

Präsentation des
Halbjahresergebnisses
der Intershop Holding AG

2018



Das erste Semester im Überblick

- Reingewinn von CHF 32.7 Mio. liegt 11.2% über Vorjahresresultat
- Wegen Verkäufen und höherer Leerstände in Entwicklungsliegenschaften leicht tieferer Mietertrag
- Verkauf aller Einheiten des Promotionsprojekts «eden7» mit Gewinn von über CHF 11 Mio.
- Verzicht auf Zukäufe trotz Prüfung vieler Angebote
- Planungen respektive Bauten im eigenen Portfolio planmässig vorangetrieben
- Reduktion der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften von 11.0% auf 9.7%
- Steuerbelastung deutlich höher wegen Grundstückgewinnsteuer und Einmaleffekt in der Vorjahresperiode

Wichtige Kennzahlen

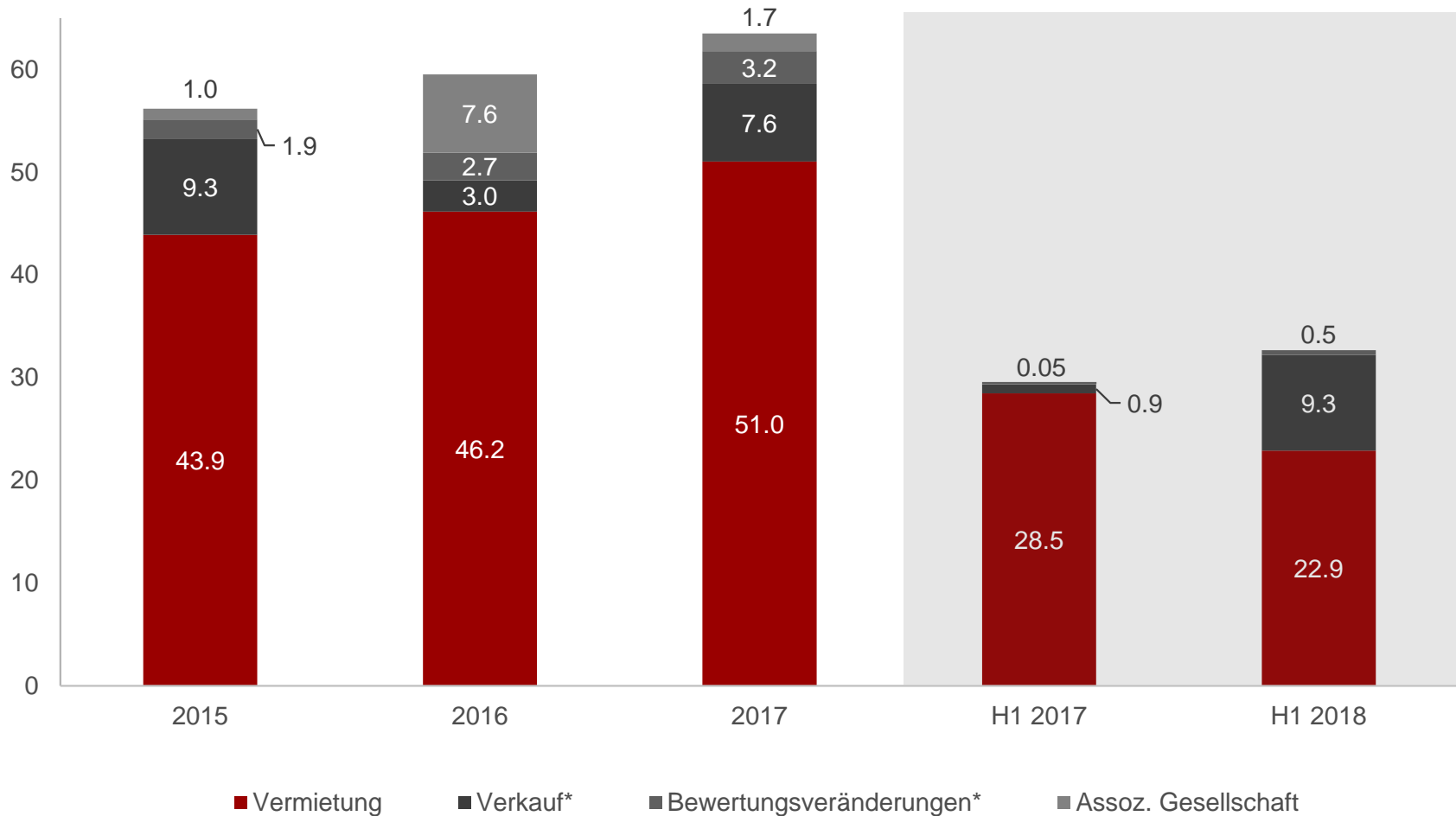
		30.06.2017	30.06.2018	Δ
Reingewinn	Mio. CHF	29.4	32.7	+11.2%
Reingewinn pro Aktie	CHF	14.69	16.35	+11.3%
Reingewinn pro Aktie (exkl. Bewertungsveränderungen)	CHF	14.67	16.12	+9.9%
Eigenkapital ¹⁾	Mio. CHF	619.2	610.5	-1.4%
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ¹⁾	CHF	309.93	305.24	-1.5%
Eigenkapitalrendite		10.1%	10.7%	+5.0%
Bruttorendite ^{1) 2)}		6.3%	6.3%	-
Nettorendite ^{1) 2)}		5.4%	5.5%	+1.9%
Leerstandsquote ^{1) 2)}		11.0%	9.7%	-11.8%

