



Präsentation des Halbjahresergebnisses 2011 der Intershop Holding AG



Wesentliche operative Ereignisse

- Eröffnung neues Justizgebäude in Yverdon-les-Bains
- Baueingabe Chemin de Renens in Lausanne
- Verkauf von zwei Renditeliegenschaften und einer Landparzelle
- Leerstandsquote konnte im 1. Semester um 0.5 Prozentpunkte reduziert werden

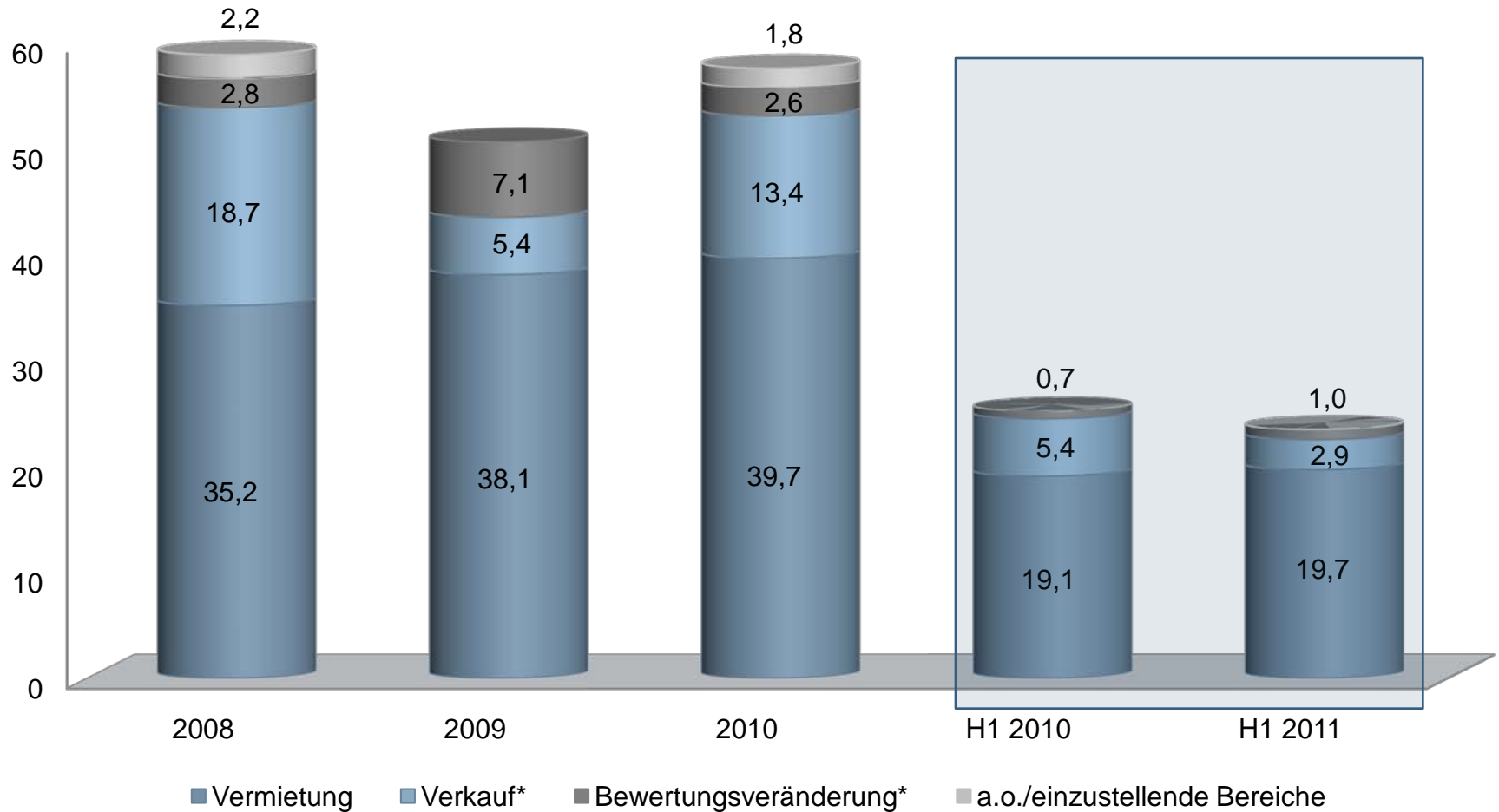
Wichtige Kennzahlen im Überblick

		30.06.2011	30.06.2010	Δ
Reingewinn	Mio. CHF	23.5	25.2	(7%)
Reingewinn pro Inhaberaktie	CHF	11.21	12.02	(7%)
Reingewinn pro Inhaberaktie (ohne Bewertungsveränderung)	CHF	10.76	11.68	(8%)
Eigenkapital ¹⁾	Mio. CHF	514.7	532.9	(3%)
Eigenkapital pro Inhaberaktie (NAV) ¹⁾	CHF	245.11	253.77	(3%)
Eigenkapitalrentabilität	%	8.8	9.7	(9%)
Brutto-Objektrendite ^{1) + 2)}	%	6.9	7.0	(1%)
Netto-Objektrendite ^{1) + 2)}	%	5.9	6.0	(1%)
Leerstandsquote ^{1) + 2)}	%	9.3	9.8	(5%)

