

**Präsentation
des Geschäftsergebnisses
der Intershop Holding AG**

2015



Inhaltsverzeichnis

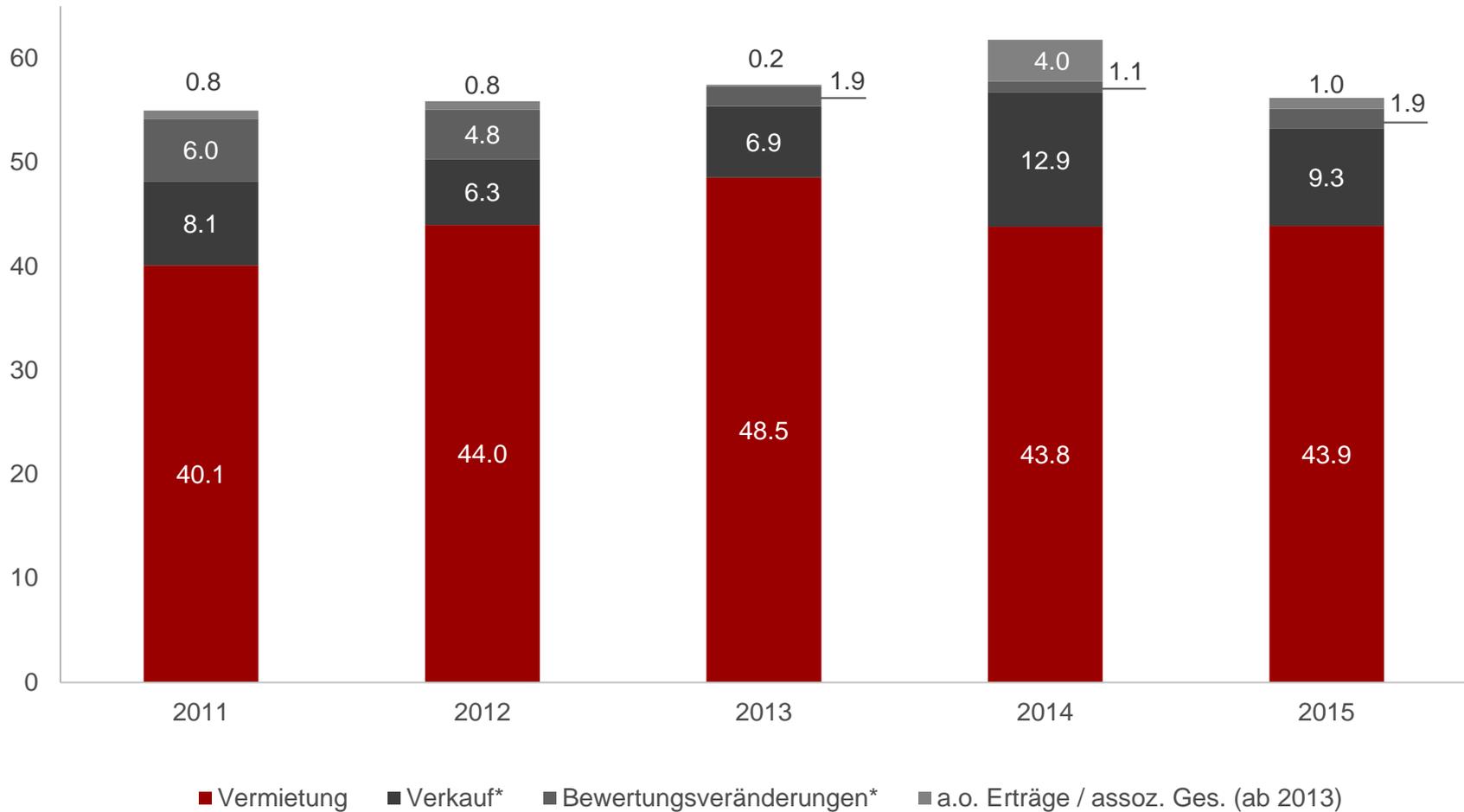
	Seite
Wichtige Ereignisse 2015	3
Unverändert überwiegender Teil des Reingewinns aus Vermietung	4
Eigenkapitalrentabilität erneut über 10%	5
Net Asset Value pro Aktie um 10% gesteigert	6
Reingewinn pro Aktie substanziell über Dividende	7
Breite Aktionärsstruktur	8
Stabiles Kernaktionariat	9
Referenzindex SXI Real Estate Shares deutlich übertroffen	10
Diversifiziertes Schweizer Portfolio mit Fokus auf die Region Zürich	11
Portfoliorentabilität mit 5.7% Nettorendite unverändert hoch	12
Reduktion der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften	13
Diversifikation bezüglich Nutzungsart nahezu unverändert	14
Diversifizierter Mietermix mit bonitätsstarken Hauptmietern	15
Ausgeglichenes Mietvertragsfähigkeitsprofil	16
Entwicklungen	17
Corestate Capital: Transaktionen 2015	24
Erfolgsrechnung	25
Positive Bewertungsveränderungen von 0.2%	27
Bilanz	32
Diversifizierte Finanzierung mit neuer Anleihe und EK-Quote von 39.7%	33
Anlage der liquiden Mittel während des Jahres überwiegend in Festgeldern	36
Ausblick 2016	38
53. ordentliche Generalversammlung	39
Ihre Ansprechpartner	40

Wichtige Ereignisse 2015

-  Promotionsprojekt «eden5» in Zürich erfolgreich abgeschlossen
-  Planung Promotionsprojekt «eden7» in Zürich wird vorangetrieben
-  Gestaltungsplan und Teilzonenplanänderung für «AuPark» in Wädenswil eingereicht
-  Bau Mehrfamilienhäuser in Kilchberg nach Plan; Vermietung gestartet
-  Überbauungsplan «Albanteich-Promenade» in Basel bewilligt
-  Aus den Renditeliegenschaften hohe Nettorendite von 5.7% erarbeitet; Leerstandsquote leicht tiefer bei 10.6%
-  Assoziierte Gesellschaft «Corestate» mit gutem Resultat
-  Aktives Kapitalmanagement mit Emission weiterer Anleihe
-  Rückgang Reingewinn um 9% auf CHF 56.2 Mio.; Eigenkapitalrendite von 10.4%

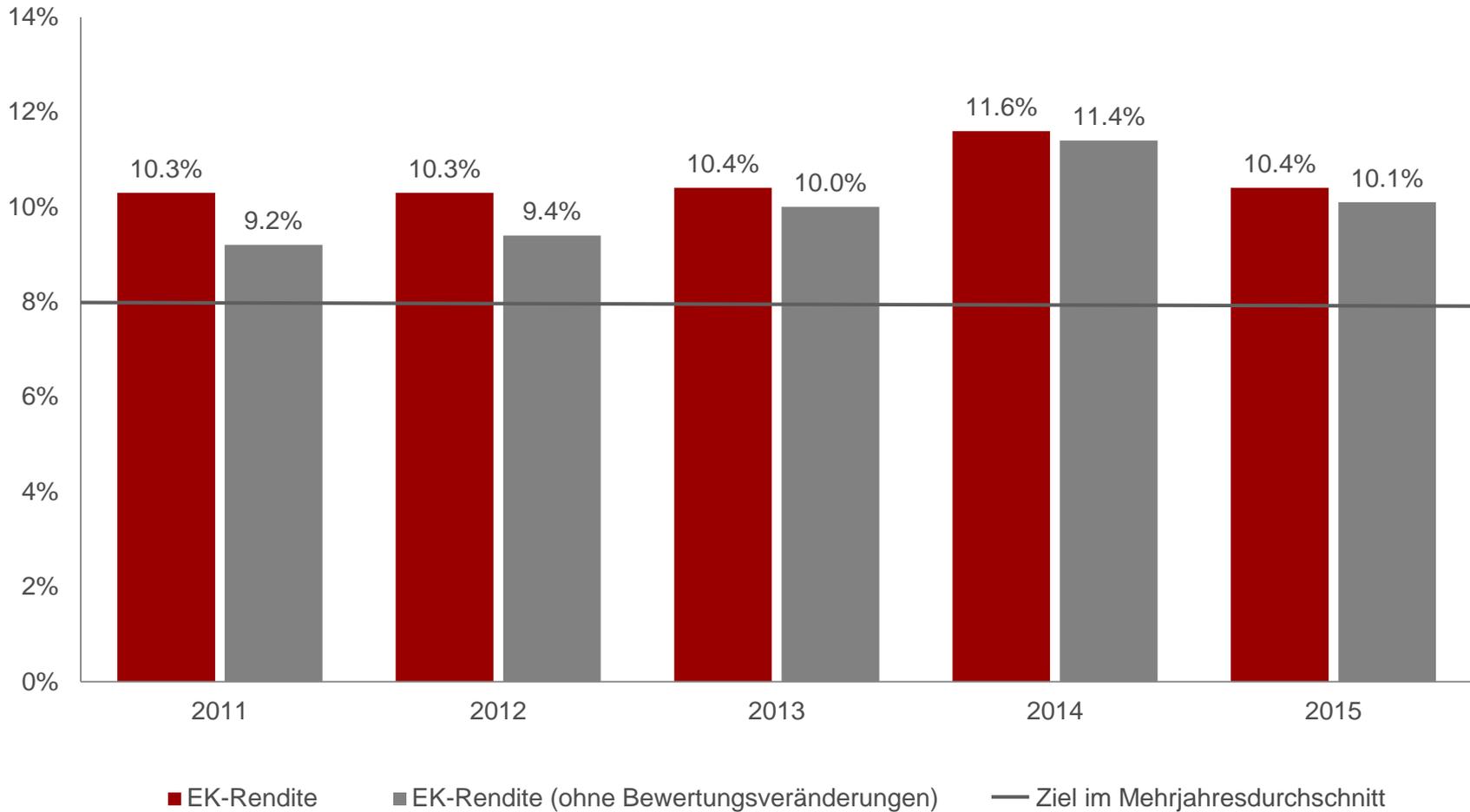
Unverändert überwiegender Teil des Reingewinns aus Vermietung

