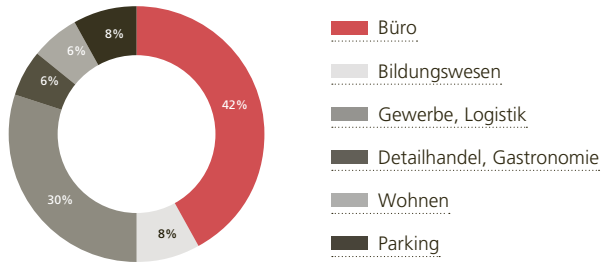


**Kurzbericht
1. Semester**

2017

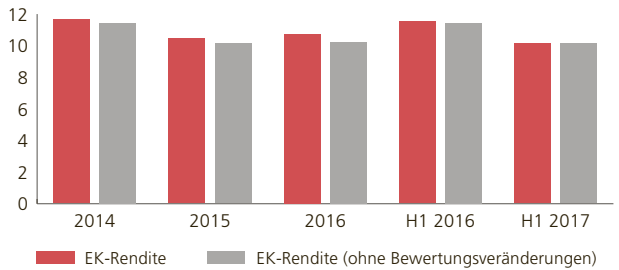
Portfolio nach Nutzungsart

(in CHF)



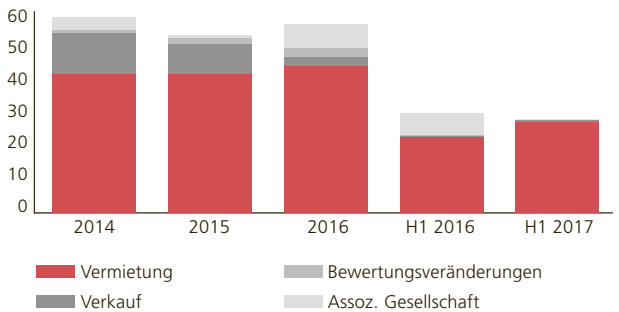
Eigenkapitalrendite

(in Prozent)



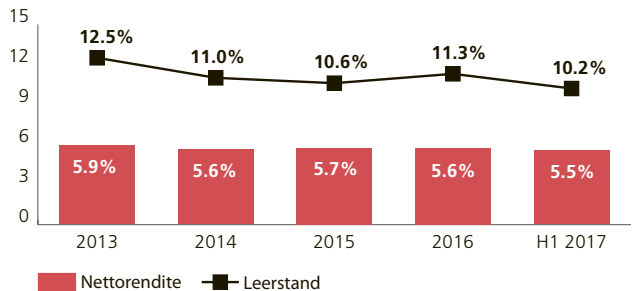
Reingewinn

(in CHF Mio)



Nettorendite und Leerstandsquote

(in Prozent)



Kennzahlen Intershop-Gruppe

1. Sem. 2017 1. Sem. 2016

Finanzen

Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	39.6	37.6
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	1.1	0.2
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	0.1	0.4
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	36.4	34.1
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	31.4	33.9
Reingewinn	Mio. CHF	29.4	31.4
<hr/>			
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	22.1	18.9
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	6.3	9.6
<hr/>			
Bilanzsumme ²⁾	Mio. CHF	1'403.9	1'397.0
Immobilien ²⁾	Mio. CHF	1'364.2	1'362.0
Finanzverbindlichkeiten ²⁾	Mio. CHF	641.4	620.4
Eigenkapital ²⁾	Mio. CHF	584.9	590.9
<hr/>			
Eigenkapitalrendite ¹⁾		10.1%	11.5%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ^{1) 6)}		10.1%	11.4%

Portfolio

Anzahl Renditeliegenschaften ²⁾		48	49
Anzahl Entwicklungsliegenschaften ^{2) 7)}		9	9
Vermietbare Fläche ²⁾	in m ²	589'898	593'608
Bruttorendite ^{2) 3) 4)}		6.3%	6.4%
Nettorendite ^{2) 3) 5)}		5.5%	5.6%
Leerstandsquote ^{2) 3)}		10.2%	11.3%

Personal

Anzahl Mitarbeiter/-innen ²⁾		68	69
---	--	----	----

Aktie

Reingewinn pro Aktie	CHF	14.69	15.72
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ⁶⁾	CHF	14.67	15.58
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV) ²⁾	CHF	292.44	295.47
Börsenkurs am Bilanzstichtag ²⁾	CHF	481.00	501.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode

