








Präsentation des  
Halbjahresergebnisses  
der Intershop Holding AG

2015



## Wesentliche operative Ereignisse

-  Reingewinn von CHF 29.2 Mio. (Vorjahr: CHF 24.5 Mio.)
-  Alle 27 Eigentumswohnungen des Promotionsprojekts «eden5» in Zürich im Juni den Käufern übergeben
-  Planungsfortschritte bei den Entwicklungsprojekten in Au-Wädenswil und Basel
-  Keine Käufe und Verkäufe von Rendite- und Entwicklungliegenschaften
-  Leerstandsquote stieg im 1. Semester 2015 leicht um 0.5 Prozentpunkte auf 11.5% an
-  Erfolgreiche Platzierung einer Anleihe von CHF 100 Mio. zur weiteren Diversifikation der Fremdfinanzierung
-  Umtausch von Inhaber- in Namenaktien vollzogen

## Wichtige Kennzahlen im Überblick

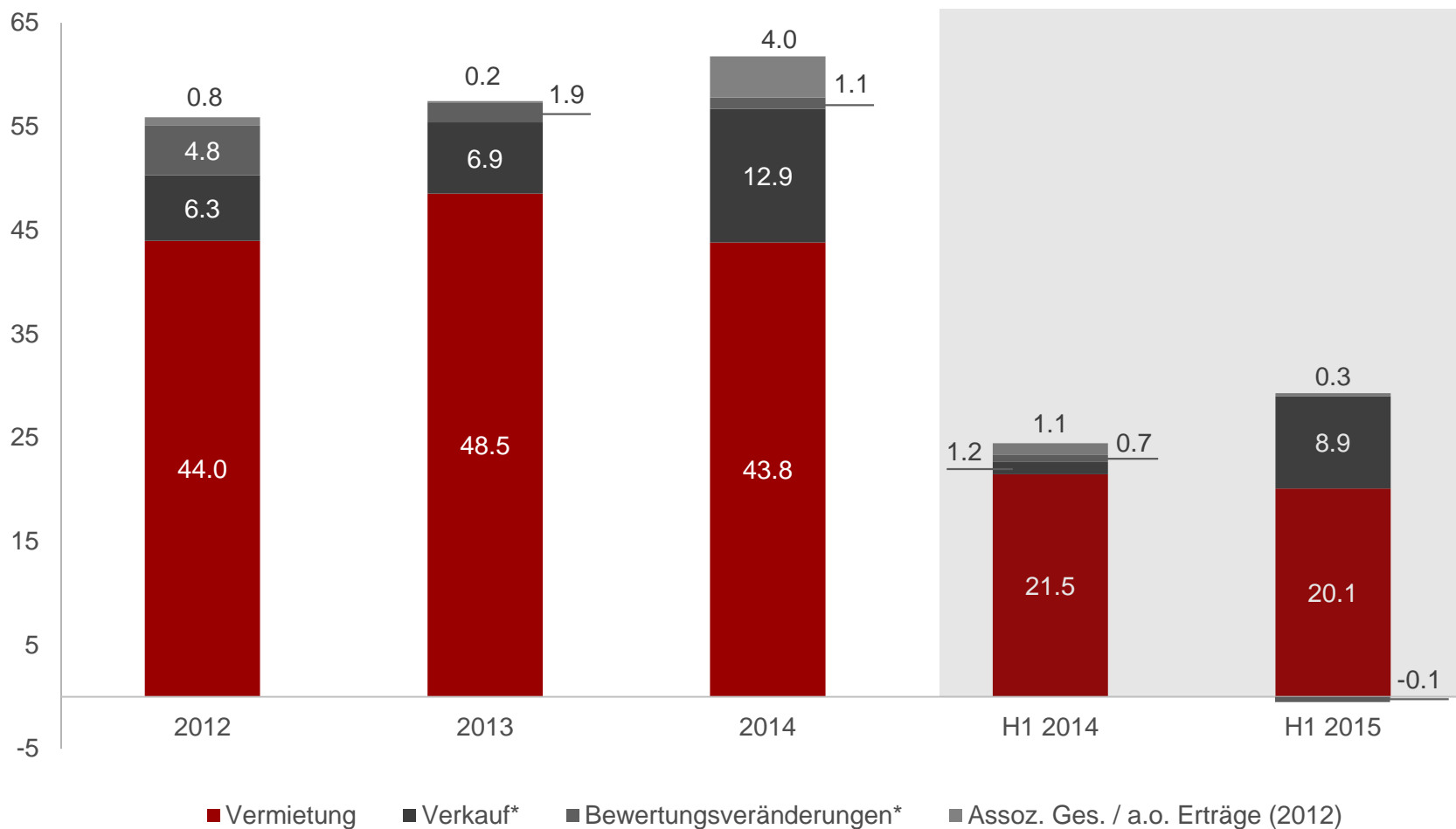
|  |          | 30.06.2015 | 30.06.2014 | Δ      |
|--|----------|------------|------------|--------|
| Reingewinn   | Mio. CHF | 29.2       | 24.5       | +19.3% |
| Reingewinn pro Aktie                                 | CHF      | 14.60      | 11.94      | +22.3% |
| Reingewinn pro Aktie (exkl. Bewertungsveränderungen) | CHF      | 14.65      | 11.61      | +26.2% |
| Eigenkapital <sup>1)</sup>                           | Mio. CHF | 531.0      | 543.4      |        |
| Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>1)</sup>           | CHF      | 265.48     | 271.70     |        |
| Eigenkapitalrendite                                  |          | 10.9%      | 9.2%       |        |
| Bruttorendite <sup>1) 2)</sup>                       |          | 6.6%       | 6.5%       |        |
| Nettorendite <sup>1) 2)</sup>                        |          | 5.7%       | 5.6%       |        |
| Leerstandsquote <sup>1) 2)</sup>                     |          | 11.5%      | 11.0%      |        |

<sup>1)</sup> Per 30.06.2015 und 31.12.2014

<sup>2)</sup> Renditeliegenschaften

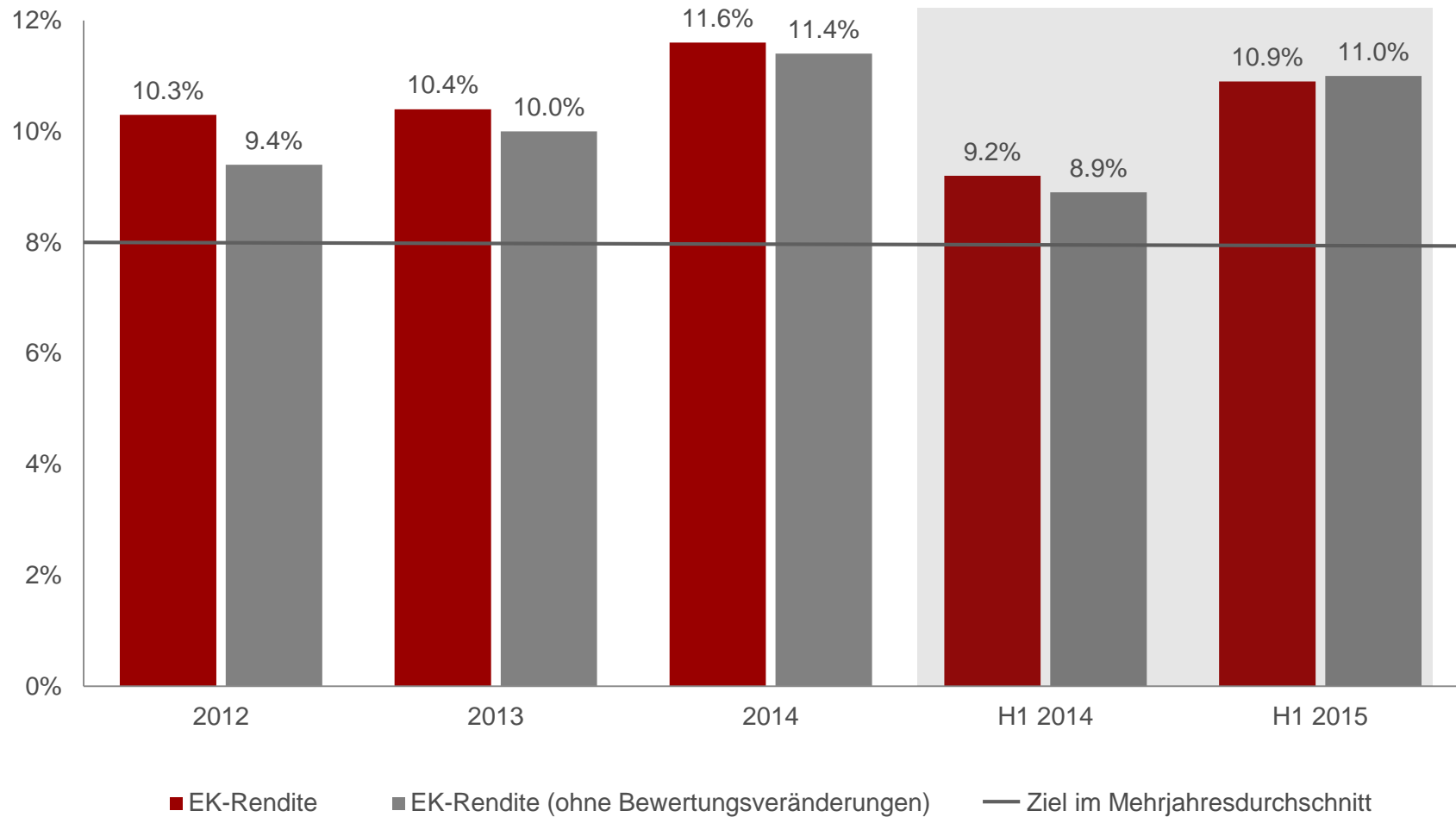
## Überwiegender Teil des Reingewinns aus Vermietung

