

**Präsentation des
Halbjahresergebnisses
der Intershop Holding AG**

2017

Das erste Semester im Überblick

- Reingewinn von CHF 29.4 Mio. liegt 6.5% unter ausserordentlichem Vorjahr
- Mietertrag stieg dank der letztjährigen Akquisition des «WTC Lausanne» deutlich an
- Integration WTCL Services SA kommt planmässig voran
- Verkauf aller Einheiten des Promotionsobjekts «eden7» in Zürich beurkundet
- Verkauf einer älteren, kleineren Gewerbeliegenschaft
- Verzicht auf Zukäufe trotz vieler Angebote
- Planungen respektive Bauten im eigenen Portfolio wurden vorangetrieben
- Reduktion der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften von 11.3% auf 10.2%
- Steuersatz durch tiefere latente Steuern positiv beeinflusst

Wichtige Kennzahlen

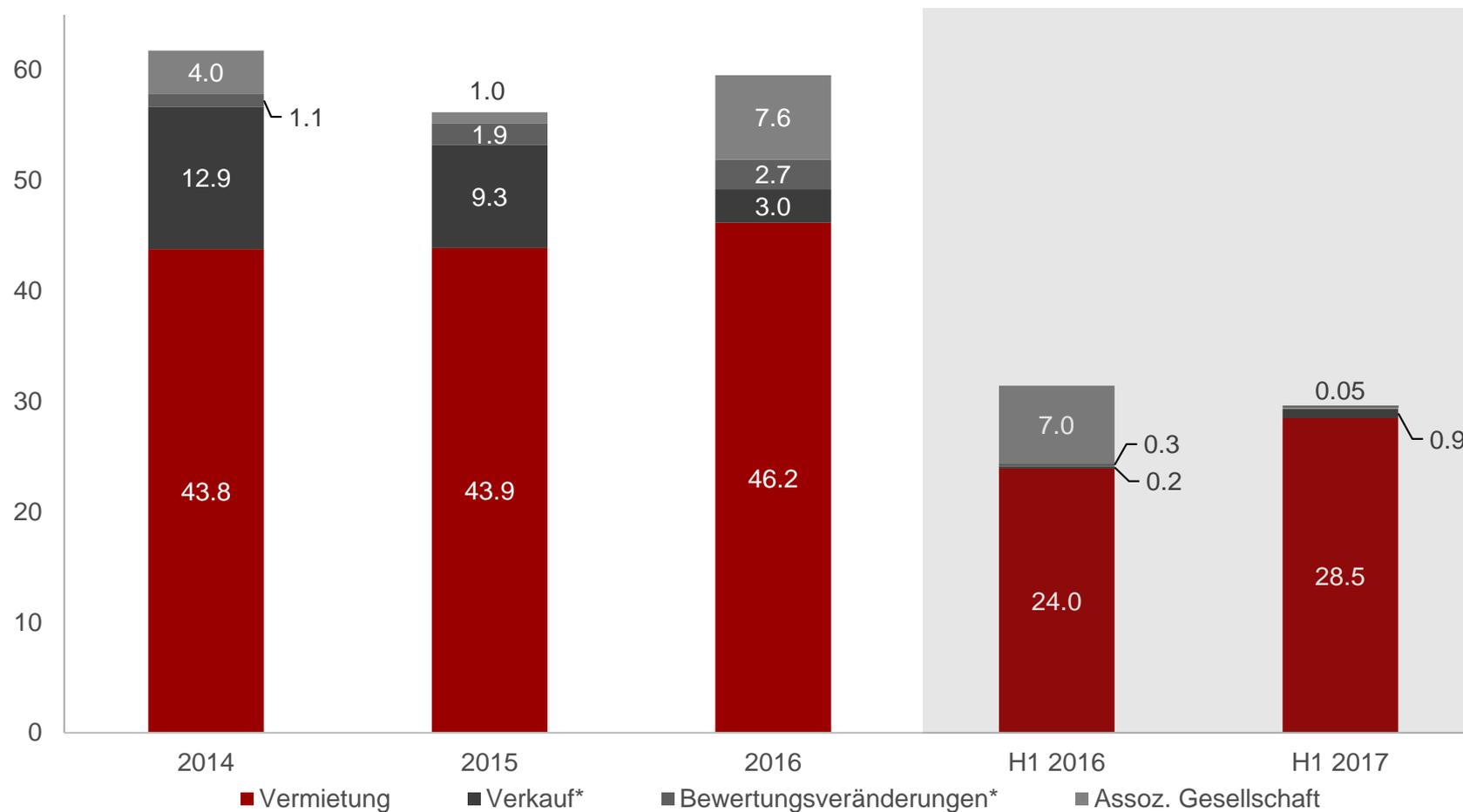
		30.06.2016	30.06.2017	Δ
Reingewinn	Mio. CHF	31.4	29.4	-6.5%
Reingewinn pro Aktie	CHF	15.72	14.69	-6.5%
Reingewinn pro Aktie (exkl. Bewertungsveränderungen)	CHF	15.58	14.67	-5.8%
Eigenkapital ¹⁾	Mio. CHF	590.9	584.9	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ¹⁾	CHF	295.47	292.44	
Eigenkapitalrendite		11.5%	10.1%	
Bruttorendite ^{1) 2)}		6.4%	6.3%	
Nettorendite ^{1) 2)}		5.6%	5.5%	
Leerstandsquote ^{1) 2)}		11.3%	10.2%	

¹⁾ Per 31.12.2016 und 30.06.2017

²⁾ Renditeliegenschaften

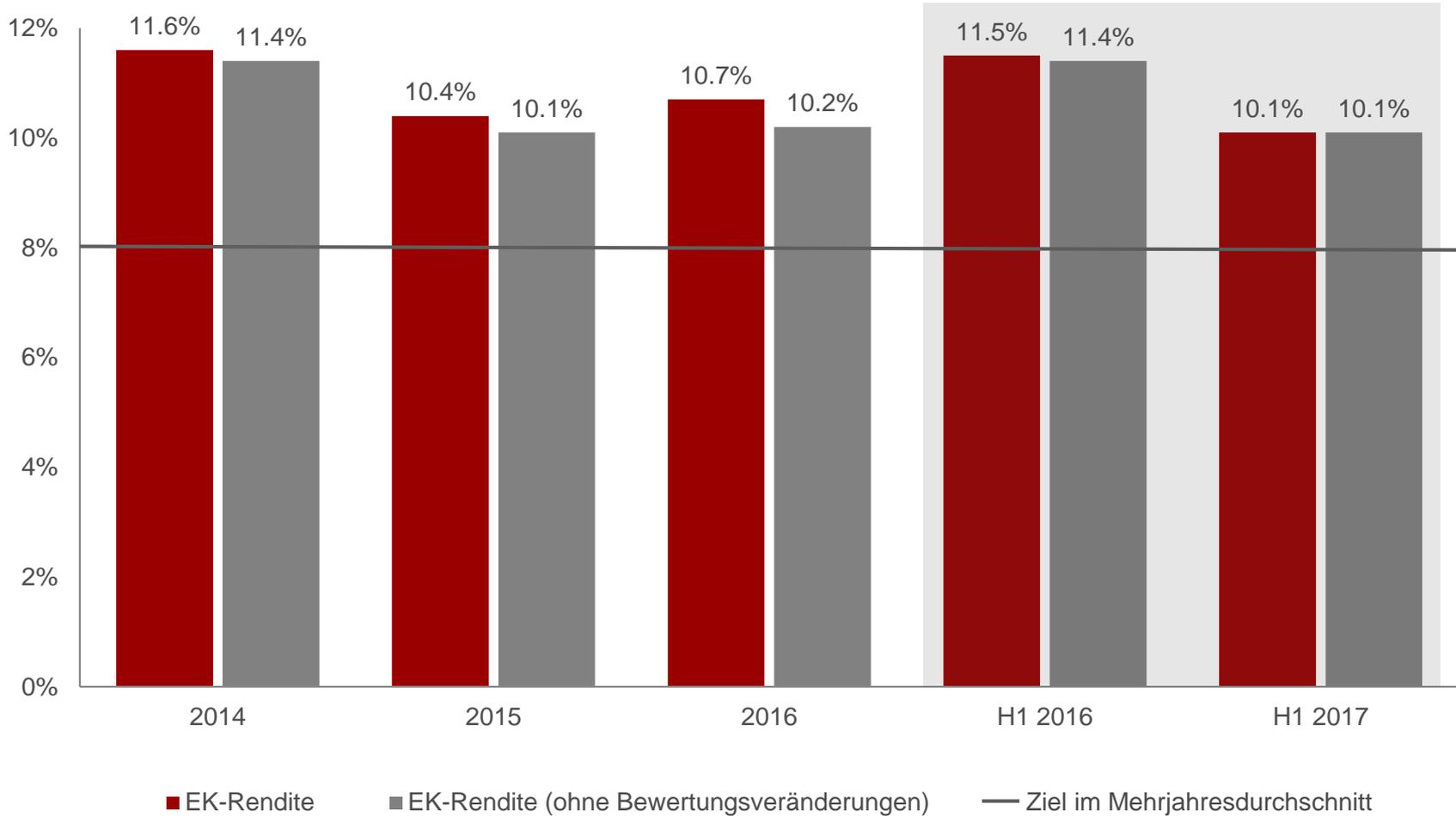
Reingewinn aus Vermietung weiter angestiegen

