

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

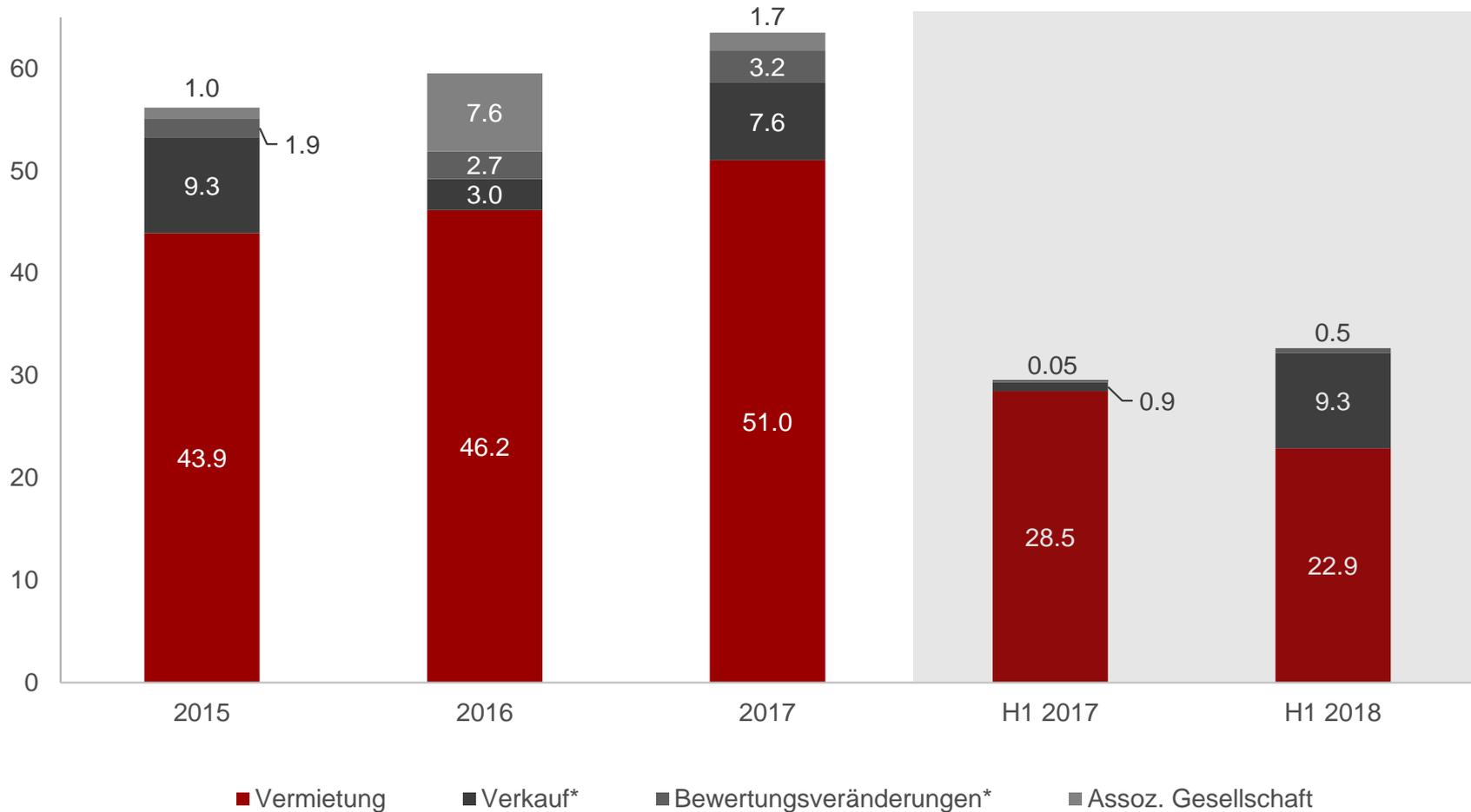
		30.06.2017	30.06.2018	Δ
Reingewinn	Mio. CHF	29.4	32.7	+11.2%
Reingewinn pro Aktie	CHF	14.69	16.35	+11.3%
Reingewinn pro Aktie (exkl. Bewertungsveränderungen)	CHF	14.67	16.12	+9.9%
Eigenkapital <sup>1)</sup>	Mio. CHF	619.2	610.5	-1.4%
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>1)</sup>	CHF	309.93	305.24	-1.5%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

