

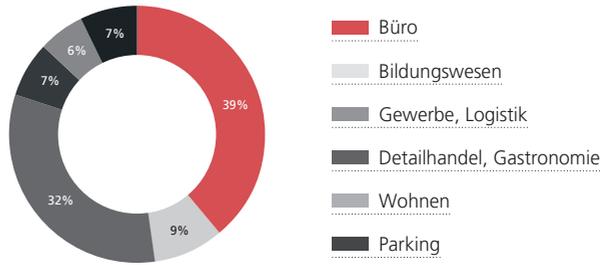
A low-angle, upward-looking photograph of a modern building's glass facade. The central focus is a tall, narrow glass tower with a blue-tinted frame, reflecting the sky. The tower is flanked by other parts of the building with horizontal metallic bands and windows. The sky is a clear, pale blue. The overall composition is symmetrical and emphasizes verticality.

Kurzbericht
1. Semester

2016

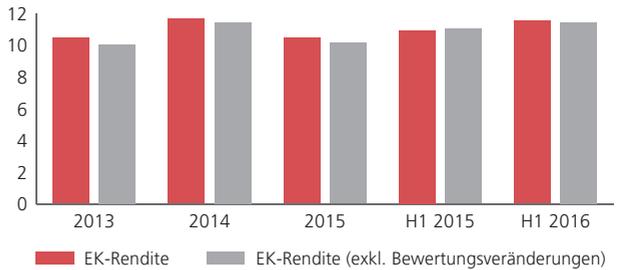
Portfolio nach Nutzungsart

(in CHF)



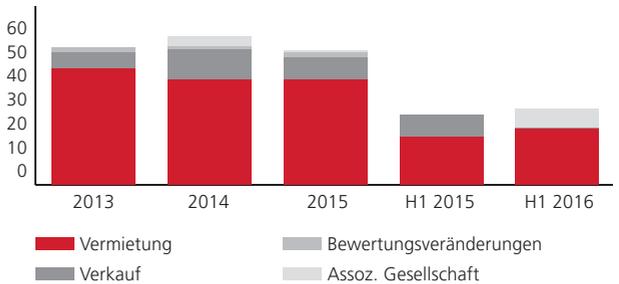
Eigenkapitalrendite

(in Prozent)



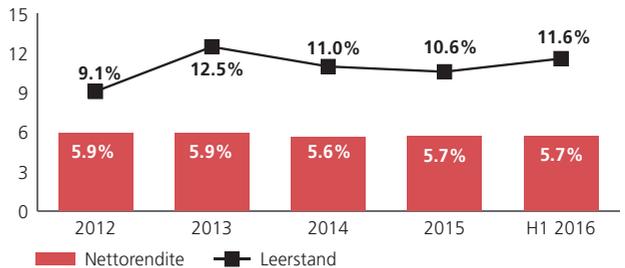
Reingewinn

(in CHF Mio)



Nettorendite und Leerstandsquote

(in Prozent)



Kennzahlen Intershop-Gruppe

1. Sem. 2016 1. Sem. 2015

Finanzen

Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	37.6	36.9
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	0.2	11.9
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	0.4	-0.1
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	34.1	44.2
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	33.9	37.1
Reingewinn	Mio. CHF	31.4	29.2
<hr/>			
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	18.9	35.6
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	9.6	12.6
<hr/>			
Bilanzsumme ²⁾	Mio. CHF	1'333.0	1'404.8
Immobilien ²⁾	Mio. CHF	1'253.8	1'246.2
Finanzverbindlichkeiten ²⁾	Mio. CHF	591.7	661.7
Eigenkapital ²⁾	Mio. CHF	555.5	557.5
<hr/>			
Eigenkapitalrendite ¹⁾		11.5%	10.9%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ^{1) 6)}		11.4%	11.0%

Portfolio

Anzahl Renditeliegenschaften ²⁾		49	49
Anzahl Entwicklungsliegenschaften ^{2) 7)}		10	11
Vermietbare Fläche ²⁾	in m ²	583'544	581'689
Bruttorendite ^{2) 3) 4)}		6.5%	6.5%
Nettorendite ^{2) 3) 5)}		5.7%	5.7%
Leerstandsquote ^{2) 3)}		11.6%	10.6%

Personal

Anzahl Mitarbeiter/-innen ²⁾		57	55
---	--	----	----

Aktie

Reingewinn pro Aktie	CHF	15.72	14.60
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ⁶⁾	CHF	15.58	14.65
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV) ²⁾	CHF	277.76	278.76
Börsenkurs am Bilanzstichtag ²⁾	CHF	449.00	402.50

