

**Präsentation des  
Halbjahresergebnisses  
der Intershop Holding AG**

**2017**

## Das erste Semester im Überblick

- Reingewinn von CHF 29.4 Mio. liegt 6.5% unter ausserordentlichem Vorjahr
- Mietertrag stieg dank der letztjährigen Akquisition des «WTC Lausanne» deutlich an
- Integration WTCL Services SA kommt planmässig voran
- Verkauf aller Einheiten des Promotionsobjekts «eden7» in Zürich beurkundet
- Verkauf einer älteren, kleineren Gewerbeliegenschaft
- Verzicht auf Zukäufe trotz vieler Angebote
- Planungen respektive Bauten im eigenen Portfolio wurden vorangetrieben
- Reduktion der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften von 11.3% auf 10.2%
- Steuersatz durch tiefere latente Steuern positiv beeinflusst

## Wichtige Kennzahlen

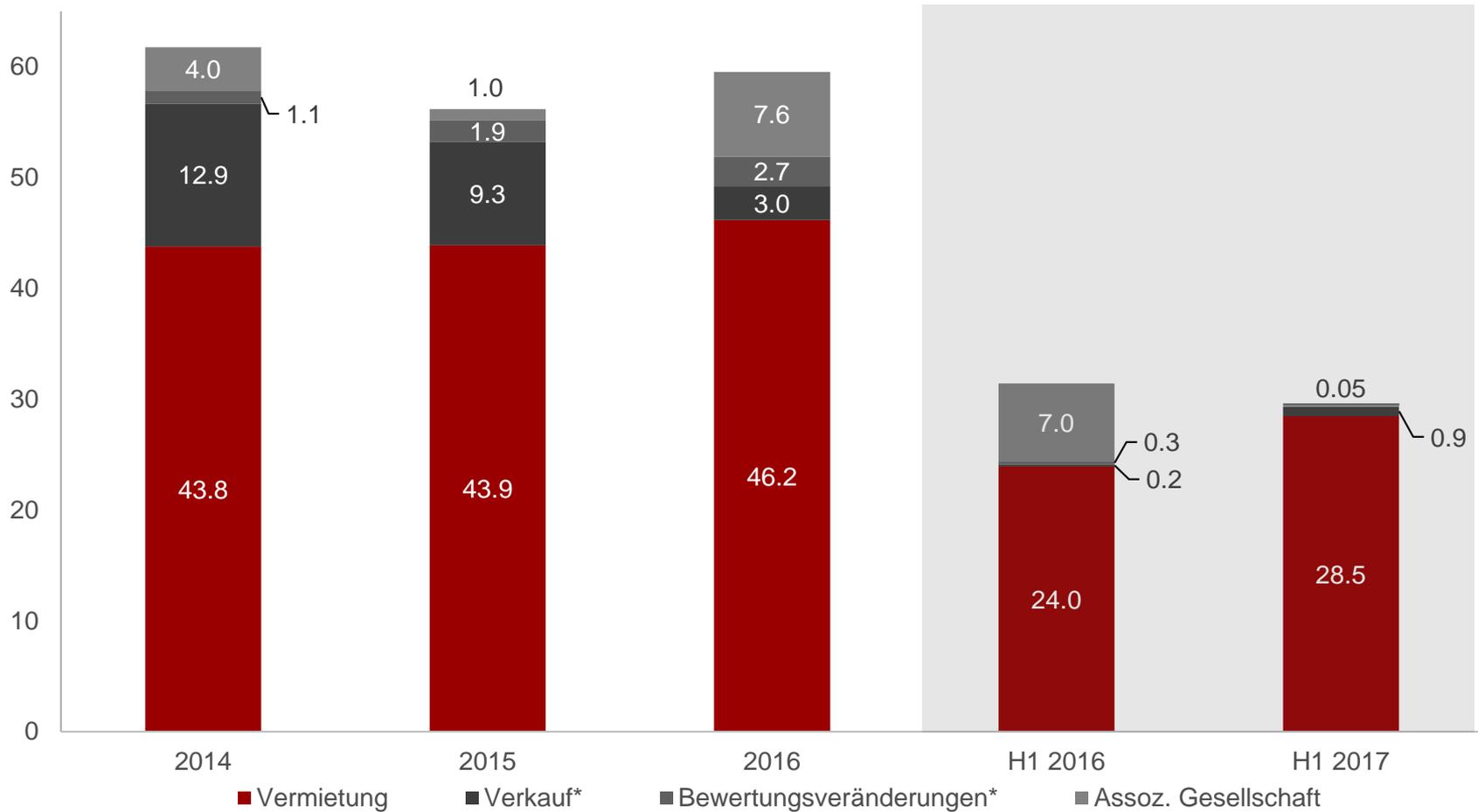
		30.06.2016	30.06.2017	Δ
Reingewinn	Mio. CHF	31.4	29.4	-6.5%
Reingewinn pro Aktie	CHF	15.72	14.69	-6.5%
Reingewinn pro Aktie (exkl. Bewertungsveränderungen)	CHF	15.58	14.67	-5.8%
Eigenkapital <sup>1)</sup>	Mio. CHF	590.9	584.9	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>1)</sup>	CHF	295.47	292.44	
Eigenkapitalrendite		11.5%	10.1%	
Bruttorendite <sup>1) 2)</sup>		6.4%	6.3%	
Nettorendite <sup>1) 2)</sup>		5.6%	5.5%	
Leerstandsquote <sup>1) 2)</sup>		11.3%	10.2%	

<sup>1)</sup> Per 31.12.2016 und 30.06.2017

<sup>2)</sup> Renditeliegenschaften

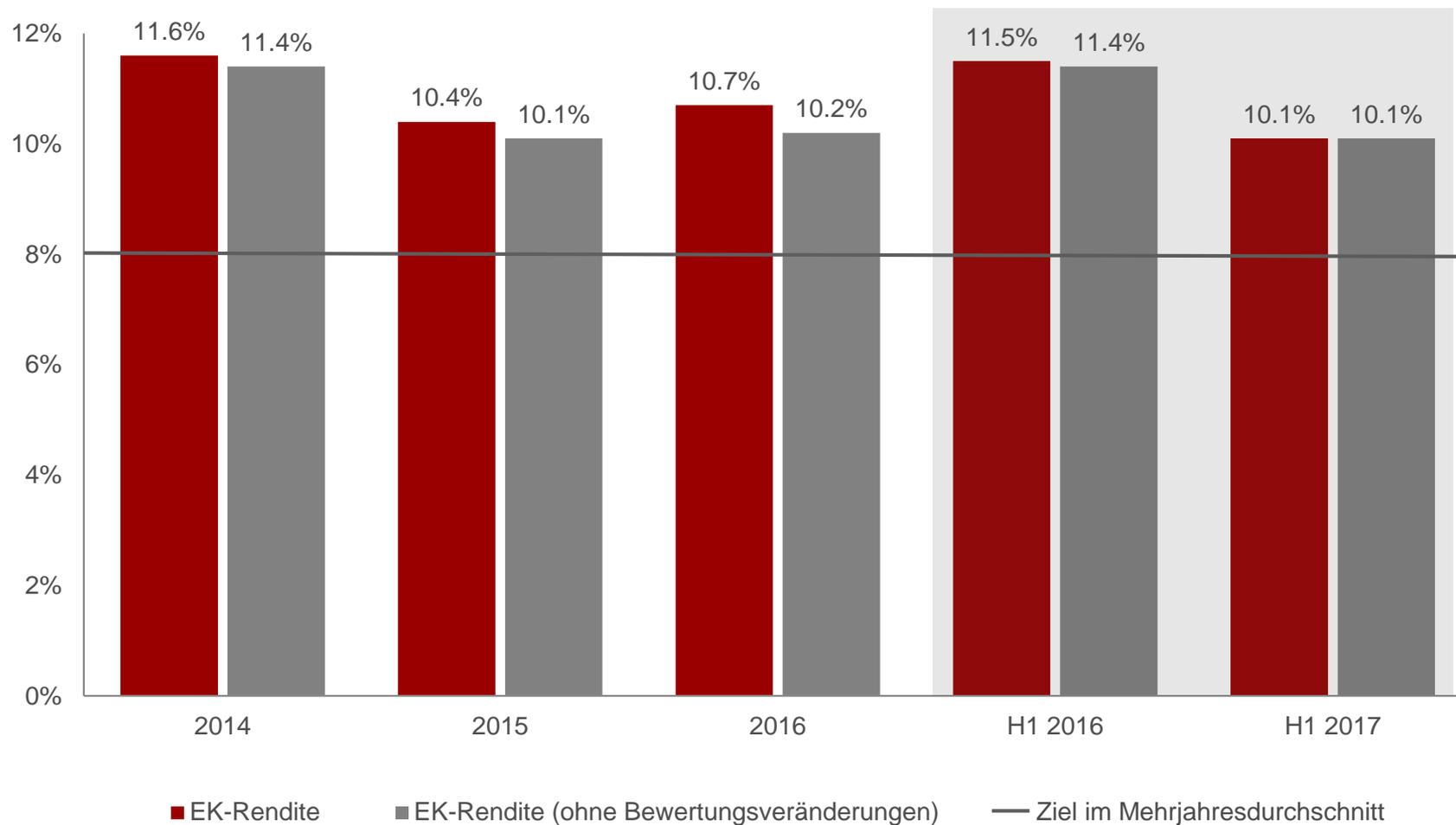
## Reingewinn aus Vermietung weiter angestiegen