Mio. CHF

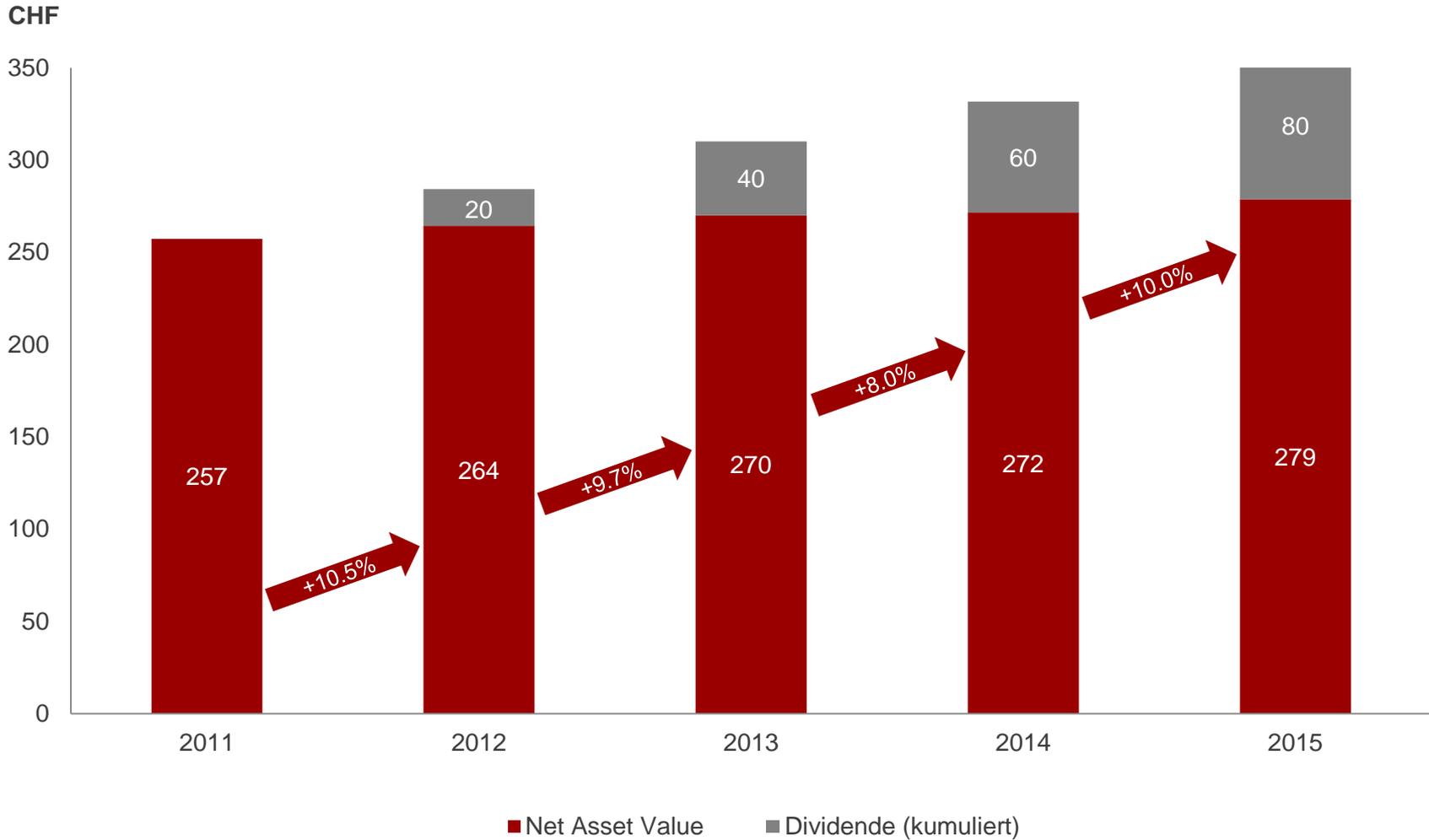


* Latenter Steueraufwand zum durchschnittlichen Steuersatz

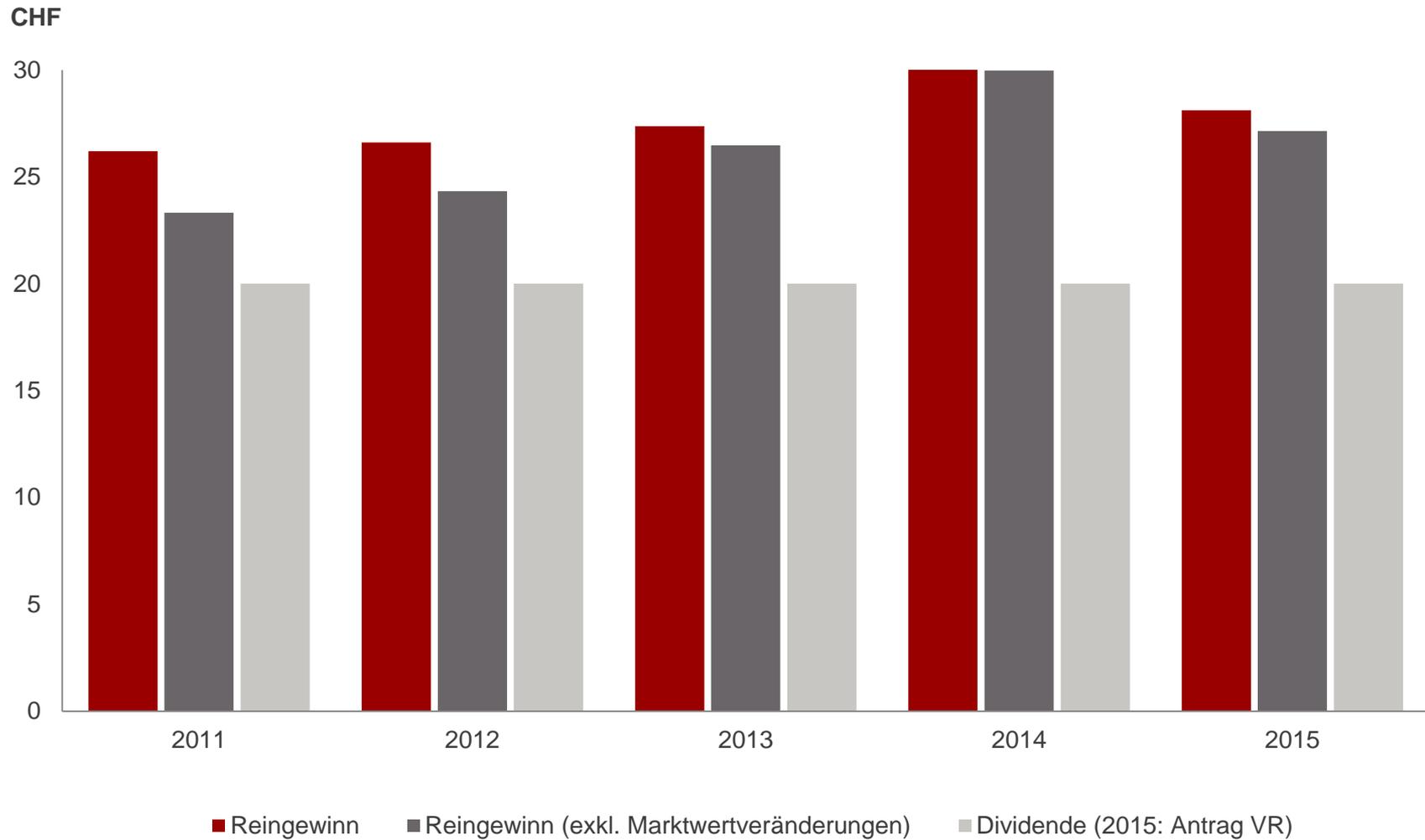
Eigenkapitalrentabilität erneut über 10%



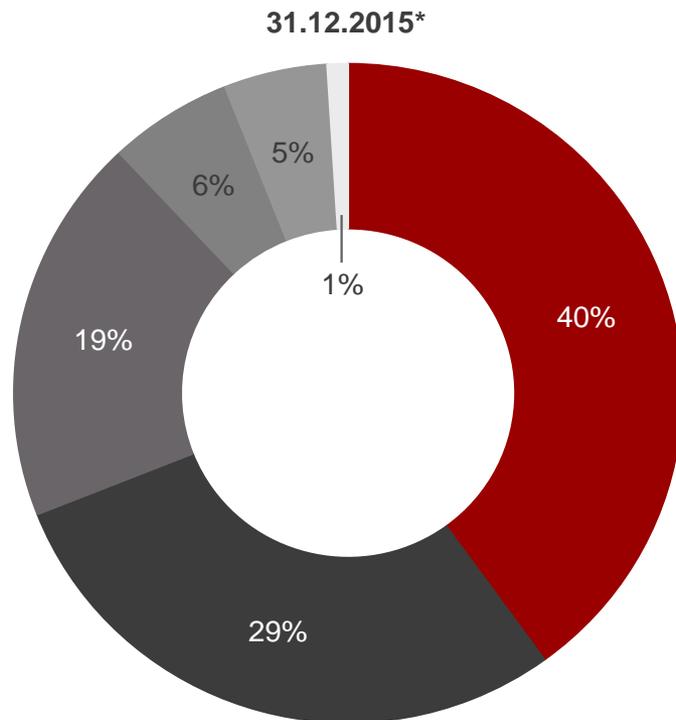
Net Asset Value pro Aktie um 10% gesteigert



Reingewinn pro Aktie substanziell über Dividende



Breite Aktionärsstruktur



 Rund 1'100 eingetragene Aktionäre

 97% der eingetragenen Aktionäre haben Domizil in der Schweiz

 Family Offices, sonst. jur. Personen

 Pensionskassen, Vorsorgeeinrichtungen, Versicherungen

 Dispo-Bestand

 Banken, Fonds, Investmentgesellschaften

 Natürliche Personen

 VR / Management

* stichtagsbezogen

Stabiles Kernaktionariat

	Beteiligung
Patinex AG, Wilen (Martin und Rosmarie Ebner)	33.5%
CPV/CAP Pensionskasse Coop, Basel	10.5%
AXA Leben AG, Winterthur	6.1%
General Oriental Investments SA, Genf*	3.4%
Relag Holding AG, Hergiswil	3.3%

Beteiligung gemäss Aktienregister per 31.12.2015 oder letzter Meldung gemäss Börsengesetz (BEHG)

Meldepflichtige Transaktionen:

09.01.2015 Grapal Holding AG unterschritt 3%

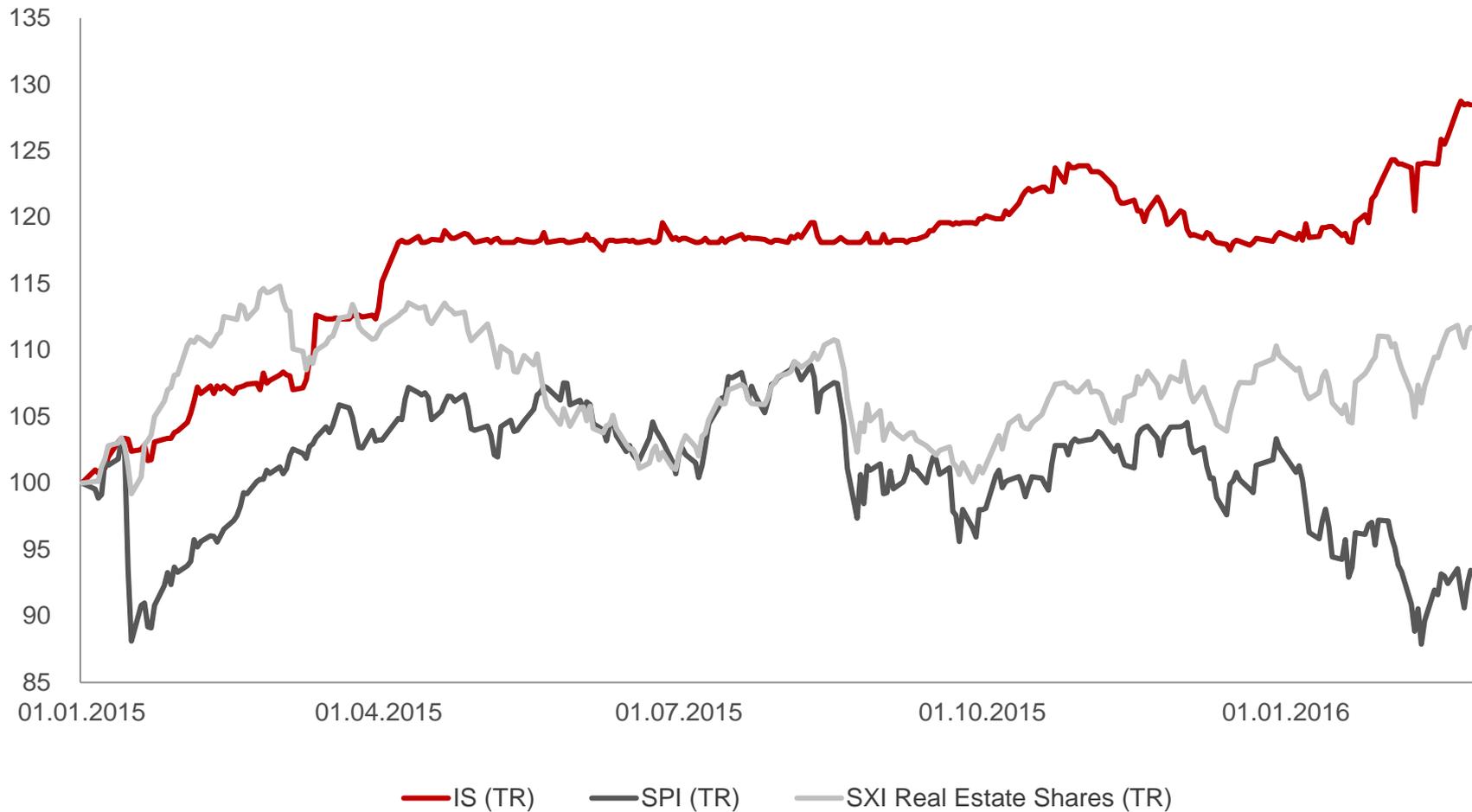
29.01.2015 AXA Leben AG überschritt 3%

02.09.2015 AXA Leben AG überschritt 5%

* Meldung vom 17.08.2011 Basis des Stimmrechtanteils ist die Anzahl ausstehender Aktien per Datum der Meldung.