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode

2) Angaben per 30.6.2016 und per 31.12.2015

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

Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeiter

Wir freuen uns sehr, von einem weiteren erfolgreichen Abschluss berichten zu können. Der Reingewinn des ersten Semesters beläuft sich auf CHF 31.4 Mio. und liegt damit um 7.7% über dem Resultat der Vorjahresperiode. Dies entspricht einem Reingewinn je Aktie von über CHF 15. Das Resultat der Berichtsperiode wurde massgeblich durch den Verkauf der Beteiligung an der Corestate Capital Holding S.A. und die Auflösung von Steuerverbindlichkeiten beeinflusst. Unverändert herausfordernd präsentiert sich der Vermietungsmarkt gewerblicher Flächen, insbesondere der Büroflächenmarkt im Grossraum Zürich, was zu steigenden Leerständen geführt hat. Infolge dessen haben sich die Werte der Immobilien, trotz des nochmaligen Zinsrückgangs, nicht wesentlich verändert.

Die Liegenschaftserträge entwickelten sich stabil, d.h. die Erträge aus dem unveränderten Portfolio konnten leicht um 0.9% gesteigert werden. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften stieg im Verlaufe des Semesters erwartungsgemäss um einen Prozentpunkt auf 11.6% an und erreichte damit den Vorjahreswert. Ungeachtet der relativ hohen Leerstandsquote erzielte Intershop auf dem Portfolio eine sehr attraktive Nettorendite von 5.7%.

Aus dem Verkauf der Beteiligung an der Corestate Capital Holding S.A. resultierte ein substanzialer Gewinn. Nach diesem Verkauf und der Rückführung des im Vorjahr gewährten Darlehens ist Intershop nicht mehr im Ausland engagiert.

Das Eigenkapital der Gruppe belief sich per Ende der Berichtsperiode auf CHF 556 Mio. und liegt damit, trotz der Dividendenausschüttung von CHF 40 Mio. und der negativen Marktwertentwicklung der Zinsabsicherungsgeschäfte, nur leicht unter dem Stand zu Beginn des Jahres. Positiv beeinflusst wurde das Eigenkapital durch die Auflösung des beim Erwerb der Corestate-Beteiligung bezahlten Goodwills von knapp CHF 12 Mio., der mit dem erzielten Verkaufserlös verrechnet worden ist. Das anteilige Eigenkapital je Aktie (NAV) beträgt CHF 278.

Geschäftsverlauf

Das erste Semester des laufenden Jahres stand erneut im Zeichen der äusserst tiefen Zinsen. Der Entscheid Grossbritanniens, aus der Europäischen Union auszutreten («Brexit»), verschärfte im Juni die Situation weiter und führte zu einer allgemeinen Verunsicherung über die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung Europas und auch der Schweiz. Der 10-Jahres-SWAP-Zinssatz reduzierte sich im Verlaufe der Berichtsperiode substanzial

um 64 Basispunkte von 0.24% auf -0.40% und ist nun deutlich im negativen Bereich. Die Nachfrage nach vermeintlich sicheren Anlagen, insbesondere auch Immobilien, blieb in diesem Umfeld sehr hoch. Wohn- und Geschäftsliegenschaften an besten Lagen sind unverändert gesucht. Die hohe Nachfrage trifft hier auf ein geringes Angebot, was Preise zur Folge hat, die sich in einem normalen Zinsumfeld kaum mehr rechtfertigen liessen. Entgegen unseren Erwartungen hat sich die Marktsituation bei schwierigeren Objekten bisher nicht entspannt. Auch solche Objekte werden weiterhin entweder zu hohen Preisen transferiert oder der angestrebte Verkauf wird nicht vollzogen. Intershop ist infolge dessen im ersten Semester nicht in der Lage gewesen, Immobilien zu akquirieren, obwohl mehrere Dutzend Offerten eingereicht wurden. Die substanzialen Entwicklungsmöglichkeiten im eigenen Portfolio ermöglichen es Intershop, die bisherigen wirtschaftlichen Anforderungen an Akquisitionsobjekte auch weiterhin aufrecht zu halten.

Entwicklungen und Vermietung im Vordergrund

Damit lag der Fokus erneut auf der Entwicklung und dem Vermietungsgeschäft. Die Mehrfamilienhäuser in Kilchberg wurden planmässig fertiggestellt und alle Wohnungen vermietet. Die ersten Mieter sind Anfang Juli eingezogen. Beim Promotionsprojekt «eden7» wurden der Rückbau sowie der Verkauf der 17 Eigentumswohnungen und der drei Ateliers nach dem Bilanzstichtag gestartet. Der Gestaltungsplan «AuPark» und die Zonenplanrevision werden zurzeit durch die zuständigen Behörden geprüft. Ebenfalls Gespräche laufen mit dem Kanton Zürich bezüglich des zukünftigen Standorts der Mittelschule «Zimmerberg». In Basel starteten die Projektarbeiten für die Ausarbeitung eines Baugesuchs für das Gesamtareal «Albanteich-Promenade», das gemeinsam mit den Eigentümern der Nachbarliegenschaften 2017 eingereicht werden soll.