Mio. CHF

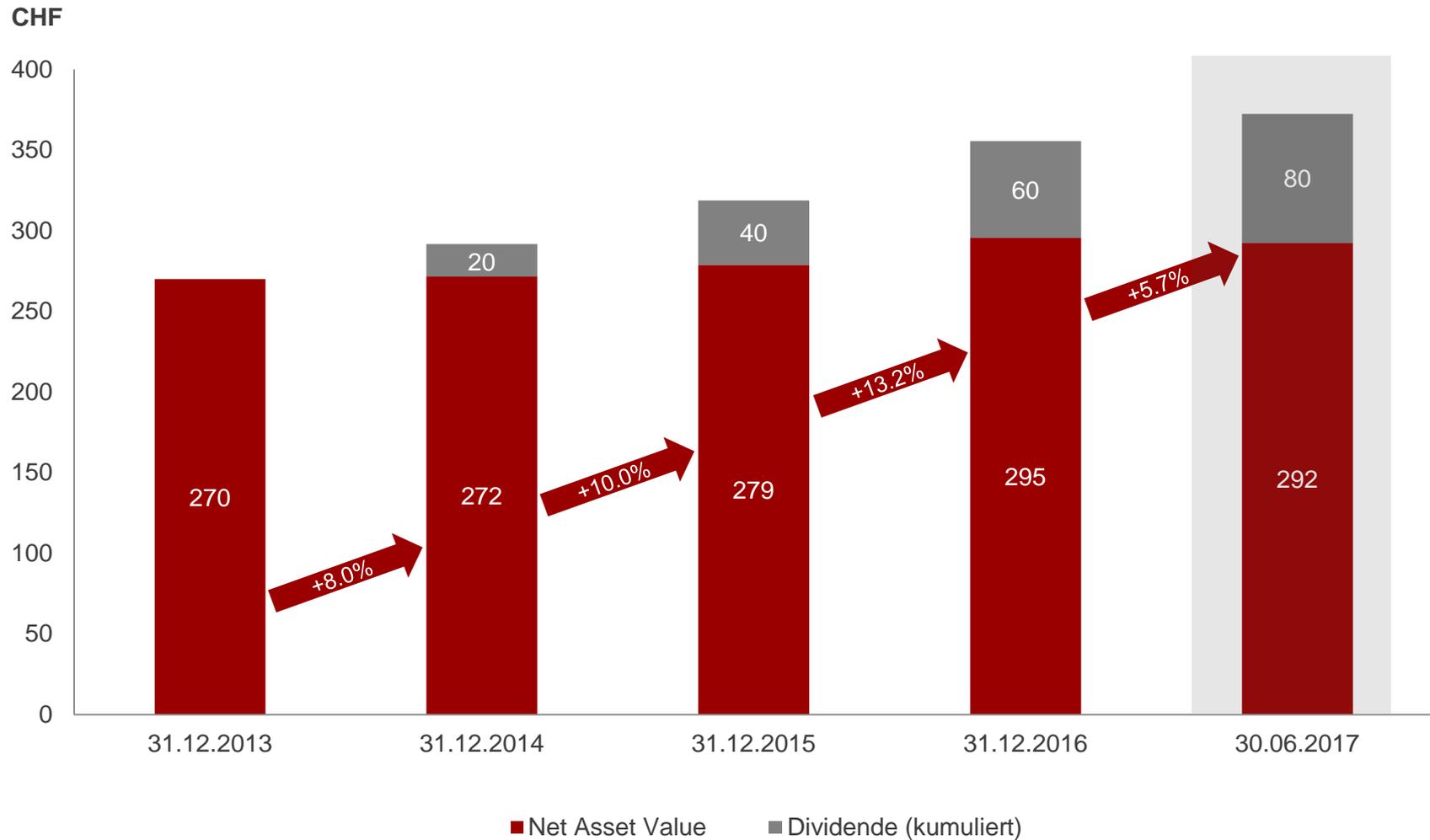


* Latenter Steueraufwand zum durchschnittlichen Steuersatz

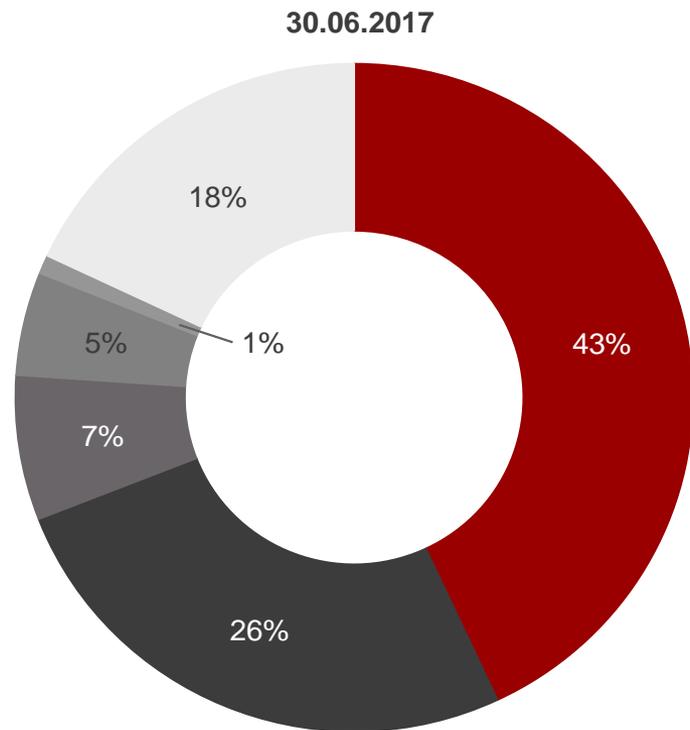
Eigenkapitalrentabilität konstant über 10%



Net Asset Value inklusive Dividende stieg seit 01.01.2014 um mehr als 35%



Aktionärsstruktur per 30.06.2017



- Family Offices, sonstige juristische Personen
- Banken, Fonds, Investmentgesellschaften
- Verwaltungsrat / Management

