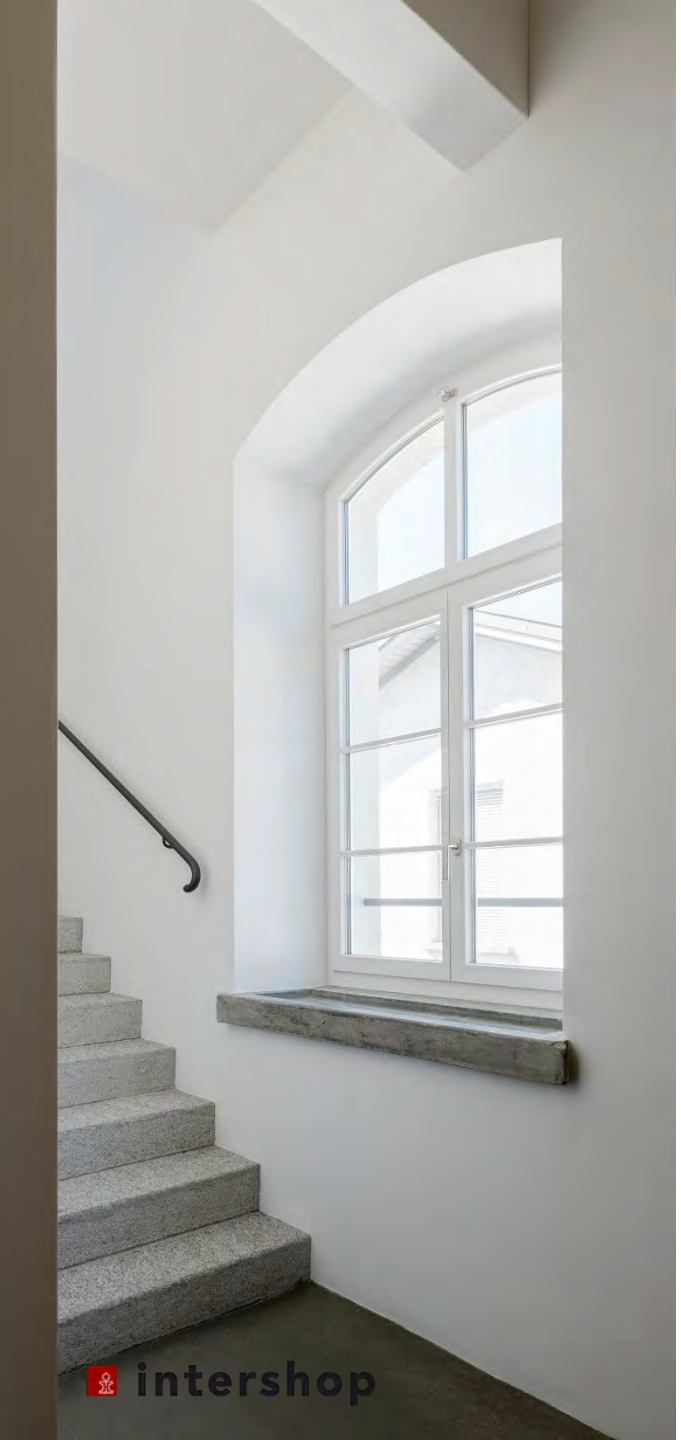
Präsentation des Geschäftsergebnisses der Intershop Holding AG

2019

Medien- und Analystenkonferenz 24.02.2020

intershop



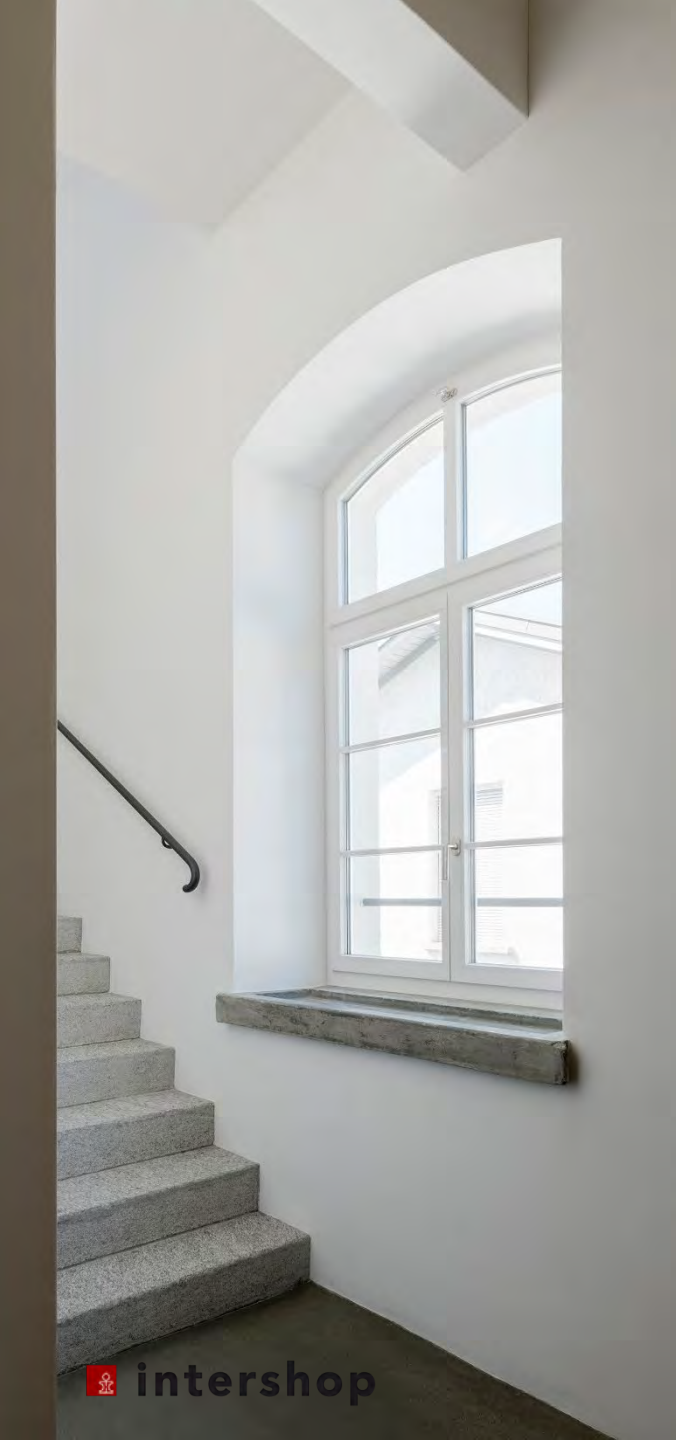
Inhaltsverzeichnis

	Seite
Wichtige Ereignisse 2019	3
Trotz Verkäufen stabiler Gewinn aus Vermietung	4
Eigenkapitalrentabilität erneut über 10%	5
Trotz Aktienrückkauf und attraktiver Dividende weiterer Anstieg des NAV	6
Reingewinn ohne Bewertungsveränderungen über beantragter Dividende	7
Unverändert breites Aktionariat	8
Kernaktionariat stabil	9
Aktienentwicklung im Berichtsjahr mit Total Return von 20.7%	10
Diversifiziertes Schweizer Portfolio mit Schwerpunkt in der Region Zürich	12
Vermietungserfolge stellen hohe Rentabilität des Portfolios sicher	13
Rückgang der Leerstandsquote insbesondere in grossen urbanen Zentren	14
Diversifikation bezüglich Nutzungsarten und Mietermix weitgehend unverändert	15
Fast ein Viertel der Mieterträge laufen länger als 5 Jahre	16
Verkäufe und Zukäufe 2019	17
Entwicklungen	21
Erfolgsrechnung	28
Ø der Diskontierungssätze der Renditeliegenschaften um 21 bp gesunken	29
Bilanz	33
Nachhaltigkeitsbericht 2019	37
Highlights aus finanzieller Sicht	39
Ausblick 2020	40
57. ordentliche Generalversammlung	41
Ihre Ansprechpartner	42

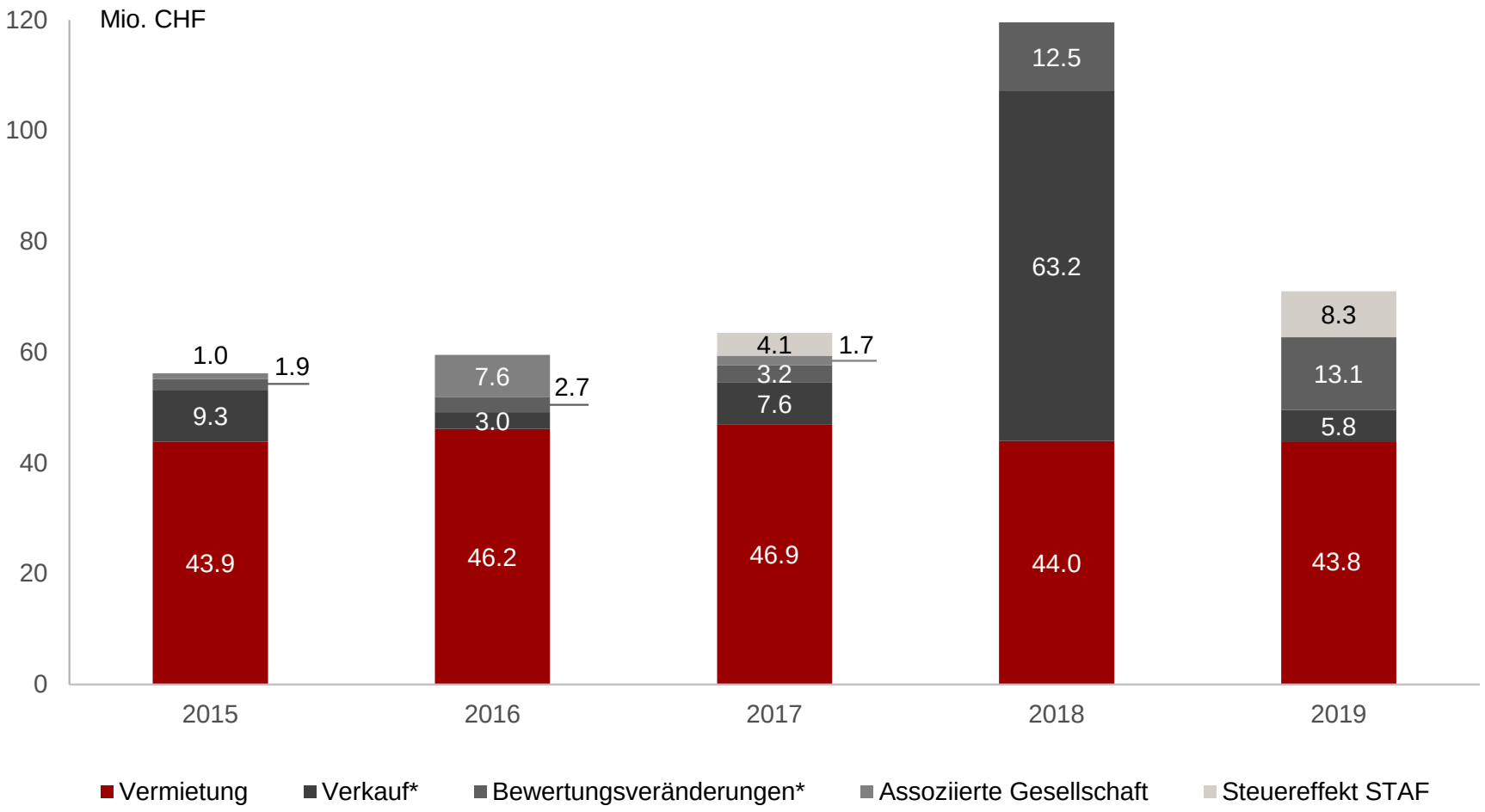
Wichtige Ereignisse 2019

2019

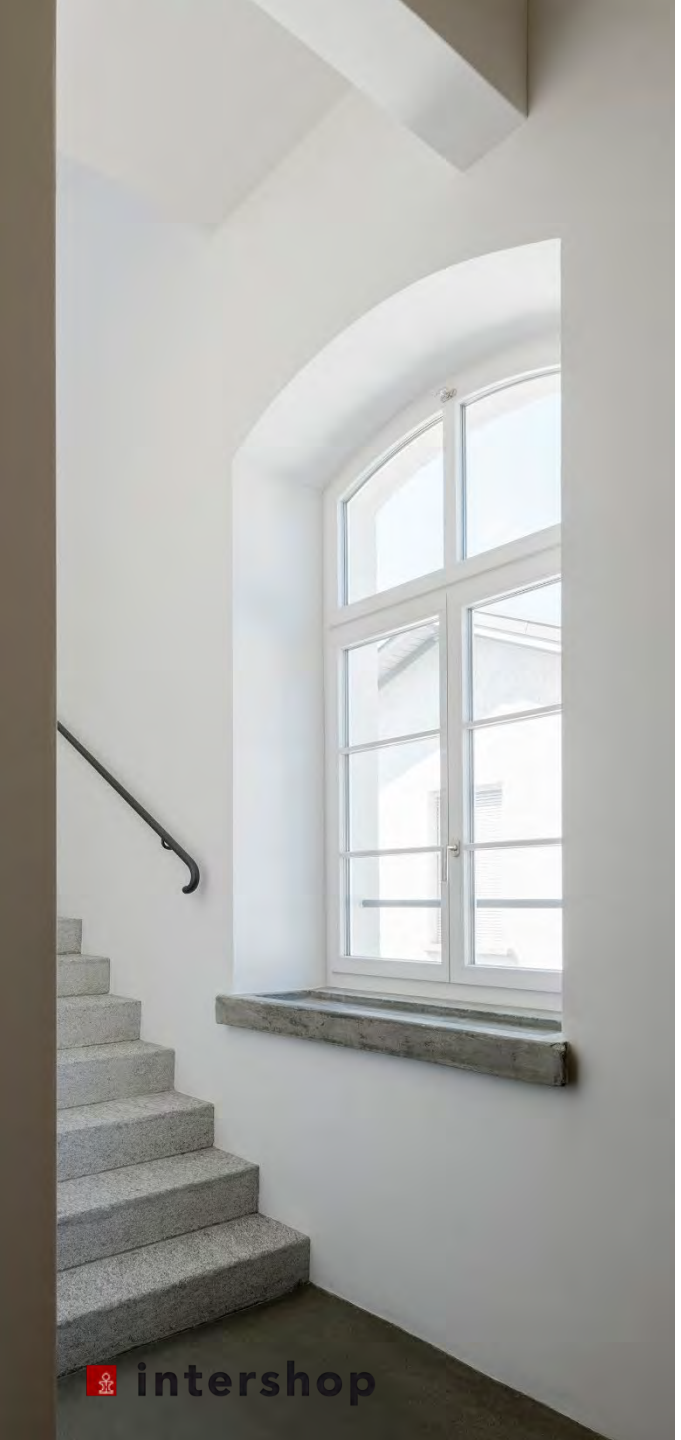
- Übertragung «Werkhaus» in Winterthur
- Rückkauf 100'000 Aktien mit anschliessender Vernichtung
- Verkaufsstart beim Promotionsprojekt «Gellertstrasse» in Basel
- Gemeinderat Wädenswil stimmt Gestaltungsplan «AuPark» zu
- Erwerb Stockwerk-einheiten in Rombach
- Erwerb Oststrasse 23 in St. Gallen
- Erhalt Baubewilligung Promotionsprojekt «Römerstrasse» in Baden
- Zustimmung zum «AuPark» an der Urnenabstimmung
- Bedingter Kaufvertrag für Teil der Landparzelle in Oberwinterthur
- Publikation Nachhaltigkeits-bericht nach GRI
- Beurkundung Kaufvertrag Kilchberg



