

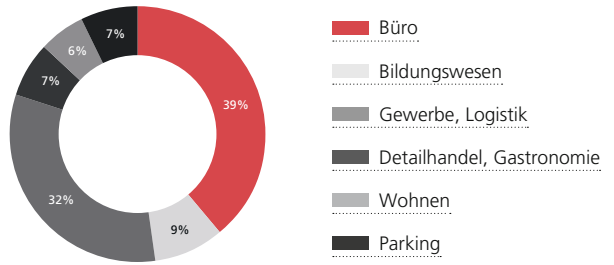
Kurzbericht

2015



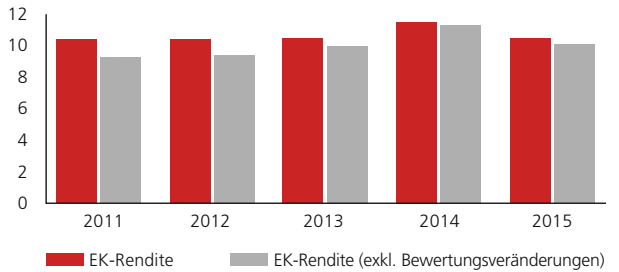
Portfolio nach Nutzungsart

(in CHF)



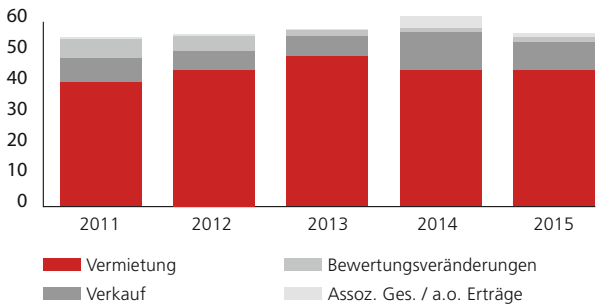
Eigenkapitalrendite

(in Prozent)



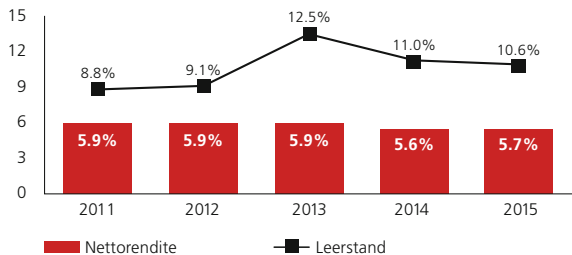
Reingewinn

(in CHF Mio)



Nettorendite und Leerstandsquote

(in %)



Kennzahlen Intershop-Gruppe

		2015	2014
Finanzen			
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	74.8	74.5
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	12.5	17.3
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	2.6	1.5
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	81.3	84.4
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	69.1	74.2
Reingewinn	Mio. CHF	56.2	61.8
<hr/>			
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	61.1	67.4
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	32.5	40.6
<hr/>			
Bilanzsumme	Mio. CHF	1'404.8	1'325.1
Immobilien	Mio. CHF	1'246.2	1'233.4
Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	661.7	589.0
Eigenkapital	Mio. CHF	557.5	543.4
<hr/>			
Eigenkapitalrendite ¹⁾		10.4%	11.6%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ^{1) 5)}		10.1%	11.4%

Portfolio

Anzahl Renditeliegenschaften		49	49
Anzahl Entwicklungsliegenschaften ⁶⁾		11	11
Vermietbare Fläche	in m ²	581'689	579'403
Bruttorendite ^{2) 3)}		6.5%	6.5%
Nettorendite ^{2) 4)}		5.7%	5.6%
Leerstandsquote ²⁾		10.6%	11.0%

Personal

Anzahl Mitarbeiter/-innen		55	57
---------------------------	--	----	----

Aktie

Reingewinn pro Aktie	CHF	28.11	30.52
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ⁵⁾	CHF	27.14	29.97
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV)	CHF	278.76	271.70
Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	402.50	356.00
Dividende pro Aktie ⁷⁾	CHF	20.00	20.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode

2) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

3) Effektiver Jahres-Bruttomietsertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag

4) Effektiver Jahres-Bruttomietsertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exkl. Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag

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

6) Inklusive Promotionsliegenschaften

7) 2015: Antrag des Verwaltungsrats

Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeiter

Intershop konnte in einem herausfordernden Umfeld erneut ein sehr erfreuliches operatives Ergebnis erzielen:

- Der Reingewinn der Gruppe erreichte CHF 56.2 Mio. respektive CHF 28.11 pro Aktie, was einer Eigenkapitalrendite von 10.4% entspricht.
- Das Eigenkapital stieg leicht auf CHF 558 Mio. an und beträgt nun CHF 279 pro Aktie.
- Die Rentabilität der Renditeliegenschaften blieb mit einer Nettorendite von 5.7% hoch.
- Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften reduzierte sich auf 10.6%.
- Die Gesamtperformance der Intershop-Aktie belief sich im Berichtsjahr auf 18.7%.
- Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine unveränderte Ausschüttung von CHF 20.00. Auf Basis des Aktienkurses Ende des Jahres entspricht dies einer Ausschüttungsrendite von 5%.