Referenzindex SXI Real Estate Shares deutlich übertroffen

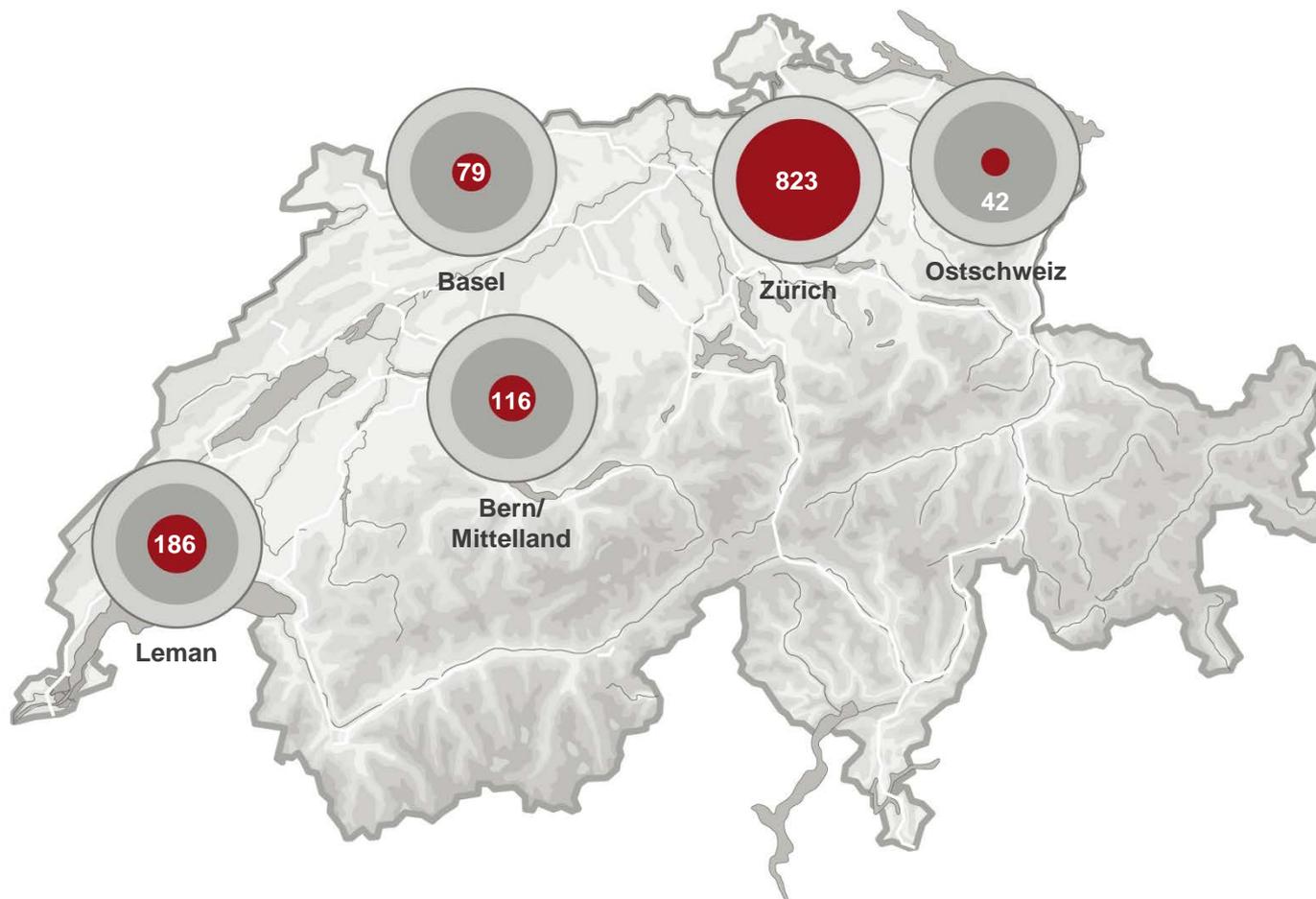
Dividenden reinvestiert, indiziert



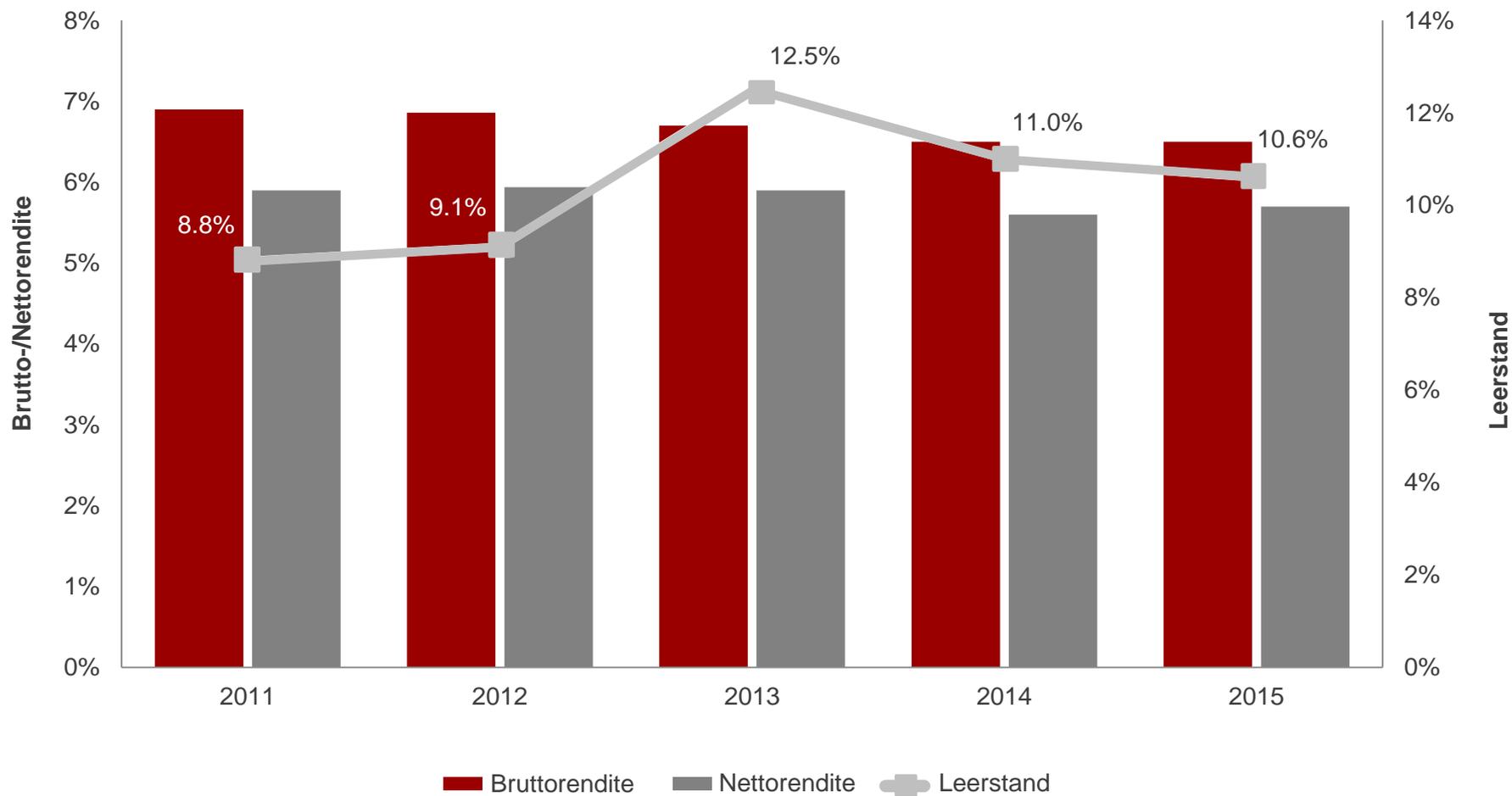
Quelle: Bloomberg

Diversifiziertes Schweizer Portfolio mit Fokus auf die Region Zürich

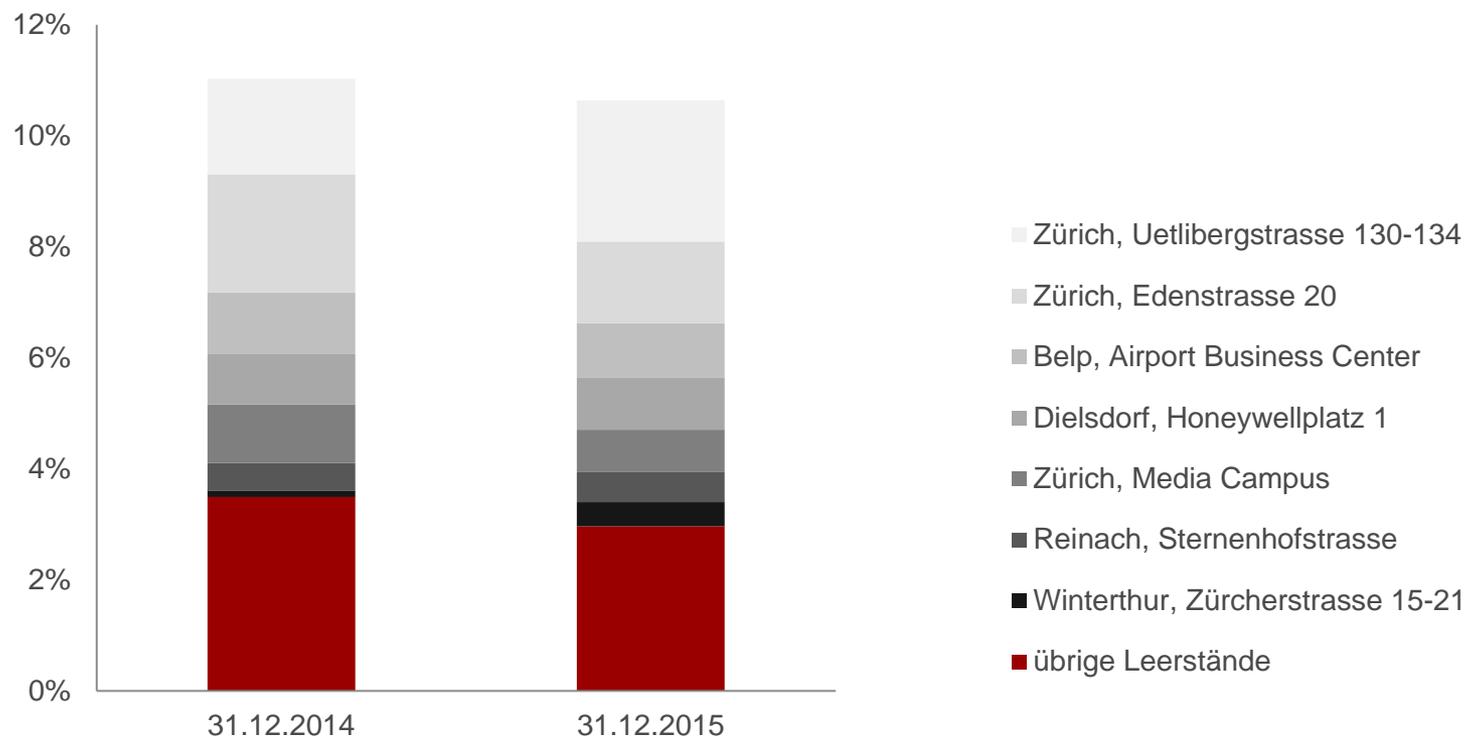
Wert des Immobilienportfolios in Mio. CHF