Mio. CHF

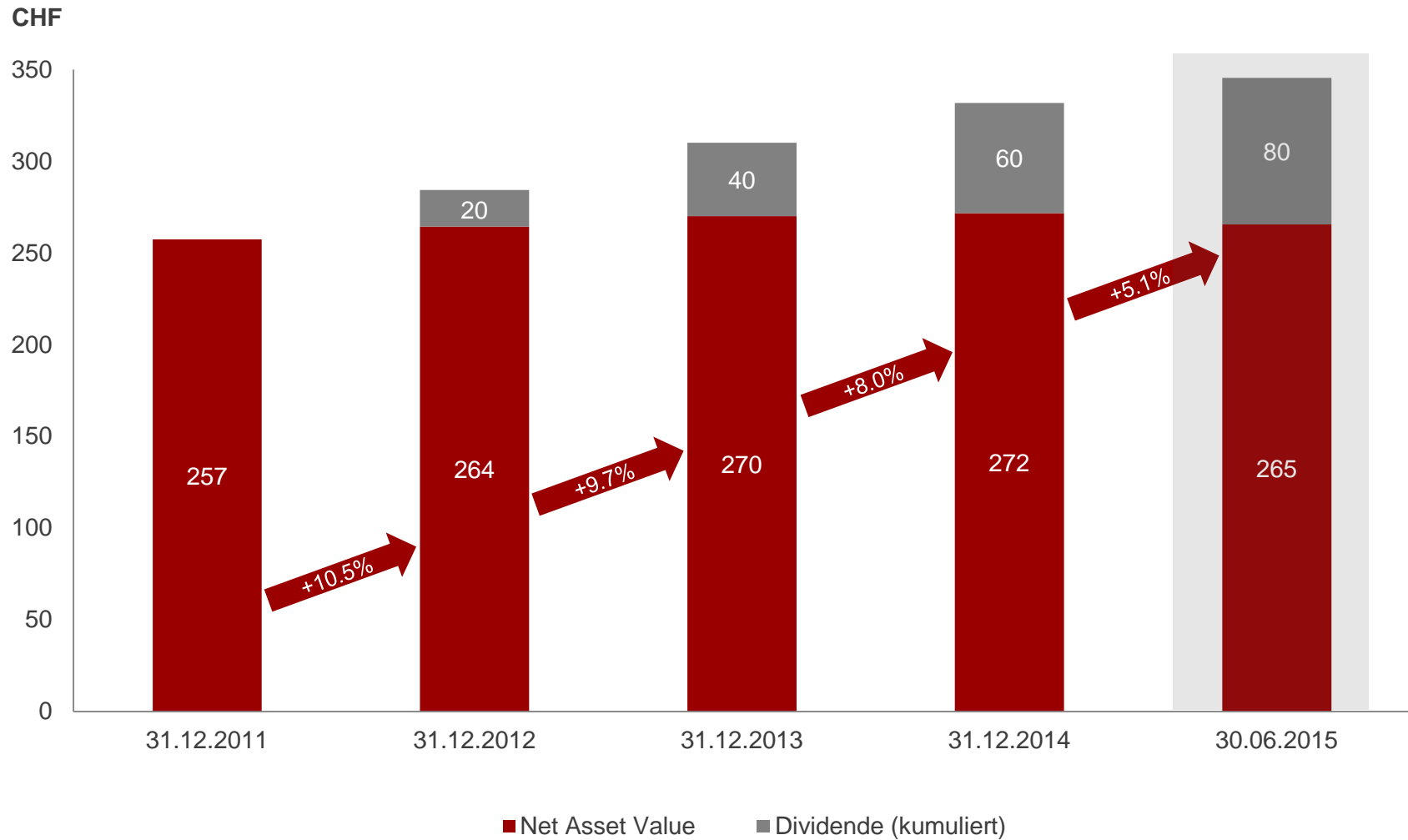


\* Latenter Steueraufwand zum durchschnittlichen Steuersatz

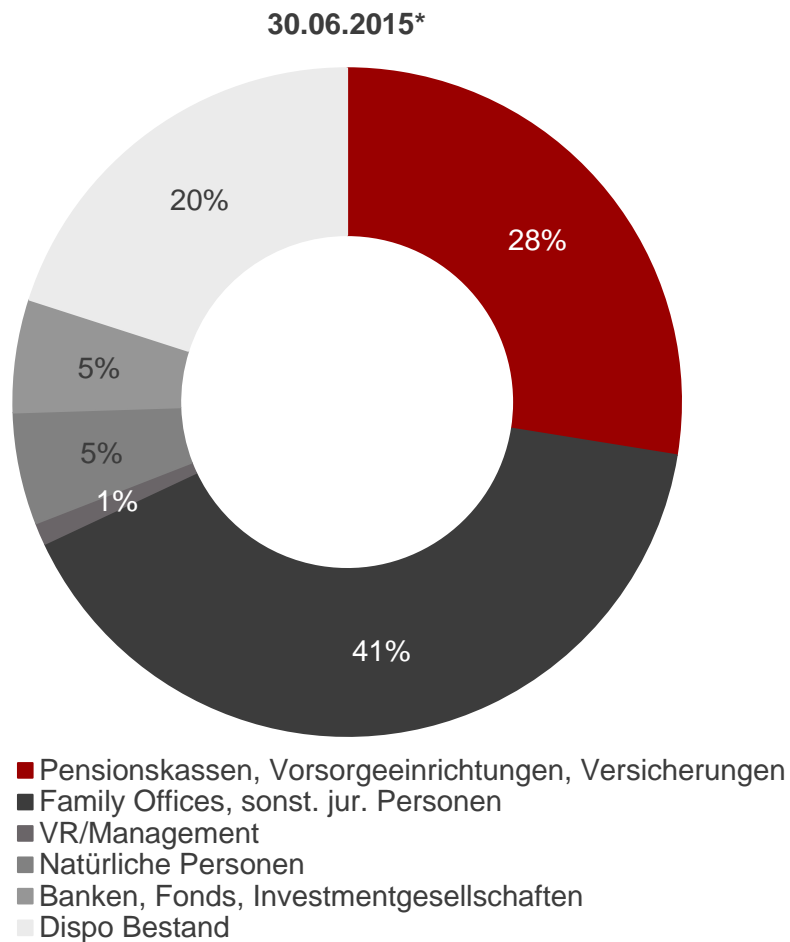
## Eigenkapitalrentabilität deutlich über 10%



