

Präsentation
des Geschäftsergebnisses
der Intershop Holding AG

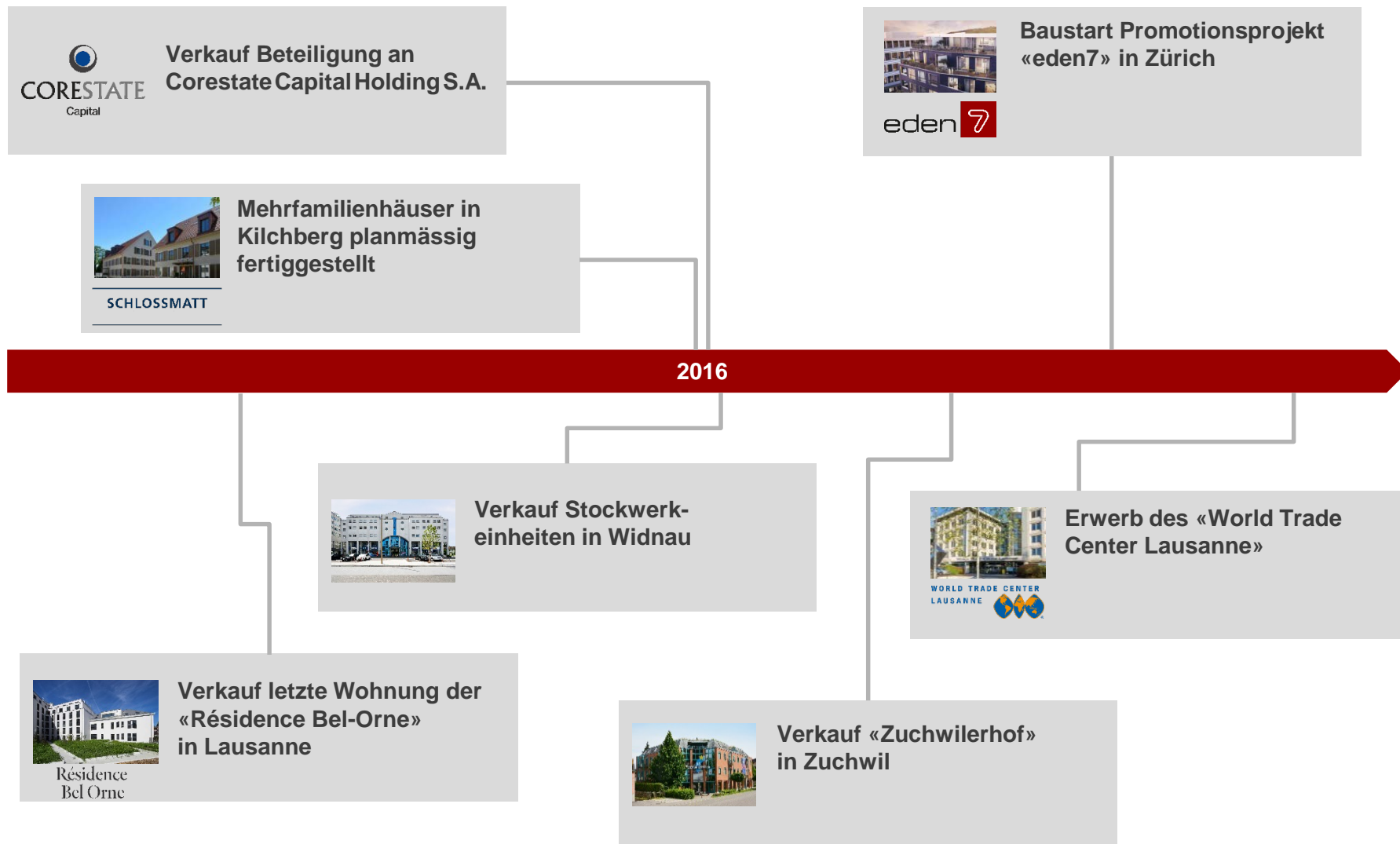
2016

Inhaltsverzeichnis

Seite

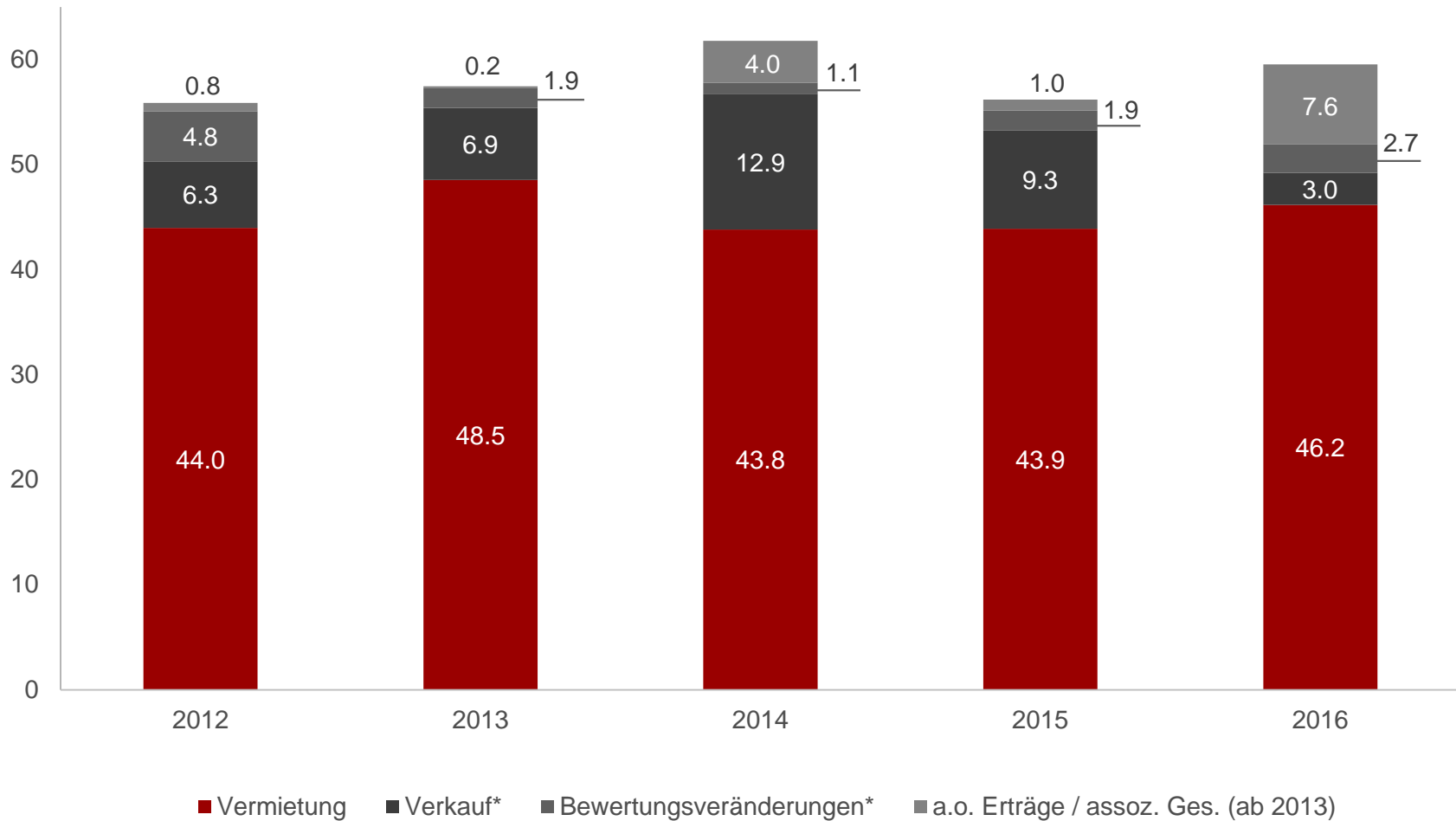
Wichtige Ereignisse 2016	3
Reingewinn aus Vermietung unverändert deutlich über Dividendensumme	4
Eigenkapitalrentabilität ohne Bewertungsveränderungen erneut über 10%	5
Net Asset Value pro Aktie deutlich gesteigert	6
Reingewinn pro Aktie substanziell über Dividende	7
Breite Aktionärsstruktur	8
Stabiles Kernaktionariat	9
Referenzindex SXI Swiss Real Estate Shares erneut deutlich übertroffen	10
Diversifiziertes Schweizer Portfolio mit Schwerpunkt in der Region Zürich	11
Nettorendite der Renditeliegenschaften mit 5.6% unverändert hoch	12
Erwarteter Anstieg der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften	13
Diversifikation bezüglich Nutzungsart: WTCL erhöht Büroanteil	14
Diversifizierter Mietermix mit bonitätsstarken Hauptmietern	15
Ausgeglichenes Mietvertragsfälligkeitsprofil	16
Entwicklungen und Transaktionen	17
Erfolgsrechnung	24
Positive Bewertungsveränderungen von 0.3%	25
Bilanz	30
Highlights aus finanzieller Sicht	35
Ausblick 2017	36
54. ordentliche Generalversammlung	37
Ihre Ansprechpartner	38