Portfoliorentabilität mit 5.7% Nettorendite unverändert hoch



Reduktion der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften

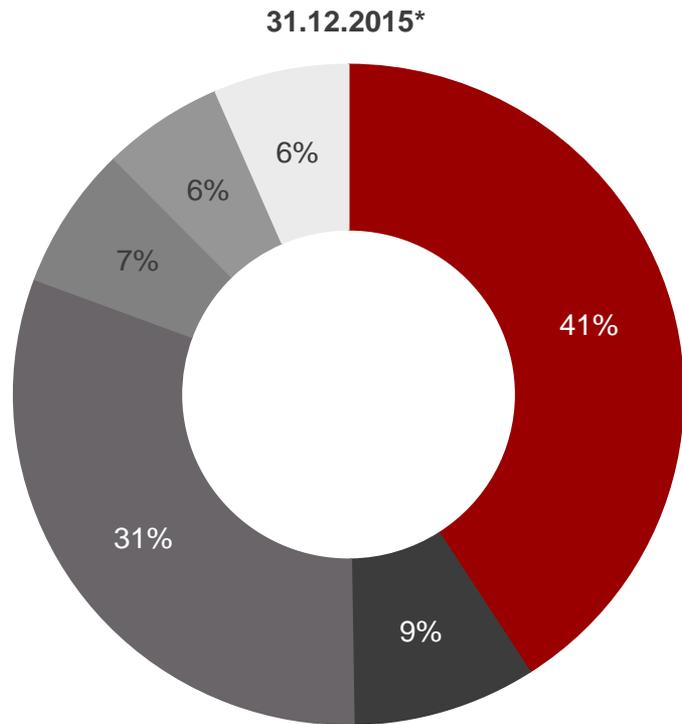


 Diverse Vermietungserfolge ermöglichten Abbau des Leerstands in einem anspruchsvollen Markt

 Zürich, Edenstrasse 20: Erste Vermietungserfolge noch während Sanierung

 Zürich, Uetlibergstrasse: Weitere Kündigung eines Mieters erhöhte Leerstände

Diversifikation bezüglich Nutzungsart nahezu unverändert

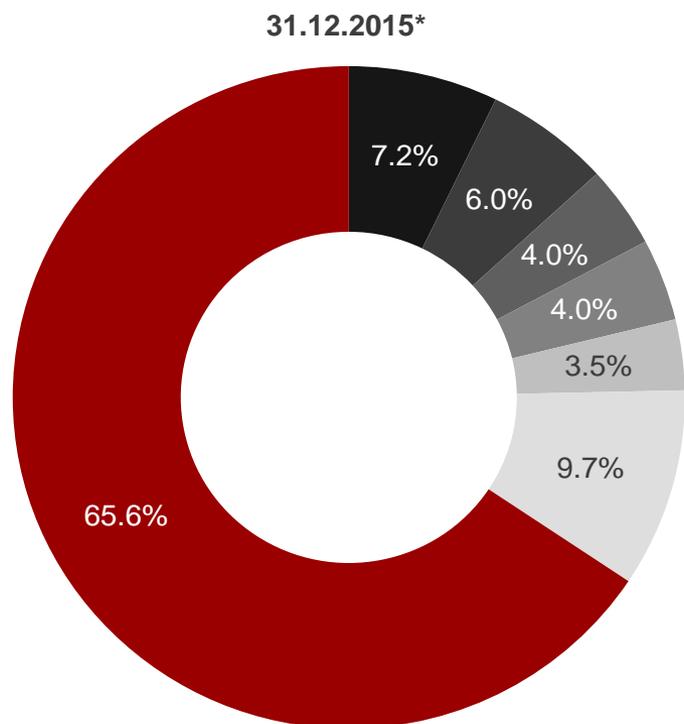


- Diversifikation der Erträge
- Gewerbe und Logistik als stabiles Element
- Bildungswesen als zukunftsweisendes Segment
- Detailhandel
 - keine Shopping-Center mehr
 - ausschliesslich Erdgeschoss-Nutzungen

■ Büro ■ Bildungswesen ■ Gewerbe, Logistik ■ Detailhandel, Gastronomie ■ Wohnen ■ Parking

* stichtagsbezogen

Diversifizierter Mietermix mit bonitätsstarken Hauptmietern



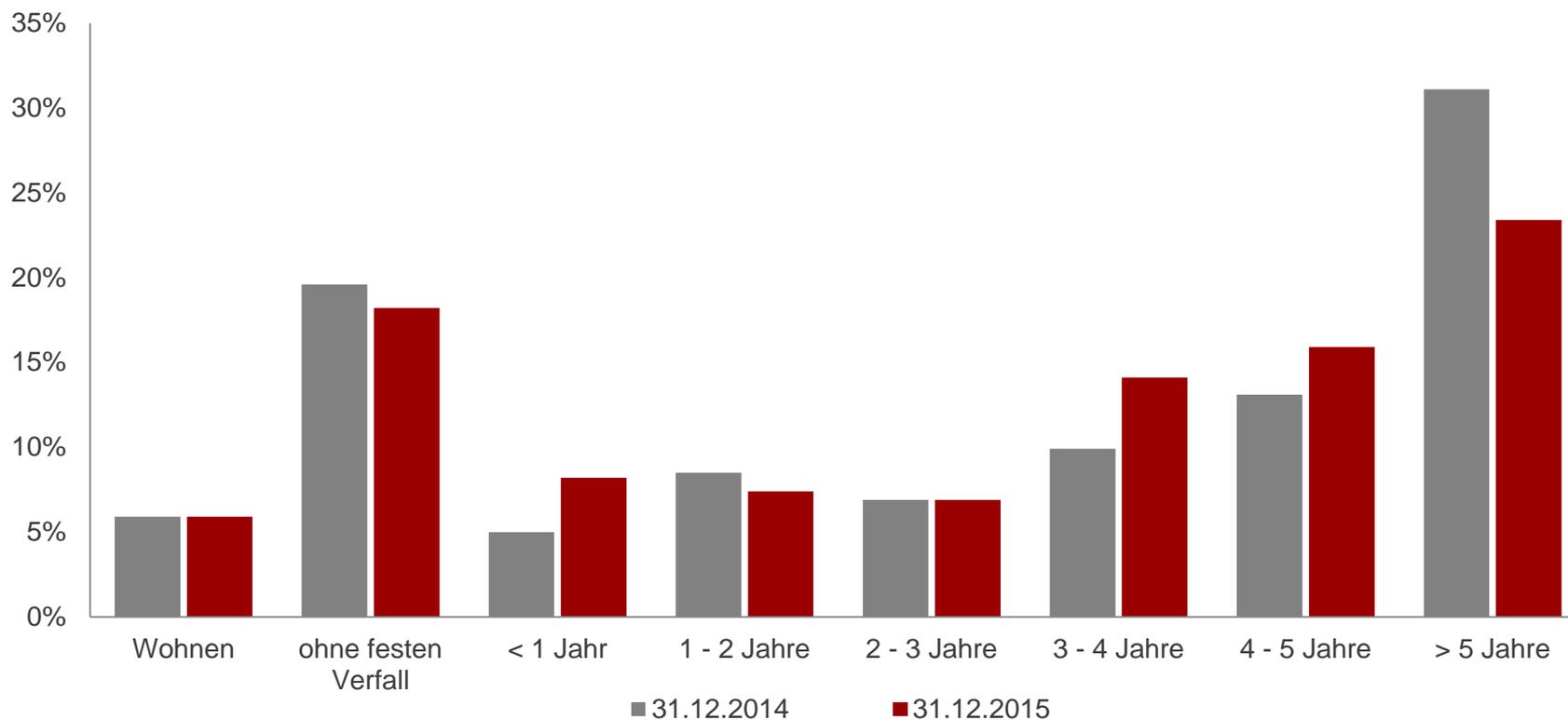
-  Total öffentliche Hand: 16.3%
-  Kanton Zürich und Kanton Waadt mit stabilen Anteilen
-  Kanton Zürich: ein Mieter – verschiedene Nutzer
 - KV Business School
 - Kantonsarchäologie und Denkmalpflege
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit: RAV
 - Berufsfachschule Winterthur
 - weitere

Kanton Zürich
 Kanton Waadt
 Migros
 Savin Schmidt
 Sulzer Chemtech
 Mieter 6 - 10
 restl. Mieter

* stichtagsbezogen

Ausgeglichenes Mietvertragsfähigkeitsprofil

Mietvertragsfälligkeiten in % des Mietertrages



		2015	2014
Ø Laufzeit aller Verträge	Jahre	3.5	3.6
Ø Laufzeit der befristeten Verträge	Jahre	4.4	4.9



 Erstellung von 27 Eigentumswohnungen

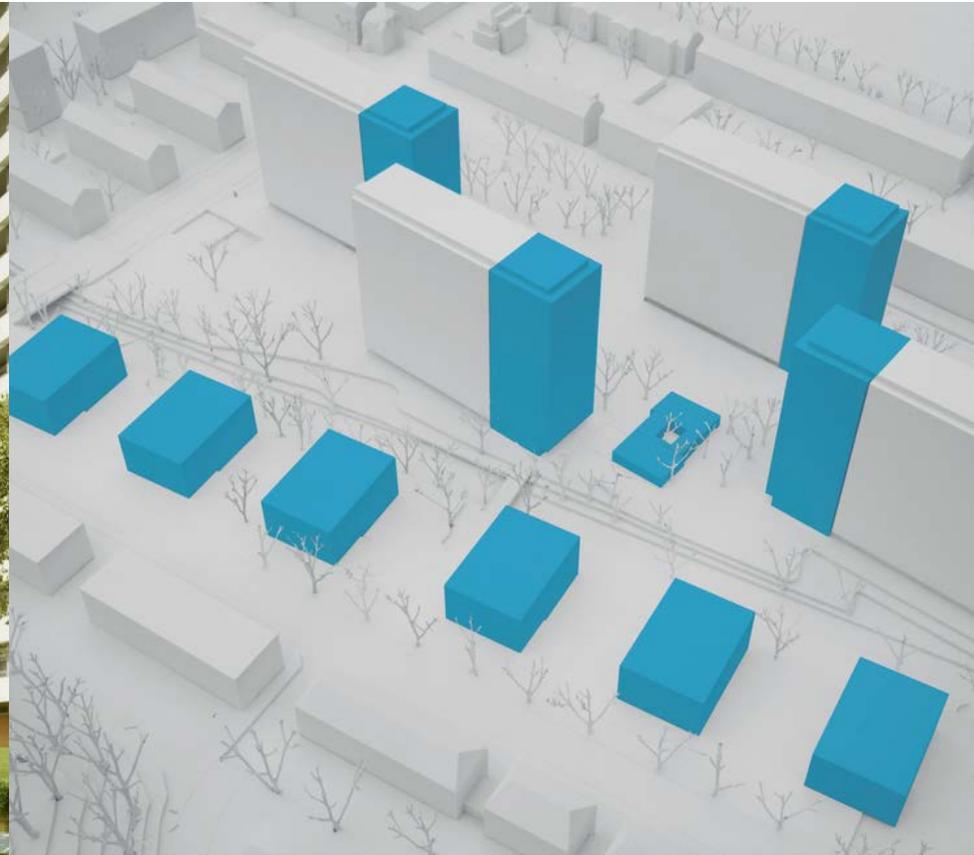
 Übergabe der Wohnungen an die Käufer im Juni 2015 abgeschlossen