- Pensionskassen, Vorsorgeeinrichtungen, Versicherungen
- Natürliche Personen
- Dispo-Bestand

 1'086 eingetragene Aktionäre

 Rund 98% der eingetragenen Aktien werden von Aktionären mit Domizil in der Schweiz gehalten

Unverändertes Kernaktionariat

	Beteiligung	
Patinex AG, Wilen (Martin und Rosmarie Ebner)	33.4%	
CPV/CAP Pensionskasse Coop, Basel	7.2%	
AXA Leben AG, Winterthur	5.6%	
Relag Holding AG, Hergiswil	3.3%	

Beteiligung gemäss Aktienregister per 30.06.2017

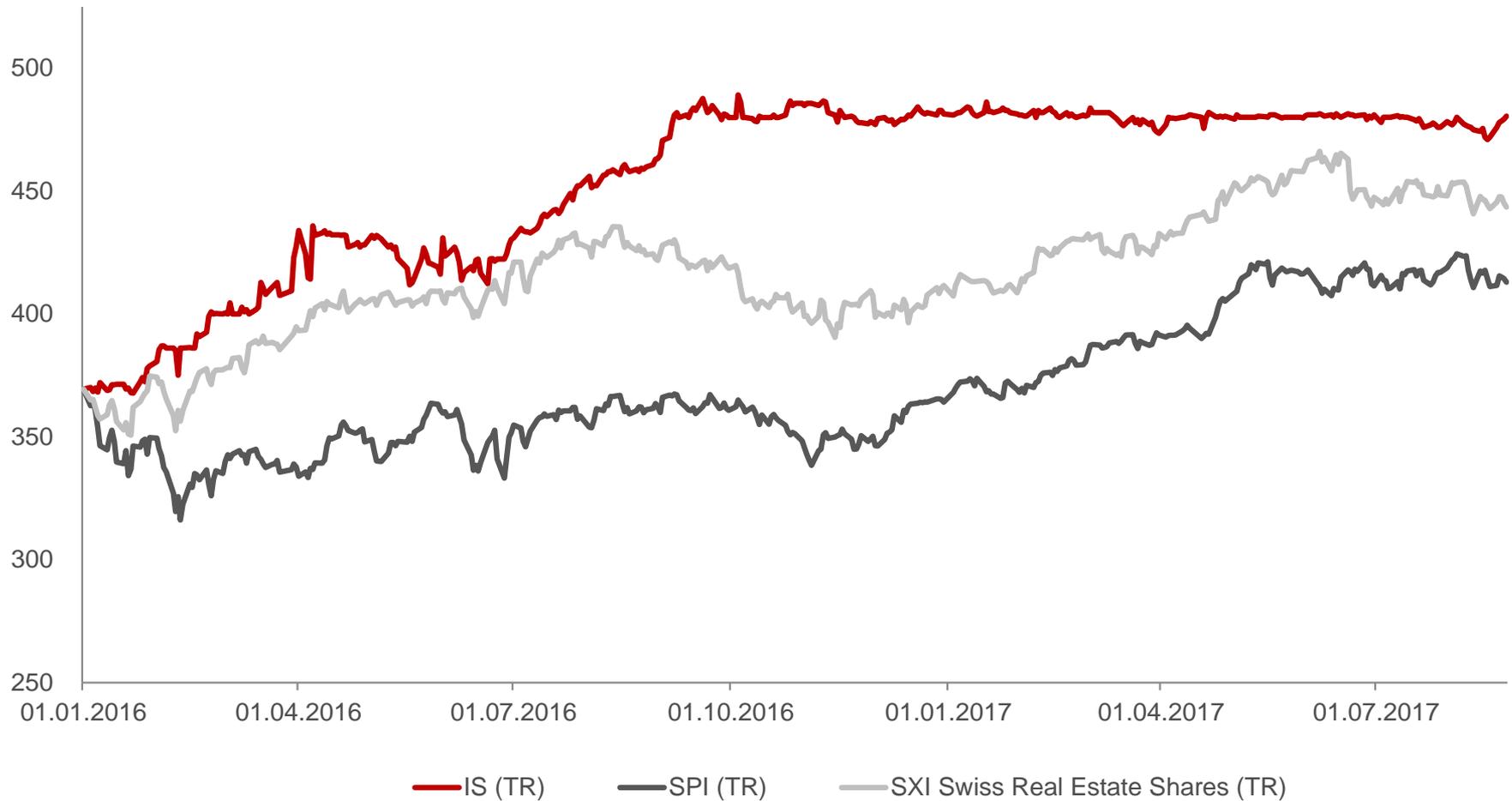
Meldepflichtige Transaktionen (in der Berichtsperiode):

24.01.2017 CPV/CAP Pensionskasse Coop unterschritt 10%

18.05.2017 General Oriental Investments SA unterschritt 3%

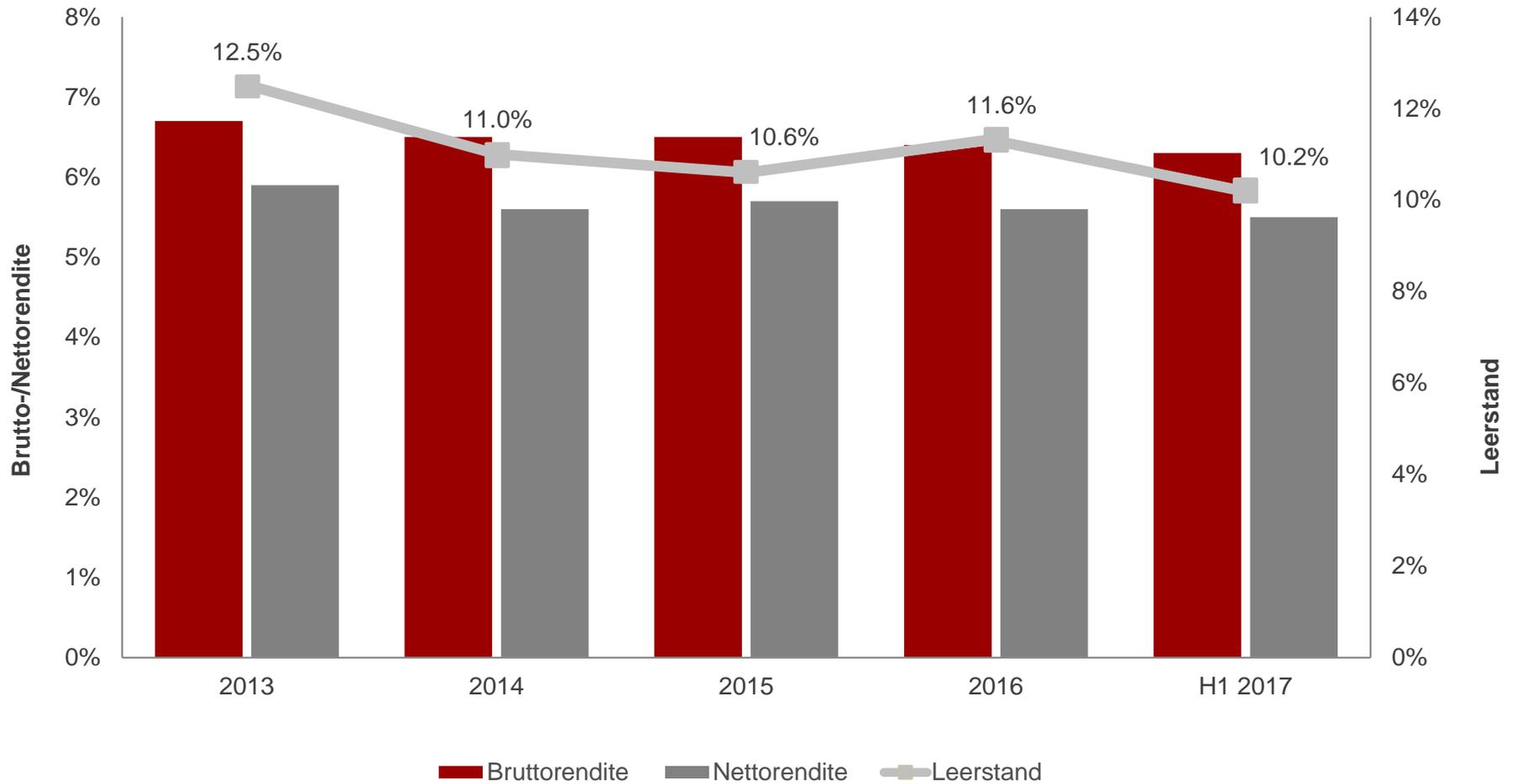
SXI Real Estate Shares und SPI seit 01.01.2016 deutlich übertroffen

