

Präsentation des  
Halbjahresergebnisses  
der Intershop Holding AG

2016

## Das erste Semester im Überblick

- Reingewinn von CHF 31.4 Mio. (7.7% über Vorjahresperiode)
- Verkauf Beteiligung an Corestate Capital Holding S.A. mit Gewinn von CHF 7.6 Mio.
- Letztes Promotionsobjekt in Lausanne (Résidence Bel Orne) veräussert
- Trotz diverser Offerten konnte keine Akquisition getätigt werden
- Planungen resp. Bauten im eigenen Portfolio kamen weitgehend planmässig voran
- Mietertrag der Renditeliegenschaften stieg um rund 1% an, obwohl sich die Leerstandsquote erwartungsgemäss auf 11.6% erhöht hat
- Langjähriges Einspracheverfahren bei einer Steuereinschätzung im Sinne von Intershop abgeschlossen; Steueraufwand mit rund CHF 3 Mio. positiv beeinflusst

## Wichtige Kennzahlen

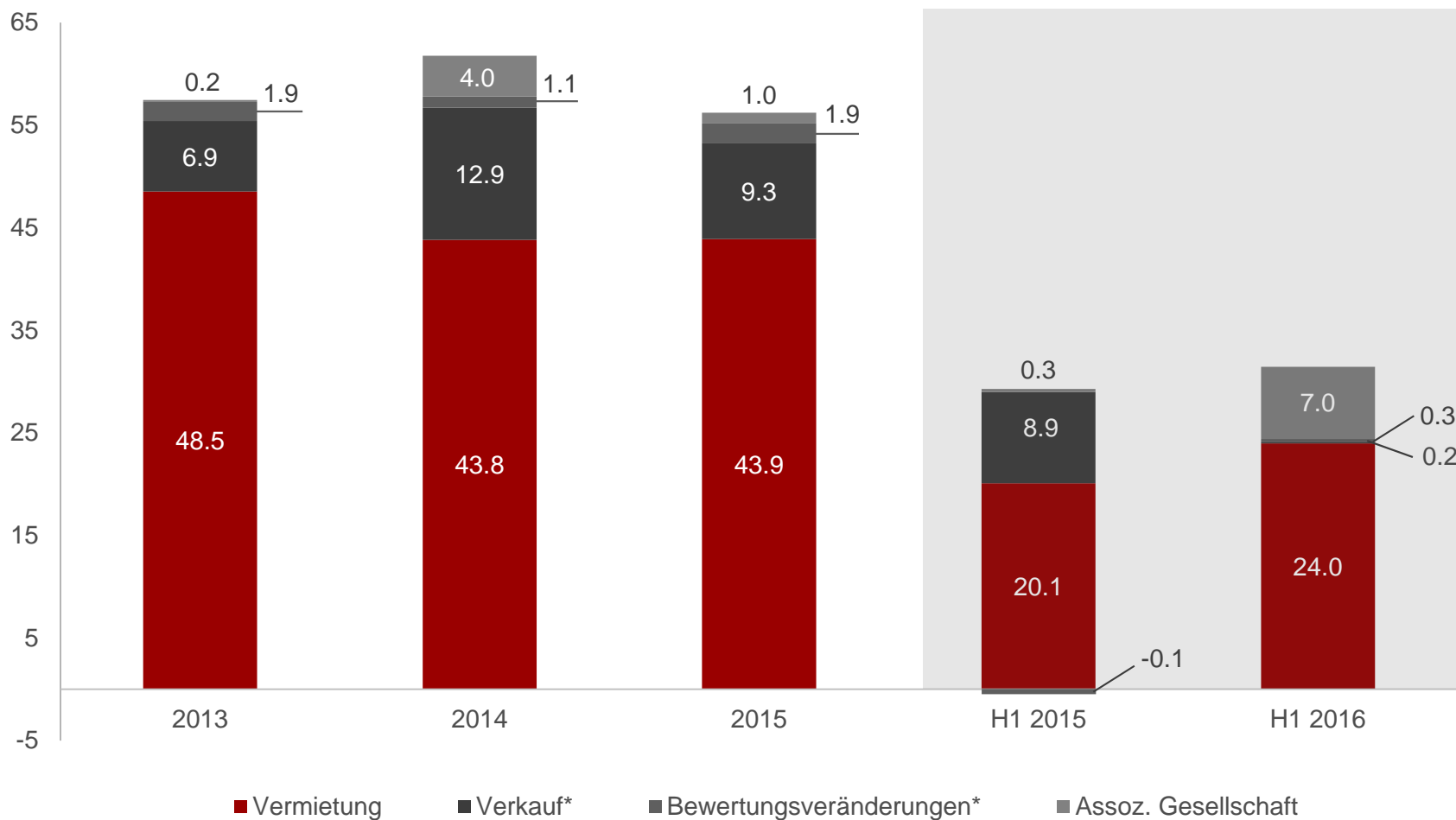
		30.06.2015	30.06.2016	Δ
Reingewinn	Mio. CHF	29.2	31.4	7.7%
Reingewinn pro Aktie	CHF	14.60	15.72	7.7%
Reingewinn pro Aktie (exkl. Bewertungsveränderungen)	CHF	14.65	15.58	6.3%
Eigenkapital <sup>1)</sup>	Mio. CHF	557.5	555.5	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>1)</sup>	CHF	278.76	277.76	
Eigenkapitalrendite		10.9%	11.5%	
Bruttorendite <sup>1) 2)</sup>		6.5%	6.5%	
Nettorendite <sup>1) 2)</sup>		5.7%	5.7%	
Leerstandsquote <sup>1) 2)</sup>		10.6%	11.6%	