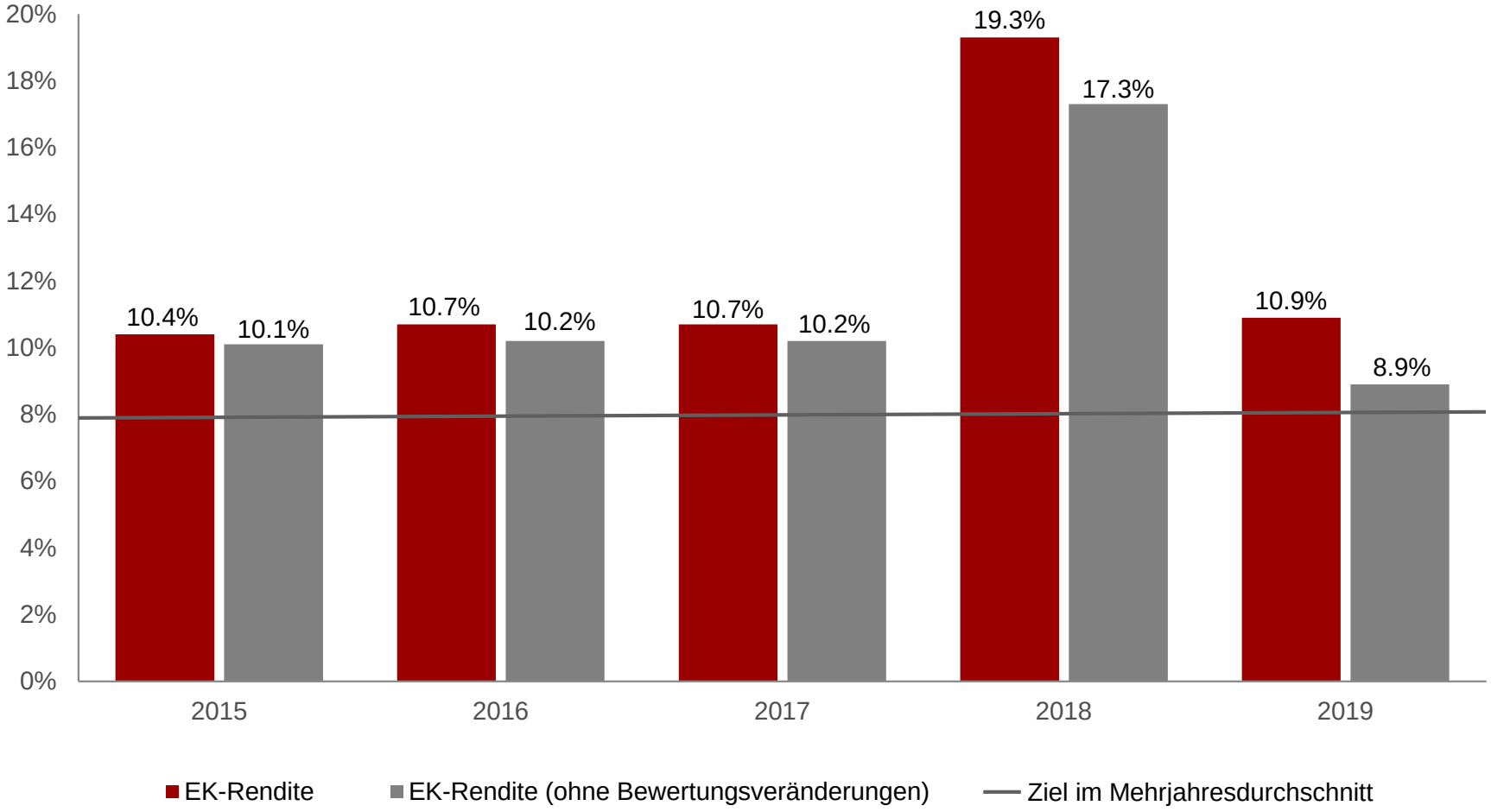
Trotz Verkäufen stabiler Gewinn aus Vermietung



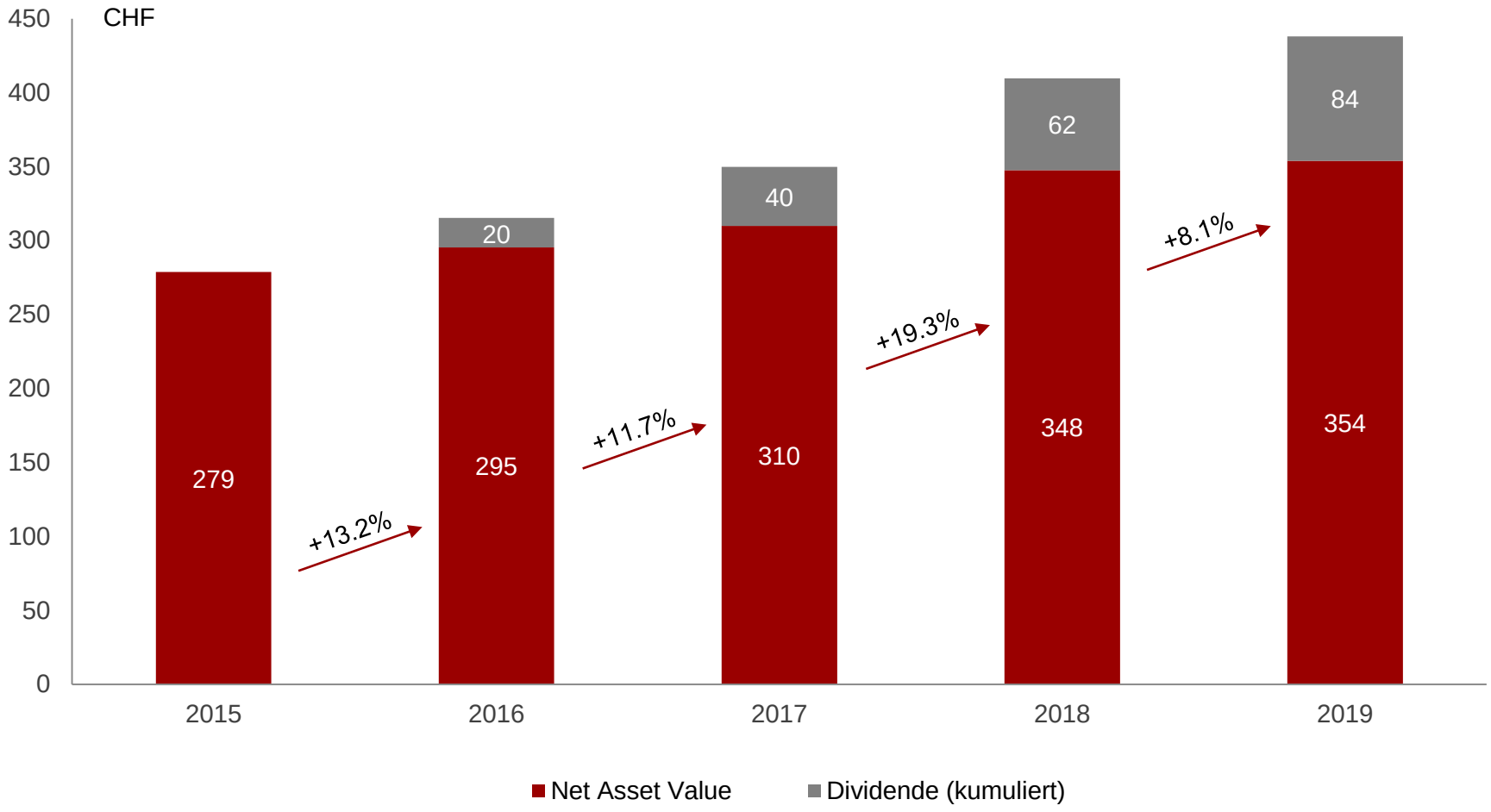
* Latenter Steueraufwand zum durchschnittlichen Steuersatz



Eigenkapitalrentabilität erneut über 10%



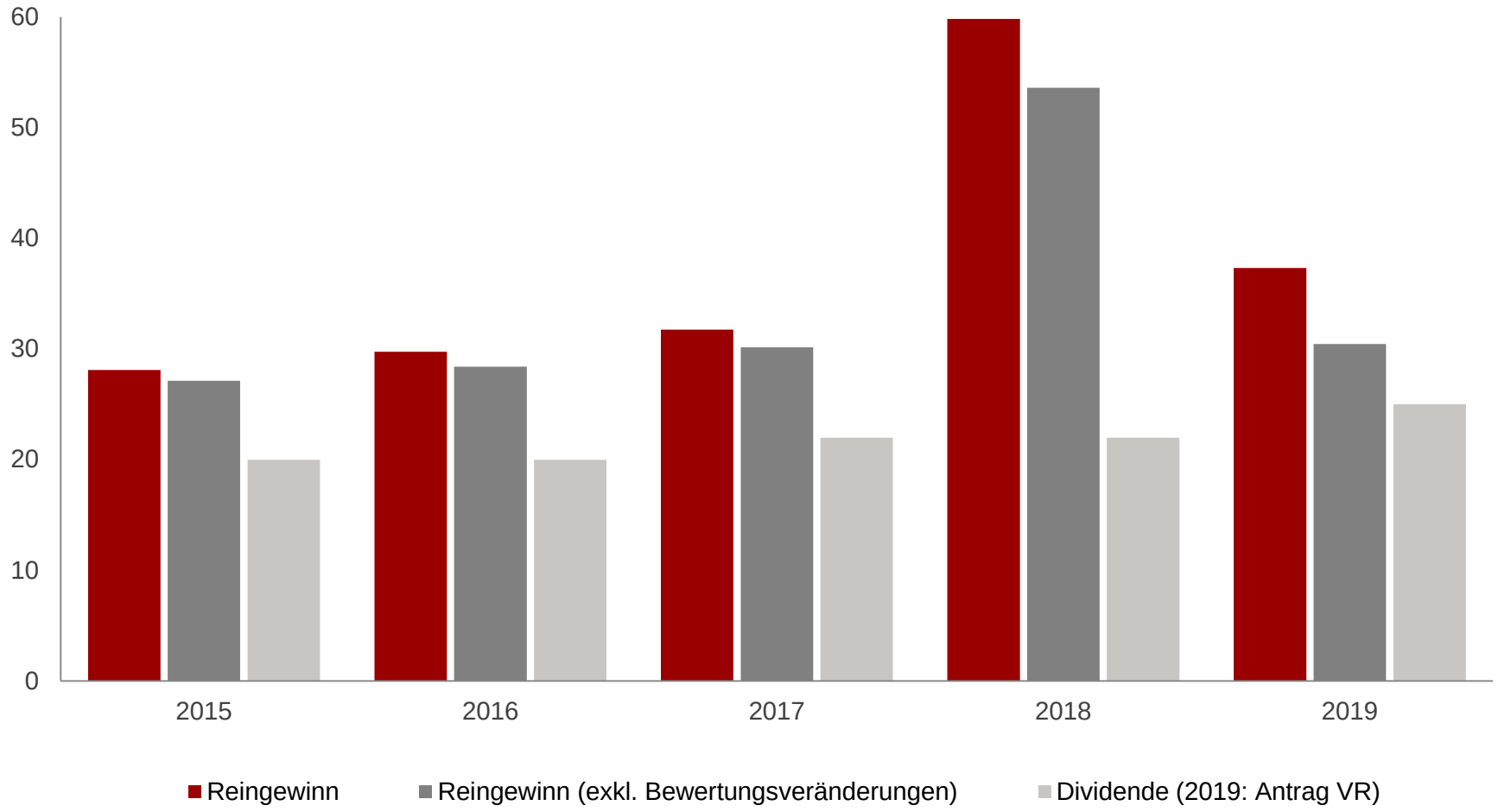
Trotz Aktienrückkauf und attraktiver Dividende weiterer Anstieg des NAV



