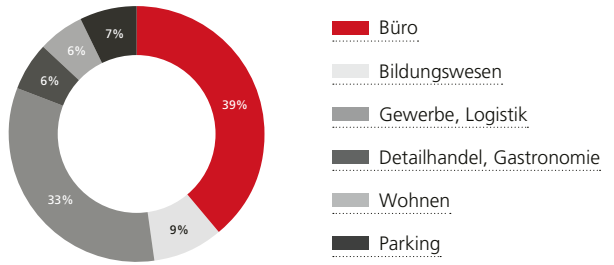


Kurzbericht 2016

WORLD TRADE CENTER LAUSANNE

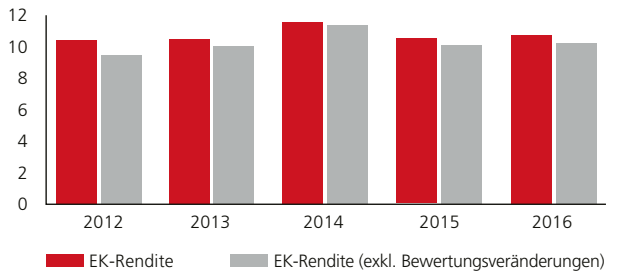
Portfolio nach Nutzungsart

(in CHF)



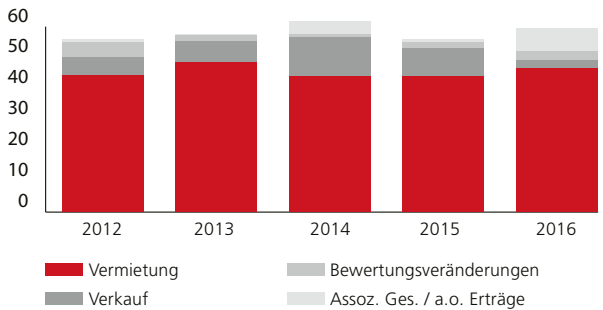
Eigenkapitalrendite

(in Prozent)



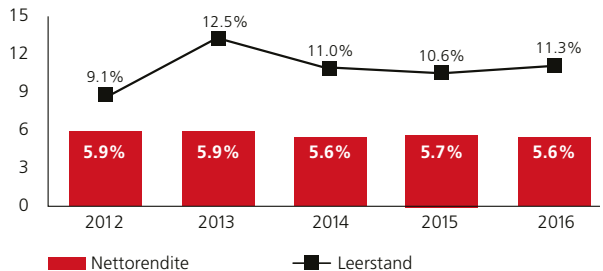
Reingewinn

(in CHF Mio)



Nettorendite und Leerstandsquote

(in Prozent)



Kennzahlen Intershop-Gruppe

		2016	2015
Finanzen			
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	75.1	74.8
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	4.0	12.5
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	3.6	2.6
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	74.4	81.3
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	68.5	69.1
Reingewinn	Mio. CHF	59.5	56.2
<hr/>			
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	48.9	61.1
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	122.9	32.5
<hr/>			
Bilanzsumme	Mio. CHF	1'397.0	1'404.8
Immobilien	Mio. CHF	1'362.0	1'246.2
Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	620.4	661.7
Eigenkapital	Mio. CHF	590.9	557.5
<hr/>			
Eigenkapitalrendite ¹⁾		10.7%	10.4%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ^{1) 5)}		10.2%	10.1%

Portfolio

Anzahl Renditeliegenschaften		49	49
Anzahl Entwicklungsliegenschaften ⁶⁾		9	11
Vermietbare Fläche	in m ²	593'608	581'689
Bruttorendite ^{2) 3)}		6.4%	6.5%
Nettorendite ^{2) 4)}		5.6%	5.7%
Leerstandsquote ²⁾		11.3%	10.6%

Personal

Anzahl Mitarbeiter/-innen		69	55
---------------------------	--	----	----

Aktie

Reingewinn pro Aktie	CHF	29.77	28.11
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ⁵⁾	CHF	28.42	27.14
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV)	CHF	295.47	278.76
Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	501.00	402.50
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-Bruttomiettertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag

4) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag 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) 2016: Antrag des Verwaltungsrats

Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeiter

Wir freuen uns, über ein erneut sehr erfreuliches Ergebnis berichten zu können:

- Der Reingewinn der Gruppe erreichte CHF 59.5 Mio. respektive CHF 29.77 pro Aktie, was einer Eigenkapitalrendite von 10.7% entspricht. Damit liegt der Reingewinn 5.9% über dem Vorjahresergebnis.
- Das Eigenkapital stieg deutlich auf CHF 591 Mio. an und beträgt nun CHF 295 pro Aktie.
- Die Rentabilität der Renditeliegenschaften blieb mit einer Nettorendite von 5.6% hoch.
- Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften stieg erwartungsgemäss auf 11.3% an.
- Die Gesamtperformance der Intershop-Aktie belief sich im Berichtsjahr auf 29.4%.
- Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die unveränderte Ausschüttung von CHF 20, was einer Ausschüttungsrendite von rund 4% entspricht.