¹⁾ per 31.12.2010

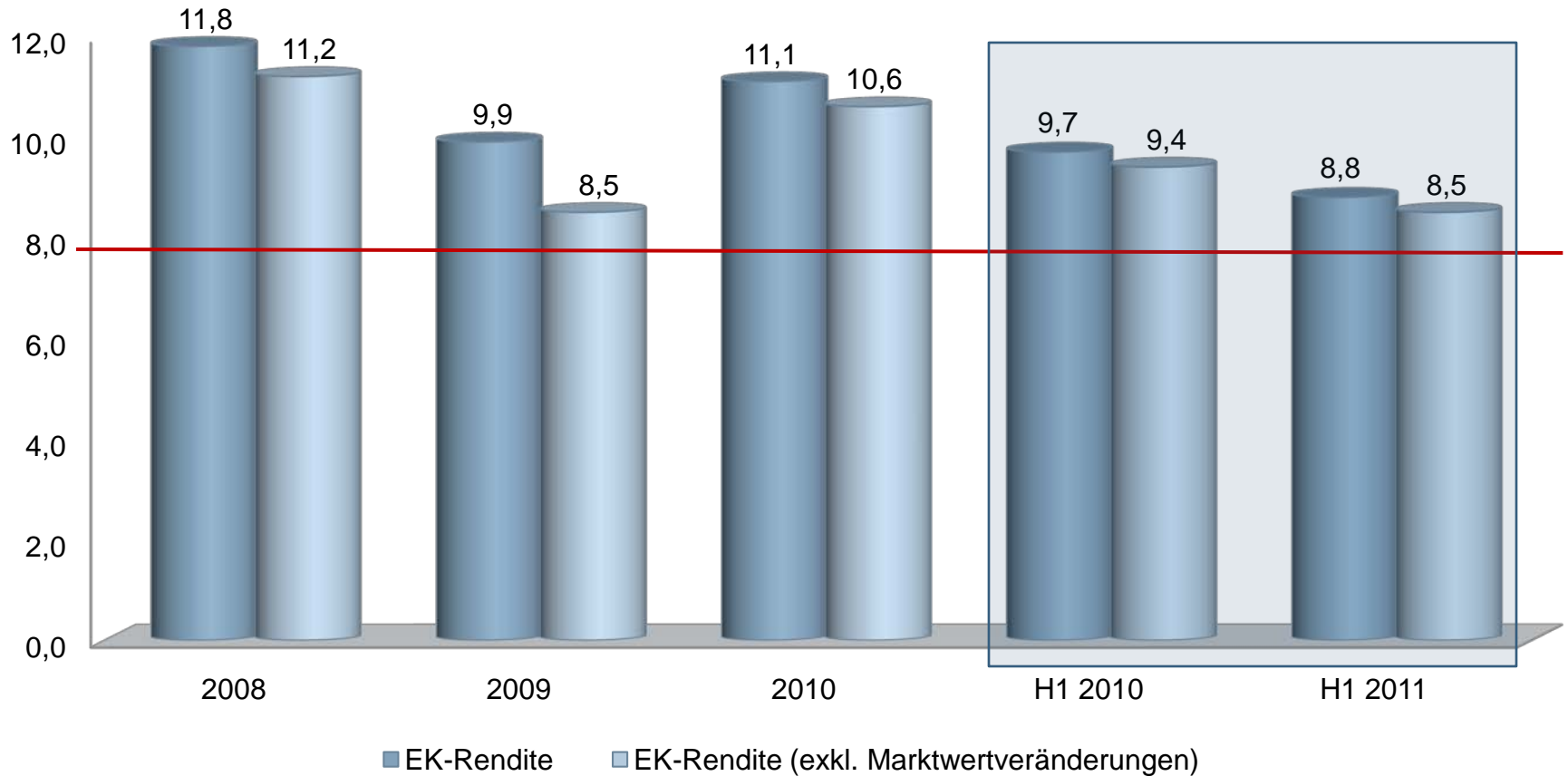
²⁾ Renditeliegenschaften

Zusammensetzung des Reingewinns (in CHF Mio.)

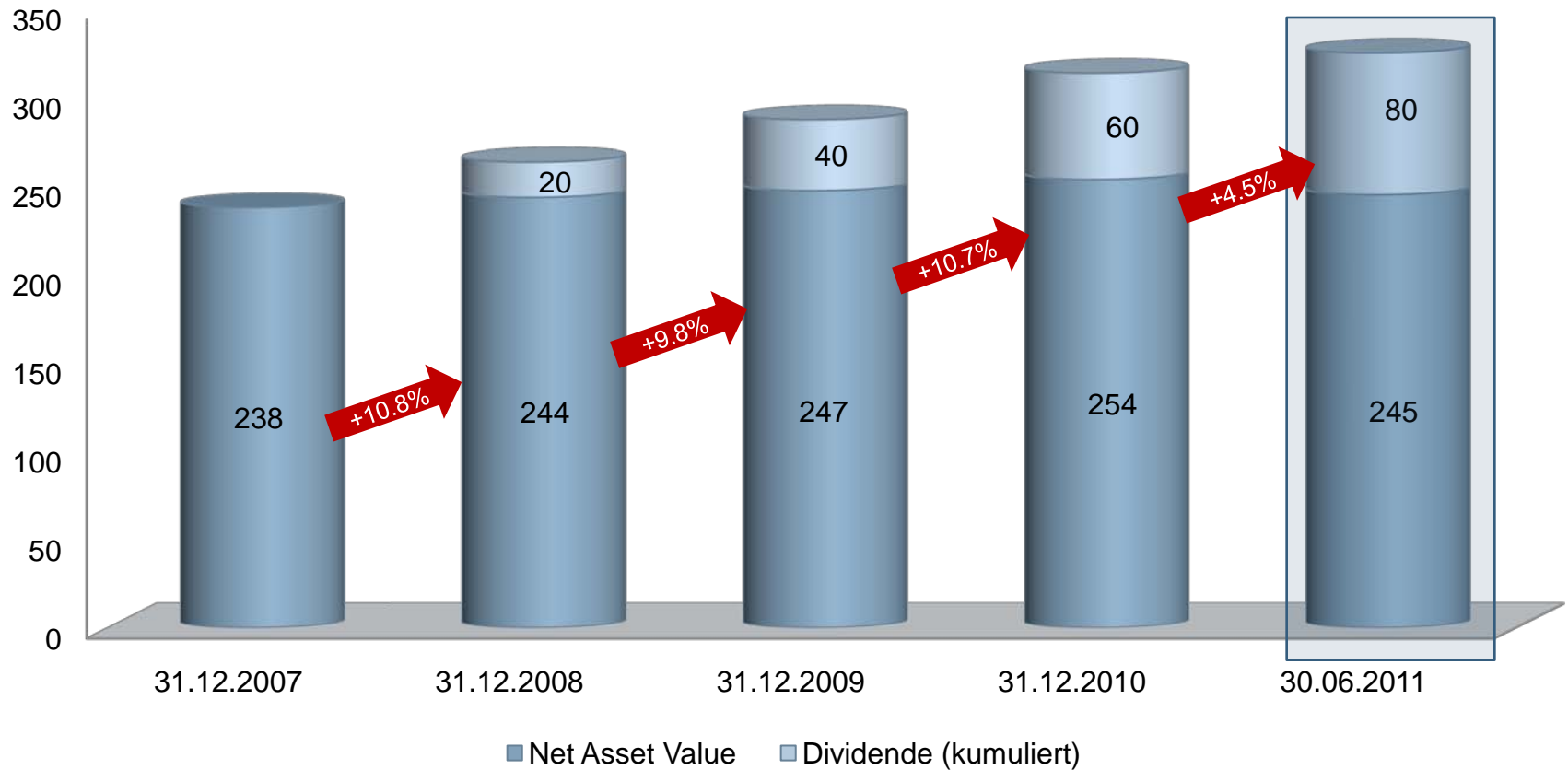


* Steueraufwand zum durchschnittlichen latenten Steuersatz

Eigenkapitalrentabilität (in %)