<sup>1)</sup> Per 31.12.2015 und 30.06.2016

<sup>2)</sup> Renditeliegenschaften

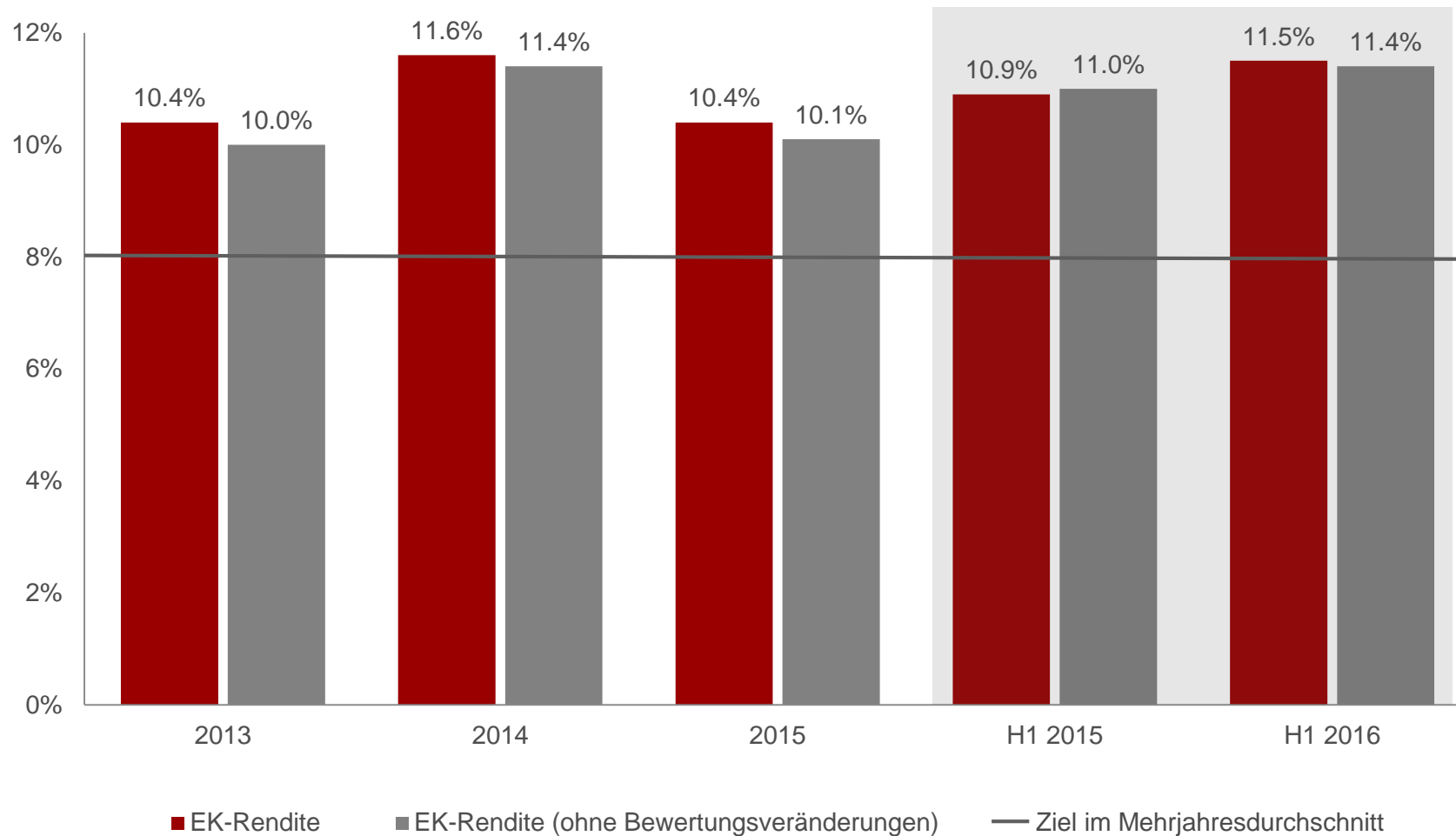
## Weiterhin überwiegender Teil des Reingewinns aus Vermietung