Die Strategie von Intershop sieht vor, in der Schweiz Objekte mit Mehrwertpotenzial zu erwerben, dieses Potenzial zu erschliessen und anschliessend durch Verkauf zu realisieren. Damit soll eine überdurchschnittliche Eigenkapitalrentabilität erreicht werden. Für das Berichtsjahr ergaben sich davon abgeleitet folgende operative Ziele:

1. Realisierung von erarbeiteten Mehrwerten durch Verkäufe
2. Reduktion der Leerstandsquote
3. Akquisition neuer Objekte mit Mehrwertpotenzial

Mit einer Eigenkapitalrendite von über 10% hat Intershop das Geschäftsjahr erneut sehr gut abgeschlossen und die angestrebte überdurchschnittliche Rendite erwirtschaftet. Aus der erfolgreichen Realisierung des Promotionsprojekts «eden5» in Zürich resultierte ein Gewinnbeitrag von mehr als CHF 12 Mio. Weitere wesentliche Verkäufe oder Akquisitionen erfolgten nicht. In einem anspruchsvollen Vermietungsumfeld konnte Intershop die Leerstandsquote auf 10.6% reduzieren. Die negativen Zinsen führten zu einem spürbaren Anstieg der Zinskosten, die jedoch durch zusätzliche Finanzerträge kompensiert werden konnten. Der Erfolgsbeitrag der assoziierten Gesellschaft beläuft sich für das abgeschlossene Geschäftsjahr, trotz eines negativen Einflusses infolge des starken Schweizer Frankens von CHF 1.6 Mio., auf über CHF 1 Mio.

Die Liegenschaftserträge befinden sich auf Vorjahresniveau. Erfreulicherweise konnte der Ertrag der Renditeliegenschaften um mehr als 1% gesteigert werden, während sich derjenige der Entwicklungliegenschaften erwartungsgemäss reduzierte. Die Leerstandsquote der

Renditeliegenschaften bildete sich innert Jahresfrist um 0.4 Prozentpunkte zurück. Die Bruttorendite dieser Liegenschaften beläuft sich auf 6.5% und die Nettorendite auf attraktive 5.7%. Um die Finanzierung weiter zu diversifizieren, platzierte Intershop im April 2015 eine weitere Anleihe in der Höhe von CHF 100 Mio. am Kapitalmarkt. Die Mittel sind primär zur Rückführung von Hypotheken vorgesehen, die im April 2016 auslaufen.

Geschäftsverlauf

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) sorgte zu Beginn des Berichtsjahres mit der Aufgabe des Euro-Mindestkurses für einen Paukenschlag. Der Schweizer Franken wertete innert Minuten stark auf. Diese rasante Aufwertung stellte viele Unternehmen, deren Wertschöpfung zum grossen Teil in der Schweiz erfolgt und die ihre Produkte oder Dienstleistungen im Euroraum vertreiben, vor grosse Herausforderungen und sie begannen, den Kostendruck auch an die Immobilienbranche weiterzugeben. Da sich der Schweizer Franken im Verlaufe des Jahres gegenüber dem Euro und insbesondere dem USD wieder abschwächte, wurde Intershop von dieser Entwicklung im Vermietungsgeschäft jedoch weniger stark getroffen als zunächst befürchtet.

Eine Massnahme der SNB zur Schwächung des Schweizer Frankens war die Einführung von Negativzinsen. Diese Massnahme zeigte schnell Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt. Mit negativen Zinsen konfrontierte Investoren waren bereit, für vermeintlich risikoarme Investitionen, insbesondere Wohnliegenschaften oder Objekte an besten Lagen, noch höhere Kaufpreise zu akzeptieren, respektive sich mit noch tieferen Renditen zufrieden zu geben. Im Verlaufe des Jahres hat sich die Segmentierung des Transaktionsmarktes weiter akzentuiert. Die Nachfrage nach den erwähnten «problemlosen» Liegenschaften ist weiter angestiegen, während das Transaktionsvolumen bei den «schwierigeren» Liegenschaften zunehmend abnahm.