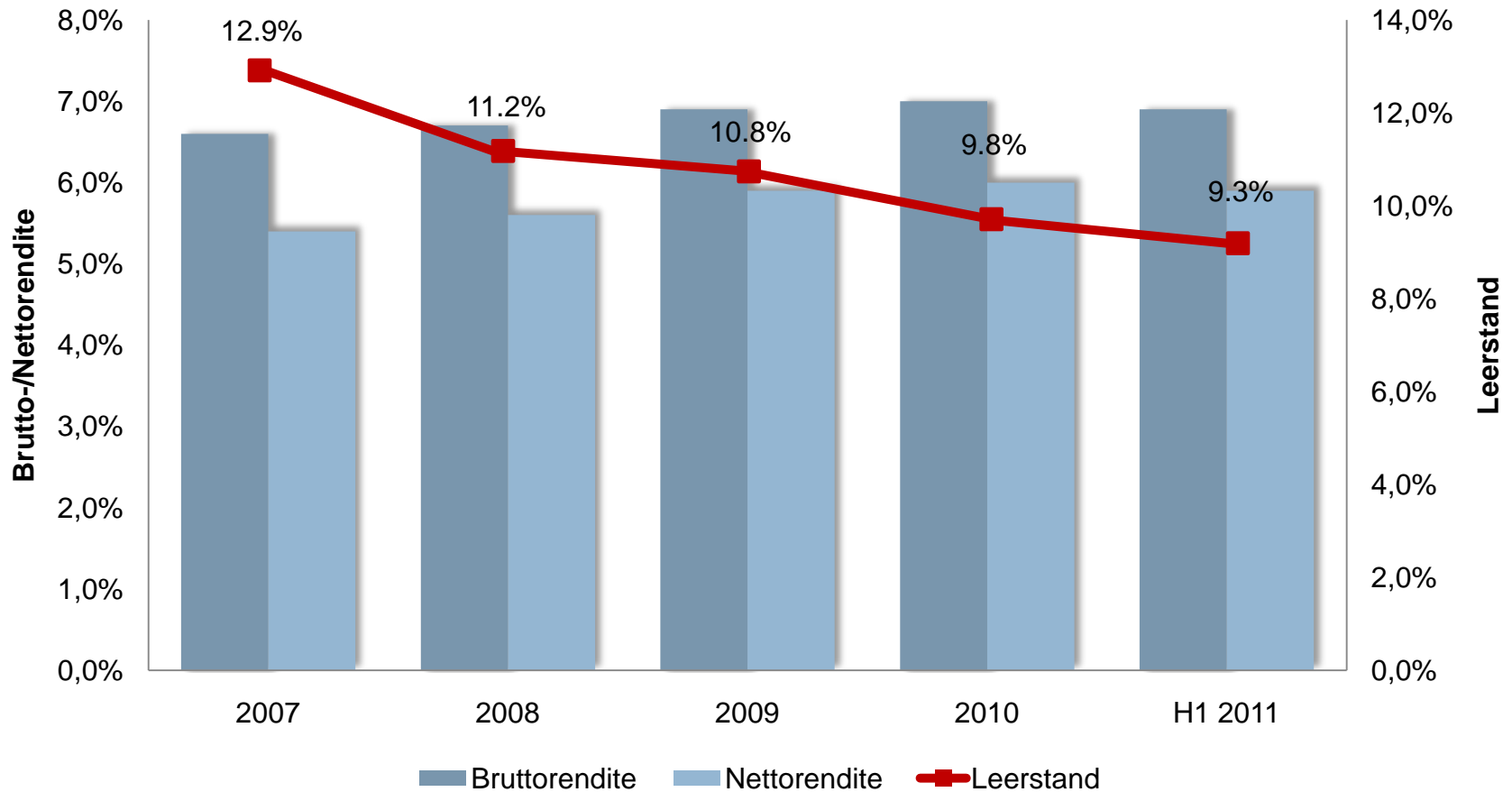
Net Asset Value pro Inhaberaktie (in CHF)



Aktionariat

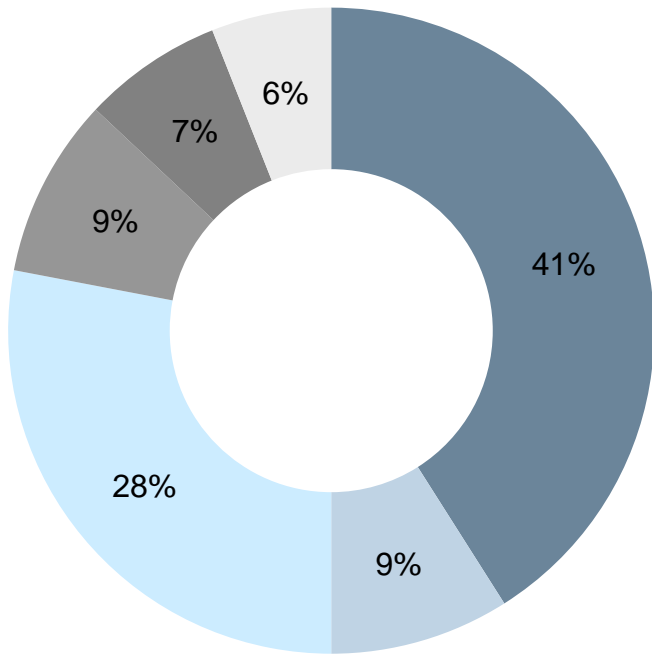
		Beteiligung	Meldung
Patinex AG, Wilen	%	44.5	31.12.2010
CPV/CAP Pensionskasse Coop, Basel	%	10.0	25.06.2010
Relag Holding AG, Hergiswil	%	4.4	04.12.2007
General Oriental Investments SA, Genf	%	3.4	17.08.2011
Grapal Holding AG, Zug	%	3.1	03.03.2010