Mio. CHF

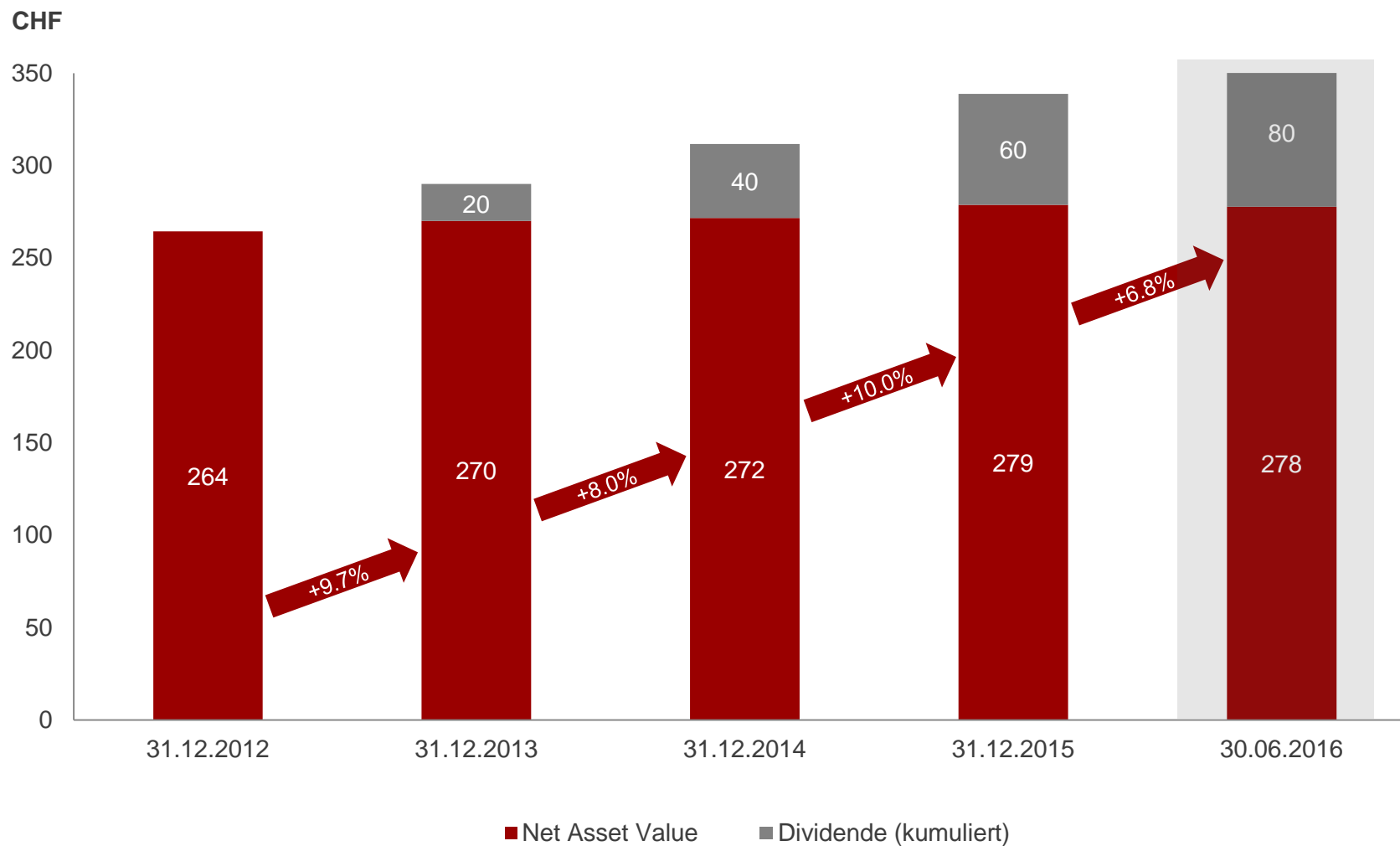


\* Latenter Steueraufwand zum durchschnittlichen Steuersatz

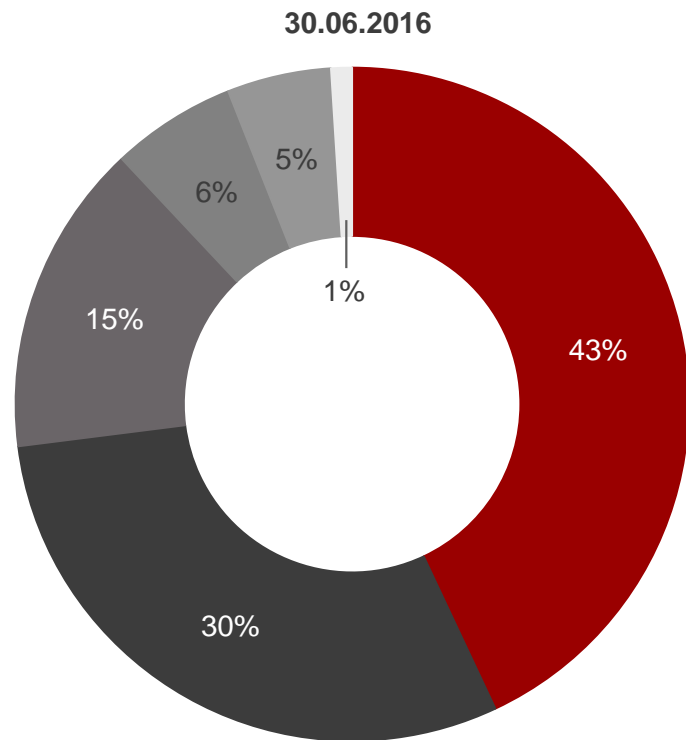
## Eigenkapitalrentabilität über 11%



## Net Asset Value pro Aktie trotz der Dividendenzahlung nur leicht rückläufig



## Aktionärsstruktur per 30.06.2016



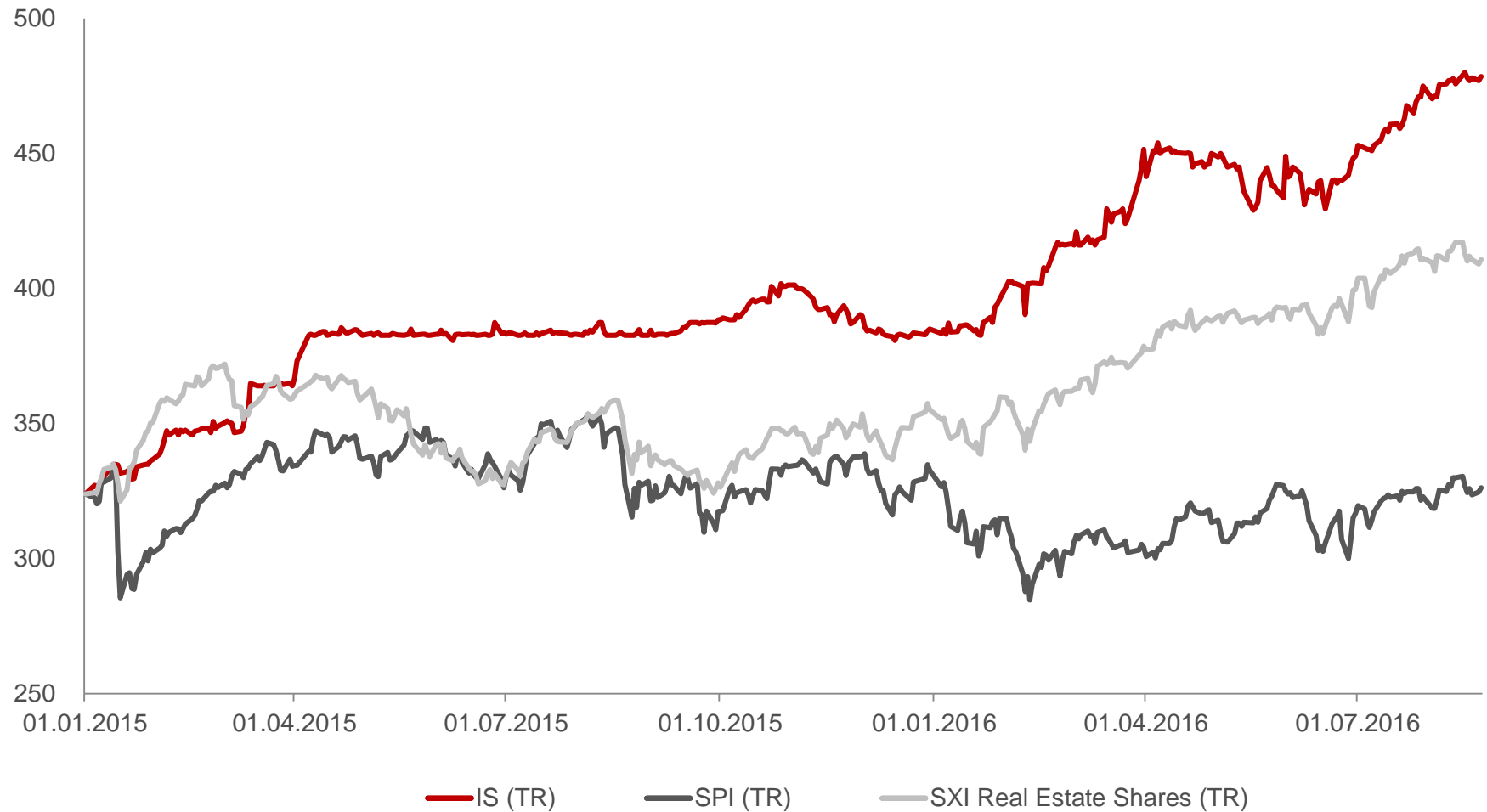
- Family Offices, sonst. jur. Personen
- Dispo-Bestand
- Natürliche Personen

- Über 1'100 eingetragene Aktionäre
- 97% der eingetragenen Aktionäre haben Domizil in der Schweiz

- Pensionskassen, Vorsorgeeinrichtungen, Versicherungen
- Banken, Fonds, Investmentgesellschaften
- VR / Management

