2'210	39,5			
607	0	165	0	2'204	0	2'369	12	536	0,0			
582	0	0	33	585	0	618	80	n/a	n/a			
1'217	1'248	0	1'308	0	0	2'556	14	443	17,7			
49'236	0	0	29	137	0	166	6	n/a	n/a			
119'948	12'124	165	35'857	4'449	549	53'144	641	5'558	17,1	2'175	517	1'658

Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien

Stand per 30. Juni 2008

Ort	Adresse	Eigen- tümer	Eigentums- verhältnis	Eigentums- quote	Erwerbs- jahr	Übergang Nutzen / Gefahr
Zugänge						
Renditeliegenschaften						
Dübendorf	Stettbachstrasse 7	SGI	AE	100%	2008	30.05.2008
Yverdon	Rue des Pêcheurs 10	SGI	AE	100%	2008	04.01.2008
Total Renditeliegenschaften						

Total Zugänge**Abgänge**

Renditeliegenschaften						
Zug	Einkaufszentrum und Bürohaus Herti	HE	SW + BR	96,7%	1983	29.02.2008
Total Renditeliegenschaften						
Promotions- und Entwicklungsliegenschaften						
Zürich	Rüdigerstrasse 1 (edeneins)	SGI	SW	83,2%	2002	laufend
Total Promotions- und Entwicklungsliegenschaften						

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		
9'434	3'719	0	4'053	0	0	7'772	95
500	0	0	0	226	0	226	0
9'934	3'719	0	4'053	226	0	7'998	95
9'934	3'719	0	4'053	226	0	7'998	95
7'429	2'830	3'272	1'532	0	587	8'221	71
7'429	2'830	3'272	1'532	0	587	8'221	71
2'880	0	0	457	6'778	0	7'235	55
2'880	0	0	457	6'778	0	7'235	55
10'309	2'830	3'272	1'989	6'778	587	15'456	126

Adressen

Holding

Sitz der Gesellschaft

Intershop Holding AG
Puls 5
Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich

Briefadresse

Postfach 1601
CH-8031 Zürich
Telefon +41 44 544 10 00
Telefax +41 44 544 10 01
Internet Homepage: <http://www.intershop.ch>
E-Mail: info@intershop.ch

Managementgesellschaften

Intershop Management AG
Puls 5
Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich
Telefon +41 44 544 10 00
Telefax +41 44 544 10 01

Centre St-Roch Yverdon-les-Bains S. A.
Rue des Pêcheurs 8
CH-1400 Yverdon-les-Bains
Telefon +41 24 425 22 00
Telefax +41 24 425 08 88
Internet Homepage: <http://www.st-roch.ch>
E-Mail: immo@st-roch.ch

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