- Denkmalgeschütztes «Philips»-Haus aus den 50er Jahren umfassend saniert
- Ausbau der noch leer stehenden Flächen wird erfolgen, wenn diese vermietet sind

- Voraussichtlich Nachhaltigkeitslabel «LEED GOLD» oder «LEED PLATIN» erreicht
- Rund 2'700 m² im Berichtsjahr vermietet; für verbleibende Flächen laufen Verhandlungen

Entwicklung – Basel «Albanteich-Promenade»



 Überbauungsplan mit dem Ziel einer höheren Ausnutzung (Verdichtung) im Jahr 2015 eingereicht

 Eigentümer wollen gesamthaft rund 200 zusätzliche Wohnungen erstellen

 Grosser Rat stimmt im Dezember 2015 dem Überbauungsplan zu

 Einreichung der gemeinsamen Baueingabe im Jahr 2017 vorgesehen

Entwicklung – Genf, Rue de Lausanne 42 + 44



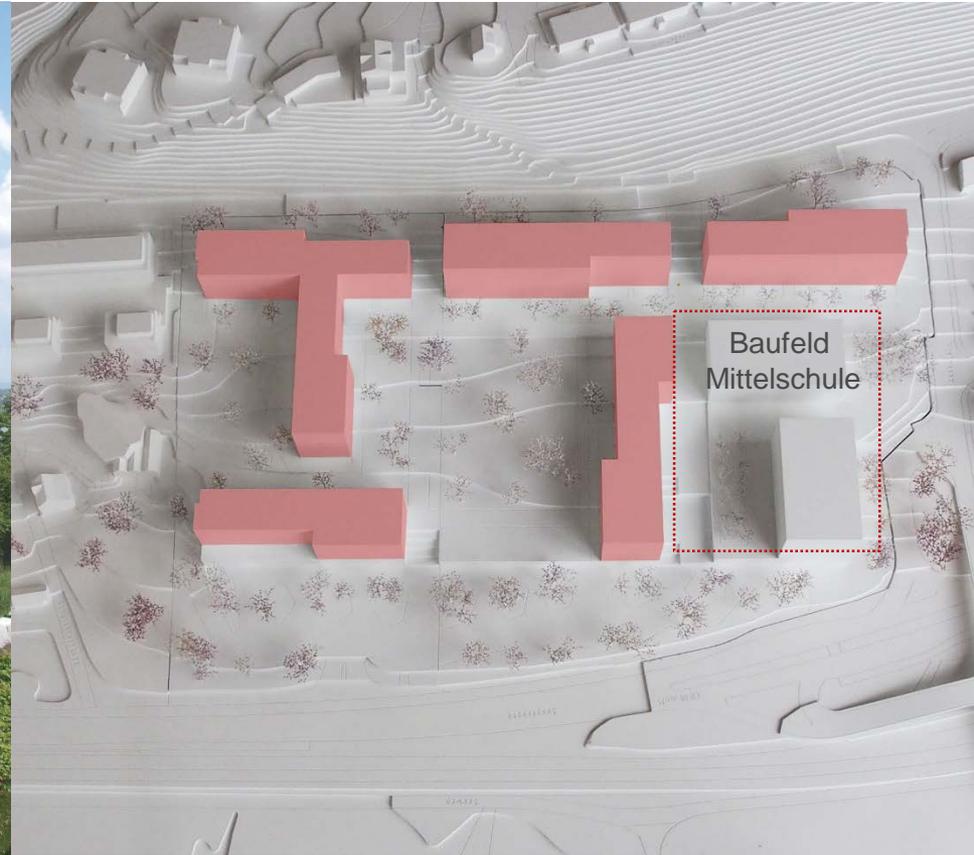
 Geschäftshaus mit substanziellem Wohnanteil aus den 60er Jahren

 Fassadensanierung nur mit gleichzeitiger Aufstockung ökonomisch sinnvoll

 Baugesuch für drei zusätzliche Etagen Wohnnutzung vom Kanton Genf bewilligt

 Einsprache der Stadt Genf soll beseitigt werden

Entwicklung – Au-Wädenswil «AuPark»



 Industriearéal von 43'000 m²; Leerstand 60%

 Gestaltungsplan und Teilzonenplanänderung bei der Stadt in Prüfung

 Bewerbung als neuer Standort der geplanten «Mittelschule Zimmerberg» in der zweiten Runde

 Investitionsvolumen und Realisierung noch offen



- Baurecht im September 2014 eingetragen
- Fortgeschrittene Bauarbeiten für die drei Objekte mit gesamthaft 18 Mietwohnungen

- Gute Nachfrage nach den Wohnungen – für rund 2/3 Wohnungen liegen Reservationen vor
- Bezug voraussichtlich anfangs Juli 2016



-  Letzte Entwicklungsparzelle im Giesshübel-Areal
-  Es sollen 17 Wohnungen und 3 Ateliers erstellt werden

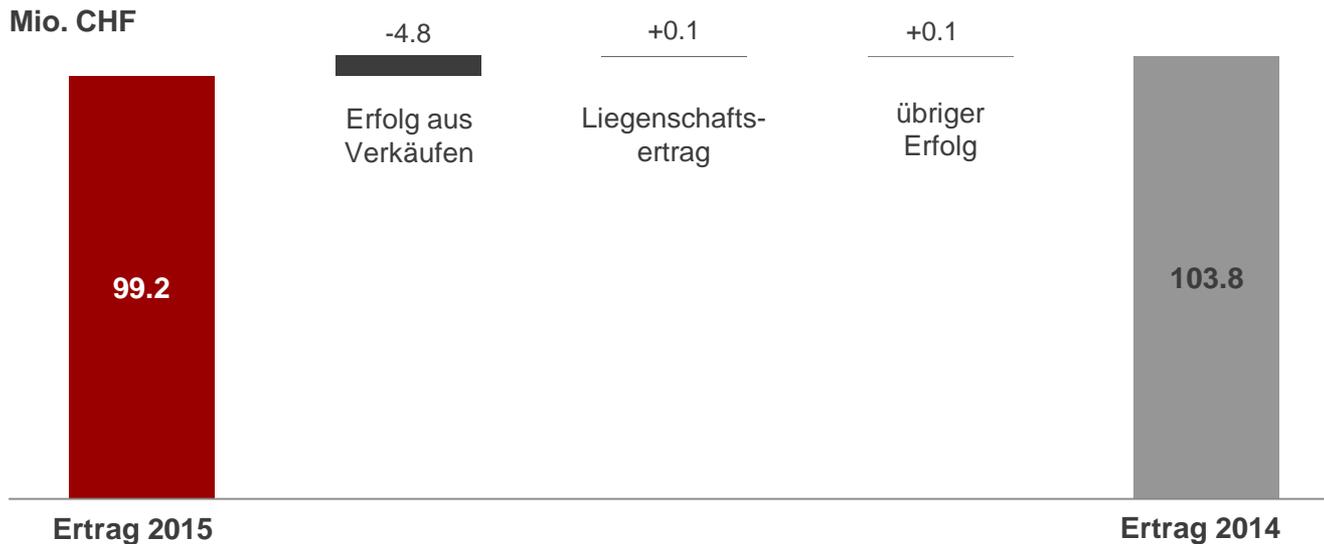
-  Rückzug der Einsprache gegen die Baubewilligung
-  Baubeginn voraussichtlich im 2. Semester 2016

Corestate: Auszug aus der Transaktionsliste 2015

Transaktion	Highlights
	<p>Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Transaktionsvolumen: €83 Mio. • Einheiten: 2'270 • Verkauf: Q1 2015 <ul style="list-style-type: none"> • Erwerb mit signifikantem Abschlag • Starkes Mietzinswachstum • Deutliche Reduktion der Leerstände
	<p>Projektentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Investitionsvolumen: €432 Mio. • Einheiten: 1'350 • Akquisition: Q2 2015 • Fertigstellung: 2019 <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung «Danube Flats» und «Trillple» in Wien zusammen mit lokalen Partnern • Erstellung von Miet- und Eigentumswohnungen sowie gewerbliche Nutzungen • Zukünftig höchster Wohnturm in Wien mit einer Höhe von 150 Metern
	<p>Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Transaktionsvolumen: €103 Mio. • Einheiten: 2'742 • Verkauf: Q4 2015 <ul style="list-style-type: none"> • Verschiedene Portfolios in fünf deutschen Bundesländern • Zum Akquisitionszeitpunkt substanzieller aufgetauter Unterhalt • Restrukturierung der Finanzierungen • Ausführung der substanziellen Investitionen
	<p>Studentenwohnheim</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einheiten: 589 • Akquisition: Q1 2014 • Fertigstellung: Q4 2015 <ul style="list-style-type: none"> • Landmark Studentenwohnheim in Wien • Beste Lage direkt beim neuen Campus der Wirtschaftsuniversität Wien
	<p>«High-street»-Immobilien</p> <ul style="list-style-type: none"> • Investitionsvolumen: €450 Mio. • Anzahl Objekte: 55 • Akquisition: 2015 • Haltedauer gem. BP: 4 Jahre <ul style="list-style-type: none"> • Hochwertige Retailstandorte in den Einkaufspassagen mittelgrosser deutscher Städte • Top Mieter mit durchschnittlicher Vertragslaufzeit von 6 Jahren

Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen von CHF 12.4 Mio.

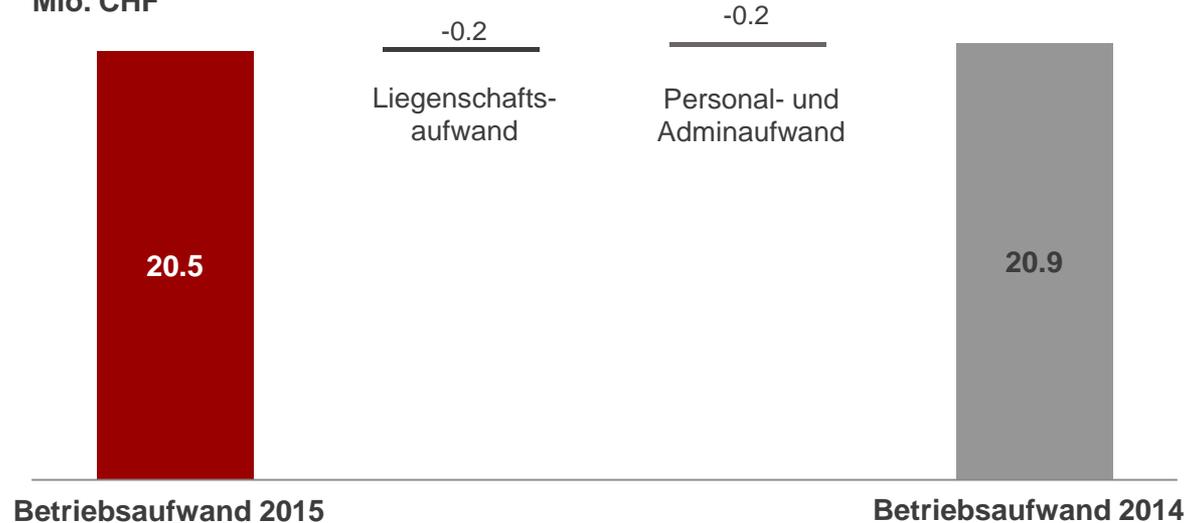
		2015	2014	Δ
Liegenschaftsertrag	Mio. CHF	83.9	83.8	+0.2%
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	12.4	17.3	
Übriger Erfolg	Mio. CHF	2.8	2.7	
Total betrieblicher Ertrag	Mio. CHF	99.2	103.8	