## Net Asset Value pro Aktie aufgrund der Dividende leicht rückläufig



## Aktionärsstruktur per 30.06.2015



\* stichtagsbezogen

 Rund 1'100 eingetragene Aktionäre

 97% der eingetragenen Aktionäre haben Domizil in der Schweiz

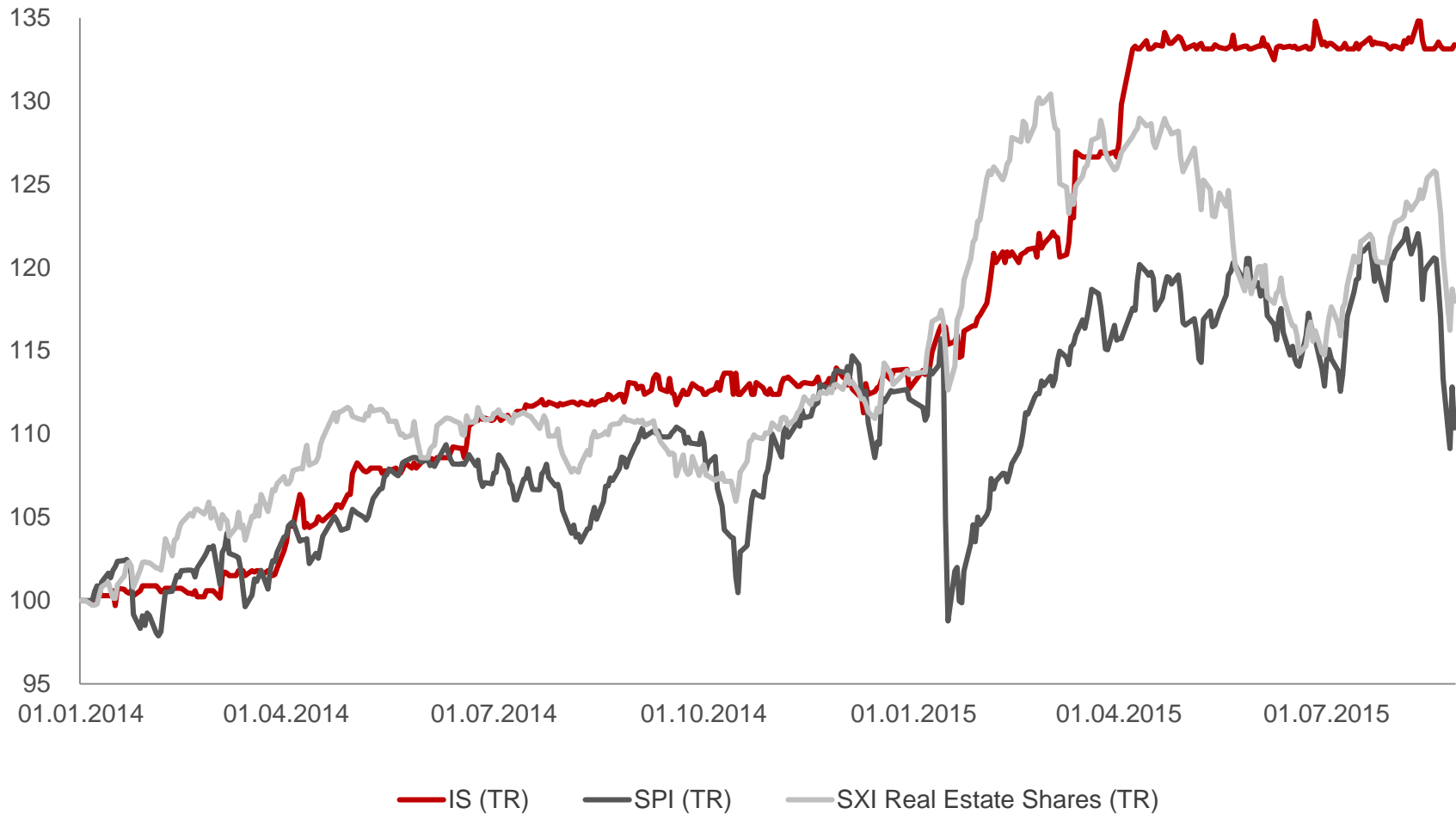
 Meldepflichtige Transaktionen:

09.01.2015 Grupal Holding AG unterschritt 3%

29.01.2015 AXA Leben AG überschritt 3%

## SXI Real Estate Shares und SPI deutlich übertroffen

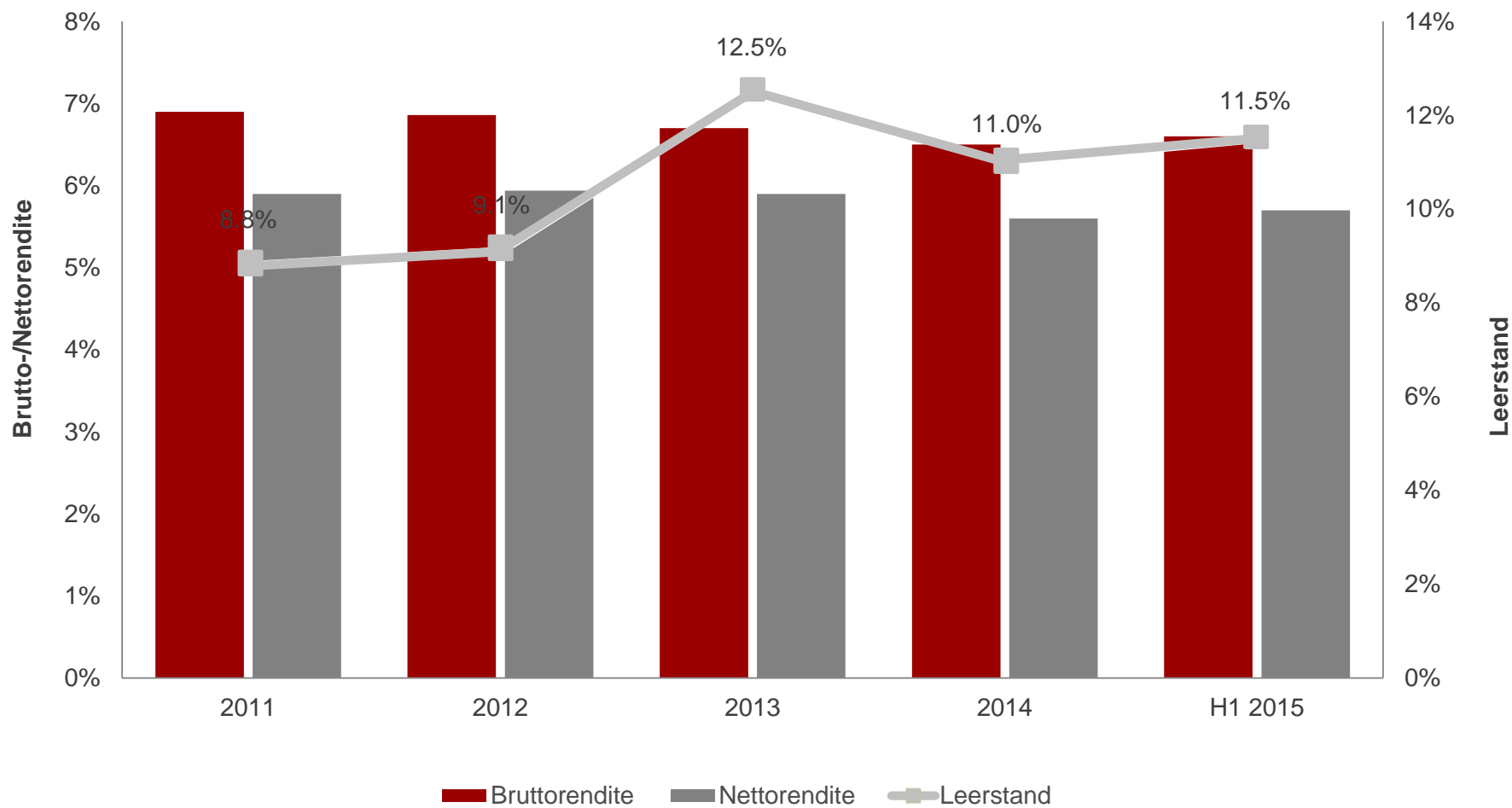
Dividenden reinvestiert, indexiert



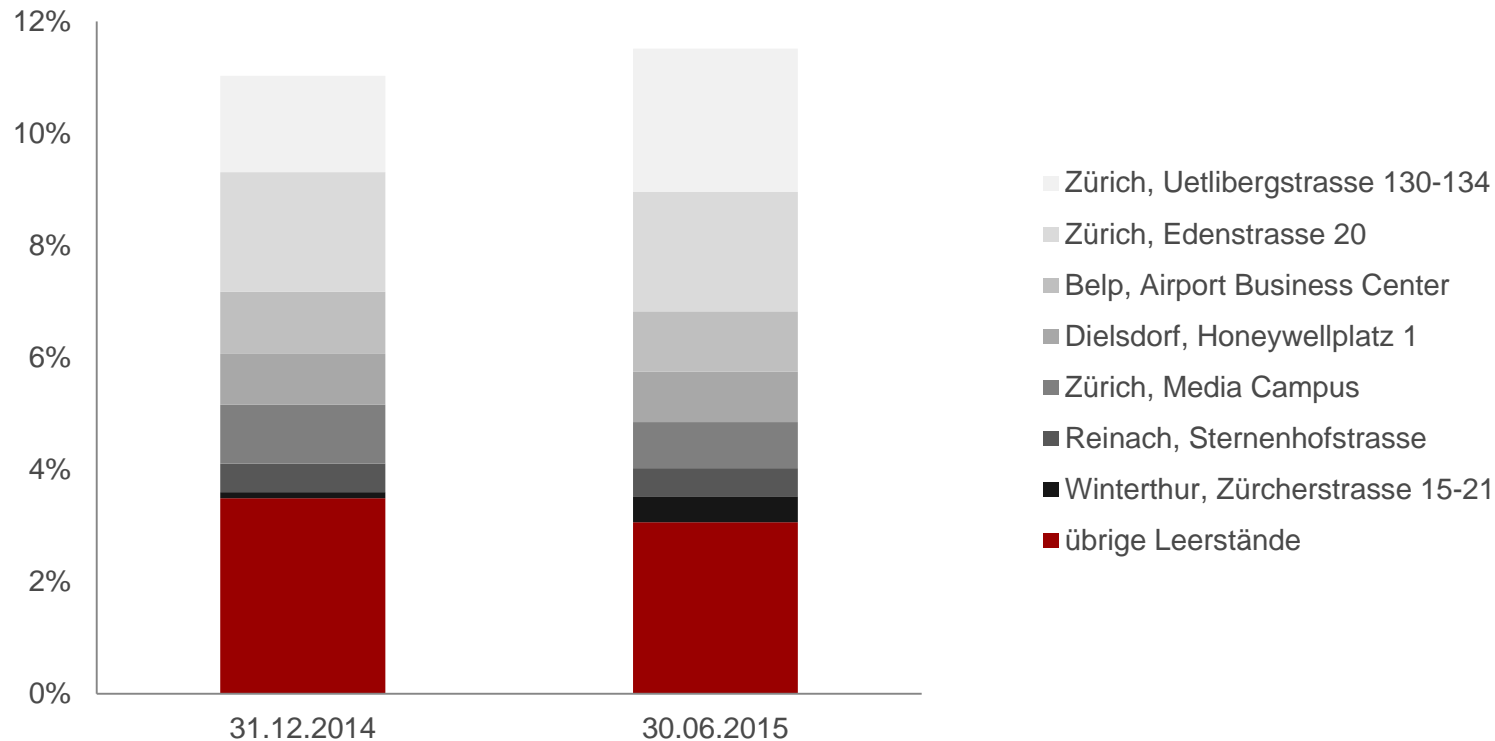
Quelle: Bloomberg






## Mit 5.7% Nettorendite weiterhin hohe Portfoliorentabilität

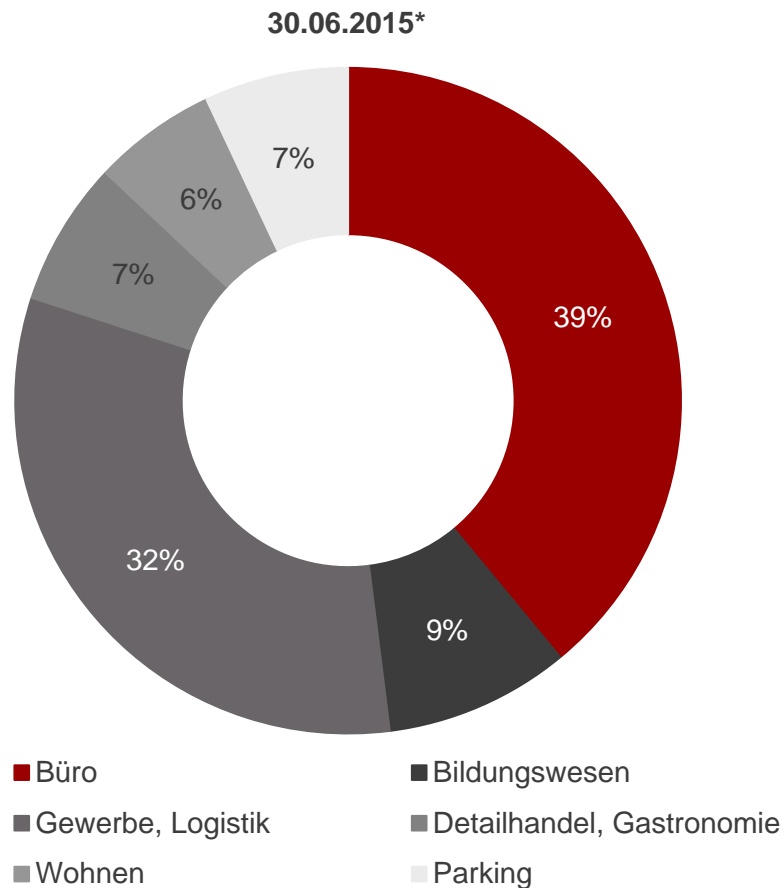


## Leichter Anstieg der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften



-  Leichter Anstieg des Leerstands in einem anspruchsvollen Markt
-  Zürich, Edenstrasse 20: Vermietung von 2'000 m<sup>2</sup> per 01.10.2015
-  Zürich, Uetlibergstrasse: Erste Vermietungserfolge, aber weitere Kündigungen zu verzeichnen

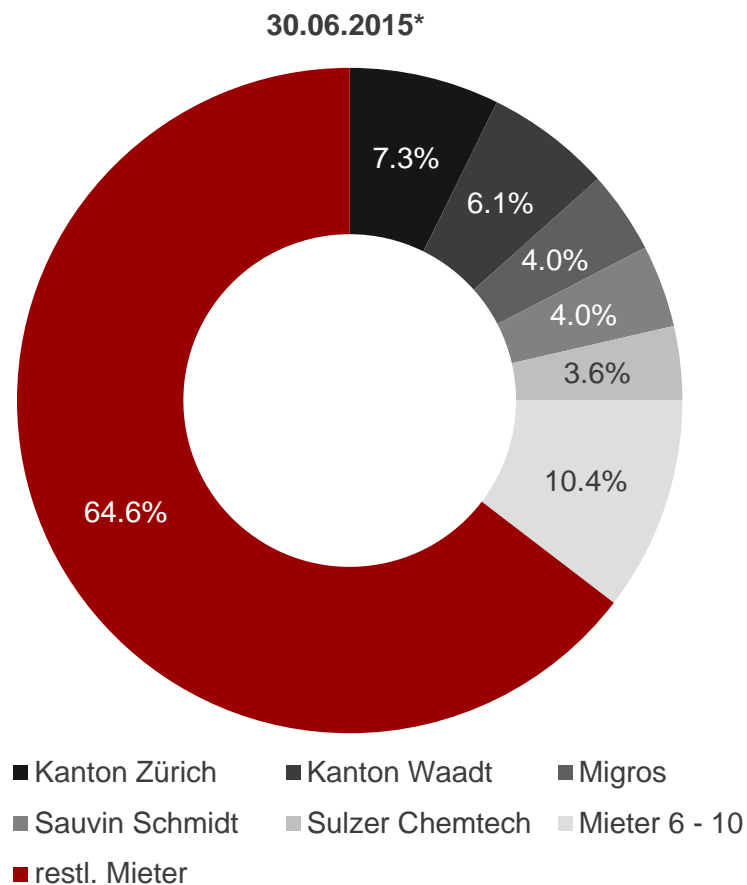
## Diversifikation bezüglich Nutzungsart nahezu unverändert