Objektrenditen und Leerstand (Renditeliegenschaften)

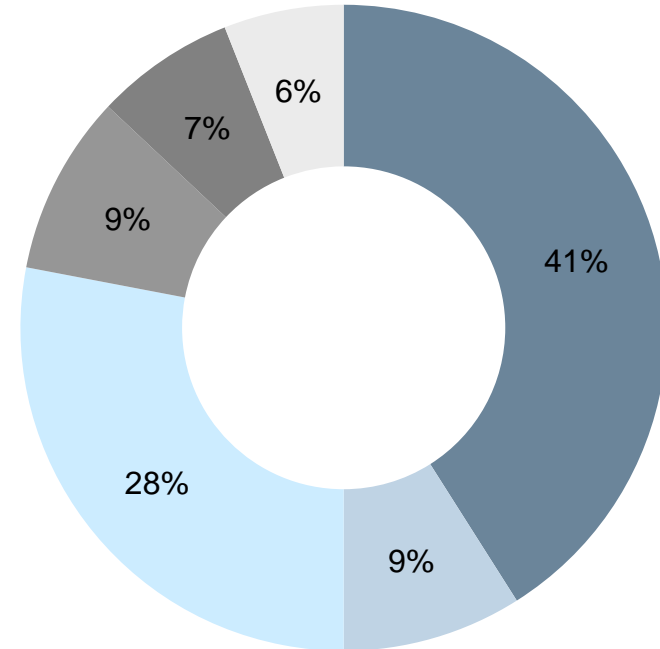


Aufteilung des Renditeportfolios nach Nutzungsarten

30.06.2011

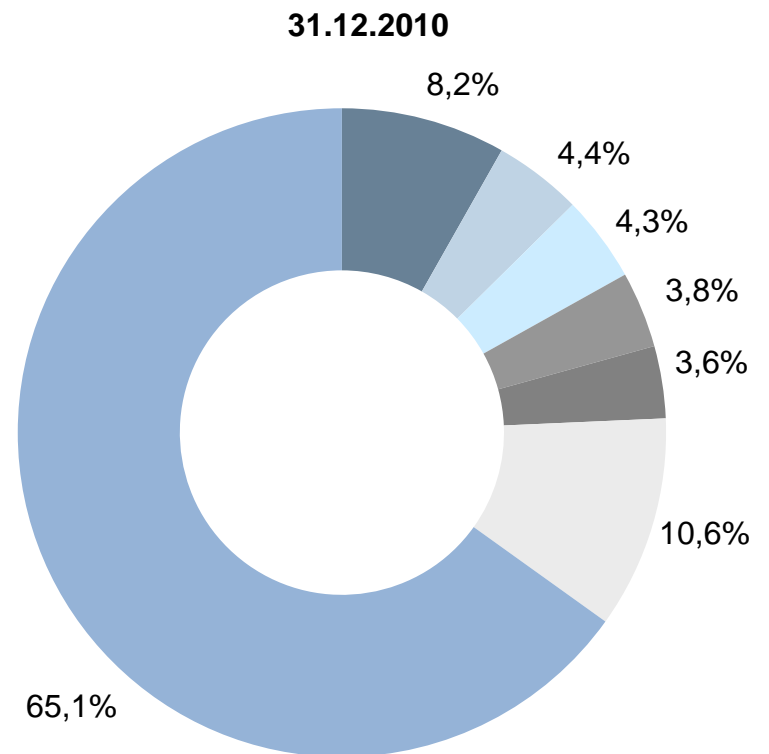
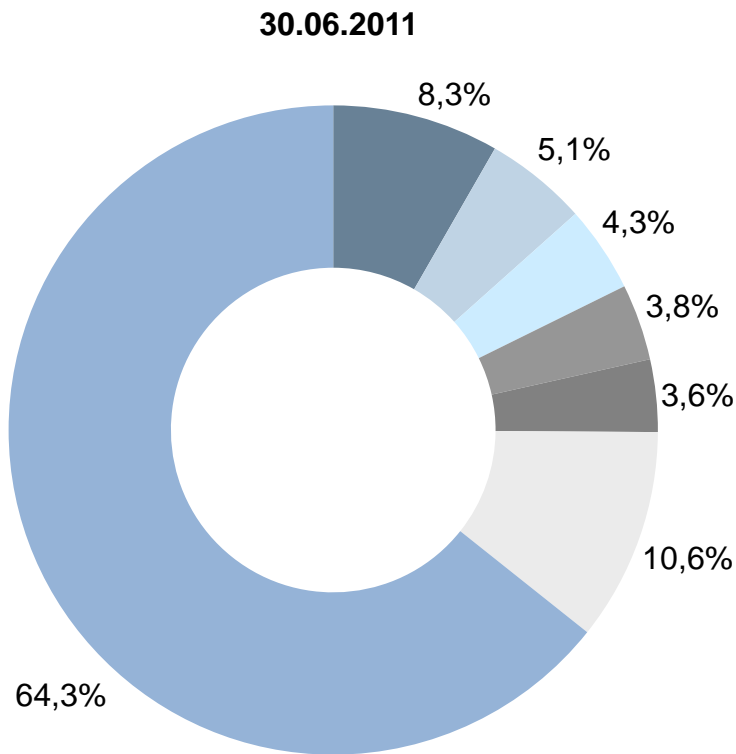


31.12.2010



■ Büro ■ Bildungswesen ■ Gewerbe, Logistik ■ Detailhandel, Gastronomie ■ Wohnen ■ Parking

Der Mietermix



Kt. Zürich
 Kt. Waadt
 Migros
 Sauvin Schmidt
 Credit Suisse
 Mieter 6 - 10
 restl. Mieter