Wachstum des inneren Wertes der Intershop-Aktie inklusive Dividende um 57% innerhalb von 4 Jahren

intershop

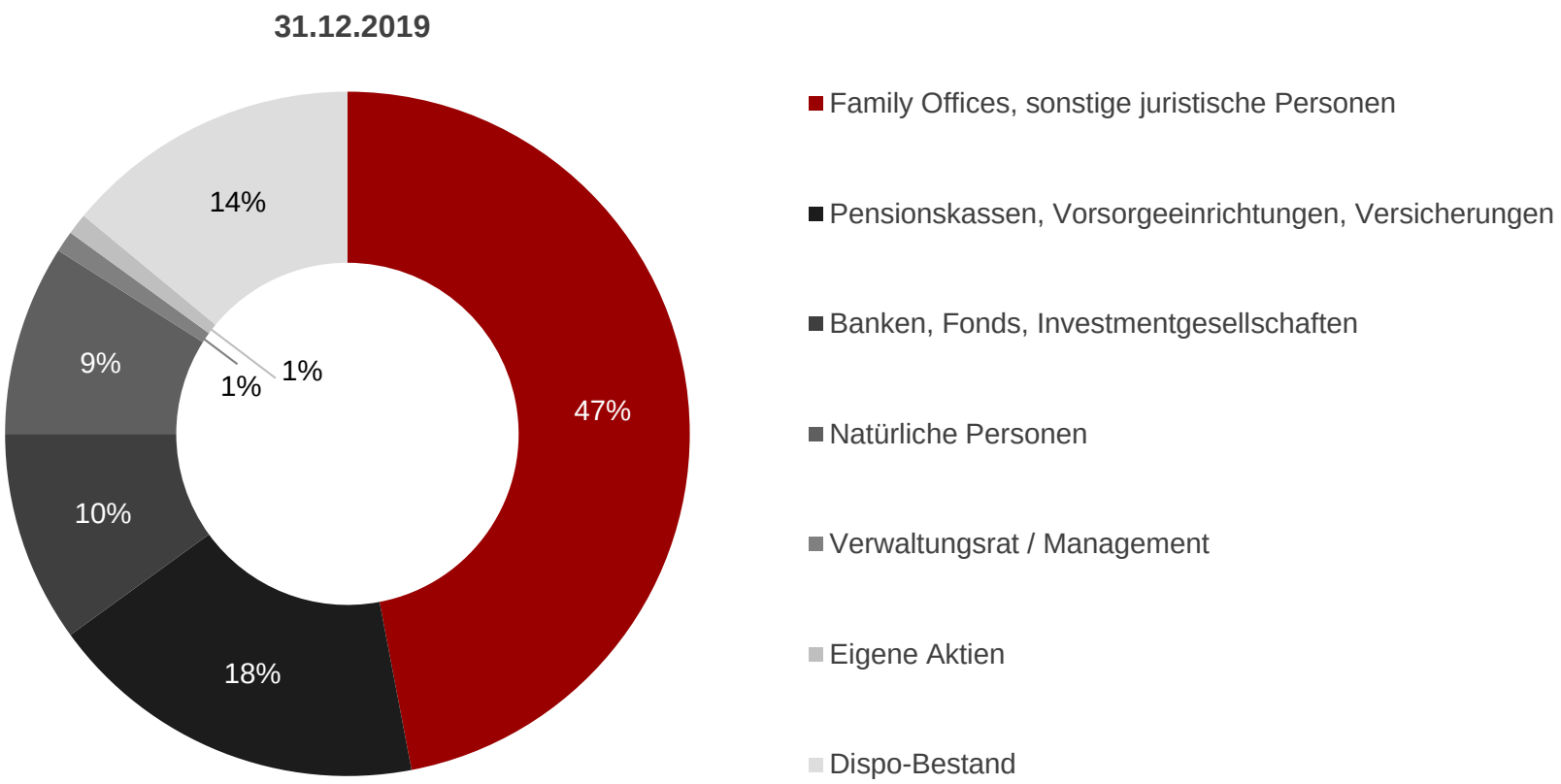
Reingewinn ohne Bewertungsveränderungen über beantragter Dividende



Trotz zweifacher Erhöhung der Dividende liegt diese unverändert deutlich unter dem Gewinn ohne Bewertungsveränderungen

intershop

Unverändert breites Aktionariat



1’101 Aktionäre eingetragen

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

Beteiligung gemäss Aktienregister per 31.12.2019

Kernaktionariat stabil

35.1%

Patinex AG, Wilen

(Martin und Rosmarie Ebner)

3.8%

AXA Leben AG, Winterthur

03.04.2019:

Unterschreitung
der Schwelle von 5%

3.5%

Relag Holding AG, Hergiswil

3.2%

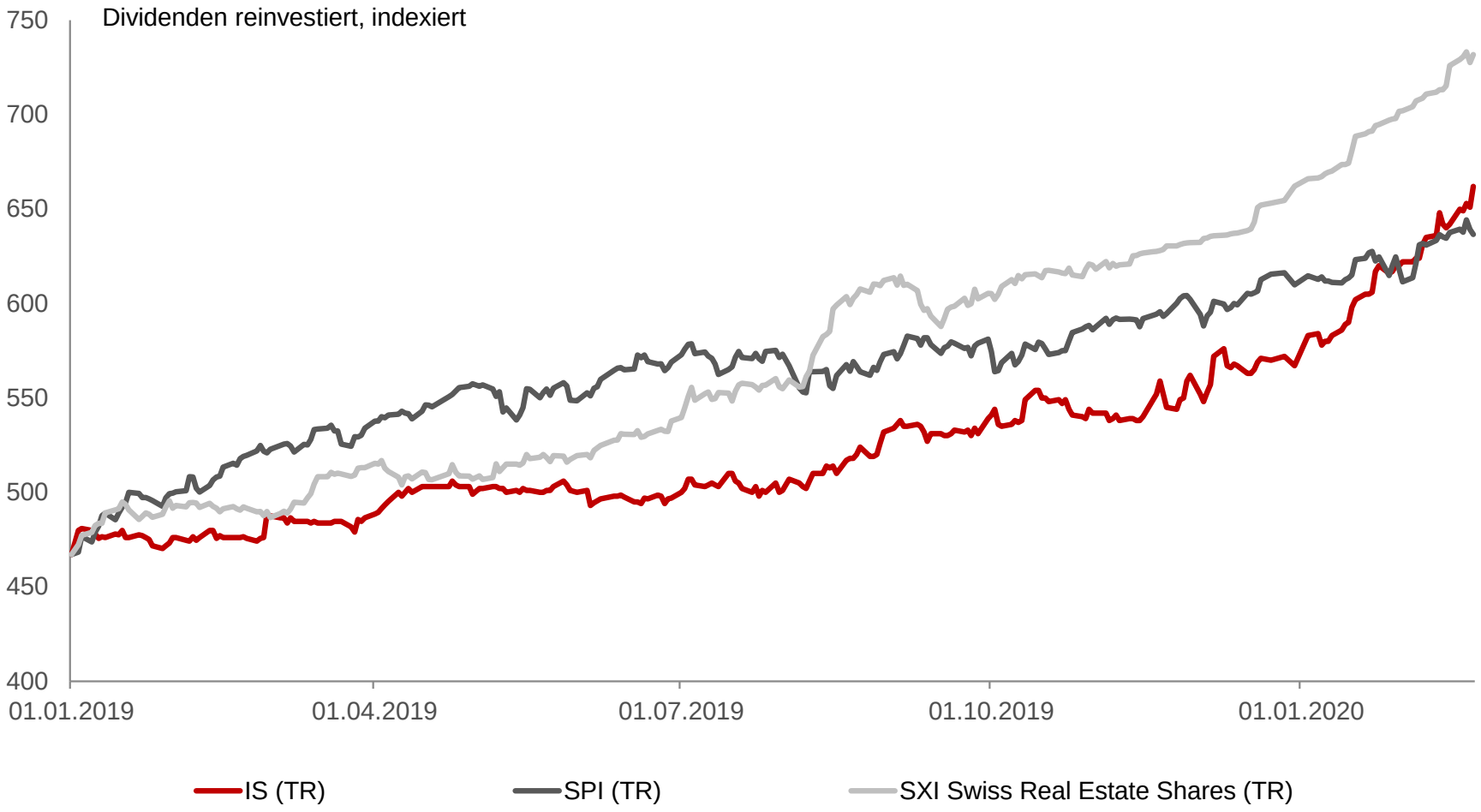
Hansjörg Graf, Wollerau

(direkt und indirekt)

04.04.2019:

Überschreitung
der Schwelle von 3%

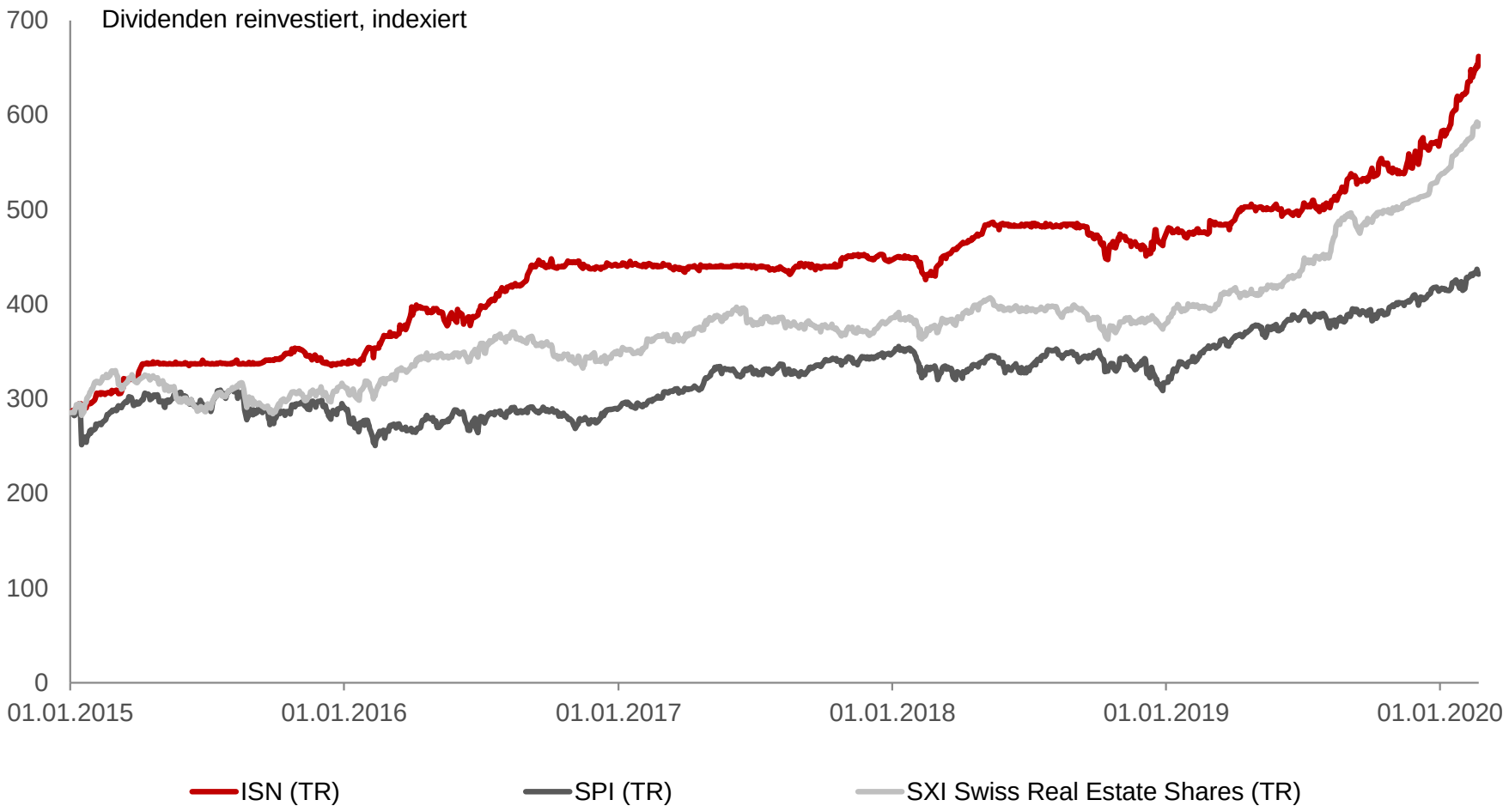
Aktienentwicklung im Berichtsjahr mit Total Return von 20.7%



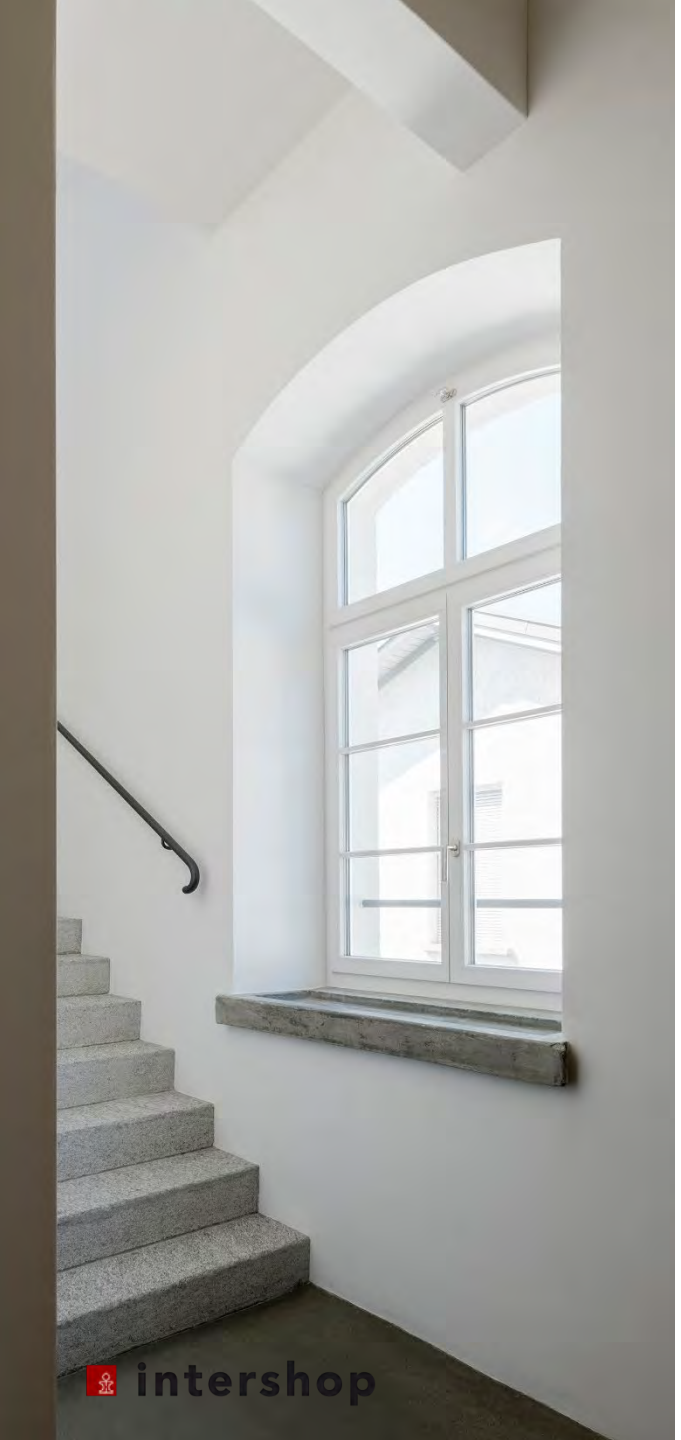
Trotz Total Return von 20.7% blieb die Performance der Intershop-Aktie unter dem Referenz-Index und dem SPI

intershop

Langfristige Aktienperformance jedoch überdurchschnittlich



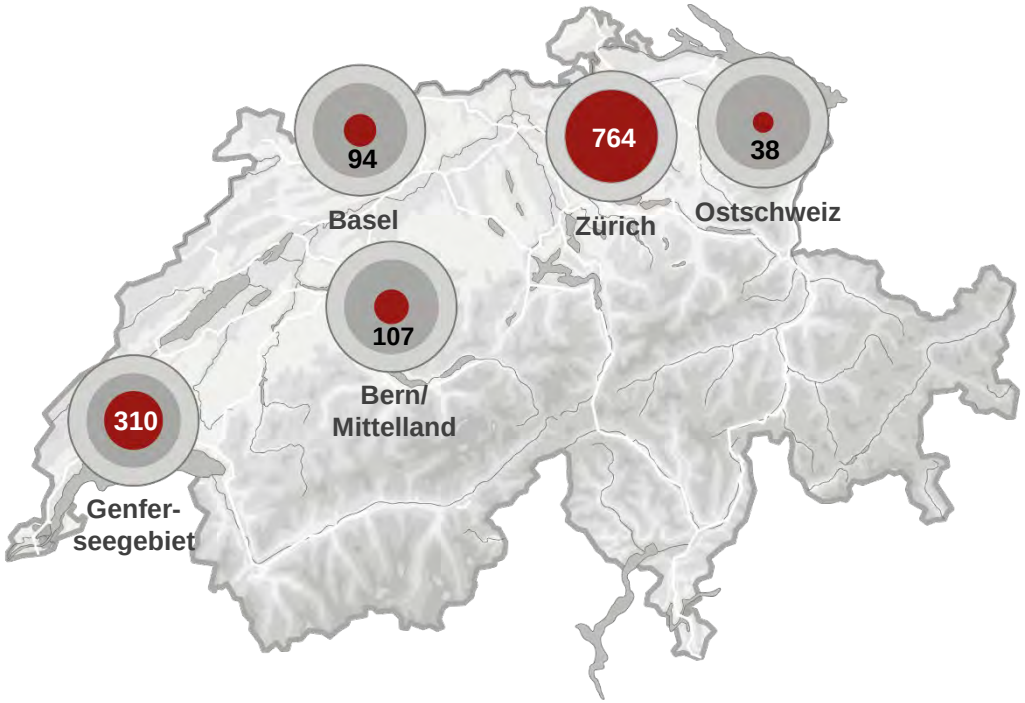
Im Mehrjahresvergleich unverändert bessere Entwicklung als der Referenz-Index und SPI



