

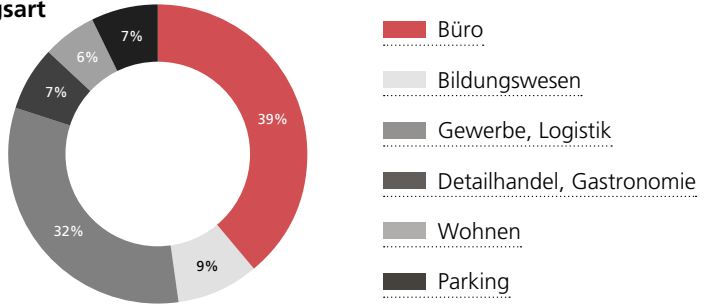
Kurzbericht Halbjahr

2015



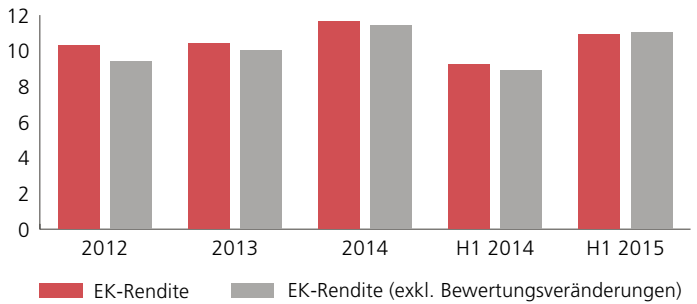
Portfolio nach Nutzungsart

(in CHF)



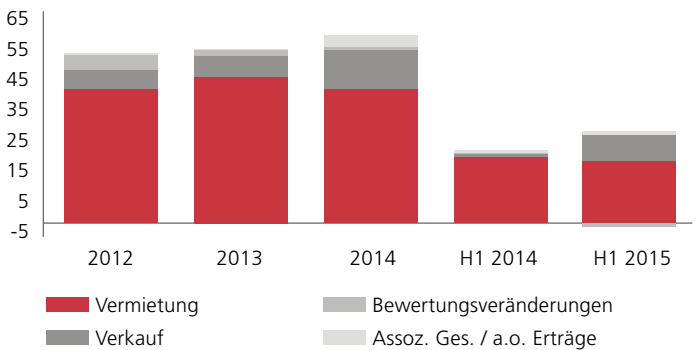
Eigenkapitalrendite

(in Prozent)



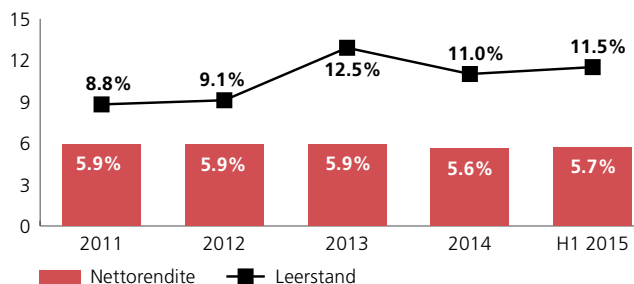
Reingewinn

(in CHF Mio)



Nettorendite und Leerstandsquote

(in %)



Kennzahlen Intershop-Gruppe

1. Sem. 2015 1. Sem. 2014

Finanzen

Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	36.9	37.5
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	11.9	1.6
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	-0.1	0.9
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	44.2	35.9
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	37.1	29.8
Reingewinn	Mio. CHF	29.2	24.5
<hr/>			
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	12.7	20.8
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	12.6	11.5
<hr/>			
Bilanzsumme ²⁾	Mio. CHF	1'389.5	1'325.1
Immobilien ²⁾	Mio. CHF	1'227.1	1'233.4
Finanzverbindlichkeiten ²⁾	Mio. CHF	674.1	589.0
Eigenkapital ²⁾	Mio. CHF	531.0	543.4
<hr/>			
Eigenkapitalrendite ¹⁾		10.9%	9.2%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾⁶⁾		11.0%	8.9%

Portfolio

Anzahl Renditeliegenschaften ²⁾		49	49
Anzahl Entwicklungsliegenschaften ²⁾⁷⁾		10	11
Vermietbare Fläche ²⁾	in m ²	581'063	579'403
Bruttorendite ^{2) 3) 4)}		6.6%	6.5%
Nettorendite ^{2) 3) 5)}		5.7%	5.6%
Leerstandsquote ^{2) 3)}		11.5%	11.0%

Personal

Anzahl Mitarbeiter/-innen ²⁾		56	57
-----------------------------------------	--	----	----