Entwicklungen im Bestand im Vordergrund

In diesem Umfeld war Intershop bislang nicht in der Lage, namhafte neue Objekte oder Projekte zu erwerben. Der Fokus lag daher weiterhin auf der Entwicklung des eigenen Portfolios. Das Promotionsprojekt «eden5» wurde zeit- und kostengerecht erstellt und die 27 Eigentumswohnungen im ersten Semester 2015 den Erwerbern übergeben. Der Gestaltungsplan «AuPark» und die notwendige Zonenplanrevision wurden erarbeitet und im Juni den Behörden eingereicht, die sie gegenwärtig prüfen. In Basel erfolgte die öffentliche Planaufgabe für die Verdichtung an der Redingstrasse / Lehenmattstrasse. Erfreulicherweise wurde diese noch

im abgelaufenen Jahr im Grossen Rat behandelt und gutgeheissen. Auch das Bauvorhaben für die drei Mehrfamilienhäuser in Kilchberg kommt planmässig voran. Beim Bauprojekt «eden7» in Zürich wird nun die detaillierte Architektur des Projekts vorangetrieben, nachdem ein Rekurrent seine Einsprache zurückgezogen hat. Die Fertigstellung der voraussichtlich 17 Eigentumswohnungen und der drei Ateliers im Erdgeschoss ist frühestens im zweiten Semester 2018 realistisch.

Ein weiterer wesentlicher Schwerpunkt lag unverändert in der Vermietung leer stehender oder gekündigter Flächen. Für die Büromietflächen in der auf Grundlage nachhaltiger Kriterien sanierten Liegenschaft «Edenstrasse 20» besteht ein erfreuliches Interesse. Ein neuer Mieter ist bereits im Herbst eingezogen und wird per 1. Juli 2016 eine weitere halbe Etage übernehmen. Für die beiden verbliebenen Etagen laufen fortgeschrittene Verhandlungen für einen Bezug im Sommer 2017. Die Vermietung von gewerblichen Flächen bleibt aber nach wie vor sehr anspruchsvoll. In einigen wenigen begründeten Fällen hat Intershop Mietern, die direkt von der Stärke des Schweizer Frankens betroffen waren, eine temporäre Mietzinsreduktion gewährt, diese jedoch in der Regel mit einer Gegenleistung verknüpft. Die bisherigen Zugeständnisse sind, bezogen auf die gesamten Mieteinnahmen, nicht wesentlich. Die Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment, in dem Intershop primär tätig ist, blieb hoch. Die negative Teuerung und der rückläufige Referenzzinssatz verunmöglichen jedoch Mietzinserhöhungen im Bestand.

Unverändert drohen die wohl grössten Risiken für die Immobilienwirtschaft auf regulatorischer Ebene. So ist die Verschärfung der Bewilligungspflicht für Ausländer beim Erwerb von Immobilien (Lex Koller) nach wie vor nicht vom Tisch. Auch die Umsetzung der Einwanderungsinitiative sowie die Unternehmenssteuerreform III werden substantziellen Einfluss auf die Wirtschaft und damit auf das Immobilienwesen haben.

Die assoziierte Gesellschaft Corestate Capital Holding S.A. erreichte 2015 erneut ein gutes Resultat. Im Hinblick auf den geplanten Börsengang wurde die bisherige Beteiligung an der Corestate Capital AG, Zug, als Sacheinlage in die Corestate Capital Holding S.A., Luxemburg, eingebracht. Die Beteiligungsverhältnisse blieben unverändert. In einem für Börsengänge kleinerer Unternehmen schwierigen Umfeld wurde im November 2015 entschieden, von einem Börsengang abzusehen. Das Resultat der Corestate wurde durch die Kosten des nicht zustande gekommenen Börsengangs spürbar belastet.

Das von den Hauptaktionären der Gruppe gewährte befristete Darlehen für den Kauf von definierten Detailhandelsimmobilien an Toplagen in mittleren Städten in Deutschland wurde bereits im Dezember 2015 teilweise zurückgeführt.

Ausblick

Die Herausforderungen für Intershop werden sich vorerst nicht verändern. Das Vermietungsumfeld für gewerbliche Flächen bleibt anspruchsvoll, und auch im Mietwohnungsmarkt mehrren sich die Anzeichen, dass der Zenit überschritten sein könnte. Gewerbliche Mieter stehen unverändert unter einem hohen Kostendruck, was zu Flächenreduktionen oder der Aufgabe ganzer Standorte führt. Intershop geht deshalb davon aus, dass die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften per Ende 2016 über dem Vergleichswert Ende 2015 liegen wird. Aus heutiger Sicht ist eine Grössenordnung von gegen 12% zu erwarten. Das negative Zinsumfeld wird durch die Rückführung von Hypotheken im Frühjahr 2016 sollte sich der Finanzaufwand jedoch gegenüber dem Vorjahr reduzieren. Die sich als Folge der negativen Zinsen ergebenden Opportunitäten zum Verkauf von Liegenschaften sollen realisiert werden, um durch Verkäufe weitere erarbeitete Mehrwerte zu realisieren. Sollte der Transaktionsmarkt bei den für Intershop interessanten «Liegenschaften mit Herausforderungen» wieder liquider werden, würde dies die Akquisition neuer Liegenschaften vereinfachen. Mittelfristig werden durch laufende Entwicklungen im Portfolio auch weitere substantielle Mehrwerte realisiert. Der Einfluss der Neubewertung der Liegenschaften sowie der Einfluss der assoziierten Gesellschaft auf das Resultat 2016 sind nicht abschätzbar. Intershop geht jedoch weiterhin davon aus, im Mehrjahresdurchschnitt eine Eigenkapitalrendite von mindestens 8% erwirtschaften zu können.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung danken den Aktionären und Geschäftspartnern, insbesondere auch den Mietern, für ihr Vertrauen in die Leistungsfähigkeit der Intershop. Darüber hinaus dankt der Verwaltungsrat der Geschäftsleitung sowie allen Mitarbeitern der Intershop-Gruppe für ihren erfolgreichen Einsatz.