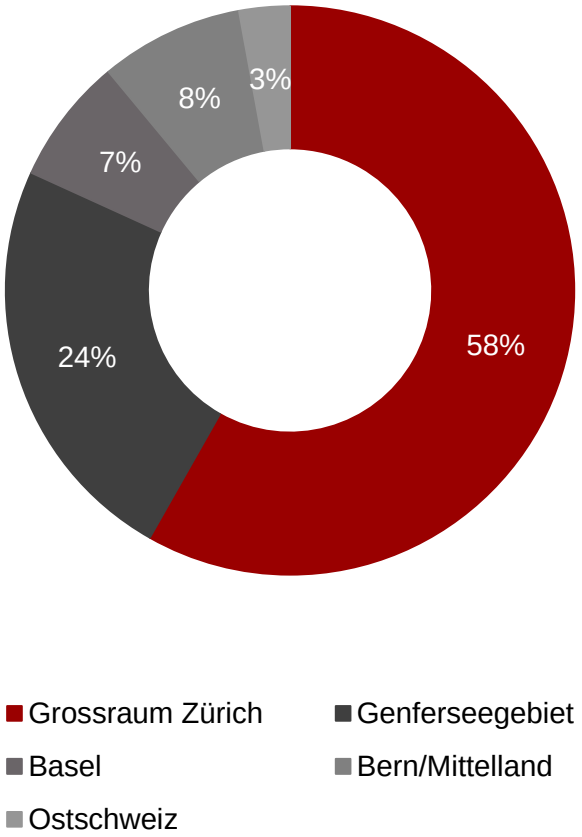
Diversifiziertes Schweizer Portfolio mit Schwerpunkt in der Region Zürich