Unverändert verfolgt Intershop die Strategie, in der Schweiz Liegenschaften mit Mehrwertpotenzial zu erwerben, dieses Potenzial zu erschliessen und mittel- bis langfristig durch Verkauf zu realisieren. Damit soll eine überdurchschnittliche Eigenkapitalrentabilität erreicht werden. Für das Berichtsjahr ergaben sich davon abgeleitet unverändert folgende operative Ziele:

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

Durch den Verkauf von zwei kleineren Renditeliegenschaften und einer Stockwerkeinheit erwirtschaftete Intershop einen Gewinn von CHF 4 Mio. Ebenfalls veräussert wurde, nach einer Haltedauer von etwas weniger als drei Jahren, die Beteiligung an der assoziierten Gesellschaft Corestate Capital Holding S.A. Nach Verrechnung des Goodwills resultierte aus dem Verkauf ein Gewinnbeitrag von CHF 7.6 Mio. Erwartungsgemäss hat sich die Leerstandsquote in einem sehr anspruchsvollen Vermietungsumfeld auf 11.3% erhöht. Durch den Erwerb des World Trade Center Lausanne («WTCL») konnten bedeutende Mieterträge gesichert und die regionale Diversifikation des Portfolios verbessert werden. Übernommen wurde auch die mit der Verwaltung der Immobilie beauftragte WTCL Services SA, die mit ihren elf Mitarbeitern die Bewirtschaftung, das Facility Management sowie den Betrieb der «Serviced Offices» und des Konferenzentrums sicherstellt. Die von der Schweizerischen Nationalbank (SNB) eingeführten negativen Zinsen haben zu einer deutlichen Zusatzbelastung im Finanzaufwand geführt. Erfreulicherweise konnte dieser Mehraufwand wiederholt mittels zusätzlicher Finanzerträge kompensiert werden.

Die Liegenschaftserträge befinden sich auf Vorjahresniveau. Dank der Akquisition in Lausanne und der Bauvollendung der Mehrfamilienhäuser in Kilchberg konnten die infolge der Verkäufe weggefallenen Mieten kompensiert werden. Der Ertrag der Renditeliegenschaften stieg um 0.5% an. Demgegenüber reduzierten sich die Erträge der Entwicklungsliegenschaften erwartungsgemäss weiter. Obwohl die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften innert Jahresfrist um 0.7 Prozentpunkte zunahm, erreicht die Bruttorendite des Portfolios 6.4% und die Nettorendite attraktive 5.6%. Das Eigenkapital der Gruppe beträgt per Ende der Berichtsperiode CHF 591 Mio. und liegt damit, trotz der Dividendenzahlung von CHF 40 Mio., deutlich über dem Stand Ende 2015. Massgeblich beeinflusst hat diesen Anstieg der Verkauf der assoziierten Gesellschaft, da der Goodwill von knapp CHF 12 Mio. ausgebucht werden konnte.

Geschäftsverlauf

Das unverändert äusserst tiefe Zinsniveau und die von der SNB im Vorjahr eingeführten Negativzinsen beeinflussten im Berichtsjahr den Immobilienmarkt substanziell. Betroffene Anleger, insbesondere institutionelle Anleger mit regulatorischen Vorgaben, investierten weiterhin viel Geld in Immobilien, vorwiegend in Wohnhäuser und vermietete Objekte an guten bis sehr guten Lagen. Die Nachfrage nach vermeintlich sicheren Immobilieninvestitionen führte auch dazu, dass vermehrt neu gegründete Stiftungen und Fonds am Markt auftraten und eine zusätzliche Nachfrage nach Liegenschaften generierten, da das eingesammelte Kapital zeitnah investiert werden musste. Selbst mit Handicap oder wesentlichen Risiken belastete Objekte fanden das Interesse verschiedener Investorentypen. In diesem Umfeld blieb es schwierig, attraktive Zukäufe zu realisieren. Obwohl mehrere Dutzend Offerten abgegeben wurden, konnte lediglich eine Akquisition erfolgreich abgeschlossen werden. Die Grösse des «WTCL», aber auch die Tatsache, dass die Verwaltung anspruchsvoll und arbeitsintensiv ist, hat den Kreis möglicher Erwerber offenbar stark eingeschränkt und Intershop diese erfolgreiche Transaktion ermöglicht.