¹⁾ Per 31.12.2017 und per 30.06.2018

²⁾ Renditeliegenschaften

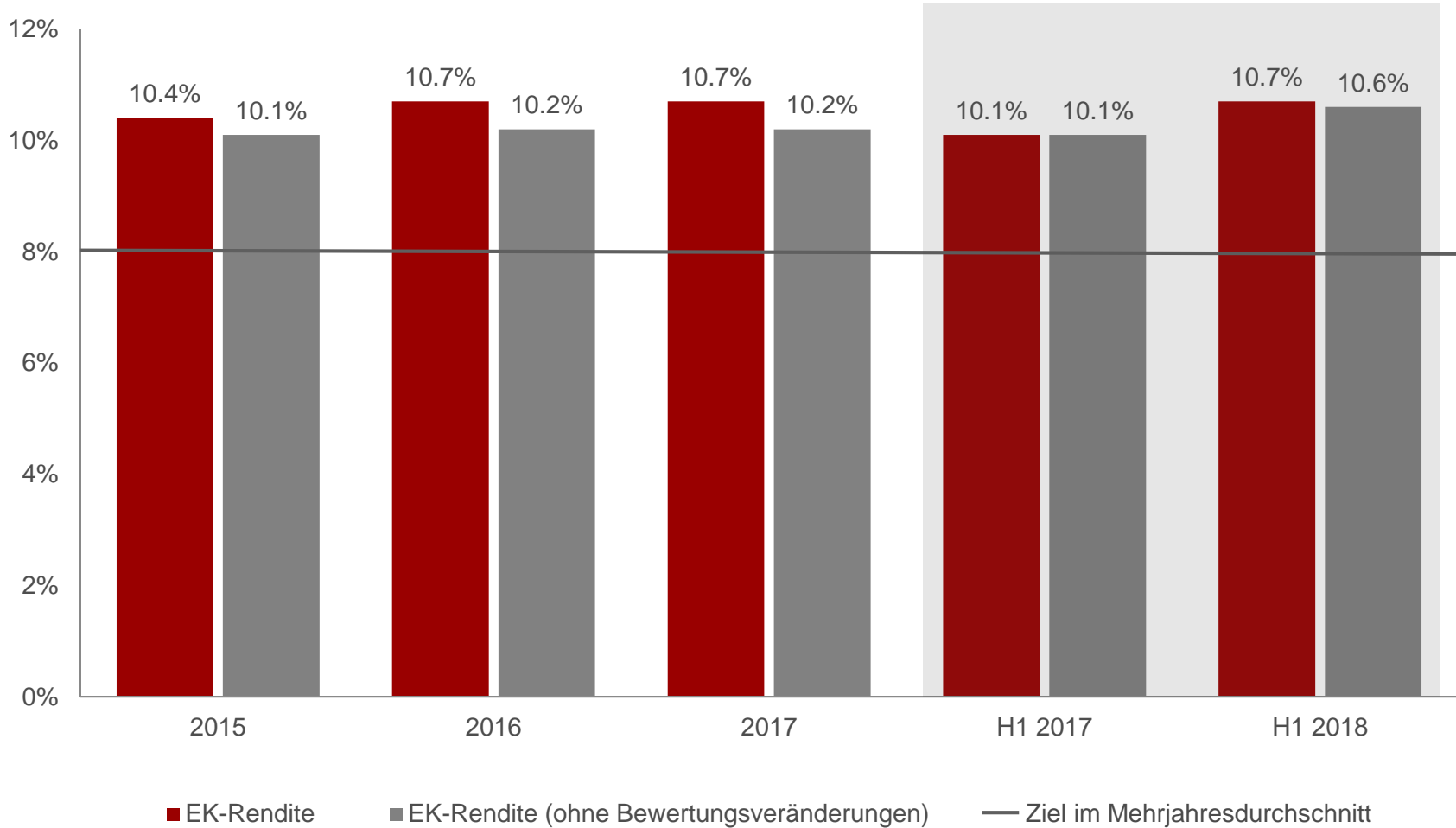
Reingewinn aus Vermietung weiterhin über Dividendensumme

Mio. CHF

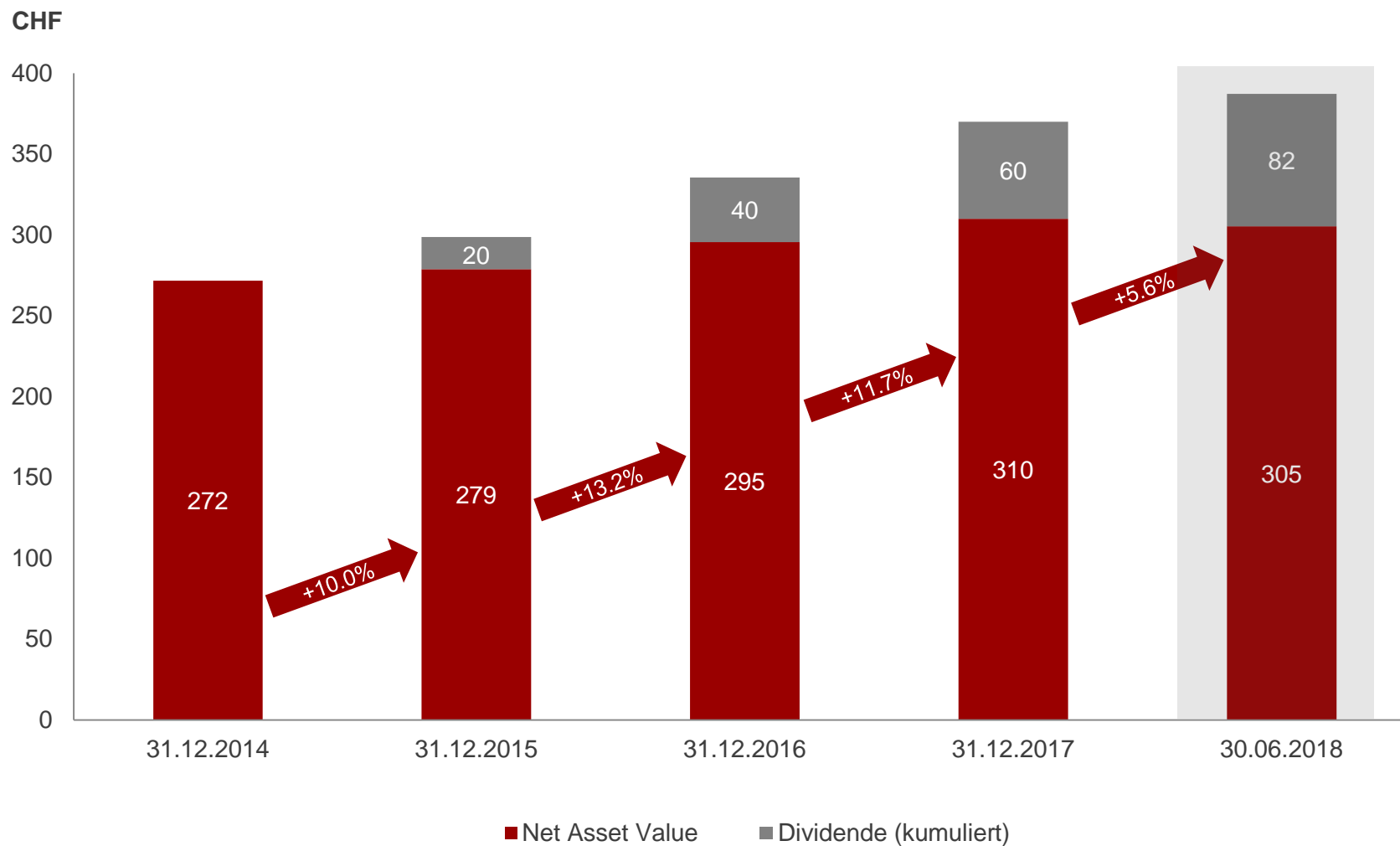


* Latenter Steueraufwand zum durchschnittlichen Steuersatz

Eigenkapitalrentabilität erneut über 10%



Signifikantes Wachstum des NAV (inklusive Dividende)