Aktie

Reingewinn pro Aktie	CHF	14.60	11.94
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ⁶⁾	CHF	14.65	11.61
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV) ²⁾	CHF	265.48	271.70
Börsenkurs am Bilanzstichtag ²⁾	CHF	401.25	356.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode

2) Angaben per 30.6.2015 und per 31.12.2014

3) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

4) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag

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

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

7) Inklusive Promotionsliegenschaften

Bericht zum Halbjahresabschluss 2015

Sehr geehrte Aktionäre, Geschäftspartner und Mitarbeiter

In einem anspruchsvollen Umfeld konnte Intershop im ersten Semester des laufenden Jahres erneut einen sehr guten Abschluss erzielen. Der Reingewinn des ersten Semesters beläuft sich auf CHF 29.2 Mio. und liegt somit um 19% über dem Resultat der Vorjahrsperiode. Dies entspricht einem Reingewinn von CHF 14.60 je Aktie. Ein wesentlicher Treiber dieses Erfolgs war der Gewinn aus dem Verkauf der 27 Eigentumswohnungen des Projekts «eden5». Negativ beeinflusst wurde das Resultat durch die ausserordentliche makroökonomische Situation. Die starke Aufwertung des Schweizer Franks führte zu einer Wertanpassung der assoziierten Gesellschaft von CHF 1.9 Mio. und die damit verbundene Zinssenkung zu einer negativen Entwicklung der Marktwerte der Zinsabsicherungsinstrumente und zu einem steigenden Finanzaufwand.

Die Liegenschaftserträge bildeten sich erwartungsgemäss leicht zurück. Die Leerstandquote der Renditeliegenschaften stieg um 0.5 Prozentpunkte auf 11.5% an. Trotzdem wurde auf dem Portfolio eine hohe Nettorendite von 5.7% erzielt. Im April 2015 platzierte Intershop eine weitere Anleihe in der Höhe von CHF 100 Mio. am Kapitalmarkt. Der Coupon dieser Anleihe, die eine Laufzeit von acht Jahren aufweist, beläuft sich auf 1.125%. Aufgrund dieser zusätzlichen Geldaufnahme und der Folgen der negativen kurzfristigen Zinsen hat sich der Finanzaufwand gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 0.2 Mio. erhöht. Der Gewinnbeitrag der assoziierten Gesellschaft reduziert sich aufgrund der erwähnten Wertanpassung auf CHF 0.3 Mio.

Das Eigenkapital der Gruppe belief sich per Ende der Berichtsperiode auf CHF 531.0 Mio. und liegt damit, aufgrund der Dividendenzahlung von CHF 40 Mio. und den negativen Marktwertanpassungen der Zinsabsicherungsinstrumente von CHF 1.8 Mio., unter dem Stand Ende 2014. Das anteilige Eigenkapital je Aktie (NAV) beträgt CHF 265.

Geschäftsverlauf

Das Jahr 2015 begann mit einem weitreichenden Ereignis. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) gab am 15. Januar 2015 bekannt, dass sie den Euro-Mindestkurs aufgibt. Der Schweizer Franken wertete innert Minuten stark auf. Diese unerwartet drastische Aufwertung stellt seither ganze Industriezweige vor grosse Herausforderungen. Alle Unternehmen, deren Wertschöpfung zum grossen Teil in der Schweiz erfolgt und die ihre Produkte oder Dienstleistungen im Euroraum vertreiben, sind

von dieser Aufwertung direkt betroffen. Im Verlauf der letzten Monate hat sich die Anzahl betroffener Betriebe weiter erhöht, da mehr und mehr Einkäufer einen «Eurorabatt» verlangen, selbst wenn ihre Geschäftstätigkeit von der Aufwertung nicht oder nur am Rande betroffen ist. In der Folge dehnt sich der Kostendruck auf eine immer grösser werdende Anzahl Unternehmen aus und nimmt somit auch zunehmend Einfluss auf die Immobilienbranche. Gleichzeitig hat die von der SNB bereits Ende des letzten Jahres angekündigte Einführung von Negativzinsen eine starke Wirkung auf Immobilien. Mit negativen Zinsen konfrontierte Investoren sind bereit, für Wohnobjekte oder Objekte an besten Lagen noch höhere Preise zu bezahlen respektive sich mit einer noch tieferen Rendite zufrieden zu geben. Ob sich diese Strategie auszahlt, hängt schlussendlich davon ab, wie lange diese ausserordentliche Zinssituation noch Bestand hat. Wenn sich die Zinsen nur schon auf ein «normales» Niveau zurück bewegen, sind die heute bezahlten Preise in vielen Fällen kaum noch zu rechtfertigen. Auf der anderen Seite führten die negativen Zinsen zu steigenden Zinsaufwendungen bei rollenden Krediten mit einer Zinsabsicherung und beeinflussten daneben den Marktwert dieser Zinsabsicherungsinstrumente negativ.