Entwicklungen im Bestand auf Kurs

An den vorhandenen Entwicklungsprojekten wurde im Berichtsjahr weitergearbeitet. Nach erfolgtem Baustart von «eden7» lagen am Bilanzstichtag für sämtliche 17 Eigentumswohnungen und drei Ateliers schriftliche Reservationsvereinbarungen vor. Während die Stadt Wädenswil den überarbeiteten Gestaltungsplan «AuPark» zur Prüfung an den Kanton weiterleitete, liefen parallel dazu Gespräche mit dem Kanton Zürich betreffend der Erstellung einer Mittelschule. Zudem schreiten die Pla-

nungen für das Gesamtareal «Albenteich-Promenade» in Basel voran. Der Rekurs der Stadt Genf gegen die Aufstockung der Liegenschaft an der Rue de Lausanne wurde in erster Instanz abgelehnt. Nachdem die Stadt den Fall nicht weitergezogen hat, konnten die Projektierungsarbeiten wieder aufgenommen werden. In Oberwinterthur-Neuhegi startete die Ausarbeitung eines Konzepts zur Erschliessung der grossen Landparzelle.

Während die Nachfrage nach Wohnraum in dem für Intershop wichtigen mittleren und unteren Preissegment unverändert gut ist, zeigen sich im hohen Preissegment zunehmend Schwierigkeiten in der Vermietung. Nach wie vor nicht entspannt hat sich die Situation auf dem Büroflächenmarkt. Das hohe Angebot an neuen oder sich noch in Erstellung befindlichen Flächen trifft auf eine bestenfalls stabile Nachfrage. Die politischen Unsicherheiten erschweren die Ansiedlung neuer Firmen und somit die Entstehung zusätzlicher Nachfrage. Die Vermietung in diesem Segment wird deshalb auf absehbare Zeit anspruchsvoll bleiben. Bei den gewerblich und industriell genutzten Flächen präsentiert sich die Situation heterogen. Während einer der grossen Mieter Teile der Produktion und Entwicklung auslagert, baut ein anderer internationaler Konzern die Produktion und Entwicklung in der Schweiz weiter aus und wird auch einen Grossteil der Flächen übernehmen, die der erwähnten Grossmieter gekündigt hat. Die Sicherung eines hohen Vermietungsstandes wird jedoch auch in diesem Segment herausfordernd sein.

Unverändert schwebt das Damoklesschwert regulatorischer Veränderungen über dem Immobilienmarkt. So soll die Vernehmlassung bezüglich der Verschärfung der Bewilligungspflicht beim Erwerb von Immobilien durch Ausländer (Lex Koller) im Frühjahr 2017 gestartet werden. Auch die Umsetzung der Einwanderungsinitiative ist noch nicht abschliessend geregelt. Mit der Ablehnung der Unternehmenssteuerreform III am 12. Februar 2017 wurde eine Chance vertan, zumindest auf fiskalischer Ebene Sicherheit zu schaffen und die Konkurrenzfähigkeit der Schweiz zu erhalten.

Ausblick

Intershop blickt grundsätzlich positiv in das laufende Geschäftsjahr. Durch die Akquisition des «WTCL» konnte die Mietertragsbasis deutlich gestärkt und auch die geographische Diversifikation verbessert werden. Als vorrangige Aufgaben werden sowohl die Integration der neuen Mitarbeiter der WTCL Services SA als auch die Sicherstellung des Wissenstransfers innerhalb der Intershop-Gruppe angesehen. Das Vermietungsumfeld, insbesondere für gewerbliche Flächen, wird anspruchs-