Geographische Aufteilung des Portfolios

Verkäufe



Wohn- und Büroliegenschaft,
La Chaux-de-Fonds



La Chaux-de-Fonds

Zürich



Industrieliiegenschaft,
Schaffhauserstr., Zürich

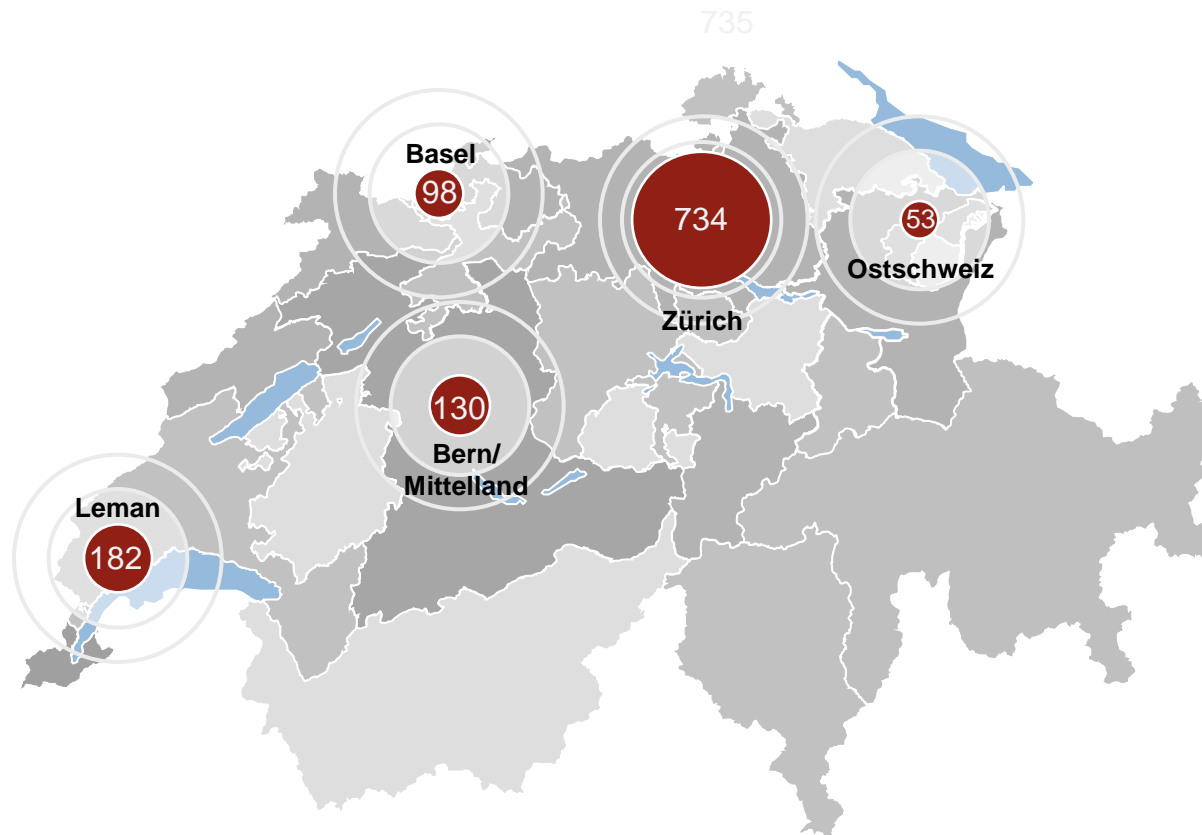
Genf



Wohnliegenschaft,
Rue de Lyon, Genf

Geographische Aufteilung des Portfolios (in CHF Mio.)

30.06.2011



Operative Entwicklung / Yverdon, Centre St-Roch, Justizgebäude



Mietvertragsunterzeichnung Dezember 2009

Übergabe an Mieter Mitte März 2011

Inbetriebnahme im Juni 2011

Operative Entwicklung / Lausanne, Chemin de Renens



Entwicklung von 83 Wohnungen im Stockwerkeigentum

Baueingabe erfolgte im Mai 2011

Baubewilligung bis Ende 2011 erwartet

Bezug voraussichtlich im 2014

Operative Entwicklung / Zürich,



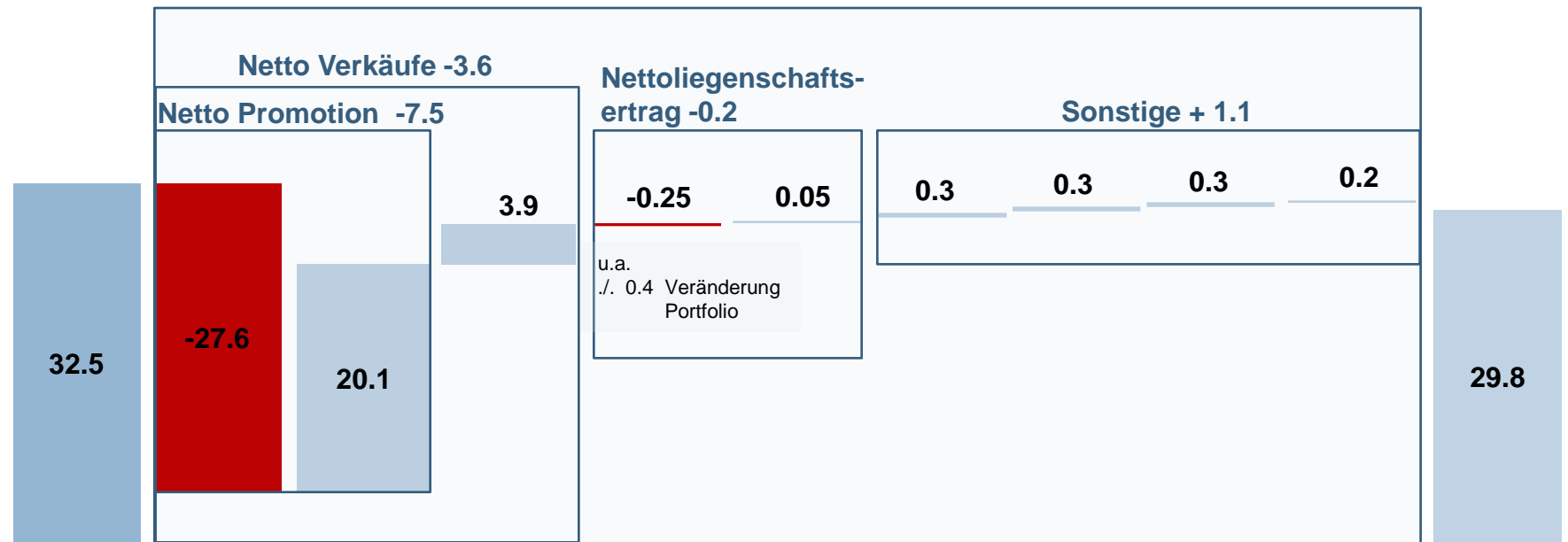
Entwicklung von voraussichtlich 25 Eigentumswohnungen

Baueingabe vorgesehen im September / Oktober 2011

Baubeginn vorgesehen im Sommer 2012

Halbjahresabschluss 2011 (in CHF Mio.)