Kernaktionariat stabil

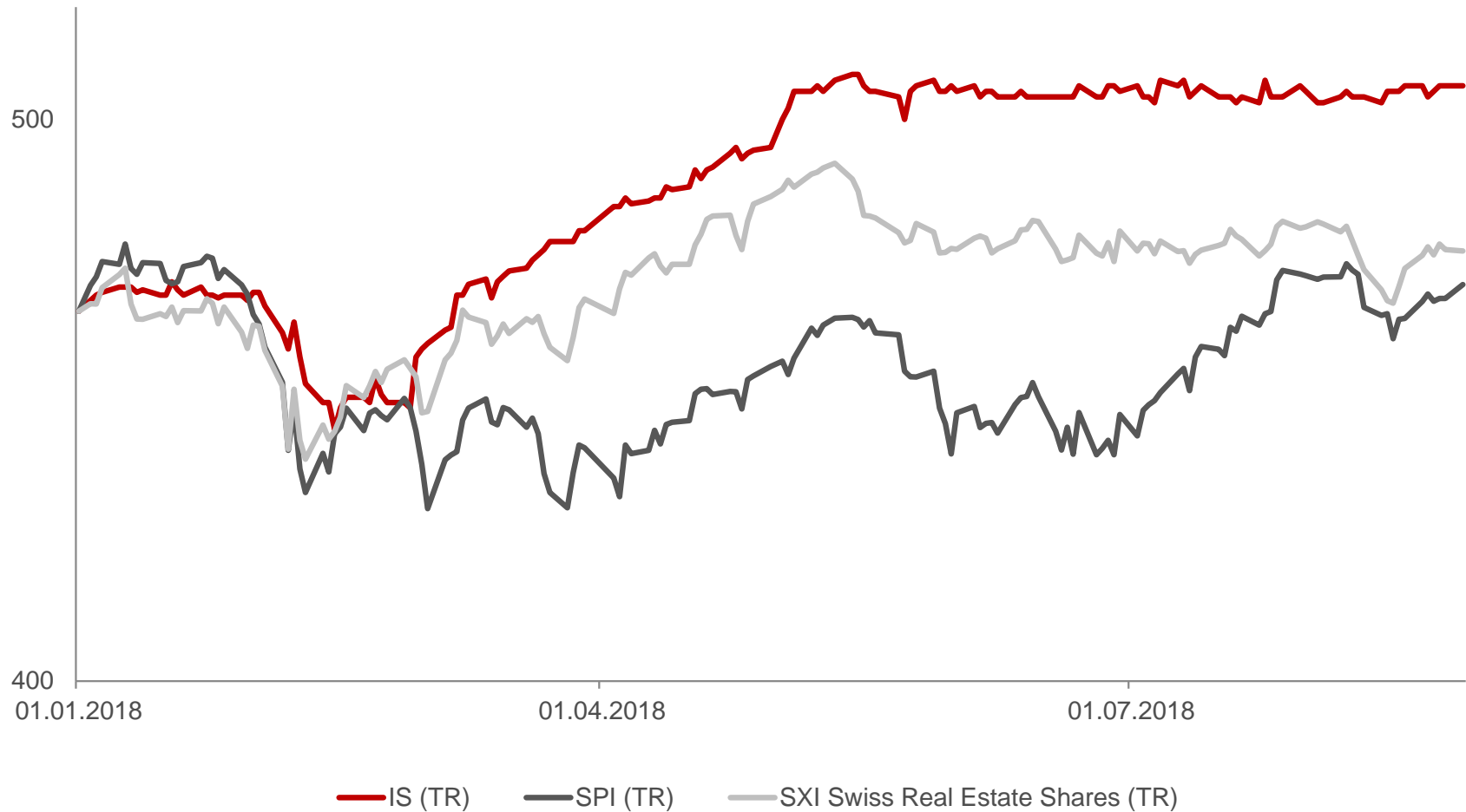
	Beteiligung
Patinex AG, Wilen (Martin und Rosmarie Ebner)	33.4%
AXA Leben AG, Winterthur	5.6%
Relag Holding AG, Hergiswil	3.3%

Beteiligung gemäss Aktienregister per 30.06.2018

Keine meldepflichtige Transaktionen

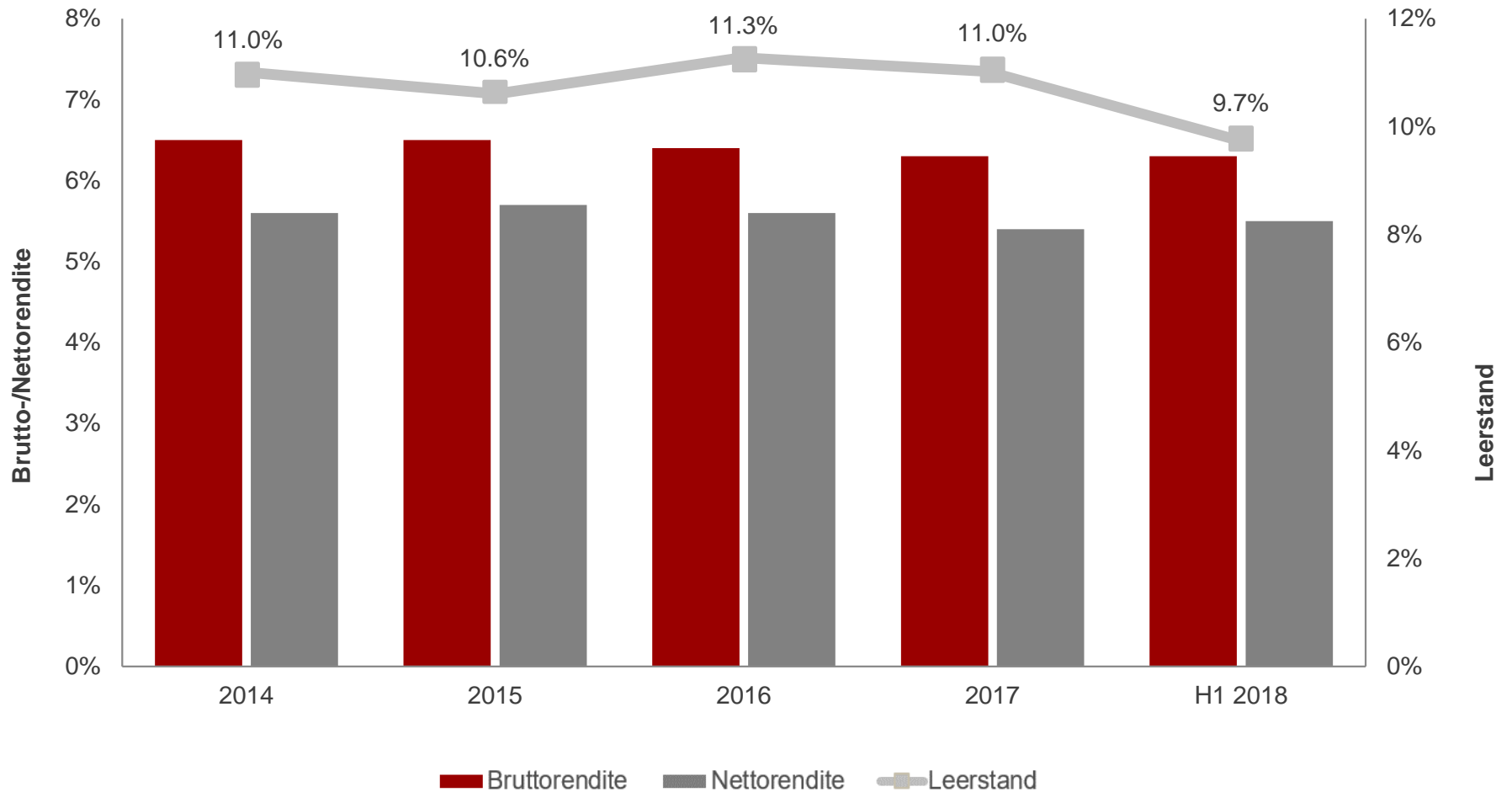
SXI Swiss Real Estate Shares und SPI seit 01.01.2018 deutlich übertroffen