<sup>1)</sup> Per 31.12.2017 und per 30.06.2018

<sup>2)</sup> Renditeliegenschaften

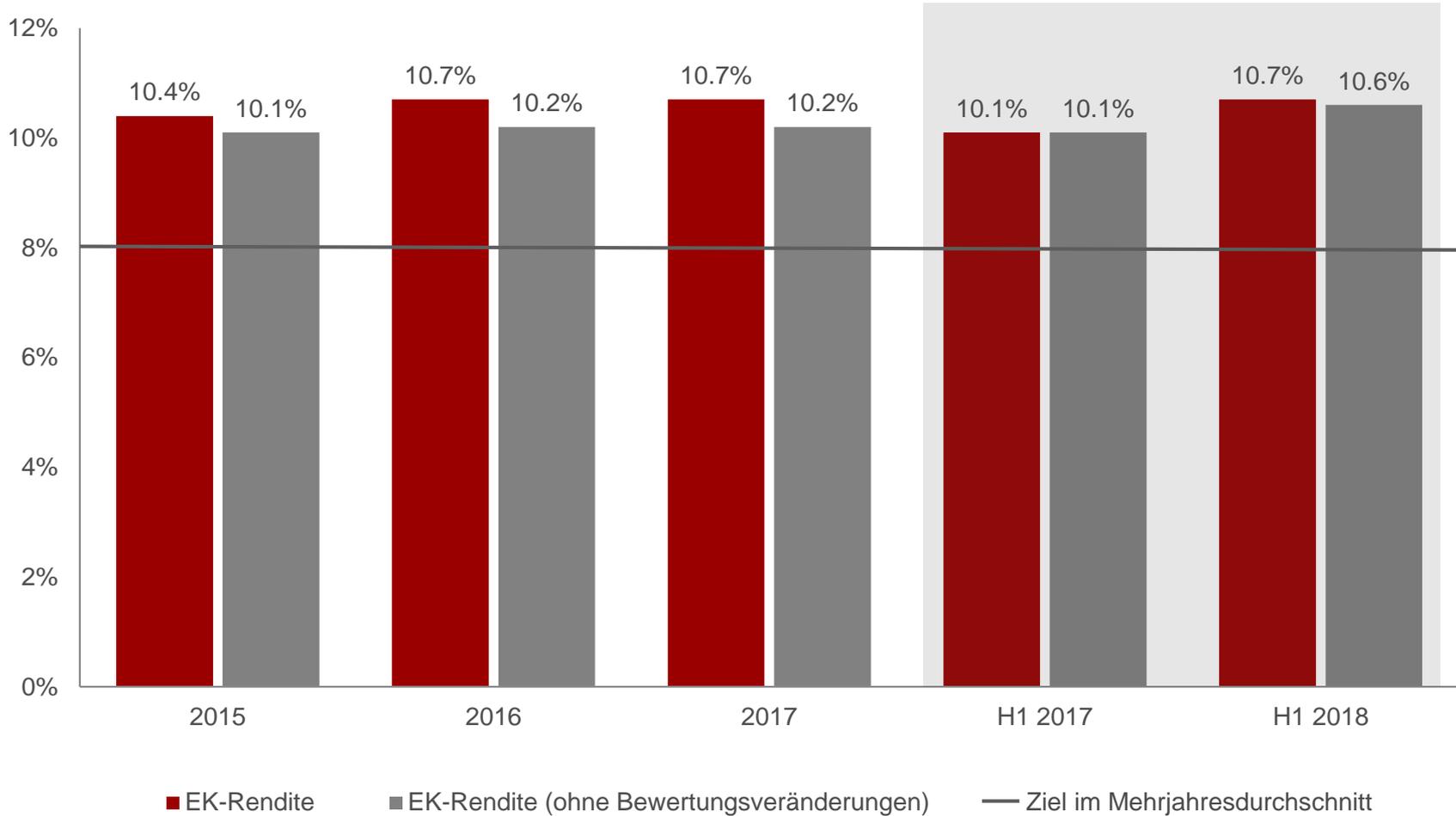
## Reingewinn aus Vermietung weiterhin über Dividendensumme