Fokus auf Entwicklung des eigenen Portfolios

Im beschriebenen Umfeld hat Intershop auf den Erwerb neuer Objekte oder Projekte verzichtet. Der Fokus lag daher auf der Entwicklung des eigenen Portfolios. Das Promotionsprojekt «eden5» wurde zeitgerecht erstellt und die Eigentumswohnungen planmässig im ersten Semester 2015 den Erwerberrn übergeben. Der Gestaltungsplan «AuPark» und die notwendige Zonenplanrevision wurden erarbeitet und im Juni den Behörden eingereicht. In Basel erfolgte die öffentliche Planauflage für die Verdichtung an der Redingstrasse/Lehenmattstrasse. Auch das Bauvorhaben für die drei Mehrfamilienhäuser in Kilchberg kommt planmässig voran. Ein weiterer Schwerpunkt lag unverändert in der Vermietung leer stehender oder gekündigter Flächen. Die Herausforderungen bei gewerblichen Flächen haben sich durch die Entscheide der SNB noch akzentuiert. Erfreulicherweise konnte für die sich in Sanierung befindliche «Edenstrasse 20» in Zürich bereits ein erster Mietvertrag über rund 2'000 m² unterzeichnet werden. In den letzten Monaten haben vermehrt Mieter die Forderung nach einem «Eurorabatt» gestellt, wobei nicht alle auch effektiv direkt betroffen waren. In einigen wenigen begründeten Fällen hat Intershop eine temporäre Mietzinsreduktion gewährt, diese jedoch in der Regel mit einer

Gegenleistung verknüpft. So wurde die Bereitschaft zu einer temporären Mietzinsreduktion zum Beispiel an eine vorzeitige Vertragsverlängerung oder mit der Pflicht zur Rückzahlung der gewährten Reduktion verbunden, sofern der heutige Mietvertrag nach Ablauf nicht verlängert wird. Die bisherigen Zugeständnisse sind, bezogen auf die gesamten Mieteinnahmen, nicht wesentlich. Die Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment, in dem Intershop tätig ist, blieb hoch. Aufgrund der erneuten Reduktion des mietrechtlichen Referenzzinssatzes werden diese Mieterträge jedoch weiterhin rückläufig sein.

Auf regulatorischer Ebene besteht weiterhin das Risiko einer Verschärfung der Bewilligungspflicht für Ausländer beim Erwerb von Immobilien (Lex Koller), obwohl die entsprechenden zwei Motionen von Nationalrätin Badran vom Ständerat abgelehnt wurden. Warum der Bundesrat diese Idee im heutigen Umfeld weiterverfolgt und somit das Damoklesschwert weiterhin über der volkswirtschaftlich wichtigen Bau- und Immobilienbranche schweben lässt, ist rational nicht nachvollziehbar.

Die assoziierte Gesellschaft Corestate Capital AG, an der Intershop mit 28% beteiligt ist, erreichte im ersten Semester 2015 ein gutes Resultat. Im Interesse einer stabilen Gewinnentwicklung plant Corestate vermehrt Liegenschaften zu 100% für den Eigenbestand zu erwerben. Im Hinblick auf dieses Ziel haben die Hauptaktionäre einer Gruppengesellschaft der Corestate nach dem Bilanzstichtag eine befristete Kreditlimite eingeräumt, mit der diese den Kauf von definierten Detailhandelsimmobilien an Toplagen in mittelgrossen Städten in Deutschland auf eigene Rechnung vorfinanzieren kann. Der Anteil der Intershop an dieser Kreditlimite beläuft sich auf knapp EUR 40 Mio. und ist bis am 30. Juni 2016 befristet. Um die weitere Expansion zu finanzieren, prüft Corestate verschiedene Massnahmen zur Kapitalverstärkung.

Organisation

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 1. April 2015 ist Hans-Peter Ruesch nach sechsjähriger Tätigkeit nicht mehr zur Wahl als Verwaltungsrat angetreten. An seiner Stelle wurde Michael Dober zugewählt. An dieser Generalversammlung wurde auch den beantragten Statutenanpassungen sowie der Umwandlung der Inhaber- in Namenaktien grossmehrheitlich zugestimmt.