Wert des Immobilienportfolios per 31.12.2019

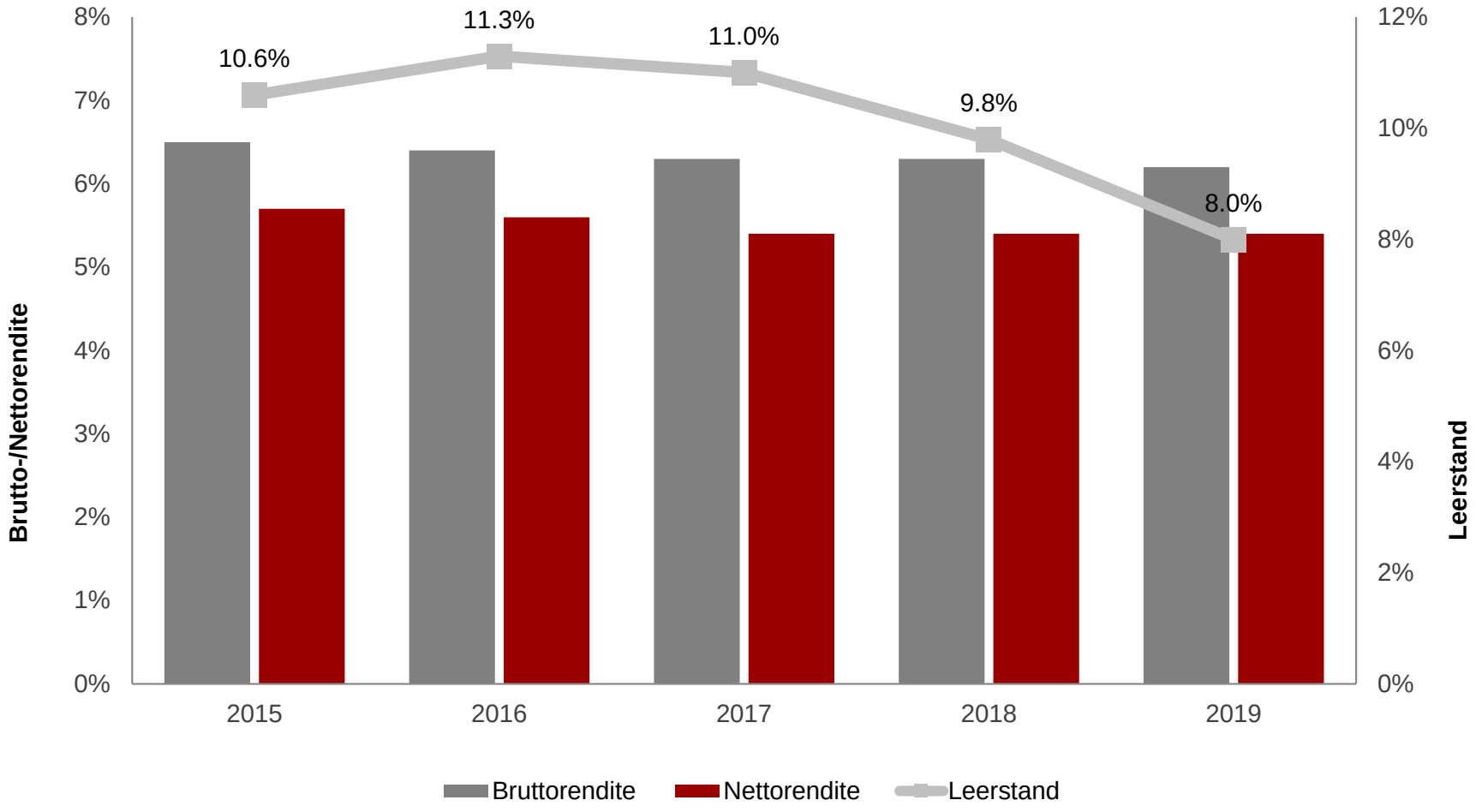
in Mio. CHF



in %

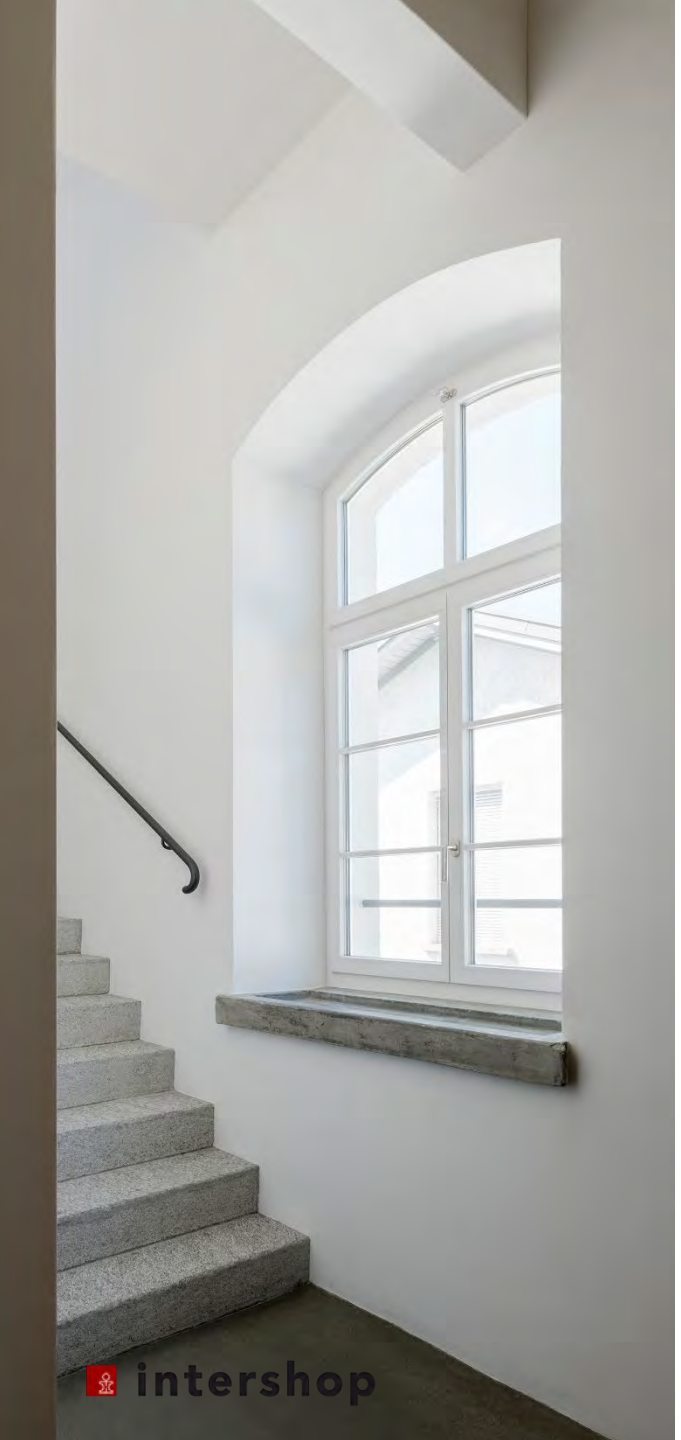


Vermietungserfolge stellen hohe Rentabilität des Portfolios sicher

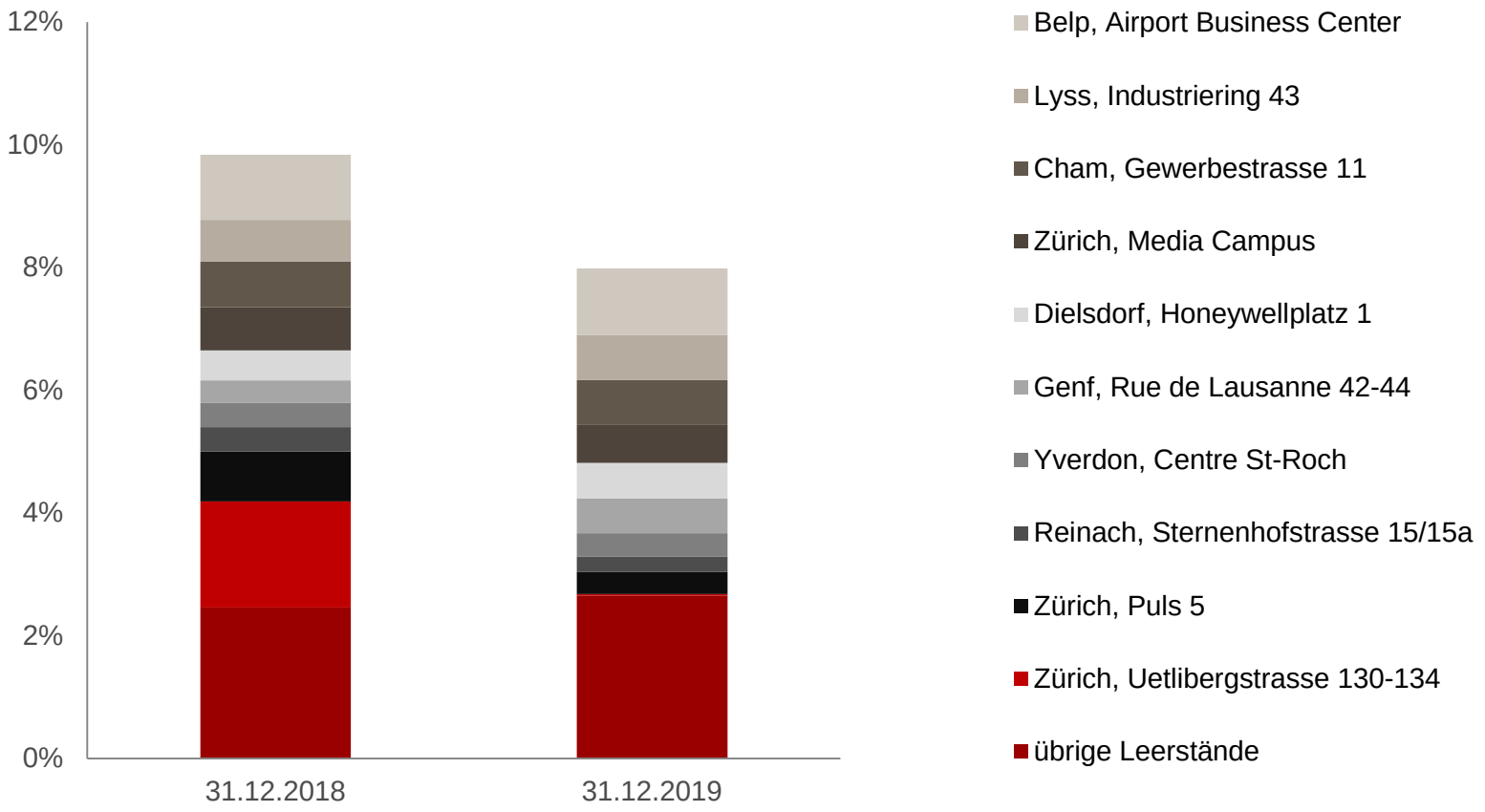


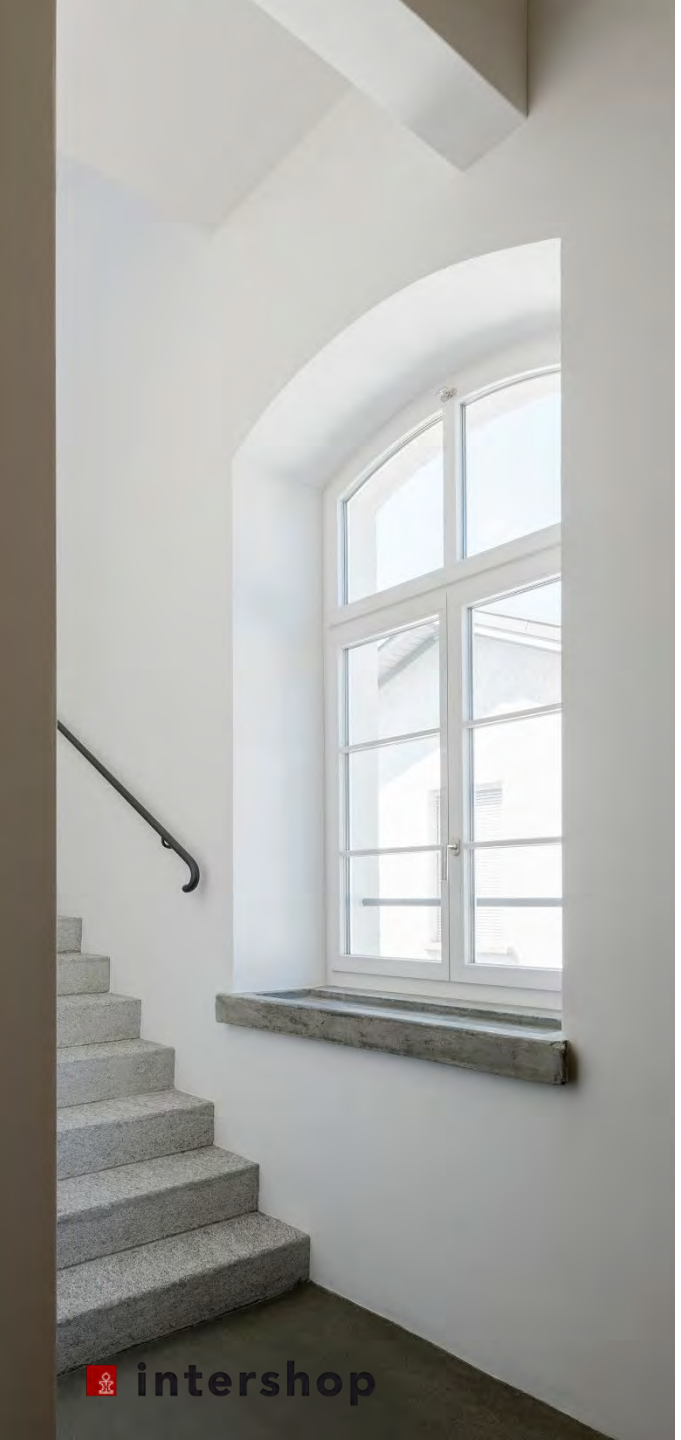
Dank Vermietungserfolgen mit 6.2% (brutto) und 5.4% (netto) ausserordentlich renditestarkes Portfolio

intershop



Rückgang der Leerstandsquote insbesondere in grossen urbanen Zentren

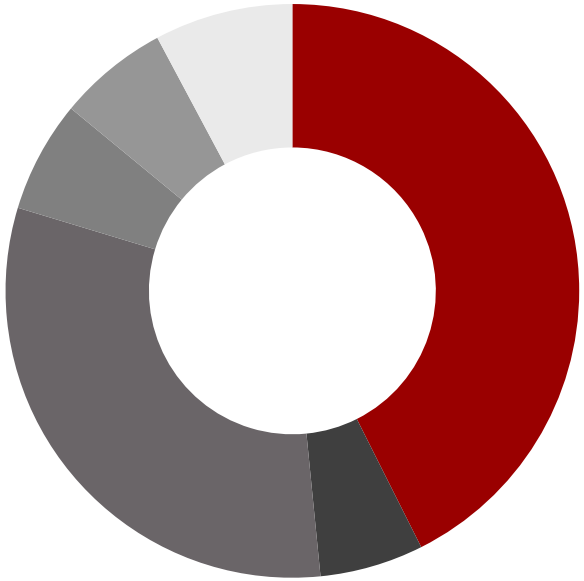




Diversifikation bezüglich Nutzungsarten und Mietermix weitgehend unverändert

Nutzungsarten

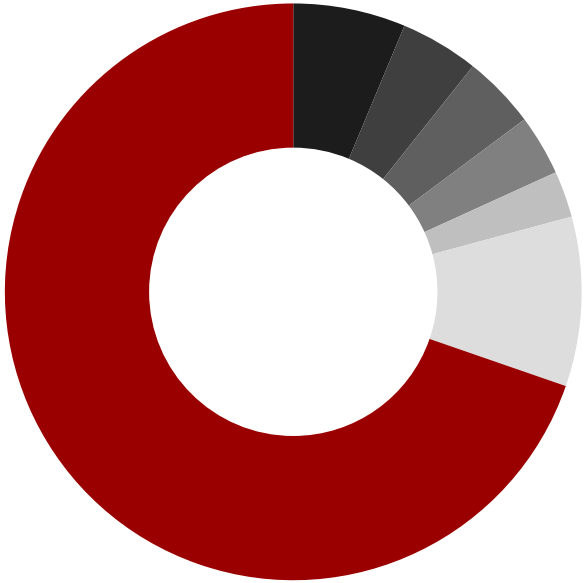
31.12.2019*



Büro	43%
Bildungswesen	6%
Gewerbe, Logistik	31%
Detailhandel, Gastronomie	6%
Wohnen	6%
Parking	8%

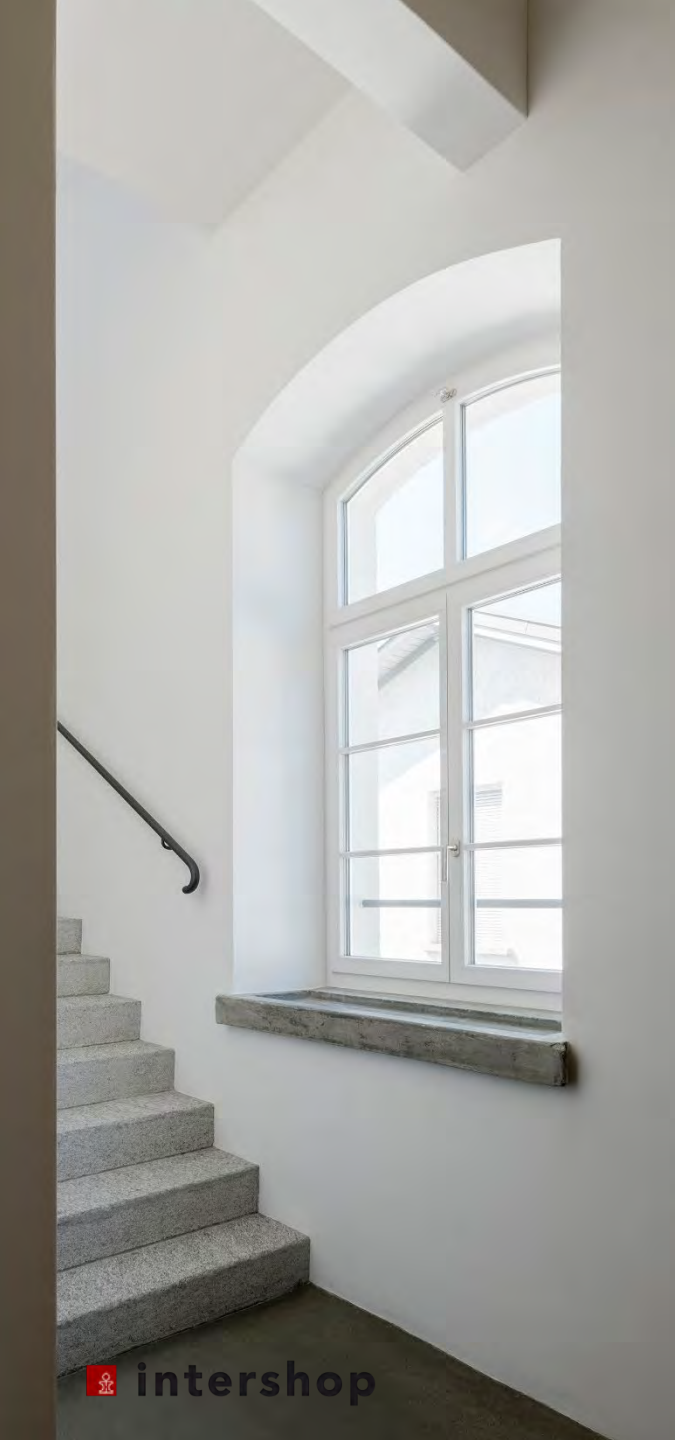
Mietermix

31.12.2019*

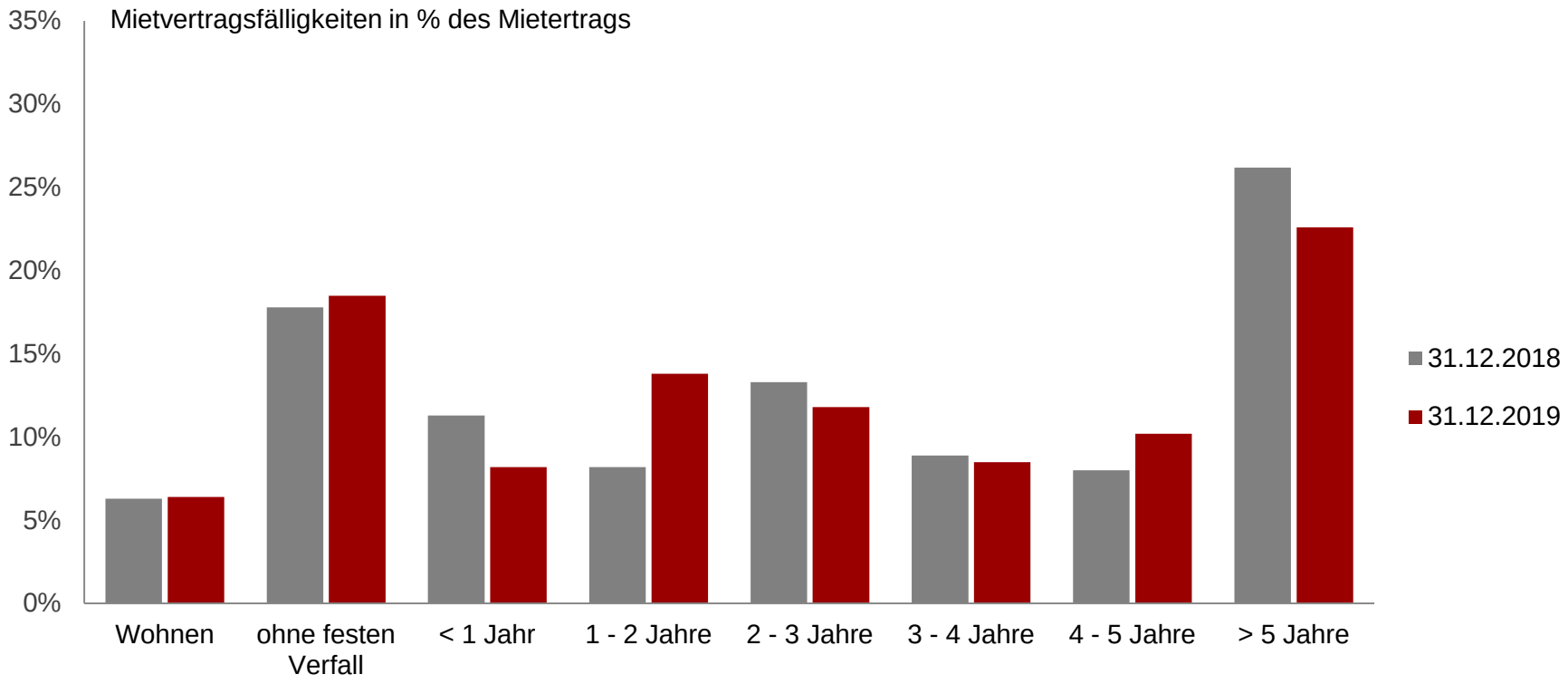


Kanton Waadt	6.3%
Kanton Zürich	4.4%
Sauvin Schmidt	4.1%
Migros	3.4%
Galderma	2.6%
Mieter 6 - 10	9.5%
restl. Mieter	69.7%

* stichtagsbezogen



Fast ein Viertel der Mieterträge laufen länger als 5 Jahre



		2018	2019
Ø Laufzeit aller Verträge (WAULT*)	Jahre	3.7	3.6
Ø Laufzeit der befristeten Verträge	Jahre	4.5	4.3

* Gemäss SFAMA ohne Wohnen und Parkplätze; unbefristete Verträge mit 6 Monaten

Verkauf – Winterthur, Zürcherstrasse 15 - 21 «Werkhaus»

Überblick

Sollmiete:	CHF 1.8 Mio.
Mietfläche:	7’514 m^2
Grundstückfläche:	3’340 m^2
Hauptmieter:	Kanton Zürich
Erwerbsjahr:	1998
Renovationsjahr:	2018/19

Highlights

Historisches Gebäude aus dem Jahr 1906 umfassend saniert

50% des Ertrags stammt von der öffentlichen Hand

Durchschnittliche Mietvertrags-laufzeit (WAULT) von über acht Jahren

Verkauf – Kilchberg, Schlossmattstrasse 9

Überblick

Sollmiete:	CHF 0.72 Mio.
Mietfläche:	1’998 m^2
Grundstückfläche:	Baurecht
Erstellungsjahr:	2015/16