Mio. CHF

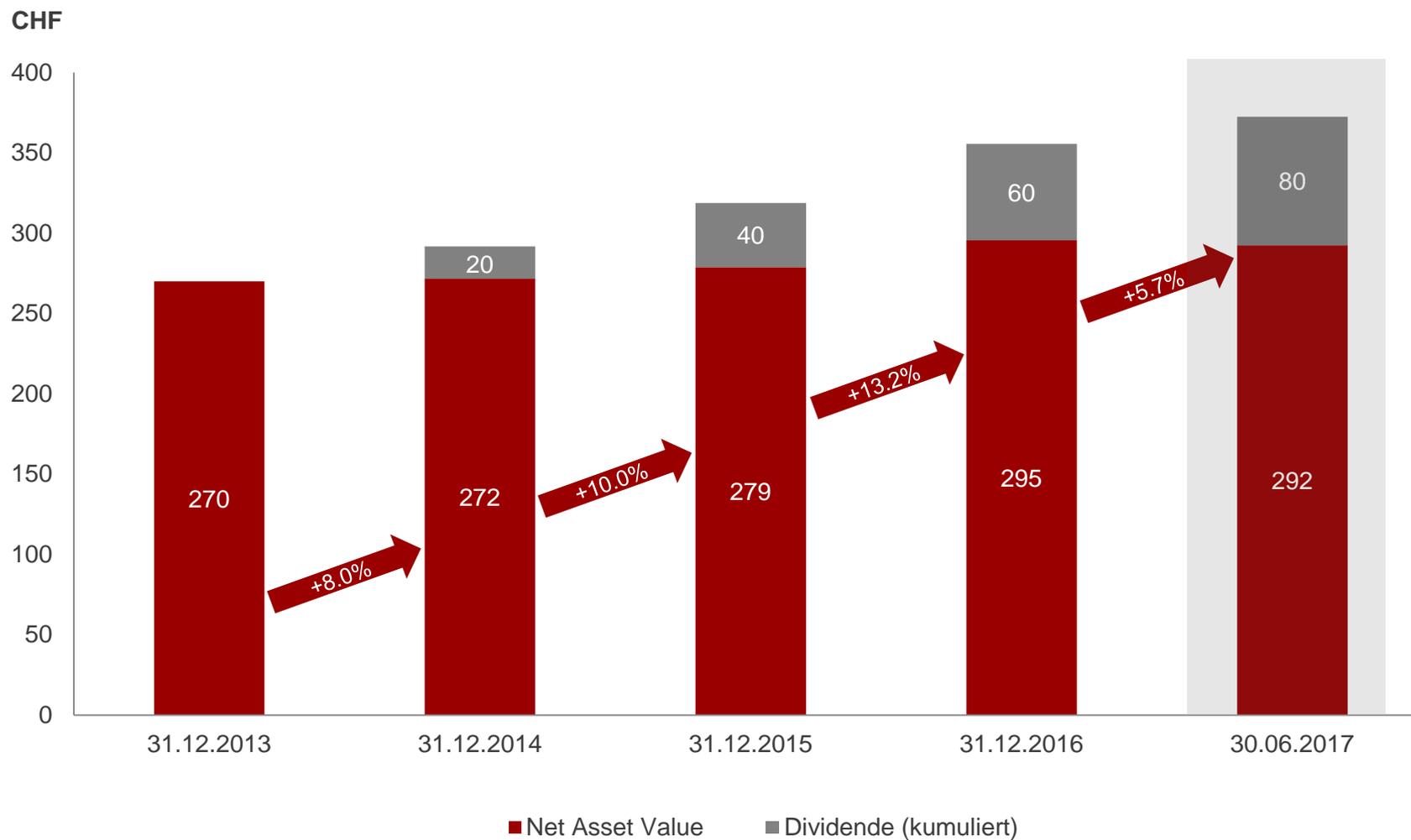


\* Latenter Steueraufwand zum durchschnittlichen Steuersatz

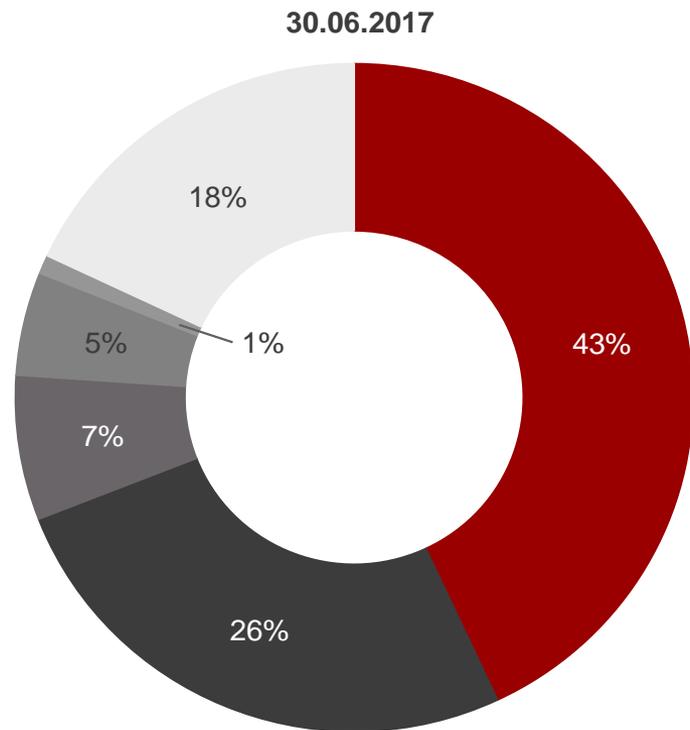
## Eigenkapitalrentabilität konstant über 10%



## Net Asset Value inklusive Dividende stieg seit 01.01.2014 um mehr als 35%



## Aktionärsstruktur per 30.06.2017



- Family Offices, sonstige juristische Personen
- Banken, Fonds, Investmentgesellschaften
- Verwaltungsrat / Management

