

Präsentation  
des Geschäftsergebnisses  
der Intershop Holding AG 2018



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Wichtige Ereignisse 2018	3
Starker Anstieg des Reingewinns dank hoher Verkaufsgewinne	4
Eigenkapitalrentabilität deutlich gesteigert	5
Net Asset Value pro Aktie stieg innerhalb von vier Jahren um 28%	6
Reingewinn pro Aktie unverändert deutlich über Dividende	7
Breite Aktionärsstruktur	8
Unverändertes Kernaktionariat	9
Entwicklung Aktienkurs	10
Diversifiziertes Schweizer Portfolio mit Schwerpunkt in der Region Zürich	12
Nettorendite der Renditeliegenschaften verbleibt auf attraktiven 5.4%	14
Reduktion der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften um 10%	15
Nutzungsarten und Mietermix wegen Verkäufen leicht verändert	16
Mehr als 25% der Mieterträge mit Laufzeit von > 5 Jahren	17
Verkäufe / Zukauf 2018	18
Entwicklungen	26
Erfolgsrechnung	32
Positive Bewertungsveränderungen von 1.3%	33
Bilanz	37
Highlights aus finanzieller Sicht	42
Aktienrückkauf	43
Ausblick 2019	44
56. ordentliche Generalversammlung	45
Ihre Ansprechpartner	48

## Wichtige Ereignisse 2018



Winterthur – Zürcherstrasse  
Zürcher Regierungsrat  
genehmigt Mietvertrag



Winterthur – Pionierpark  
Verkauf per 31.12.2018



Zürich – eden   
Übergabe an Eigentümer



Basel – Gellertstrasse  
Erhalt Baubewilligung



Wohlen – Nordstrasse 1  
Beurkundung  
Erwerb per 31.12.2018

2018



Au-Wädenswil – «AuPark»  
Zustimmung Kantonsrat zur  
Gründung einer Mittelschule



Au-Wädenswil – «AuPark»  
Stadtrat Wädenswil über-  
weist Gestaltungsplan



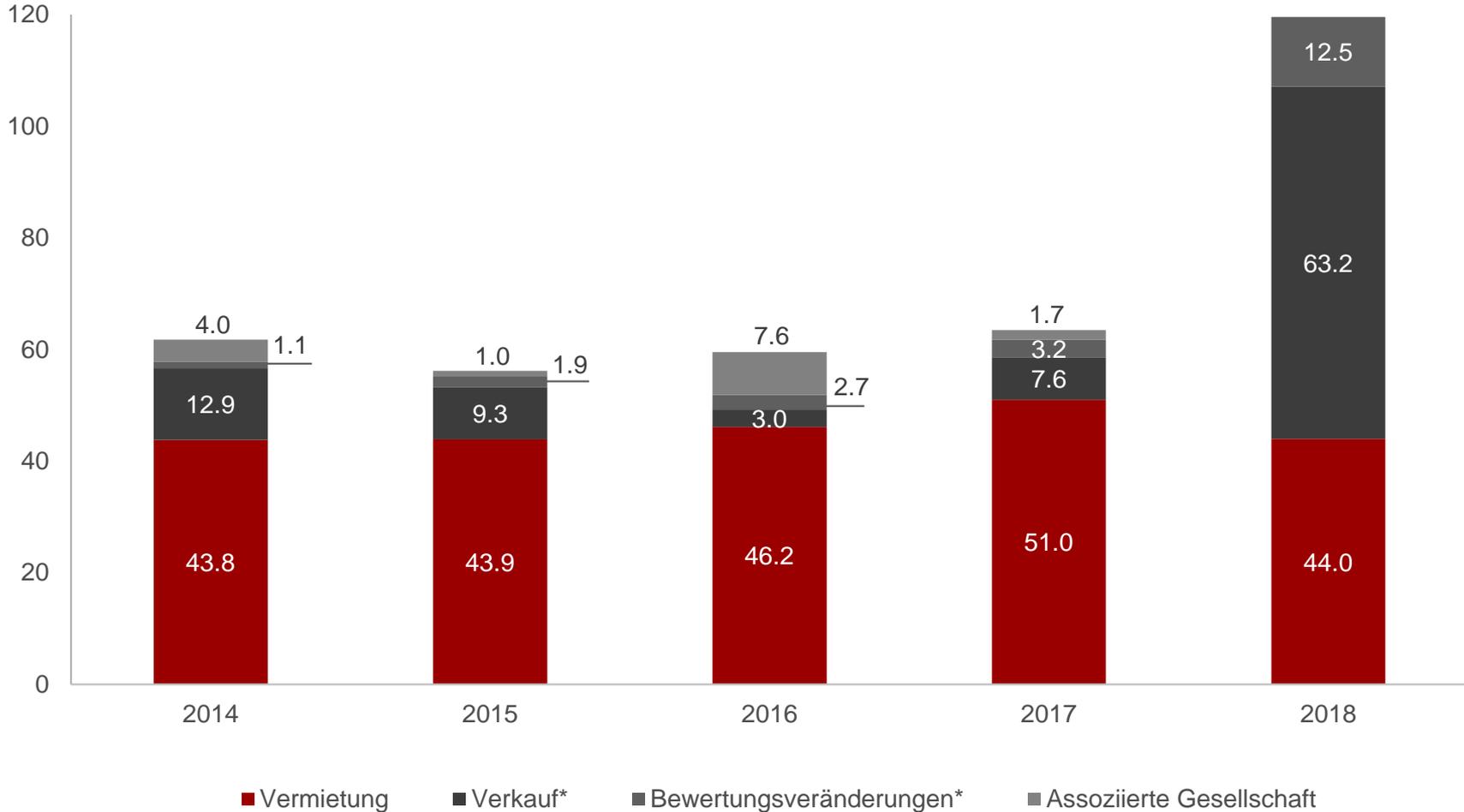
Zürich – Edenstrasse 20  
Erhalt Nachhaltigkeits-  
zertifikat «Platin»



Zürich – Edenstrasse 20  
Verkauf per 31.12.2018

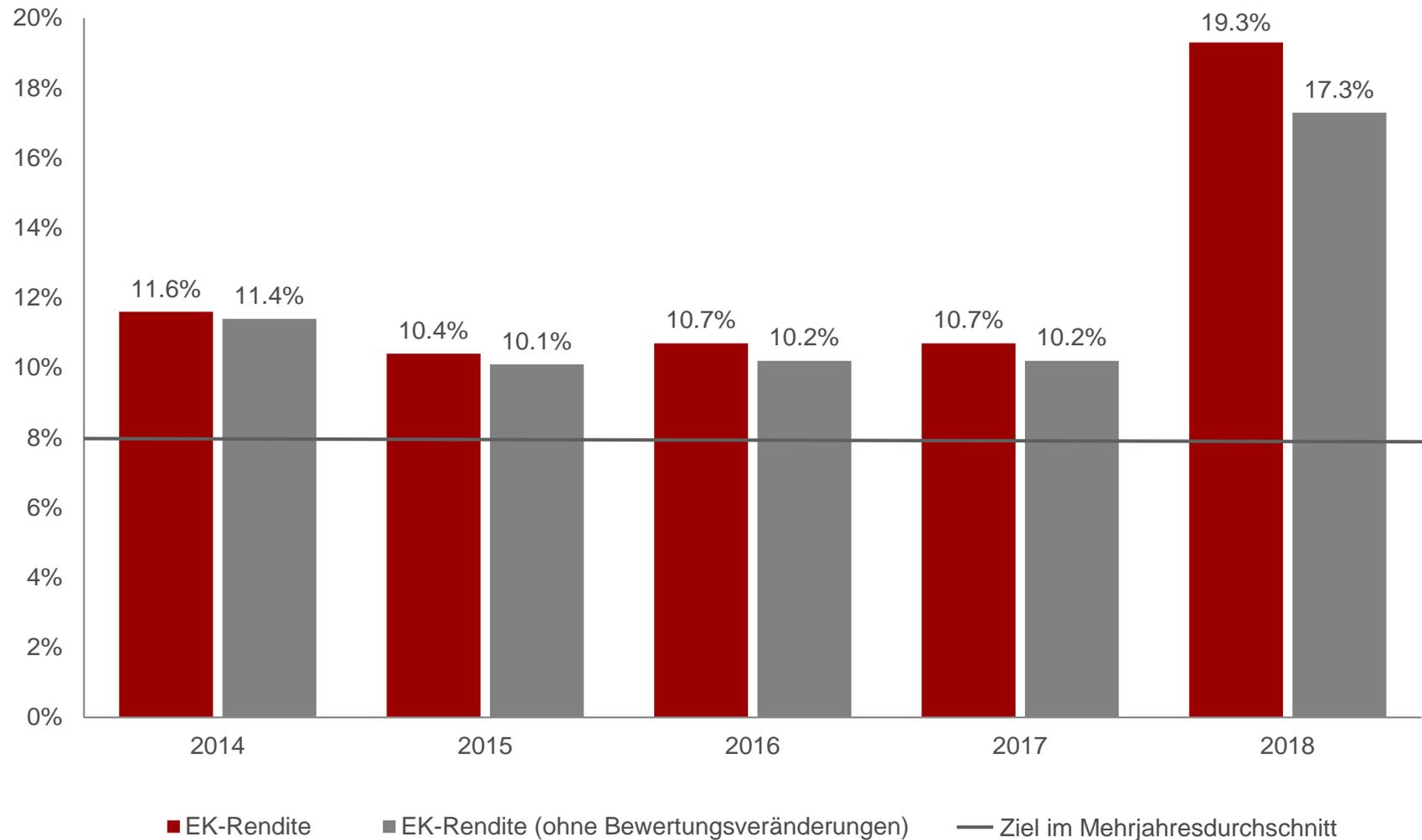
## Starker Anstieg des Reingewinns dank hoher Verkaufsgewinne