Dividenden reinvestiert, indexiert

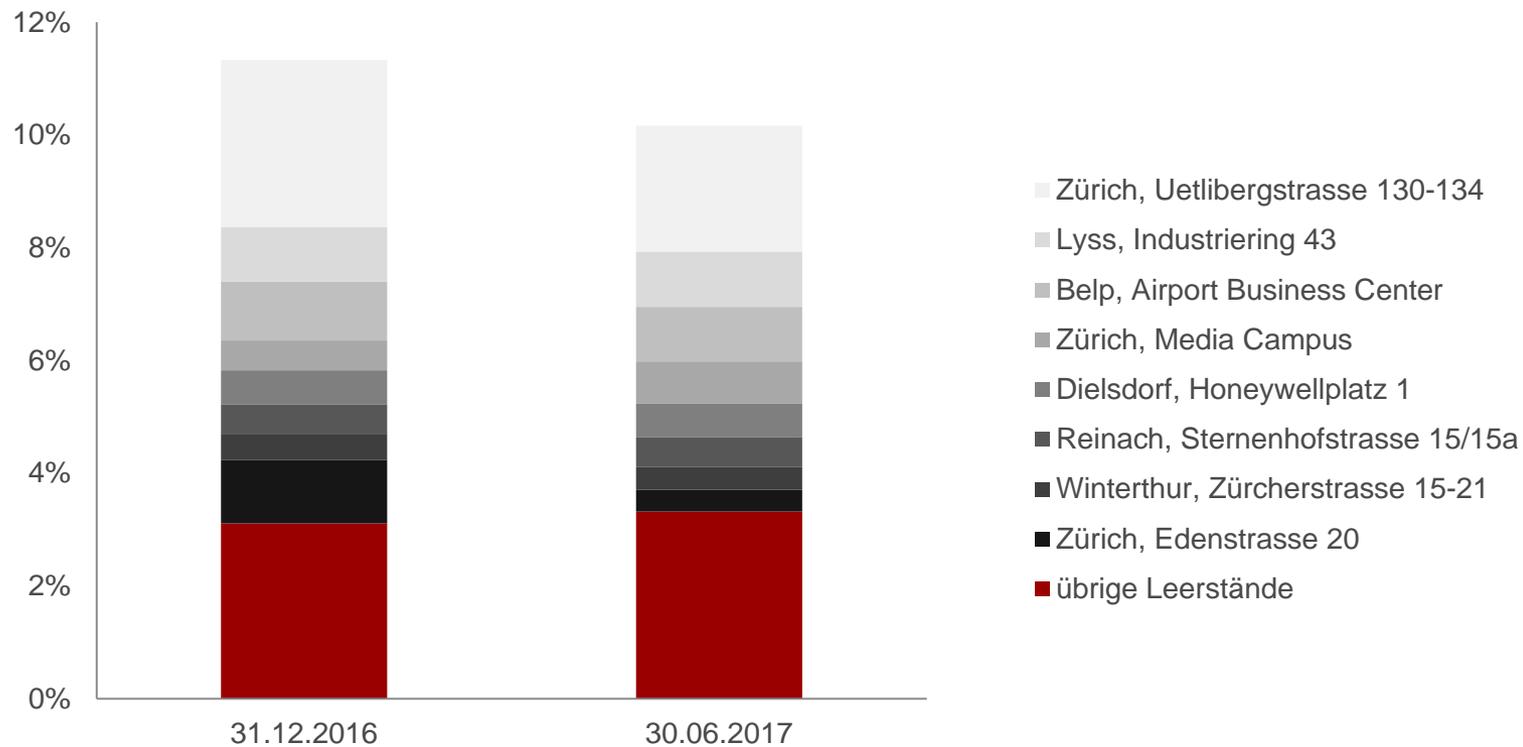


Quelle: Bloomberg

Renditeliegenschaften mit unverändert attraktiver Nettorendite



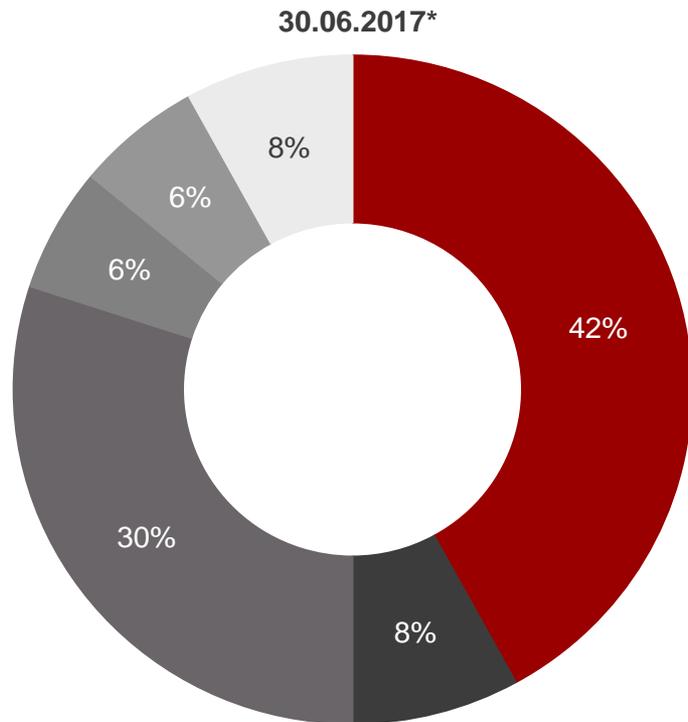
Leerstandsquote der Renditeliegenschaften rückläufig



 Reduktion der Leerstandsquote in einem anspruchsvollen Markt für Gewerbeflächen

 Liegenschaften mit grössten Leerständen per Ende 2016 mit erfreulicher Entwicklung