Liegenschaftsaufwand 10.9% des Liegenschaftsertrags

		2015	2014	Δ
Liegenschaftsaufwand	Mio. CHF	9.1	9.3	-2.2%
Personal- und Administrationsaufwand	Mio. CHF	11.3	11.5	-1.6%
Total betrieblicher Aufwand	Mio. CHF	20.5	20.9	
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	2.6	1.5	
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	81.3	84.4	-3.7%

Mio. CHF

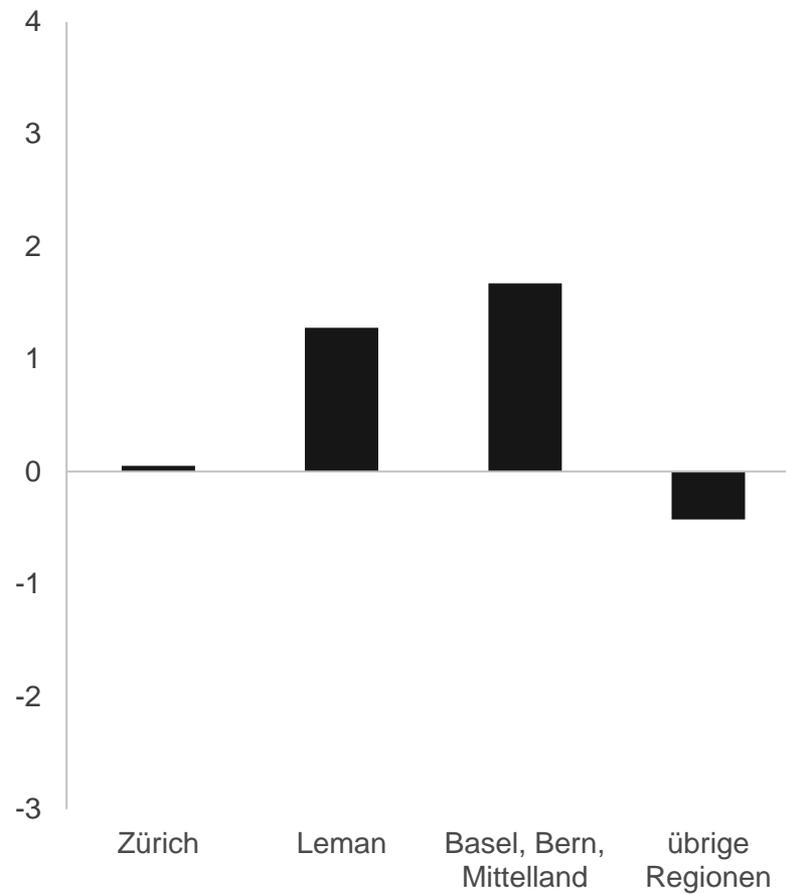
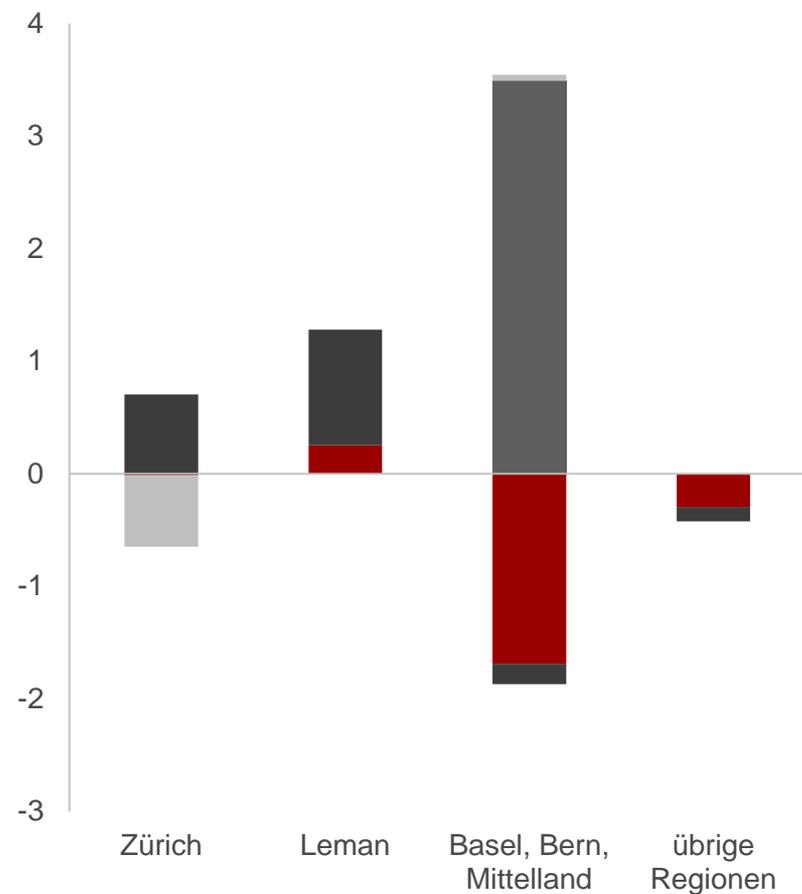


Positive Bewertungsveränderungen von 0.2%

		2015	2014
Höherbewertung Renditeliegenschaften	Mio. CHF	17.1	10.1
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	Mio. CHF	-13.9	-7.5
Höherbewertung Entwicklungsliegenschaften	Mio. CHF	0.9	0.6
Tieferbewertung Entwicklungsliegenschaften	Mio. CHF	-1.5	-1.6
Erstbewertung neu erworbener Liegenschaften	Mio. CHF	0.0	-0.1
Total	Mio. CHF	2.6	1.5
Ø kapitalgewichteter Diskontierungszinssatz Renditeobjekte		5.38%	5.52%
Ø kapitalgewichteter Diskontierungszinssatz Entwicklungsobjekte		5.74%	5.89%

Unterschiede in der Bewertung nach Nutzungsart

Mio. CHF



■ Geschäfts-
liegenschaften ■ Gewerbe-
liegenschaften ■ Wohn-
liegenschaften ■ Entwicklungs-
liegenschaften

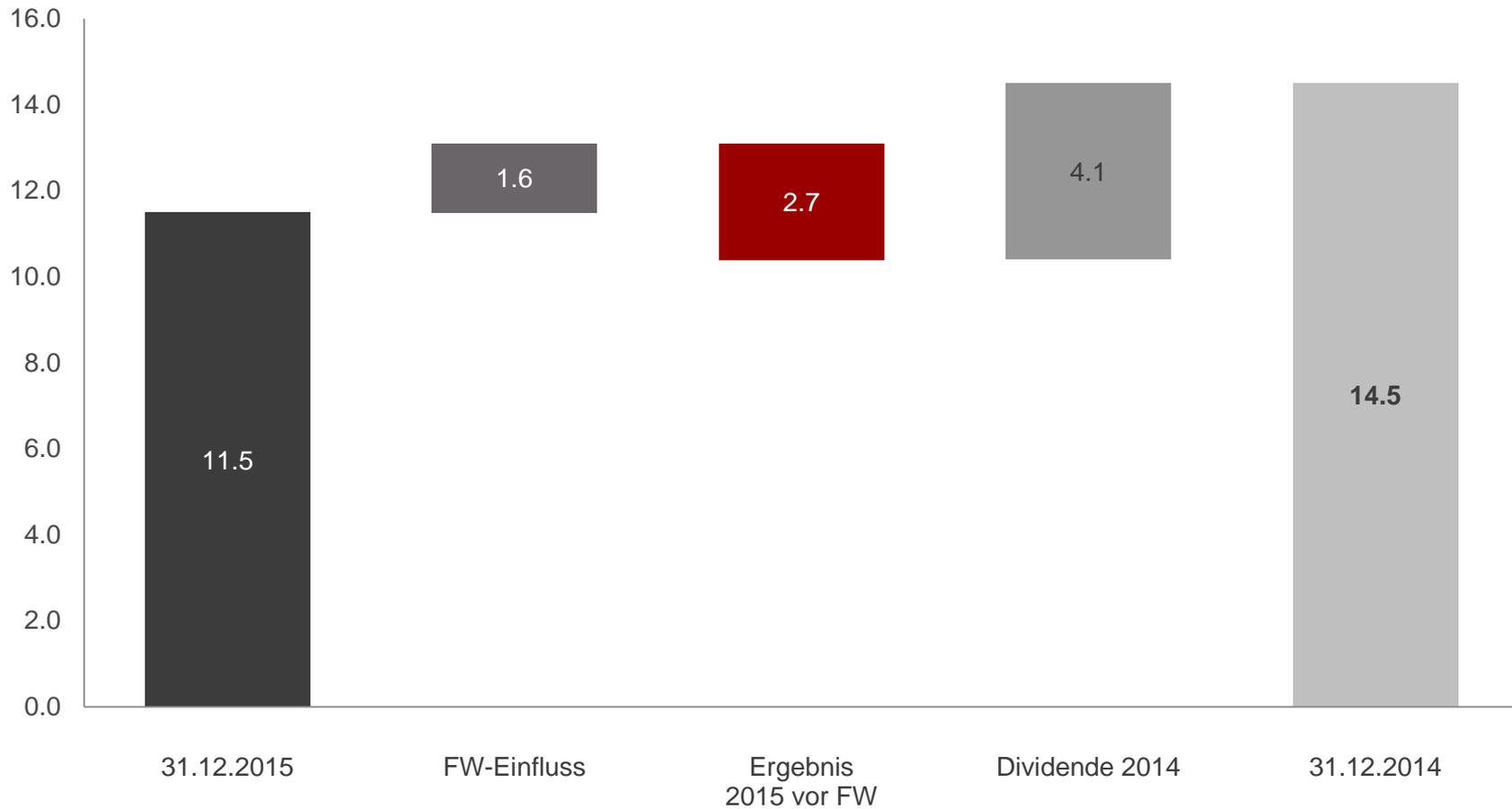
Reingewinn von CHF 28.11 pro Aktie

		2015	2014	Δ
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	81.3	84.4	
Finanzertrag	Mio. CHF	3.0	1.0	
Finanzaufwand	Mio. CHF	-16.2	-15.2	
Ergebnis assoziierte Gesellschaft	Mio. CHF	1.0	4.0	
Ertragssteuern	Mio. CHF	-12.9	-12.4	
Reingewinn	Mio. CHF	56.2	61.8	-9.0%
Reingewinn (exkl. Bewertungsveränderungen) ¹⁾	Mio. CHF	54.3	60.7	-10.5%
Gewinn pro Aktie	CHF	28.11	30.52	
Gewinn pro Aktie (exkl. Bewertungsveränderungen) ¹⁾	CHF	27.14	29.97	