Die Vermietung von gewerblichen Flächen blieb, insbesondere im Grossraum Zürich, sehr anspruchsvoll. Das Überangebot von Büroflächen wird zunehmend spürbar. Entsprechend hat Intershop die Vermietung leer stehender oder gekündigter Flächen forciert. An der Edenstrasse 20 in Zürich bezog ein kürzlich eingezogener Mieter im Juli eine weitere Fläche von 700 m². Auch für die verbliebene Freifläche von gut 3'800 m² konnte ein langfristiger Mietvertrag unterzeichnet werden. Die Mieterin, ein Ausbildungsinstitut im Bildungsbereich «ICT», wird die Mieträume nach eigenem Ausbau im Spätsommer 2017 beziehen, sofern sie die notwendige Baubewilligung erhält.

In der Schweiz produzierende Unternehmen werden zunehmend von der Stärke des Schweizer Franken getroffen. Diverse Betriebe planen deshalb die Verlagerung von Produktionsstätten ins Ausland oder sogar die Einstellung der Produktion, was das Angebot an gewerblich-industriell genutzten Flächen eher erhöhen wird.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment, in dem Intershop primär tätig ist, blieb demgegenüber hoch. Aufgrund der zu erwartenden weiteren Reduktion des Referenzzinssatzes werden diese Mieterträge jedoch bestenfalls stabil bleiben.

Die für die Immobilienwirtschaft wesentlichen politischen und regulatorischen Risiken haben sich kaum verändert. Nach wie vor droht eine Verschärfung der Bewilligungspflicht für Ausländer beim Erwerb von Immobilien (Lex Koller). Auch die Umsetzung der Einwanderungsinitiative ist noch immer nicht geregelt. Gegen die vom Parlament gefundene Einigung zur Unternehmenssteuerreform III wurde das Referendum ergriffen, womit die diesbezügliche Unsicherheit vorerst bestehen bleibt.

Veräusserung der assoziierten Gesellschaft Corestate Capital Holding S.A.

Der im Vorjahr der Corestate-Gruppe gewährte Kredit wurde im März vorzeitig zurückbezahlt und die Kreditlinie annulliert. Ende der Berichtsperiode hat Intershop ihre Beteiligung von rund 28% an der Corestate Capital Holding S.A. rückwirkend per 1. Januar 2016 veräussert. Der Verkauf an den Hauptaktionär der Corestate-Gruppe erfolgte, weil das Unternehmen aufgrund des sehr erfolgreichen Geschäftsverlaufes für die weitere Expansion mittelfristig zusätzliche Mittel benötigt. Intershop wollte einerseits das Auslandsengagement nicht weiter erhöhen und stand andererseits einer Verwässerung der Beteiligungsquote kritisch gegenüber. Die Parteien haben sich deshalb einvernehmlich auf einen Verkauf geeinigt, durch den Intershop im laufenden Jahr einen Gewinn vor Steuern von CHF 7.6 Mio. erzielt. Der Verkaufspreis kann sich beim Eintreten gewisser Bedingungen noch um rund 5% erhöhen. Die Auflösung des beim Erwerb dem Eigenkapital belasteten Goodwills führt zu einem Anstieg des Eigenkapitals der Intershop-Gruppe um CHF 12 Mio. Während der knapp dreijährigen Haltedauer warf die Investition in Schweizer Franken eine annualisierte Rendite (IRR) von rund 18% ab.

In der Berichtsperiode konnte ein seit Jahren pendentes Einspracheverfahren im Sinne von Intershop erfolgreich abgeschlossen werden, was zur Auflösung von Steuerverbindlichkeiten in der Höhe von rund CHF 3 Mio. führte.