Wichtige Ereignisse 2016



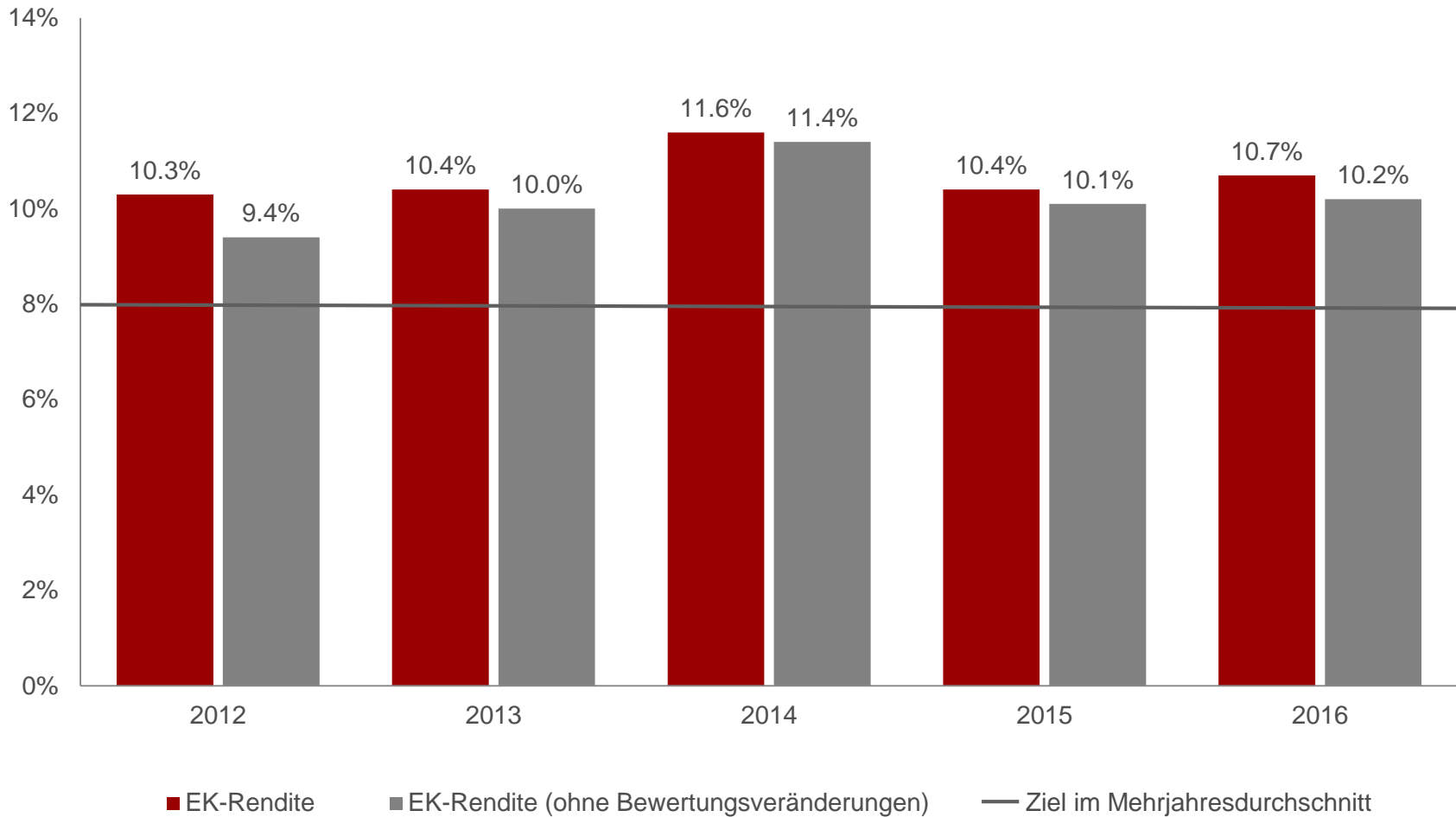
Reingewinn aus Vermietung unverändert deutlich über Dividendensumme

Mio. CHF



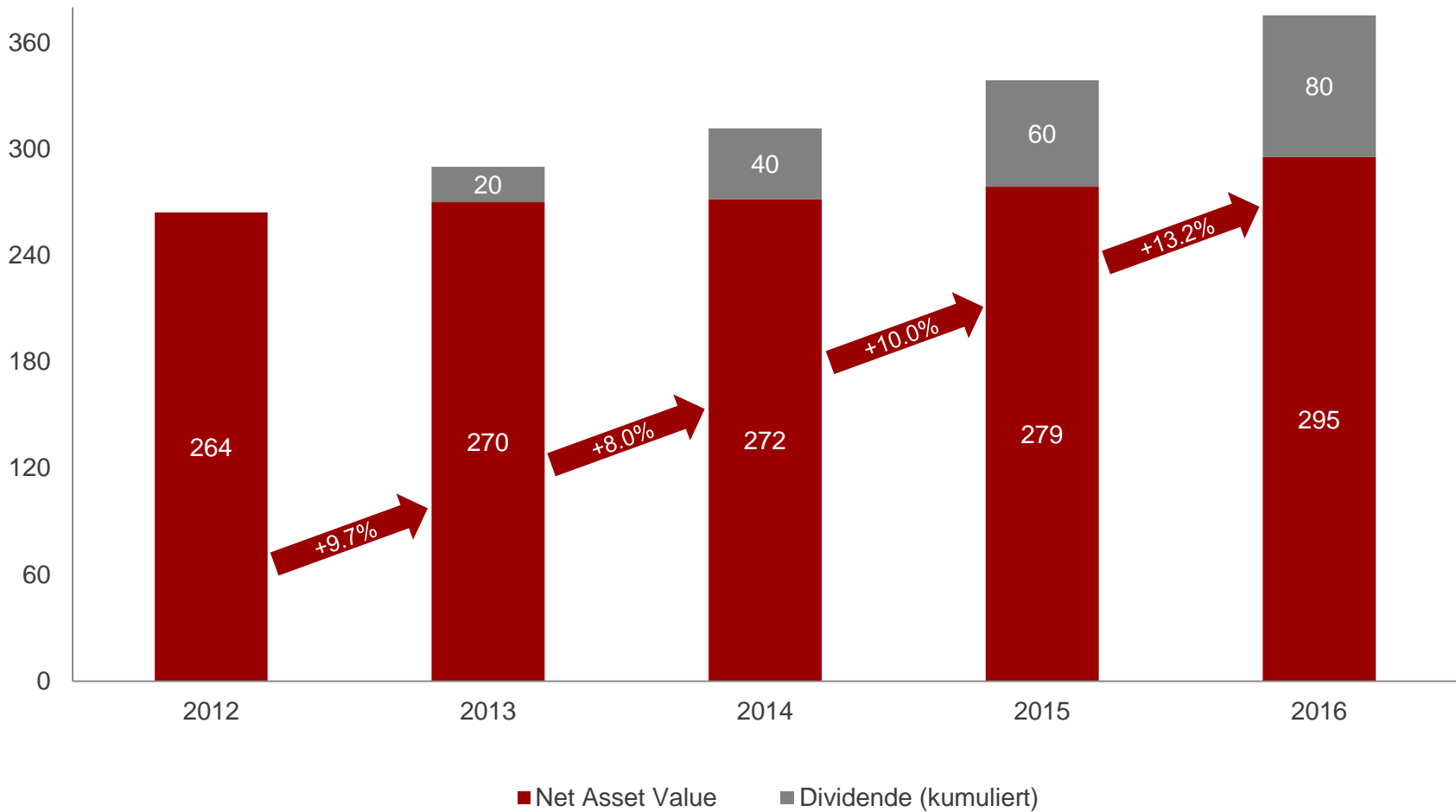
* Latenter Steueraufwand zum durchschnittlichen Steuersatz

Eigenkapitalrentabilität ohne Bewertungsveränderungen erneut über 10%

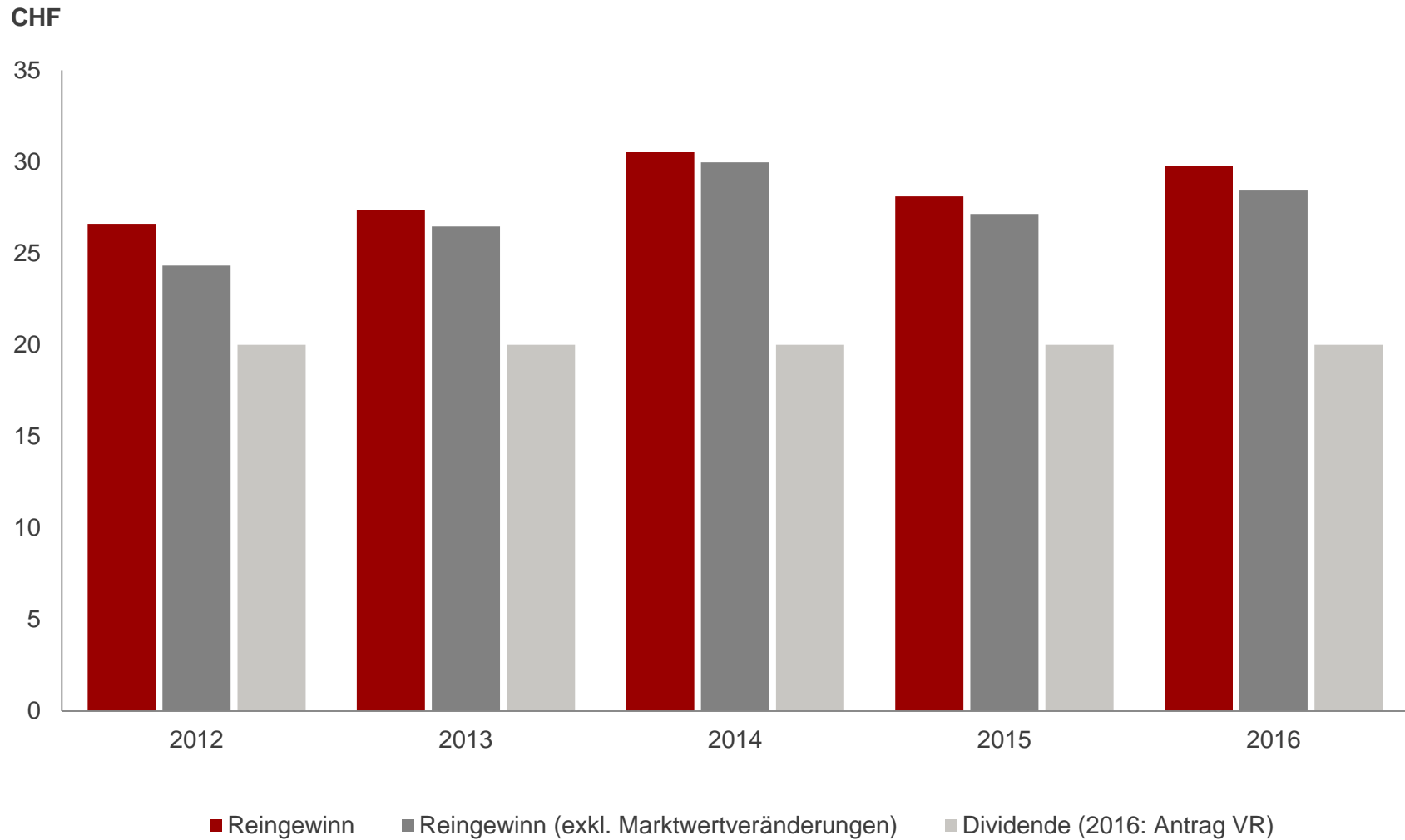


Net Asset Value pro Aktie deutlich gesteigert

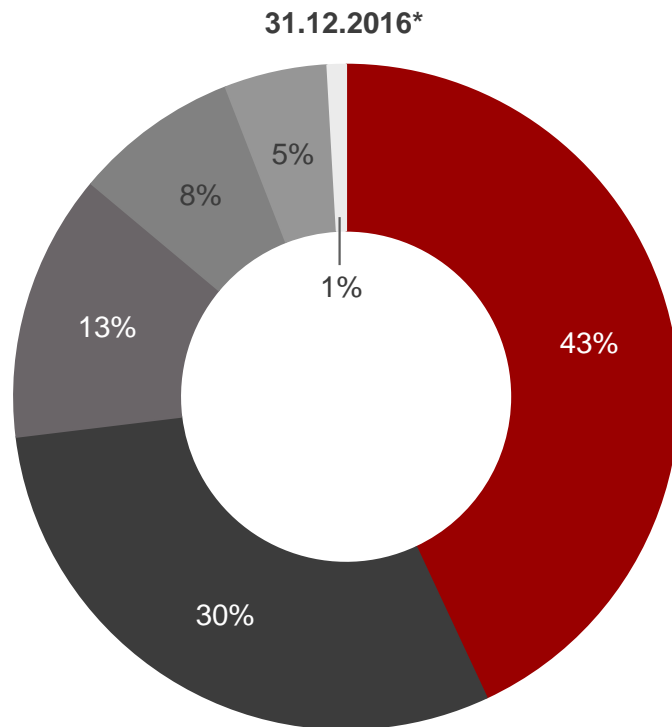
CHF











Reingewinn pro Aktie substanziell über Dividende



Breite Aktionärsstruktur



-  Rund 1'100 eingetragene Aktionäre
-  95% der eingetragenen Aktien werden von Aktionären mit Domizil in der Schweiz gehalten