Mio. CHF

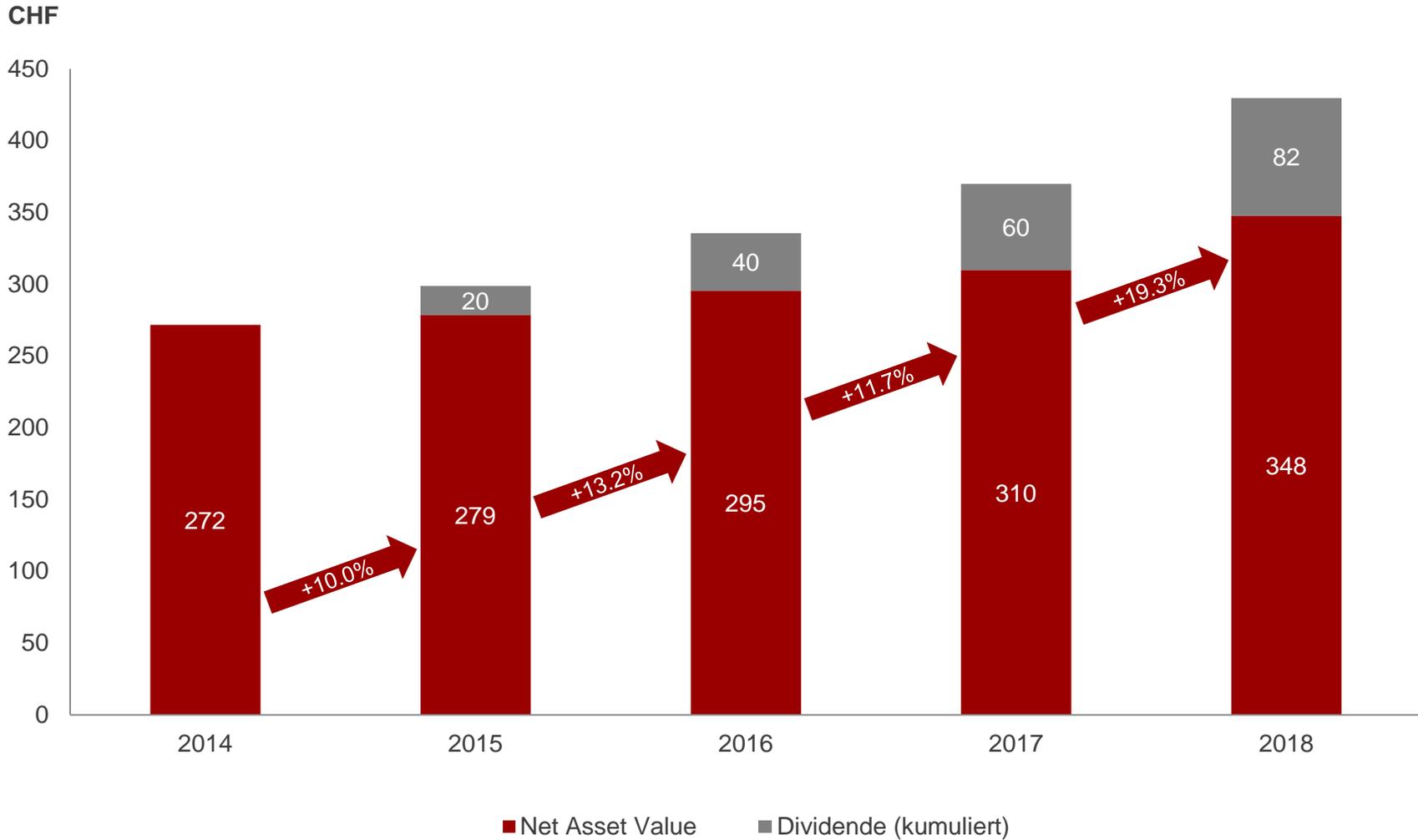


\* Latenter Steueraufwand zum durchschnittlichen Steuersatz

## Eigenkapitalrentabilität deutlich gesteigert

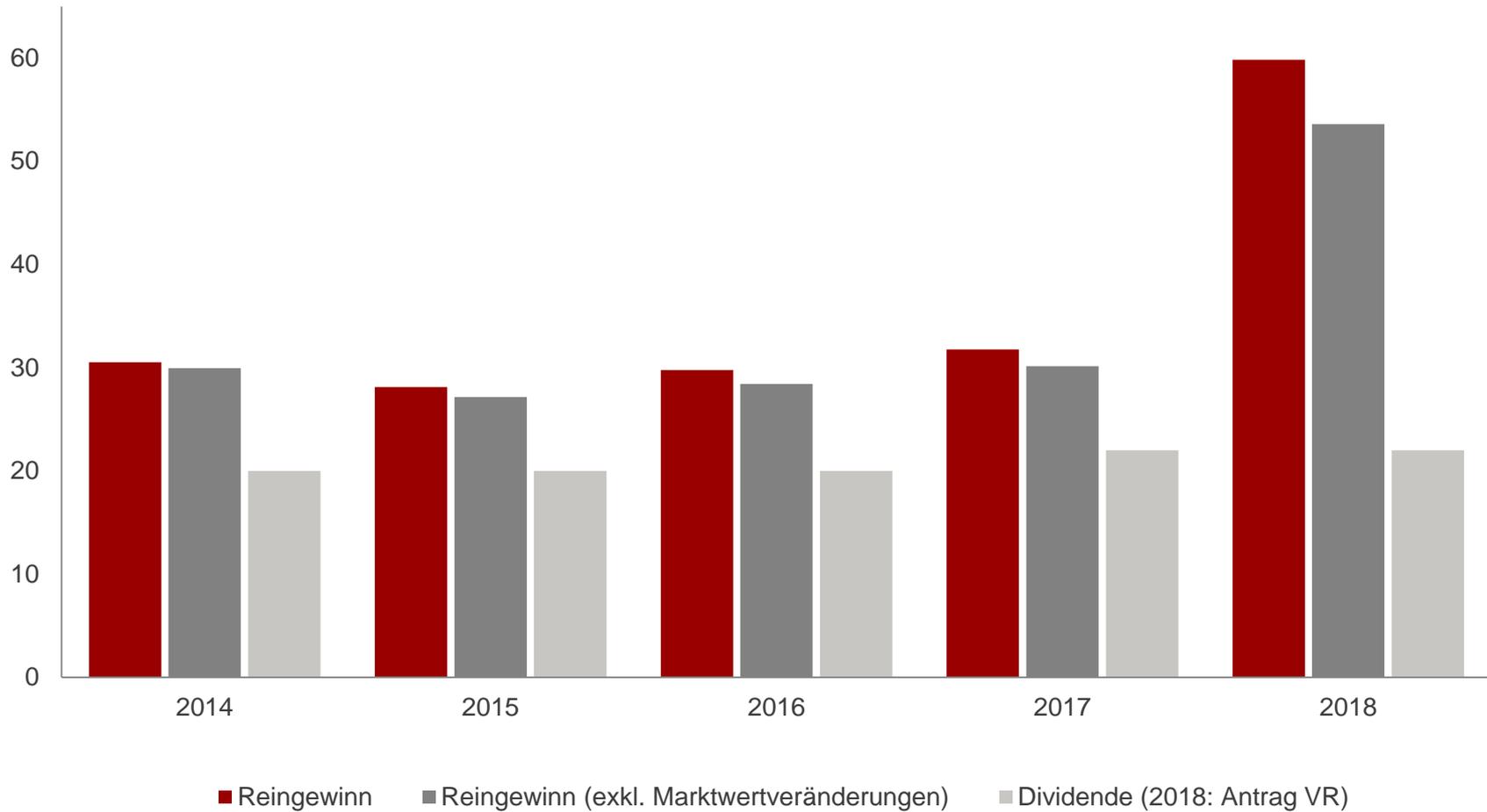


## Net Asset Value pro Aktie stieg innerhalb von vier Jahren um 28%

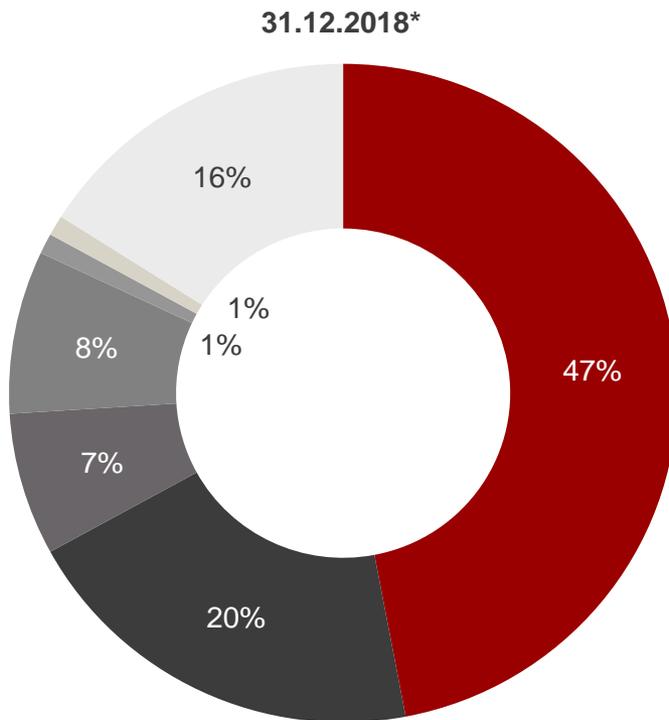


## Reingewinn pro Aktie unverändert deutlich über Dividende

CHF



## Breite Aktionärsstruktur



 Eingetragene Aktionäre: 1'042

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

- Family Offices, sonstige juristische Personen
- Pensionskassen, Vorsorgeeinrichtungen, Versicherungen
- Banken, Fonds, Investmentgesellschaften
- Natürliche Personen
- Verwaltungsrat / Management
- Eigene Aktien
- Dispo-Bestand

\* stichtagsbezogen

## Unverändertes Kernaktionariat

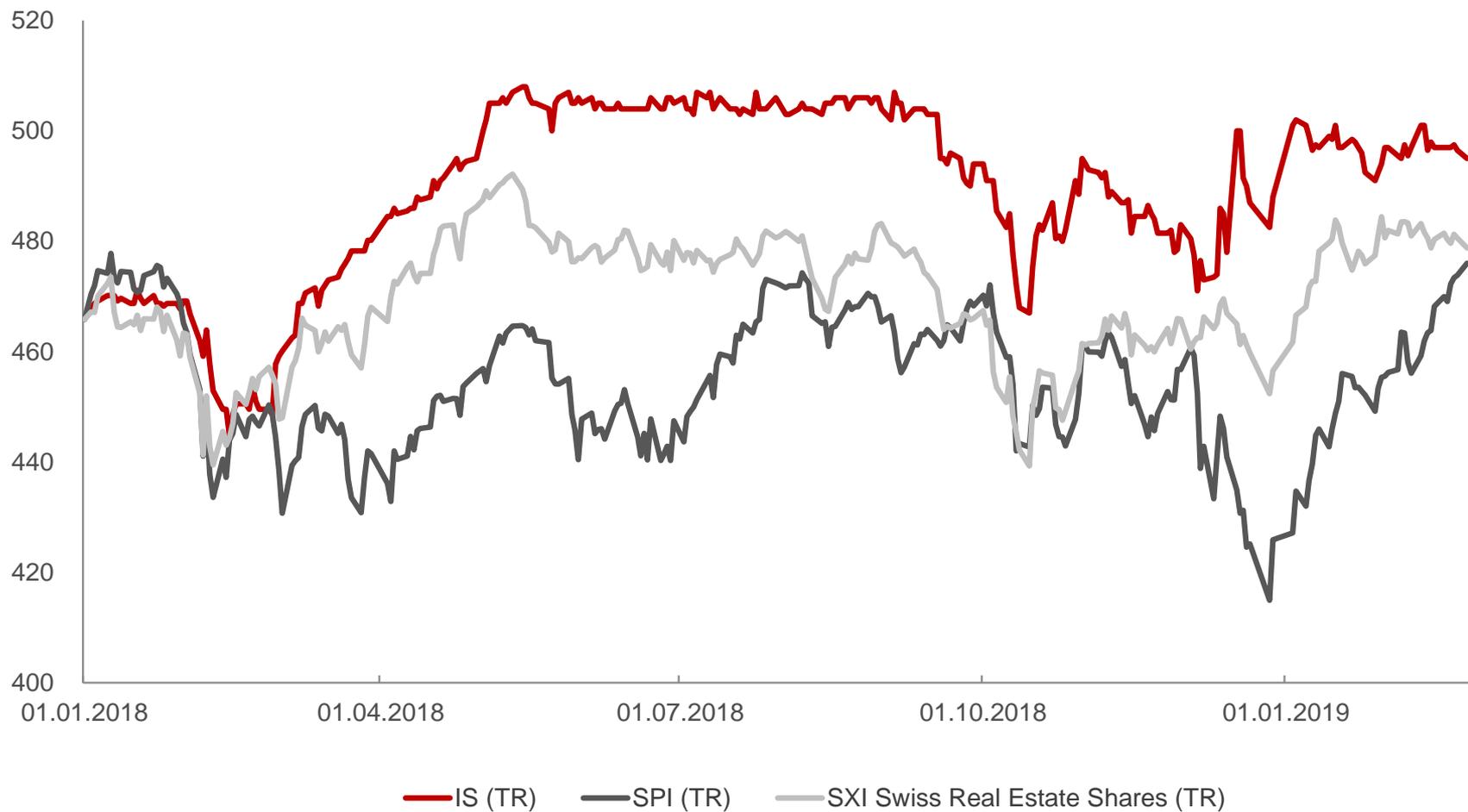
	Beteiligung
Patinex AG, Wilen (Martin und Rosmarie Ebner)	33.4%
AXA Leben AG, Winterthur	5.6%
Relag Holding AG, Hergiswil	3.3%

Beteiligung gemäss Aktienregister per 31.12.2018

Im Berichtsjahr gab es keine meldepflichtigen Transaktionen.

