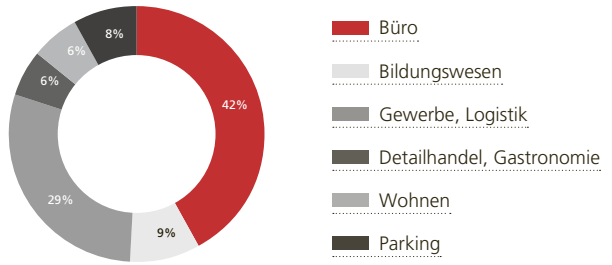


# Kurzbericht 2017



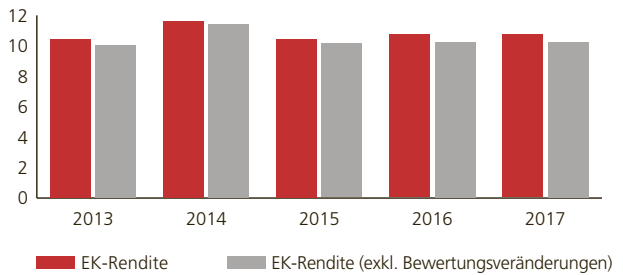
## Portfolio nach Nutzungsart

(in CHF)



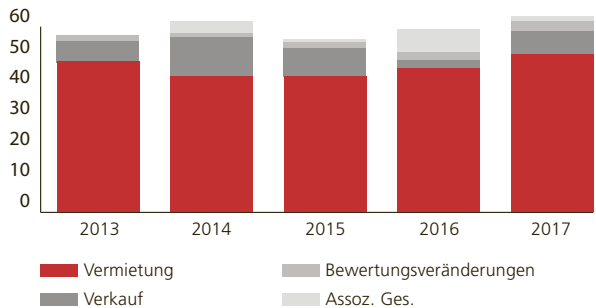
## Eigenkapitalrendite

(in Prozent)



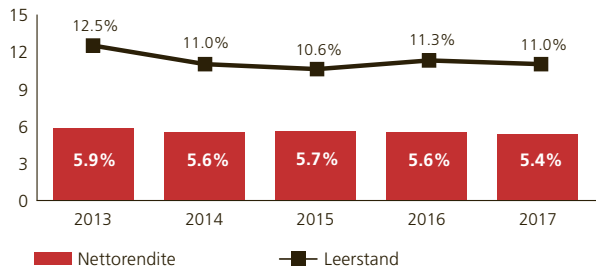
## Reingewinn

(in CHF Mio)



## Nettorendite und Leerstandsquote

(in Prozent)



## Kennzahlen Intershop-Gruppe

		2017	2016
<b>Finanzen</b>			
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	79.3	75.1
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	9.9	4.0
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	4.2	3.6
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	84.8	74.4
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	74.9	68.5
Reingewinn	Mio. CHF	63.5	59.5
<hr/>			
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	50.1	48.9
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	17.4	122.9
<hr/>			
Bilanzsumme	Mio. CHF	1'413.0	1'397.0
Immobilien	Mio. CHF	1'362.9	1'362.0
Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	607.0	620.4
Eigenkapital	Mio. CHF	619.2	590.9
<hr/>			
Eigenkapitalrendite <sup>1)</sup>		10.7%	10.7%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1) 5)</sup>		10.2%	10.2%

### Portfolio

Anzahl Renditeliegenschaften		47	49
Anzahl Entwicklungsliegenschaften <sup>6)</sup>		9	9
Vermietbare Fläche	in m <sup>2</sup>	585'141	593'608
Bruttorendite <sup>2) 3)</sup>		6.3%	6.4%
Nettorendite <sup>2) 4)</sup>		5.4%	5.6%
Leerstandsquote <sup>2)</sup>		11.0%	11.3%

### Personal

Anzahl Mitarbeiter/-innen		68	69
---------------------------	--	----	----

### Aktie

Reingewinn pro Aktie	CHF	31.76	29.77
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen <sup>5)</sup>	CHF	30.16	28.42
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV)	CHF	309.93	295.47
Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	487.00	501.00
Dividende pro Aktie <sup>7)</sup>	CHF	22.00	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) 2017: Antrag des Verwaltungsrats

## Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeiter

Wir freuen uns, Sie über ein hervorragendes Resultat informieren zu können:

- Der Reingewinn der Gruppe beträgt CHF 63.5 Mio. respektive CHF 31.76 pro Aktie, was einer Eigenkapitalrendite von 10.7% entspricht. Damit liegt der Reingewinn 6.7% über dem Vorjahresergebnis.
- Das Eigenkapital stieg auf CHF 619 Mio. an und beträgt nun CHF 310 pro Aktie.
- Die Rentabilität der Renditeliegenschaften blieb mit einer Nettorendite von 5.4% hoch.
- Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften reduzierte sich leicht auf 11.0%.
- Die Gesamtpformance der Intershop-Aktie war, nach mehreren hervorragenden Jahren, im Berichtsjahr nur knapp positiv und belief sich auf 1.2%.
- Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine um 10% erhöhte Ausschüttung von CHF 22. Dies entspricht auf Basis des Aktienkurses Ende des Berichtsjahres von CHF 487 einer Ausschüttungsrendite von 4.5%.