- Pensionskassen, Vorsorgeeinrichtungen, Versicherungen
- Natürliche Personen
- Dispo-Bestand

 1'086 eingetragene Aktionäre

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

## Unverändertes Kernaktionariat

	Beteiligung	
Patinex AG, Wilen (Martin und Rosmarie Ebner)	33.4%	
CPV/CAP Pensionskasse Coop, Basel	7.2%	
AXA Leben AG, Winterthur	5.6%	
Relag Holding AG, Hergiswil	3.3%	

Beteiligung gemäss Aktienregister per 30.06.2017

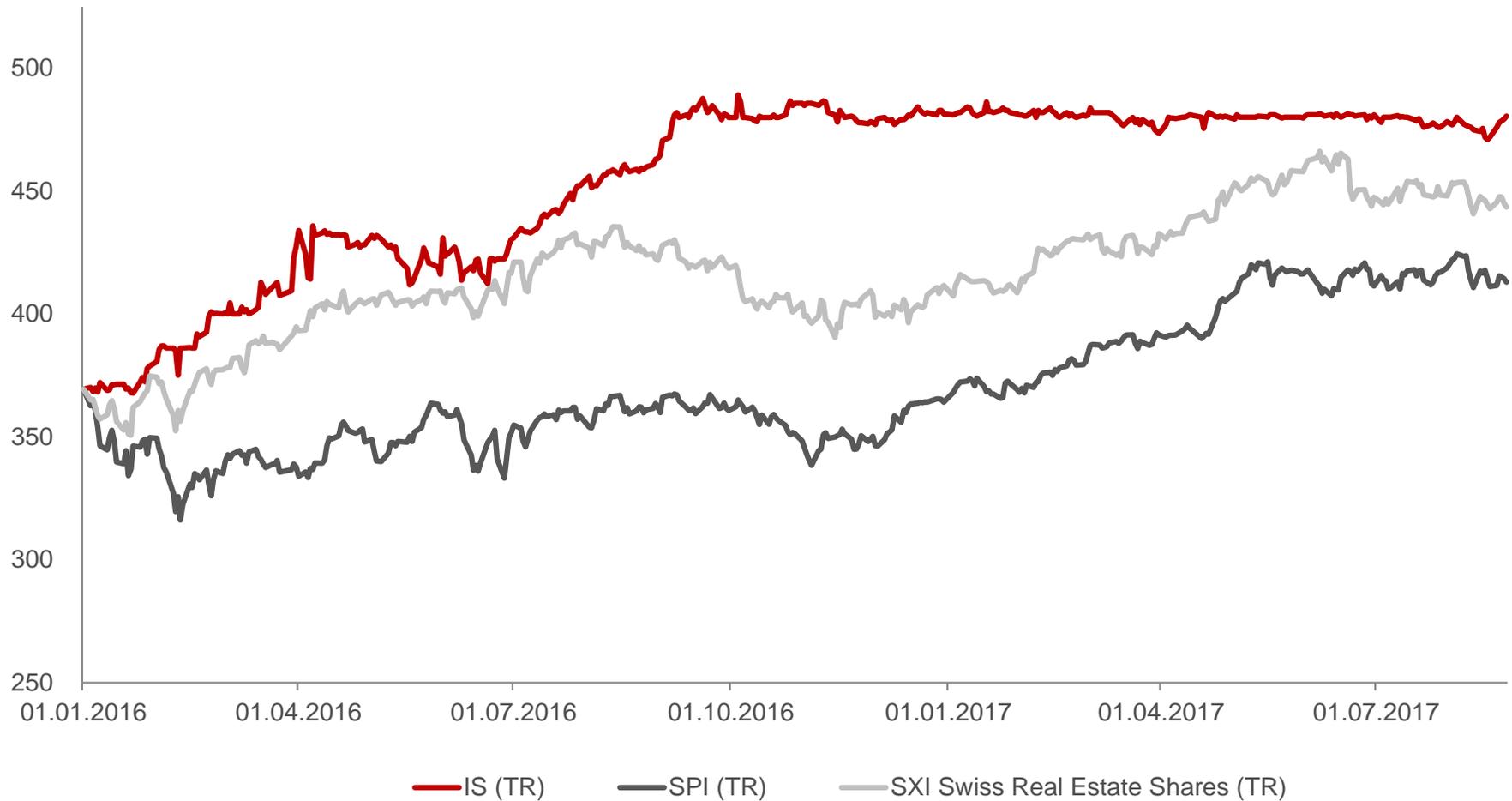
Meldepflichtige Transaktionen (in der Berichtsperiode):

24.01.2017 CPV/CAP Pensionskasse Coop unterschritt 10%

18.05.2017 General Oriental Investments SA unterschritt 3%

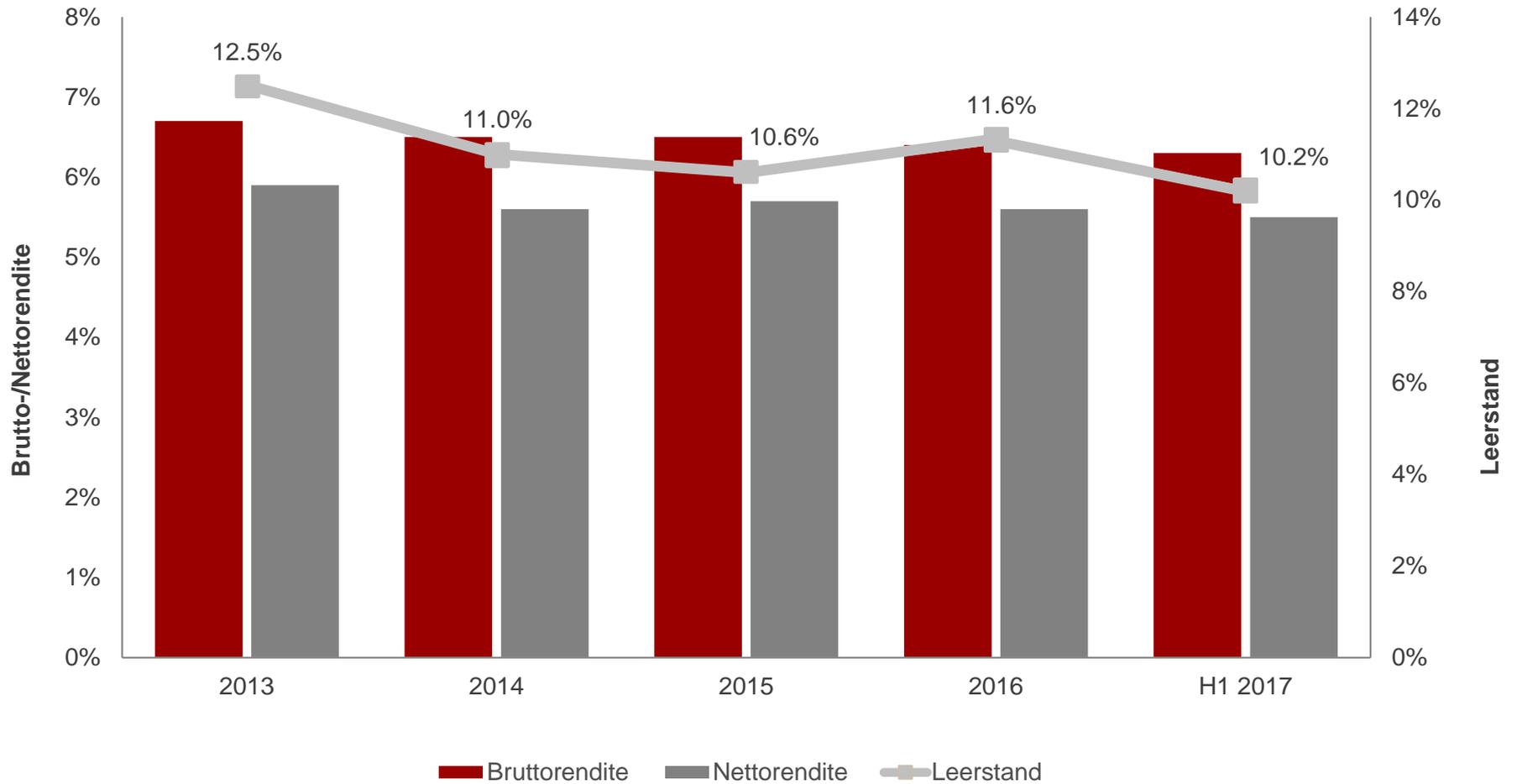
## SXI Real Estate Shares und SPI seit 01.01.2016 deutlich übertroffen