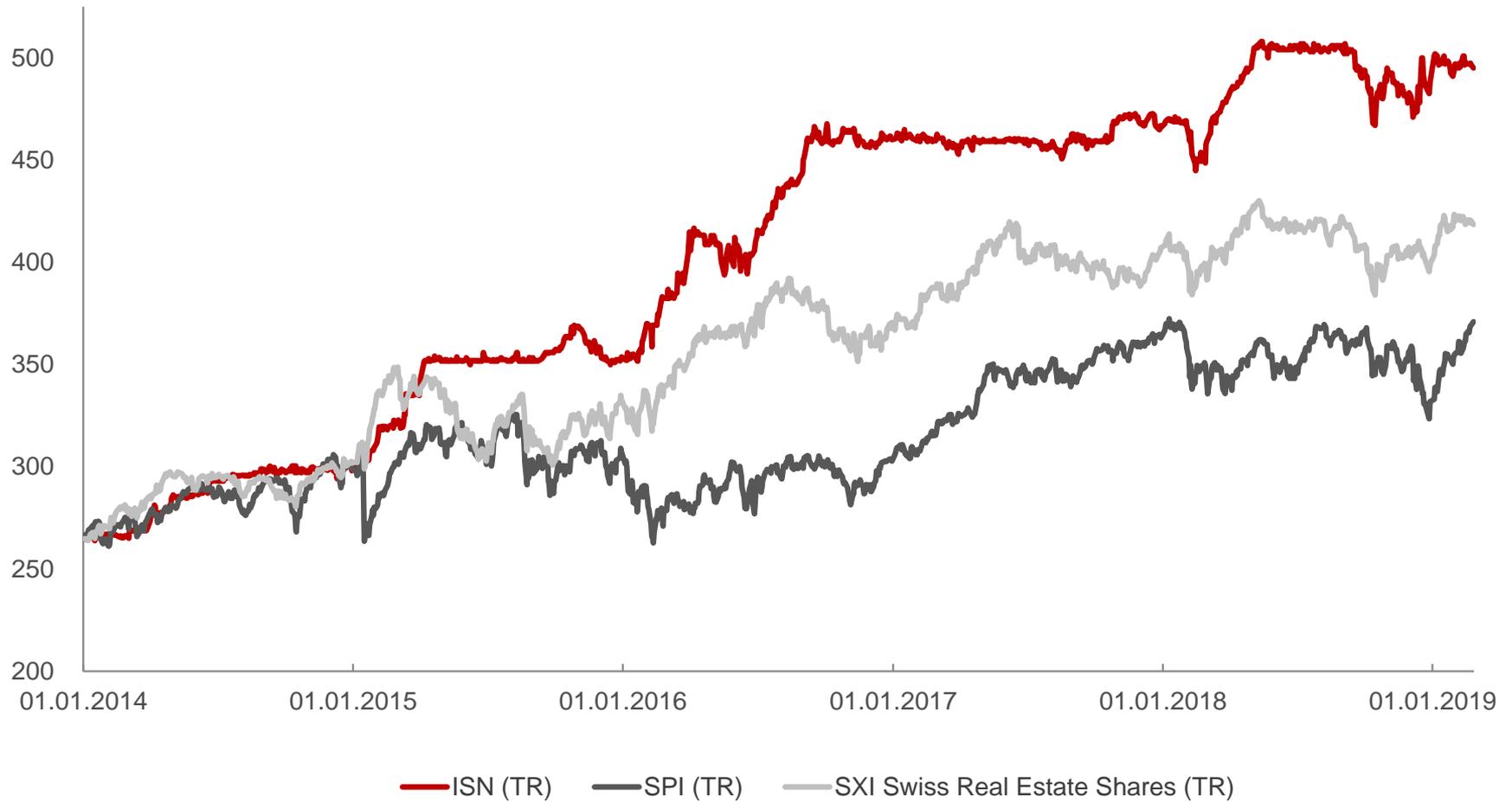
## Vergleichsindex 2018 deutlich übertroffen

Dividenden reinvestiert, indexiert



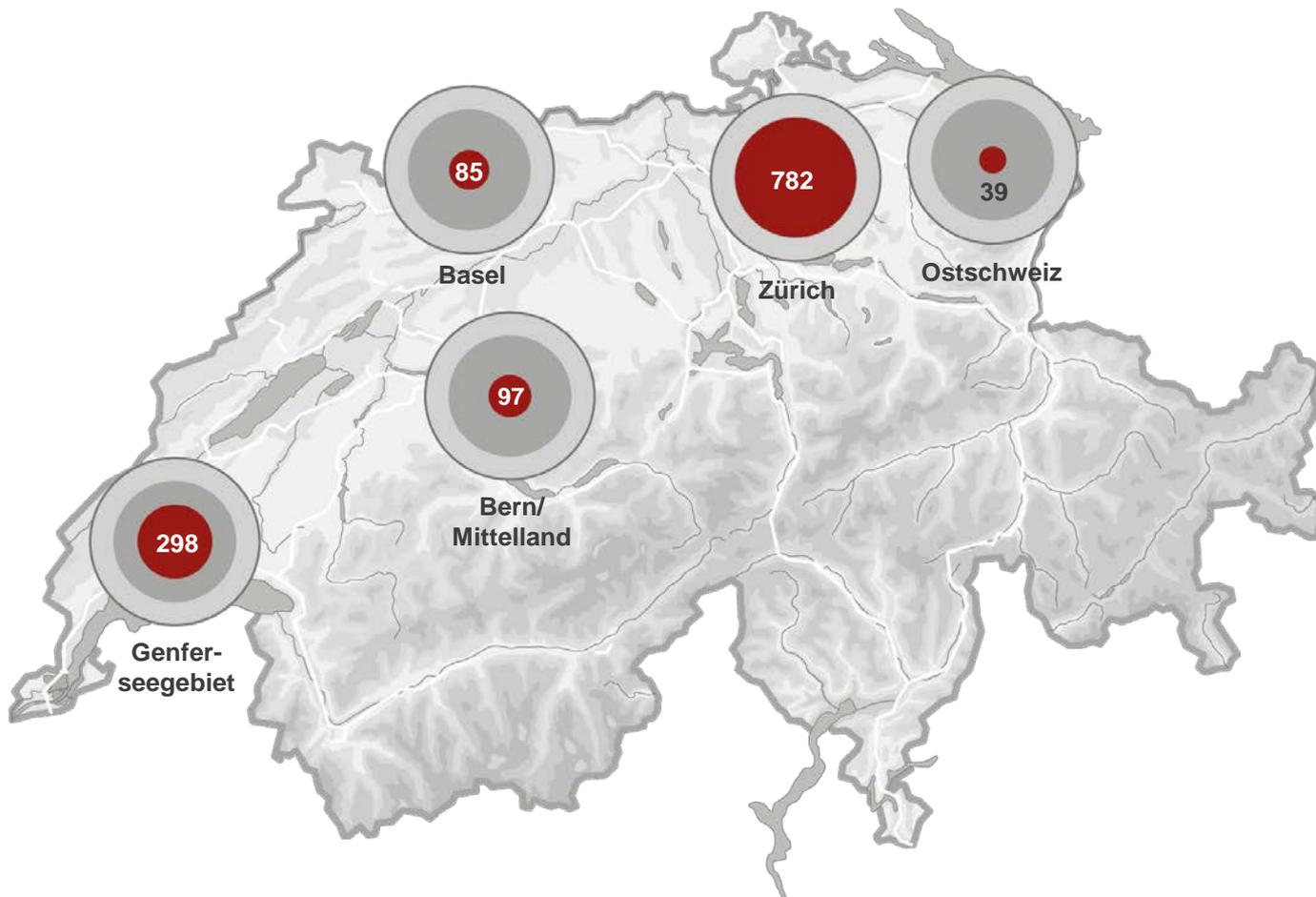
## Auch langfristig deutlich höhere Performance als Vergleichsindices

Dividenden reinvestiert, indiziert



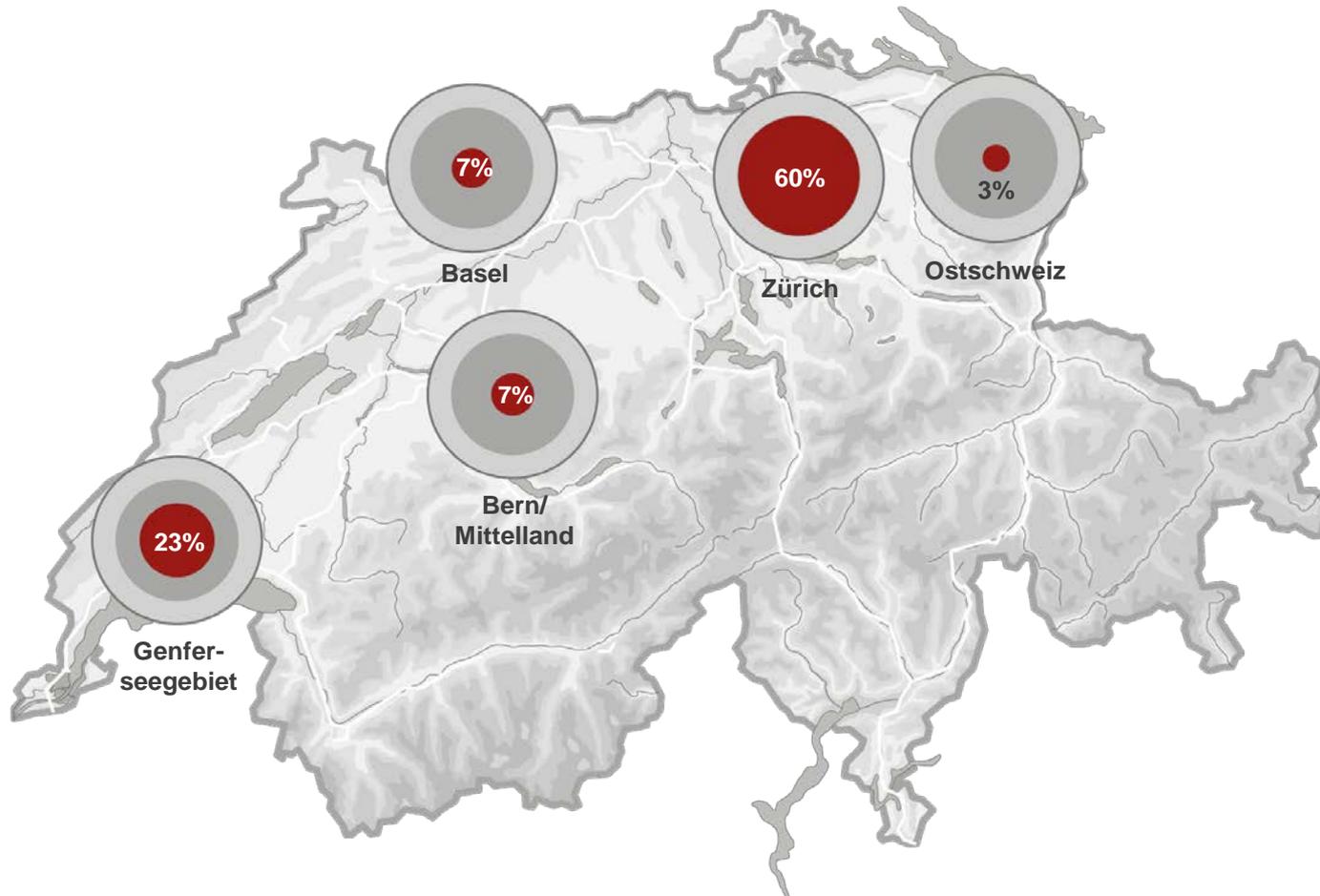
## Diversifiziertes Schweizer Portfolio mit Schwerpunkt in der Region Zürich