-  Family Offices, sonstige juristische Personen
-  Pensionskassen, Vorsorgeeinrichtungen, Versicherungen
-  Dispo-Bestand
-  Banken, Fonds, Investmentgesellschaften
-  Natürliche Personen
-  Verwaltungsrat / Management

* stichtagsbezogen

Stabiles Kernaktionariat

	Beteiligung	
Patinex AG, Wilen (Martin und Rosmarie Ebner)	33.4%	
CPV/CAP Pensionskasse Coop, Basel	10.5%	
AXA Leben AG, Winterthur	6.6%	
General Oriental Investments SA, Genf*	3.4%	
Relag Holding AG, Hergiswil	3.3%	

Beteiligung gemäss Aktienregister per 31.12.2016 oder letzter Meldung gemäss Börsengesetz (BEHG)

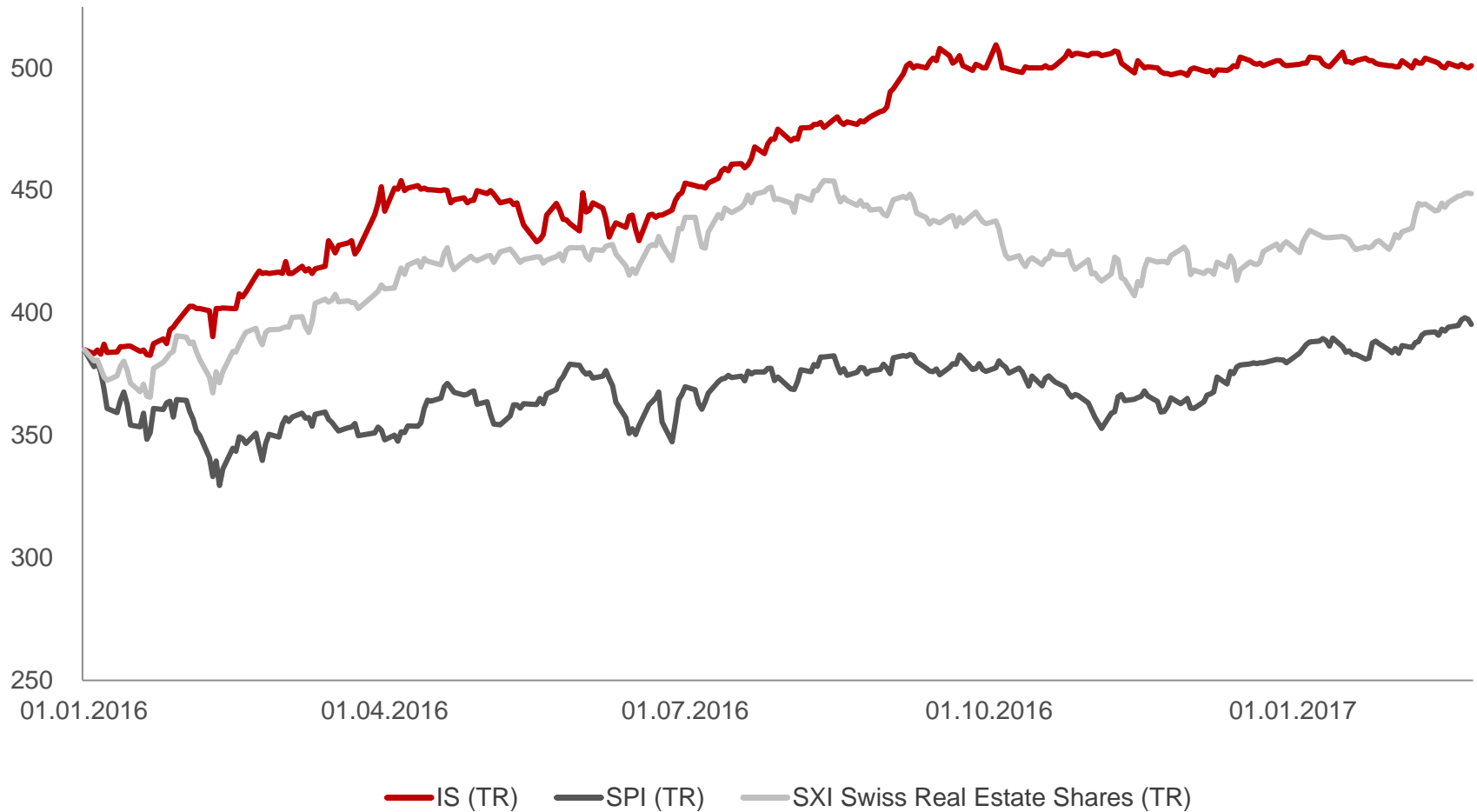
Meldepflichtige Transaktionen (nach Bilanzstichtag):