Dividenden reinvestiert, indexiert

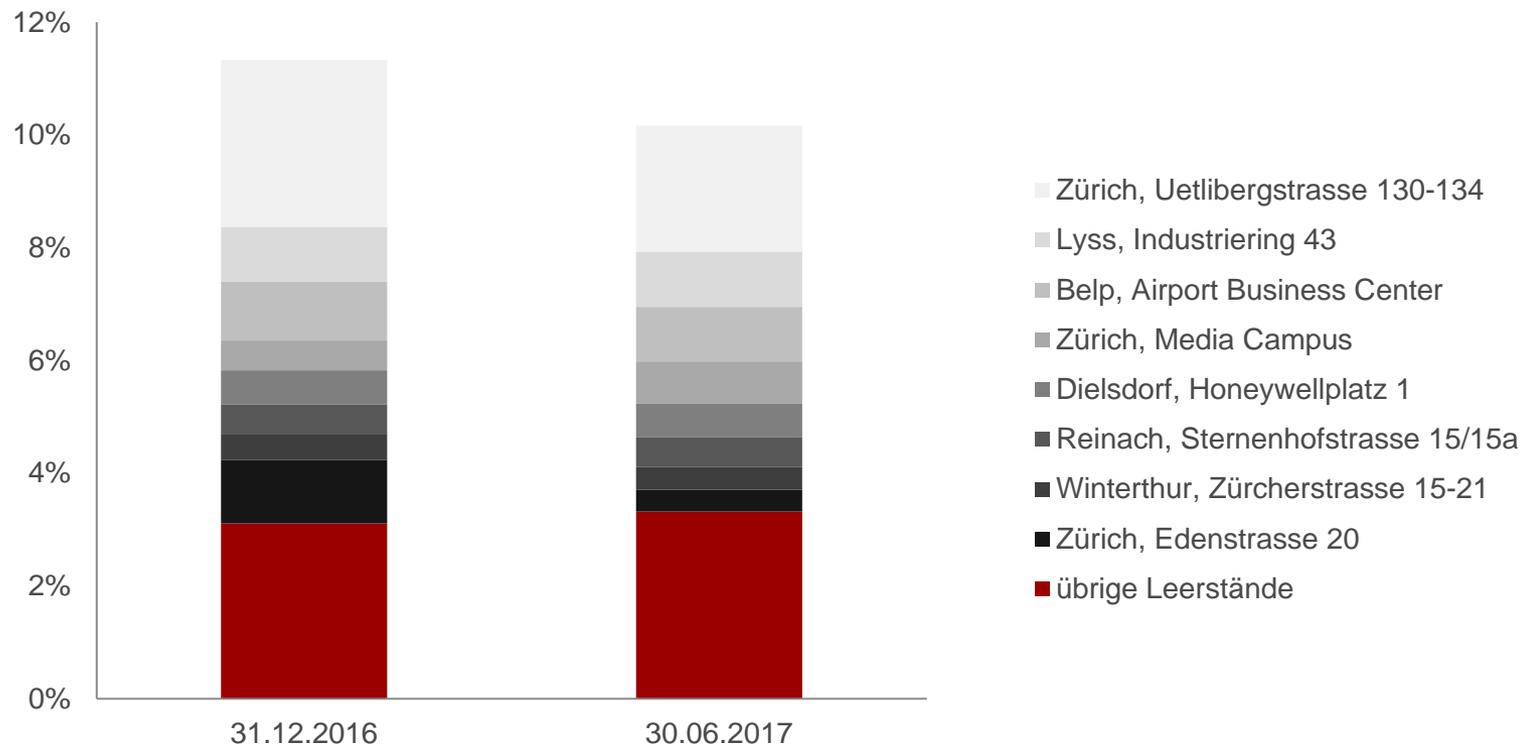


Quelle: Bloomberg

## Renditeliegenschaften mit unverändert attraktiver Nettorendite



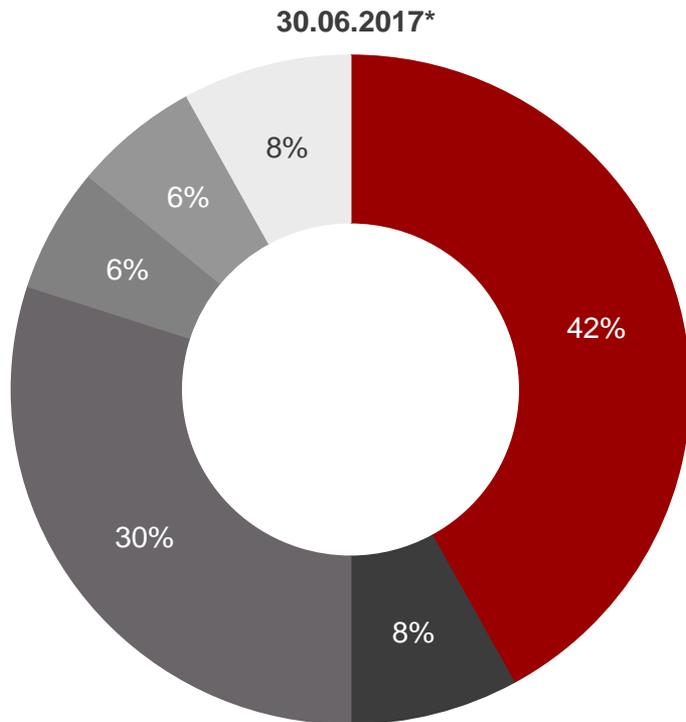
## Leerstandsquote der Renditeliegenschaften rückläufig



 Reduktion der Leerstandsquote in einem anspruchsvollen Markt für Gewerbeflächen

 Liegenschaften mit grössten Leerständen per Ende 2016 mit erfreulicher Entwicklung

## Diversifikation bezüglich Nutzungsarten weitgehend unverändert



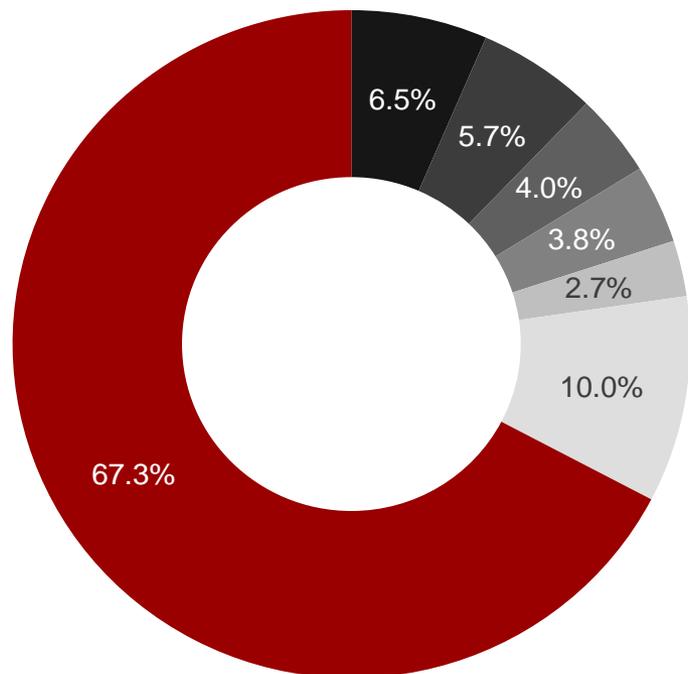
-  Breite Diversifikation der Erträge
-  Gewerbe und Logistik als stabiles Element
-  Bildungswesen als wachstumsträchtiges Segment