- Diversifikation der Erträge
- Gewerbe und Logistik als stabiles Element
- Bildungswesen als zukunftsweisendes Segment
- Detailhandel
  - keine Shopping-Center mehr
  - ausschliesslich Erdgeschoss-Nutzungen

\* stichtagsbezogen


## Diversifizierter Mietermix mit bonitätsstarken Hauptmietern




- Anteil öffentliche Hand knapp 17%
- Kanton Zürich mit stabilem und Kanton Waadt mit leicht steigendem Anteil
- Kanton Zürich: ein Mieter – verschiedene Nutzer
  - KV Business School
  - Kantonsarchäologie und Denkmalpflege
  - Amt für Wirtschaft und Arbeit: RAV
  - Berufsfachschule Winterthur
  - weitere

\* stichtagsbezogen



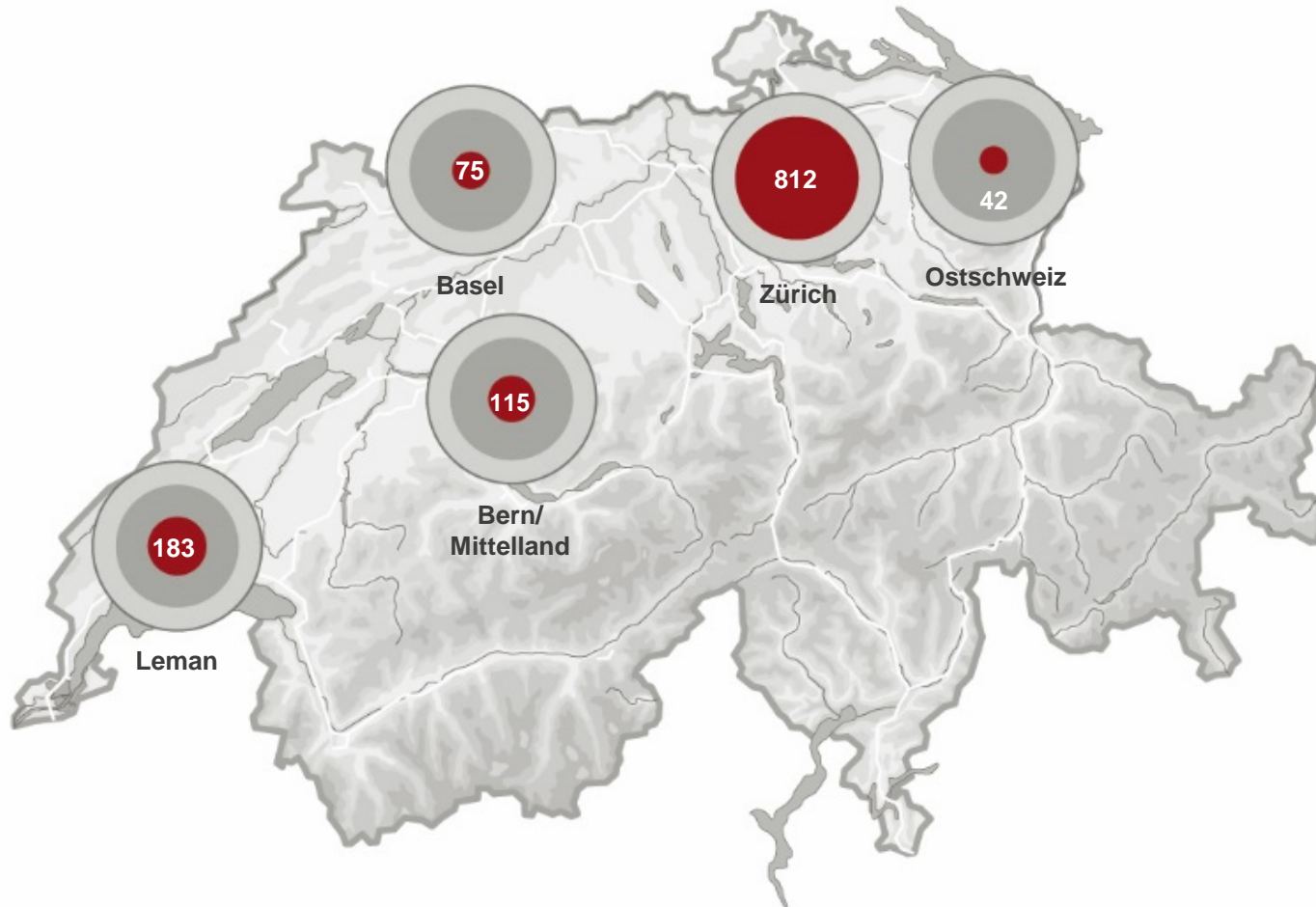
 Erstellung von 27 Eigentumswohnungen

 Übergabe der Wohnungen an die Käufer im Juni 2015 abgeschlossen

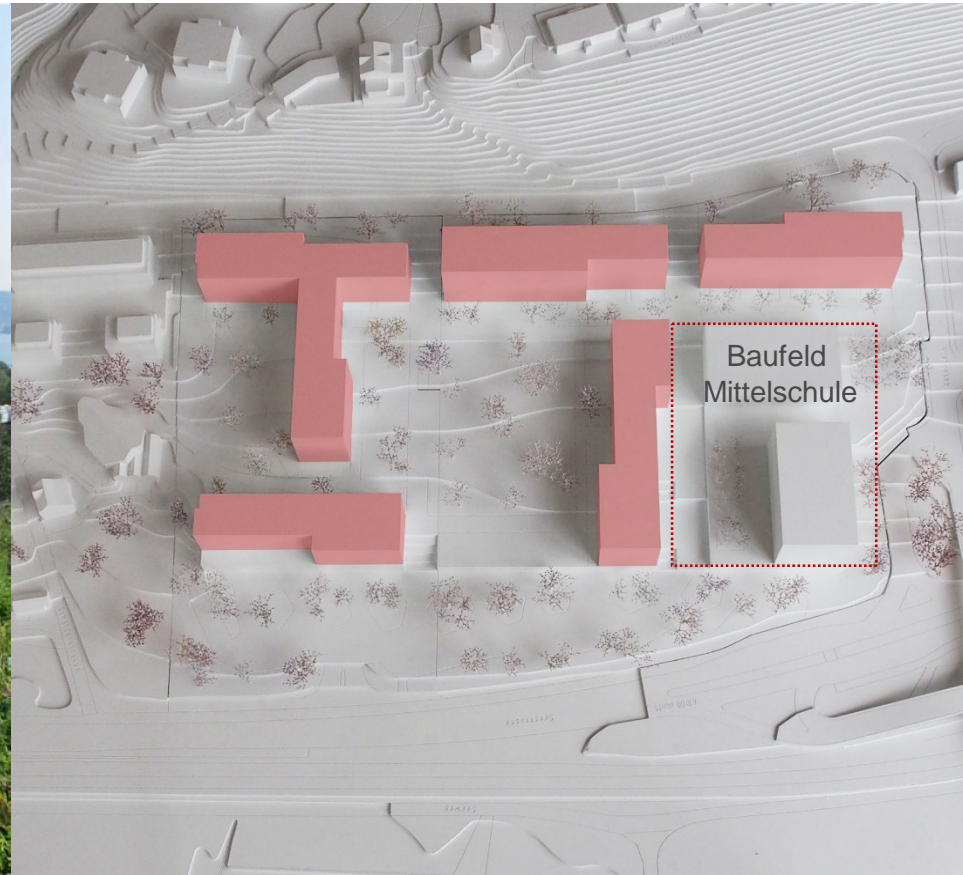



## Diversifiziertes Schweizer Portfolio mit Fokus auf die Region Zürich


30.06.2015 (Mio. CHF)