Highlights

Überbauung von drei Mehrfamilienhäusern mit 18 gehobenen Wohnungen

Verkaufsvertrag am 19.12.2019 beurkundet, zurzeit läuft noch die Frist eines Vorkaufrechts

intershop

Zukauf – Rombach, Bibersteinerstrasse 4

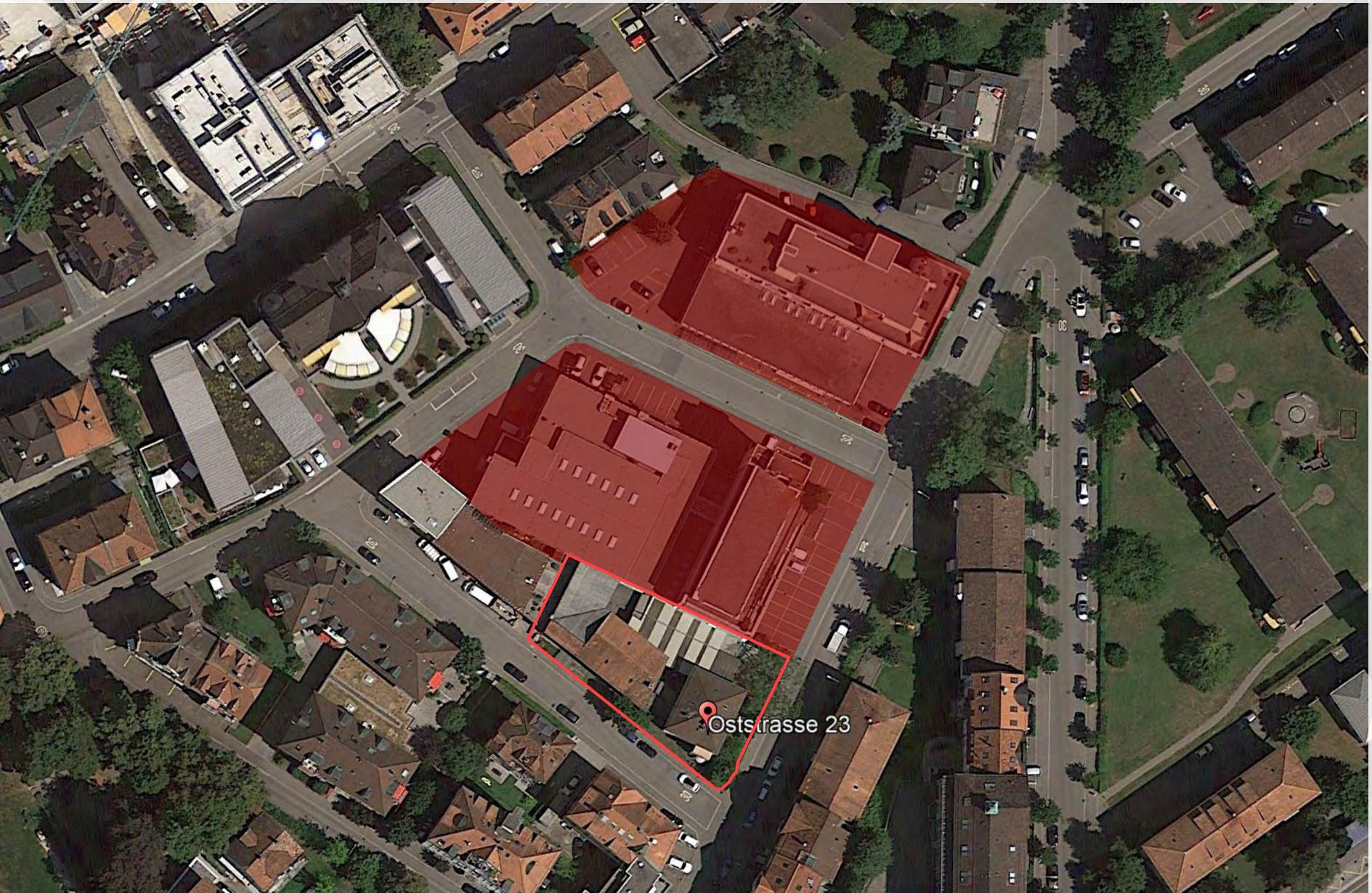
Überblick

Sollmiete:	CHF 44’000
Mietfläche:	261 m^2
Grundstückfläche:	433 m^2
Hauptmieter:	n/a
Erwerbsjahr:	2019

Highlight

Durch Erwerb von 10% der Stockwerkeinheiten befindet sich das Gebäude nun im Alleineigentum

Zukauf – St. Gallen, Oststrasse 23



Überblick

Sollmiete:	CHF 70’000
Mietfläche:	938 m^2
Grundstückfläche:	1’728 m^2
Hauptmieter:	n/a
Erwerbsjahr:	2019

Highlight

Erwerb der Oststrasse 23 in St. Gallen erhöht die Flexibilität bei einer zukünftigen Entwicklung der daneben liegenden beiden Parzellen

Entwicklung – Au-Wädenswil «AuPark»

Gemeinderat stimmte privatem Gestaltungsplan am 8. Juli 2019 zu

An Urnenabstimmung vom 17. November 2019 Zustimmung mit mehr als 60%

Ende Januar 2020 zur Genehmigung durch den Kanton Zürich eingereicht

intershop

GELLERTSTRASSE
151 157 163

Entwicklung – Basel «Gellertstrasse»

Bau- und Verkaufsstart im Juni 2019 erfolgt

Aktuell ist der Verkauf von 60% der Wohnungen grundbuchlich gesichert

Bauvollendung voraussichtlich Ende 2020

intershop

Entwicklung – Basel «Albanteich-Promenade»

Baubewilligung im 2019 erhalten

Bauarbeiten durch Nachbarn Anfang 2020 gestartet

Baustart Intershop für Neubauten und Sanierung Bestand voraussichtlich im Herbst 2020

intershop

Entwicklung – Genf, Rue de Lausanne 42 + 44

Umfassende Sanierung Gebäude und Aufstockung um drei Etagen (14 Wohnungen)

Nachhaltigkeitszertifikat nach SNBS angestrebt

Voraussichtliche Bauvollendung im Sommer 2020

intershop

Entwicklung – Baden, Römerstrasse 36 - 36c

Baubewilligung zur Erstellung von rund 80 Eigentumswohnungen im November 2019 eingetroffen

Start der Rückbau- und Vorbereitungsarbeiten noch im 2019

Verkaufsstart im 2. Quartal 2020 vorgesehen

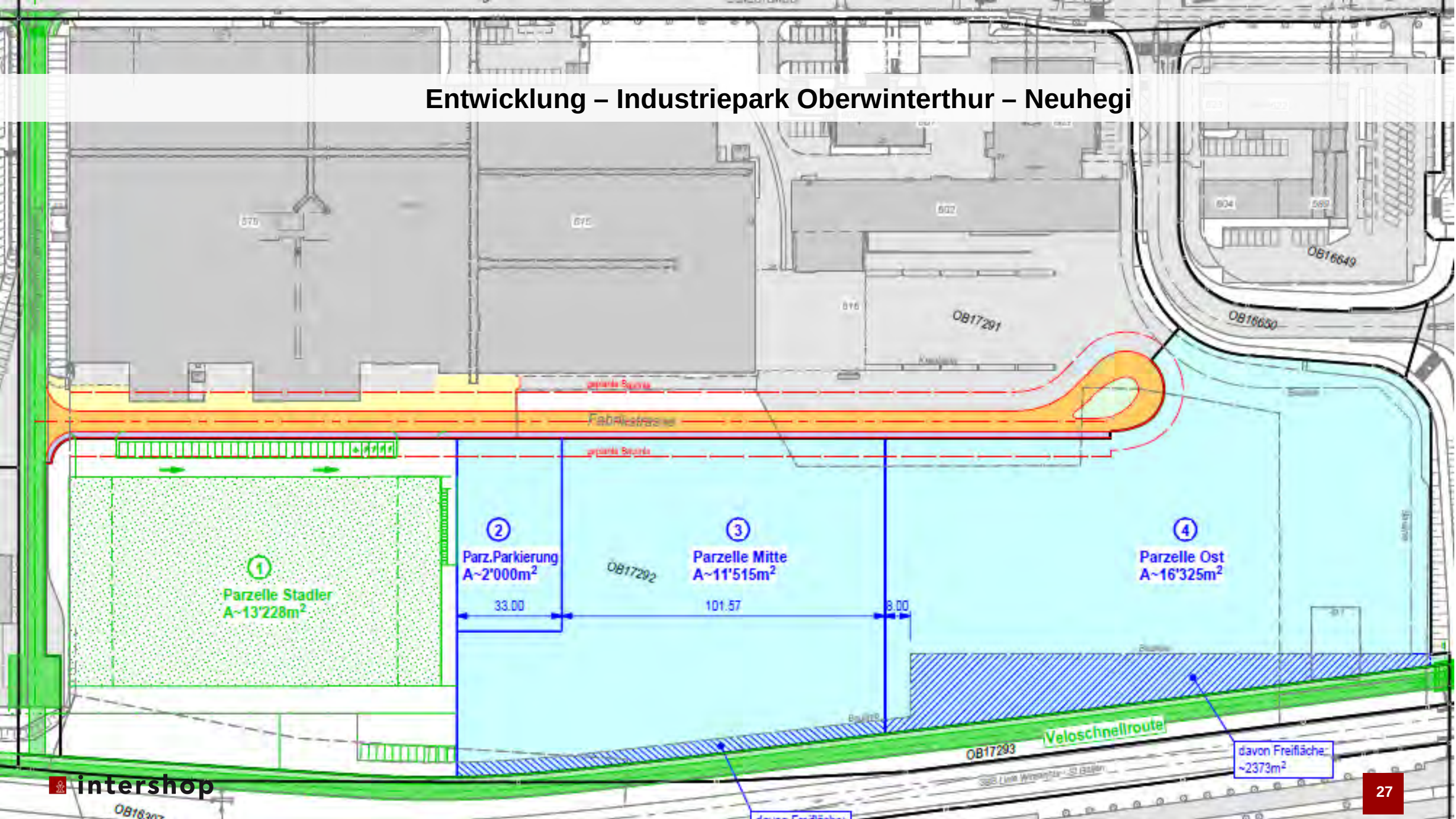
Entwicklung – Industriepark Oberwinterthur – Neuhegi

Erschliessung und Ebnung der Landparzelle planmässig fortgeschritten und rund 8’000 t belastetes Material entsorgt

Bedingter Mietvertrag für geplante Produktionshalle unterzeichnet und Baugesuch eingereicht

Bedingter Kaufvertrag für rund 16’500 m^2 Land beurkundet und Kaufrecht für weitere 11’500 m^2 gewährt

Entwicklung – Industriepark Oberwinterthur – Neuhegi

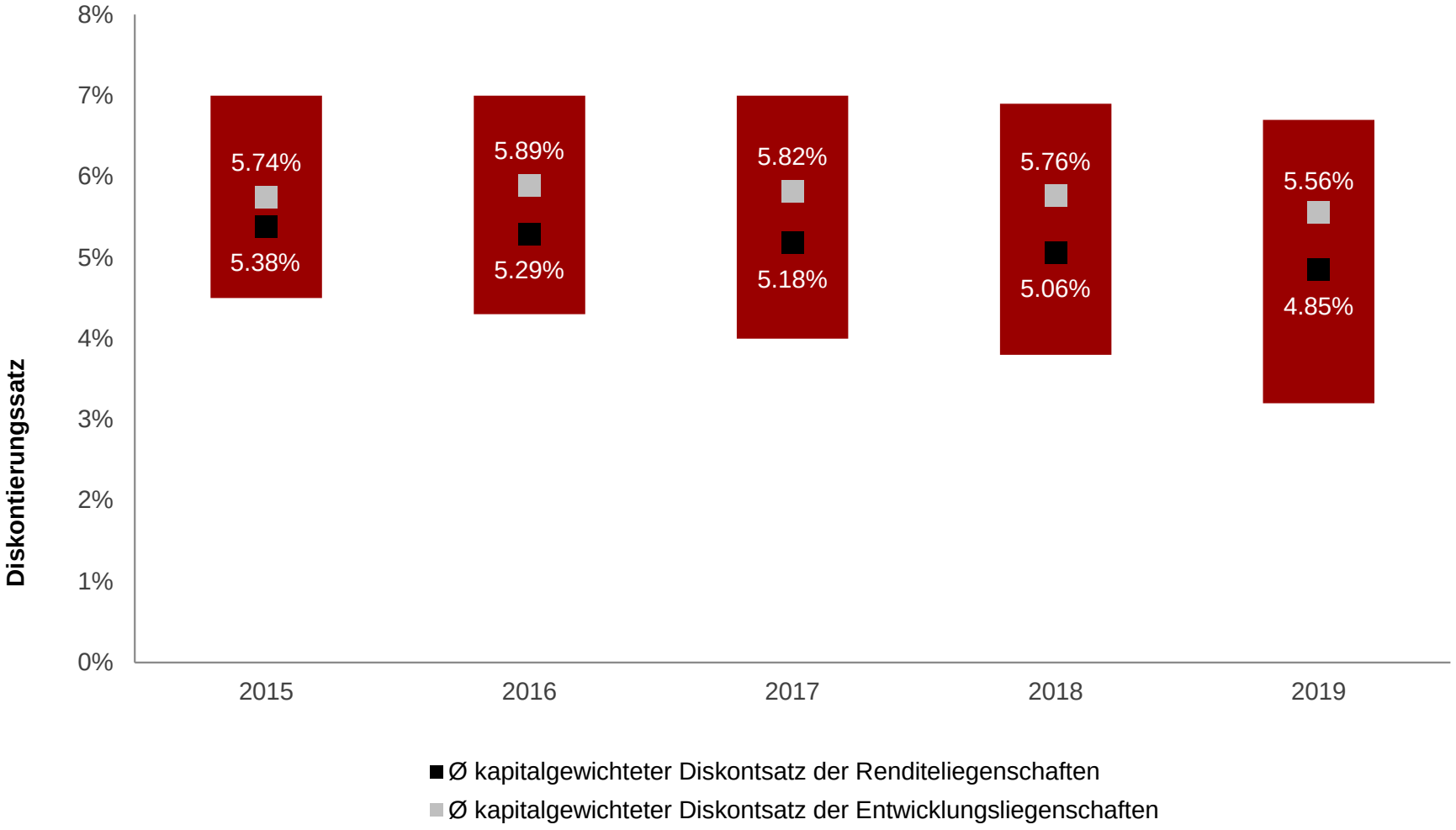


intershop

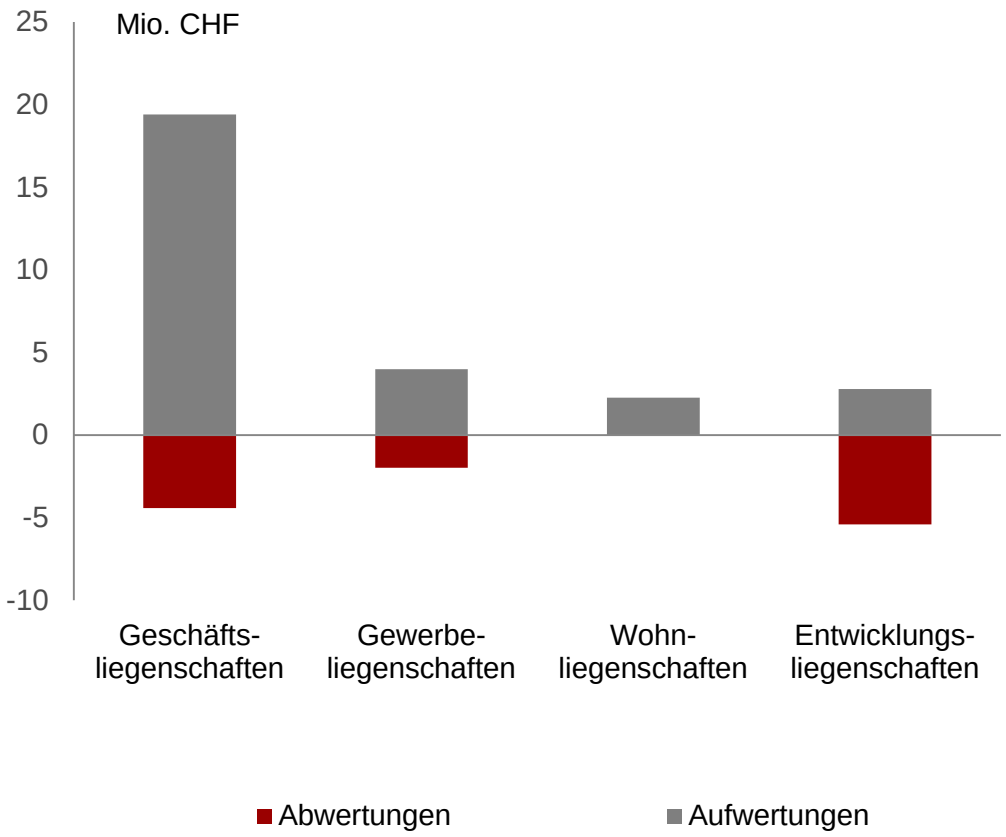
Rückläufiger Liegenschaftsertrag wegen Verkäufen