 Büro  Bildungswesen  Gewerbe, Logistik  Detailhandel, Gastronomie  Wohnen  Parking

\* periodenbezogen

## Diversifizierter Mietermix mit bonitätsstarken Hauptmietern

30.06.2017\*



-  Anteil öffentliche Hand über 15%
-  Kanton Zürich und Kanton Waadt mit stabilen Anteilen
-  Kanton Zürich:  
ein Mieter – verschiedene Nutzer
  -  KV Business School
  -  Kantonsarchäologie und Denkmalpflege
  -  Regionale Arbeitsämter (RAV)
  -  Berufsfachschule Winterthur
  -  Passbüro
  -  weitere

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

\* stichtagsbezogen

## Verkauf in Winterthur im Rahmen der Portfoliooptimierung



-  Gewerbeobjekt aus den 60er Jahren an der Zürcherstrasse 300 in Winterthur mit 3'150 m<sup>2</sup> Nutzfläche
-  Verkauf aufgrund absehbarer Investitionen und mangelndem Entwicklungspotenzial

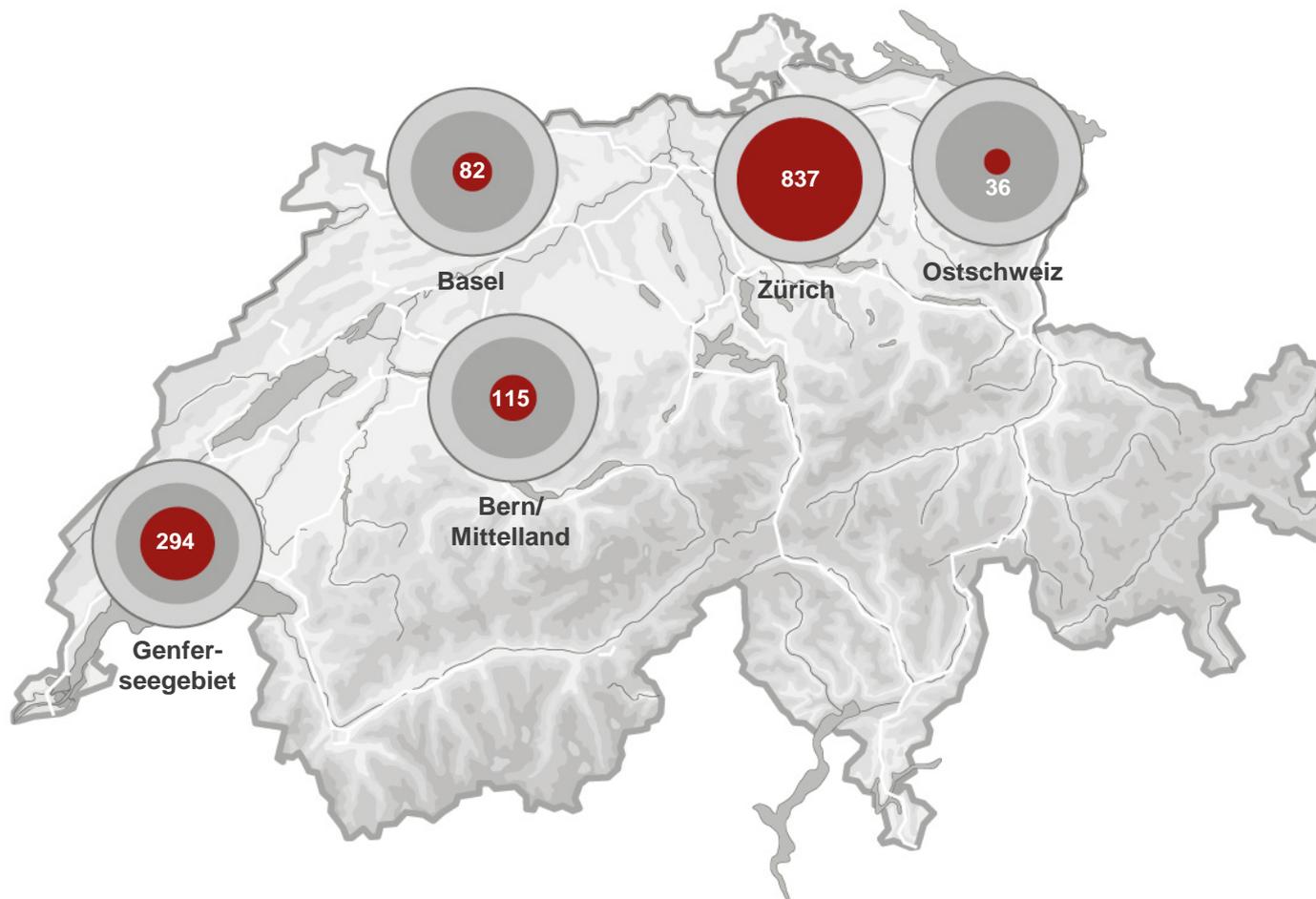
## Moosseedorf: Mieter beabsichtigt sein Kaufrecht auszuüben



-  Dem Mieter wurde 2016 ein Kaufrecht gewährt, um ihm Sicherheit für die von ihm geplante Entwicklung zu geben
-  Der Mieter hat mitgeteilt, das Kaufrecht im Herbst 2017 ausüben zu wollen