voll bleiben. Die Sparsbemühungen vieler Unternehmen, aber auch das hohe Angebot an neuen Flächen, werden andauern. Intershop geht deshalb davon aus, dass sich die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften kurzfristig kaum wesentlich absenken lassen und auf Jahresfrist in etwa auf dem heutigen Niveau verharren wird. Obwohl es Anzeichen gibt, dass die Zinssätze ihren Tiefpunkt erreicht haben, scheint das negative Zinsumfeld vorerst noch erhalten zu bleiben. Nachdem der Erwerb des «WTCL» aus liquiden Mitteln und einer kurzfristigen Beanspruchung eines Darlehens von CHF 44 Mio. finanziert wurde, erfolgte anfangs 2017 die Ablösung durch eine langfristige Hypothek von CHF 65 Mio. Der gesteigerte Mietertrag beeinflusst den Gewinnbeitrag aus dem operativen Grundgeschäft, das heisst ohne Verkaufsgewinne und Bewertungsveränderung, positiv. Entsprechend wird es für Intershop wieder einfacher, Objekte ohne weiteres Mehrwertpotenzial oder solche, deren Verkauf der Portfoliooptimierung dienen, zu veräussern und trotzdem einen Reingewinn von mindestens CHF 40 Mio. aus dem operativen Grundgeschäft zu erzielen. Für die Gewerbeliegenschaft in Moosseedorf hat Intershop deshalb dem heutigen Mieter ein Kaufrecht gewährt. Sofern der Kaufinteressent alle notwendigen Bewilligungen für die von ihm geplante Entwicklung erhält, wird der allfällige Verkauf im vierten Quartal 2017 abgewickelt werden. Verkaufsoportunitäten, aber auch attraktive Akquisitionsmöglichkeiten werden weiterhin wahrgenommen, sofern damit Mehrwerte realisiert beziehungsweise nachhaltig geschaffen werden können. Der Einfluss der Neubewertung der Liegenschaften auf den Abschluss 2017 ist zum heutigen Zeitpunkt nicht abschätzbar.

Für Ihr Vertrauen in Intershop möchten wir uns an dieser Stelle herzlich bei Ihnen bedanken. Ebenfalls bedanken möchten wir uns bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Intershop-Gruppe für ihren Einsatz im vergangenen Jahr.



Dieter Marmet
Präsident des
Verwaltungsrats



Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer

Zürich, 22. Februar 2017

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1'000)

Aktiven	31.12.2016	31.12.2015
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	15'236	75'934
Wertschriften und Festgeldanlagen	15'104	43'026
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'151	204
Sonstige kurzfristige Forderungen	547	868
Darlehen an assoziierte Gesellschaft	0	22'539
Promotionsliegenschaften	7'607	6'391
Rechnungsabgrenzungen	1'039	2'180
Total Umlaufvermögen	40'684	151'142
Anlagevermögen		
Renditeliegenschaften	1'239'067	1'113'684
Entwicklungsliegenschaften	115'277	126'131
Beteiligung an assoziierter Gesellschaft	0	11'475
Übrige Sachanlagen	121	82
Immaterielle Anlagen	150	215
Latente Steuerguthaben	147	111
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen	1'568	1'947
Total Anlagevermögen	1'356'330	1'253'645
Total Aktiven	1'397'014	1'404'787
Passiven		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	78'350	85'350
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5'776	4'433
Steuerverbindlichkeiten	5'970	6'533
Derivative Finanzinstrumente	804	0
Kurzfristige Rückstellungen	1'543	1'168
Rechnungsabgrenzungen	23'638	24'122
Total kurzfristiges Fremdkapital	116'081	121'606
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	542'036	576'393
Derivative Finanzinstrumente	21'347	24'619
Latente Steuerverbindlichkeiten	123'932	121'301
Langfristige Rückstellungen	2'712	3'350
Total langfristiges Fremdkapital	690'027	725'663
Total Fremdkapital	806'108	847'269
Eigenkapital		
Aktienkapital	20'000	20'000
Kapitalreserven	6'058	6'026
Gewinnreserven	564'848	531'492
Total Eigenkapital	590'906	557'518
Total Passiven	1'397'014	1'404'787

Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	2016	2015
Liegenschaftsertrag	84'042	83'941
Erfolg aus Verkauf	4'036	12'451
Übriger Erfolg	2'846	2'779
Total betrieblicher Ertrag	90'924	99'171
Liegenschaftsaufwand	8'901	9'135
Personalaufwand	9'258	9'121
Administrativer Aufwand	1'920	2'220
Total betrieblicher Aufwand	20'079	20'476
Bewertungsveränderungen	3'573	2'582
Betriebsergebnis (EBIT)	74'418	81'277
Finanzertrag	2'346	2'925
Finanzaufwand	-15'934	-16'175
Ergebnis aus assoziierter Gesellschaft	7'624	1'047
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern	68'454	69'074
Ertragssteuern	-8'930	-12'883
Reingewinn	59'524	56'191
Reingewinn pro Aktie (CHF)	29.77	28.11

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 2017

Donnerstag, 30. März 2017
Cigarettenfabrik Eventhalle 268
Sihlquai 268, 8005 Zürich

Berichterstattung

Bilanz-Medienkonferenz am 1. März 2017
Halbjahresbericht 2017 am 30. August 2017

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

Steuerwert

CHF 501.00
102.30
102.45

Investor Relations

Cyrell Schneuwly

Dieser Kurzbericht ist ein Auszug aus dem Geschäftsbericht 2016, der auf www.intershop.ch verfügbar ist.
Rechtlich relevant ist ausschliesslich der vollständige Geschäftsbericht 2016.