## Entwicklung – Au-Wädenswil «AuPark»




 Städtebaulicher Architekturwettbewerb 2013;  
Gestaltungsplan und Bau- und Zonenplanordnung  
wurden im Juni 2015 eingegeben


 Bewerbung als neuer Standort der geplanten  
«Mittelschule Zimmerberg» Ende Februar 2015 ein-  
gereicht






 Denkmalgeschütztes «Philips»-Haus aus den 50er Jahren soll umfassend saniert werden



 Sanierungsarbeiten starteten Ende März 2015



 Mit der Sanierung wird das Nachhaltigkeitslabel «LEED GOLD» angestrebt

 Erster Mietvertrag über ein Stockwerk unterzeichnet

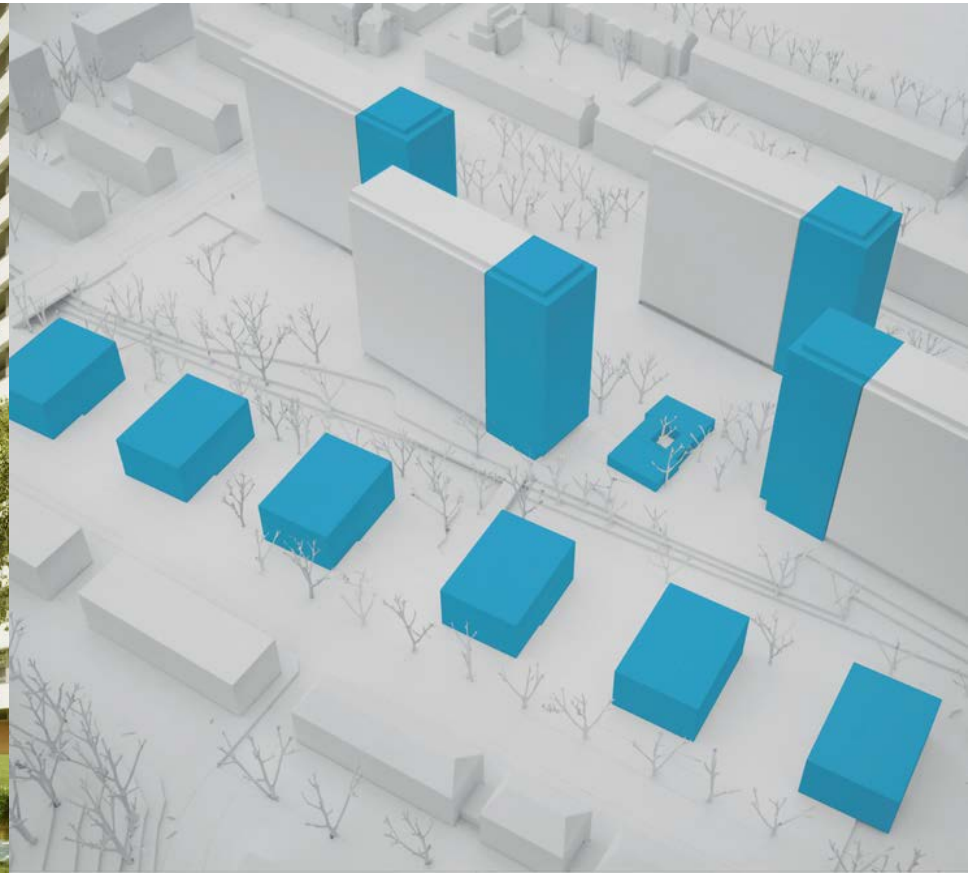
## Entwicklung – Kilchberg, Dorf- / Schlossmattstrasse





-  Erstellung von 18 Mietwohnungen
-  Beginn der Bauarbeiten im November 2014


-  Planmässiger Verlauf der Bauarbeiten
-  Bauvollendung voraussichtlich im 2. Semester 2016

## Entwicklung – Basel «De Bary-Areal» = «Albanteich-Promenade»



 Projektierung in Zusammenarbeit mit den beiden Eigentümern der anderen Häuser auf dem Areal

 Überbauungsplans mit dem Ziel einer höheren Ausnutzung (Verdichtung)

 Die Eigentümer wollen gesamthaft rund 200 zusätzliche Wohnungen erstellen

 Öffentliche Auflage des Überbauungsplans erfolgte ([www.albanteich-promenade.ch](http://www.albanteich-promenade.ch))

## Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen von CHF 11.9 Mio. dank «eden5»

|                                      |                 | 30.06.2015  | 30.06.2014  | Δ            |
|--------------------------------------|-----------------|-------------|-------------|--------------|
| Liegenschaftsertrag                  | Mio. CHF        | 41.7        | 42.2        | -1.2%        |
| Erfolg aus Verkauf                   | Mio. CHF        | 11.9        | 1.6         |              |
| Übriger Erfolg                       | Mio. CHF        | 1.4         | 1.4         |              |
| <b>Total betrieblicher Ertrag</b>    | <b>Mio. CHF</b> | <b>55.0</b> | <b>45.2</b> |              |
| Liegenschaftsaufwand                 | Mio. CHF        | 4.7         | 4.7         |              |
| Personal- und Administrationsaufwand | Mio. CHF        | 6.0         | 5.6         |              |
| <b>Total betrieblicher Aufwand</b>   | <b>Mio. CHF</b> | <b>10.7</b> | <b>10.2</b> |              |
| Bewertungsveränderungen              | Mio. CHF        | -0.1        | 0.9         |              |
| <b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>       | <b>Mio. CHF</b> | <b>44.2</b> | <b>35.9</b> | <b>23.1%</b> |