Ausblick

Das wirtschaftliche Umfeld mit einem starken Schweizer Franken und negativen Zinsen wird kurzfristig kaum eine wesentliche Veränderung erfahren. Die Herausforderungen für Intershop werden deshalb nicht abnehmen. Die Vermietung gewerblicher Flächen wird auch im mittleren Preissegment anspruchsvoll bleiben, und die unter Kostendruck stehenden Mieter streben danach, ihren Mietaufwand zu reduzieren. Bedingt durch die Reduktion des Referenzzinssatzes wird sich der Ertrag aus Wohnliegenschaften im Verlaufe des zweiten Semesters reduzieren. Intershop erwartet unverändert, dass sich die Leerstandquote der Renditeliegenschaften Ende des laufenden Jahres in der Grössenordnung (+/- 1 Prozentpunkt) des Jahresendes 2014 bewegen wird. Die Akquisition grösserer Liegenschaften oder Projekten bleibt vorerst wenig wahrscheinlich. Weiterhin werden selektiv Gelegenheiten für Verkäufe wahrgenommen. Aufgrund der Lancierung einer neuen Anleihe und dem Einfluss der negativen Zinsen auf die Zins-Absicherungsgeschäfte werden die Finanzkosten im Vergleich zum Vorjahr ansteigen. Dieser Anstieg sollte jedoch durch die Erträge aus der Anlage der liquiden Mittel inklusive der Erträge aus der an die Corestate gewährten Kreditlimite überkompensiert werden. Der Einfluss der Neubewertung der Liegenschaften per Ende des laufenden Jahres sowie der Einfluss der assoziierten Gesellschaft auf das Resultat 2015 können noch nicht abgeschätzt werden. Unter Ausschluss dieser Positionen erwartet Intershop erneut einen erfreulichen operativen Jahresabschluss, der die Ausschüttung der bisherigen Dividende ermöglichen sollte.



Dieter Marmet
Präsident des
Verwaltungsrats



Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1'000)

	30.6.2015	31.12.2014
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	59'439	68'033
Wertschriften	85'043	3'972
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	228	287
Sonstige kurzfristige Forderungen	456	380
Rechnungsabgrenzungen	2'843	1'762
Total Umlaufvermögen	148'009	74'434
Anlagevermögen		
Renditeliegenschaften	1'099'597	1'095'213
Entwicklungsliegenschaften	122'245	118'715
Promotionsliegenschaften	5'226	19'496
Beteiligung an assoziierter Gesellschaft	11'796	14'526
Übrige Sachanlagen	111	117
Immaterielle Anlagen	226	246
Derivative Finanzinstrumente	0	0
Latente Steuerguthaben	320	358
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen	1'947	1'947
Total Anlagevermögen	1'241'468	1'250'618
Total Aktiven	1'389'477	1'325'052
Passiven		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	82'350	27'550
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4'321	10'308
Steuerverbindlichkeiten	5'801	11'254
Kurzfristige Rückstellungen	1'578	1'238
Rechnungsabgrenzungen	27'161	28'154
Total kurzfristiges Fremdkapital	121'211	78'504
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	591'763	561'409
Derivative Finanzinstrumente	24'047	21'758
Latente Steuerverbindlichkeiten	118'547	117'068
Langfristige Rückstellungen	2'957	2'919
Total langfristiges Fremdkapital	737'314	703'154
Total Fremdkapital	858'525	781'658
Eigenkapital		
Aktienkapital	20'000	20'000
Gewinnreserven	510'952	523'394
Total Eigenkapital	530'952	543'394
Total Passiven	1'389'477	1'325'052

Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	1. Sem. 2015	1. Sem 2014
Liegenschaftsertrag	41'673	42'192
Erfolg aus Verkauf	11'946	1'614
Übriger Erfolg	1'411	1'407
Total betrieblicher Ertrag	55'030	45'213
Liegenschaftsaufwand	4'745	4'675
Personalaufwand	4'746	4'434
Administrativer Aufwand	1'210	1'135
Total betrieblicher Aufwand	10'701	10'244
Bewertungsveränderungen	-132	920
Betriebsergebnis (EBIT)	44'197	35'889
Finanzertrag	582	586
Finanzaufwand	-7'931	-7'767
Ergebnis aus assoziierter Gesellschaft	279	1'131
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern	37'127	29'839
Ertragssteuern	-7'951	-5'375
Reingewinn	29'176	24'464
Reingewinn pro Aktie (CHF)	14.60	11.94

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 1. 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

Cyrell Schneuwly

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

Rechtlich relevant ist ausschliesslich der vollständige Halbjahresbericht 2015.