2) Angaben per 30.6.2017 und per 31.12.2016

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

Intershop hat ein anspruchsvolles Halbjahr erfolgreich abgeschlossen. Der Reingewinn beläuft sich auf CHF 29.4 Mio. und liegt damit um 6.5% unter dem Resultat der Vorjahresperiode. Der Gewinn je Aktie beträgt CHF 14.69, was einer annualisierten Eigenkapitalrendite von über 10% entspricht. Der Gewinnrückgang ist darauf zurückzuführen, dass Intershop vor einem Jahr die Beteiligung an der Corestate Capital Holding S.A. veräussert und dabei einen Gewinn von fast CHF 8 Mio. erzielt hat. Während der Steueraufwand der Vorjahresperiode durch die Auflösung einer Verbindlichkeit positiv beeinflusst wurde, führten im Berichtsjahr geringere zukünftige Steuerbelastungen von gut CHF 3 Mio. zu tieferen latenten Steuerverpflichtungen. Der Vermietungs- und gewerblichen Flächen-, insbesondere der Büroflächenmarkt im Grossraum Zürich, blieb anspruchsvoll. Intershop fokussierte sich im Berichtsjahr deshalb stark auf Neu- und Wiedervermietungen von Mietflächen. Erfreulicherweise widerspiegelt sich dieser Fokus in der Leerstandsquote per Mitte des Jahres. In einem weitgehend unveränderten Tiefzinsumfeld sind die Immobilienwerte gesamthaft stabil geblieben. Positive Wertentwicklungen einerseits bei Wohnliegenschaften, andererseits aufgrund erzielter Vermietungserfolge wurden kompensiert durch Abwertungen von schwierigeren Objekten sowie von Immobilien, bei denen Planungskosten anfallen, die bis zur Bewilligung und Umsetzung der jeweiligen Projekte in der Bewertung eine entsprechende Abwertung zur Folge haben.

Trotz des Verkaufs zweier Renditeliegenschaften im zweiten Semester des Vorjahres konnten die Liegenschaftserträge dank der Erträge des World Trade Centers in Lausanne erwartungsgemäss um mehr als 5% gesteigert werden. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften bildete sich auf 10.2% zurück. Die Nettoerträge auf dem Portfolio blieben hoch und beläuft sich auf attraktive 5.5%.

Das Eigenkapital der Gruppe beläuft sich am Ende der Berichtsperiode auf CHF 585 Mio. und liegt damit, nach einer Dividendenausschüttung von CHF 40 Mio., nur CHF 6 Mio. unter dem Stand zu Beginn des laufenden Jahres. Das anteilige Eigenkapital je Aktie (NAV) beträgt CHF 292.

Geschäftsverlauf

Im ersten Semester des laufenden Jahres verharrten die Zinsen in der Schweiz auf tiefem Niveau, auch wenn der 10-Jahres-Swapsatz Ende Juni leicht anstieg und so einige Basispunkte über dem Stand Anfang des Jahres zu liegen kam. Die Verunsicherung in Bezug auf die zu-

künftige wirtschaftliche Entwicklung Europas nahm ab, und der Schweizer Franken als «sicherer Hafen» verlor in diesem Umfeld etwas an Attraktivität. Die Nachfrage nach vermeintlich risikoarmen Anlagen mit positiven Renditen, insbesondere auch Immobilien, blieb jedoch auf hohem Niveau. Diese Nachfrage ist fast ausschliesslich auf Schweizer Anleger zurückzuführen, in deren Gunst nach wie vor Wohnimmobilien stehen. Aber auch Geschäftsliegenschaften an besten Lagen werden unverändert nachgefragt. Entsprechend finden in diesen Segmenten nach wie vor Transaktionen zu Preisen statt, die sich in einem von höheren Zinsen geprägten Umfeld kaum rechtfertigen lassen.

Bei anspruchsvolleren gewerblichen Objekten hat sich das Angebot eher erhöht. Aus Sicht von Intershop wird in vielen Fällen das inhärente Risiko von den verkaufswilligen Eigentümern nicht oder nur unzureichend in der Preisfindung berücksichtigt. Obwohl in der Berichtsperiode mehrere Dutzend Angebote geprüft wurden, kam es zu keinem Abschluss, da die jeweilige preisliche Einschätzung seitens Intershop bei weitem nicht den Kaufpreisvorstellungen der potenziellen Käufer entsprach. Da Intershop über stabile Mieterträge und attraktive Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des eigenen Portfolios verfügt, besteht kein Akquisitionssdruck. An den wirtschaftlichen Anforderungen an Akquisitionsobjekte wird deshalb festgehalten.