Dieter Marmet
Präsident des
Verwaltungsrats



Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer

Zürich, 24. Februar 2016

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1'000)

31.12.2015

31.12.2014

Aktiven

Umlaufvermögen

Flüssige Mittel	75'934	68'033
Wertschriften und Festgeldanlagen	43'026	3'972
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	204	287
Sonstige kurzfristige Forderungen	868	380
Darlehen an assoziierte Gesellschaft	22'539	0
Promotionsliegenschaften	6'391	19'496
Rechnungsabgrenzungen	2'180	1'762
Total Umlaufvermögen	151'142	93'930

Anlagevermögen

Renditeliegenschaften	1'113'684	1'095'213
Entwicklungsliegenschaften	126'131	118'715
Beteiligung an assoziierter Gesellschaft	11'475	14'526
Übrige Sachanlagen	82	117
Immaterielle Anlagen	215	246
Latente Steuerguthaben	111	358
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen	1'947	1'947
Total Anlagevermögen	1'253'645	1'231'122

Total Aktiven

1'404'787

1'325'052

Passiven

Kurzfristiges Fremdkapital

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	85'350	27'550
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4'433	10'308
Steuerverbindlichkeiten	6'533	11'254
Kurzfristige Rückstellungen	1'168	1'238
Rechnungsabgrenzungen	24'122	28'154
Total kurzfristiges Fremdkapital	121'606	78'504

Langfristiges Fremdkapital

Langfristige Finanzverbindlichkeiten	576'393	561'409
Derivative Finanzinstrumente	24'619	21'758
Latente Steuerverbindlichkeiten	121'301	117'068
Langfristige Rückstellungen	3'350	2'919
Total langfristiges Fremdkapital	725'663	703'154
Total Fremdkapital	847'269	781'658

Eigenkapital

Aktienkapital	20'000	20'000
Kapitalreserven	6'026	5'887
Gewinnreserven	531'492	517'507
Total Eigenkapital	557'518	543'394

Total Passiven

1'404'787

1'325'052

Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	2015	2014
Liegenschaftsertrag	83'941	83'805
Erfolg aus Verkauf	12'451	17'309
Übriger Erfolg	2'779	2'701
Total betrieblicher Ertrag	99'171	103'815
Liegenschaftsaufwand	9'135	9'345
Personalaufwand	9'121	9'561
Administrativer Aufwand	2'220	1'965
Total betrieblicher Aufwand	20'476	20'871
Bewertungsveränderungen	2'582	1'499
Betriebsergebnis (EBIT)	81'277	84'443
Finanzertrag	2'925	951
Finanzaufwand	-16'175	-15'173
Ergebnis aus assoziierter Gesellschaft	1'047	3'969
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern	69'074	74'190
Ertragssteuern	-12'883	-12'424
Reingewinn	56'191	61'766
Reingewinn pro Aktie (CHF)	28.11	30.52

Kontakt

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
E-Mail info@intershop.ch
www.intershop.ch

Generalversammlung 2016

Donnerstag, 31. März 2016
Cigarettenfabrik Eventhalle 268
Sihlquai 268, 8005 Zürich

Berichterstattung

Bilanz-Medienkonferenz am 2. März 2016
Halbjahresbericht 2016 am 25. August 2016

Anlageprodukte

Namenaktie
1.5% Obligationenanleihe 2014 – 2019
1.125% Obligationenanleihe 2015 – 2023

Valorenummer

27'377'479
23'483'367
27'577'643

Ticker-Symbol

ISN
ISH14
ISH15

Investor Relations

Cyryll Schneuwly

Dieser Kurzbericht ist ein Auszug aus dem Geschäftsbericht 2015, der auf www.intershop.ch verfügbar ist.

Rechtlich relevant ist ausschliesslich der vollständige Geschäftsbericht 2015.