EBT Veränderung -2.7 Mio. (/ 8.3%)



EBT 30.06.2010 Ertrag «edendrei» Aufwand «edendrei» Verkaufserlös Renditeobjekte Liegenschaftsertrag Liegenschaftsaufwand Personal Bewertung Finanzierung Diverses EBT 30.06.2011

Halbjahresabschluss 2011

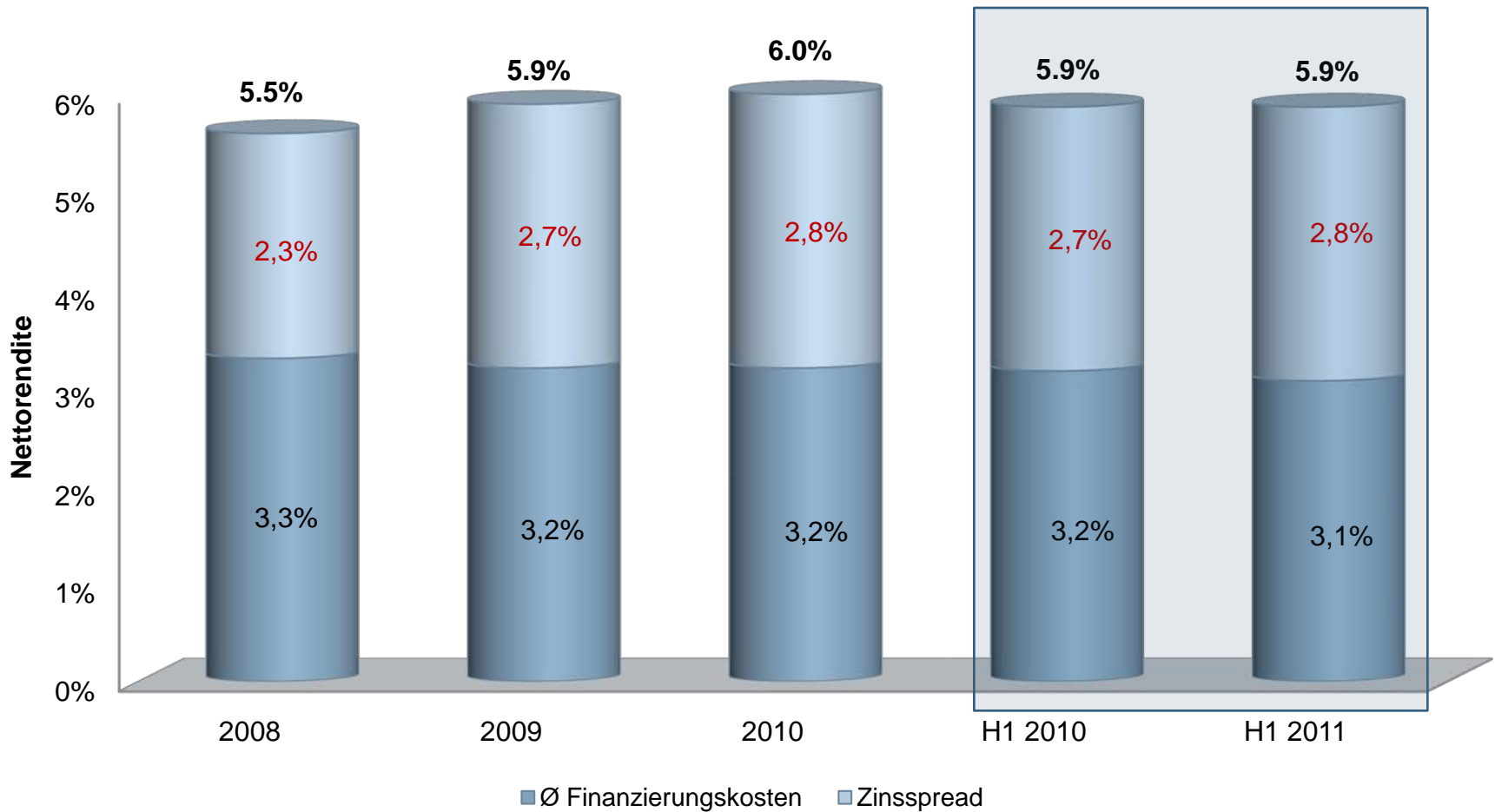
		30.06.2011	30.06.2010	Δ
Liegenschaftsertrag	Mio. CHF	41.6	41.9	(1%)
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (inkl. Promotionsliegenschaften)	Mio. CHF	5.0	28.6	(83%)
Übriger Erfolg	Mio. CHF	1.3	1.2	9%
Total betrieblicher Ertrag	Mio. CHF	47.9	71.7	(33%)
Liegenschaftsaufwand	Mio. CHF	5.0	5.1	2%
Aufwand aus Promotionsliegenschaften	Mio. CHF	1.1	21.1	95%
Übriger Aufwand	Mio. CHF	5.3	5.7	7%
Total betrieblicher Aufwand	Mio. CHF	11.4	31.9	64%
Bewertungsveränderung	Mio. CHF	1.3	1.0	30%
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	37.8	40.8	(7%)