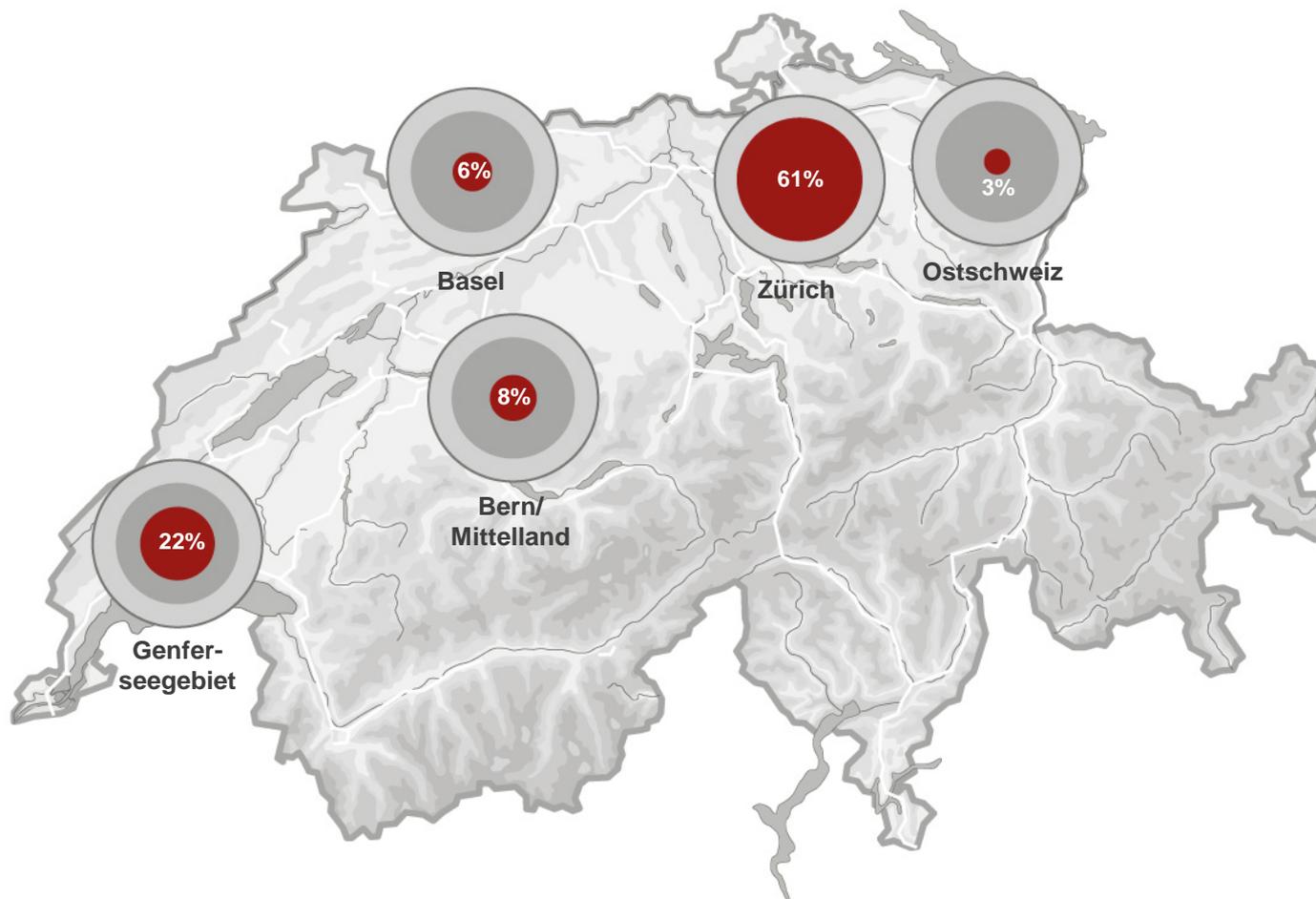
## Diversifiziertes Portfolio mit Schwergewicht im Grossraum Zürich

Wert des Immobilienportfolios in Mio. CHF per 30.06.2017



## Diversifiziertes Portfolio mit Schwergewicht im Grossraum Zürich

Wert des Immobilienportfolios in % per 30.06.2017



## Top 5 Immobilien im Portfolio



### Liegenschaft

#### Zürich, Puls 5

- Sollmiete: CHF 9.8 Mio.
- Leerstand: 1.4%
- Kauf: 2002

### Facts

- Nutzung: Büro, Ausbildung, Gastro, Fitness, Detailhandel
- Hauptmieter: KV Zürich, Migros, Estée Lauder, CYP, Coop
- Bemerkung: Vermietung Halle für Events (Bsp. Expovina)



#### Yverdon, Centre St. Roch

- Sollmiete: CHF 7.8 Mio.
- Leerstand: 3.4%
- Kauf: 1997

- Nutzung: Büro, Ausbildung, Sitz eines Gerichtes
- Hauptmieter: Kanton Waadt (ca. 50%)
- Bemerkung: Solaranlage erzeugt rund 0,9 GWh p. a.



#### Lausanne, World Trade Center

- Sollmiete: CHF 7.5 Mio.
- Leerstand: 1.8%
- Kauf: 2016

- Nutzung: Büro, Gastro, Konferenzräume
- Hauptmieter: Galderma, SAP, ENI Suisse
- Bemerkung: «Serviced offices» und Konferenzräume



#### Oberwinterthur, Industriepark

- Sollmiete: CHF 6.3 Mio.
- Leerstand: 14.1%
- Kauf: 2012

- Nutzung: Industrielle Produktion, Labor, Büro
- Hauptmieter: Zimmer, Chemtech, Renk Maag
- Bemerkung: Entwicklungsparzelle von mehr als 40'000 m<sup>2</sup>



#### Zürich, Uetlibergstrasse

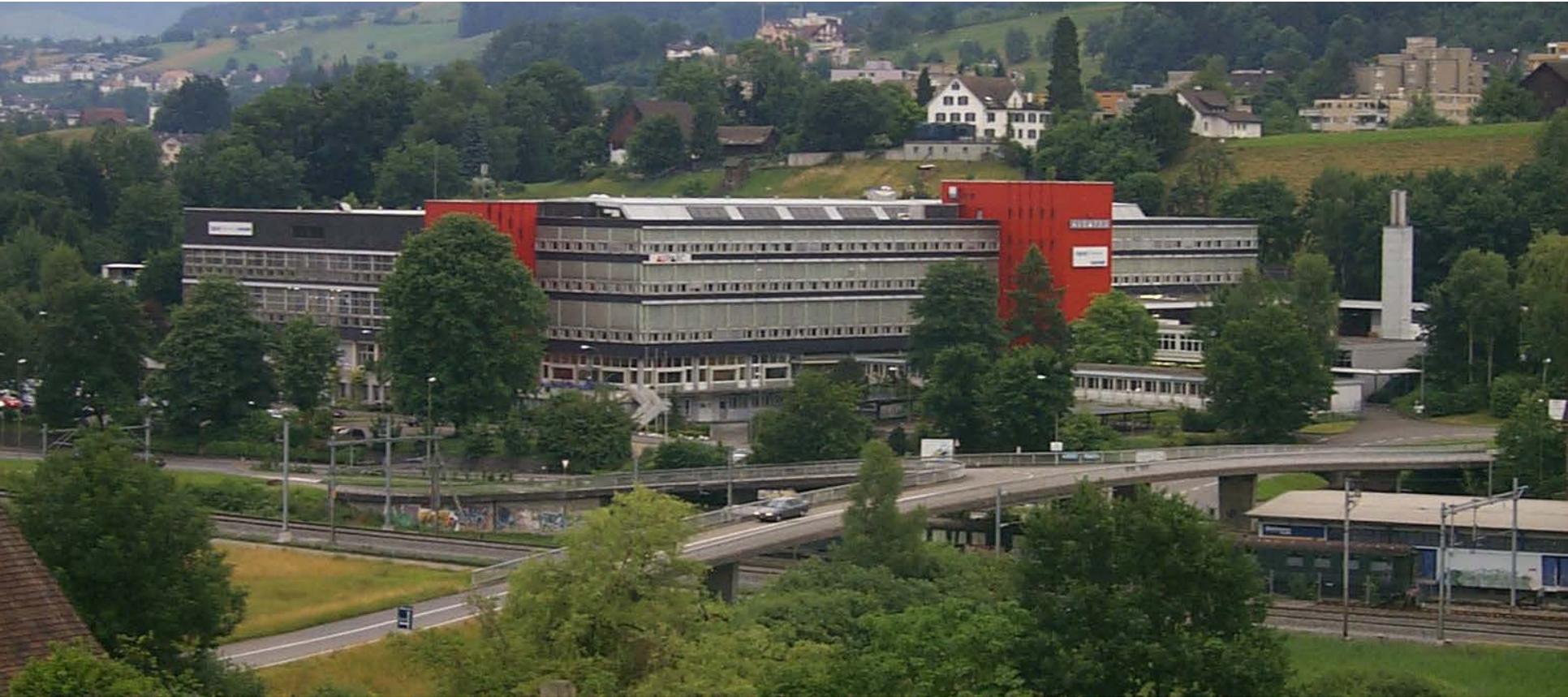
- Sollmiete: CHF 5.2 Mio.
- Leerstand: 37.4%
- Kauf: 1999

- Nutzung: Büro
- Hauptmieter: Wirz Gruppe, Adecco
- Bemerkung: Schneebeli-Hochhaus ergänzt mit modernen Pavillons