## SXI Real Estate Shares und SPI deutlich übertroffen

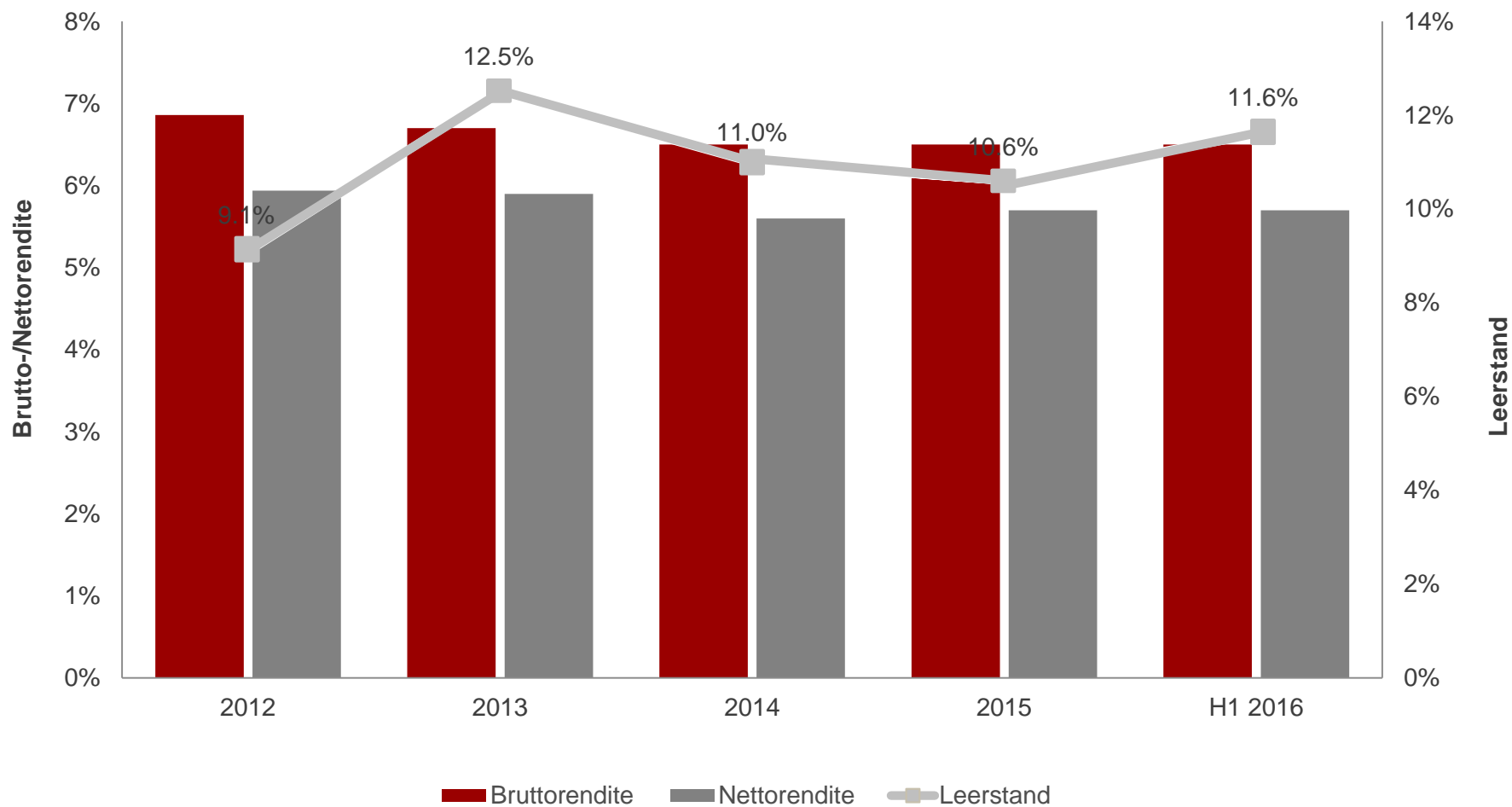
Dividenden reinvestiert, indexiert



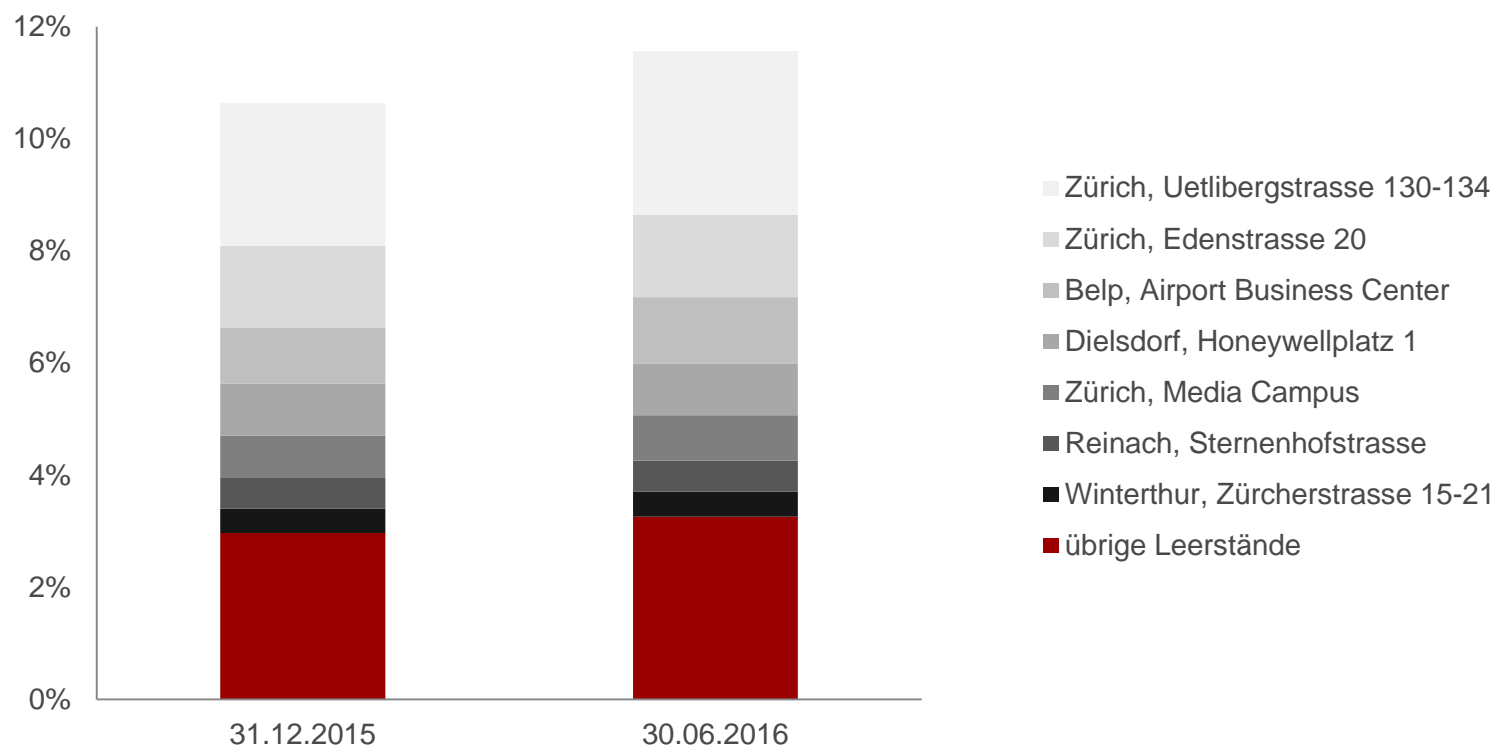
Quelle: Bloomberg




## Renditeliegenschaften: Nettorendite mit 5.7% weiterhin ausserordentlich hoch



## Leerstandsquote der Renditeliegenschaften angestiegen

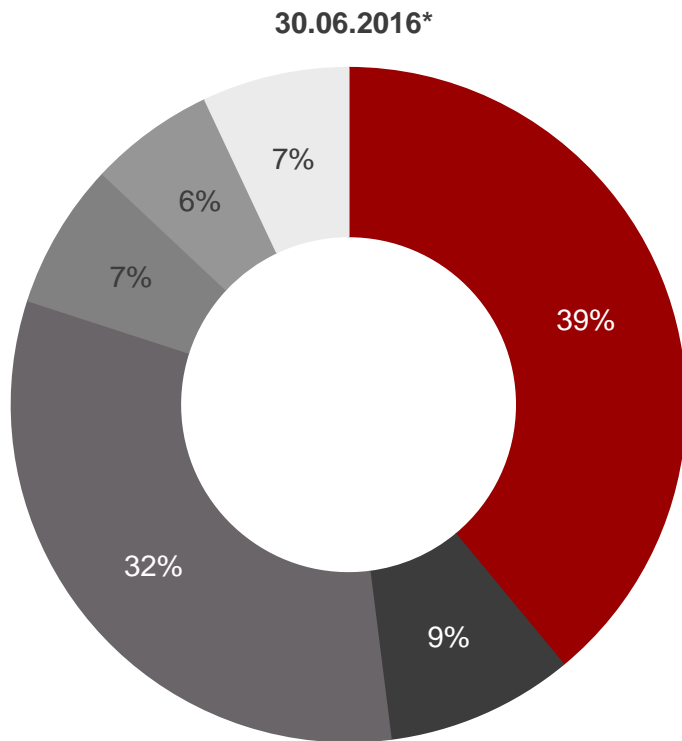






 Anstieg des Leerstands in einem anspruchsvollen Markt

 Zürich, Edenstrasse 20: Vermietung von 700 m<sup>2</sup> per 01.07.2016 und gut 3'800 m<sup>2</sup> per Sommer 2017

 Zürich, Uetlibergstrasse: Baubewilligungsaufgaben beeinträchtigen Vermietung

## Diversifikation bezüglich Nutzungsart weitgehend unverändert



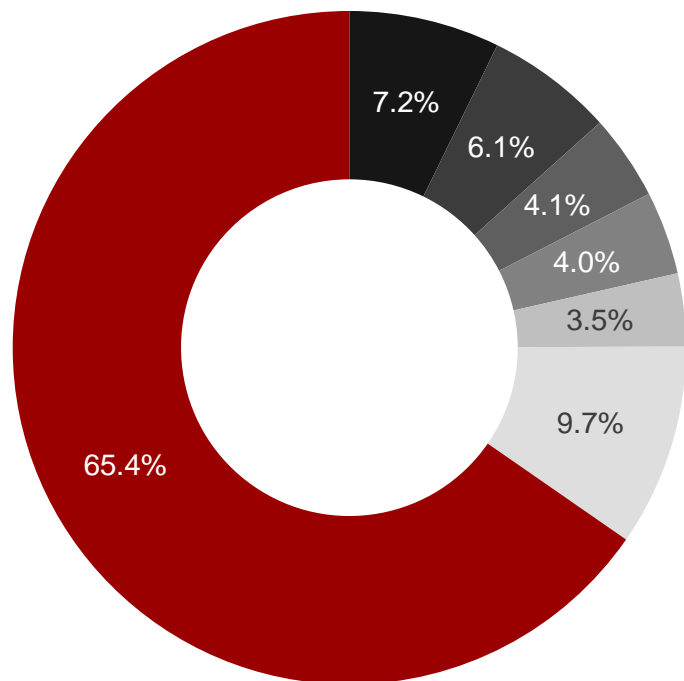
-  Breite Diversifikation der Erträge
-  Gewerbe und Logistik als stabiles Element
-  Bildungswesen als wachstumsträchtiges Segment
-  Detailhandel
  - keine Shopping-Center mehr
  - ausschliesslich Erdgeschoss-Nutzungen




 Büro  Bildungswesen  Gewerbe, Logistik  Detailhandel, Gastronomie  Wohnen  Parking

\* periodenbezogen

## Diversifizierter Mietermix mit bonitätsstarken Hauptmietern

30.06.2016\*





-  Anteil öffentliche Hand fast 17%
-  Kanton Zürich mit stabilem und Kanton Waadt mit leicht steigendem Anteil
-  Kanton Zürich:
  - ein Mieter – verschiedene Nutzer
  - KV Business School
  - Kantonsarchäologie und Denkmalpflege
  - Regionale Arbeitsämter (RAV)
  - Berufsfachschule Winterthur
  - weitere

■ Kanton Zürich ■ Kanton Waadt ■ Migros ■ Sauvin Schmidt ■ Sulzer Chemtech ■ Mieter 6 - 10 ■ restl. Mieter

\* stichtagsbezogen



 Verkauf der letzten von 75 Eigentumswohnungen; Projekt erfolgreich abgeschlossen

 Gewinnbeitrag im 1. Semester 2016 rund CHF 0.2 Mio.; Gesamtprojekt CHF 16 Mio.