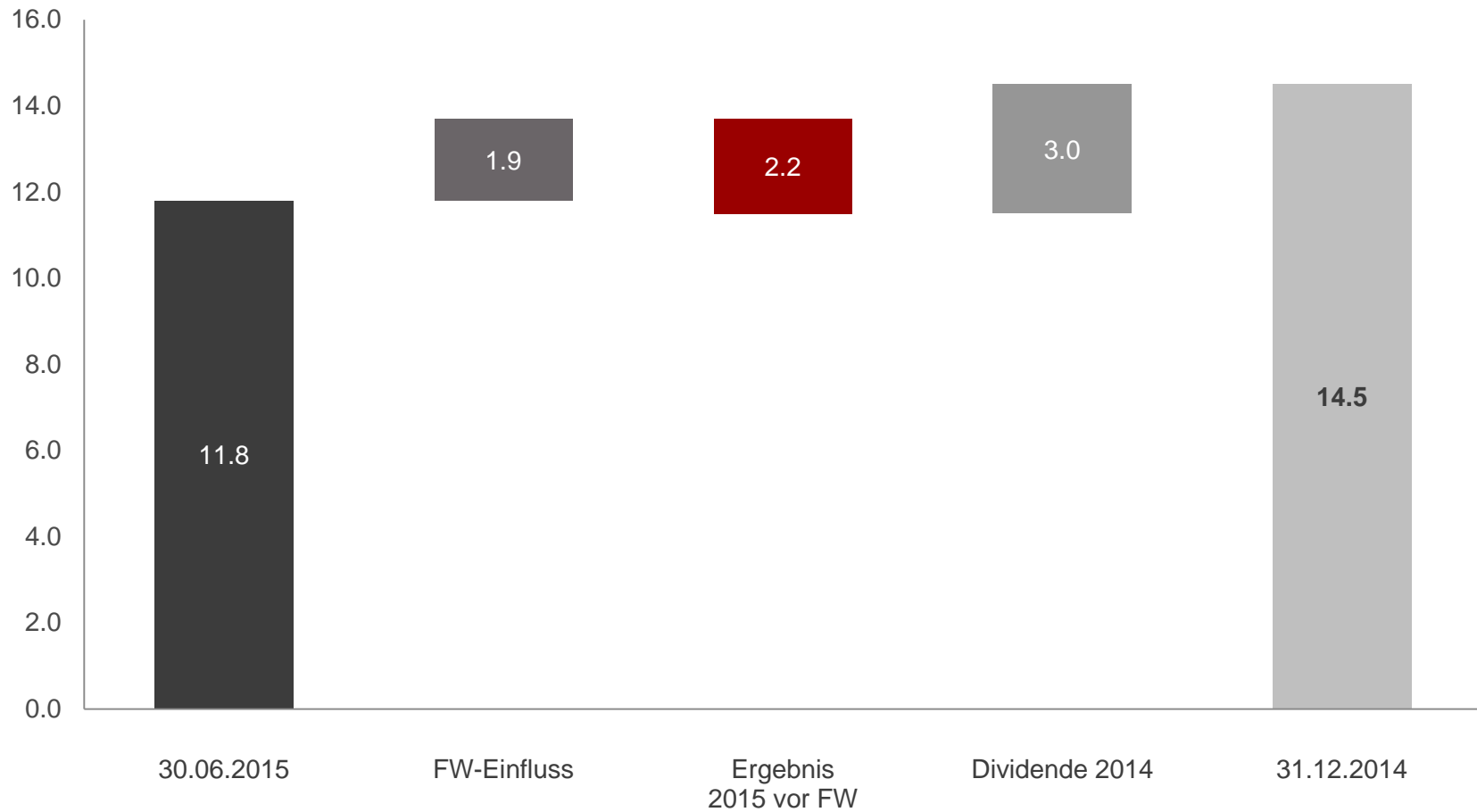
## Reingewinn um 19% gesteigert

|  |                 | 30.06.2015  | 30.06.2014  | Δ            |
|--|-----------------|-------------|-------------|--------------|
| Betriebsergebnis (EBIT)  | Mio. CHF        | 44.2        | 35.9        |              |
| Finanzergebnis (netto)   | Mio. CHF        | -7.3        | -7.2        |              |
| Ergebnis assoziierte Gesellschaft                                  | Mio. CHF        | 0.3         | 1.1         |              |
| Ertragssteuern   | Mio. CHF        | -8.0        | -5.4        |              |
| <b>Reingewinn</b>  | <b>Mio. CHF</b> | <b>29.2</b> | <b>24.5</b> | <b>19.2%</b> |
| Reingewinn (exkl. Bewertungsveränderungen) <sup>1)</sup>           | Mio. CHF        | 29.3        | 23.8        |              |
| Reingewinn pro Aktie   | CHF             | 14.60       | 11.94       | 22.3%        |
| Reingewinn pro Aktie (exkl. Bewertungsveränderungen) <sup>1)</sup> | CHF             | 14.65       | 11.61       | 26.2%        |

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

## Erfolgsbeitrag von Corestate Capital AG trotz Währungsverlust

Entwicklung Beteiligungswert in TCHF



## Erfolgreiche Anleiheemission 2015

 Ziel: Weitere Diversifikation des Finanzierungsportfolios als Ergänzung zu Hypotheken

 Bedingungen

- Volumen CHF 100 Mio.
- Coupon 1.125%
- Laufzeit 8 Jahre, bis 17.04.2023
- Emittentin Intershop Holding AG
- All-in-Kosten 1.09%
- All-in-Kosten zu Swap 107bp

 Mittelverwendung Emissionserlös

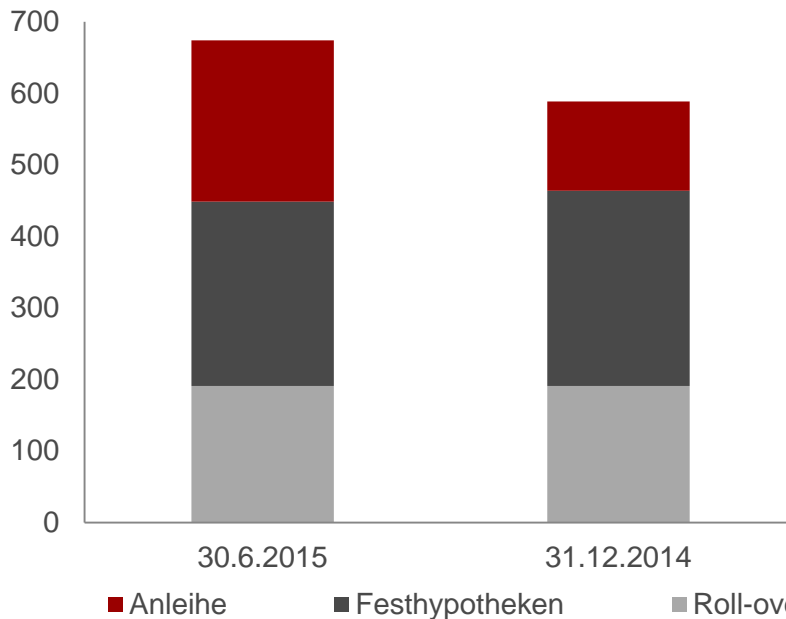
- Rückzahlung Hypotheken von CHF 80 Mio.
- Investitionen in Bestandsportfolio von CHF 10 Mio.




 Rating ZKB: BBB

## Eigenkapitalquote aufgrund Dividende und Emission rückläufig auf 38.2%

|   | 30.06.2015   | 31.12.2014   |
|---|--------------|--------------|
| <b>EK-Quote</b>                         | <b>38.2%</b> | <b>41.0%</b> |
| Loan-to-value (LTV)                     | 54.9%        | 47.8%        |
| Gearing                                 | 99.7%        | 95.0%        |
| Zinsdeckungsfaktor (EBITDA/Zinsaufwand) | 5.6x         | 5.6x         |
| Verzinsliches Fremdkapital              | Mio. CHF     |              |
|   | 674.1        | 589.0        |

Mio. CHF



-  Nicht genutzte Kreditlinien von CHF 101 Mio.
-  Nicht belehnte Liegenschaften von CHF 352 Mio.
-  Alle Covenants eingehalten