Intershop verfolgt weiterhin 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 daraus abgeleitet folgende operativen Ziele:

1. Akquisition neuer Objekte mit Mehrwertpotenzial
2. Reduktion der Leerstandsquote
3. Realisation erarbeiteter Mehrwerte durch Verkauf entwickelter Liegenschaften

Obwohl im Berichtsjahr dutzende Akquisitionsmöglichkeiten geprüft wurden, sah Intershop vom Erwerb neuer Objekte ab. Keine der möglichen Transaktionen wies ein genügend interessantes Risiko-Rendite-Profil aus. Strategiekonform wurde deshalb auf Zukäufe verzichtet und der Schwerpunkt auf die Entwicklungsmöglichkeiten im eigenen Portfolio gelegt. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften konnte in einem sehr anspruchsvollen Vermietungsumfeld leicht auf 11.0% reduziert werden. Aus dem Verkauf zweier Renditeliegenschaften resultierte ein Gewinn von mehr als CHF 9 Mio. Dank des Ende 2016 erworbenen World Trade Center Lausanne («WTC») konnten die Mieterträge, trotz Verkaufs mehrerer Renditeliegenschaften sowohl im Vorjahr als auch im Berichtsjahr, um gut 6% gesteigert werden. Trotz strikter Kostenkontrolle stiegen die Liegenschaftsaufwendungen überproportional an. Das Verhältnis des Liegenschaftsaufwands zum Liegenschaftsertrag liegt mit 11.1% aber immer noch auf

einem vergleichsweise tiefen Niveau. Im Berichtsjahr erarbeitete Intershop mit den Renditeliegenschaften unverändert sehr attraktive Renditen. Auf Basis der aktuellen Marktwerte erreichten die Bruttorendite 6.3% und die Nettorendite 5.4%. Aus der Neubewertung des Immobilienportfolios resultierte netto eine Aufwertung von CHF 4.2 Mio. resp. 0.3%, wobei zu berücksichtigen ist, dass Planungskosten in Au-Wädenswil, Basel und Baden von mehr als CHF 3 Mio. das Resultat schmälerten.

Durch die Übernahme der Betreibergesellschaft des «WTC» stiegen sowohl die Personalkosten als auch der administrative Aufwand an. Dem gegenüber konnte der Ertrag aus an Dritte fakturierte Leistungen um fast 50% gesteigert werden.

Die von der Schweizerischen Nationalbank (SNB) initiierten negativen Zinsen haben erneut zu einer deutlichen Zusatzbelastung des Finanzaufwands geführt. Erfreulicherweise wurde dieser Mehraufwand auch im Berichtsjahr durch zusätzliche Finanzerträge kompensiert. Aus dem 2016 abgewickelten Verkauf unserer Beteiligung an der Corestate Capital Holding S.A. konnte im Berichtsjahr eine Kaufpreisnachbesserung von rund CHF 1.7 Mio. vereinnahmt werden. Die Transaktion ist nun vollständig abgeschlossen. Dank der vom Kanton Waadt beschlossenen Steuersenkung reduzierten sich die latenten Steuern um gut CHF 3 Mio., so dass gesamthaft ein Reingewinn von CHF 63.5 Mio. resultierte.

### Geschäftsverlauf

Die globale Konjunktur entwickelte sich im Geschäftsjahr gut, was zu einem erfreulichen Wachstum der Wirtschaft sowohl in den USA, in Europa als auch in der Schweiz geführt hat. Die SNB orientiert sich, trotz der deutlichen Erholung des Euro gegenüber dem Schweizer Franken, weiterhin primär an der weiterhin expansiven Geldpolitik der EZB und hat die Negativzinsen beibehalten. Das deshalb nach wie vor äusserst tiefe Zinsniveau beeinflusste auch im Berichtsjahr den Immobilienmarkt. Viele Anleger suchen Investitionsmöglichkeiten mit berechenbaren Cashflows und geringerer Volatilität als Aktien. Damit erwies es sich als sehr schwierig, attraktive Zukäufe zu realisieren.