Im Rahmen der Portfoliobereinigung wurde in Winterthur eine ältere, kleinere Gewerbeliegenschaft veräussert.

Vermietung und eigene Entwicklungen im Fokus

In einem für gewerbliche Flächen anspruchsvollen Umfeld wurde das Vermietungsgeschäft priorisiert. Dank gezielter Kundenorientierung, Flexibilität und schneller Entscheidungswege konnten verschiedene grössere Verträge vorzeitig verlängert, aber auch neue Mieter gewonnen werden. Der deutliche Rückgang der Leerstandsquote im Renditeliegenschaftsportfolio ist überdies darauf zurückzuführen, dass zwei grössere, noch im Ausbau befindliche Flächen nicht mehr als leerstehend ausgewiesen werden, da bereits Mietverträge abgeschlossen wurden. Einer dieser beiden Mieter wird seinen bisherigen Standort in einer anderen Intershop-Liegenschaft aufgeben, wodurch der Leerstand in diesem Objekt im zweiten Semester dieses Jahres entsprechend ansteigen wird.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf den laufenden Entwicklungsprojekten. Während der Berichtsperiode erfolgte die Beurkundung aller Kaufverträge für die

Wohnungen und Ateliers des Projekts «eden7». Die Bauarbeiten verlaufen planmässig. Der Gestaltungsplan «AuPark» und die Zonenplanrevision befinden sich unverändert in Prüfung durch die Behörden. Die Gespräche mit dem Kanton Zürich bezüglich des zukünftigen Standorts der «Mittelschule Zimmerberg» dauern an. In Basel laufen die Arbeiten am Baugesuch für das Gesamtareal «Albanteich-Promenade», das gemeinsam mit den Eigentümern der Nachbarliegenschaften Ende 2017 eingereicht werden soll. Im zweiten Semester werden die Planungsarbeiten für eine Umnutzung der «Römerstrasse» in Baden gestartet. Die derzeit noch gewerblich genutzten Pavillons werden voraussichtlich Ende 2018 vom heutigen Mieter verlassen und sollen zukünftig Wohnnutzungen dienen. In Flurlingen wird das «Gebäude S» umfassend saniert werden, um die Attraktivität des Areal zu steigern. Die entsprechenden Bauarbeiten werden im zweiten Semester dieses Jahres beginnen. In Genf laufen die Vorbereitungsarbeiten für die geplante Sanierung und Aufstockung der Liegenschaften an der Rue de Lausanne. Der Start der Bauarbeiten ist für 2018 vorgesehen.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen blieb hoch, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment, in dem Intershop primär tätig ist. Aufgrund des erneuten Rückgangs des Referenzzinssatzes werden sich die Mieterträge jedoch tendenziell leicht rückläufig entwickeln.

Herausforderndes regulatorisches Umfeld

Die politischen und regulatorischen Unsicherheiten haben sich im ersten Semester nicht vermindert. Weder die Umsetzung der Einwanderungsinitiative, noch die Frage, wie auf die Ablehnung der Unternehmenssteuerreform III reagiert werden soll, sind abschliessend geklärt. Zudem hat der Bundesrat im Frühjahr eine Vernehmlassung bezüglich einer allfälligen Verschärfung der Lex Koller gestartet. Darin werden auch Vorschläge zur Diskussion unterbreitet. So wird etwa die Frage gestellt, ob es Ausländern weiterhin erlaubt sein soll, Aktien von börsenkotierten Schweizer Immobiliengesellschaften zu erwerben. Nachdem entsprechende Motionen bereits vor rund drei Jahren vom Ständerat abgelehnt wurden, sind diese Vorschläge des Bundesrats kaum nachzuvollziehen. Insbesondere seine Argumentation, die zusätzlichen Gelder von Ausländern würden mietpreissteigernd wirken, entbehrt jeglicher ökonomischen Grundlage. Selbst die vom Bund in Auftrag gegebene Regulierungsfolgenabschätzung verneint einen Zusammenhang zwischen der Mietentwicklung und den Investitionen von Ausländern im Immobilienmarkt in der Schweiz. Aufgrund der grösstenteils negativen Stellungnahmen in der Vernehmlassung

bleibt zu hoffen, dass zumindest dieses Thema in absehbarer Zeit von der Traktandenliste gestrichen wird.