24.01.2017 CPV/CAP Pensionskasse Coop unterschritt 10%

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

Referenzindex SXI Swiss Real Estate Shares erneut deutlich übertroffen

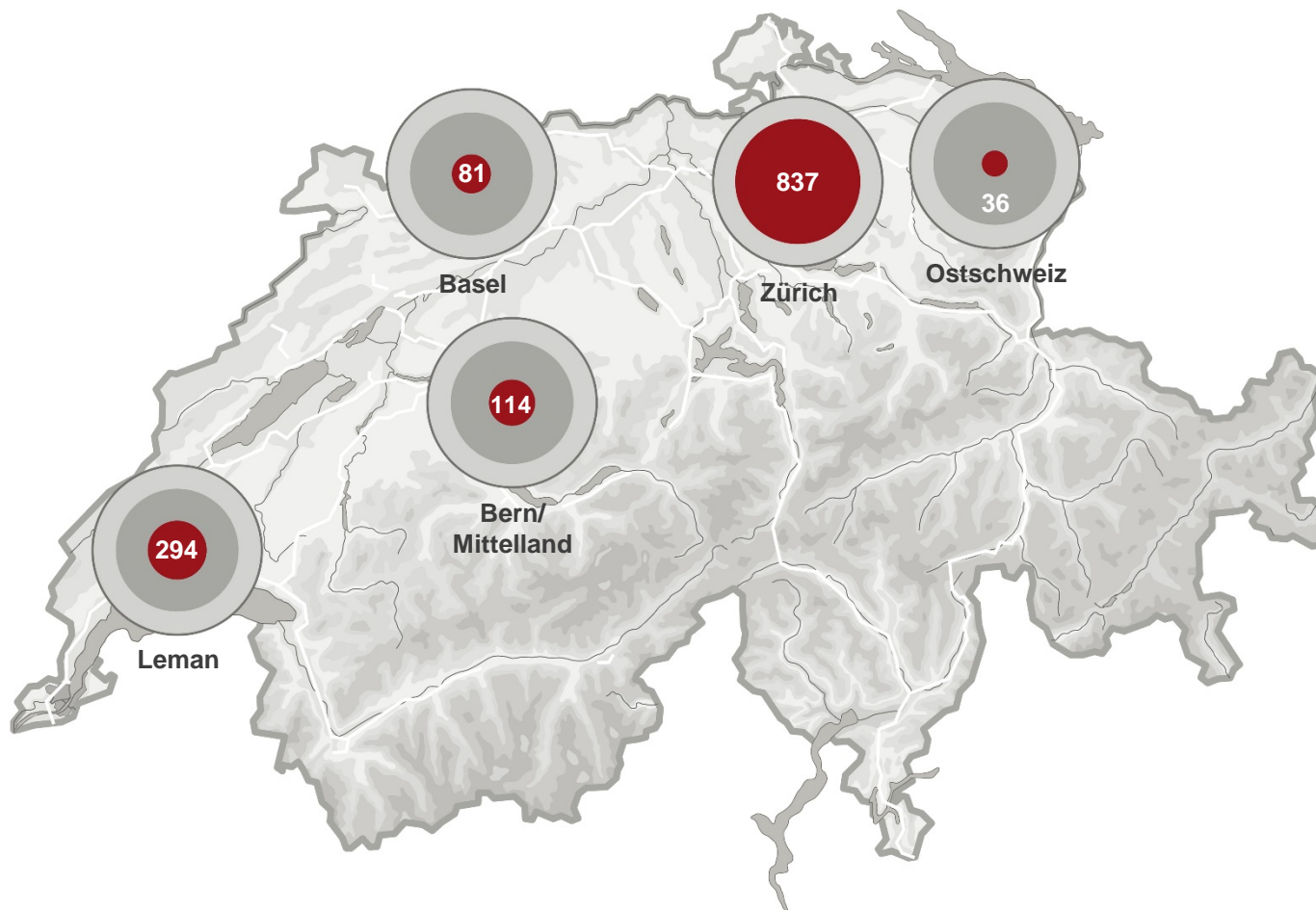
Dividenden reinvestiert, indiziert



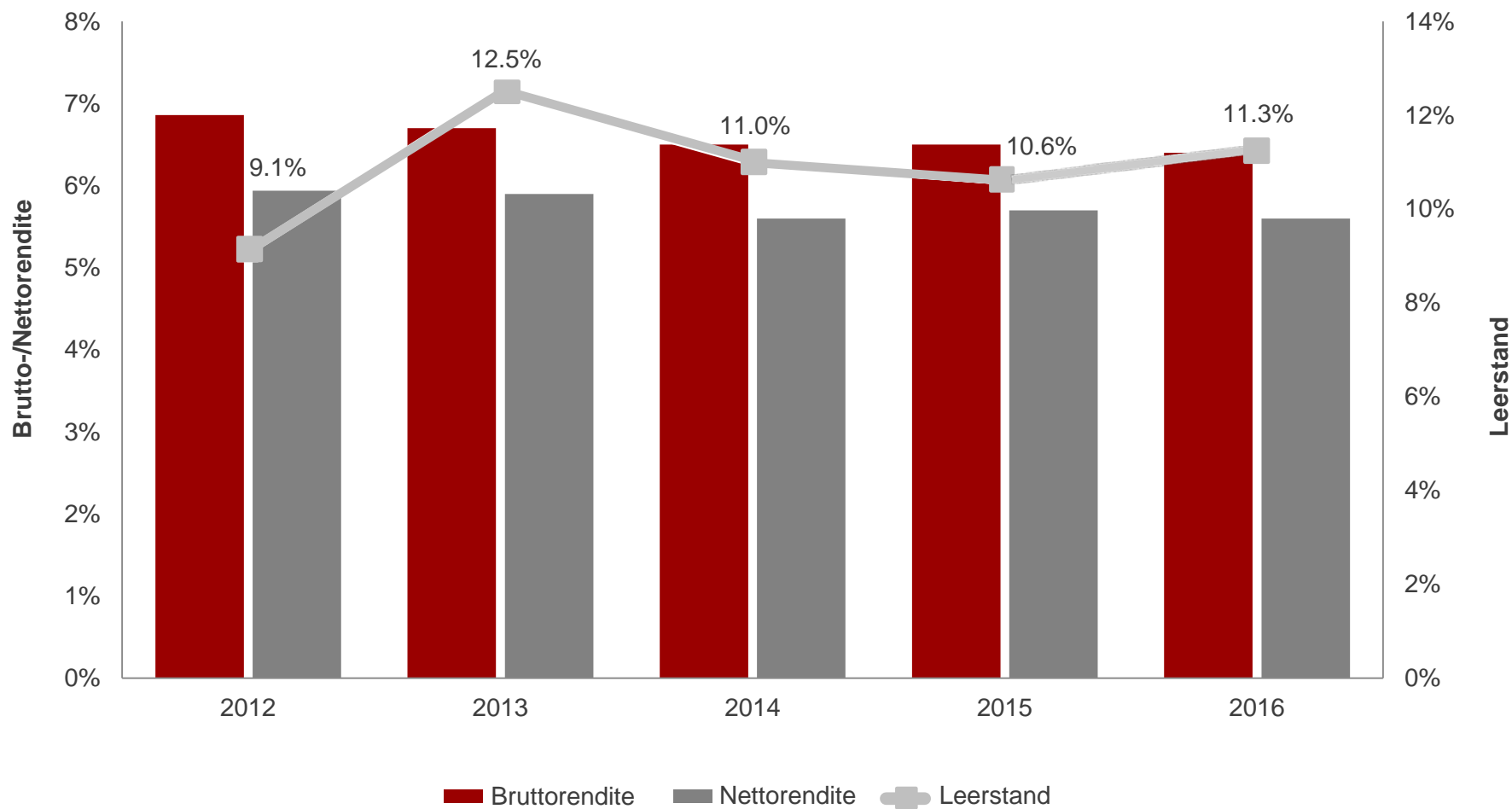
Quelle: Bloomberg

Diversifiziertes Schweizer Portfolio mit Schwerpunkt in der Region Zürich

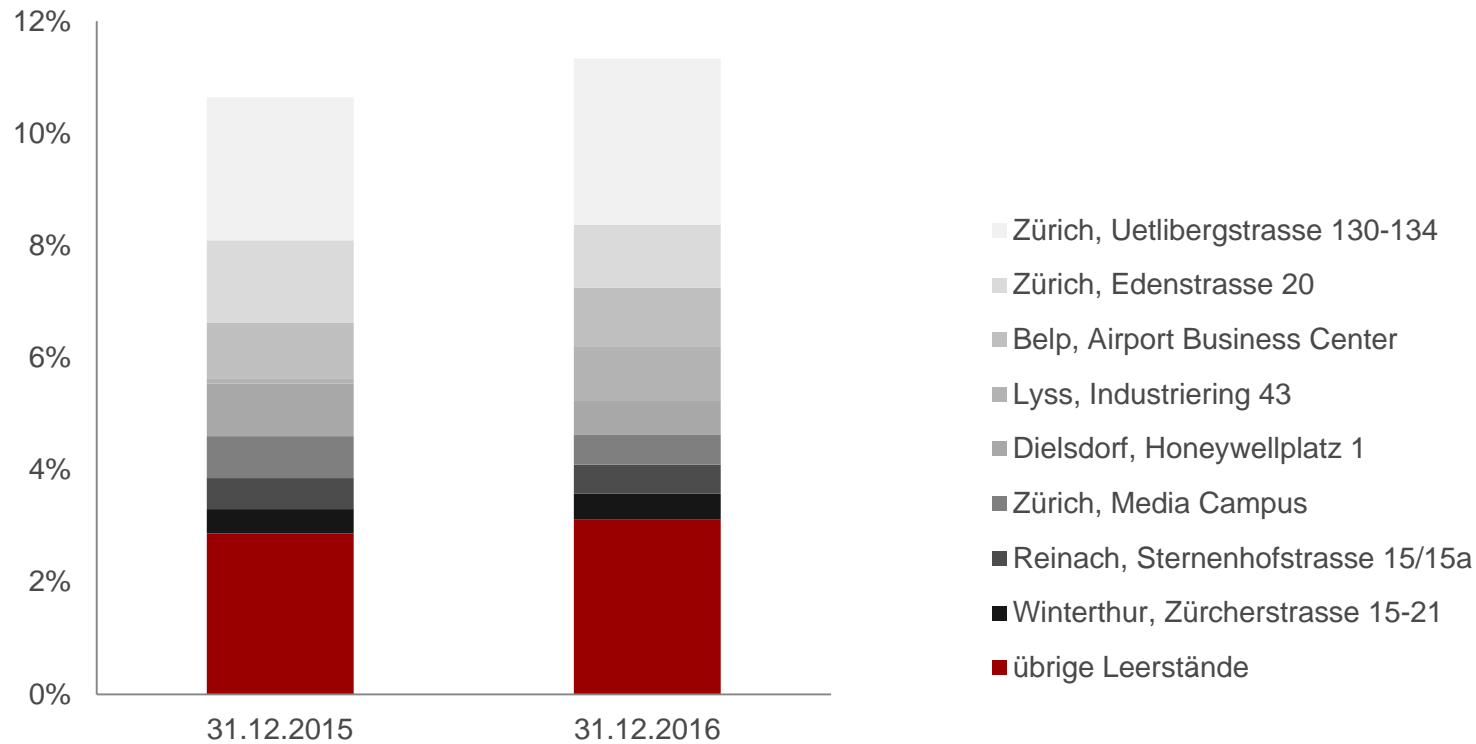
Wert des Immobilienportfolios in Mio. CHF per 31.12.2016



Nettorendite der Renditeliegenschaften mit 5.6% unverändert hoch



Erwarteter Anstieg der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften

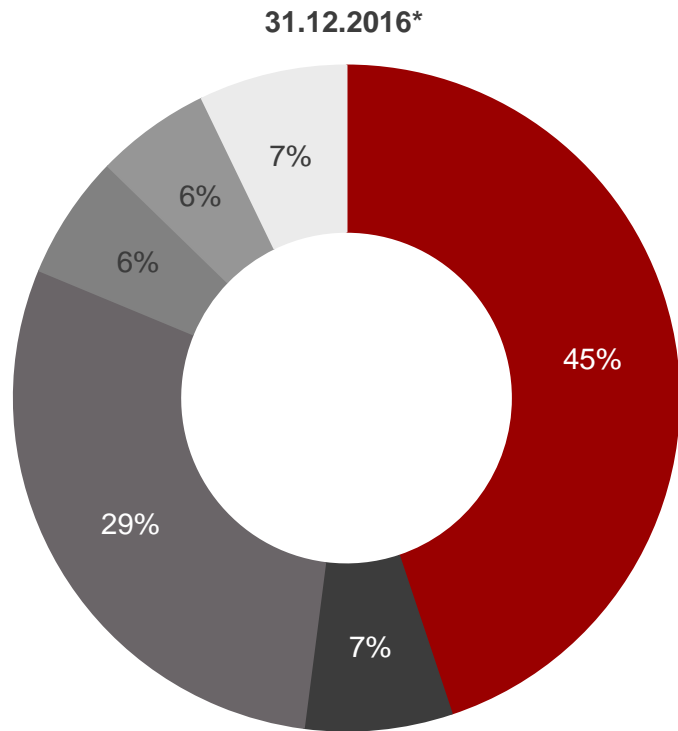


 Zürich, Uetlibergstrasse: Vermietungserfolg wird Leerstandsquote ab 2018 reduzieren

 Zürich, Edenstrasse 20: Liegenschaft per Ende 2017 nahezu voll vermietet

 Lyss, Industriering 43: Kündigung Hauptmieter; erste Vermietungserfolge von Teilflächen

Diversifikation bezüglich Nutzungsart: WTCL erhöht Büroanteil

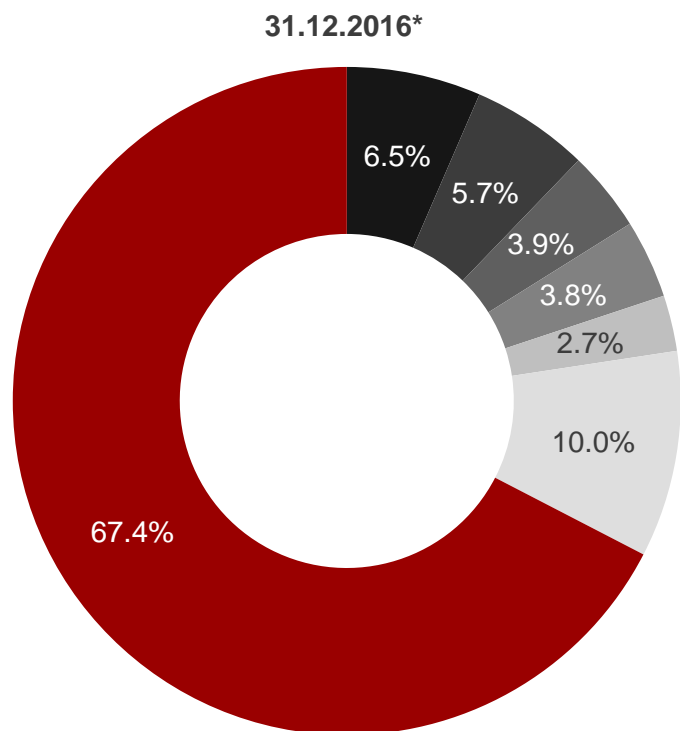





- Strategiekonforme Diversifikation der Erträge
- Gewerbe und Logistik als stabiles Element
- Bildungswesen als zukunftsweisendes Segment
- Detailhandel
 - keine Shopping-Center
 - ausschliesslich Erdgeschoss-Nutzungen