Mio. CHF

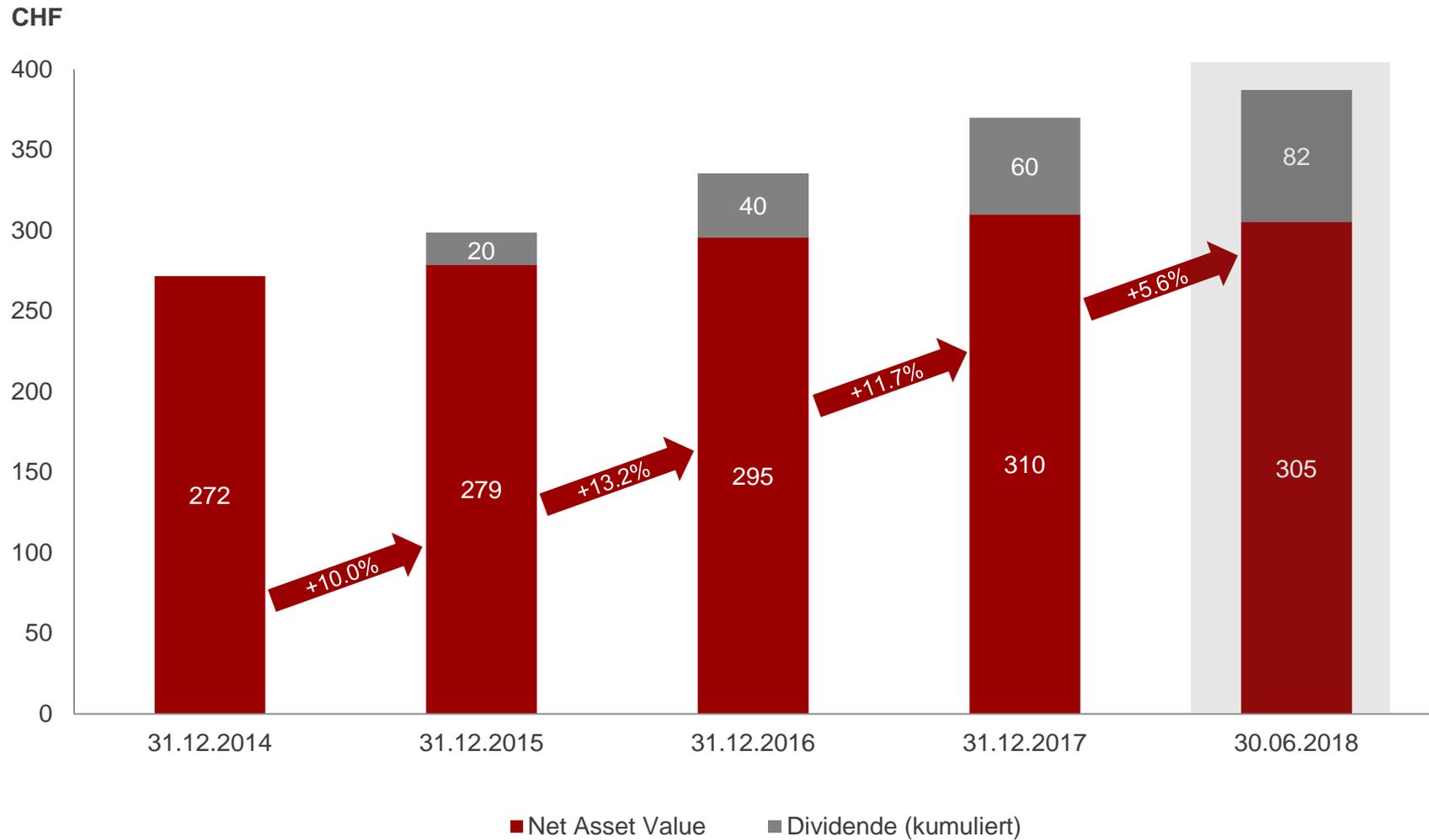


\* Latenter Steueraufwand zum durchschnittlichen Steuersatz

## Eigenkapitalrentabilität erneut über 10%



## Signifikantes Wachstum des NAV (inklusive