## Portfoliooptimierung: Verkäufe in Widnau und Zuchwil vorgesehen

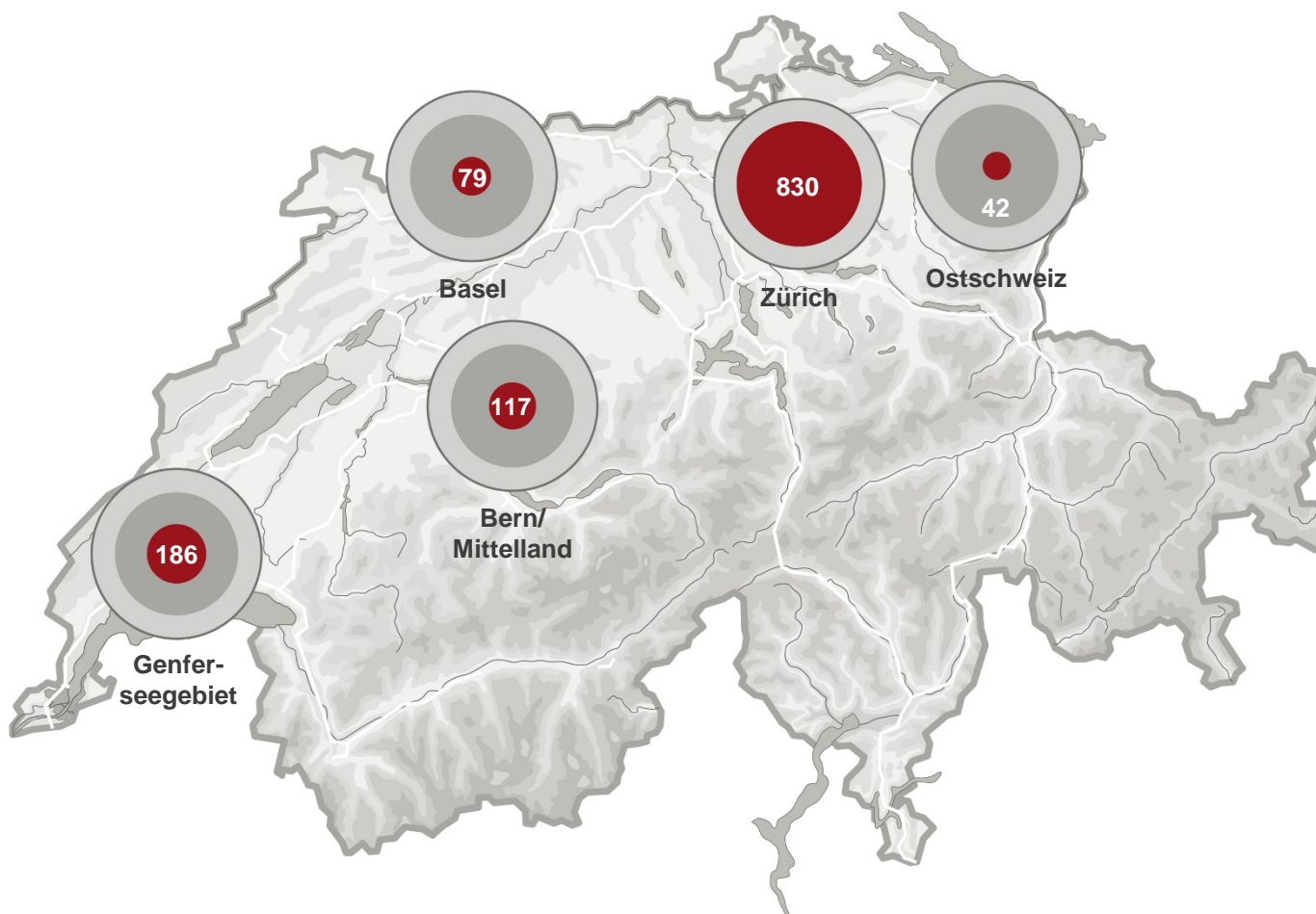


- Für den gewerblich genutzten Stockwerkanteil (48.8%) in Widnau wurde ein Kaufvertrag öffentlich beurkundet.
- Die Anmeldung zum Grundbucheintrag erfolgte anfangs Juli 2016.



- Einem Interessenten wurde ein Kaufrecht für den «Zuchwiler Hof» gewährt.
- Ausübung des Kaufrechtes ist Ende August 2016 möglich.

## Diversifiziertes Portfolio mit Schwergewicht im Grossraum Zürich

Wert des Immobilienportfolios in Mio. CHF per 30.06.2016







-  Nach knapp zweijähriger Bauphase wurden die Wohnliegenschaften zeit- und kostengerecht erstellt
-  Sämtliche Wohnungen wurden vor Bauvollendung vermietet; die letzte Wohnung wird anfangs September bezogen





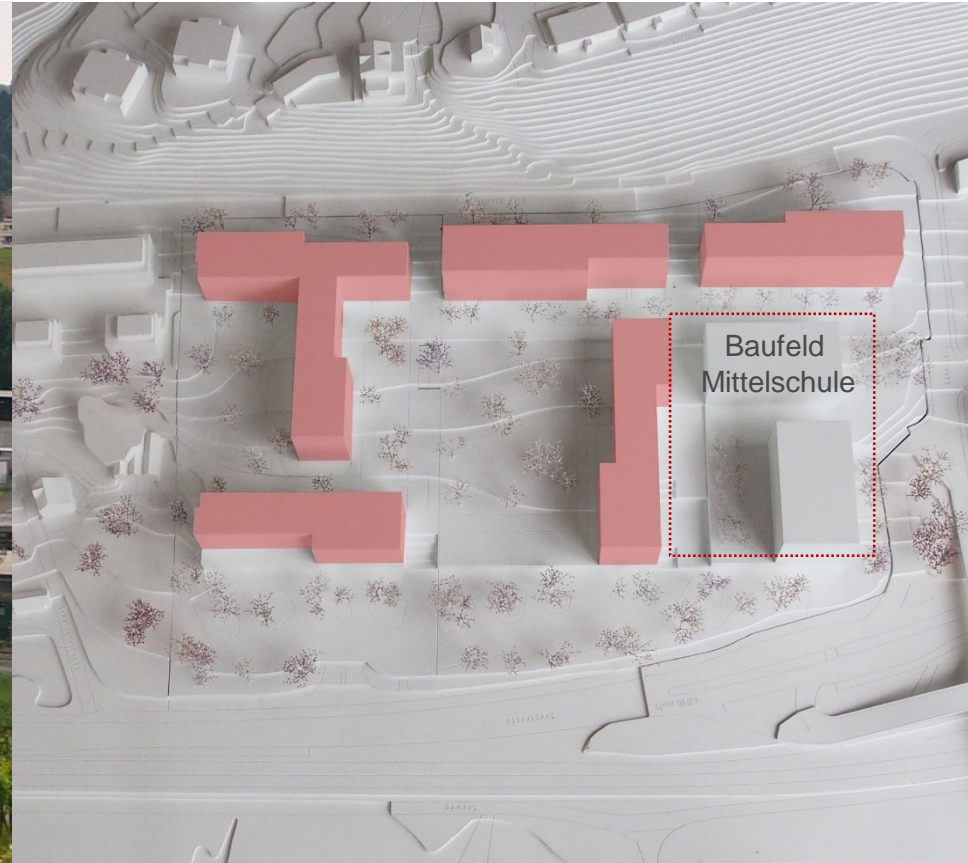






-  Auf der letzten Entwicklungsparzelle im «Giesshübel-Areal» sollen 17 Wohnungen und 3 Ateliers entstehen
-  Rückbauarbeiten nach dem Bilanzstichtag gestartet; Verkaufsstart erfolgte im August



## Entwicklung – Au-Wädenswil «AuPark»



-  Intershop beabsichtigt die Umnutzung des Industriearcals von rund 43'000 m<sup>2</sup>
-  Es laufen Gespräche mit der Stadt bezüglich Gestaltungsplan und Teilzonenplanänderung sowie dem Kanton bezüglich des Standorts der geplanten Mittelschule «Zimmerberg»

## Entwicklung – Basel «Albanteich-Promenade»



- Überbauungsplan mit dem Ziel einer höheren Ausnutzung (Verdichtung) wurde im Jahr 2015 eingereicht und zeitnah bewilligt
- Gemeinsam mit den Eigentümern der Nachbarliegenschaften wurden die Vorbereitungen der Planungsarbeiten mit dem Ziel gestartet, im Verlauf des Jahres 2017 das Baugesuch einzureichen