Wert des Immobilienportfolios in Mio. CHF per 31.12.2018

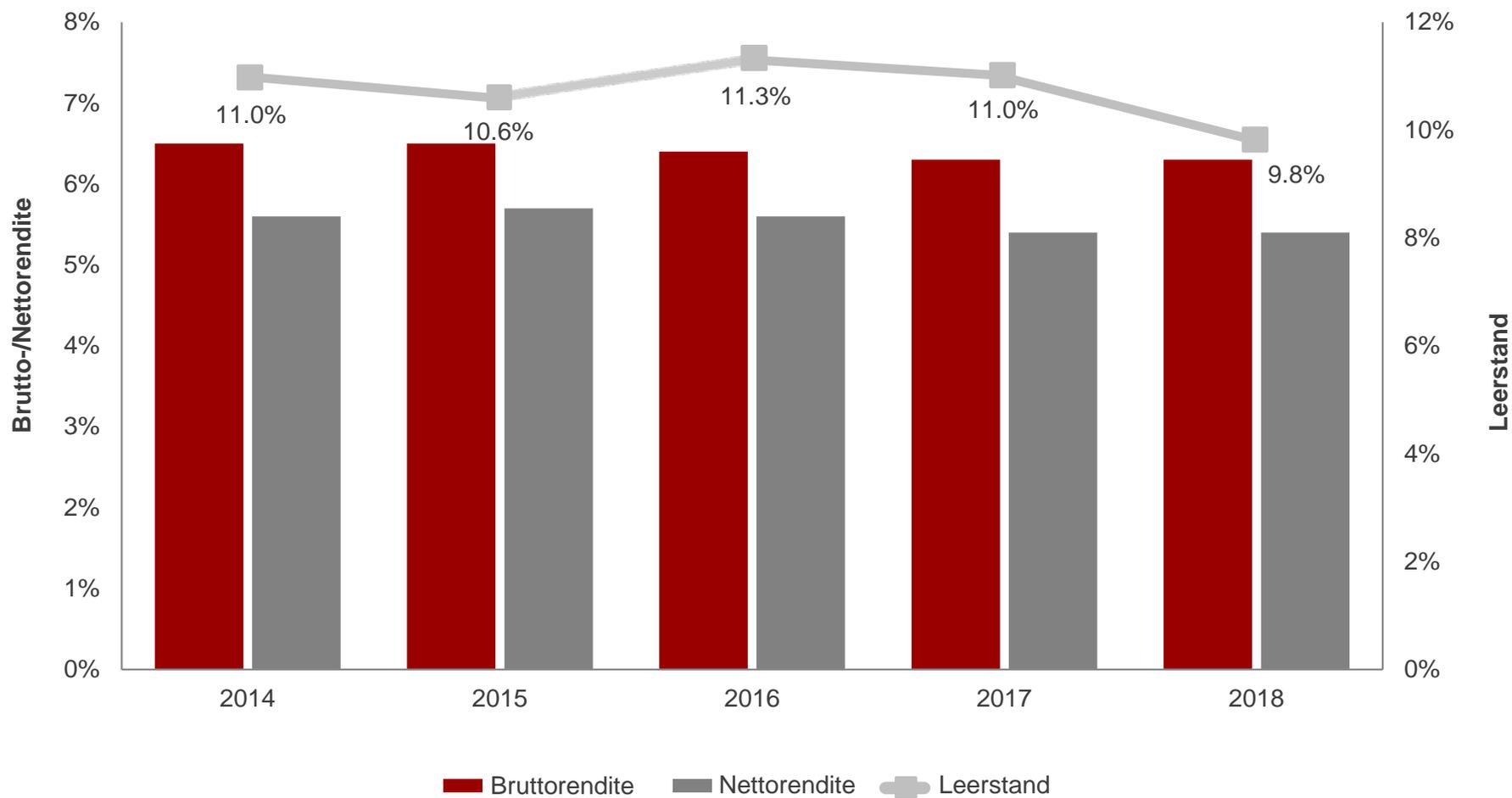


## Diversifiziertes Schweizer Portfolio mit Schwerpunkt in der Region Zürich

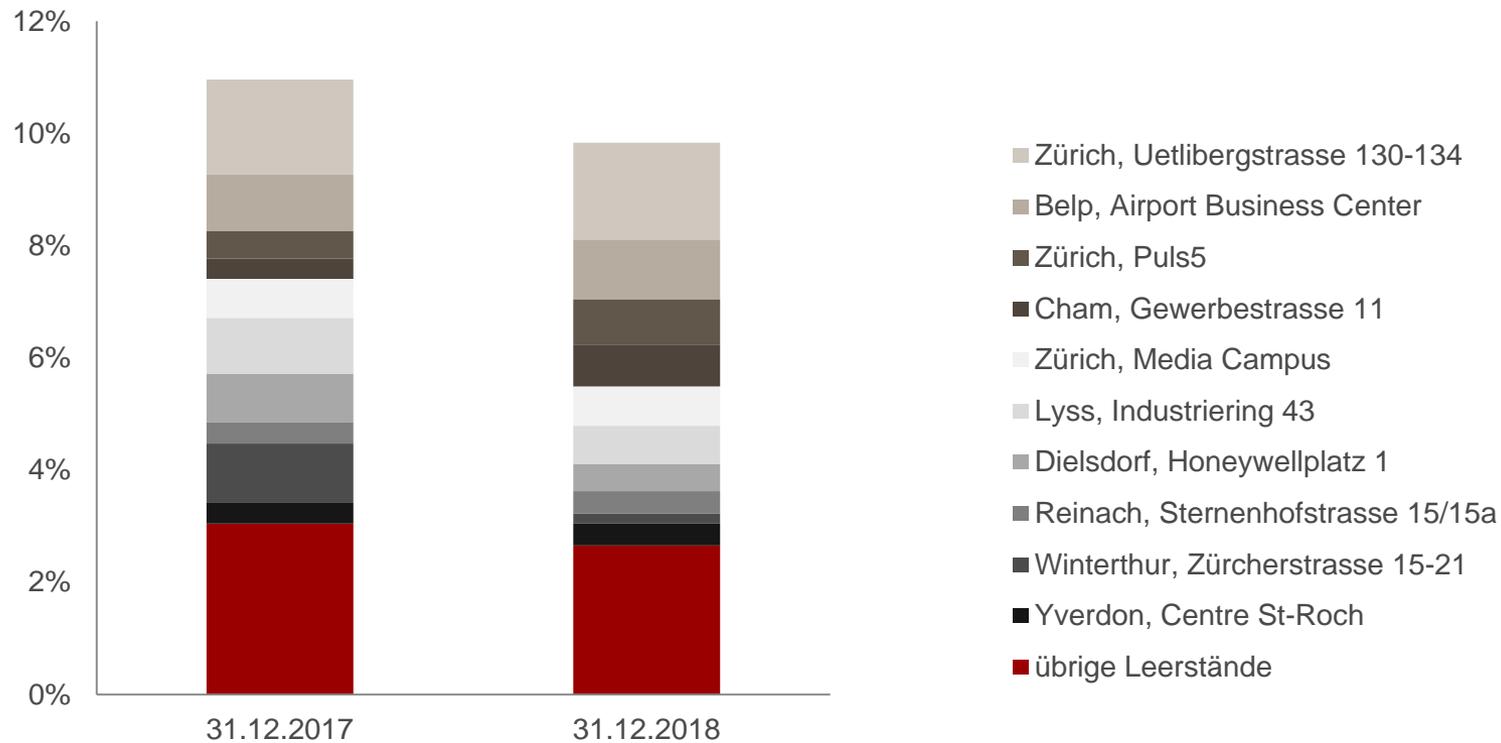
Wert des Immobilienportfolios in % per 31.12.2018



## Nettorendite der Renditeliegenschaften verbleibt auf attraktiven 5.4%



## Reduktion der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften um 10%



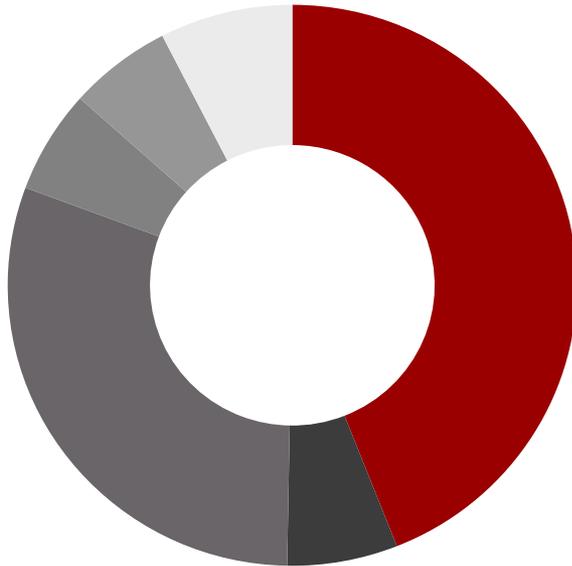
 Winterthur, Zürcherstrasse 15-21: Mietvertrag mit Kanton Zürich erhielt Rechtskraft

 Lyss, Industriering 43: Langfristiger Mietvertrag mit Migros

 Bei der Mehrheit der Liegenschaften positive Vermietungsentwicklung

## Nutzungsarten und Mietermix wegen Verkäufen leicht verändert

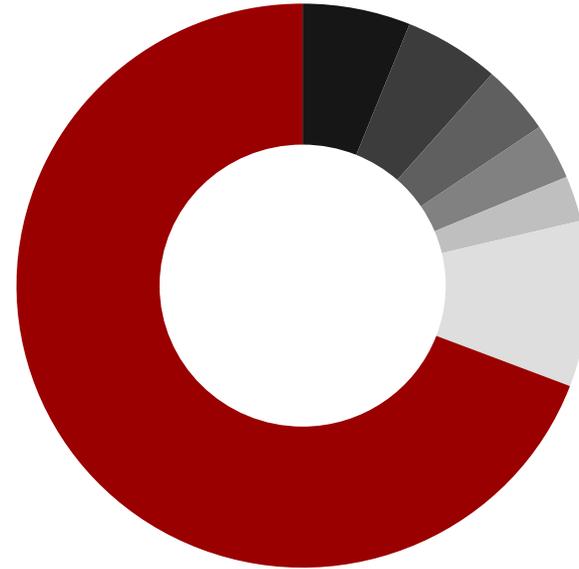
**Nutzungsarten**  
31.12.2018\*



■ Büro	44%
■ Bildungswesen	6%
■ Gewerbe, Logistik	30%
■ Detailhandel, Gastronomie	6%
■ Wohnen	6%
■ Parking	8%

\* stichtagsbezogen

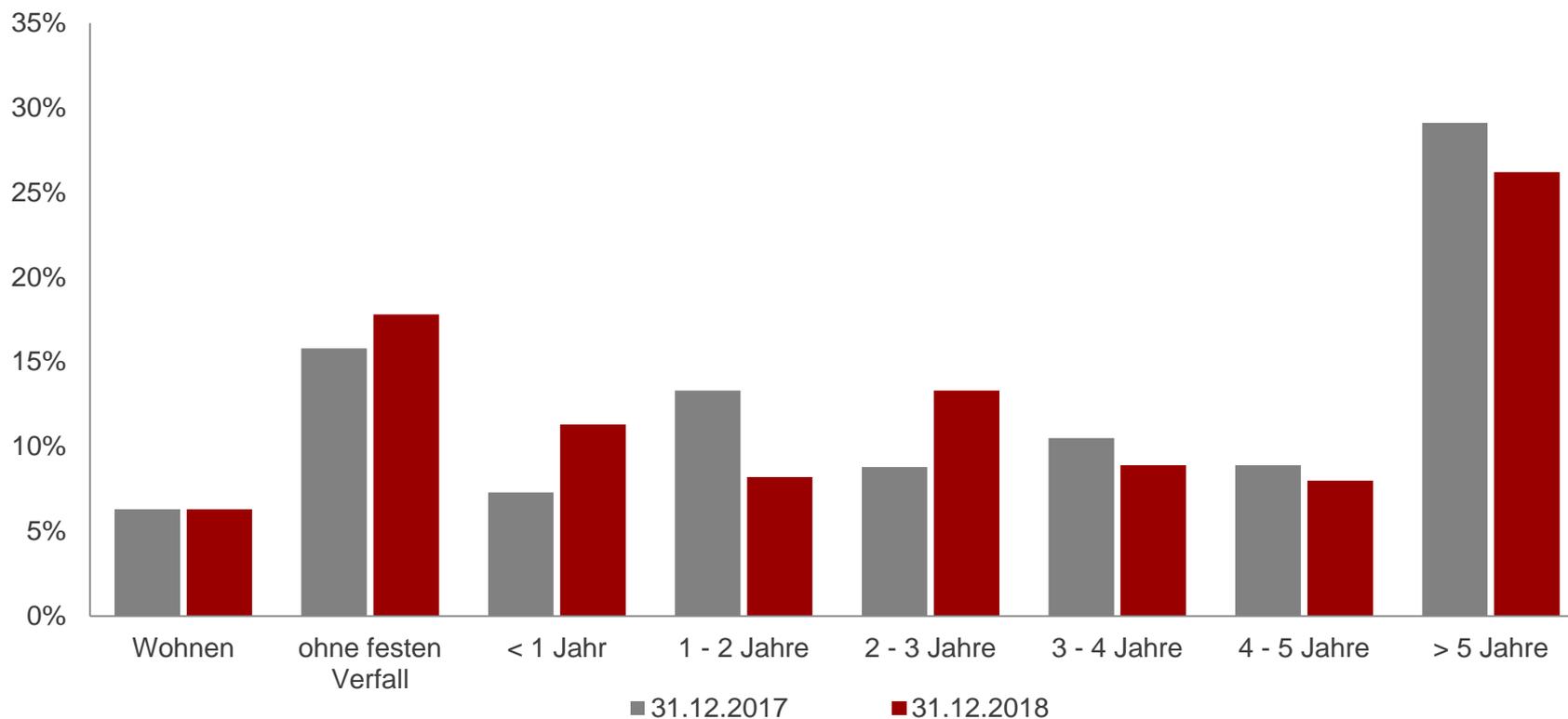
**Mietermix**  
31.12.2018\*



■ Kanton Waadt	6.1%
■ Kanton Zürich	5.4%
■ Sauvin Schmidt	4.0%
■ Migros	3.2%
■ Galderma	2.6%
■ Mieter 6 - 10	9.5%
■ restl. Mieter	69.2%

## Mehr als 25% der Mieterträge mit Laufzeit von > 5 Jahren

Mietvertragsfälligkeiten in % des Mietertrags



		2017	2018
Ø Laufzeit aller Verträge	Jahre	3.9	3.5
Ø Laufzeit der befristeten Verträge	Jahre	5.0	4.5