Dividende)



## Kernaktionariat stabil

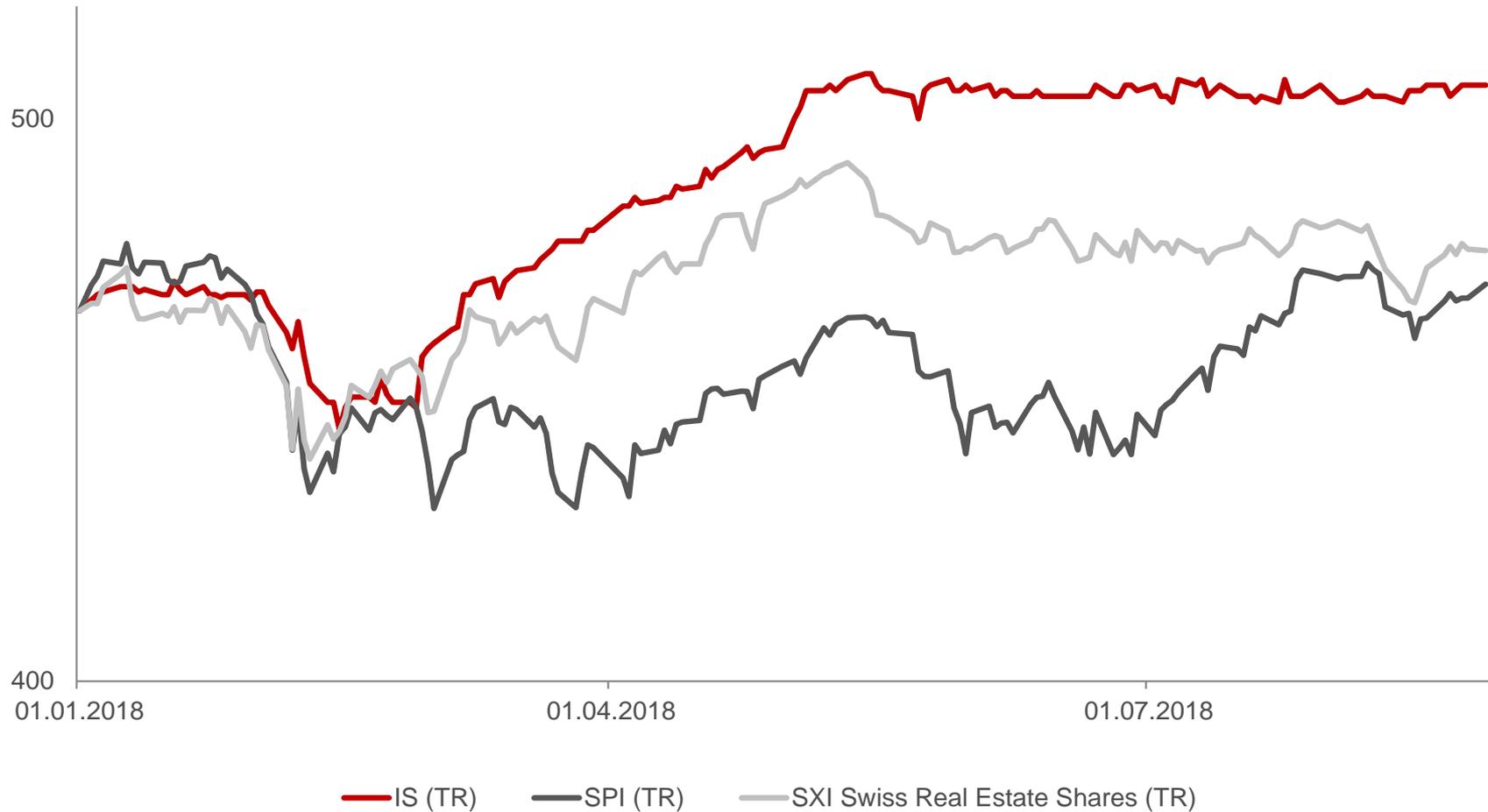
	<b>Beteiligung</b>
Patinex AG, Wilen (Martin und Rosmarie Ebner)	33.4%
AXA Leben AG, Winterthur	5.6%
Relag Holding AG, Hergiswil	3.3%