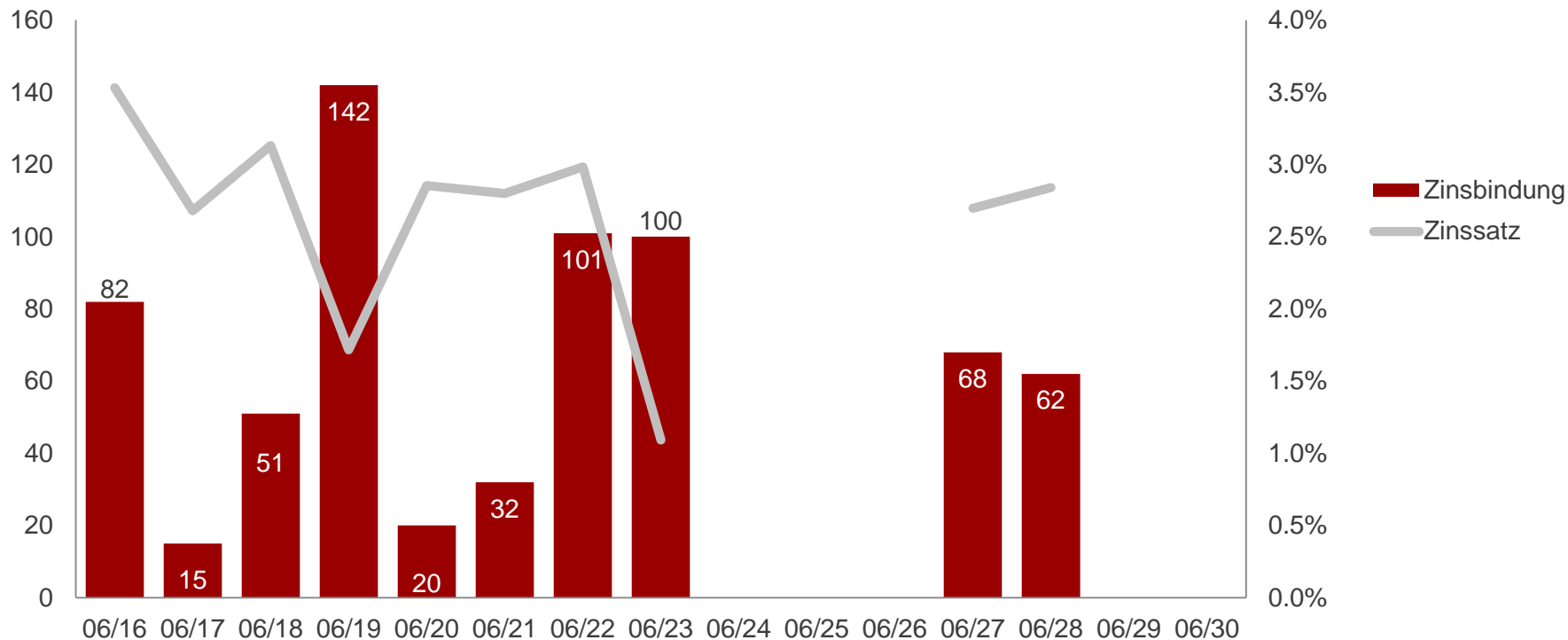


## Negativzinsen erhöhen Finanzierungskosten wegen Zinsswaps

- Per 30.06.2015 sind laufende Zinsswaps von CHF 191 Mio. ausstehend
- Einführung von Negativzinsen durch die SNB liess CHF 3M-Libor auf -0.85% fallen. Bis am 30.06.2015 ist er leicht auf -0.79% gestiegen.
- Zinsswaps sind nicht mehr vollständig kongruent mit Bankfinanzierungen
- Finanzaufwand im ersten Halbjahr 2015 CHF 0.5 Mio. höher. Bei unveränderten Negativzinsen bis Ende Jahr beträgt der Einfluss weitere rund CHF 0.8 Mio.

## Zinsbindung von rund 6 Jahren und Verzinsung bei 2.45%

Mio. CHF



**inkl. Anschlussfinanzierungen mit Forward Swaps**

**30.06.2015**

**31.12.2014**

Ø Zinssatz am Bilanzstichtag

2.45%

2.46%

Ø Zinsbindungsdauer

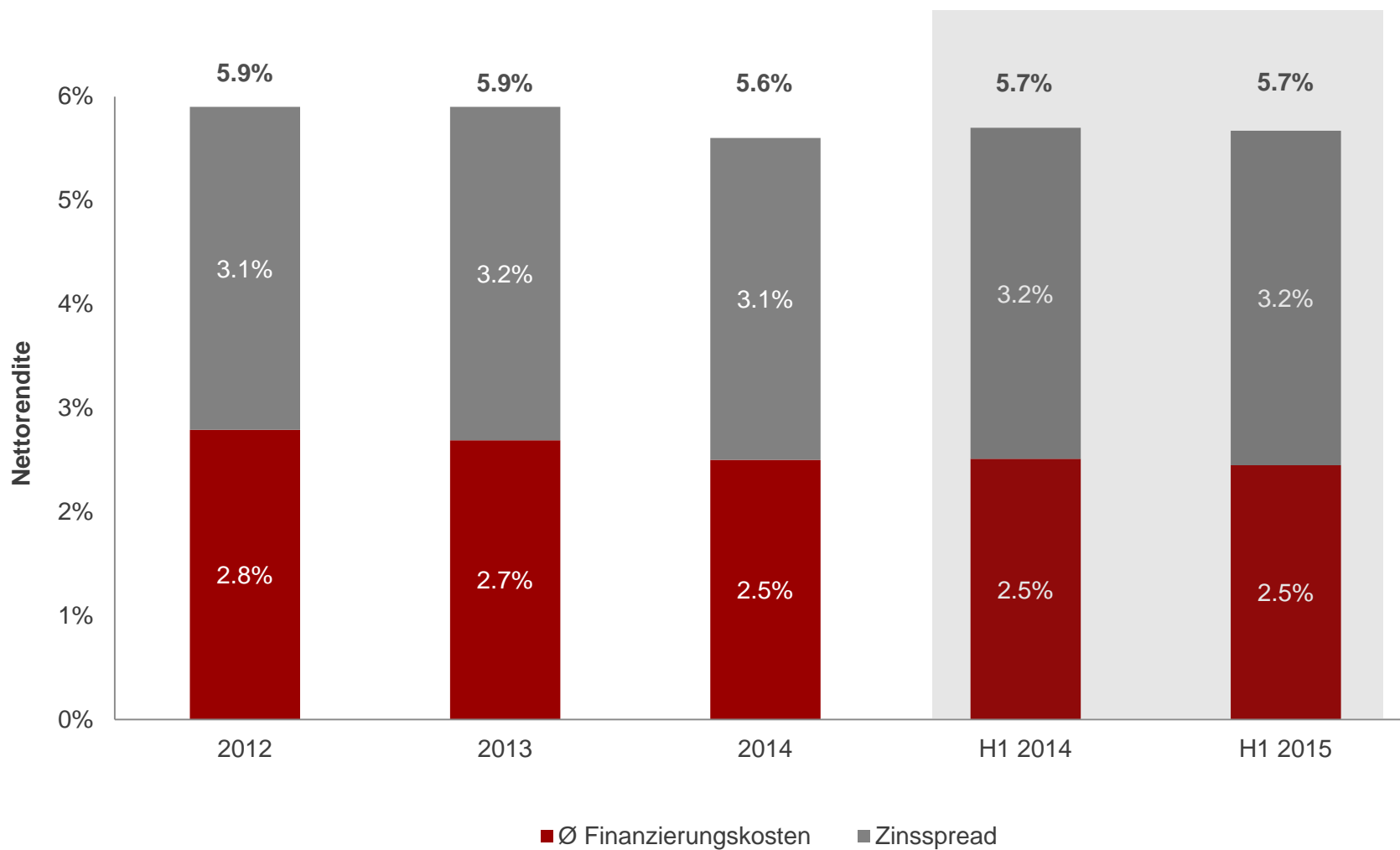
Jahre

5.9

6.0

Zinssätze berücksichtigen Effekt aus negativen Zinsen

## Zinsspread auf über 300 Basispunkten gehalten



## Anlage der liquiden Mittel überwiegend in Festgeldern

- Festgelder von CHF 60 Mio. mit Laufzeiten von > 3 Monaten als Wertschriften klassifiziert
- Portfolio von CHF-Obligationen von CHF 25 Mio.
- Darlehen an Corestate Capital AG nach dem Bilanzstichtag
  - Grossaktionäre von Corestate gewähren einer Konzerngesellschaft ein bis am 30.06.2016 befristetes Darlehen zum Erwerb von bestimmten Detailhandelsimmobilien in Deutschland
  - Anteil von Intershop: EUR 40 Mio.; aktuell beansprucht EUR 33.4 Mio.

## EK-Rendite ohne Bewertungsveränderungen 11%

- Eigenkapitalrendite von 10.9%; bzw. 11.0% ohne Bewertungsveränderungen
- Reingewinn ohne Bewertungsveränderungen von CHF 14.65 pro Aktie
- Ausschüttung von CHF 20 pro Aktie ergibt auf dem aktuellen Kurs eine attraktive Dividendenrendite von 5%
- Basis der Ausschüttung ist die weiterhin hohe Nettorendite von 5.7%
- Eigenkapitalquote von gut 38% wird wieder ansteigen
- Finanzierung mit einer Zinsbindung von fast 6 Jahren

## Ausblick

- Mietertrag des zweiten Semesters wird in der Grössenordnung des ersten Semesters erwartet (like-for-like)
- Vermietungsmarkt kommerzieller Flächen bleibt anspruchsvoll; die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften sollte sich Ende des Jahres im Bereich des Vorjahres bewegen (+/- 1%)
- Höhere Finanzierungskosten wegen Anstiegs der Fremdfinanzierung und negativen Zinsen sollten durch Erträge aus der Anlage der liquiden Mittel kompensiert werden
- Sich bietende Gelegenheiten für Akquisitionen und Verkäufe werden genutzt; substantielle Zugänge sind jedoch vorerst noch wenig wahrscheinlich
- Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften und das Ergebnis der assoziierten Gesellschaft sind nicht prognostizierbar
- Im Mehrjahresdurchschnitt geht Intershop unverändert von einer Eigenkapitalrentabilität von mindestens 8% p. a. aus

**Gesamthft guter operativer Abschluss erwartet, der die Ausschüttung einer Dividende von CHF 20 ermöglichen sollte**