## Nettoliegenschaftsertrag von CHF 36.9 Mio. auf CHF 37.6 Mio. gesteigert

		30.06.2015	30.06.2016	Δ
Liegenschaftsertrag	Mio. CHF	41.7	42.0	+0.9%
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	11.9	0.2	-98.1%
Übriger Erfolg	Mio. CHF	1.4	1.4	
<b>Total betrieblicher Ertrag</b>	<b>Mio. CHF</b>	<b>55.0</b>	<b>43.7</b>	
Liegenschaftsaufwand	Mio. CHF	4.7	4.4	
Personal- und Administrationsaufwand	Mio. CHF	6.0	5.6	-6.4%
<b>Total betrieblicher Aufwand</b>	<b>Mio. CHF</b>	<b>10.7</b>	<b>10.0</b>	
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	-0.1	0.4	
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>Mio. CHF</b>	<b>44.2</b>	<b>34.1</b>	<b>-23.0%</b>

## Reingewinn um 7.7% gestiegen





		30.06.2015	30.06.2016	Δ
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	44.2	34.1	
Finanzertrag	Mio. CHF	0.6	1.9	
Finanzaufwand	Mio. CHF	-7.9	-9.5	
Ergebnis assoziierte Gesellschaft	Mio. CHF	0.3	7.6	
Ertragssteuern	Mio. CHF	-8.0	-2.5	
<b>Reingewinn</b>	<b>Mio. CHF</b>	<b>29.2</b>	<b>31.4</b>	<b>+7.7%</b>
Reingewinn (exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup> )	Mio. CHF	29.3	31.2	+6.4%
Reingewinn pro Aktie	CHF	14.60	15.72	
Reingewinn pro Aktie (exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup> )	CHF	14.65	15.58	

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



## Gewinn aus Verkauf Corestate Capital Holding S.A. von CHF 7.6 Mio.

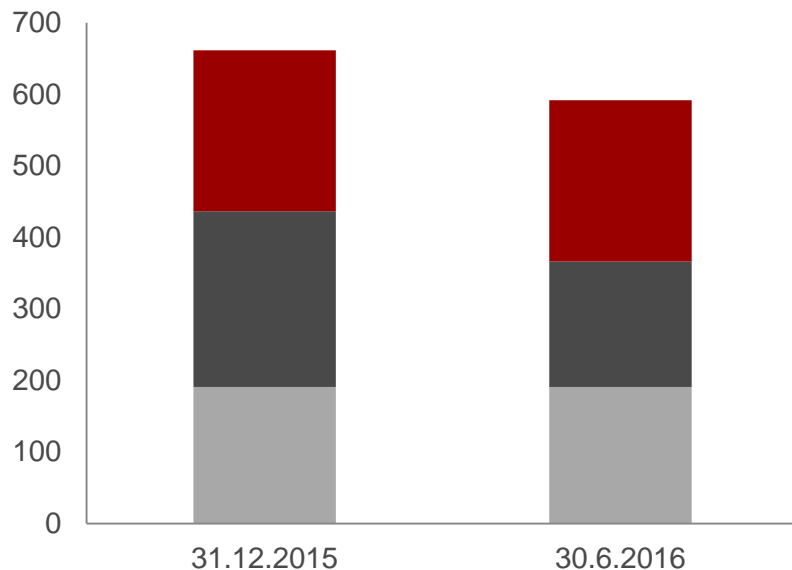
		30.06.2016
Beteiligung per 01.01.2016	Mio. CHF	11.5
Verkaufserlös	Mio. CHF	-31.0
Ausbuchung Goodwill	Mio. CHF	11.9
Ergebnis aus assoziierter Gesellschaft	Mio. CHF	7.6
<b>Beteiligung per 30.06.2016</b>	Mio. CHF	<b>0.0</b>




-  Goodwill wurde zulasten des Verkaufserlöses ausgebucht
-  Beim Eintreten gewisser Bedingungen kann sich der Verkaufspreis noch um rund 5% erhöhen
-  Investition in Corestate erzielte in Schweizer Franken einen IRR von rund 18%
-  Nach Rückführung Darlehen und Verkauf der Beteiligung keine Investitionen im Ausland mehr

## Eigenkapitalquote wieder über 40%

	31.12.2015	30.06.2016
<b>EK-Quote</b>	<b>39.7%</b>	<b>41.7%</b>
Loan-to-value (LTV)	53.1%	47.2%
Gearing	97.4%	93.6%
Zinsdeckungsfaktor (EBITDA/Zinsaufwand)	4.9x	4.5x
Verzinsliches Fremdkapital	Mio. CHF 661.7	591.7

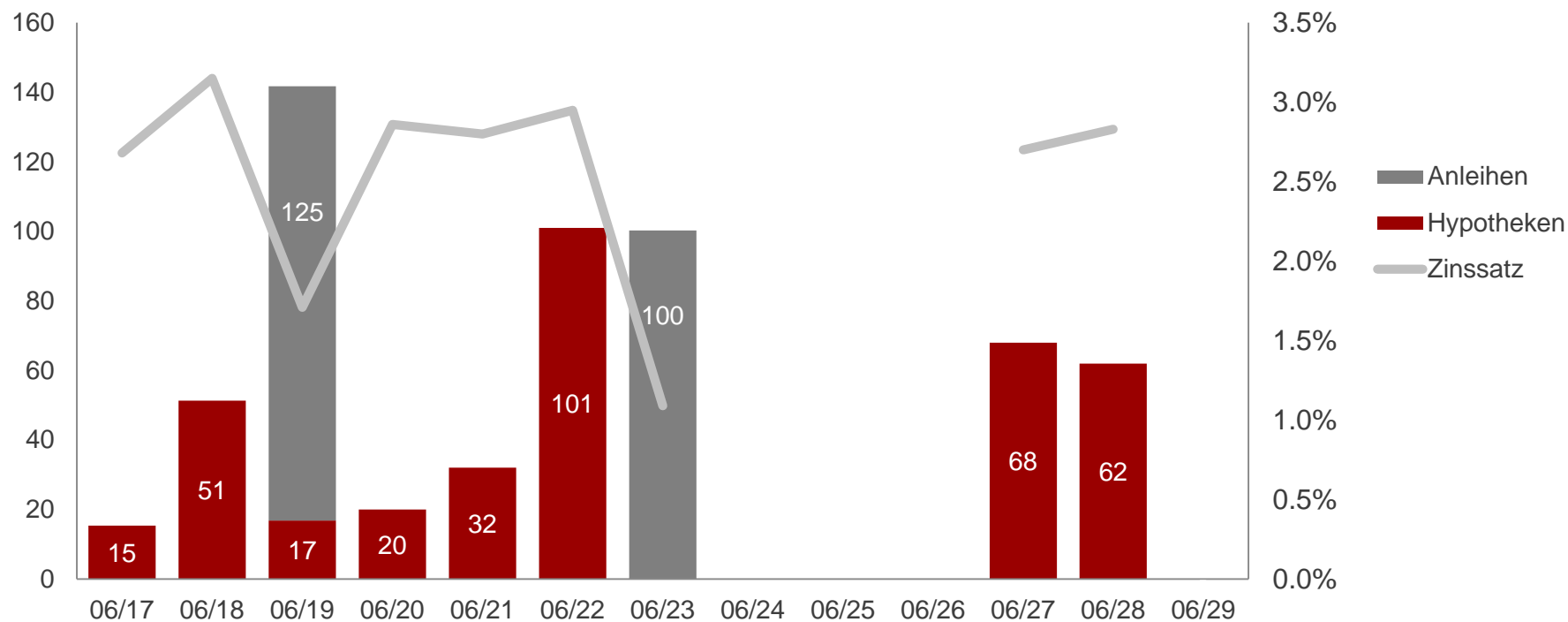
Mio. CHF



-  Nicht genutzte Kreditlinien von CHF 177 Mio.
-  Nicht belehnte Liegenschaften von CHF 477 Mio.
-  Alle Covenants eingehalten