## Verkaufsgewinne in der Höhe von CHF 82 Mio.



Promotionsliegenschaft,  
«eden7», Zürich





### Überblick

Verkaufsertrag:	CHF 25.5 Mio.
Fläche:	2'032 m <sup>2</sup> (17 Wohnungen & 3 Ateliers)
Grundstückfläche:	731 m <sup>2</sup>
Erwerbsjahr:	1998
Baujahr:	2016 - 2018
Verkauf:	2018

### Highlights

- Letztes Promotionsprojekt im «Giesshübelareal»
- Nachhaltigkeitslabel «Minergie»
- Hohe Bruttogewinnmarge von über 45%

## Verkaufsgewinne in der Höhe von CHF 82 Mio.



Promotionsliegenschaft,  
«eden7», Zürich

Geschäftsliegenschaft,  
Edenstrasse 20, Zürich





## Überblick

Sollmiete:	CHF 3.3 Mio.
Mietfläche:	11'855 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche:	4'032 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	ZLI, Numbrs, Brunau-Stiftung
Baujahr:	1957
Erwerbsjahr:	1998
Renovationsjahr:	2015



## Highlights

Denkmalgeschütztes «Philips»-Haus aus den 50er Jahren; nach Auszug Hauptmieter 2015 umfassend saniert

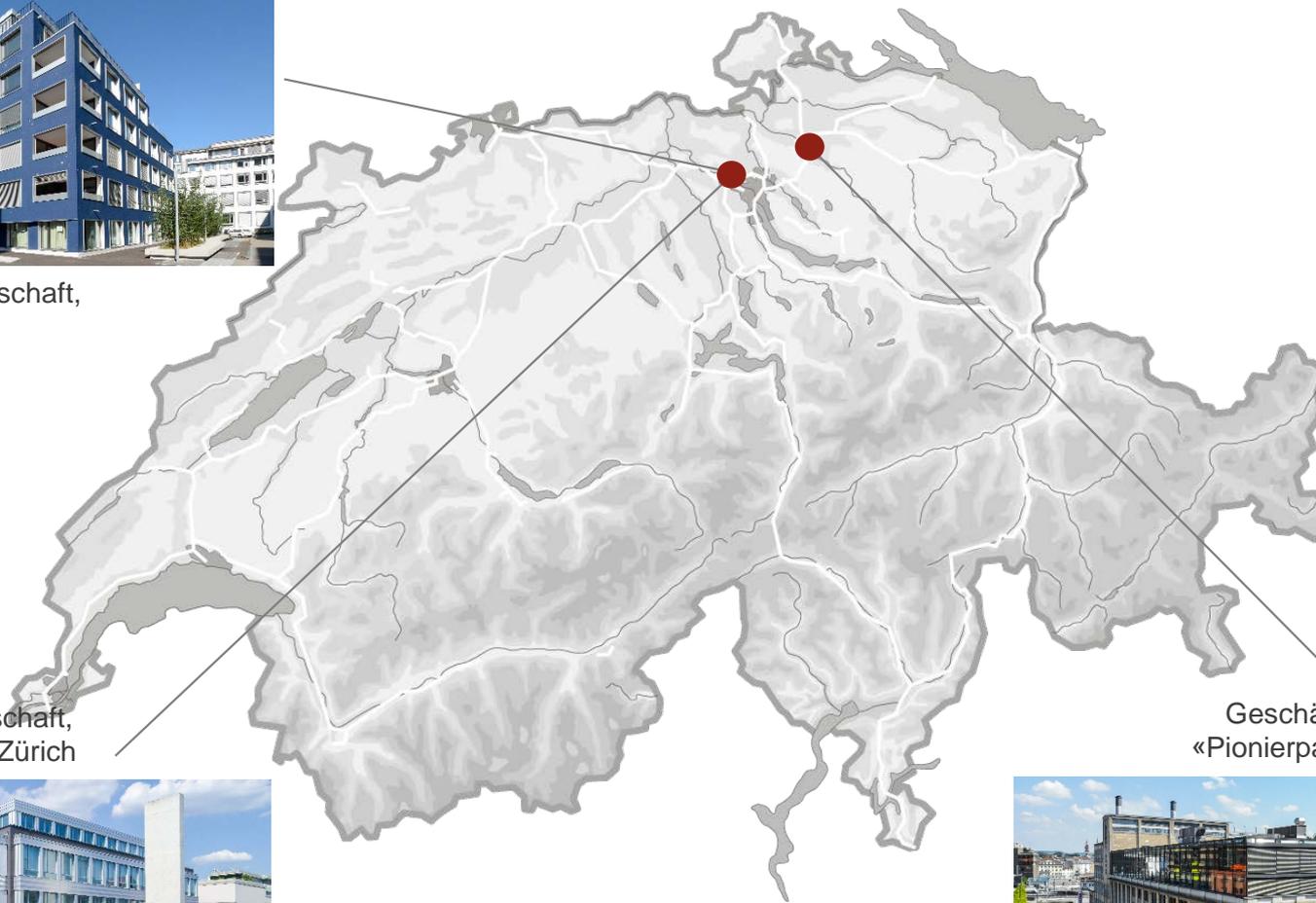
Nachhaltigkeitslabel «LEED PLATINUM»

Durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WAULT) von knapp zehn Jahren

## Verkaufsgewinne in der Höhe von CHF 82 Mio.



Promotionsliegenschaft,  
«eden7», Zürich



Geschäftsliegenschaft,  
Edenstrasse 20, Zürich



Geschäftsliegenschaft,  
«Pionierpark», Winterthur



## Winterthur – «Pionierpark»



### Überblick

Sollmiete:	CHF 2.2 Mio.
Mietfläche:	8'037 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche:	3'077 m <sup>2</sup>
Hauptmieter:	Kanton Zürich
Erwerbsjahr:	2002
Renovationsjahr:	2002 - 2004

### Highlights

Historisches Gebäude aus dem Jahr 1918 umfassend saniert, aufgestockt und erweitert

2/3 des Ertrags stammt von der öffentlichen Hand

Durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WAULT) von über sechs Jahren

## Zukauf - Wohlen



Entwicklungsliegenschaft, Wohlen



## Wohlen – Nordstrasse 1



### Überblick

Sollmiete:	CHF 0.54 Mio.
Leerstand:	16%
Mietfläche:	12'981 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche:	13'756 m <sup>2</sup>
zzgl. Fläche im BR:	3'658 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1972 - 1987
Kauf:	31.12.2018

### Highlights

Freistehendes Verwaltungsgebäude mit einem Lager-Gewerbekomplex

Verkäufer mietet Grossteil des Objekts für zwei Jahre günstig zurück

Areal verfügt über mehr als 150 Parkplätze

## Entwicklung – Au-Wädenswil «AuPark»



-  Gestaltungsplan und Teilzonenplanänderung «AuPark» im Jahre 2016 eingereicht
-  Stadtrat von Wädenswil hat im November 2018 den Gestaltungsplan befürwortend an den Gemeinderat überwiesen
-  Raumplanungskommission des Gemeinderates berät zurzeit den Gestaltungsplan

## Entwicklung – Basel «Albanteich-Promenade»



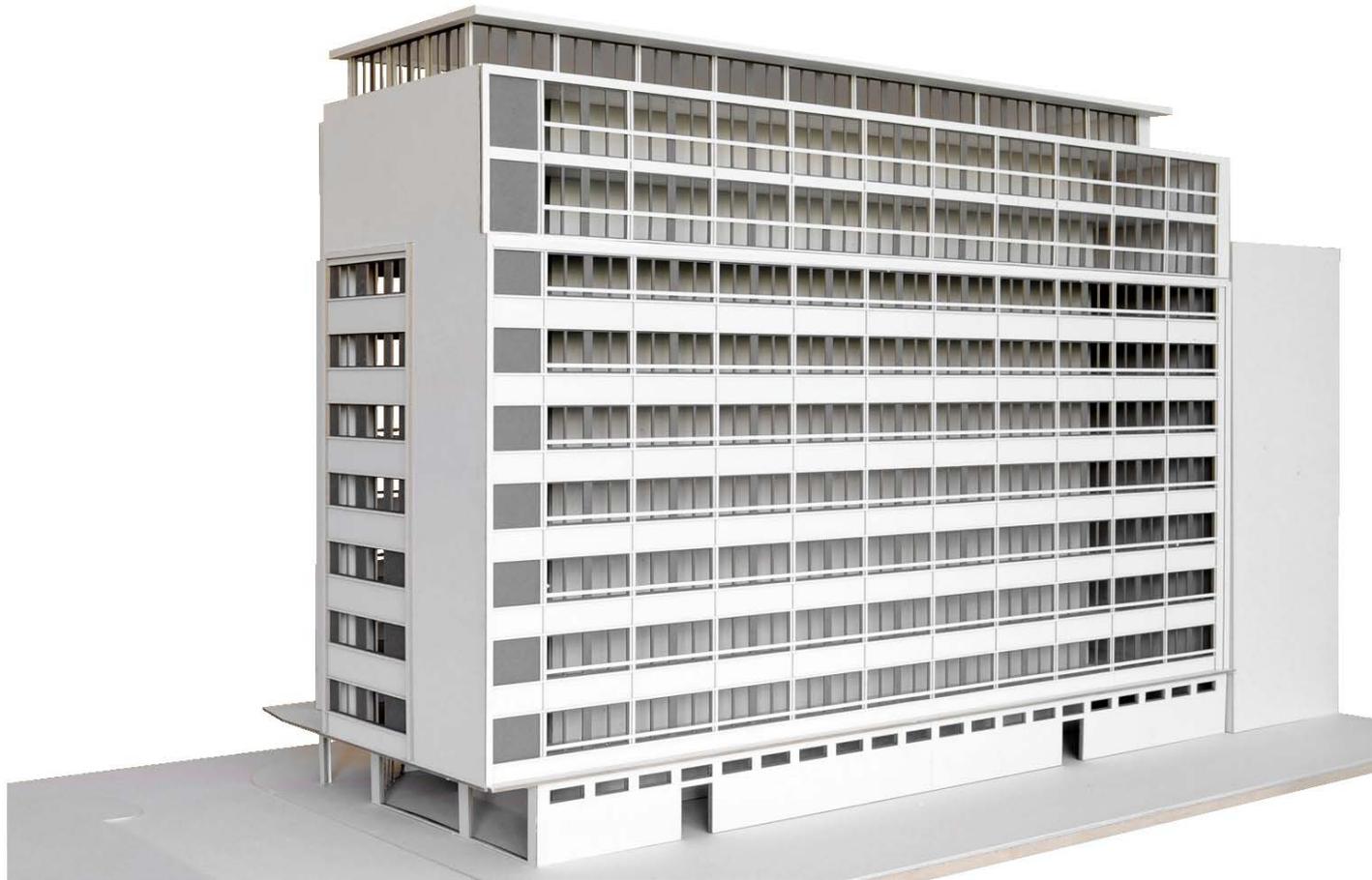
-  Baueingabe zusammen mit den Nachbarn im Dezember 2017 eingereicht
-  Baubewilligung noch ausstehend
-  Baubeginn der voraussichtlich 64 neuen Wohnungen durch Intershop kaum vor Ende 2020

## Entwicklung – Basel «Gellertstrasse»



-  Baubewilligung zur Erstellung von 30 Eigentumswohnungen im Dezember 2018 eingetroffen
-  Erste Rückbauarbeiten bereits gestartet; Verkaufsstart im 2. Quartal 2019 vorgesehen
-  Bauvollendung wird frühestens Ende 2020 erwartet

## Entwicklung – Genf, Rue de Lausanne 42 + 44



-  Unterzeichnung des Totalunternehmer-Vertrags voraussichtlich Anfang März 2019
-  Bauarbeiten sollten im 2. Quartal 2019 gestartet werden
-  Voraussichtliche Bauvollendung im Sommer 2020

## Entwicklung – Baden, Römerstrasse 36 - 36c



-  Rechtsgültiger Sondernutzungsplan ermöglicht die Erstellung von Wohnraum
-  Baueingabe zur Erstellung von 85 grosszügigen Eigentumswohnungen wurde im Februar 2019 eingereicht
-  Verkaufsstart im 2. Semester 2019 vorgesehen

## Entwicklung – Flurlingen «Zwirnerei»



-  Gewerbeareal von mehr als 50'000 m<sup>2</sup> an der Grenze zu Schaffhausen
-  Umfassende Sanierung der Zwirnerei weitgehend abgeschlossen
-  Repositionierung Areal durch Umbenennung zu «Arova Hallen» verdeutlicht