-  Auf der letzten Entwicklungsparzelle im «Giesshübel-Areal» entstehen 17 Wohnungen und 3 Ateliers
-  Bau wurde im Herbst 2016 gestartet; Bauvollendung wird im Verlaufe des 2. Quartals 2018 erwartet
-  Für alle Stockwerkeinheiten liegen beurkundete Kaufverträge vor

## Entwicklung – Au-Wädenswil «AuPark»



-  Bestehende Industrieparzelle soll umgenutzt werden
-  Der Gestaltungsplan und die Teilzonenplanänderung befinden sich unverändert in der Prüfung durch die Behörden
-  Gespräche mit dem Kanton Zürich bezüglich des Standorts der geplanten «Mittelschule Zimmerberg» dauern an

## Entwicklung – Basel «Albanteich-Promenade»



-  Überbauungsplan mit deutlich höherer Ausnutzung wurde im Jahr 2015 bewilligt
-  Gemeinsam mit den beiden Eigentümern der Nachbarareale wird eine Baueingabe ausgearbeitet, welche Ende 2017 eingereicht werden soll

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



-  Sanierung und Aufstockung der zentral gelegenen Liegenschaft nach Ablehnung der Einsprache wieder gestartet
-  Planungsarbeiten laufen, Baubeginn im nächsten Jahr vorgesehen

## Entwicklung – Baden, Römerstrasse 36 – 36c



-  Basierend auf einem Architekturwettbewerb im Jahre 2012 Sondernutzungsplan eingereicht, der Rechtskraft erhalten hat
-  Ziel ist die Umnutzung der heutige gewerblich genutzten vier Pavillons in Wohnraum (80 – 100 Wohnungen)
-  Planungsarbeiten gestartet mit dem Ziel, die Baueingabe im Verlaufe des nächsten Jahres einzureichen

## Entwicklung – Flurlingen, Arova-Areal, «Gebäude S»



-  Gewerbeareal von mehr als 50'000 m<sup>2</sup> an der Grenze zu Schaffhausen
-  Umfassende Sanierung eines charakterstiftenden Gebäudes und neue Umgebungsgestaltung zur Steigerung der Attraktivität des Areals ab Herbst 2017

## Impressionen – Flurlingen, «Gebäude S»



-  Das «Gebäude S» mit Baujahr 1875 wird umfassend saniert, ohne den Charakter des Gebäudes zu verändern
-  Mittels Durchstich unter dem Gebäude wird die zukünftige Erschliessung einer Tiefgarage vorbereitet
-  Eine neue Umgebungsgestaltung soll das Areal nach aussen öffnen

## Nettoliegenschaftsertrag um über 5% auf CHF 39.6 Mio. gesteigert

		30.06.2016	30.06.2017	Δ
Liegenschaftsertrag	Mio. CHF	42.0	44.4	+5.6%
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	0.2	1.1	
Übriger Erfolg	Mio. CHF	1.4	2.1	+45.1%
<b>Total betrieblicher Ertrag</b>	<b>Mio. CHF</b>	<b>43.7</b>	<b>47.6</b>	
Liegenschaftsaufwand	Mio. CHF	4.4	4.8	+8.7%
Personal- und Administrationsaufwand	Mio. CHF	5.6	6.5	+15.7%
<b>Total betrieblicher Aufwand</b>	<b>Mio. CHF</b>	<b>10.0</b>	<b>11.3</b>	
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	0.4	0.1	
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>Mio. CHF</b>	<b>34.1</b>	<b>36.4</b>	

## Reingewinn um 6.5% gesunken wegen Verkauf Corestate im Vorjahr

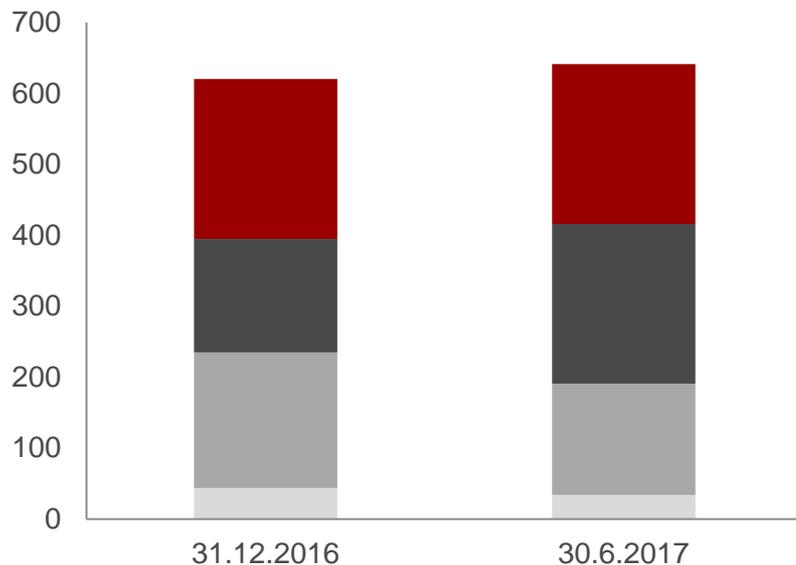
		30.06.2016	30.06.2017	Δ
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	34.1	36.4	
Finanzertrag	Mio. CHF	1.9	2.1	
Finanzaufwand	Mio. CHF	-9.7	-7.0	
Ergebnis assoziierte Gesellschaft	Mio. CHF	7.6	-	
Ertragssteuern	Mio. CHF	-2.5	-2.1	
<b>Reingewinn</b>	<b>Mio. CHF</b>	<b>31.4</b>	<b>29.4</b>	<b>-6.5%</b>
Reingewinn (exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup> )	Mio. CHF	31.2	29.3	
Reingewinn pro Aktie	CHF	15.72	14.69	
Reingewinn pro Aktie (exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup> )	CHF	15.58	14.67	

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

## Eigenkapitalquote über 40%

		31.12.2016	30.06.2017
<b>EK-Quote</b>		<b>42.3%</b>	<b>41.7%</b>
Loan-to-value (LTV)		45.5%	47.0%
Gearing		99.9%	103.8%
Verzinsliches Fremdkapital	Mio. CHF	620.4	641.4