## Durchschnittliche Verzinsung um 13bp auf 2.30% gesenkt

Mio. CHF



**inkl. Anschlussfinanzierungen mit Forward Swaps**

**31.12.2015**

**30.06.2016**

Ø Zinssatz am Bilanzstichtag

2.43%

2.30%

Ø Zinsbindungsdauer

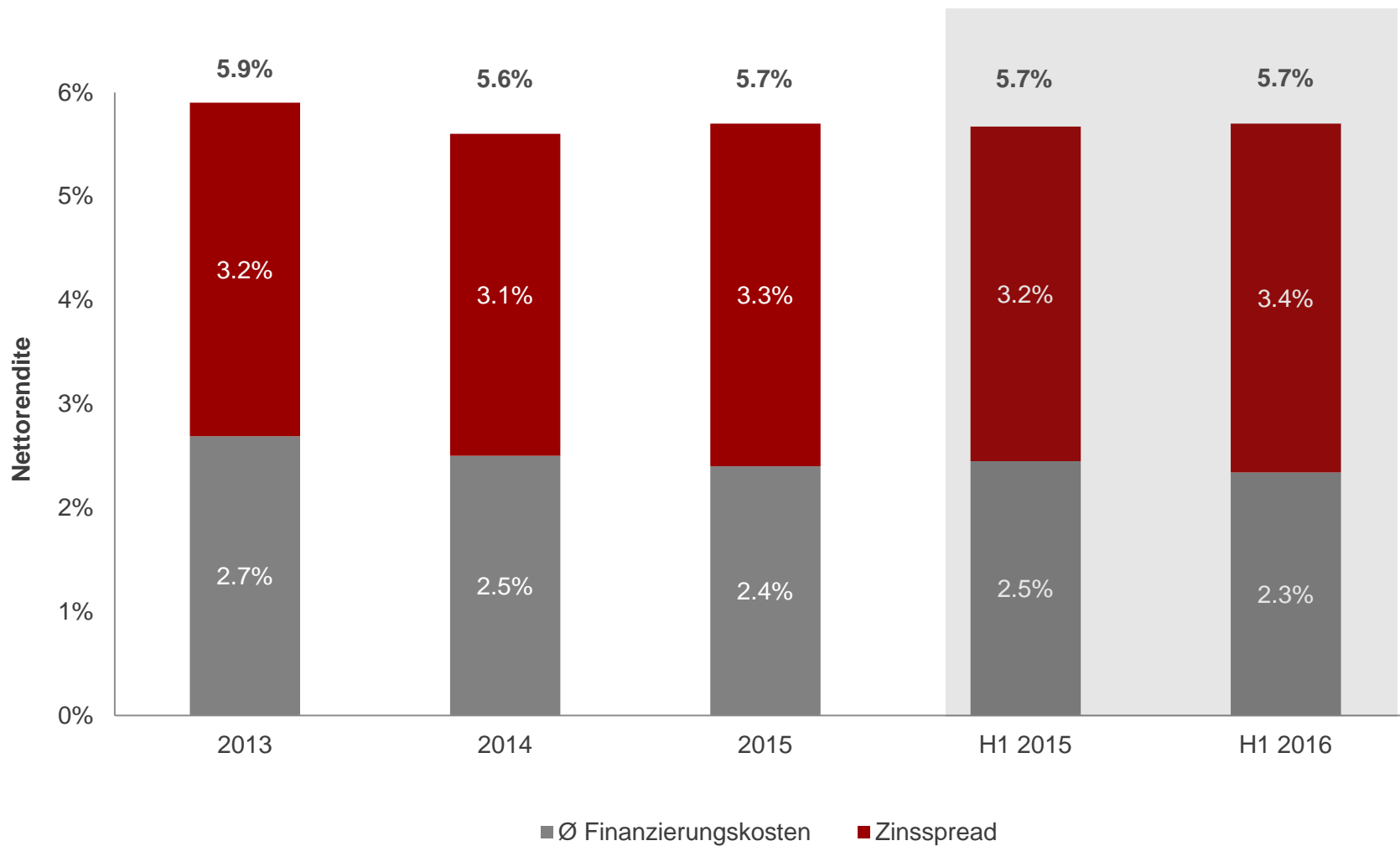
Jahre

5.6

5.7

Zinssätze berücksichtigen Effekt aus negativen Zinsen

## Zinsspread auf über 330 Basispunkte gesteigert



## **EK-Rendite ohne Bewertungsveränderungen 11.4%**

- Eigenkapitalrendite von 11.5% bzw. 11.4% ohne Bewertungsveränderungen
- Reingewinn ohne Bewertungsveränderungen von CHF 15.58 pro Aktie
- Ausschüttung von CHF 20 pro Aktie ergibt auf dem aktuellen Kurs eine attraktive Dividendenrendite von 4.2%
- Basis der Ausschüttung ist die weiterhin hohe Nettorendite von 5.7%
- Eigenkapitalquote mit 41.7% wieder deutlich angestiegen

## Ausblick

- Mietertrag des zweiten Semesters tendenziell leicht rückläufig; aufgrund der geplanten Verkäufe wegfallende Mieten können kaum vollständig kompensiert werden
- Vermietungsmarkt kommerzieller Flächen unverändert anspruchsvoll; die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften wird sich voraussichtlich auf gut 12% erhöhen
- Aus dem Verkauf von Widnau und allenfalls Zuchwil wird ein Gewinnbeitrag im tieferen einstelligen Millionenbereich erwartet
- Der Finanzaufwand wird sich im 2. Semester tendenziell leicht reduzieren, sofern sich das Zinsniveau nicht wesentlich verändert
- Gelegenheiten für attraktive Akquisitionen werden genutzt
- Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften sind nicht prognostizierbar
- Im Mehrjahresdurchschnitt geht Intershop unverändert von einer Eigenkapitalrentabilität von mindestens 8% p.a. aus

**Gesamthaft erneut erfreulicher operativer Abschluss erwartet, der die Ausschüttung einer Dividende von CHF 20 ermöglichen sollte**