Ausblick

Kurzfristig wird sich das wirtschaftliche Umfeld kaum verbessern, was die Ausgangslage für Intershop nicht einfacher macht. Die Vermietung gewerblicher Flächen wird auf mittlere Frist anspruchsvoll bleiben. Aufgrund der nach wie vor äusserst tiefen Zinsen ist die Wahrscheinlichkeit einer weiteren Reduktion des Referenzzinssatzes mit Auswirkung auf die Wohnmieterträge relativ hoch. Intershop erwartet unverändert, dass sich die Leerstandquote der Renditeliegenschaften Ende des laufenden Jahres in der Grössenordnung von gut 12%, also über dem Wert von Ende 2015, bewegen wird. Aufgrund der im ersten Semester zurückgeführten Hypotheken werden sich die Finanzierungskosten reduzieren, sofern die SNB die Zinsen nicht noch weiter senkt. Das wirtschaftliche Umfeld ermöglicht darüber hinaus den Verkauf von Objekten zu attraktiven Preisen. Per 1. Juli 2016 hat Intershop die gewerblich genutzten Stockwerkeinheiten in Widnau an einen lokalen Investor veräussert. Ferner wurde für das Objekt in Zuchwil ein Kaufrecht bis Ende August 2016 gewährt. Sofern beide Transaktionen abgewickelt werden, erwartet Intershop im zweiten Semester einen Gewinnbeitrag vor Steuern im tieferen einstelligen Millionenbereich. Die verkaufsbedingt wegfallenden Mieten können durch das fertiggestellte Objekt in Kilchberg nur teilweise kompensiert werden. Die Akquisition von Liegenschaften oder Projekten mit Mehrwertpotenzial wird anspruchsvoll bleiben. Der Einfluss der Neubewertung der Liegenschaften per Ende des laufenden Jahres kann nicht abgeschätzt werden. Unter Ausschluss der Neubewertung erwartet Intershop jedoch erneut einen erfreulichen operativen Abschluss, der die Beibehaltung der attraktiven Dividendenpolitik ermöglichen sollte.



Dieter Marmet
Präsident des
Verwaltungsrats



Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer

Zürich, 18. August 2016

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1'000)

30.6.2016

31.12.2015

Aktiven

Umlaufvermögen

Flüssige Mittel	55'214	75'934
Wertschriften und Festgeldanlagen	16'188	43'026
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	320	204
Sonstige kurzfristige Forderungen	316	868
Darlehen an assoziierte Gesellschaft	0	22'539
Promotionsliegenschaften	6'359	6'391
Rechnungsabgrenzungen	4'943	2'180
Total Umlaufvermögen	83'340	151'142

Anlagevermögen

Renditeliegenschaften	1'121'349	1'113'684
Entwicklungsliegenschaften	126'051	126'131
Beteiligung an assoziierter Gesellschaft	0	11'475
Übrige Sachanlagen	155	82
Immaterielle Anlagen	179	215
Latente Steuerguthaben	194	111
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen	1'760	1'947
Total Anlagevermögen	1'249'688	1'253'645

Total Aktiven

1'333'028

1'404'787

Passiven

Kurzfristiges Fremdkapital

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	15'350	85'350
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4'390	4'433
Steuerverbindlichkeiten	2'220	6'533
Kurzfristige Rückstellungen	1'168	1'168
Rechnungsabgrenzungen	20'692	24'122
Total kurzfristiges Fremdkapital	43'820	121'606

Langfristiges Fremdkapital

Langfristige Finanzverbindlichkeiten	576'390	576'393
Derivative Finanzinstrumente	31'431	24'619
Latente Steuerverbindlichkeiten	122'485	121'301
Langfristige Rückstellungen	3'402	3'350
Total langfristiges Fremdkapital	733'708	725'663
Total Fremdkapital	777'528	847'269

Eigenkapital

Aktienkapital	20'000	20'000
Kapitalreserven	6'058	6'026
Gewinnreserven	529'442	531'492
Total Eigenkapital	555'500	557'518

Total Passiven

1'333'028

1'404'787

Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	1. Sem. 2016	1. Sem. 2015
Liegenschaftsertrag	42'049	41'673
Erfolg aus Verkauf	232	11'946
Übriger Erfolg	1'418	1'411
Total betrieblicher Ertrag	43'699	55'030
Liegenschaftsaufwand	4'438	4'745
Personalaufwand	4'657	4'746
Administrativer Aufwand	918	1'210
Total betrieblicher Aufwand	10'013	10'701
Bewertungsveränderungen	367	-132
Betriebsergebnis (EBIT)	34'053	44'197
Finanzertrag	1'893	582
Finanzaufwand	-9'647	-7'931
Ergebnis aus assoziierter Gesellschaft	7'624	279
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern	33'923	37'127
Ertragssteuern	-2'487	-7'951
Reingewinn	31'436	29'176
Reingewinn pro Aktie (CHF)	15.72	14.60

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

Investor Relations

Cyryll Schneuwly

Dieser Kurzbericht ist ein Auszug aus dem Halbjahresbericht 2016, der auf www.intershop.ch verfügbar ist.

Rechtlich relevant ist ausschliesslich der vollständige Halbjahresbericht 2016.