Ausblick

Die Wirtschaft entwickelte sich in den letzten Monaten zunehmend positiv. Gleichwohl bleibt die Vermietung gewerblicher Flächen, sei es aufgrund der politischen Unsicherheiten oder wegen des teilweise vorhandenen Überangebots, auf mittlere Frist anspruchsvoll. Nachdem sich der Referenzzinssatz im Juni auf 1.50% reduziert hat, werden sich die Erträge von Wohnliegenschaften tendenziell noch einmal reduzieren. Intershop erwartet, dass die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften im zweiten Semester leicht ansteigen und sich am Ende des laufenden Jahres in der Grössenordnung des Vorjahres bewegen wird. Aufgrund der im ersten Semester restrukturierten Zinsabsicherungsgeschäfte werden sich die Finanzierungskosten weiter leicht zurückbilden. Das Tiefstzinsumfeld ermöglicht weiterhin den Verkauf von Objekten zu attraktiven Preisen. Per Ende Oktober wird der Mieter das Objekt in Moosseedorf erwerben. Intershop wird den Transaktionsmarkt weiterhin mit grosser Aufmerksamkeit verfolgen und sich bietende Gelegenheiten für attraktive Akquisitionen wahrnehmen. Der Einfluss der Neubewertung der Liegenschaften per Ende des laufenden Jahres kann nicht abgeschätzt werden. Unter dessen Ausschluss 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, 25. August 2017

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1'000)

30.6.2017

31.12.2016

Aktiven

Umlaufvermögen

Flüssige Mittel	20'421	15'236
Wertschriften und Festgeldanlagen	13'978	15'104
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'143	1'151
Sonstige kurzfristige Forderungen	480	547
Promotionsliegenschaften	9'407	7'607
Rechnungsabgrenzungen	1'843	1'039
Total Umlaufvermögen	47'272	40'684

Anlagevermögen

Renditeliegenschaften	1'239'177	1'239'067
Entwicklungsliegenschaften	115'578	115'277
Übrige Sachanlagen	160	121
Immaterielle Anlagen	142	150
Latente Steuerguthaben	131	147
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen	1'442	1'568
Total Anlagevermögen	1'356'630	1'356'330

Total Aktiven

1'403'902 1'397'014

Passiven

Kurzfristiges Fremdkapital

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	51'350	78'350
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8'138	5'776
Steuerverbindlichkeiten	4'879	5'970
Derivative Finanzinstrumente	0	804
Kurzfristige Rückstellungen	1'438	1'543
Rechnungsabgrenzungen	22'540	23'638
Total kurzfristiges Fremdkapital	88'345	116'081

Langfristiges Fremdkapital

Langfristige Finanzverbindlichkeiten	590'033	542'036
Derivative Finanzinstrumente	16'371	21'347
Latente Steuerverbindlichkeiten	121'558	123'932
Langfristige Rückstellungen	2'712	2'712
Total langfristiges Fremdkapital	730'674	690'027
Total Fremdkapital	819'019	806'108

Eigenkapital

Aktienkapital	20'000	20'000
Kapitalreserven	6'025	6'058
Gewinnreserven	558'858	564'848
Total Eigenkapital	584'883	590'906

Total Passiven

1'403'902 1'397'014

Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	1. Sem. 2017	1. Sem. 2016
Liegenschaftsertrag	44'411	42'049
Erfolg aus Verkauf	1'118	232
Übriger Erfolg	2'057	1'418
Total betrieblicher Ertrag	47'586	43'699
Liegenschaftsaufwand	4'826	4'438
Personalaufwand	4'988	4'657
Administrativer Aufwand	1'464	918
Total betrieblicher Aufwand	11'278	10'013
Bewertungsveränderungen	61	367
Betriebsergebnis (EBIT)	36'369	34'053
Finanzertrag	2'076	1'893
Finanzaufwand	-7'001	-9'647
Ergebnis aus assoziierter Gesellschaft	0	7'624
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern	31'444	33'923
Ertragssteuern	-2'066	-2'487
Reingewinn	29'378	31'436
Reingewinn pro Aktie (CHF)	14.69	15.72

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
info@intershop.ch
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 501.00
1.5% Obligationenanleihe 2014–2019	23'483'367	ISH14	102.30
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023	27'577'643	ISH15	102.45

Investor Relations

Cyrill Schneuwly

Dieser Kurzbericht ist ein Auszug aus dem Halbjahresbericht 2017, der auf www.intershop.ch verfügbar ist.
Rechtlich relevant ist ausschliesslich der vollständige Halbjahresbericht 2017.