Dividenden reinvestiert, indexiert

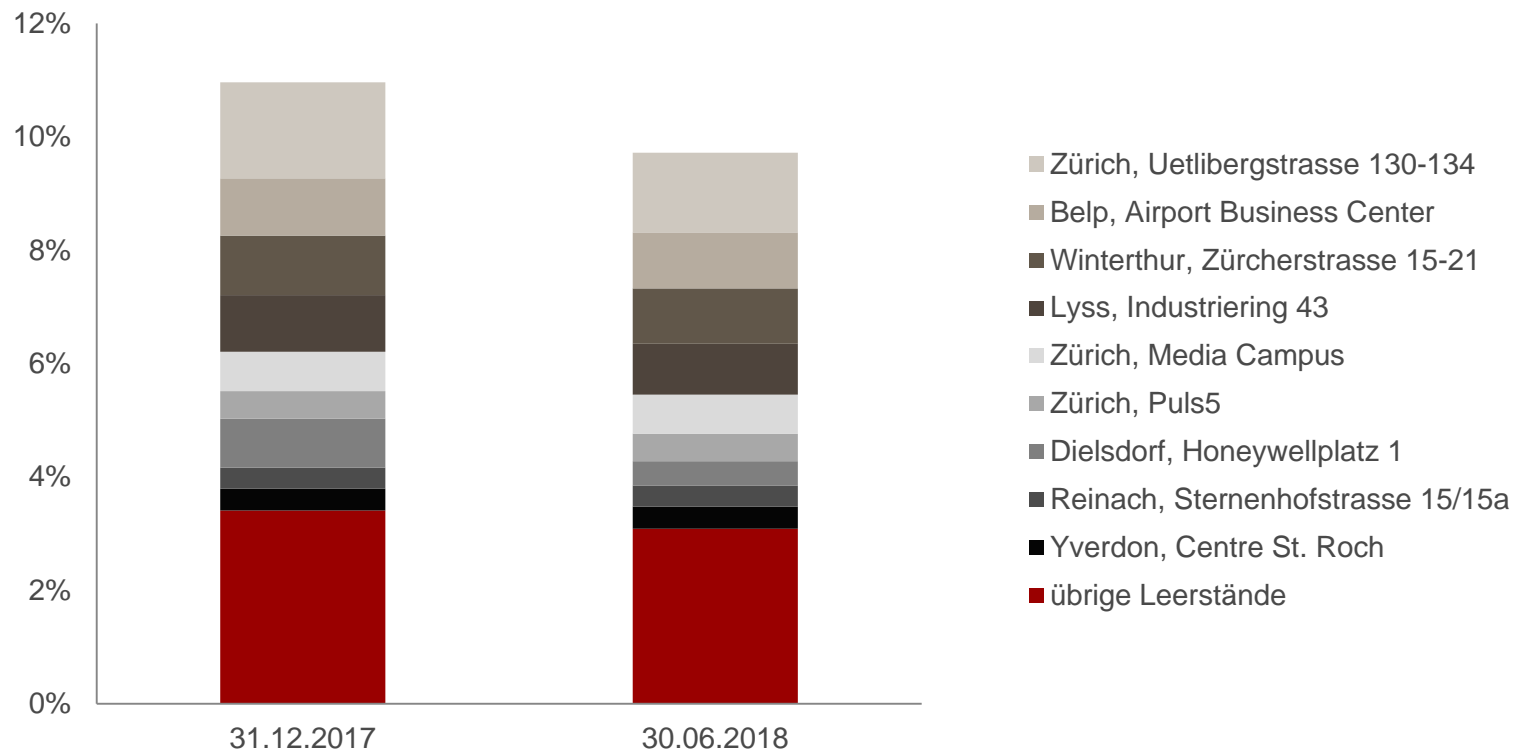





Quelle: Bloomberg

Renditeliegenschaften mit tieferem Leerstand und höherer Nettorendite



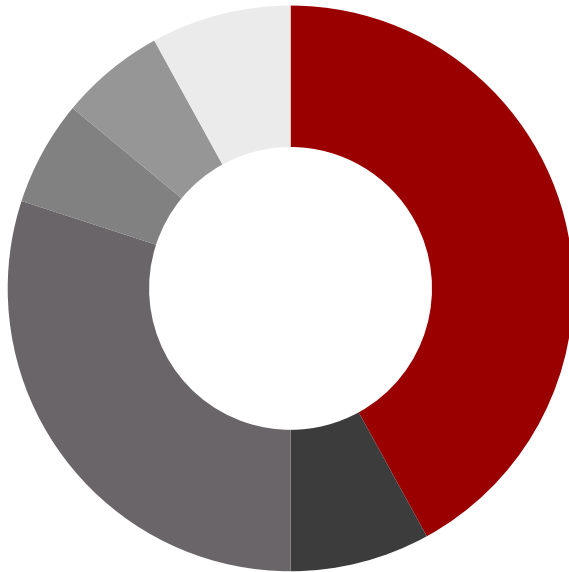
Deutlicher Rückgang der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften



-  Breit abgestützter Leerstandsabbau innerhalb des Portfolios
-  Weitere Vermietungserfolge im «Patio» an der Uetlibergstrasse in Zürich
-  Leerstand in sanierter Liegenschaft in Dielsdorf substantiell reduziert