## Erfolg aus Verkauf von CHF 82 Mio.

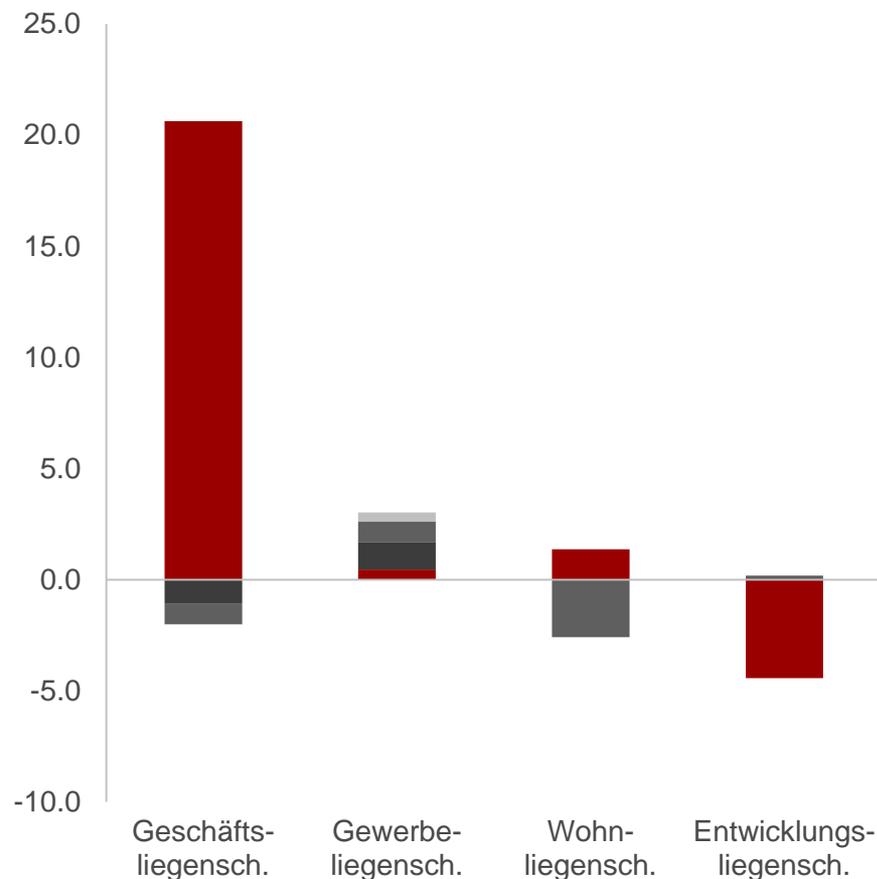
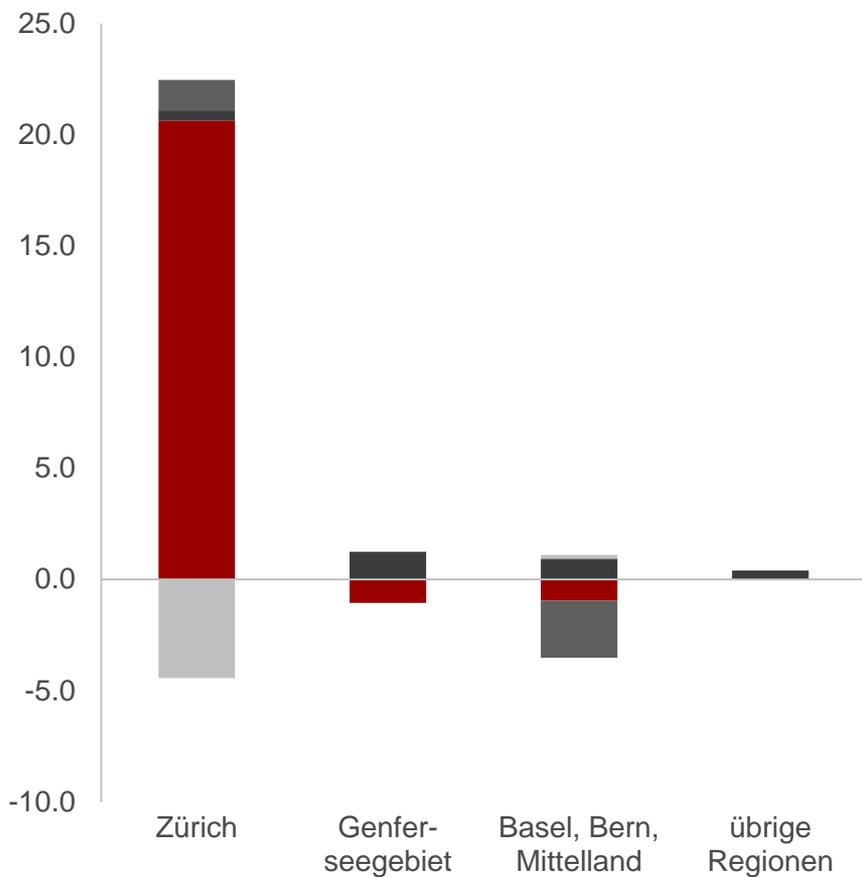
		2017	2018	Δ
Liegenschaftsertrag	Mio. CHF	89.2	88.0	-1.4%
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	9.9	82.0	
Übriger Erfolg	Mio. CHF	4.1	4.5	
<b>Total betrieblicher Ertrag</b>	<b>Mio. CHF</b>	<b>103.2</b>	<b>174.5</b>	
Liegenschaftsaufwand	Mio. CHF	9.9	9.7	-1.6%
Personal- und Administrationsaufwand	Mio. CHF	12.7	14.3	+12.1%
<b>Total betrieblicher Aufwand</b>	<b>Mio. CHF</b>	<b>22.6</b>	<b>24.0</b>	
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	4.2	16.2	
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>Mio. CHF</b>	<b>84.8</b>	<b>166.7</b>	

## Positive Bewertungsveränderungen von 1.3%

		2017	2018
Höherbewertung Renditeliegenschaften	Mio. CHF	14.9	29.6
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	Mio. CHF	-10.0	-9.2
Höherbewertung Entwicklungsliegenschaften	Mio. CHF	1.3	1.2
Tieferbewertung Entwicklungsliegenschaften	Mio. CHF	-2.1	-5.6
Erstbewertung neu erworbener Liegenschaften	Mio. CHF	0	0.2
<b>Total</b>	<b>Mio. CHF</b>	<b>4.2</b>	<b>16.2</b>
Ø kapitalgewichteter nominaler Diskontierungszinssatz Renditeobjekte		5.18%	5.06%
Ø kapitalgewichteter nominaler Diskontierungszinssatz Entwicklungsobjekte		5.82%	5.76%
Ø kapitalgewichteter realer Kapitalisierungszinssatz Renditeobjekte im 2-Phasen-Bewertungsmodell		4.68%	4.56%
Ø kapitalgewichteter realer Kapitalisierungszinssatz Entwicklungsobjekte im 2-Phasen-Bewertungsmodell		5.32%	5.26%

## Unterschiede in der Bewertung nach Region und Nutzungsart

Mio. CHF



■ Geschäftsliegensch. ■ Gewerbeliegensch. ■ Wohnliegensch. ■ Entwicklungsliegensch.

■ Zürich ■ Genferseegebiet ■ Basel, Bern, Mittelland ■ übrige Regionen

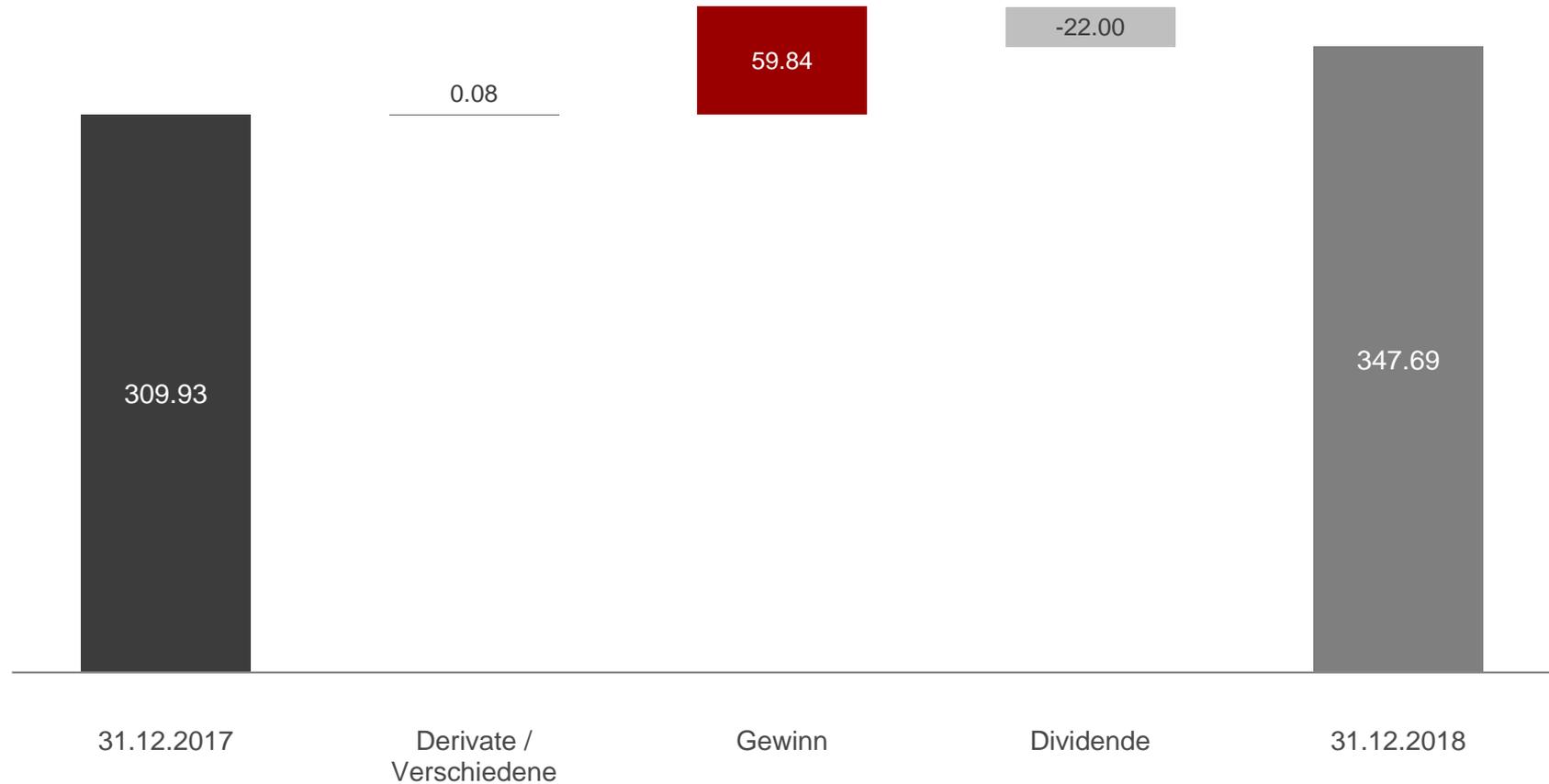
## Reingewinn um 88% gesteigert

		2017	2018	Δ
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	84.8	166.7	
Finanzertrag	Mio. CHF	2.0	0.2	
Finanzaufwand	Mio. CHF	-13.6	-12.5	
Ergebnis assoziierte Gesellschaft	Mio. CHF	1.7	0.0	
Ertragssteuern	Mio. CHF	-11.4	-34.8	
<b>Reingewinn</b>	<b>Mio. CHF</b>	<b>63.5</b>	<b>119.6</b>	<b>+88.3%</b>
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup>	Mio. CHF	60.3	107.1	+77.6%
Gewinn pro Aktie	CHF	31.76	59.84	
Gewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup>	CHF	30.16	53.60	