Diversifikation bezüglich Nutzungsarten weitgehend unverändert



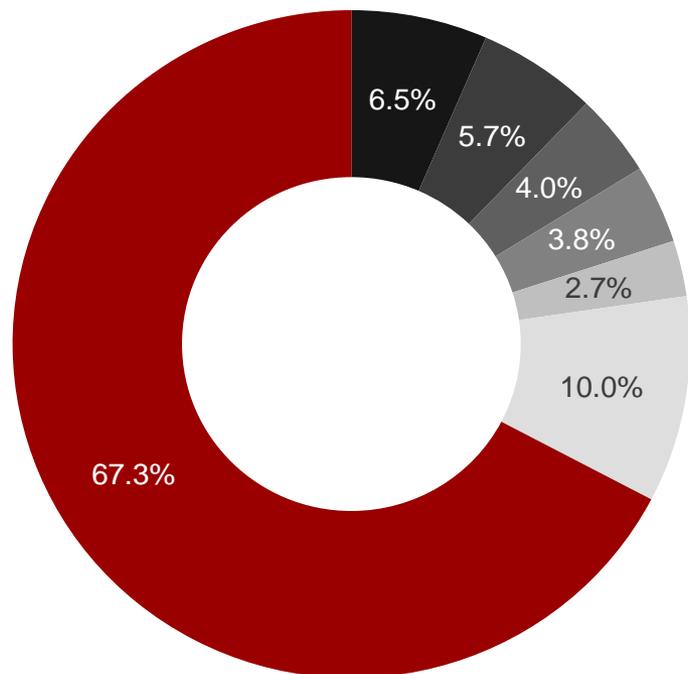
-  Breite Diversifikation der Erträge
-  Gewerbe und Logistik als stabiles Element
-  Bildungswesen als wachstumsträchtiges Segment

 Büro  Bildungswesen  Gewerbe, Logistik  Detailhandel, Gastronomie  Wohnen  Parking

* periodenbezogen

Diversifizierter Mietermix mit bonitätsstarken Hauptmietern

30.06.2017*



-  Anteil öffentliche Hand über 15%
-  Kanton Zürich und Kanton Waadt mit stabilen Anteilen
-  Kanton Zürich:
ein Mieter – verschiedene Nutzer
 -  KV Business School
 -  Kantonsarchäologie und Denkmalpflege
 -  Regionale Arbeitsämter (RAV)
 -  Berufsfachschule Winterthur
 -  Passbüro
 -  weitere

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

* stichtagsbezogen

Verkauf in Winterthur im Rahmen der Portfoliooptimierung



-  Gewerbeobjekt aus den 60er Jahren an der Zürcherstrasse 300 in Winterthur mit 3'150 m² Nutzfläche
-  Verkauf aufgrund absehbarer Investitionen und mangelndem Entwicklungspotenzial

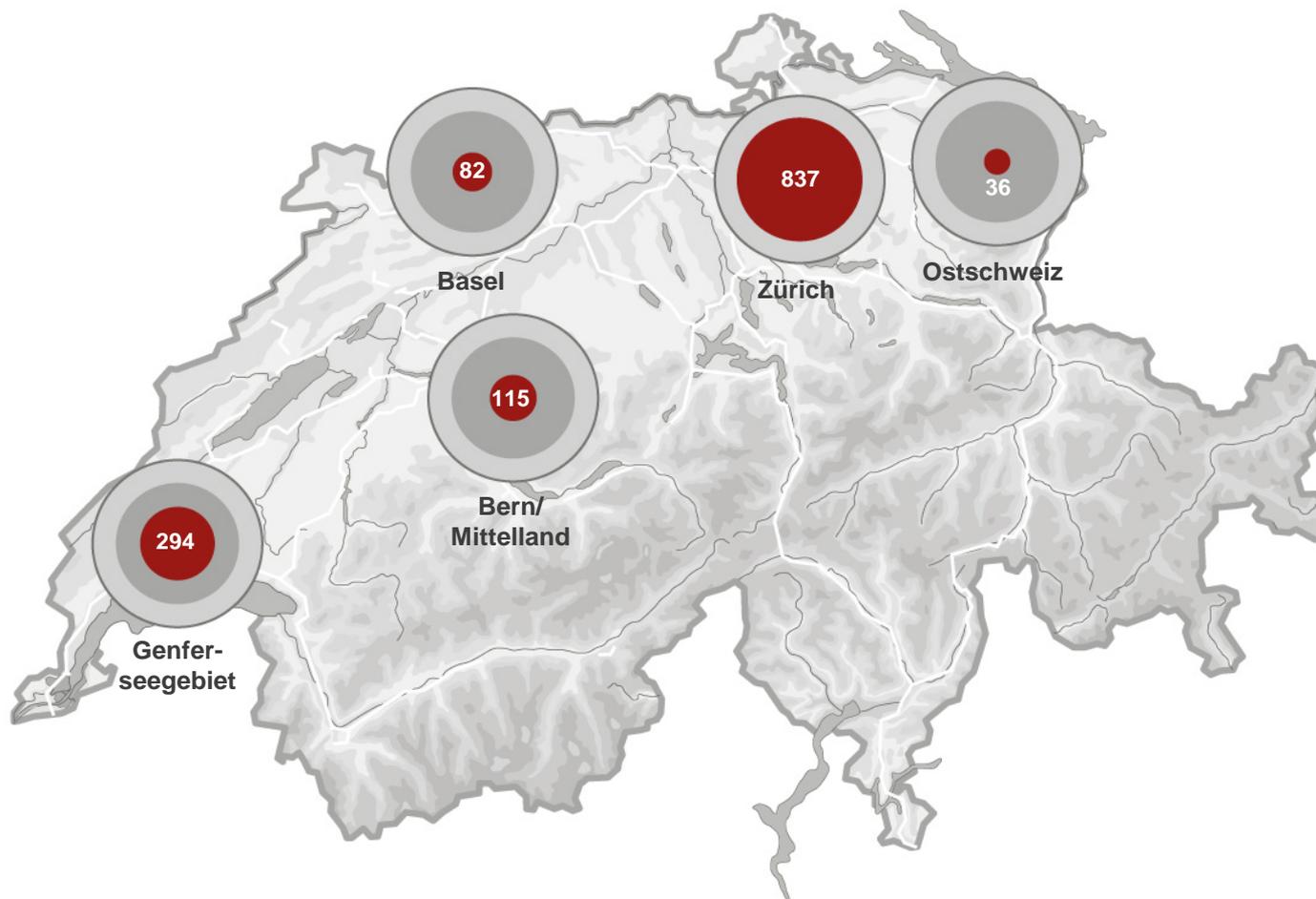
Moosseedorf: Mieter beabsichtigt sein Kaufrecht auszuüben



-  Dem Mieter wurde 2016 ein Kaufrecht gewährt, um ihm Sicherheit für die von ihm geplante Entwicklung zu geben
-  Der Mieter hat mitgeteilt, das Kaufrecht im Herbst 2017 ausüben zu wollen