Halbjahresabschluss 2011

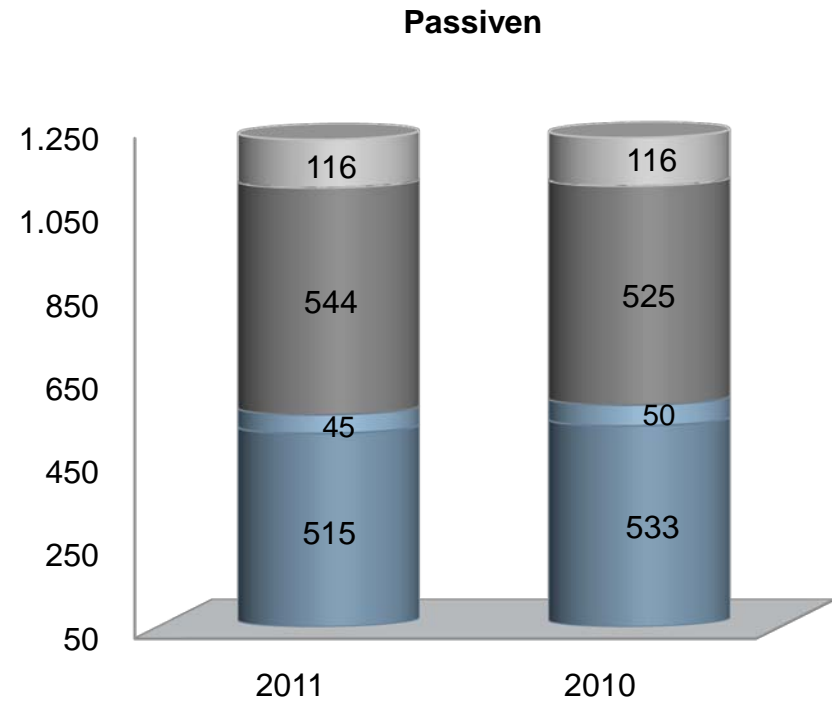
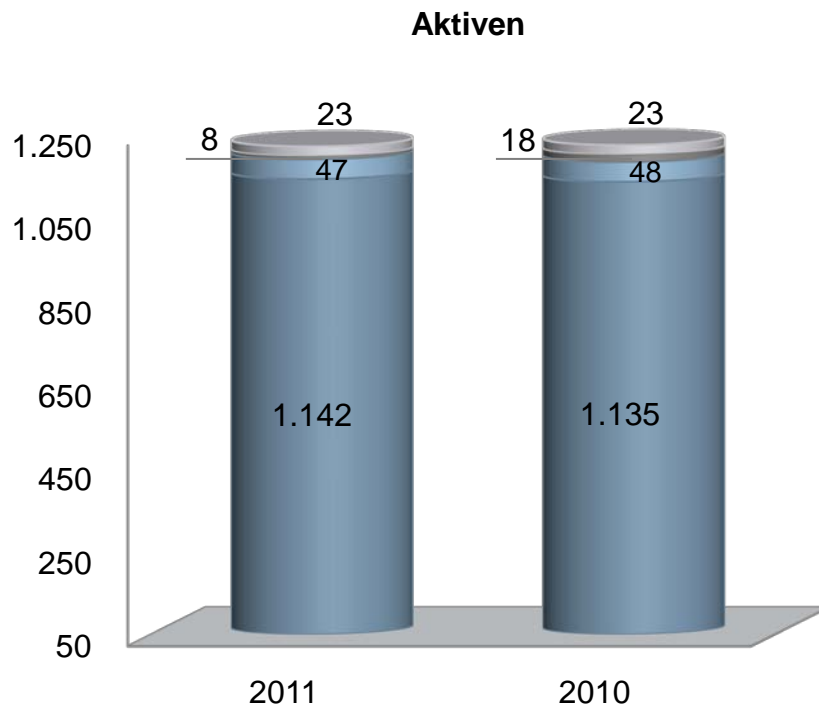
		30.06.2011	30.06.2010	Δ
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	37.8	40.8	(7%)
Finanzergebnis (netto)	Mio. CHF	(8.0)	(8.3)	4%
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuer (EBT)	Mio. CHF	29.8	32.5	(8.3%)
Ertragssteuern	Mio. CHF	(6.3)	(7.3)	14%
Reingewinn	Mio. CHF	23.5	25.2	(7%)
Reingewinn (exkl. Bewertungsveränderung) ¹⁾	Mio. CHF	22.6	24.5	(8%)
Gewinn pro Aktie	CHF	11.21	12.02	(7%)
Gewinn pro Aktie (exkl. Bewertungsveränderung) ¹⁾	CHF	10.76	11.68	(8%)

¹⁾ Unter Berücksichtigung latenter Steuern

Zinsspread Nettorendite vs. Finanzierungskosten seit 2008



Bilanz per 30.06./31.12. (in CHF Mio.)



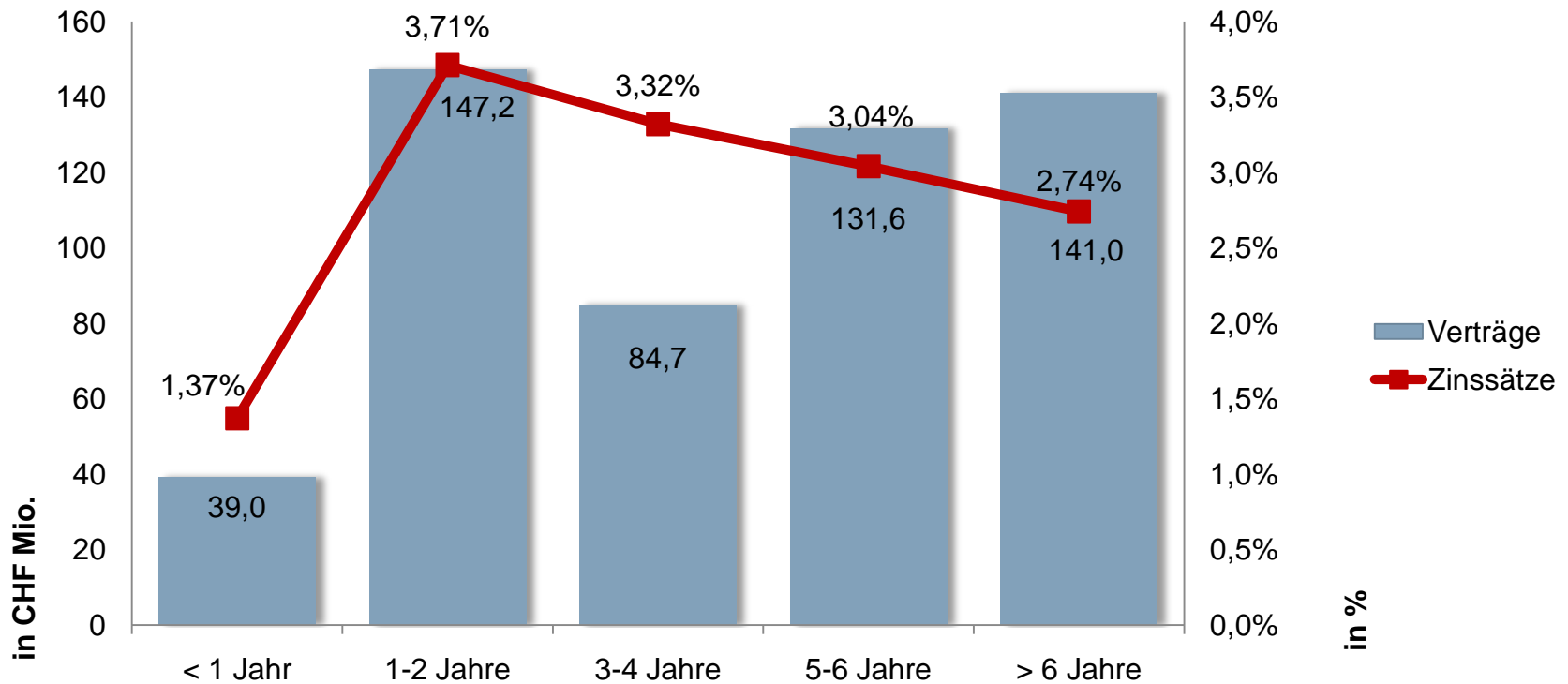
- Rendite-LS
- Entwicklungs-LS
- Promotions-LS / LS zur Veräußerung
- Cash / Forderungen