<sup>1)</sup> Unter Berücksichtigung latenter Steuern

## Steigerung des NAV pro Aktie um 12.2% trotz Ausschüttung von CHF 22

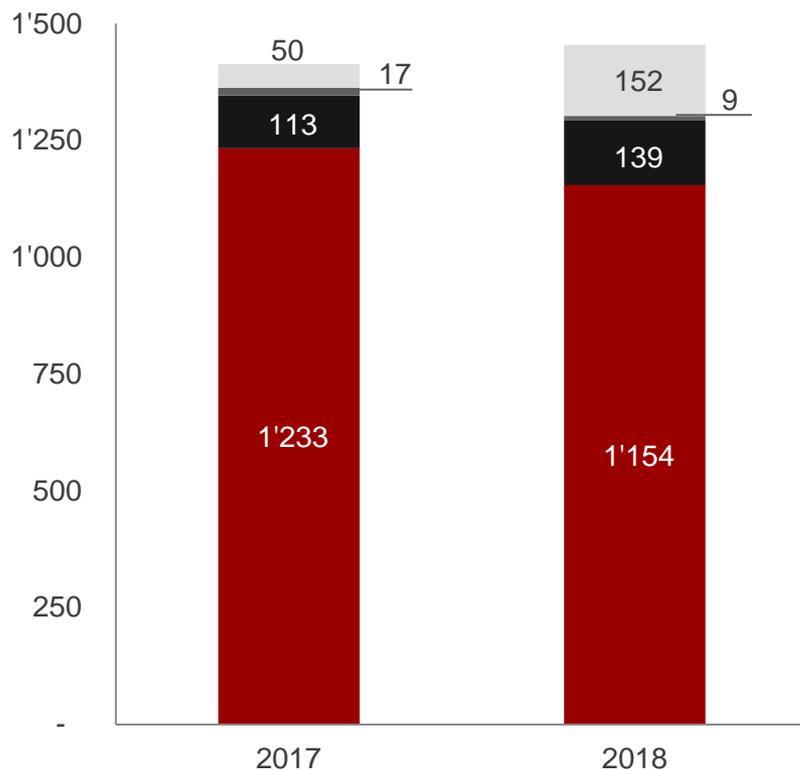
CHF



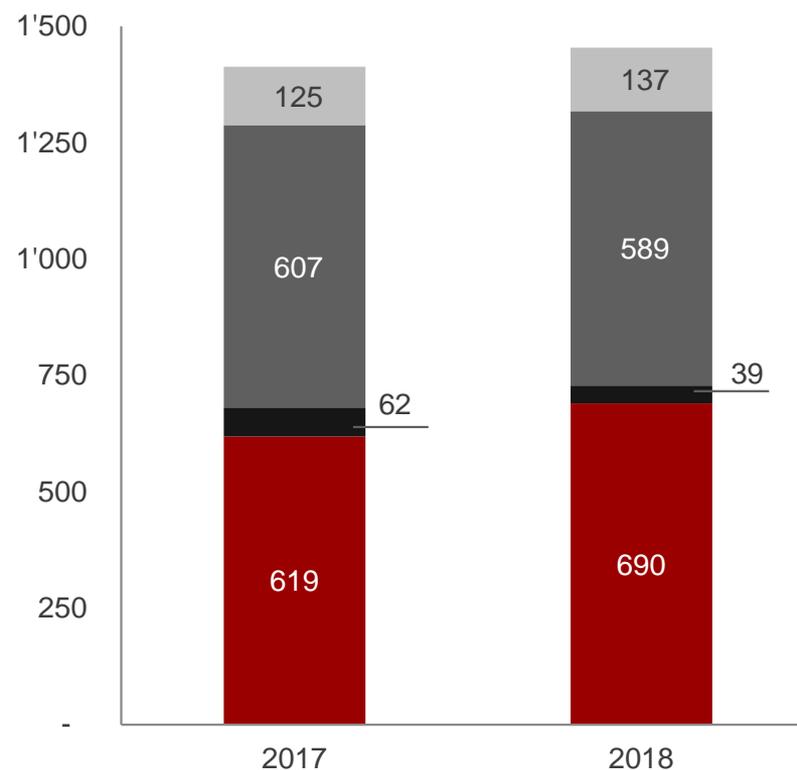
## Portfolio durch Verkäufe leicht reduziert auf CHF 1.3 Mrd.

Mio. CHF

**Aktiven**



**Passiven**

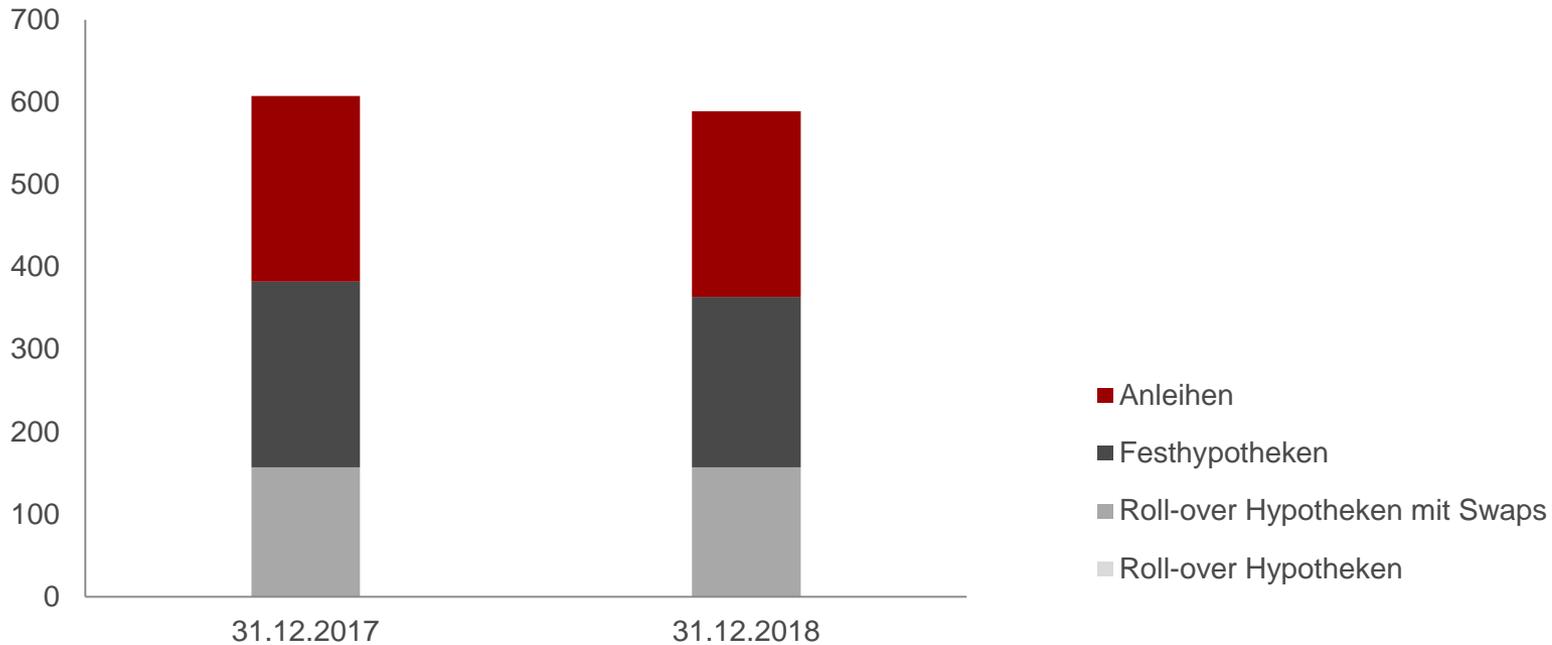


- Liquidität und übrige Aktiven
- Promotionsliegenschaften
- Entwicklungsliegenschaften
- Renditeliegenschaften

- Rückstellungen und latente Steuerverbindlichkeiten
- Finanzverbindlichkeiten
- übrige Verbindlichkeiten
- Eigenkapital

## Diversifizierte Finanzierung und Rückzahlung der Anleihe 2014-2019

Mio. CHF

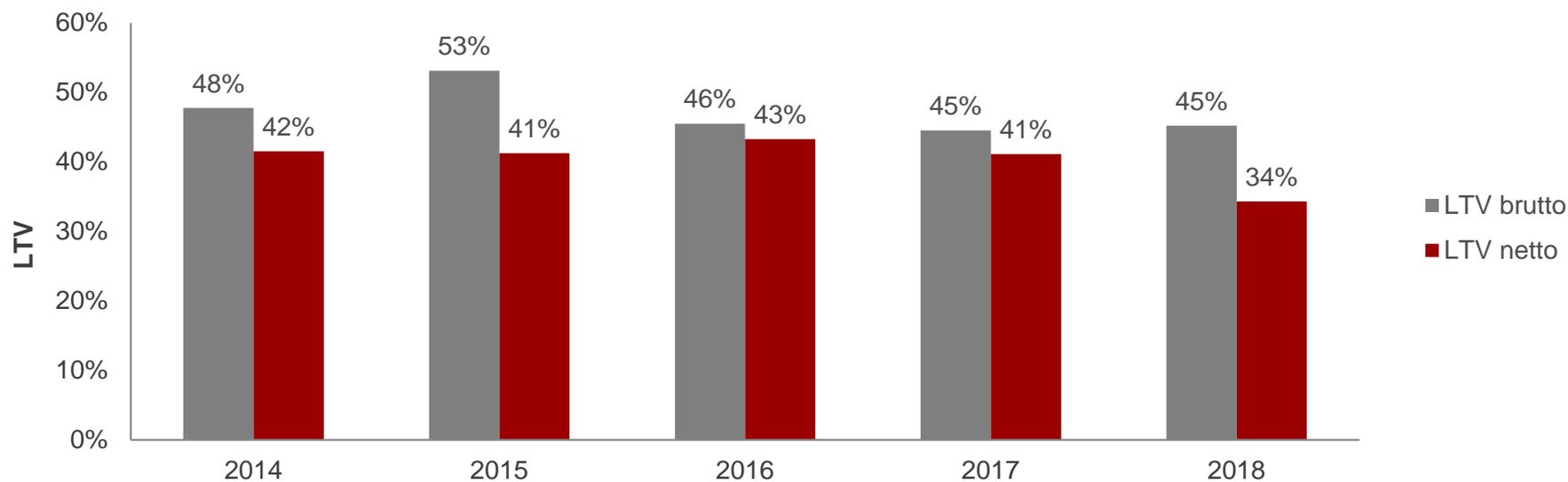
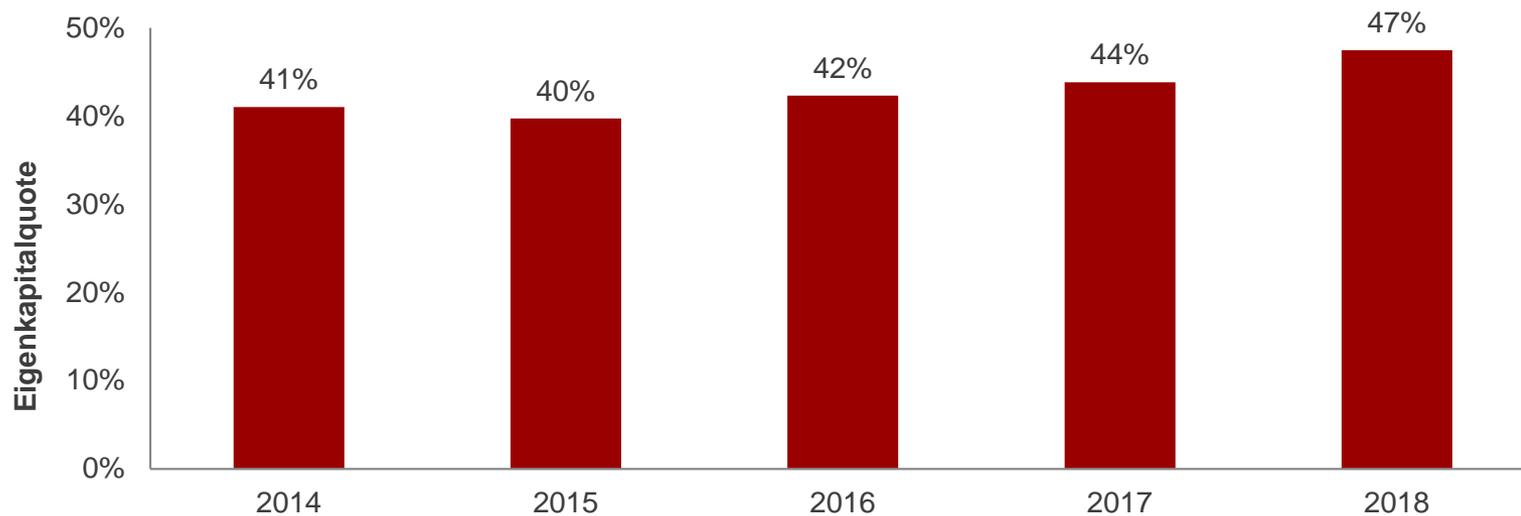


 Nicht genutzte Kreditlinien von CHF 193 Mio.; nicht belehnte Liegenschaften von CHF 580 Mio. (Vorjahr CHF 595 Mio.)