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

* stichtagsbezogen

Diversifizierter Mietermix mit bonitätsstarken Hauptmietern



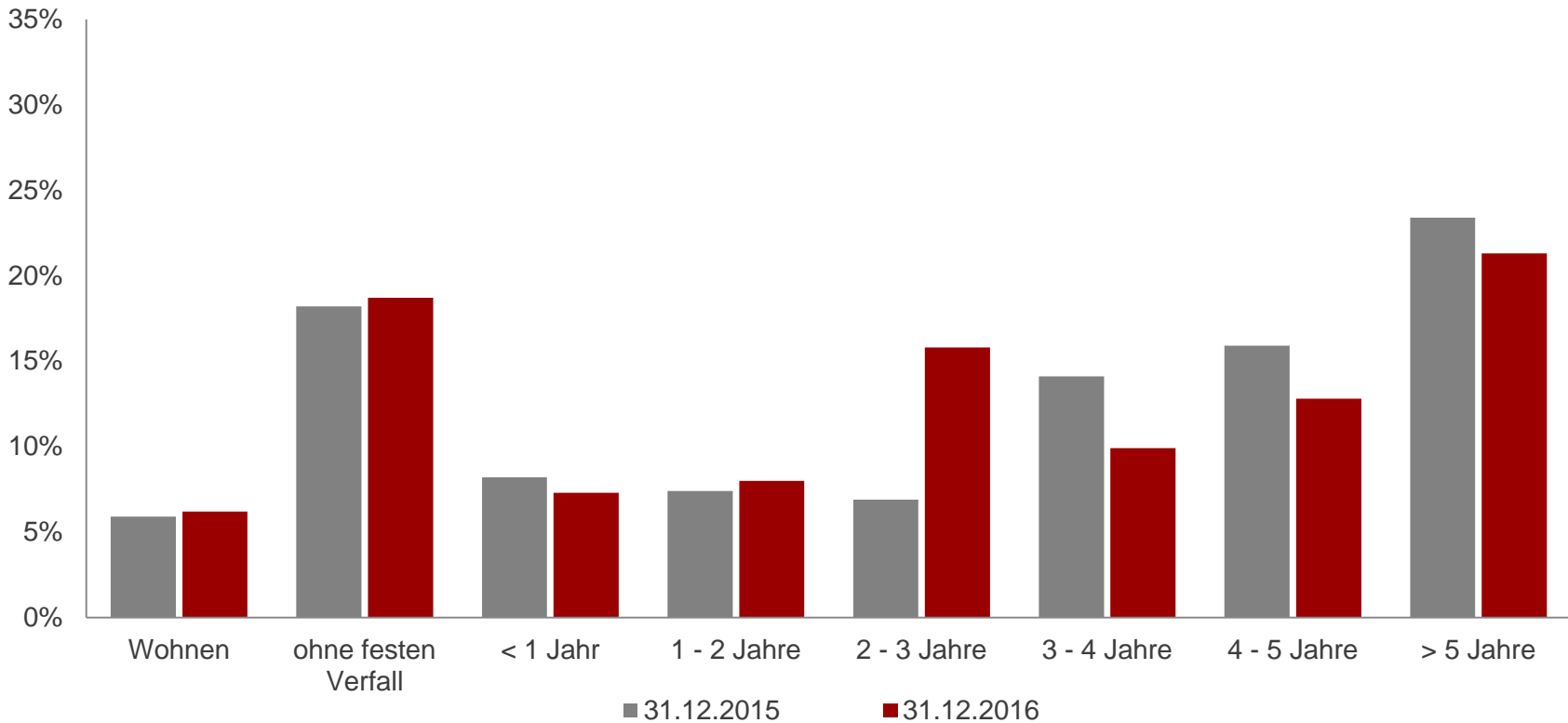
-  Total öffentliche Hand: 15.2%
-  Kanton Zürich und Kanton Waadt mit stabilen Anteilen
-  Kanton Zürich: ein Mieter – verschiedene Nutzer
 - KV Business School
 - Kantonsarchäologie und Denkmalpflege
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit: RAV
 - Berufsfachschule Winterthur
 - weitere

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

* stichtagsbezogen

Ausgeglichenes Mietvertragsfälligkeitsprofil

Mietvertragsfälligkeiten in % des Mietertrags



		2015	2016
Ø Laufzeit aller Verträge	Jahre	3.5	3.5
Ø Laufzeit der befristeten Verträge	Jahre	4.4	4.5

Erarbeitung von Mehrwerten durch Entwicklungen und Transaktionen

Geschäftsliegenschaft,
Zuchwil



Geschäftsliegenschaft,
Widnau



«Résidence Bel Orne», Lausanne



«World Trade Center Lausanne»





Wohnliegenschaft «Schlossmatt»,
Kilchberg





Zukauf – World Trade Center Lausanne





-  Attraktiver Bürokomplex mit knapp 19'000 m² Mietfläche, 600 Tiefgaragenplätzen und moderner Infrastruktur
-  Verkehrsgünstige Lage: Kurze Distanzen zur Autobahn, dem Flughafen und in die City von Lausanne

Zukauf – World Trade Center Lausanne






-  Die miterworbene WTCL Services SA zeichnet vor Ort mit 11 Mitarbeitern für Vermietung, Verwaltung, Facility-Management und den hohen Qualitätsstandard verantwortlich
-  1'200 m² komplett ausgestattete Büros und Konferenzräume sind auch kurzfristig anmietbar

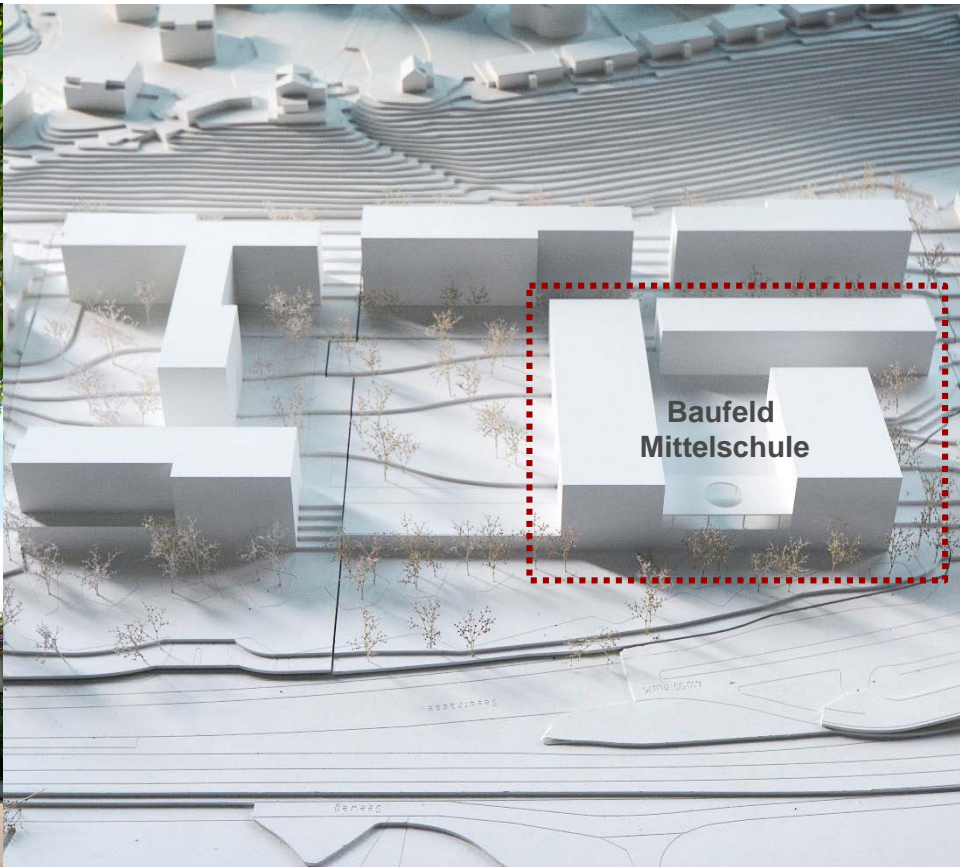




-  Nach knapp zweijähriger Bauphase wurden die Wohnliegenschaften zeit- und kostengerecht fertiggestellt
-  Vermietung sämtlicher Wohnungen vor Bauvollendung; die letzte Wohnung wurde Anfang September bezogen



-  Auf der letzten Entwicklungsparzelle des «Giesshübel-Areals» entstehen 17 Wohnungen und 3 Ateliers
-  Bau wurde im Herbst 2016 gestartet, Bauvollendung ist im Sommer 2018 vorgesehen
-  Für alle Stockwerkeinheiten liegen beurkundete Kaufverträge vor



Entwicklung – Au-Wädenswil «AuPark»



-  Gestaltungsplan und Teilzonenplanänderung wurden den neuen Anforderungen der Mittelschule angepasst
-  Mit dem Kanton laufen Gespräche bezüglich des Standorts der geplanten Mittelschule «Zimmerberg»

Entwicklung – Genf, Rue de Lausanne 42 + 44



-  Urteil der ersten Gerichtsinstanz von der Stadt Genf nicht weitergezogen
-  Planungsarbeiten wieder gestartet; Beginn der Bauarbeiten im Jahr 2018 vorgesehen