### Bau- und Entwicklungsprojekte verlaufen planmässig

Das Projekt «eden7» mit der Erstellung von 17 Eigentumswohnungen und drei Ateliers verlief reibungslos. Die Stockwerkeinheiten können den Erwerberrn sogar etwas früher als ursprünglich vorgesehen Anfang des zweiten Quartals 2018 übergeben werden. Bei der geplanten Umnutzung des «AuPark» erreichte Inter-

shop im Berichtsjahr einen wesentlichen Meilenstein. Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat sich für den «AuPark» als Standort der Mittelschule «Zimmerberg» entschieden. Ein entsprechender bedingter Kaufvertrag wurde unterzeichnet. Wie vorgesehen erfolgte im Dezember die Einreichung des Baugesuchs zur Verdichtung der «Albanteich-Promenade» in Basel. Die Planungen bezüglich der Umnutzung der «Römerstrasse» in Baden und der Sanierung und Aufstockung an der Rue de Lausanne in Genf wurden vorangetrieben.

### Vermietung gewerblicher Flächen anspruchsvoll

Trotz guter Wirtschaftslage hat sich die Vermietung gewerblicher Flächen erwartungsgemäss als anspruchsvoll erwiesen. Es wird weiterhin viel geplant und gebaut, da die Bauherren aufgrund des tiefen Zinsniveaus von niedrigen Finanzierungskosten profitieren. Das bereits vorhandene und sich abzeichnende Angebot verhindert eine substanzielle Reduzierung der Leerstände. Die Konzentration von Intershop auf das mittlere Preissegment hat sich bislang bewährt, doch auch in diesem Segment besteht ein kontinuierlicher Preisdruck. Immobilieneigentümer stehen deshalb immer wieder vor der Frage, ob ein weiteres Entgegenkommen bei den Mietbedingungen ökonomisch noch sinnvoll ist. Eine Antwort hierauf kann nicht generell, sondern nur objektbezogen gegeben werden. Der leichte Rückgang der Leerstandsquote auf 11% ist nicht vollumfänglich zufriedenstellend. Bei der Beurteilung muss jedoch berücksichtigt werden, dass Intershop im Berichtsjahr verschiedene, zum Teil sehr langfristige Neuverträge unterzeichnet hat, die sich in der Leerstandsquote per Ende 2017 noch nicht niedergeschlagen haben. Ferner wurden einige grössere Mietverträge vorzeitig verlängert, was zu einem deutlichen Anstieg der gewichteten durchschnittlichen Vertragslaufzeit führte.

Auf der politischen Ebene haben sich die Unsicherheiten nicht geklärt. Ob eine Verschärfung der Bewilligungspflicht beim Erwerb von Immobilien durch Ausländer (Lex Koller) weiterverfolgt wird, will das Bundesamt für Justiz 2018 entscheiden. Mit der 2017 abgelehnten Unternehmenssteuerreform III wurde eine Chance veran, den Wirtschaftsplatz Schweiz konkurrenzfähig zu halten. Auch aus Sicht der Immobilieneigentümer ist es essenziell, dass zeitnah alternative Lösungen gefunden und in Kraft gesetzt werden.

### Organisation

Dr. Michael Dober wird sich an der 55. ordentlichen Generalversammlung nicht für eine erneute Kandidatur zur Verfügung stellen. Intershop dankt ihm für sein grosses Engagement und seinen Beitrag zum Erfolg des Unternehmens. Zur Zuwahl vorgeschlagen wird Ernst

Schauvelberger. Herr Schauvelberger ist Notar und seit 2005 für die AXA Investment Managers Schweiz AG tätig. Er zeichnet als Mitglied des Verwaltungsrates und stellvertretender Geschäftsführer verantwortlich für den Bereich Real Assets.

### Ausblick

Für das laufende Jahr ist Intershop zuversichtlich. Obwohl aufgrund der erfolgten Verkäufe von Renditeliegenschaften im Vergleich zu 2017 mehr als CHF 1 Mio. Mieterträge wegfallen werden, erwartet Intershop, unter Ausschluss von Transaktionen, leicht rückläufige bis stabile Mieterträge. Die Vermietung von Flächen wird anspruchsvoll bleiben. Ein vorrangiger Schwerpunkt wird auf der Vermietungstätigkeit liegen, mit dem Ziel, die durch Verkäufe weggefallenen Mieterträge zu kompensieren und die Leerstandsquote weiter zu senken. Auf Jahressicht erwartet Intershop eine um 0.5 bis 1.0 Prozentpunkte reduzierte Leerstandsquote der Renditeliegenschaften. Die Zeichen verdichten sich, dass die Zinssätze ihren Tiefpunkt überschritten haben. Trotzdem scheint das negative Zinsumfeld vorerst noch fortzubestehen. Aus diesem Grund rechnet Intershop auch im laufenden Jahr mit einem durch den Negativzins bedingten zusätzlichen Zinsaufwand von gut CHF 1 Mio. Zinserträge in der Höhe der Vorjahre sind unwahrscheinlich. Aus dem Verkauf der Stockwerkeinheiten des Promotionsprojektes «eden7», die im zweiten Quartal 2018 den Erwerbern übergeben werden sollen, erwartet Intershop einen Gewinn vor Steuern im hohen einstelligen Millionenbereich. Attraktive Verkaufsportunitäten oder Akquisitionsmöglichkeiten werden wahrgenommen, sofern damit Mehrwerte realisiert oder nachhaltig geschaffen werden können. Die Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften und somit deren Einfluss auf den Abschluss 2018 ist zum heutigen Zeitpunkt nicht abschätzbar.