Mio. CHF

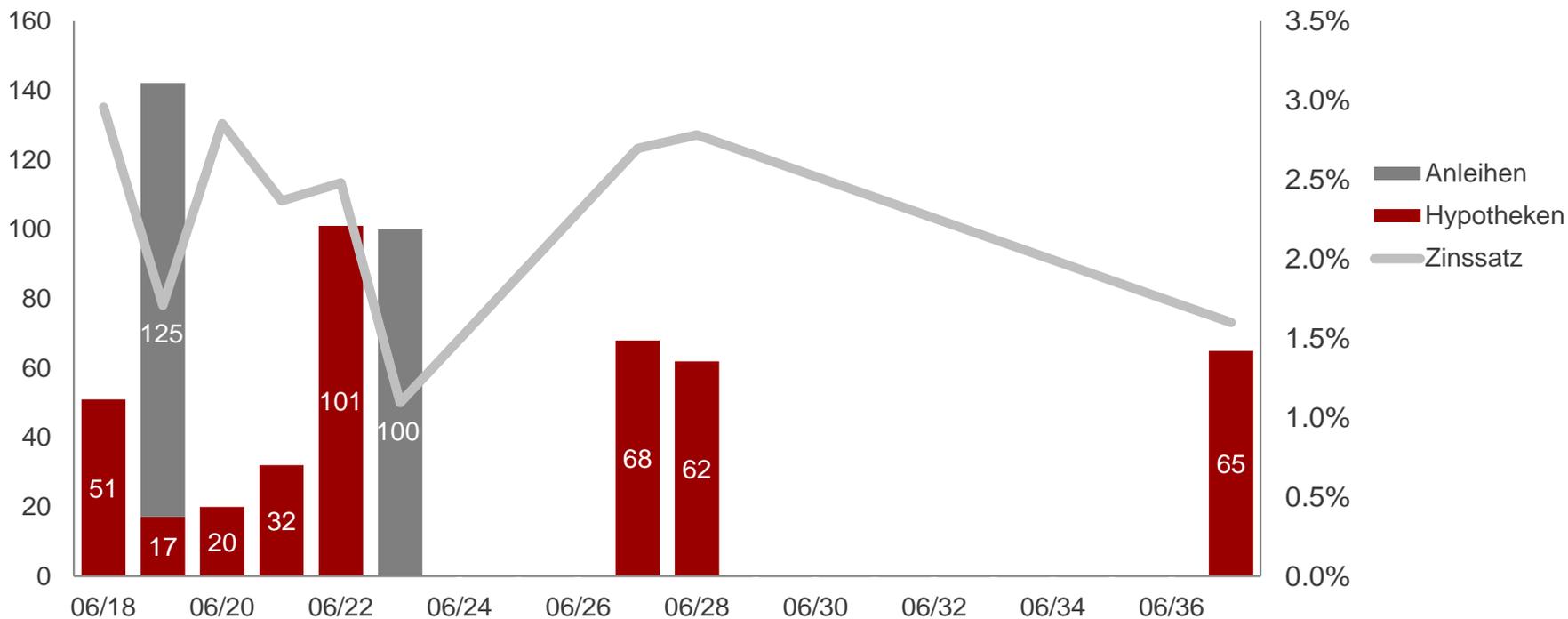


-  Nicht genutzte Kreditlinien von CHF 136 Mio.
-  Nicht belehnte Liegenschaften von CHF 518 Mio.
-  Alle Covenants eingehalten

■ Anleihen  
 ■ Festhypotheken  
 ■ Roll-over Hypotheken mit Swaps  
 ■ Roll-over Hypotheken

## Durchschnittliche Verzinsung um 8 bp auf 2.10% gesenkt

Mio. CHF



**inkl. Anschlussfinanzierungen mit Forward Swaps**

**31.12.2016**

**30.06.2017**

Ø Zinssatz am Bilanzstichtag

2.18%

2.10%

Ø Zinsbindungsdauer

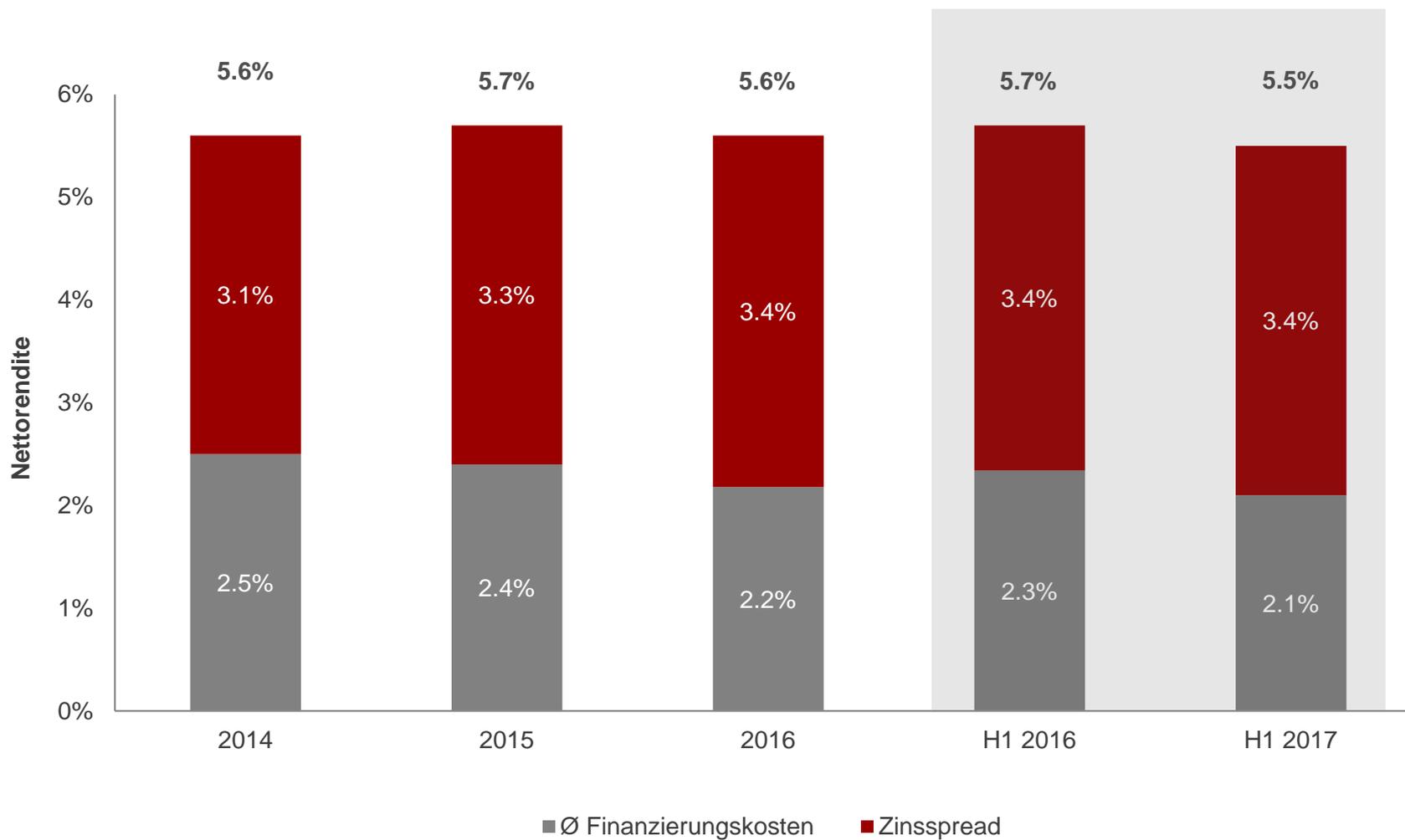
Jahre

6.8

6.3

Zinssätze berücksichtigen Effekt aus negativen Zinsen

## Zinsspread auf 340 Basispunkte gehalten



## Highlights aus finanzieller Sicht

**10.1%**

**Eigenkapitalrendite ohne Bewertungsveränderungen**  
10.1% mit Bewertungsveränderungen

**5.5%**

**Nettorendite**  
Basis für die Ausschüttung

**4.2%**

**Dividendenrendite**  
Basis: Dividende 2016 von CHF 20 pro Aktie

**41.7%**

**Eigenkapitalquote**  
47.0% LTV

**2.1%**

**Durchschnittlicher Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten**  
durchschnittliche Zinsbindung über 6 Jahre

## Ausblick

- Stabile Mietertragsentwicklung im zweiten Semester erwartet
- Vermietungsmarkt gewerblicher Flächen verbleibt anspruchsvoll; im zweiten Semester tendenziell leicht ansteigende Leerstandsquote erwartet (Größenordnung Vorjahr)
- Verkauf von Moosseedorf sollte abgewickelt werden
- Finanzaufwand im zweiten Semester weiterhin leicht rückläufig, sofern sich das Zinsniveau nicht wesentlich verändert
- Transaktionsmarkt wird weiterhin eng verfolgt und Gelegenheiten für attraktive Akquisitionen würden genutzt
- Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften sind nicht prognostizierbar
- Im Mehrjahresdurchschnitt wird unverändert eine Eigenkapitalrentabilität von mindestens 8% p. a. angestrebt

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