Beteiligung gemäss Aktienregister per 30.06.2018

Keine meldepflichtige Transaktionen

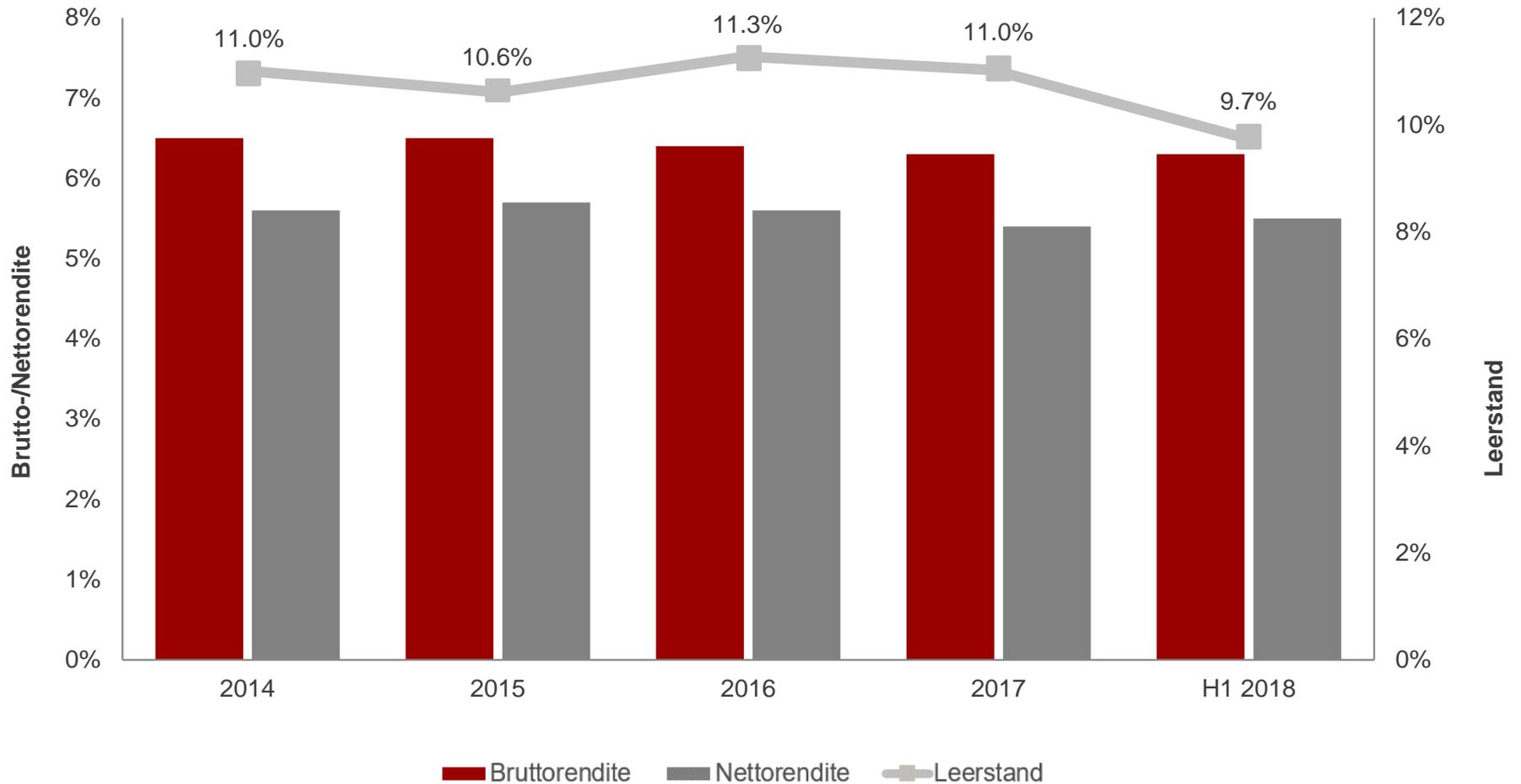
## SXI Swiss Real Estate Shares und SPI seit 01.01.2018 deutlich übertroffen