¹⁾ Unter Berücksichtigung latenter Steuern

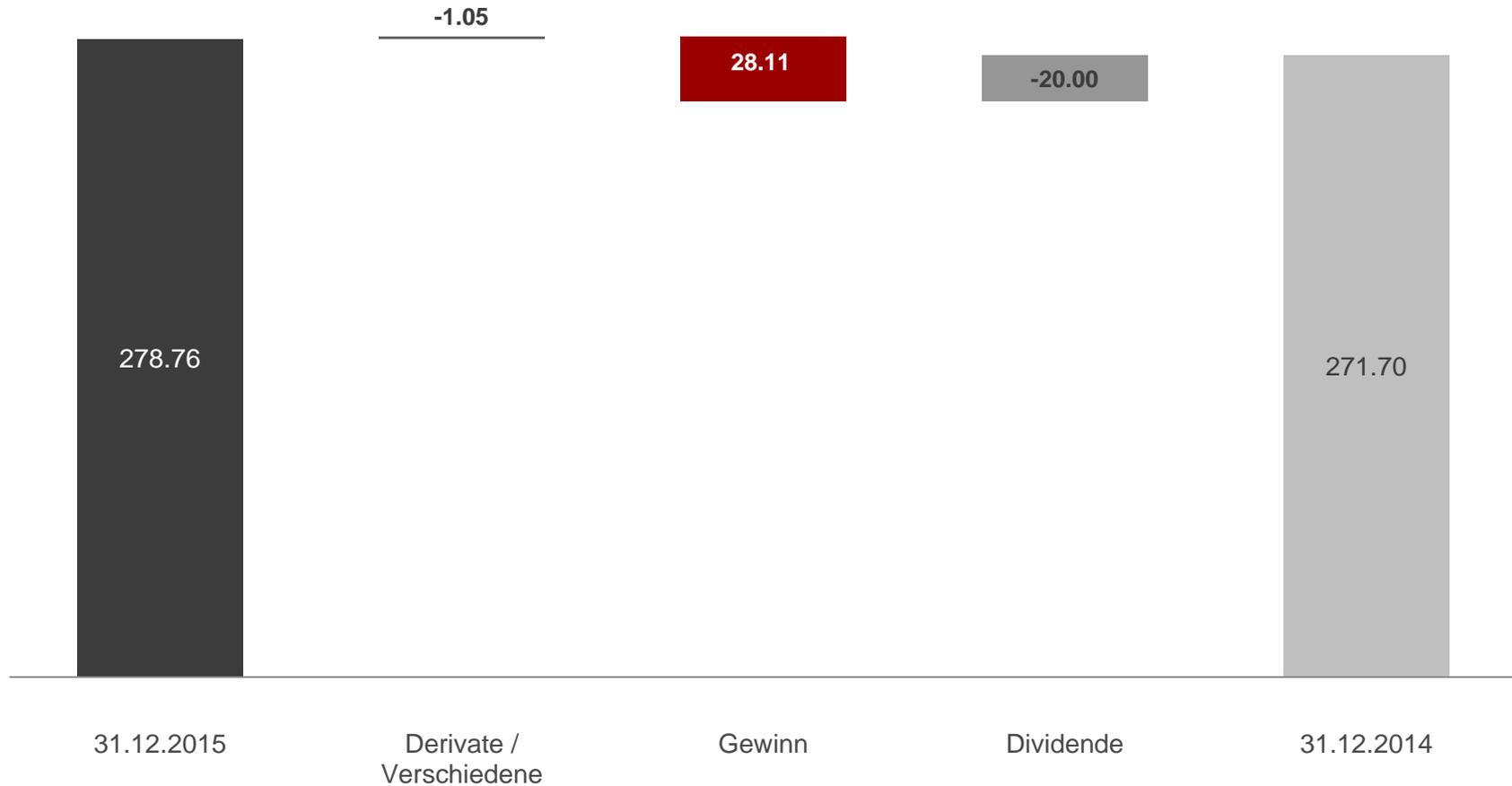
Erfolgsbeitrag von Corestate von CHF 1.0 Mio.

Entwicklung Beteiligungswert in Mio. CHF



Steigerung des NAV pro Aktie trotz Ausschüttung von CHF 20

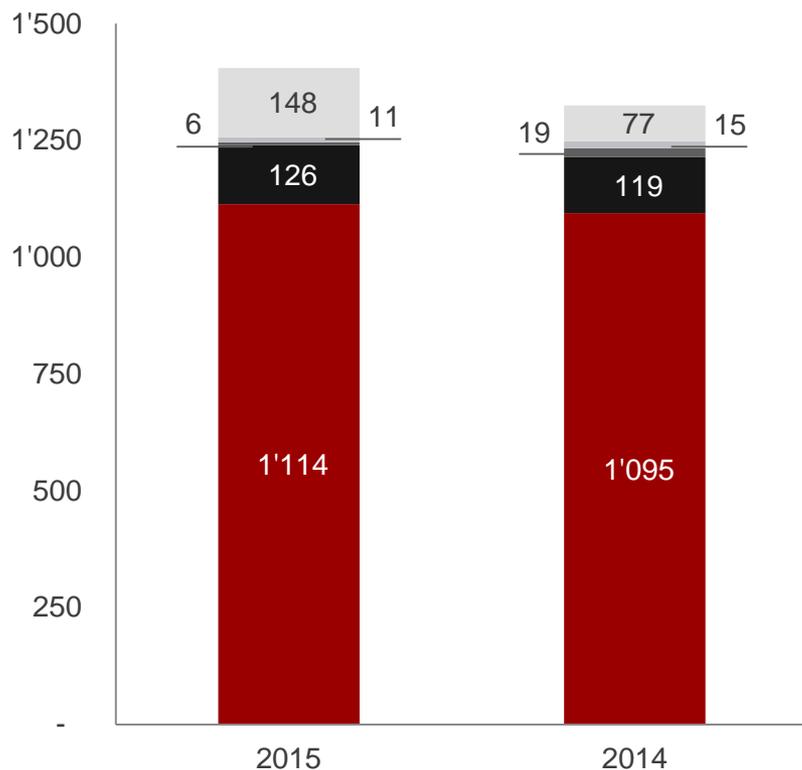
CHF



Konstanter Portfoliowert und stabile Bilanzstruktur

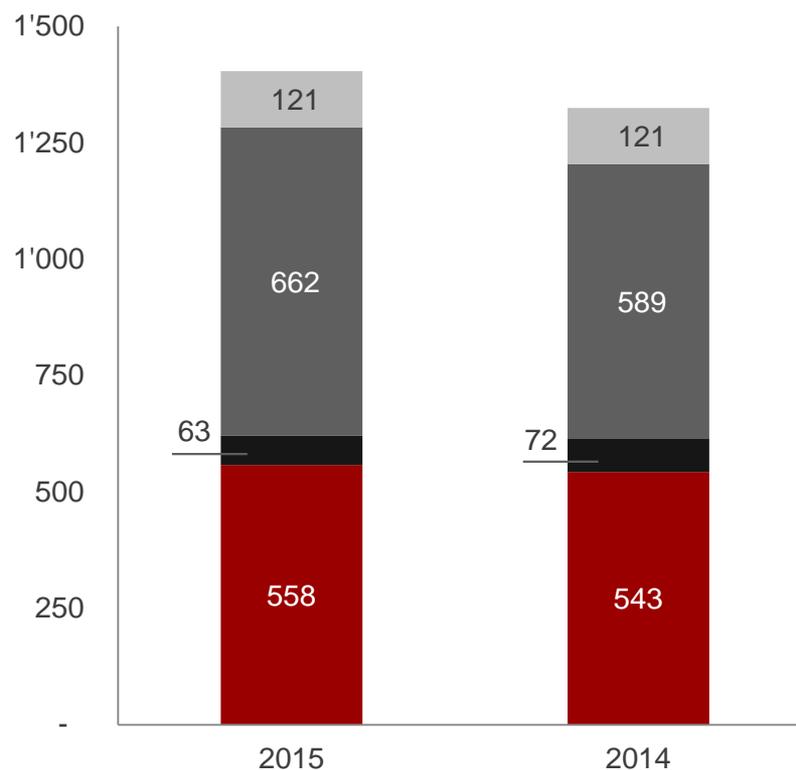
Mio. CHF

Aktiven



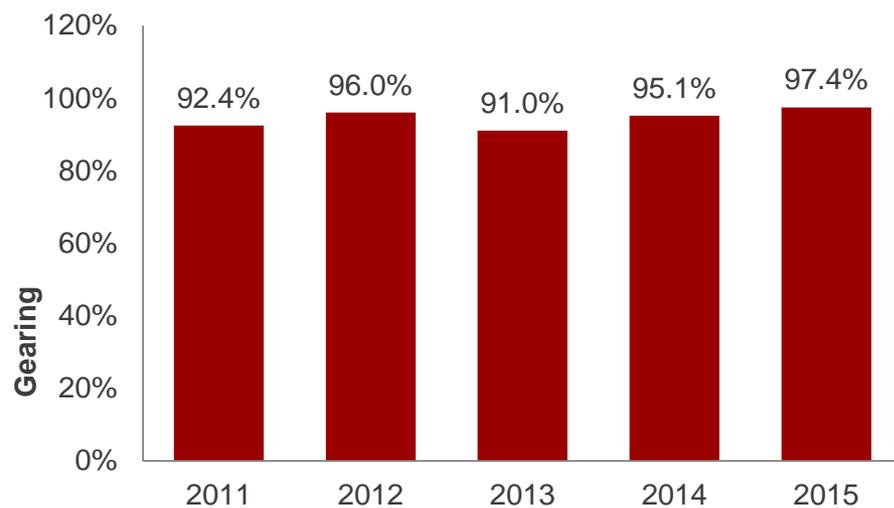
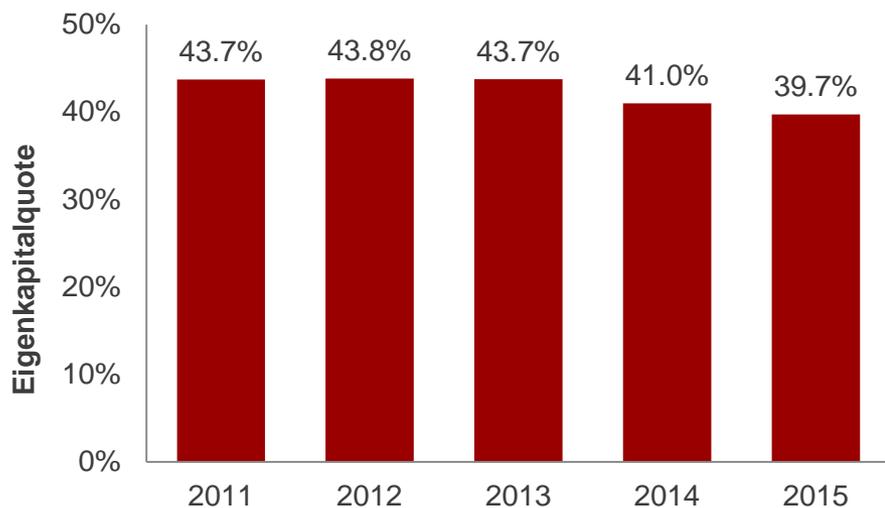
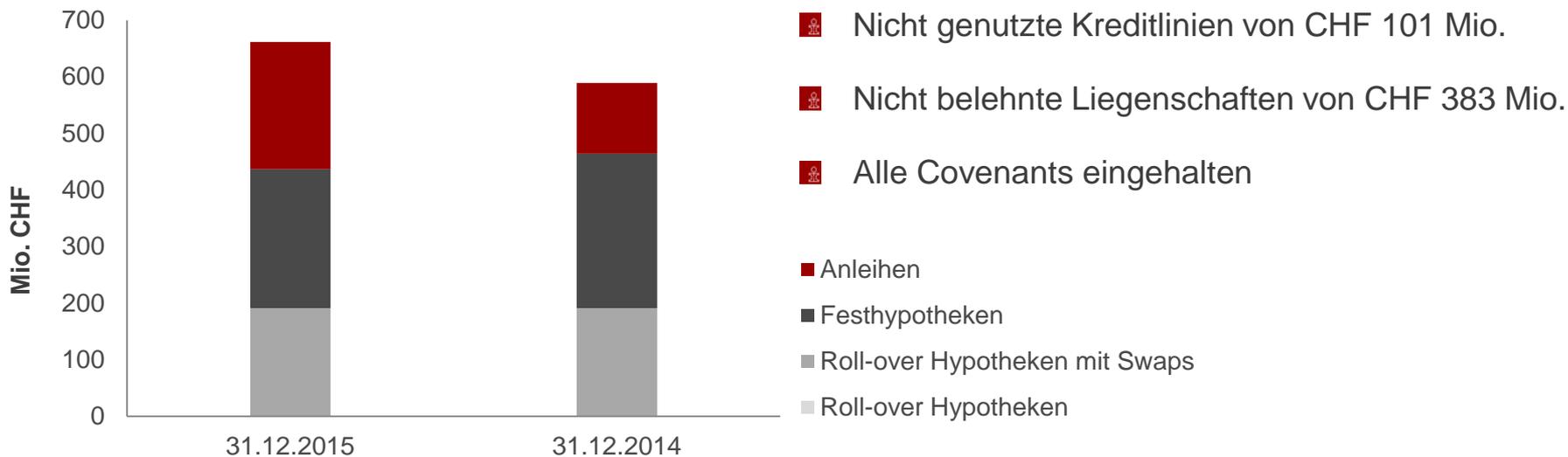
- Liquidität und übrige Aktiven
- Beteiligung an assoz. Gesellschaft
- Promotionsliegenschaften
- Entwicklungsliegenschaften
- Renditeliegenschaften