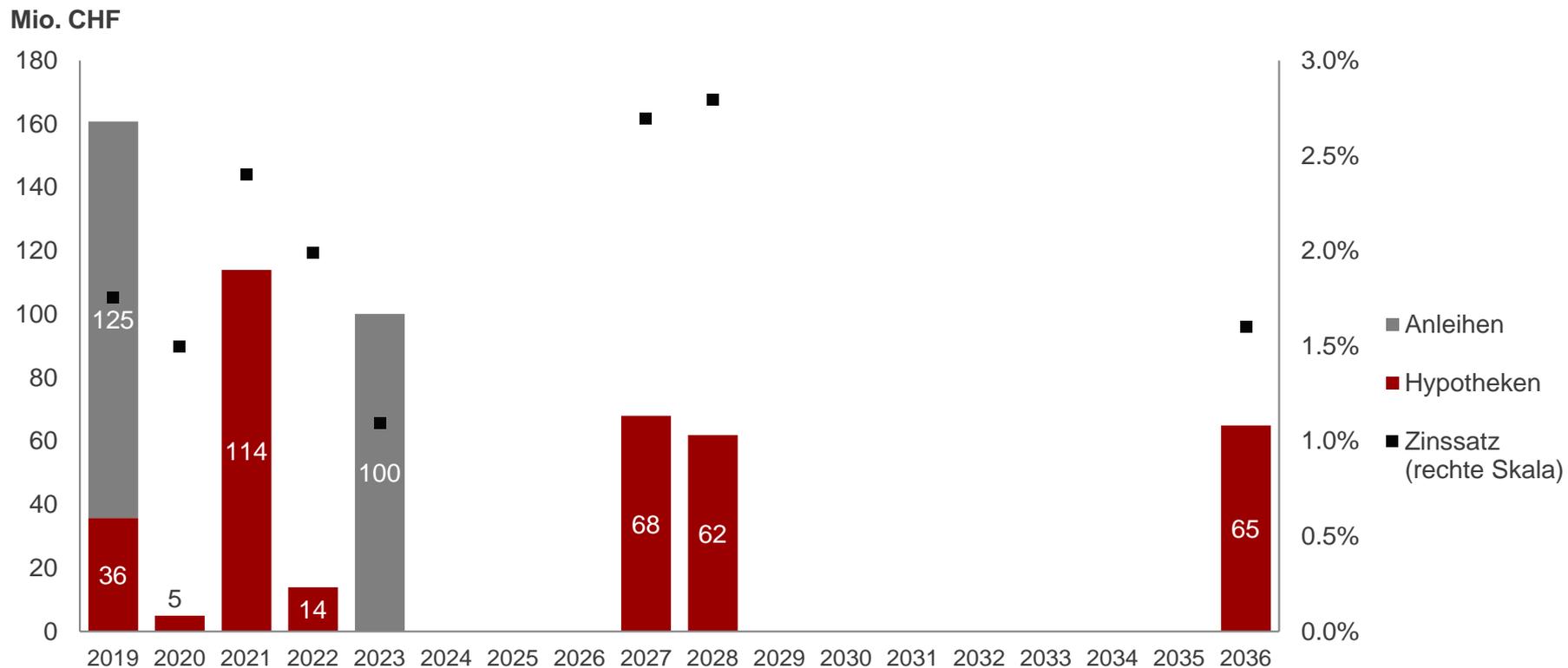
 Alle Covenants eingehalten

 CHF 125 Mio. Anleihe 2014-2019 am 14.02.2019 zurückbezahlt

## Bilanzrelationen deutlich verbessert



## Zinsbindung von 5.3 Jahren; Ø Zinssatz um 5 Basispunkte gesenkt



inkl. Anschlussfinanzierungen

2017

2018

Ø Zinssatz am Bilanzstichtag

%

2.02

1.97

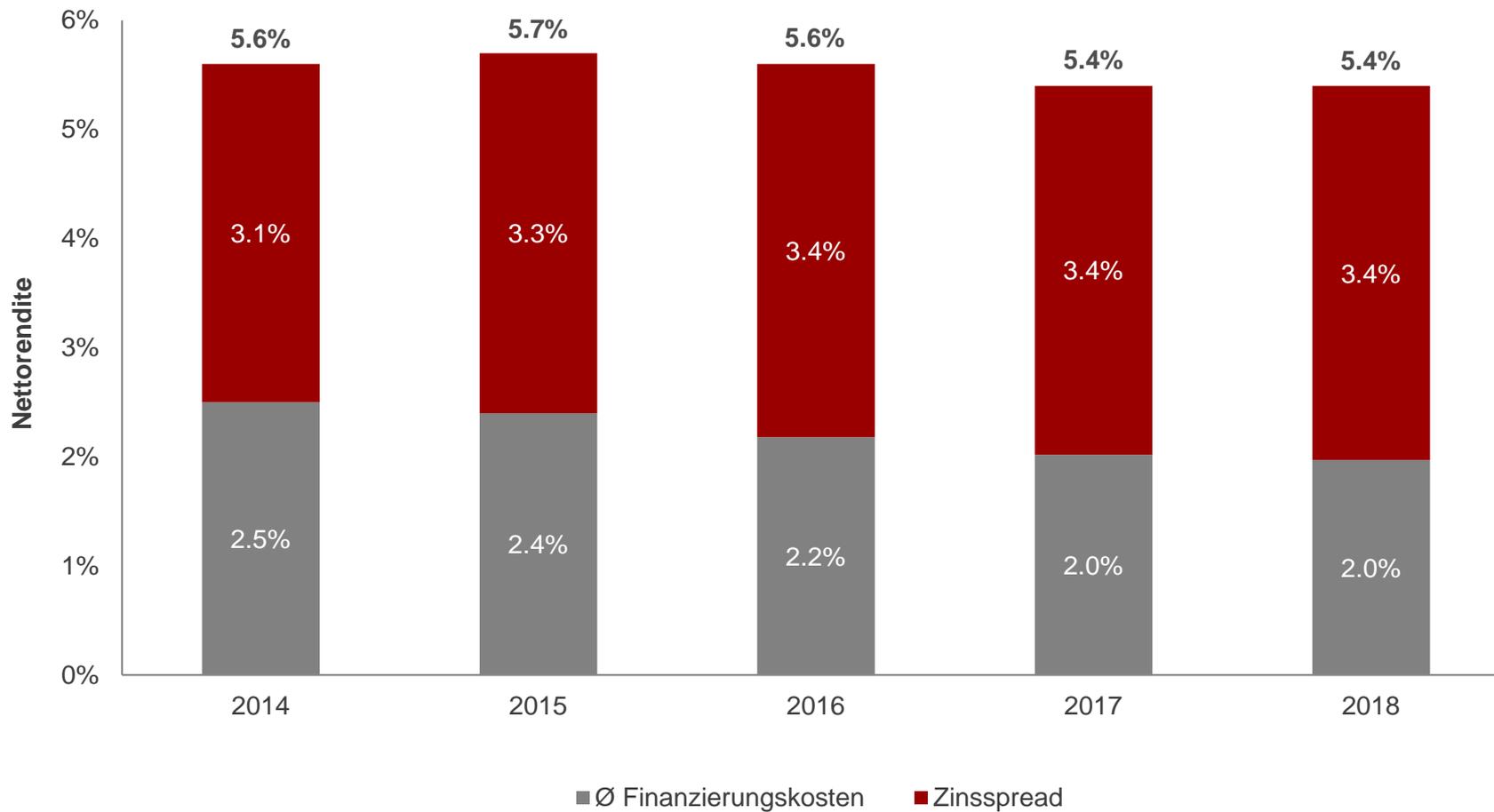
Ø Zinsbindungsdauer

Jahre

6.2

5.3

## Zinsspread auf 340 Basispunkten gehalten



## Highlights aus finanzieller Sicht

**17.3%**

**Eigenkapitalrendite ohne Bewertungsveränderungen**  
19.3% mit Bewertungsveränderungen

**5.4%**

**Nettorendite**  
Basis für die Ausschüttung

**4.4%**

**Dividendenrendite**  
Basis: CHF 22 Dividende pro Aktie

**47.4%**

**Eigenkapitalquote**  
45.2% LTV

**4.7%**

**Total Return der Intershop-Aktie**  
SXI Swiss Real Estate Shares TR -2.0%

## **Aktienrückkauf mit Kapitalherabsetzung von bis zu 5% bzw. CHF 51.5 Mio.**

### **Umfang und Finanzierung**

- Rückkauf von 5% des Aktienkapitals bzw. 100'000 Namenaktien zum Fixpreis von CHF 515 pro Aktie
- Finanzierung aus Liquidität und Aufnahme kurzfristiger Finanzierungen
- Pro-forma Bilanzrelationen nach Rückzahlung Anleihe, Aktienrückkauf und Dividendenzahlung
  - Eigenkapitalquote: > 45%
  - LTV:  $\approx$  40%

### **Ablauf**

- Angebot wird voraussichtlich am 05.03.2019 veröffentlicht
- Vernichtung der Aktien wird an der Generalversammlung vom 04.04.2019 beantragt

## Ausblick 2019

- Aufgrund des Verkaufs von Renditeliegenschaften und Entmietung von gewissen Entwicklungsliegenschaften wird sich der Mietertrag um rund 10% zurückbilden
- Leerstandsquote der Renditeliegenschaften auf Jahressicht in der heutigen Grössenordnung
- Kein Abschluss eines Promotionsprojektes; Erfolg aus Verkauf hängt somit von allfälligen weiteren Verkäufen ab
- Voraussichtlich leicht tiefere Finanzierungskosten und keine wesentlichen Zinserträge
- Gelegenheiten zum Erwerb attraktiver Objekte werden weiterhin wahrgenommen
- Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften sind nicht prognostizierbar
- Im Mehrjahresdurchschnitt geht Intershop unverändert von einer Eigenkapitalrentabilität von mindestens 8% p. a. aus

## 56. ordentliche Generalversammlung

Donnerstag, 4. April 2019 / 16.00 Uhr

Cigarettenfabrik, Eventhalle 268, Sihlquai 268, 8005 Zürich

### Ausgewählte Traktanden

-  Ausschüttungsantrag: CHF 22.00 pro Aktie
-  Herabsetzung des Aktienkapitals
-  Wiederwahl als Verwaltungsrat sowie Wahl in den Vergütungsausschuss von
  -  Dieter Marmet
  -  Ernst Schaufelberger
-  Zuwahl von Kurt Ritz in Verwaltungsrat und Vergütungsausschuss
-  Wiederwahl von Dieter Marmet als Präsident
-  Unveränderte maximale Entschädigungen für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung beantragt
-  Wiederwahl PwC als Revisionsstelle (nach Ausschreibung)

## Kurt Ritz, 1963, Schweizer



### Ausbildung

- Lehre als Hochbauzeichner
- Architekturstudium, Hochschule für Technik + Architektur, Luzern
- Volks- und Betriebswirtschaftsstudium, Universität Bern
- Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, SVIT

### Beruflicher Hintergrund

- |             |  |
|-------------|--|
| 1979 – 1983 | Architekturbüro Balzani, Brig  |
| 1987 – 1989 | Suter + Suter, Generalplanung, Zürich                                      |
| 1995 – 2019 | PricewaterhouseCoopers AG, Zürich  |
| 2002        | Übernahme Leitung des Immobilienteams PwC Schweiz                          |
| 2004        | Aufnahme in PwC Partnership  |
| 2006        | Real Estate Sector Leader für PwC Schweiz                                  |
| 2010        | PICO (Geschäftsstellenleiter) Zürich                                       |
| 2013        | Wahl zum Mitglied des Swiss Oversight Board der PwC Schweiz                |
| 2013        | Leitung «Deals Team» und Mitglied der Geschäftsleitung «Advisory Services» |

## Kurt Ritz, Fortsetzung

### **Heutige Tätigkeiten**

bis 03/2019      Real Estate Sector Leader für PwC Schweiz  
Mitglied des Swiss Oversight Board der PwC Schweiz

### **Weitere Mandate und ausserberufliche Tätigkeiten**

ab 04/2019      Tätigkeit als professioneller Verwaltungsrat, Stiftungsrat und als Mitglied  
von Investment Committees

Vorschlag an die GV vom 22. Mai 2019 zur Wahl in den Verwaltungsrat  
der Warteck Invest AG, Basel

## Ihre Ansprechpartner

-  **Dieter Marmet**  
Präsident des Verwaltungsrates  
Telefon: +41 44 544 10 00  
E-Mail: [dieter.marmet@intershop.ch](mailto:dieter.marmet@intershop.ch)
-  **Cyrill Schneuwly**  
Chief Executive Officer  
Telefon: + 41 44 544 10 00  
E-Mail: [cyrill.schneuwly@intershop.ch](mailto:cyrill.schneuwly@intershop.ch)
-  **Thomas Kaul**  
Chief Financial Officer  
Telefon: +41 44 544 10 00  
E-Mail: [thomas.kaul@intershop.ch](mailto:thomas.kaul@intershop.ch)