Dividenden reinvestiert, indexiert

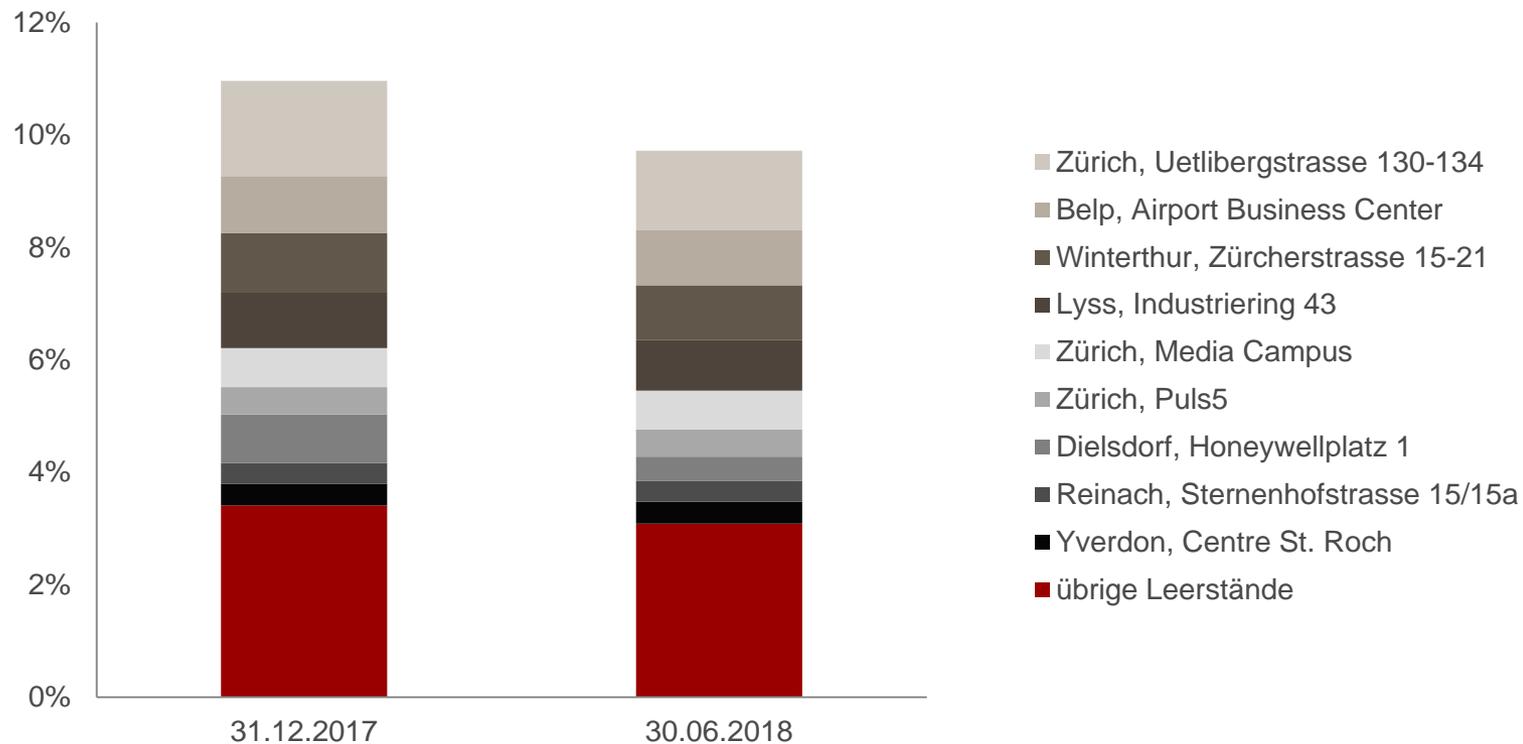


Quelle: Bloomberg

## Renditeliegenschaften mit tieferem Leerstand und höherer Nettorendite



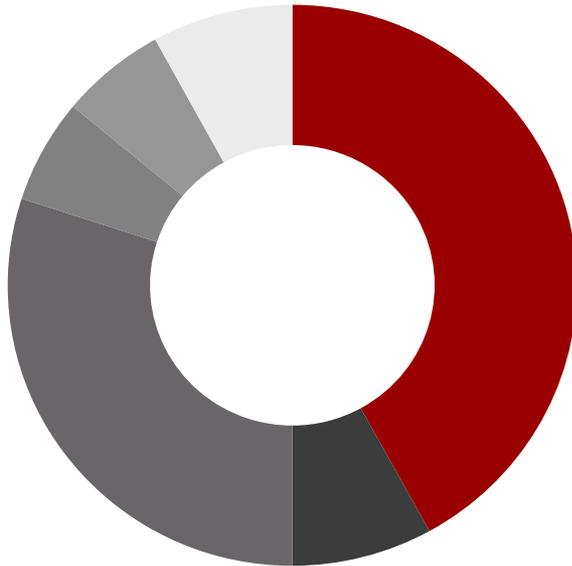
## Deutlicher Rückgang der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften



-  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

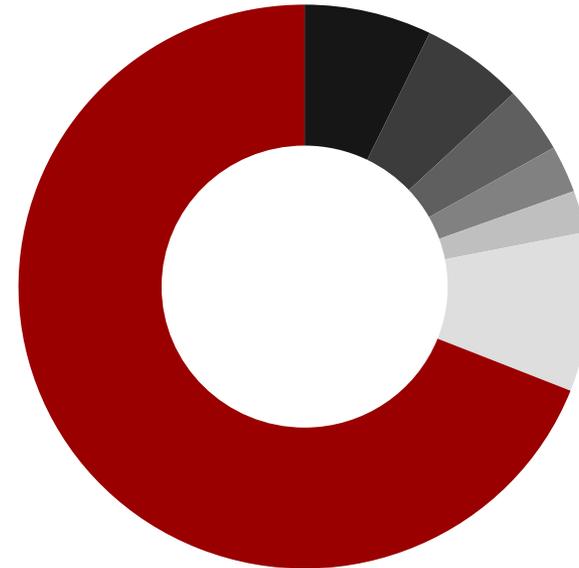
**Nutzungsarten  
30.06.2018\***



■ 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%













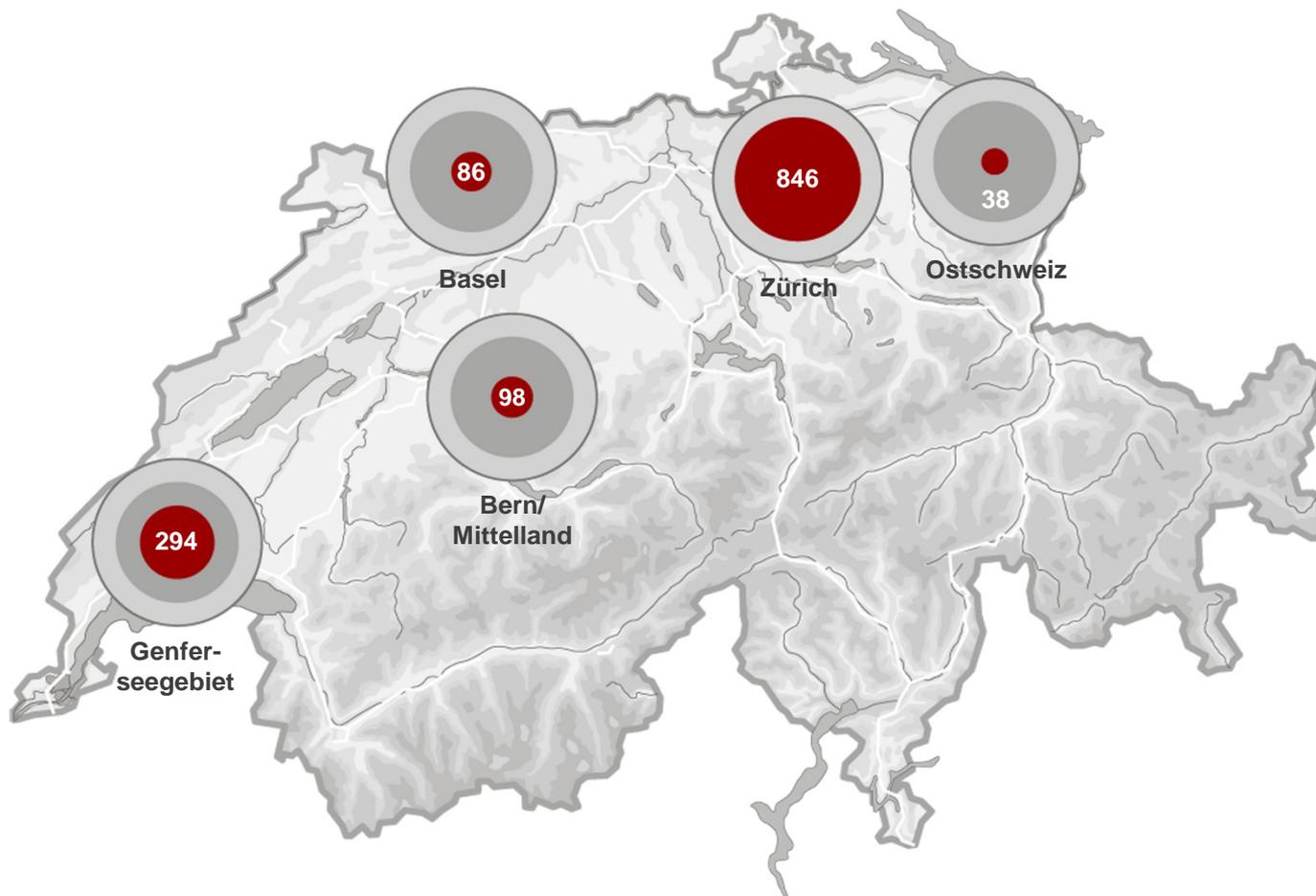




-  Auf der letzten Entwicklungsparzelle im «Giesshübel-Areal» entstanden 17 Wohnungen und 3 Ateliers
-  Der Bau wurde im Herbst 2016 gestartet und im Frühjahr 2018 abgeschlossen
-  Aus dem Verkauf der Stockwerkeinheiten und 22 Parkplätzen resultierte ein Gewinn von knapp CHF 12 Mio.