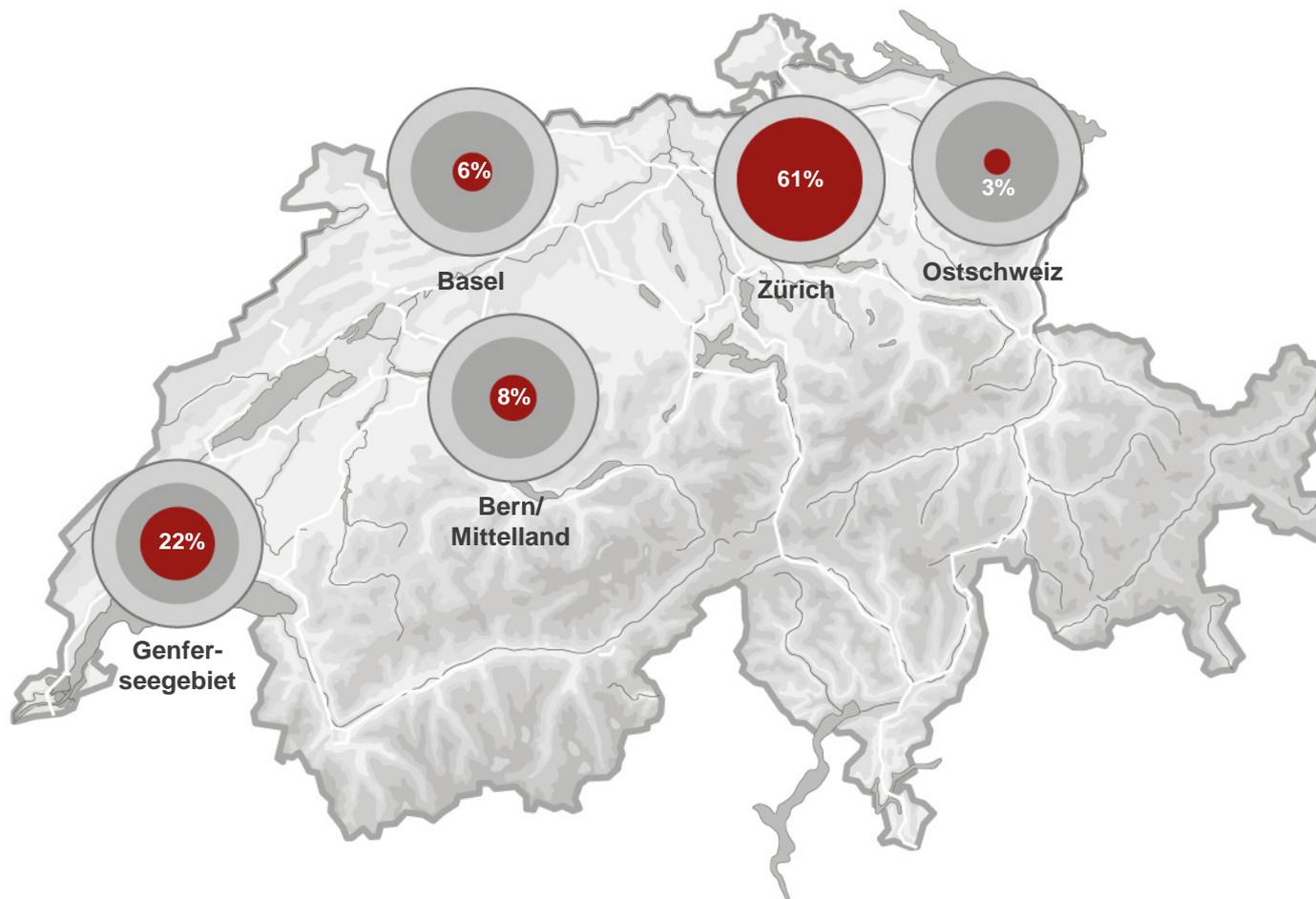
Diversifiziertes Portfolio mit Schwergewicht im Grossraum Zürich

Wert des Immobilienportfolios in Mio. CHF per 30.06.2017



Diversifiziertes Portfolio mit Schwergewicht im Grossraum Zürich

Wert des Immobilienportfolios in % per 30.06.2017



Top 5 Immobilien im Portfolio



Liegenschaft

Zürich, Puls 5

- Sollmiete: CHF 9.8 Mio.
- Leerstand: 1.4%
- Kauf: 2002

Facts

- Nutzung: Büro, Ausbildung, Gastro, Fitness, Detailhandel
- Hauptmieter: KV Zürich, Migros, Estée Lauder, CYP, Coop
- Bemerkung: Vermietung Halle für Events (Bsp. Expovina)



Yverdon, Centre St. Roch

- Sollmiete: CHF 7.8 Mio.
- Leerstand: 3.4%
- Kauf: 1997

- Nutzung: Büro, Ausbildung, Sitz eines Gerichtes
- Hauptmieter: Kanton Waadt (ca. 50%)
- Bemerkung: Solaranlage erzeugt rund 0,9 GWh p. a.



Lausanne, World Trade Center

- Sollmiete: CHF 7.5 Mio.
- Leerstand: 1.8%
- Kauf: 2016

- Nutzung: Büro, Gastro, Konferenzräume
- Hauptmieter: Galderma, SAP, ENI Suisse
- Bemerkung: «Serviced offices» und Konferenzräume



Oberwinterthur, Industriepark

- Sollmiete: CHF 6.3 Mio.
- Leerstand: 14.1%
- Kauf: 2012

- Nutzung: Industrielle Produktion, Labor, Büro
- Hauptmieter: Zimmer, Chemtech, Renk Maag
- Bemerkung: Entwicklungsparzelle von mehr als 40'000 m²



Zürich, Uetlibergstrasse

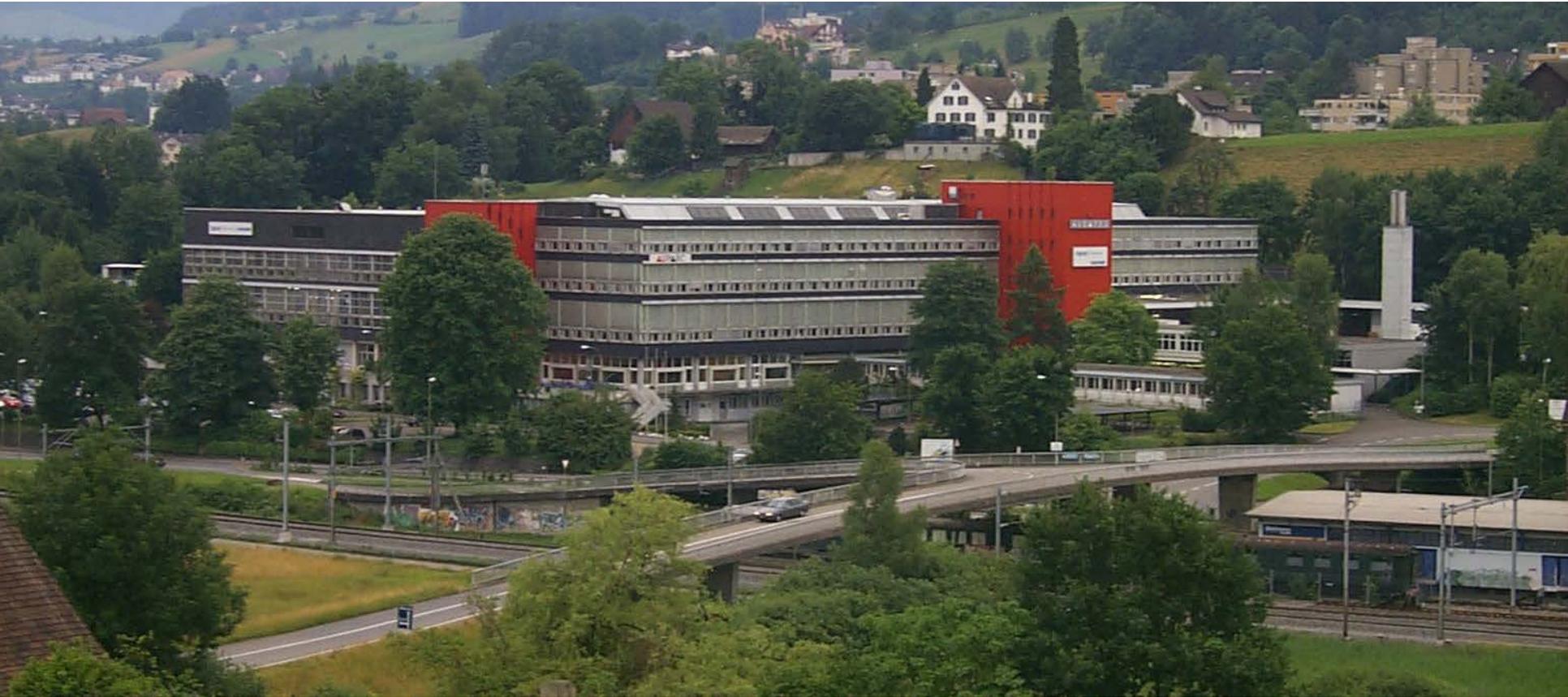
- Sollmiete: CHF 5.2 Mio.
- Leerstand: 37.4%
- Kauf: 1999