Nettoliegenschaftsertrag gesteigert

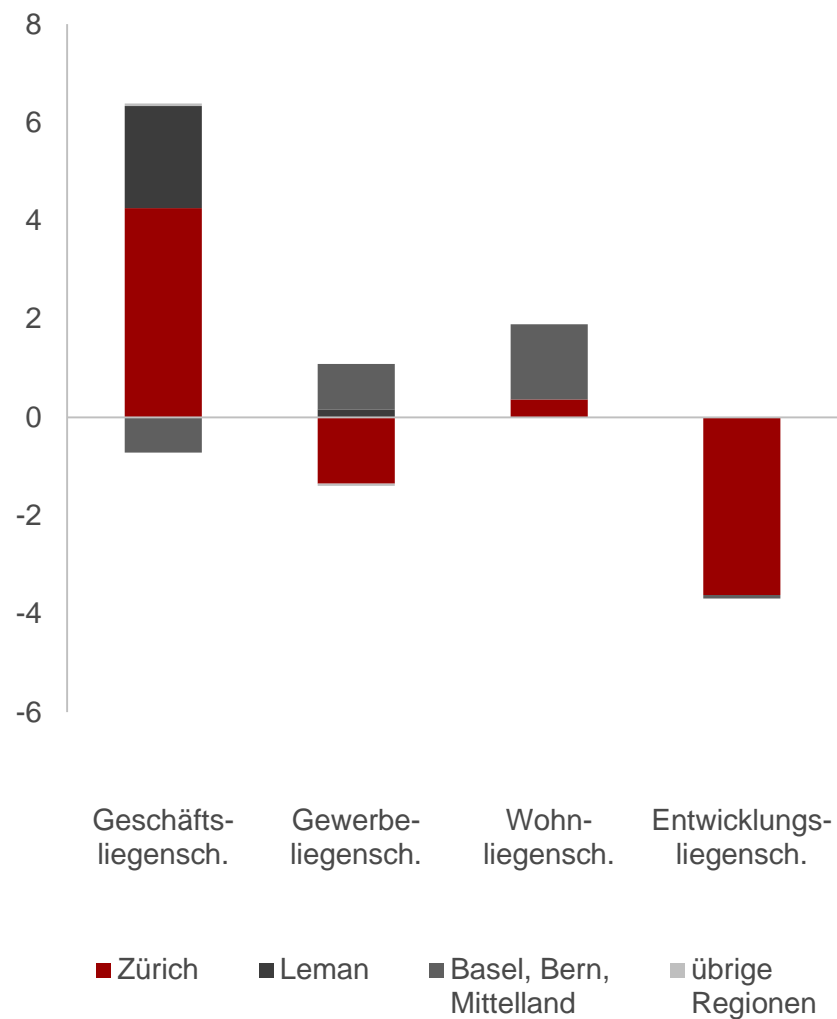
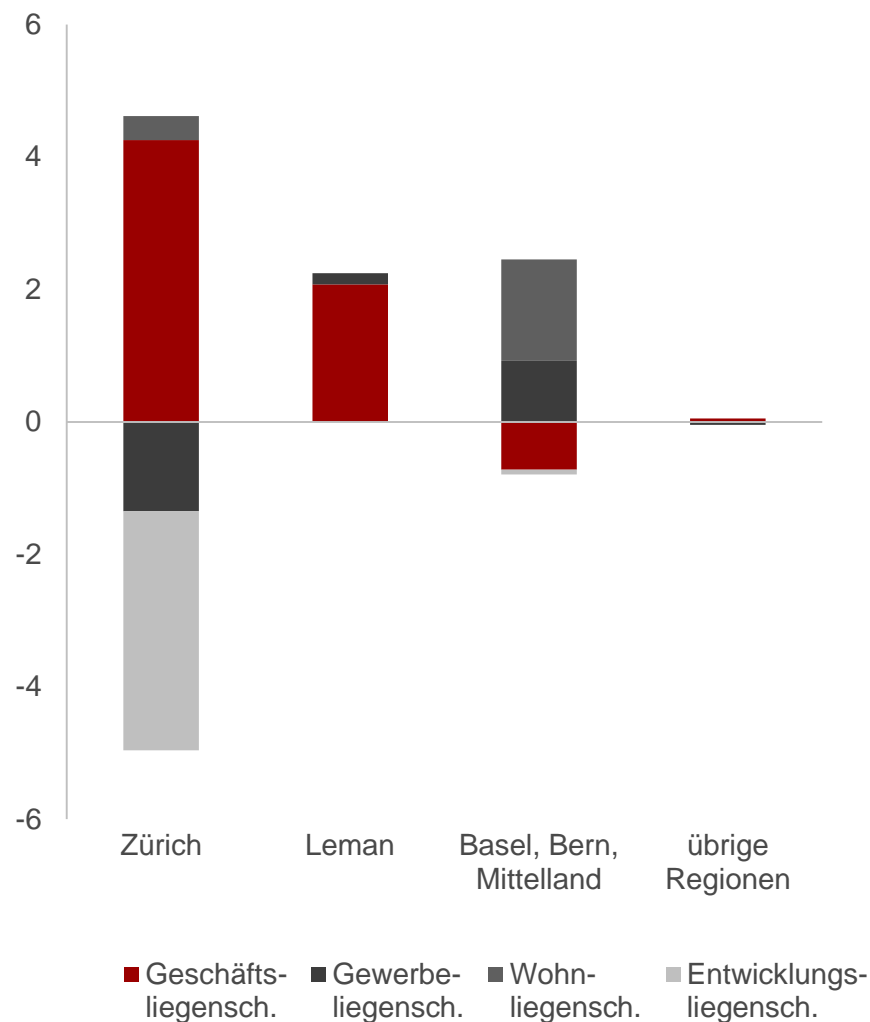
		2015	2016	Δ
Liegenschaftsertrag	Mio. CHF	83.9	84.0	+0.1%
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	12.4	4.0	
Übriger Erfolg	Mio. CHF	2.8	2.9	
Total betrieblicher Ertrag	Mio. CHF	99.2	90.9	
Liegenschaftsaufwand	Mio. CHF	9.1	8.9	-2.6%
Personal- und Administrationsaufwand	Mio. CHF	11.3	11.2	
Total betrieblicher Aufwand	Mio. CHF	20.5	20.1	
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	2.6	3.6	
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	81.3	74.4	

Positive Bewertungsveränderungen von 0.3%

		2015	2016
Höherbewertung Renditeliegenschaften	Mio. CHF	17.1	19.8
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	Mio. CHF	-13.9	-13.8
Höherbewertung Entwicklungsliegenschaften	Mio. CHF	0.9	0.4
Tieferbewertung Entwicklungsliegenschaften	Mio. CHF	-1.5	-4.1
Erstbewertung neu erworbener Liegenschaften	Mio. CHF	0.0	1.3
Total	Mio. CHF	2.6	3.6
Ø kapitalgewichteter Diskontierungszinssatz Renditeobjekte		5.38%	5.29%
Ø kapitalgewichteter Diskontierungszinssatz Entwicklungsobjekte		5.74%	5.89%

Unterschiede in der Bewertung nach Nutzungsart

Mio. CHF







Reingewinn von CHF 29.77 pro Aktie

		2015	2016	Δ
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	81.3	74.4	
Finanzertrag	Mio. CHF	3.0	2.3	
Finanzaufwand	Mio. CHF	-16.2	-15.9	
Ergebnis assoziierte Gesellschaft	Mio. CHF	1.0	7.6	
Ertragssteuern	Mio. CHF	-12.9	-8.9	
Reingewinn	Mio. CHF	56.2	59.5	+5.9%
Reingewinn (exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾)	Mio. CHF	54.3	56.8	+4.6%
Gewinn pro Aktie	CHF	28.11	29.77	
Gewinn pro Aktie (exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾)	CHF	27.14	28.42	

¹⁾ Unter Berücksichtigung latenter Steuern

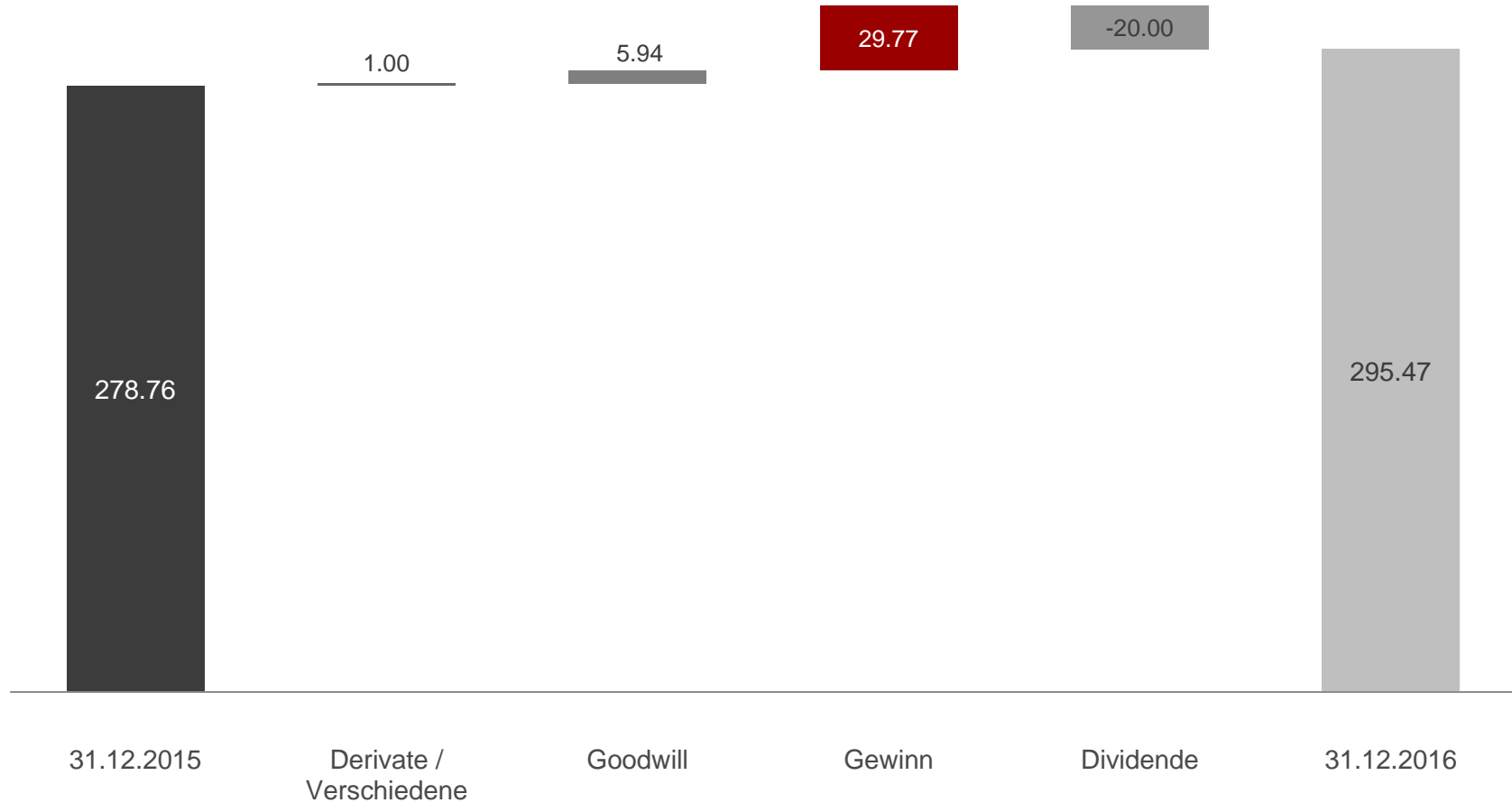
Gewinn aus Verkauf Corestate Capital Holding S.A. von CHF 7.6 Mio.