Gerne benutzen wir die Gelegenheit, Ihnen für Ihr Vertrauen in Intershop zu danken. Ebenfalls bedanken möchten wir uns bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Intershop-Gruppe, die mit ihrem Einsatz den hervorragenden Abschluss erst ermöglicht haben.



Dieter Marmet  
Präsident des  
Verwaltungsrats

Cyrill Schneuwly  
Chief Executive Officer

Zürich, 22. Februar 2018

## Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1'000)

Aktiven	31.12.2017	31.12.2016
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	46'148	15'236
Wertschriften und Festgeldanlagen	0	15'104
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	370	1'151
Sonstige kurzfristige Forderungen	463	547
Promotionsliegenschaften	16'975	7'607
Rechnungsabgrenzungen	1'498	1'039
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>65'454</b>	40'684
<b>Anlagevermögen</b>		
Renditeliegenschaften	1'232'859	1'239'067
Entwicklungsliegenschaften	113'056	115'277
Übrige Sachanlagen	172	121
Immaterielle Anlagen	101	150
Latente Steuerguthaben	113	147
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen	1'255	1'568
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>1'347'556</b>	1'356'330
<b>Total Aktiven</b>	<b>1'413'010</b>	1'397'014
<b>Passiven</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	23'850	78'350
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12'474	5'776
Steuerverbindlichkeiten	7'931	5'970
Derivative Finanzinstrumente	0	804
Kurzfristige Rückstellungen	1'278	1'543
Rechnungsabgrenzungen	25'382	23'638
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>70'915</b>	116'081
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	583'179	542'036
Derivative Finanzinstrumente	14'875	21'347
Latente Steuerverbindlichkeiten	122'171	123'932
Langfristige Rückstellungen	2'637	2'712
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>722'862</b>	690'027
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>793'777</b>	806'108
<b>Eigenkapital</b>		
Aktienkapital	20'000	20'000
Kapitalreserven	6'047	6'058
Gewinnreserven	593'186	564'848
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>619'233</b>	590'906
<b>Total Passiven</b>	<b>1'413'010</b>	1'397'014

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	<b>2017</b>	2016
Liegenschaftsertrag	89'182	84'042
Erfolg aus Verkauf	9'867	4'036
Übriger Erfolg	4'158	2'846
<b>Total betrieblicher Ertrag</b>	<b>103'207</b>	90'924
Liegenschaftsaufwand	9'872	8'901
Personalaufwand	10'080	9'258
Administrativer Aufwand	2'633	1'920
<b>Total betrieblicher Aufwand</b>	<b>22'585</b>	20'079
Bewertungsveränderungen	4'172	3'573
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>84'794</b>	74'418
Finanzertrag	1'976	2'346
Finanzaufwand	-13'618	-15'934
Ergebnis aus assoziierter Gesellschaft	1'711	7'624
<b>Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>74'863</b>	68'454
Ertragssteuern	-11'356	-8'930
<b>Reingewinn</b>	<b>63'507</b>	59'524
Reingewinn pro Aktie (CHF)	<b>31.76</b>	29.77

## 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](mailto:info@intershop.ch)  
[www.intershop.ch](http://www.intershop.ch)

## Generalversammlung 2018

Mittwoch, 28. März 2018  
Cigarettenfabrik Eventhalle 268  
Sihlquai 268, 8005 Zürich

## Berichterstattung

Bilanz-Medienkonferenz	28. Februar 2018
Halbjahresbericht 2018	29. August 2018

## Anlageprodukte

	Valorenummer	Ticker-Symbol	Steuerwert
Namenaktie	27'377'479	ISN	CHF 487.00
1.5% Obligationenanleihe 2014 – 2019	23'483'367	ISH14	101.64
1.125% Obligationenanleihe 2015 – 2023	27'577'643	ISH15	103.90

## Investor Relations

Cyryll Schneuwly  
Thomas Kaul

Dieser Kurzbericht ist ein gekürzter Auszug aus dem Geschäftsbericht 2017, der auf [www.intershop.ch](http://www.intershop.ch) verfügbar ist.  
Rechtliche Relevanz hat ausschliesslich der vollständige Geschäftsbericht 2017.