Passiven

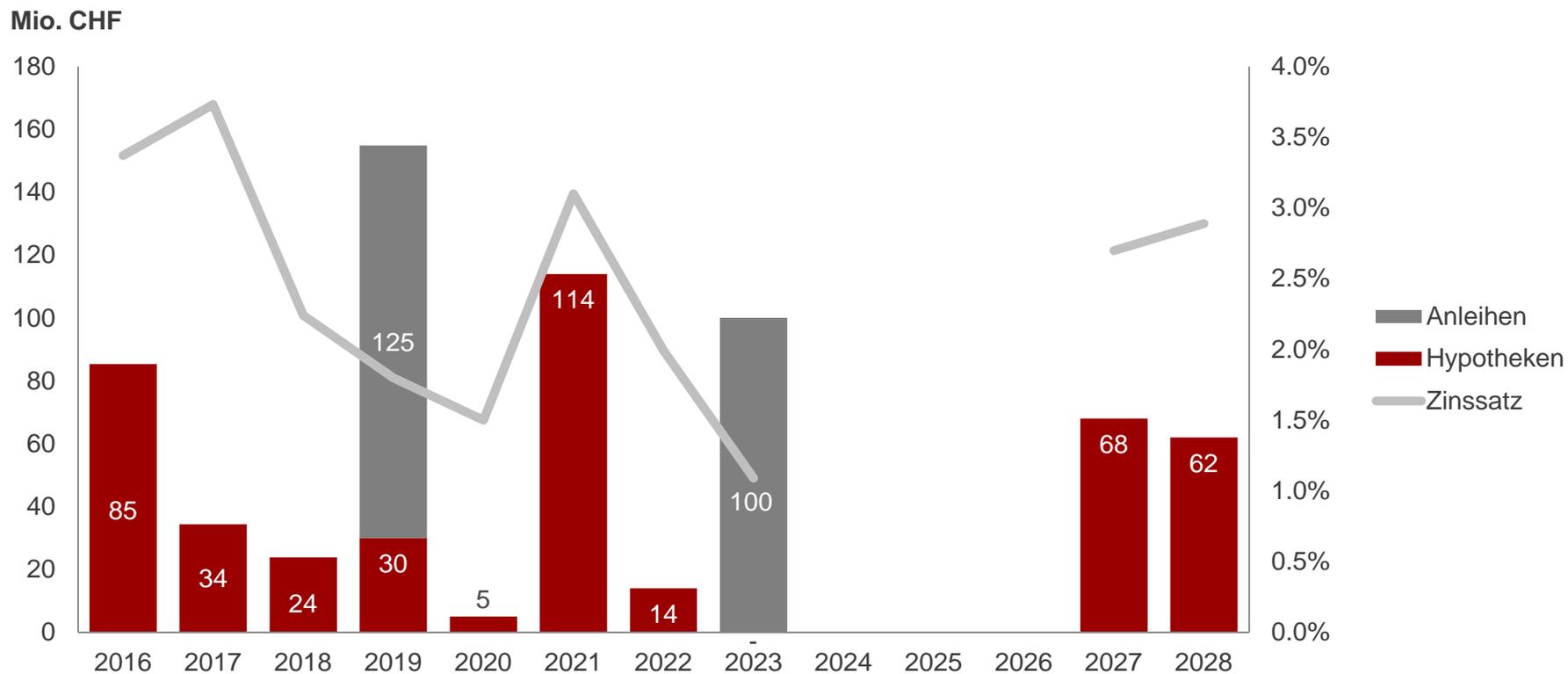


- Rückstellungen und latente Steuerverbindlichkeiten
- Finanzverbindlichkeiten
- übrige Verbindlichkeiten
- Eigenkapital

Diversifizierte Finanzierung mit neuer Anleihe und EK-Quote von 39.7%



Zinsbindung von 5.6 Jahren; Zinssatz um 3 Basispunkte gesenkt



inkl. Anschlussfinanzierungen mit Forward Swaps

Ø Zinssatz am Bilanzstichtag

Ø Zinsbindungsdauer

2015

2.43

5.6

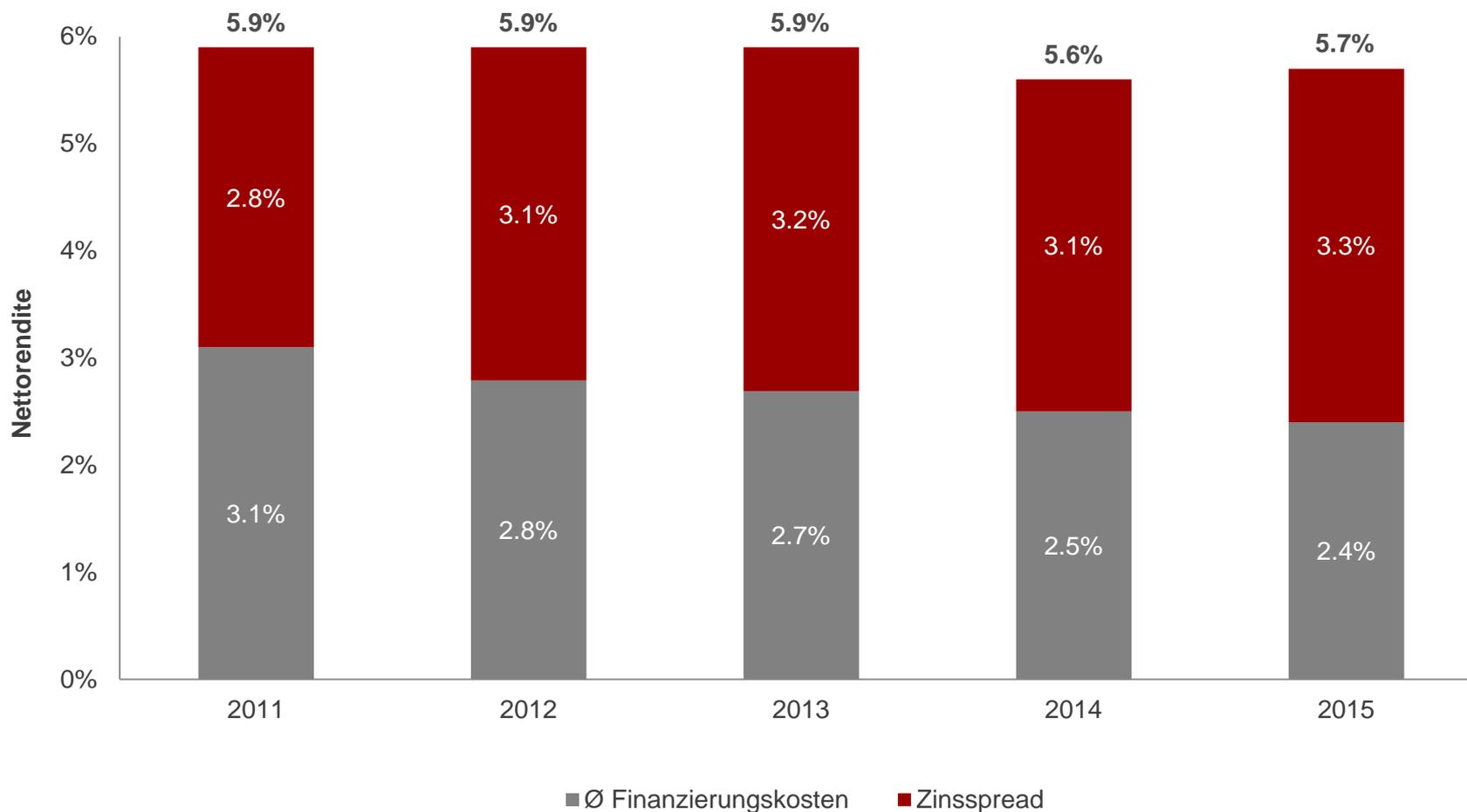
2014

2.46%

6.0

Jahre

Zinsspread auf über 300 Basispunkten gehalten



Anlage der liquiden Mittel während des Jahres überwiegend in Festgeldern

- Festgelder von CHF 20 Mio. (per 31.12.2015) mit Laufzeiten von > 3 Monaten als «Wertschriften und Festgeldanlagen» klassifiziert
- Portfolio von CHF-Obligationen von CHF 23 Mio.
- Darlehen an Corestate
 - Grossaktionäre von Corestate gewähren einer Konzerngesellschaft ein bis am 30.06.2016 befristetes Darlehen zum Erwerb von bestimmten Detailhandelsimmobilien in Deutschland
 - Anteil von Intershop: EUR 40 Mio.; Teilrückzahlung im Dezember 2015; aktuell beansprucht: EUR 20.7 Mio.
- Mittelverwendung
 - Rückzahlung Hypotheken von CHF 70 Mio. im April
 - Dividendenzahlung von CHF 40 Mio.

Highlights

- Eigenkapitalrendite von 10.4%; davon 10.1% ohne Bewertungsveränderungen
- Reingewinn pro Aktie ohne Bewertungsveränderungen von CHF 27.14
- Ausschüttung von CHF 20 pro Aktie ergibt eine attraktive Dividendenrendite von rund 4.6% auf dem aktuellen Kurs
- Basis der Ausschüttung ist die weiterhin hohe Nettorendite von 5.7%
- Eigenkapitalquote von 39.7% und langfristige Finanzierung mit einer Zinsbindung von 5.6 Jahren

Ausblick 2016

- Unverändert anspruchsvoller Vermietungsmarkt für kommerzielle Flächen; unter Ausschluss von Zu- und Abgängen tendenziell leicht rückläufiger Mietertrag
- Leichter Anstieg der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften erwartet
- Es wird kein Promotionsprojekt abgeschlossen; sich bietende Gelegenheiten für attraktive Verkäufe werden jedoch wahrgenommen
- Voraussichtlich tiefere Finanzierungskosten und tiefere Zinserträge
- Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften sind nicht prognostizierbar
- Wahrscheinlichkeit, dass interessante Akquisitionen möglich werden, nimmt eher zu
- Im Mehrjahresdurchschnitt geht Intershop unverändert von einer Eigenkapitalrentabilität von mindestens 8% p.a. aus

53. ordentliche Generalversammlung

Donnerstag, 31. März 2016 / 16.00 Uhr

Cigarettenfabrik, Eventhalle 268, Sihlquai 268, 8005 Zürich

Ausgewählte Traktanden

-  Ausschüttungsantrag: CHF 20.00 pro Aktie
-  Wiederwahl als Verwaltungsrat sowie Wahl in den Vergütungsausschuss von
 -  Dieter Marmet
 -  Charles Stettler
 -  Michael Dober
-  Wiederwahl von Dieter Marmet als Präsident
-  Unveränderte maximale Entschädigungen für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung beantragt

Ihre Ansprechpartner

 **Dieter Marmet**

Präsident des Verwaltungsrates

Telefon: +41 44 544 10 00

E-Mail: dieter.marmet@intershop.ch

 **Cyrill Schneuwly**

Chief Executive Officer

Telefon: + 41 44 544 10 00

E-Mail: cyrill.schneuwly@intershop.ch

 **Thomas Kaul**

Chief Financial Officer

Telefon: +41 44 544 10 00

E-Mail: thomas.kaul@intershop.ch