Diversifikation bezüglich Nutzungsarten und Mietermix weitgehend unverändert

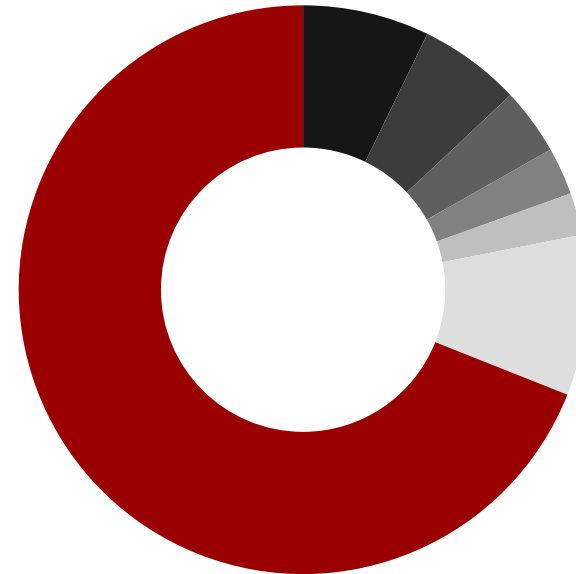
**Nutzungsarten
30.06.2018***



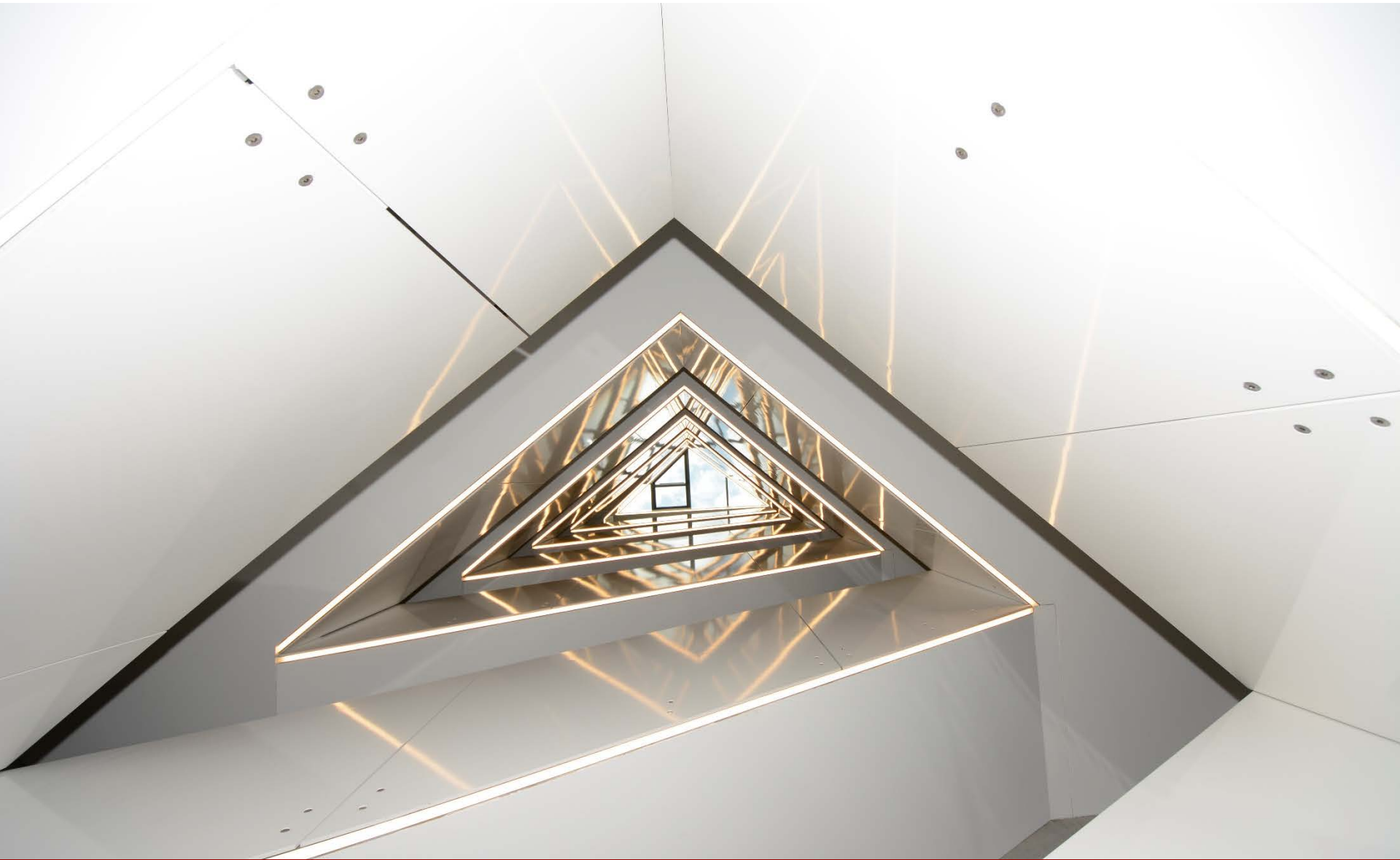
■ Büro	42%
■ Bildungswesen	8%
■ Gewerbe, Logistik	30%
■ Detailhandel, Gastronomie	6%
■ Wohnen	6%
■ Parking	8%

* stichtagsbezogen

**Mietermix
30.06.2018***



■ Kanton Zürich	7.2%
■ Kanton Waadt	5.8%
■ Sauvin Schmidt	3.8%
■ Migros	2.7%
■ Galderma	2.4%
■ Mieter 6 - 10	9.1%
■ restl. Mieter	69.0%