		31.12.2016
Beteiligung per 01.01.2016	Mio. CHF	11.5
Verkaufserlös	Mio. CHF	-31.0
Ausbuchung Goodwill	Mio. CHF	11.9
Ergebnis aus assoziierter Gesellschaft	Mio. CHF	7.6
Beteiligung per 31.12.2016	Mio. CHF	0.0

-  Goodwill wurde zulasten des Verkaufserlöses ausgebucht
-  Beim Eintreten gewisser Bedingungen kann sich der Verkaufspreis noch um rund 5% erhöhen
-  Investition in Corestate erzielte in Schweizer Franken einen IRR von rund 18%
-  Nach Rückführung Darlehen und Verkauf der Beteiligung keine Investitionen im Ausland mehr

Steigerung des NAV pro Aktie trotz Ausschüttung von CHF 20

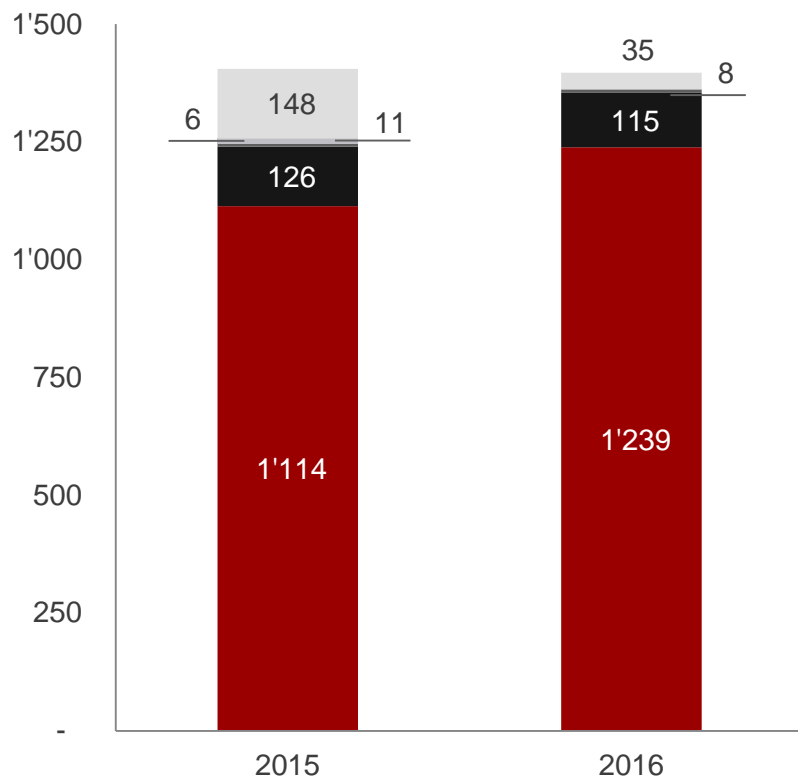
CHF



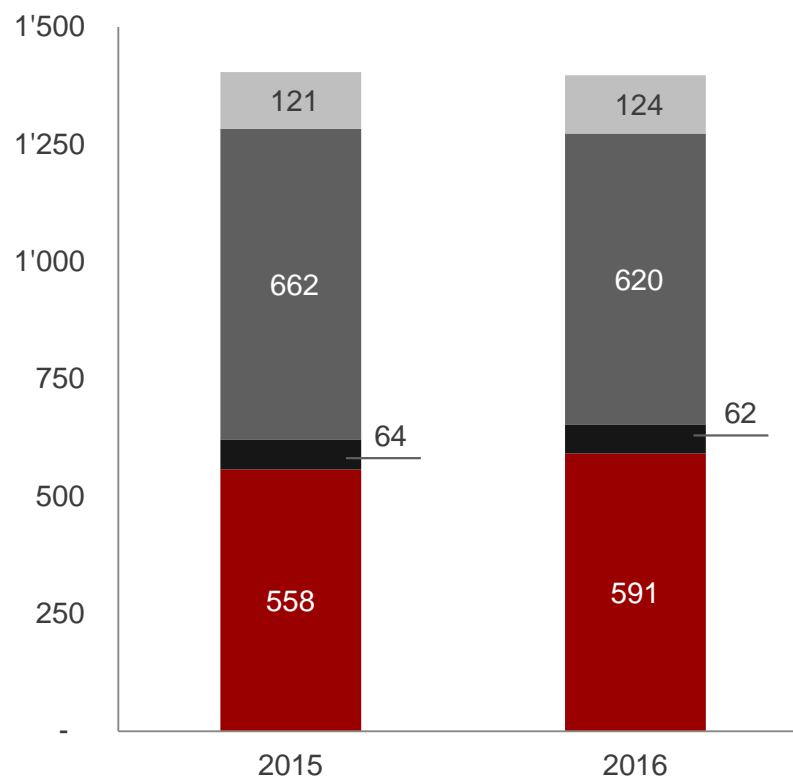
Portfolio um 9% vergrössert

Mio. CHF

Aktiven



Passiven

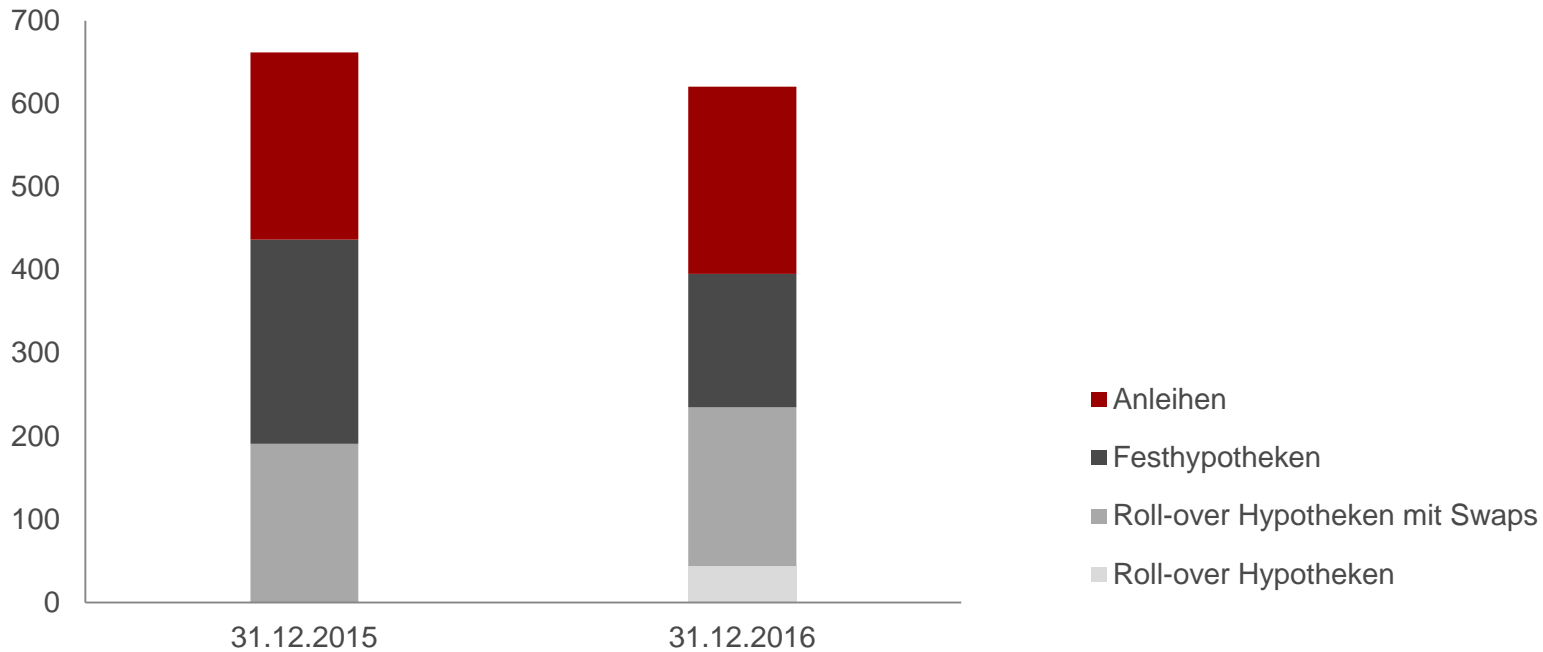





- Liquidität und übrige Aktiven
- Beteiligung an assoz. Gesellschaft
- Promotionsliegenschaften
- Entwicklungsliegenschaften
- Renditeliegenschaften

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

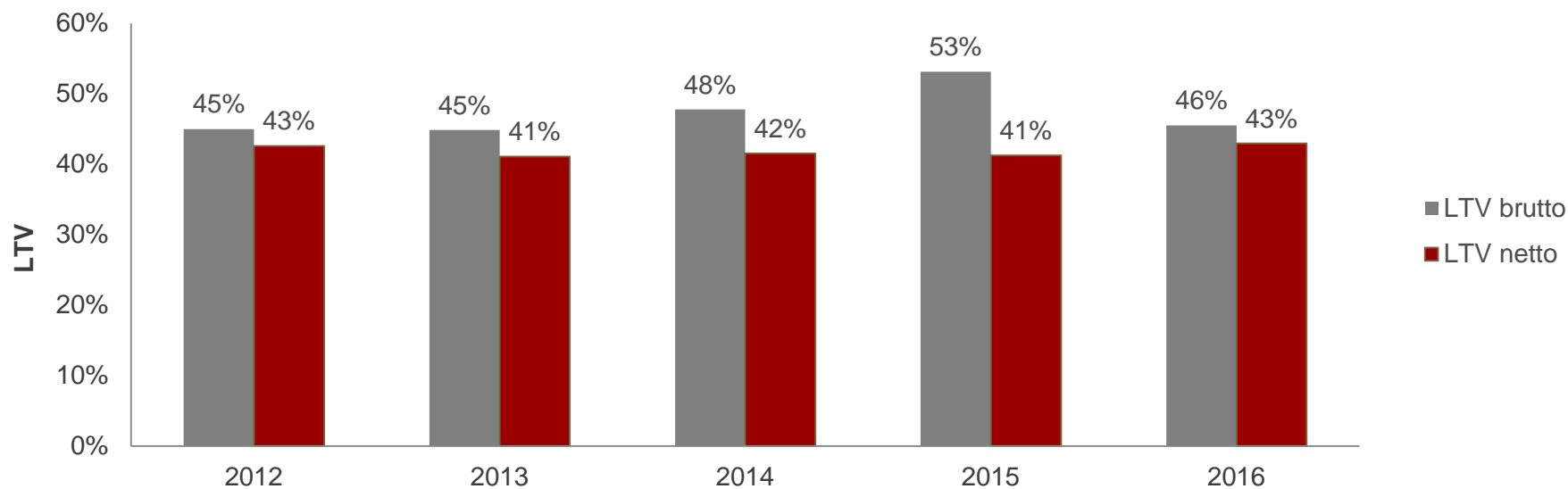
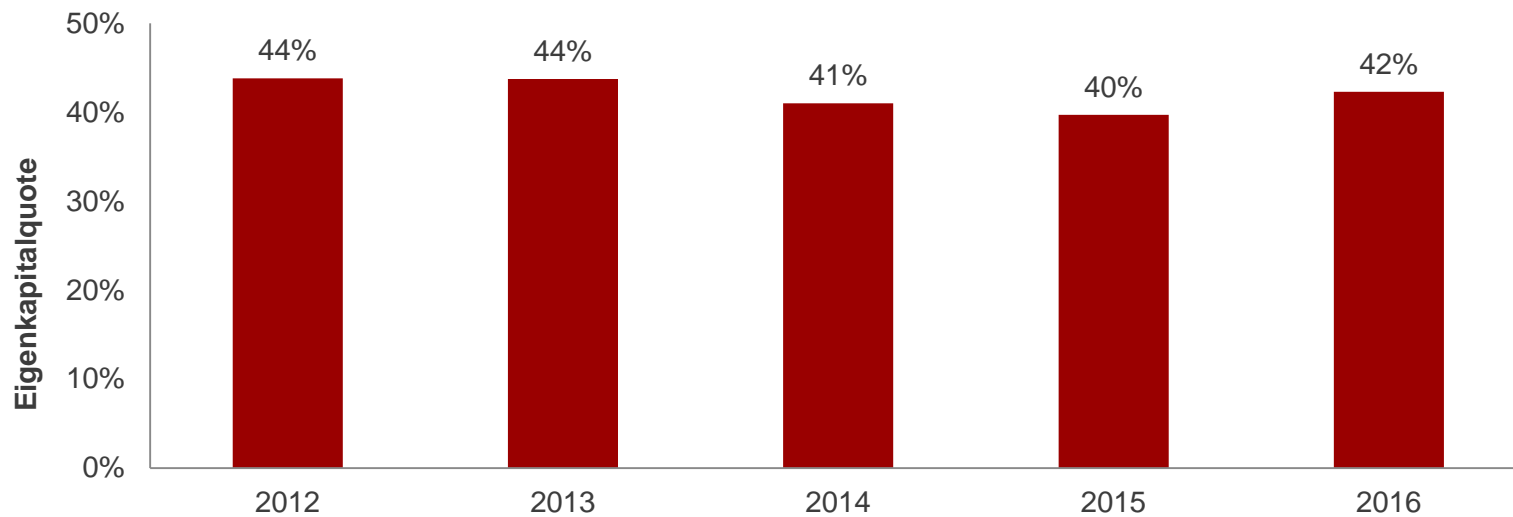
Diversifizierte Finanzierung