- Nutzung: Büro
- Hauptmieter: Wirz Gruppe, Adecco
- Bemerkung: Schneebeli-Hochhaus ergänzt mit modernen Pavillons



-  Auf der letzten Entwicklungsparzelle im «Giesshübel-Areal» entstehen 17 Wohnungen und 3 Ateliers
-  Bau wurde im Herbst 2016 gestartet; Bauvollendung wird im Verlaufe des 2. Quartals 2018 erwartet
-  Für alle Stockwerkeinheiten liegen beurkundete Kaufverträge vor

Entwicklung – Au-Wädenswil «AuPark»



-  Bestehende Industrieparzelle soll umgenutzt werden
-  Der Gestaltungsplan und die Teilzonenplanänderung befinden sich unverändert in der Prüfung durch die Behörden
-  Gespräche mit dem Kanton Zürich bezüglich des Standorts der geplanten «Mittelschule Zimmerberg» dauern an

Entwicklung – Basel «Albanteich-Promenade»



-  Überbauungsplan mit deutlich höherer Ausnutzung wurde im Jahr 2015 bewilligt
-  Gemeinsam mit den beiden Eigentümern der Nachbarareale wird eine Baueingabe ausgearbeitet, welche Ende 2017 eingereicht werden soll

Entwicklung – Genf, Rue de Lausanne 42 + 44



-  Sanierung und Aufstockung der zentral gelegenen Liegenschaft nach Ablehnung der Einsprache wieder gestartet
-  Planungsarbeiten laufen, Baubeginn im nächsten Jahr vorgesehen

Entwicklung – Baden, Römerstrasse 36 – 36c



-  Basierend auf einem Architekturwettbewerb im Jahre 2012 Sondernutzungsplan eingereicht, der Rechtskraft erhalten hat
-  Ziel ist die Umnutzung der heutige gewerblich genutzten vier Pavillons in Wohnraum (80 – 100 Wohnungen)
-  Planungsarbeiten gestartet mit dem Ziel, die Baueingabe im Verlaufe des nächsten Jahres einzureichen

Entwicklung – Flurlingen, Arova-Areal, «Gebäude S»



-  Gewerbeareal von mehr als 50'000 m² an der Grenze zu Schaffhausen
-  Umfassende Sanierung eines charakterstiftenden Gebäudes und neue Umgebungsgestaltung zur Steigerung der Attraktivität des Areals ab Herbst 2017

Impressionen – Flurlingen, «Gebäude S»



-  Das «Gebäude S» mit Baujahr 1875 wird umfassend saniert, ohne den Charakter des Gebäudes zu verändern
-  Mittels Durchstich unter dem Gebäude wird die zukünftige Erschliessung einer Tiefgarage vorbereitet
-  Eine neue Umgebungsgestaltung soll das Areal nach aussen öffnen

Nettoliegenschaftsertrag um über 5% auf CHF 39.6 Mio. gesteigert

		30.06.2016	30.06.2017	Δ
Liegenschaftsertrag	Mio. CHF	42.0	44.4	+5.6%
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	0.2	1.1	
Übriger Erfolg	Mio. CHF	1.4	2.1	+45.1%
Total betrieblicher Ertrag	Mio. CHF	43.7	47.6	
Liegenschaftsaufwand	Mio. CHF	4.4	4.8	+8.7%
Personal- und Administrationsaufwand	Mio. CHF	5.6	6.5	+15.7%
Total betrieblicher Aufwand	Mio. CHF	10.0	11.3	
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	0.4	0.1	
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	34.1	36.4	

Reingewinn um 6.5% gesunken wegen Verkauf Corestate im Vorjahr

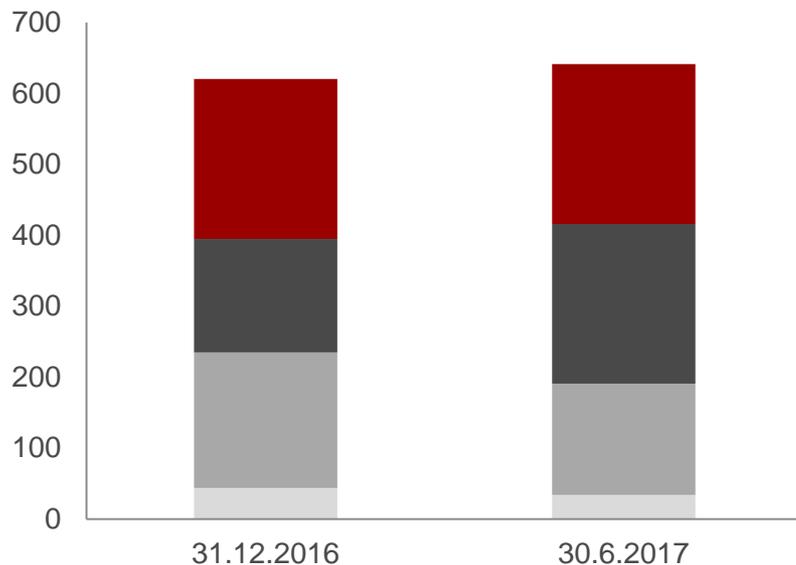
		30.06.2016	30.06.2017	Δ
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	34.1	36.4	
Finanzertrag	Mio. CHF	1.9	2.1	
Finanzaufwand	Mio. CHF	-9.7	-7.0	
Ergebnis assoziierte Gesellschaft	Mio. CHF	7.6	-	
Ertragssteuern	Mio. CHF	-2.5	-2.1	
Reingewinn	Mio. CHF	31.4	29.4	-6.5%
Reingewinn (exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾)	Mio. CHF	31.2	29.3	
Reingewinn pro Aktie	CHF	15.72	14.69	
Reingewinn pro Aktie (exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾)	CHF	15.58	14.67	

¹⁾ Unter Berücksichtigung latenter Steuern

Eigenkapitalquote über 40%

		31.12.2016	30.06.2017
EK-Quote		42.3%	41.7%
Loan-to-value (LTV)		45.5%	47.0%
Gearing		99.9%	103.8%
Verzinsliches Fremdkapital	Mio. CHF	620.4	641.4