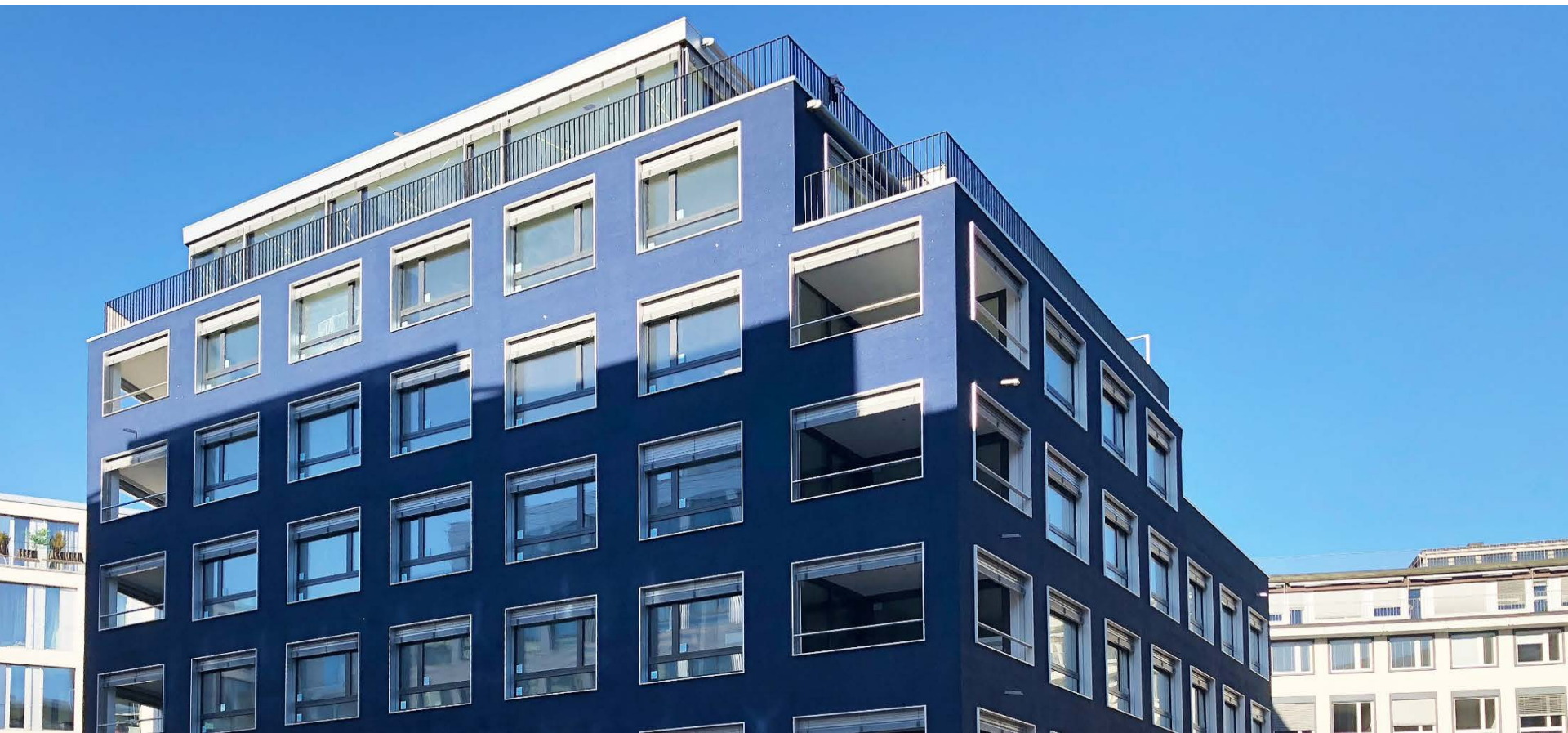











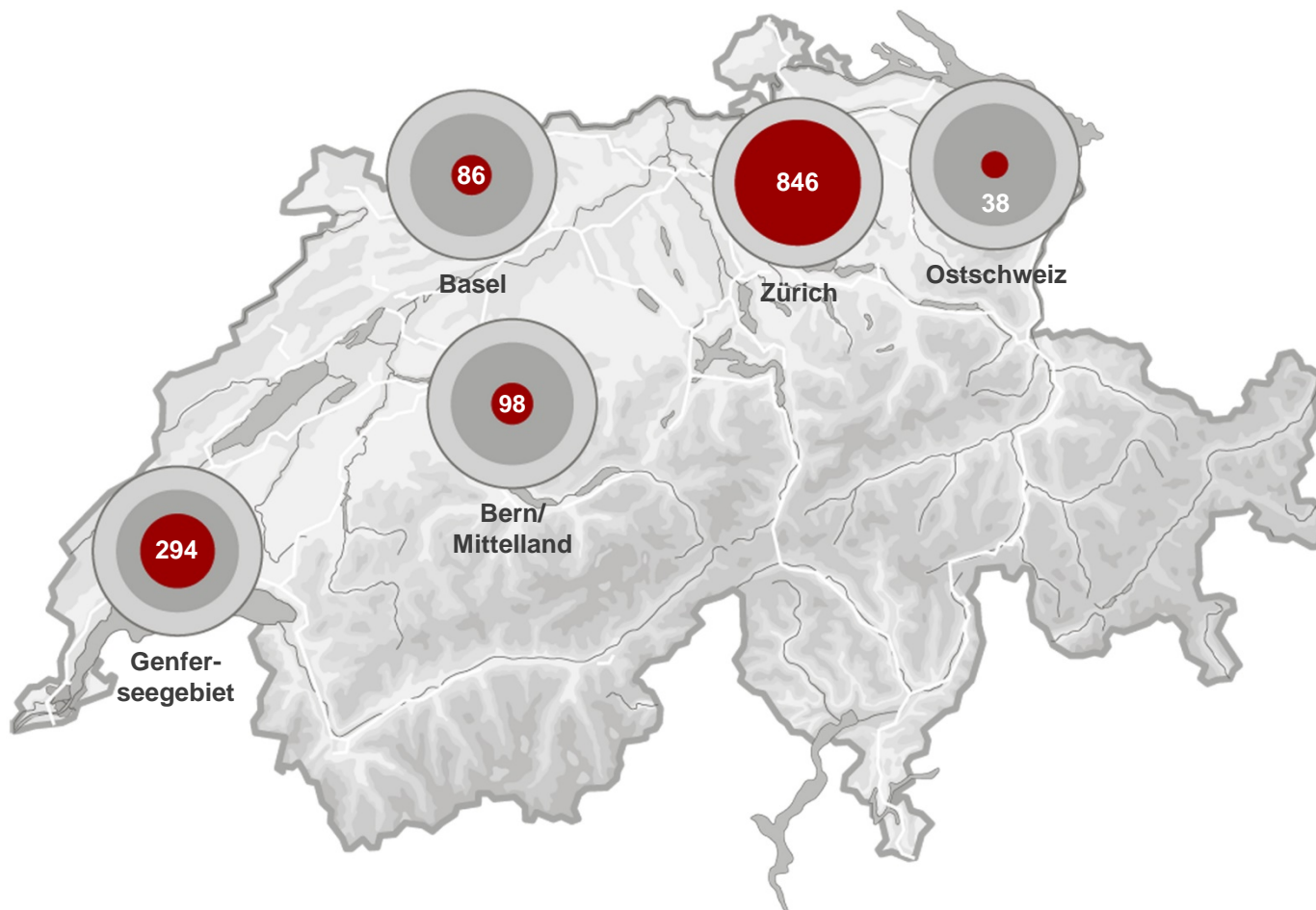




-  Auf der letzten Entwicklungsparzelle im «Giesshübel-Areal» entstanden 17 Wohnungen und 3 Ateliers
-  Der Bau wurde im Herbst 2016 gestartet und im Frühjahr 2018 abgeschlossen
-  Aus dem Verkauf der Stockwerkeinheiten und 22 Parkplätzen resultierte ein Gewinn von knapp CHF 12 Mio.

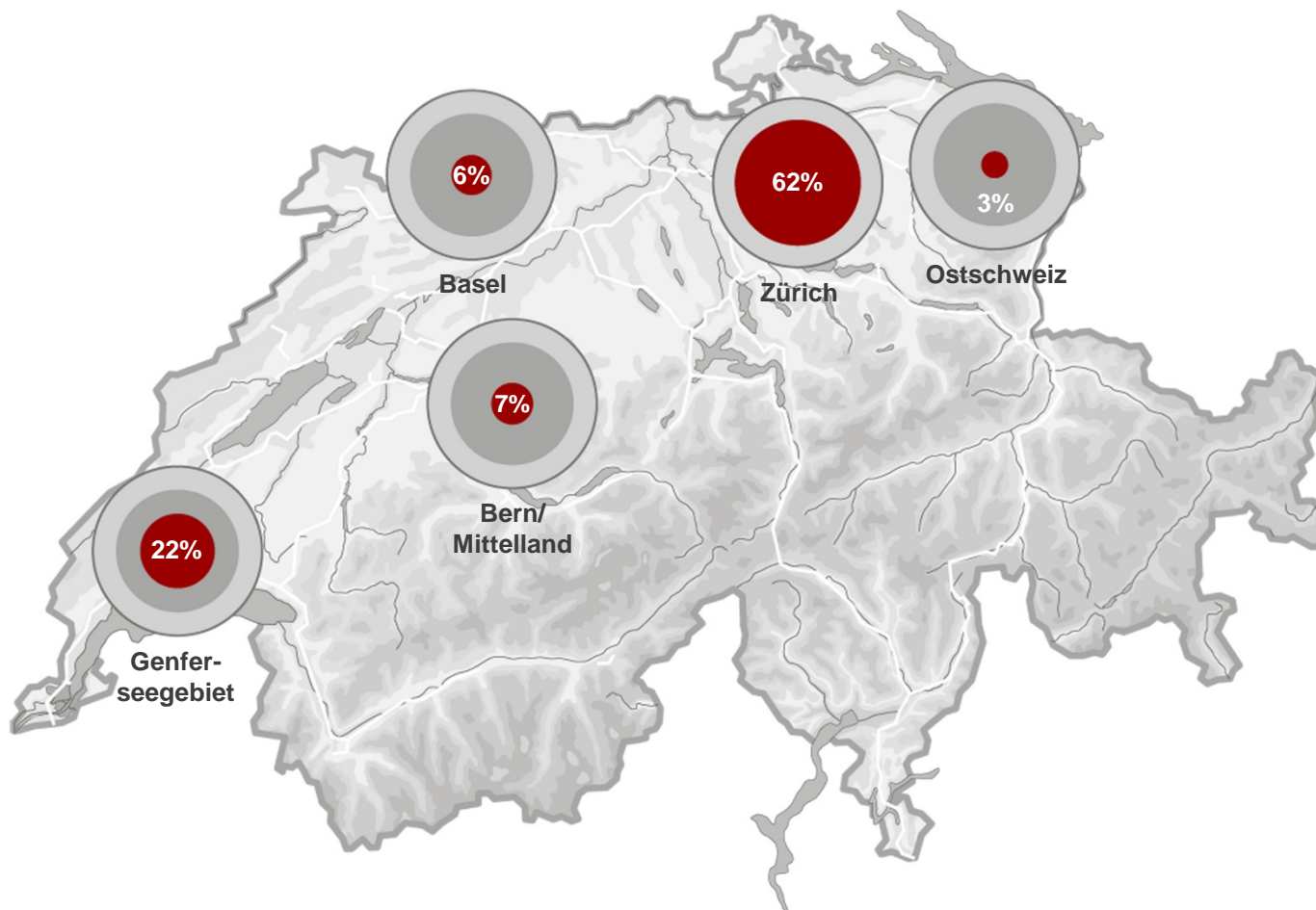
Diversifiziertes Schweizer Portfolio mit Schwerpunkt in der Region Zürich

Wert des Immobilienportfolios in Mio. CHF per 30.06.2018






Diversifiziertes Schweizer Portfolio mit Schwerpunkt in der Region Zürich

Wert des Immobilienportfolios in % per 30.06.2018






Entwicklung – Au-Wädenswil «AuPark»



-  Kantonsrat stimmte im April 2018 der Gründung einer Mittelschule in Wädenswil zu
-  Einwendungen aus der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans analysiert und teilweise aufgenommen
-  Gestaltungsplan und Zonenplanänderung im August 2018 bei der Stadt eingereicht




Entwicklung – Basel «Albanteich-Promenade»



-  Baubewilligung für Hochhäuser im September 2018 erwartet
-  Aus logistischen Gründen erstellen Nachbarn ihre Hochhäuser zuerst
-  Baubeginn von Intershop voraussichtlich frühestens im Jahr 2020