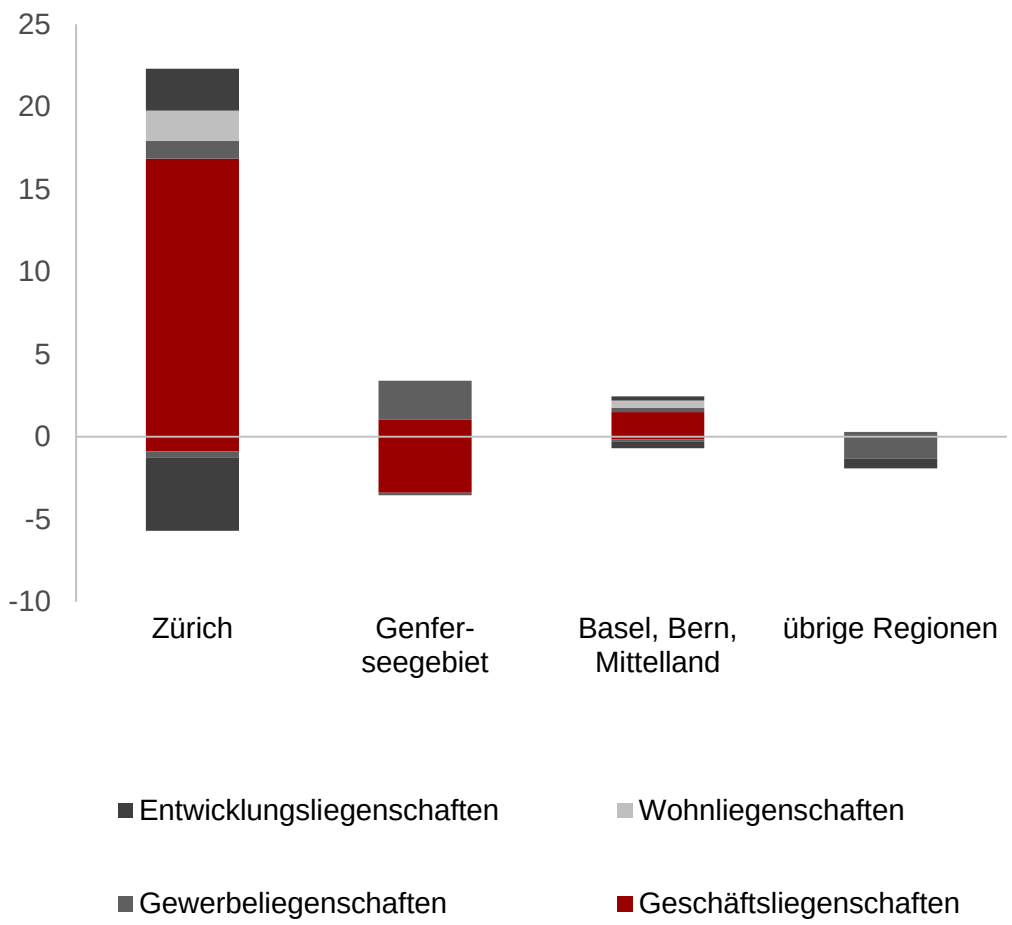
		2018	2019	Δ
Liegenschaftsertrag	Mio. CHF	88.0	82.8	-5.8%
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	82.0	7.4	
Übriger Erfolg	Mio. CHF	4.5	4.8	
Total betrieblicher Ertrag	Mio. CHF	**174.5**	**95.0**	
Liegenschaftsaufwand	Mio. CHF	9.7	8.9	-8.3%
Personal- und Administrationsaufwand	Mio. CHF	14.3	13.8	
Total betrieblicher Aufwand	Mio. CHF	**24.0**	**22.7**	
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	16.2	16.6	
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	166.7	**88.9**	

Ø der Diskontierungssätze der Renditeliegenschaften um 21 bp gesunken



Unterschiede in der Bewertung nach Liegenschaftsart und Region



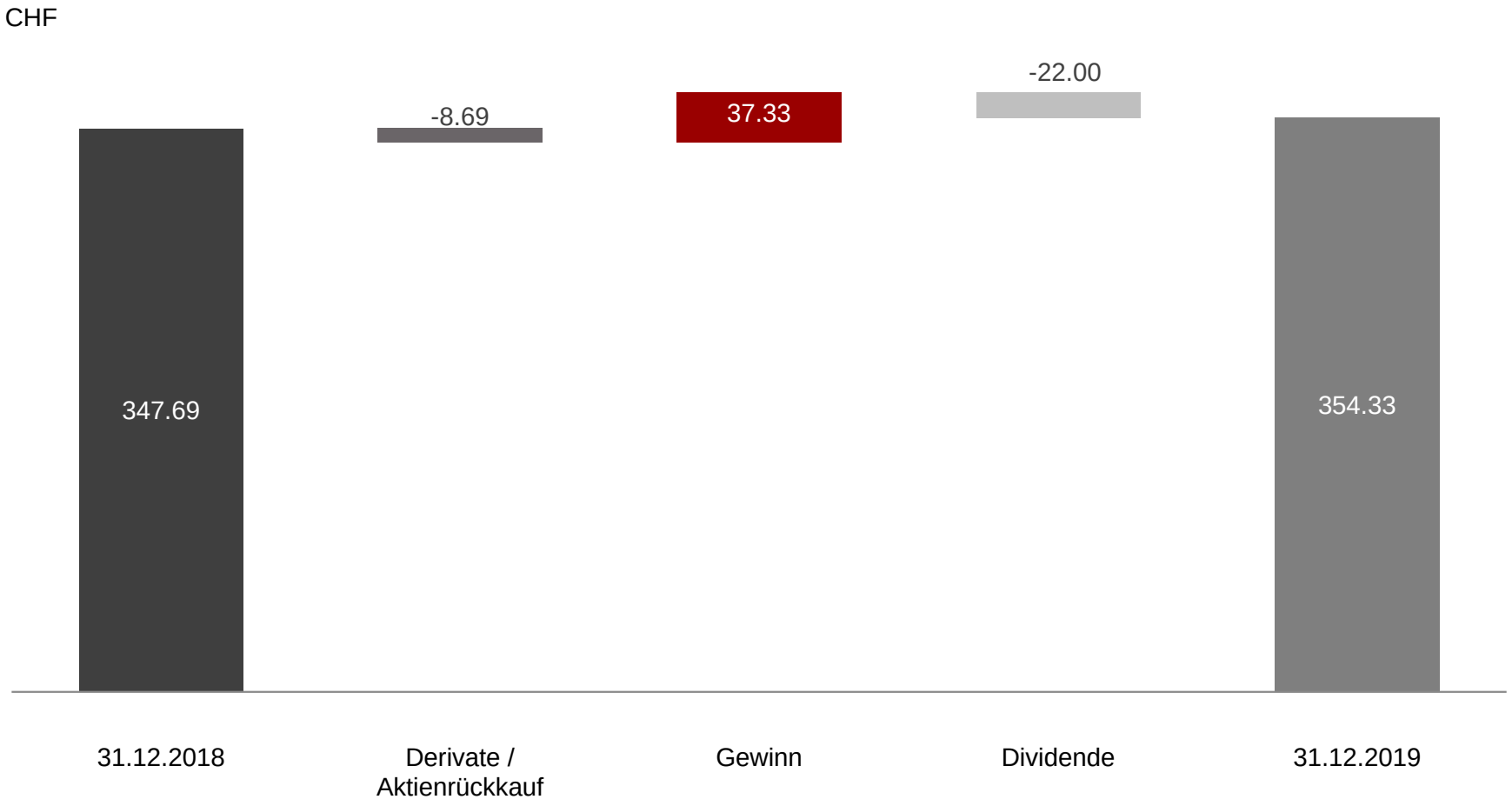


Reingewinn wegen tieferer Verkaufsgewinne gesunken

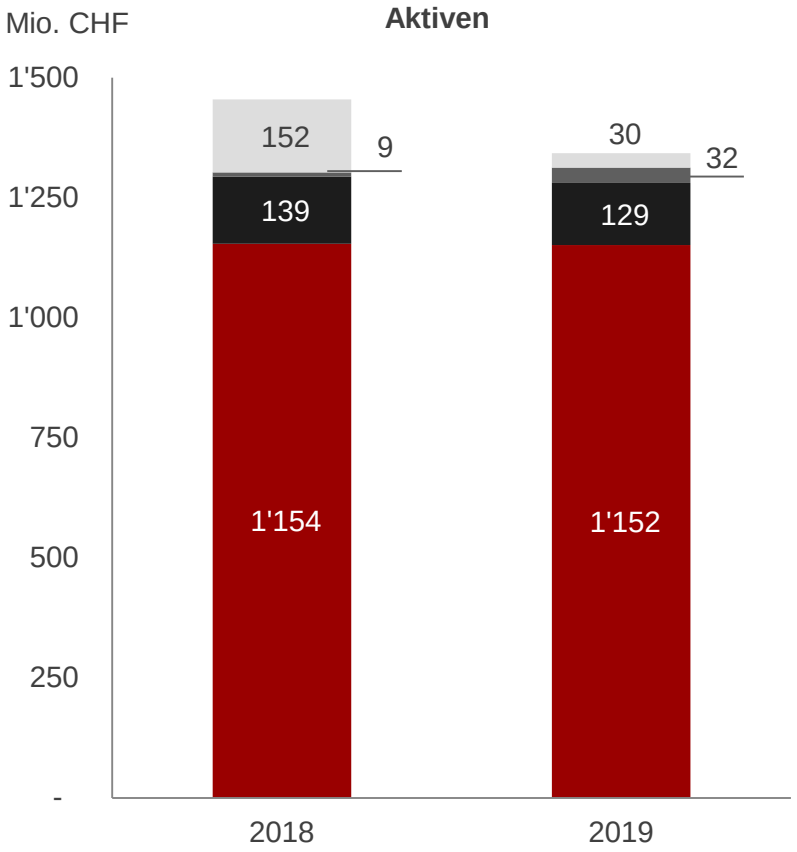
		2018	2019	Δ
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	166.7	88.9	
Finanzertrag	Mio. CHF	0.2	0.1	
Finanzaufwand	Mio. CHF	-12.5	-9.9	-20.3%
Ertragssteuern	Mio. CHF	-34.8	-8.1	
Reingewinn	**Mio. CHF**	**119.6**	**71.0**	**-40.6%**
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen[1)]	Mio. CHF	107.1	57.9	-45.9%
Gewinn pro Aktie	CHF	59.84	37.33	-37.6%
Gewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen[1)]	CHF	53.60	30.45	-43.2%

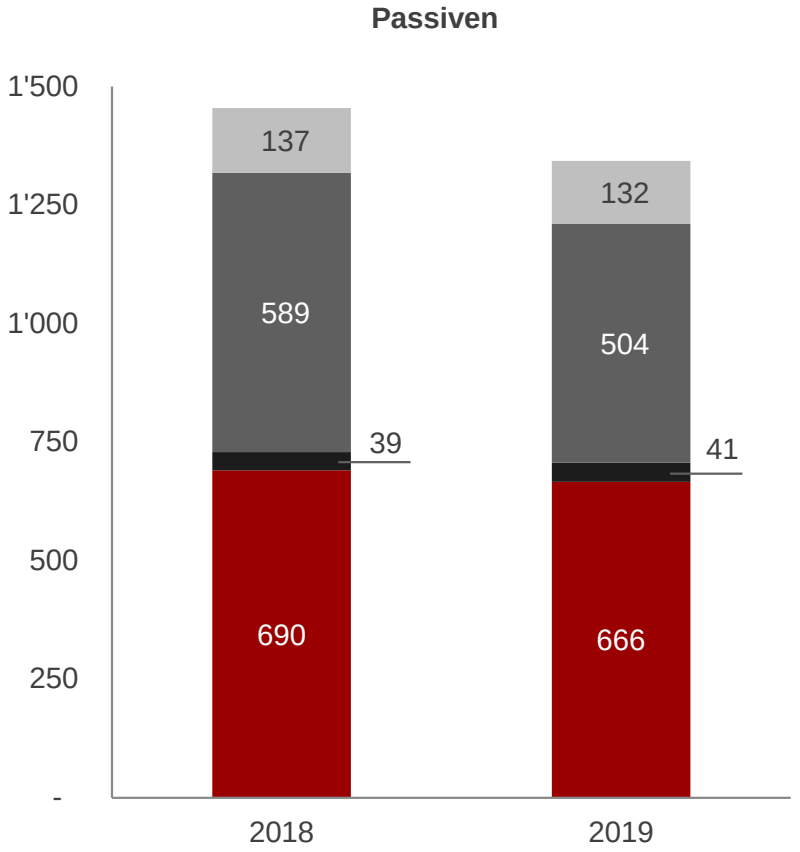
[1)] Unter Berücksichtigung latenter Steuern