Mio. CHF

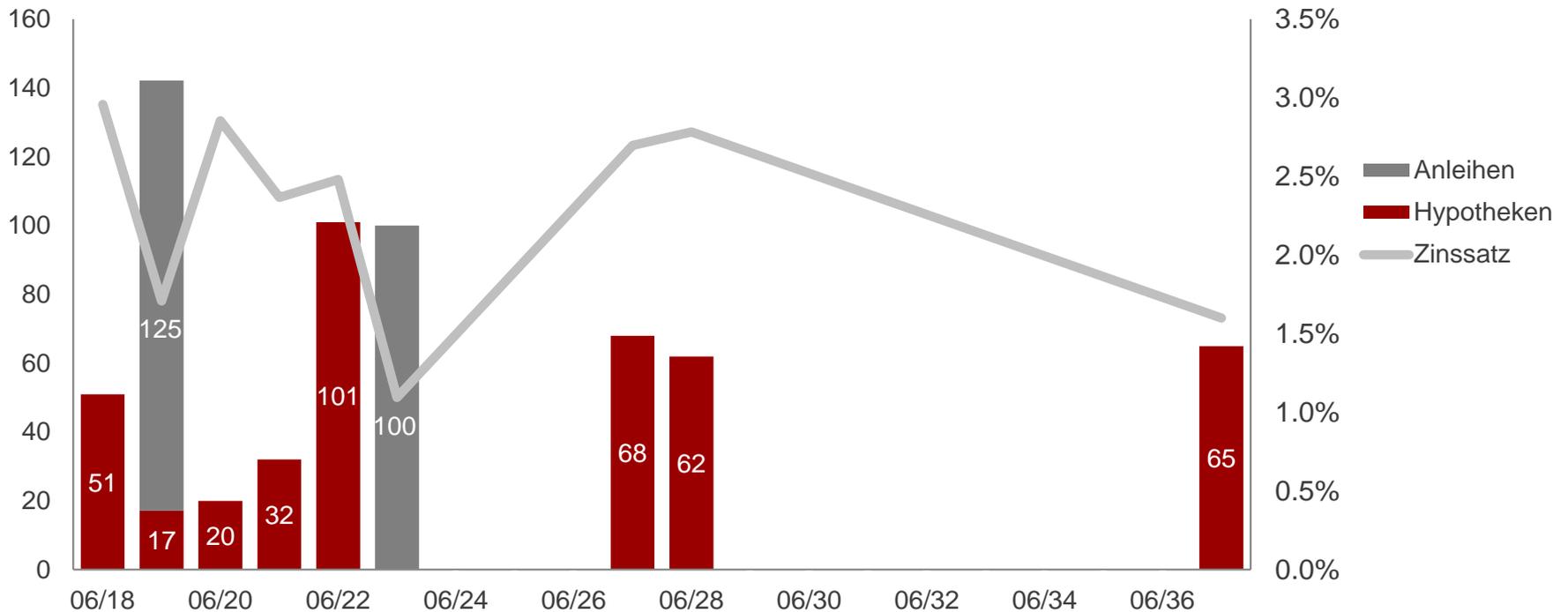


-  Nicht genutzte Kreditlinien von CHF 136 Mio.
-  Nicht belehnte Liegenschaften von CHF 518 Mio.
-  Alle Covenants eingehalten

■ Anleihen ■ Festhypotheken ■ Roll-over Hypotheken mit Swaps ■ Roll-over Hypotheken

Durchschnittliche Verzinsung um 8 bp auf 2.10% gesenkt

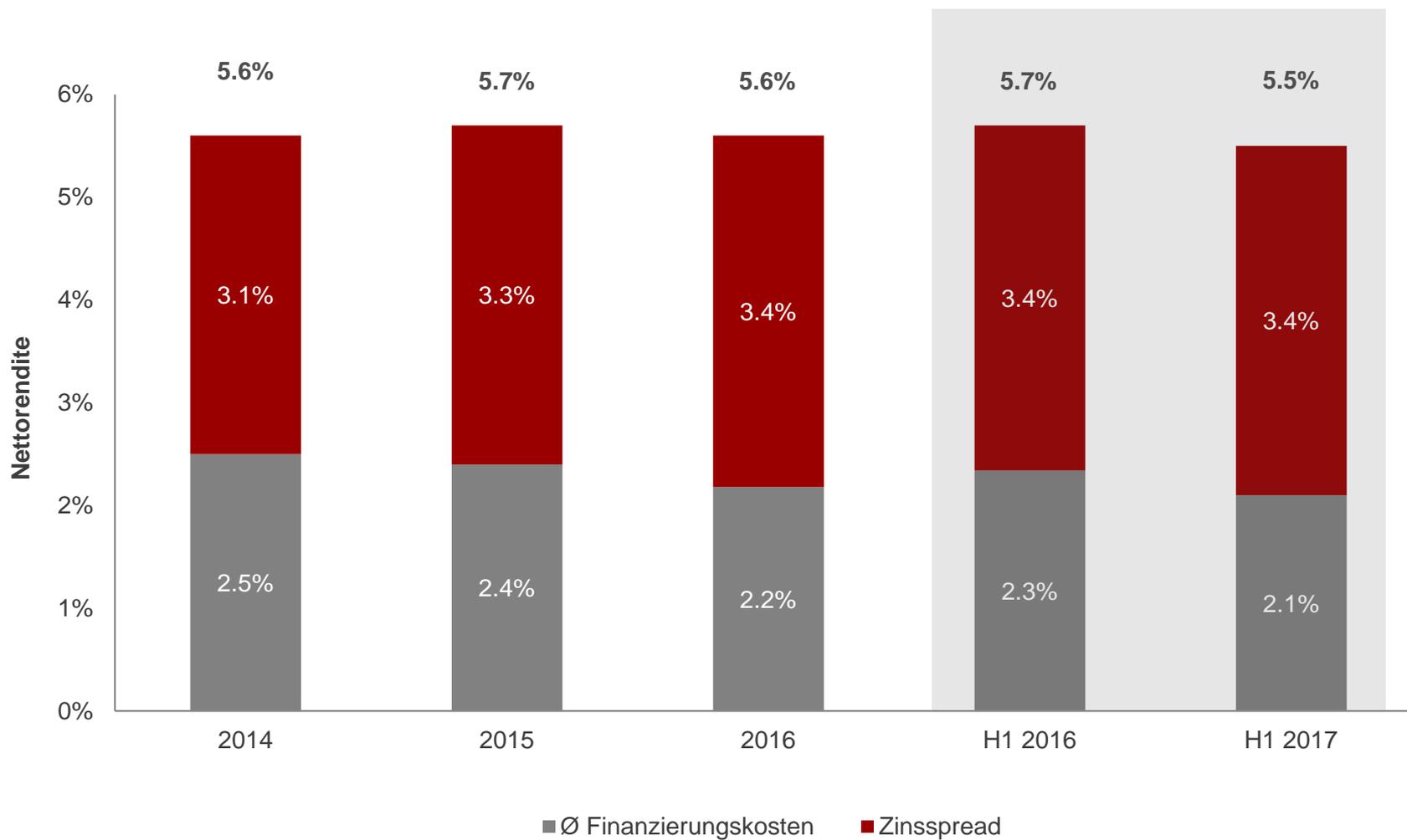
Mio. CHF



inkl. Anschlussfinanzierungen mit Forward Swaps	31.12.2016	30.06.2017
Ø Zinssatz am Bilanzstichtag	2.18%	2.10%
Ø Zinsbindungsdauer	Jahre 6.8	6.3

Zinssätze berücksichtigen Effekt aus negativen Zinsen

Zinsspread auf 340 Basispunkte gehalten



Highlights aus finanzieller Sicht

10.1%

Eigenkapitalrendite ohne Bewertungsveränderungen
10.1% mit Bewertungsveränderungen

5.5%

Nettorendite
Basis für die Ausschüttung

4.2%

Dividendenrendite
Basis: Dividende 2016 von CHF 20 pro Aktie

41.7%

Eigenkapitalquote
47.0% LTV

2.1%

Durchschnittlicher Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten
durchschnittliche Zinsbindung über 6 Jahre

Ausblick

- Stabile Mietertragsentwicklung im zweiten Semester erwartet
- Vermietungsmarkt gewerblicher Flächen verbleibt anspruchsvoll; im zweiten Semester tendenziell leicht ansteigende Leerstandsquote erwartet (Größenordnung Vorjahr)
- Verkauf von Moosseedorf sollte abgewickelt werden
- Finanzaufwand im zweiten Semester weiterhin leicht rückläufig, sofern sich das Zinsniveau nicht wesentlich verändert
- Transaktionsmarkt wird weiterhin eng verfolgt und Gelegenheiten für attraktive Akquisitionen würden genutzt
- Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften sind nicht prognostizierbar
- Im Mehrjahresdurchschnitt wird unverändert eine Eigenkapitalrentabilität von mindestens 8% p. a. angestrebt

Gesamthaft erneut erfreulicher operativer Abschluss erwartet, der die Ausschüttung einer Dividende von CHF 20 ermöglichen sollte