- Eigenkapital
- Verbindlichkeiten
- Darlehen und Hypotheken
- Rückstellungen (inkl. Absicherung)

Bilanzkennzahlen

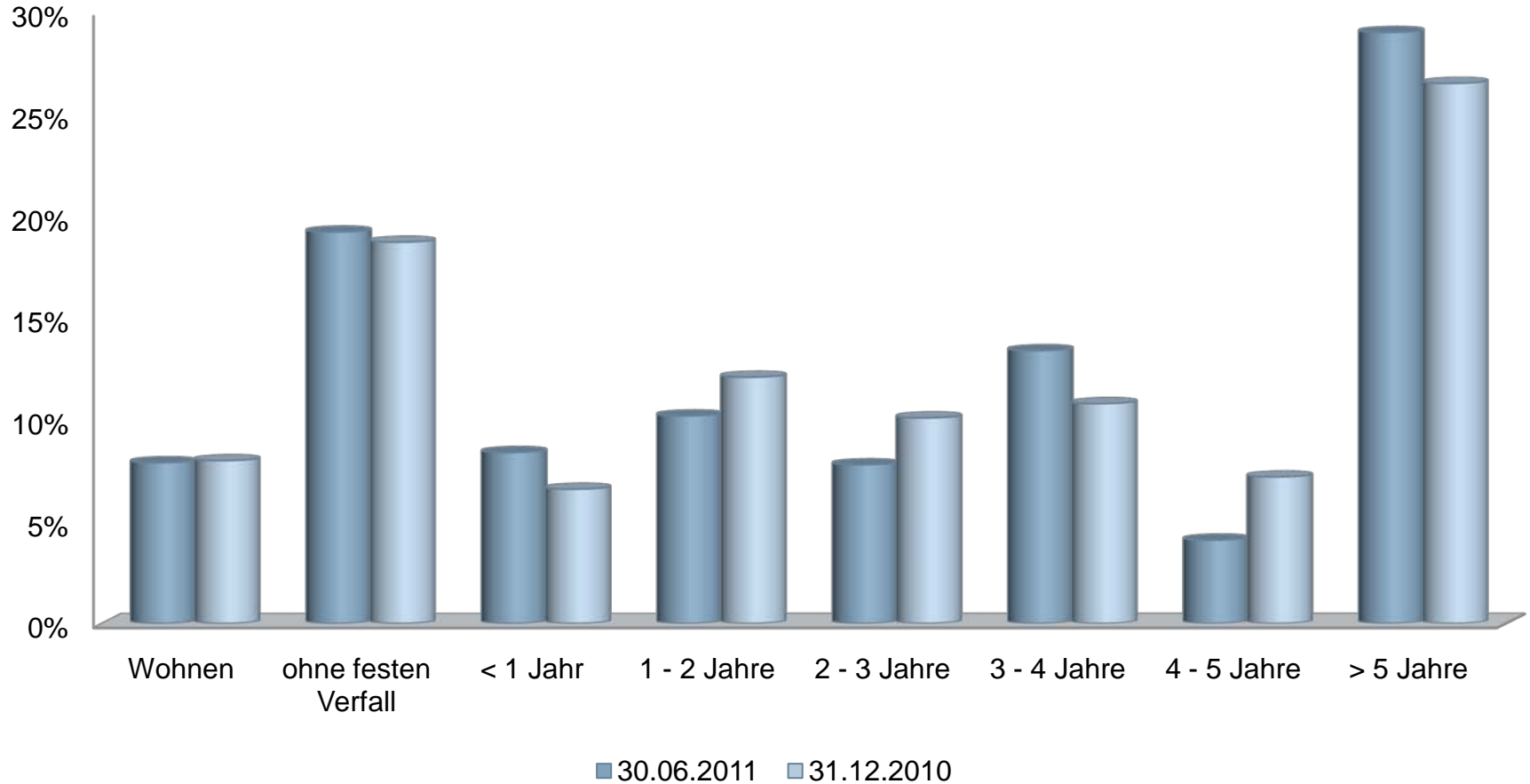
		30.06.2011	31.12.2010	Δ
Liegenschaften	Mio. CHF	1'197	1'200	(0%)
Fremdkapital	Mio. CHF	544	525	4%
Bilanzsumme	Mio. CHF	1'220	1'224	(0%)
EK-Quote	%	42.2	43.5	
Loan-to-value	%	45.4	43.7	
Zinsdeckungsfaktor	x	4.8	5.4	
Net Gearing	%	102	95	

Finanzstruktur (Kreditfälligkeit vs. Ø Zinsen)



		30.06.2011	31.12.2010	Δ
Ø Zinssatz am Bilanzstichtag	%	3.07	3.18	(3%)
Ø Zinsbindungsdauer	in Mte.	52	51	2%

Mietvertragsfälligkeiten (in % des Mietertrages)



Ausblick

- Aufgrund der Verkäufe leicht tieferer Mietertrag
- Finanzierungskosten leicht rückläufig
- Leerstandsquote wird tendenziell leicht ansteigen
- Der Verkauf weiterer Liegenschaften ist geplant
- Marktwertveränderungen der Liegenschaften nicht prognostizierbar

Gesamthft guter operativer Abschluss, der jedoch unter dem Vorjahr liegen dürfte