Entwicklung – Basel «Albanteich-Promenade»




-  Intershop plant den Ersatz der alten Mehrfamilienhäuser durch drei Neubauten
-  Baubewilligung wird in den nächsten Monaten erwartet
-  Voraussichtlicher Baustart und Verkaufsbeginn der 30 Eigentumswohnungen im ersten Semester 2019

Entwicklung – Basel «Albanteich-Promenade»



Entwicklung – Genf, Rue de Lausanne 42 + 44



 Zusätzliche bautechnische Abklärungen führten zu einer leichten Verzögerung




 Baustart ist nun voraussichtlich gegen Ende 2018 und Bauvollendung 2020

Entwicklung – Genf, Rue de Lausanne 42 + 44






Entwicklung – Baden, Römerstrasse 36 - 36c



-  Intershop beabsichtigt die Erstellung von 80-90 Wohnungen an attraktiver Wohnlage
-  Es ist geplant, die Baueingabe in den nächsten Wochen einzureichen
-  Baubeginn ist zeitnah nach dem Auszug des heutigen Mieters im 2. Semester 2019 vorgesehen

Entwicklung – Flurlingen, Arova-Areal, «Gebäude S» (ehemals Zwirnerei)



-  Das «Gebäude S» mit Baujahr 1875 wird umfassend saniert, ohne den Charakter des Gebäudes zu verändern
-  Durch zusätzliche Umgebungsarbeiten soll das Areal freundlicher und offener werden
-  Bauvollendung der laufenden Arbeiten neu im 1. Quartal 2019 erwartet

Entwicklung – Flurlingen, Arova-Areal, «Gebäude S» (ehemals Zwirnerei)



Entwicklung – Flurlingen, Arova-Areal, «Gebäude S» (ehemals Zwirnerei)



Entwicklung – Flurlingen, Arova-Areal, «Gebäude S» (ehemals Zwirnerei)



Entwicklung – Flurlingen, Arova-Areal, «Gebäude S» (ehemals Zwirnerei)



Entwicklung – Flurlingen, Arova-Areal, «Gebäude S» (ehemals Zwirnerei)



Erfolg aus Verkauf von CHF 12.1 Mio.

		30.06.2017	30.06.2018	Δ
Liegenschaftsertrag	Mio. CHF	44.4	43.7	-1.5%
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	1.1	12.1	
Übriger Erfolg	Mio. CHF	2.1	2.1	
Total betrieblicher Ertrag	Mio. CHF	47.6	57.9	
Liegenschaftsaufwand	Mio. CHF	4.8	4.7	-3.0%
Personal- und Administrationsaufwand	Mio. CHF	6.5	6.9	
Total betrieblicher Aufwand	Mio. CHF	11.3	11.6	
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	0.1	0.6	
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	36.4	46.9	

Reingewinn um 11.2% gesteigert

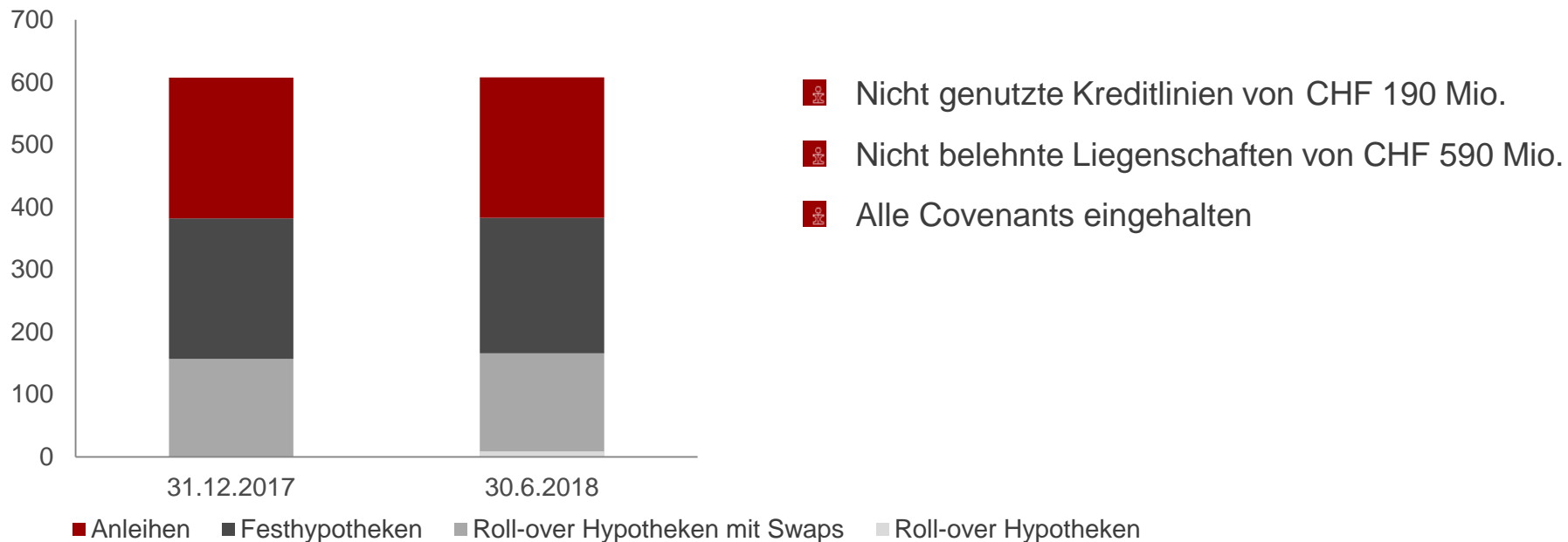
		30.06.2017	30.06.2018	Δ
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	36.4	46.9	
Finanzertrag	Mio. CHF	2.1	0.1	
Finanzaufwand	Mio. CHF	-7.0	-6.3	-10.0%
Ertragssteuern	Mio. CHF	-2.1	-8.0	
Reingewinn	Mio. CHF	29.4	32.7	+11.2%
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	Mio. CHF	29.3	32.2	+9.9%
Gewinn pro Aktie	CHF	14.69	16.35	
Gewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	CHF	14.67	16.12	