Steigerung des NAV um 1.9% trotz Ausschüttung und Aktienrückkauf



Portfolio stabil und Reduktion der Verschuldung





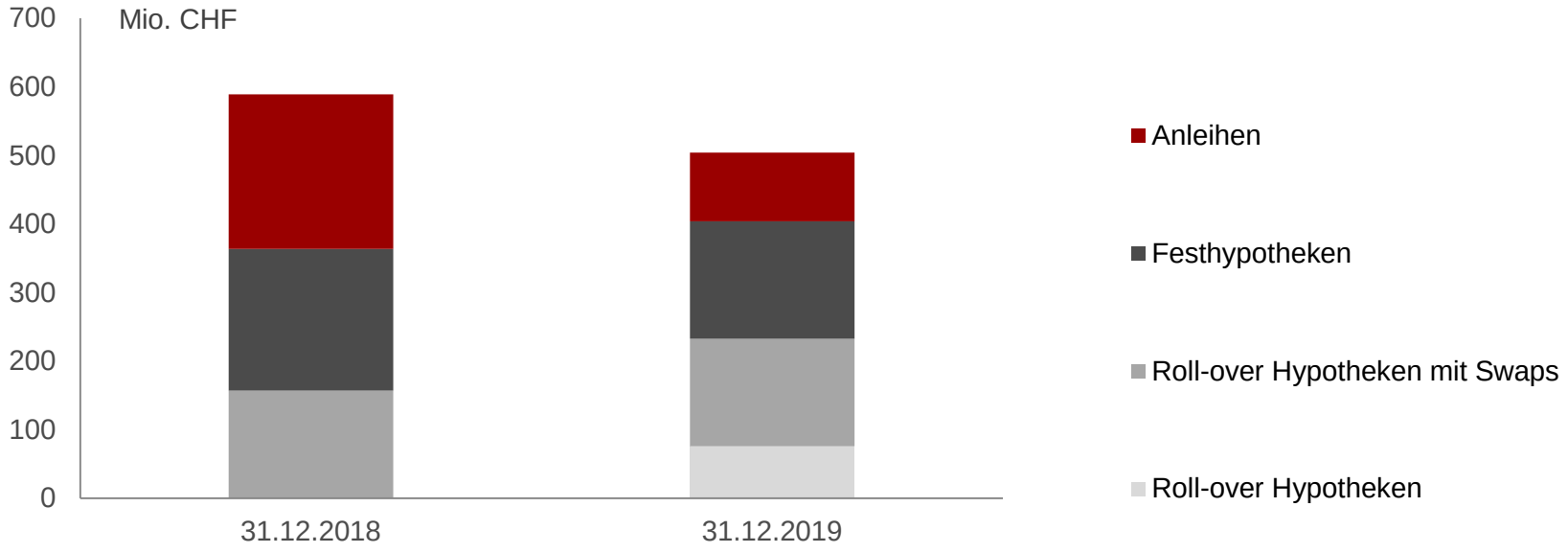
- Liquidität und übrige Aktiven
- Promotionsliegenschaften
- Entwicklungsliegenschaften
- Renditeliegenschaften

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

intershop

Eigenkapitalquote von 50%

		31.12.2018	31.12.2019
EK-Quote		47.4%	**49.6%**
Loan-to-value (LTV)		45.2%	38.4%
Verzinsliches Fremdkapital	Mio. CHF	589	504

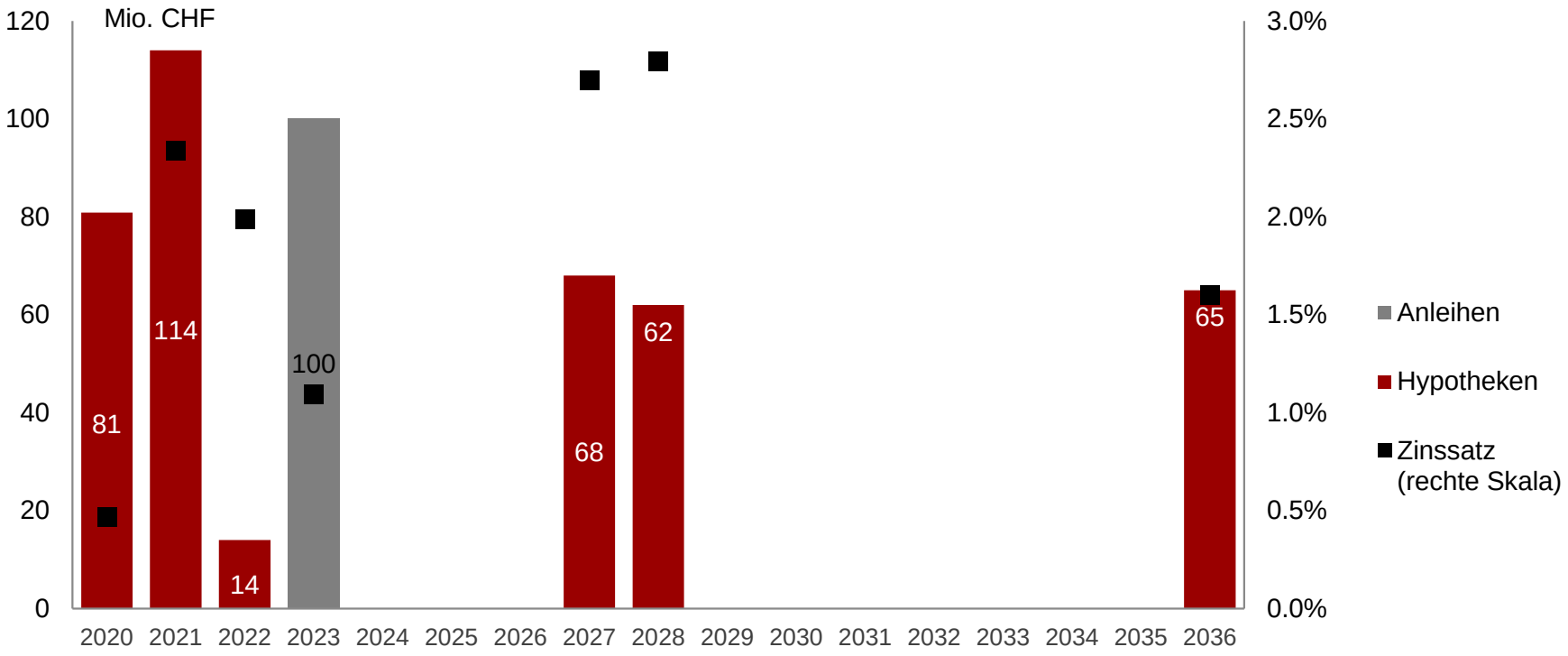


Nicht genutzte Kreditlinien von CHF 133 Mio.

Nicht belehnte Liegenschaften von CHF 433 Mio.

Alle Covenants eingehalten

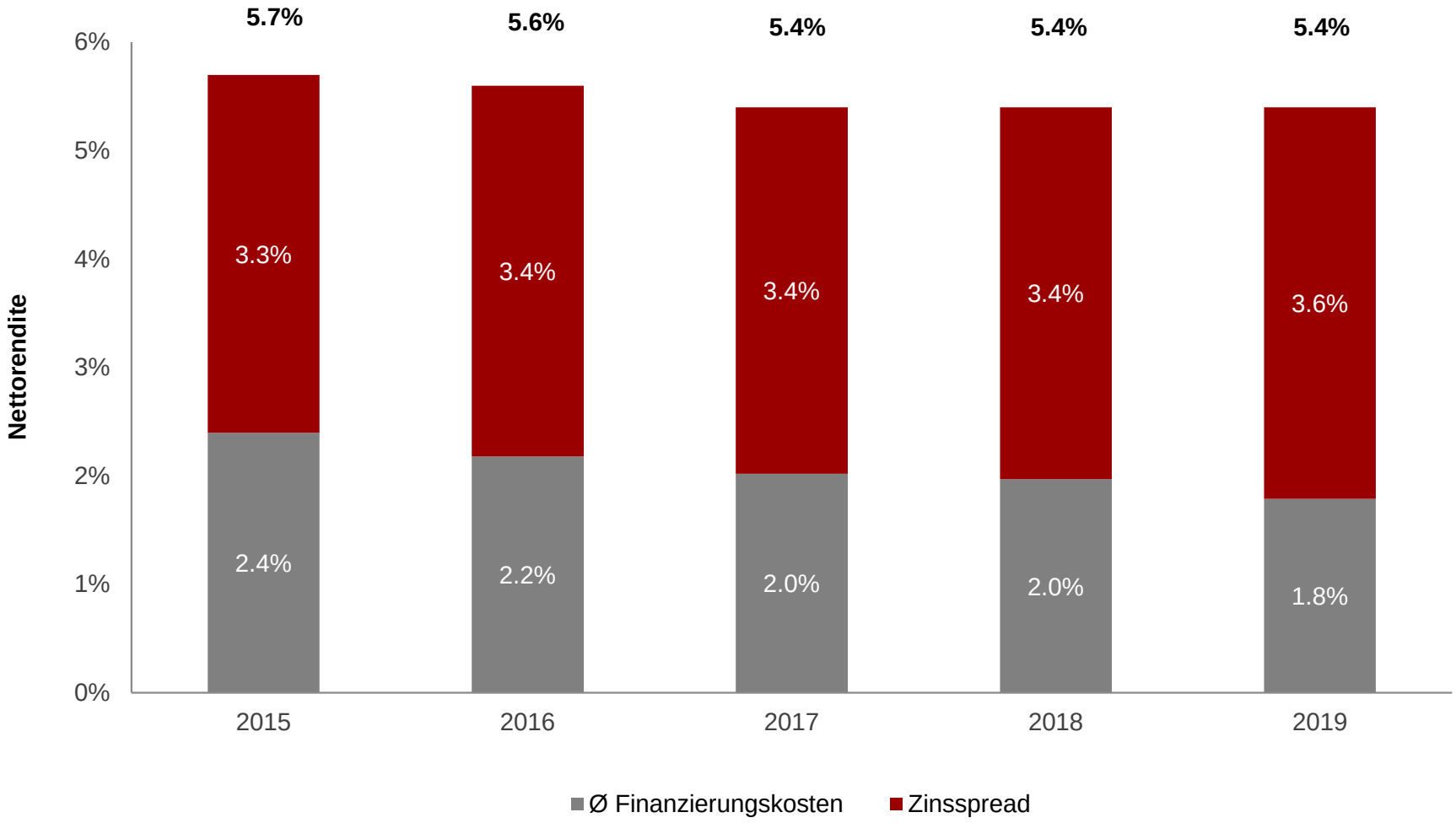
Ø Zinssatz um 18 Basispunkte gesenkt



inkl. Anschlussfinanzierungen		2018	2019
Ø Zinssatz am Bilanzstichtag		1.97%	1.79%
Ø Zinsbindungsdauer	Jahre	5.3	5.3

Zinssätze berücksichtigen Effekt aus negativen Zinsen

Zinsspread auf 360 Basispunkte erhöht



Nachhaltigkeitsbericht 2019

Darstellung des Verständnisses der integrierten Wertschöpfung und der wesentlichen Themen in allen Dimensionen der Nachhaltigkeit

NACHHALTIGKEIT

WIRTSCHAFT

Rentabilität vor Wachstum

Hohe Attraktivität
für Investoren

UMWELT

Objektfokussierte
Ressourcenoptimierung

- Renditeliegenschaften
- Entwicklungsliegenschaften

SOZIALES

Verantwortungsvolle
Geschäftstätigkeit

Attraktiver Arbeitgeber

Nachhaltigkeitsbericht 2019

Kernthemen Umwelt 2019

Genf – Rue de Lausanne

Sanierung gemäss SNBS-Standard

SNBS
Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz
Standard Construction durable Suisse

Baden – Römerstrasse

Planung von rund 80 Eigentumswohnungen gemäss Minergie-Standard

MINERGIE®

Industriepark – Oberwinterthur

Altlastenentsorgung ca. 8’000 Tonnen

Umweltdaten 2019*		2018	2019	
Wärmeintensität	kwh/m^2	96	93	↘
Stromintensität	kwh/m^2	17	17	→
CO_2-Intensität	kCO_2e/m^2	23	22	↘
Wasserintensität	m^3/m^2	0.70	0.72	↗

* Basis: 76% der Renditeliegenschaften

intershop

Highlights aus finanzieller Sicht

8.9%
Eigenkapitalrendite ohne Bewertungsveränderungen

10.9%
Eigenkapitalrendite mit Bewertungsveränderungen

5.4%
Nettorendite

Wesentliches Element für die Ausschüttung

3.8%
Dividendenrendite

Basis: Dividende 2019 von CHF 25 pro Aktie

49.6%
Eigenkapitalquote

38.4% LTV

1.79%
Durchschnittlicher Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten

durchschnittliche Zinsbindung 5.3 Jahre

20.7%
Total Return 2019

Ausblick 2020

Mietertrag verkaufsbedingt und aufgrund von Entwicklungen nochmals leicht rückläufig

Leerstandsquote der Renditeliegenschaften per Jahresende im Bereich von 10% erwartet

Abhängig vom Baufortschritt bei der «Gellertstrasse» in Basel ist die Vereinnahmung erster Gewinnbeiträge aus dem Verkauf von Wohnungen denkbar. Die Höhe weiterer Verkaufsgewinne ist abhängig von allfälligen Verkäufen.

Der Transaktionsmarkt wird eng verfolgt, und Opportunitäten für attraktive Verkäufe oder Akquisitionen mit Mehrwertpotenzial werden wahrgenommen.

Finanzaufwand auf nun tieferem Niveau stabil

Wegen Steuerreform tiefer Steueraufwand 2019 wird sich normalisieren

Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften nicht prognostizierbar

Im Mehrjahresdurchschnitt wird weiterhin eine Eigenkapitalrentabilität von mindestens 8% p. a. angestrebt

Gesamthaft erneut erfreulicher operativer Abschluss erwartet, der die Beibehaltung der attraktiven Dividendenpolitik ermöglichen sollte

57. ordentliche Generalversammlung

Ausgewählte Traktanden

Ausschüttungsantrag: CHF 25.00 pro Aktie

Wiederwahl als Verwaltungsrat sowie Wahl in den Vergütungsausschuss von

Dieter Marmet

Ernst Schaufelberger

Kurt Ritz

Wiederwahl von Dieter Marmet als Präsident

Unveränderte maximale Entschädigungen für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung beantragt

Wiederwahl PwC als Revisionsstelle

Donnerstag,
2. April 2020

16.00 Uhr

Cigarettenfabrik/
Eventhalle 268

Sihlquai 268
8005 Zürich

Ihre Ansprechpartner

Dieter Marmet
Präsident des Verwaltungsrats

Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer

Thomas Kaul
Chief Financial Officer

	+41 44 544 10 00	+41 44 544 10 00	+41 44 544 10 00
	dieter.marmet@intershop.ch	cyrill.schneuwly@intershop.ch	thomas.kaul@intershop.ch

intershop