Mio. CHF



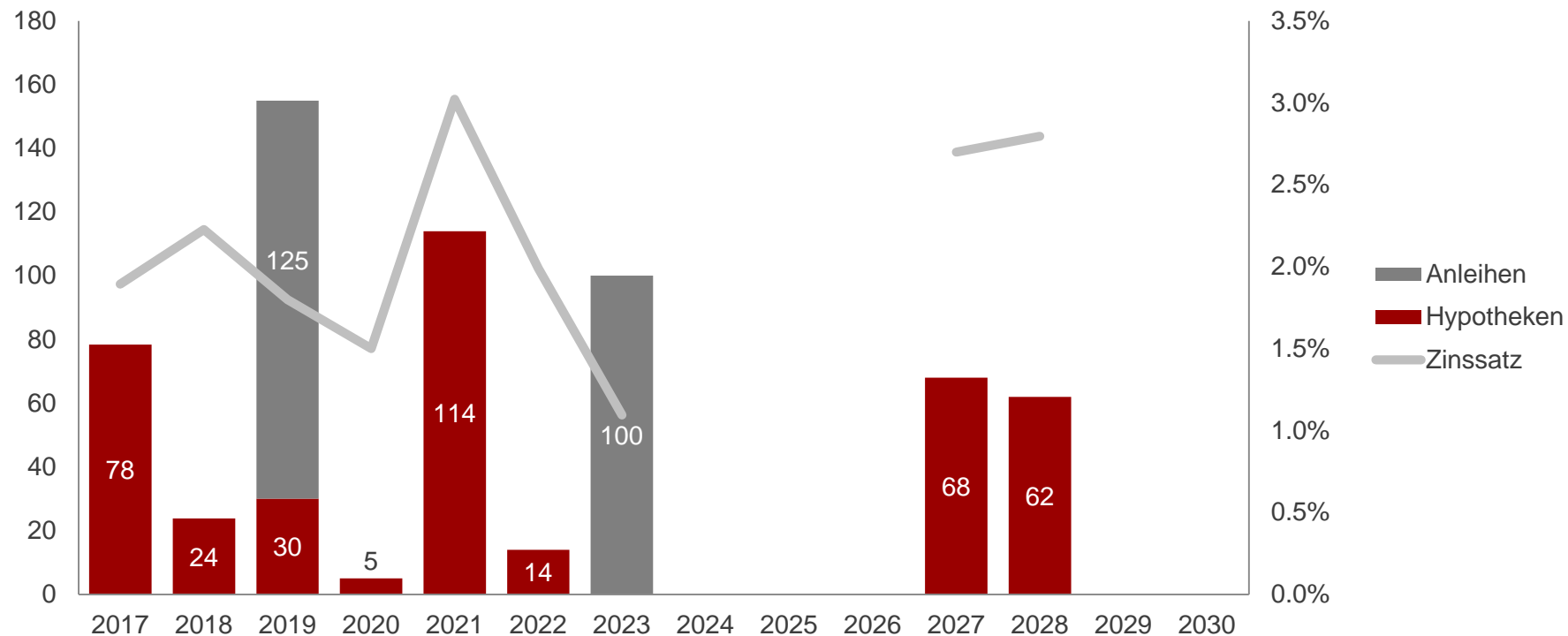
-  Nicht genutzte Kreditlinien von CHF 103 Mio.
-  Nicht belehnte Liegenschaften von CHF 528 Mio.
-  Alle Covenants eingehalten

EK-Quote auf 42.3%; LTV bei 45.5%



Zinsbindung von 6.8 Jahren; Ø Zinssatz um 25 Basispunkte gesenkt

Mio. CHF



inkl. Anschlussfinanzierungen

Ø Zinssatz am Bilanzstichtag

%

2015

2.43

2016

2.18

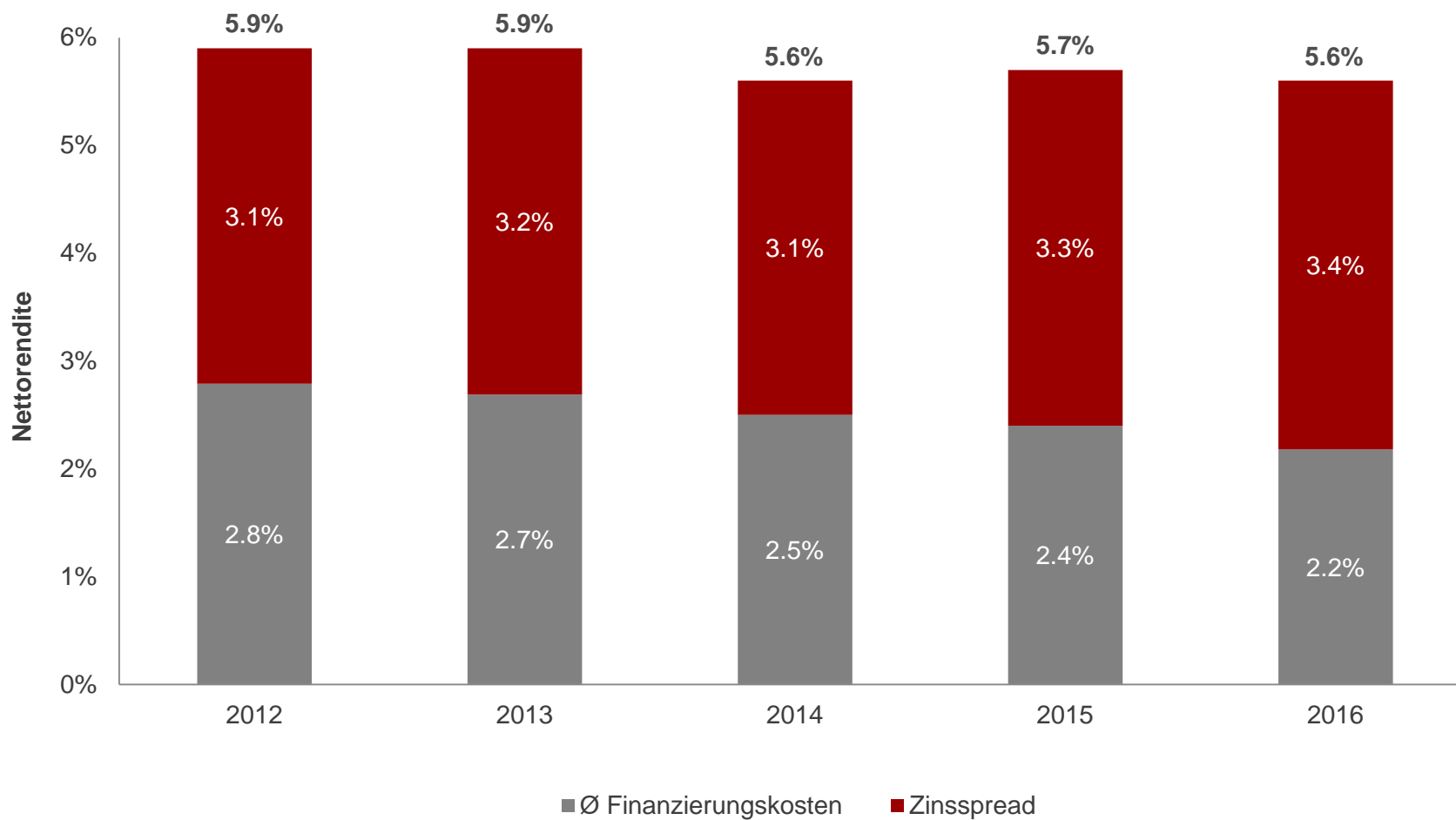
Ø Zinsbindungsdauer

Jahre

5.6

6.8

Zinsspread auf 340 Basispunkte gesteigert



Highlights aus finanzieller Sicht

10.2%

Eigenkapitalrendite ohne Bewertungsveränderungen
10.7% mit Bewertungsveränderungen

5.6%

Nettorendite
Basis für die Ausschüttung

4.0%

Dividendenrendite
Basis: CHF 20 Dividende pro Aktie

42.3%

Eigenkapitalquote
45.5% LTV

29.4%

Total Return der Intershop-Aktie
SXI Swiss Real Estate Shares 11.4%

Ausblick 2017








- Unverändert anspruchsvoller Vermietungsmarkt für kommerzielle Flächen; Anstieg der Mieterträge im mittleren einstelligen Prozentbereich erwartet
- Leerstandsquote der Renditeliegenschaften per 31.12.2017 auf Niveau Ende 2016 erwartet
- Es wird kein Promotionsprojekt abgeschlossen; sich bietende Gelegenheiten für attraktive Verkäufe werden wahrgenommen; für Moosseedorf wurde ein Kaufrecht gewährt
- Voraussichtlich geringere Finanzierungskosten und tiefere Zinserträge
- Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften sind nicht prognostizierbar
- Gelegenheiten für interessante Akquisitionen werden weiterhin wahrgenommen
- Im Mehrjahresdurchschnitt geht Intershop unverändert von einer Eigenkapitalrentabilität von mindestens 8% p. a. aus

54. ordentliche Generalversammlung

Donnerstag, 30. März 2017 / 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