¹⁾ Unter Berücksichtigung latenter Steuern

Eigenkapitalquote von 44%

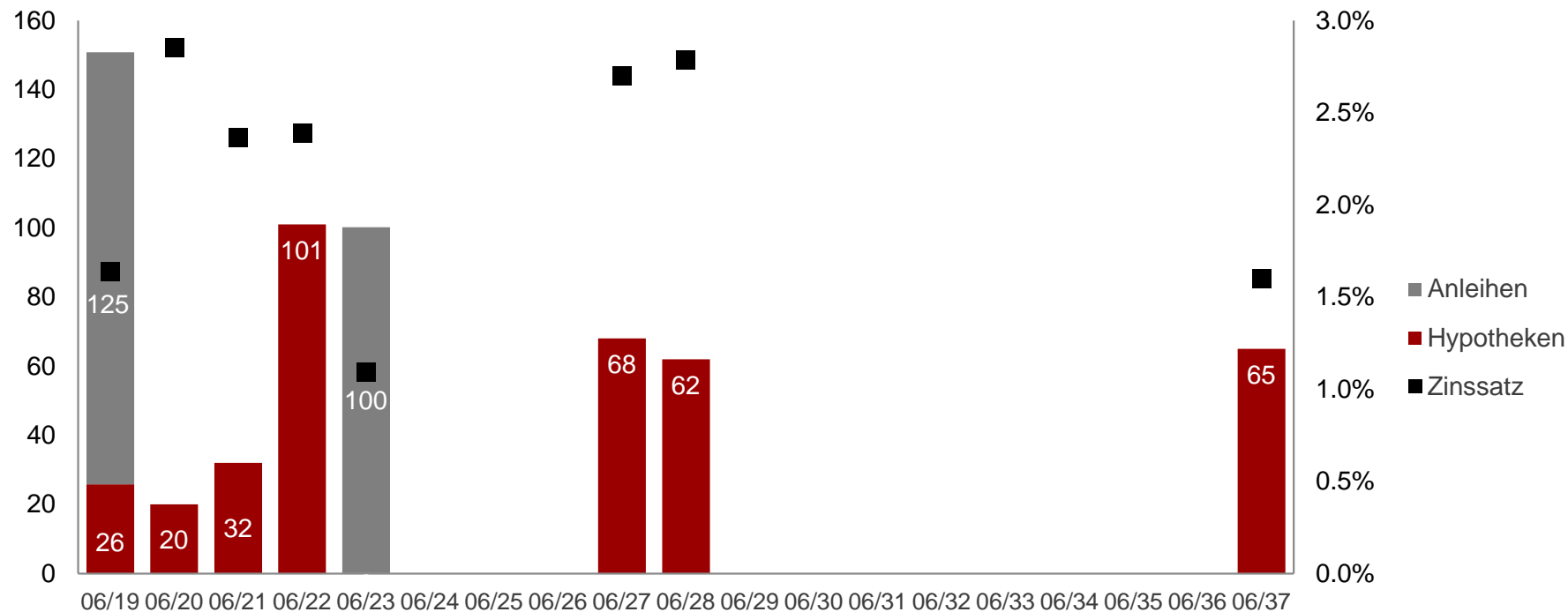
		31.12.2017	30.06.2018
EK-Quote		43.8%	44.0%
Loan-to-value (LTV)		44.5%	44.0%
Verzinsliches Fremdkapital	Mio. CHF	607	599

Mio. CHF



Zinsbindung von 5.8 Jahren; Ø Zinssatz um 3 Basispunkte gesenkt

Mio. CHF



inkl. Anschlussfinanzierungen

31.12.2017

30.06.2018

Ø Zinssatz am Bilanzstichtag

2.02%

1.99%

Ø Zinsbindungsdauer

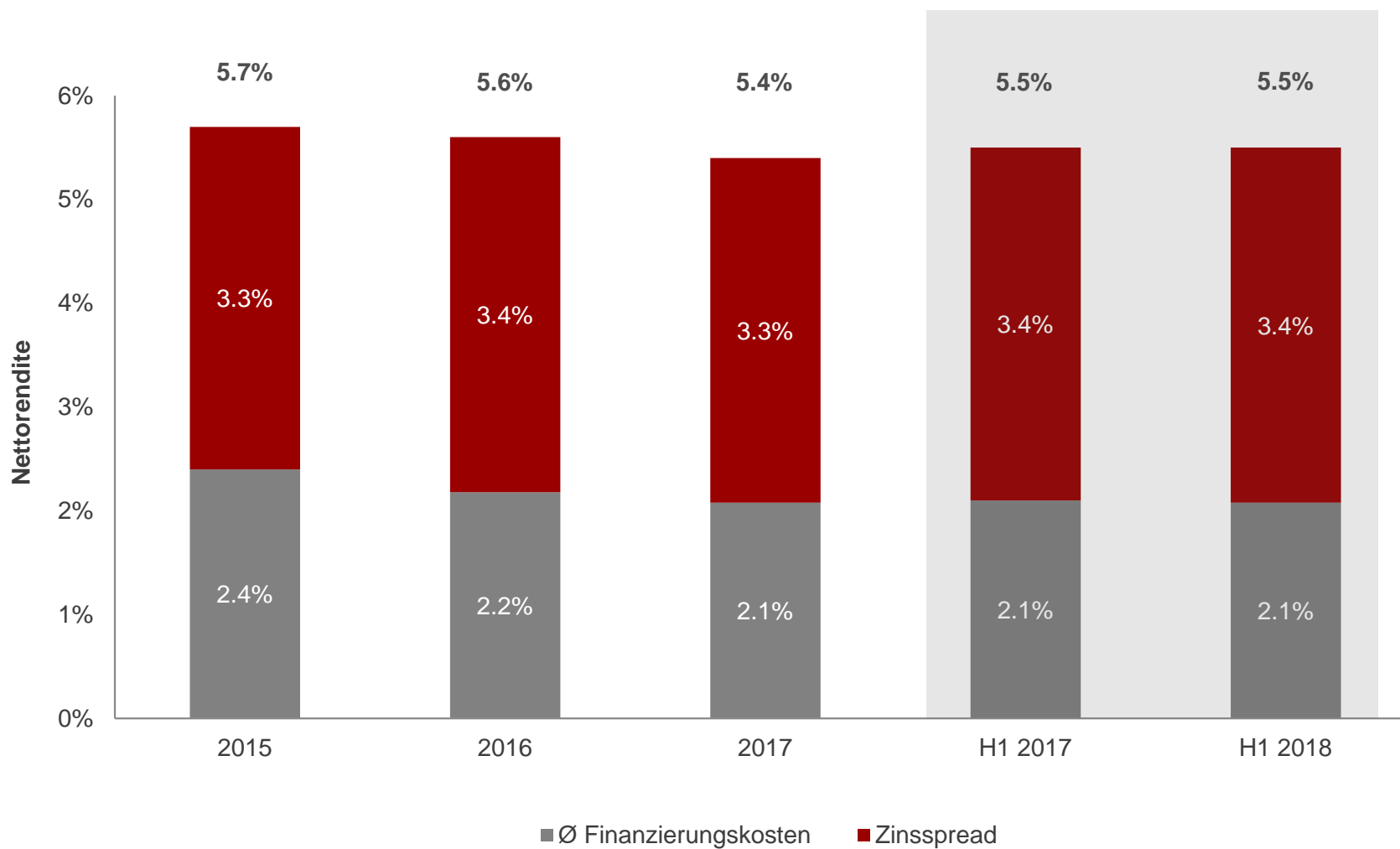
Jahre

6.2

5.8

Zinssätze berücksichtigen Effekt aus negativen Zinsen

Zinsspread auf 340 Basispunkte gehalten



Highlights aus finanzieller Sicht

10.6%

Eigenkapitalrendite ohne Bewertungsveränderungen
10.7% mit Bewertungsveränderungen

5.5%

Nettorendite
Basis für die Ausschüttung

4.3%

Dividendenrendite
Basis: Dividende 2017 von CHF 22 pro Aktie

44.0%

Eigenkapitalquote
44.0% LTV

1.99%

Durchschnittlicher Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten
durchschnittliche Zinsbindung 5.8 Jahre

Ausblick auf das zweite Semester 2018

- Unter Ausschluss von Transaktionen stabile Mietertragsentwicklung
- Vermietungsmarkt gewerblicher Flächen bleibt anspruchsvoll; trotzdem leichte Reduktion der Leerstandsquote bei den Renditeliegenschaften erwartet
- Transaktionsmarkt wird weiterhin eng verfolgt und Gelegenheiten für attraktive Akquisitionen werden wahrgenommen
- Hohe Nachfrage nach «Core-Immobilien» soll genutzt werden, um fertig entwickelte Liegenschaften zu veräußern und somit die erarbeiteten Mehrwerte zu realisieren
- Finanzaufwand im zweiten Semester weitgehend stabil
- Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften sind 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