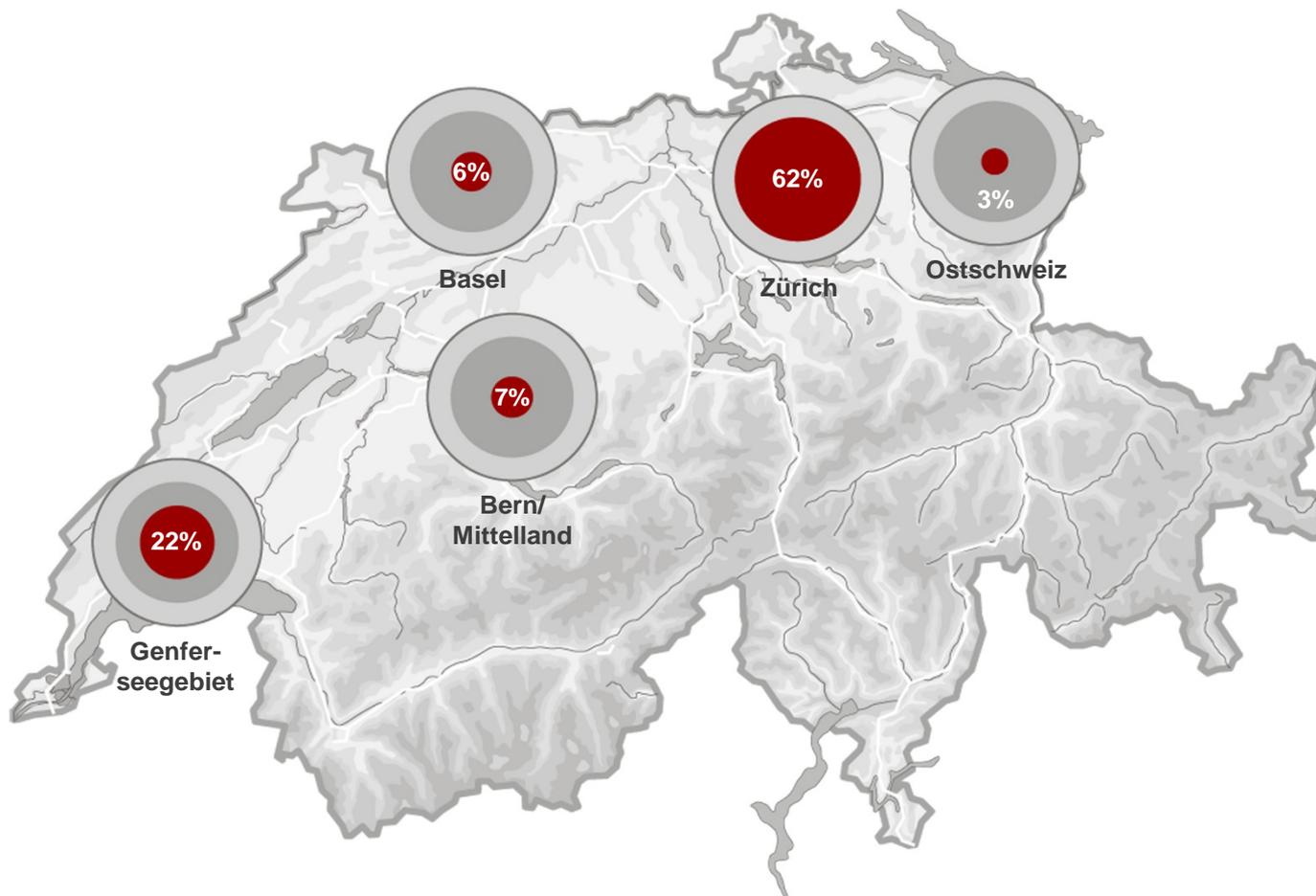
## Diversifiziertes Schweizer Portfolio mit Schwerpunkt in der Region Zürich

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	
<b>Total betrieblicher Ertrag</b>	<b>Mio. CHF</b>	<b>47.6</b>	<b>57.9</b>	
Liegenschaftsaufwand	Mio. CHF	4.8	4.7	-3.0%
Personal- und Administrationsaufwand	Mio. CHF	6.5	6.9	
<b>Total betrieblicher Aufwand</b>	<b>Mio. CHF</b>	<b>11.3</b>	<b>11.6</b>	
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	0.1	0.6	
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>Mio. CHF</b>	<b>36.4</b>	<b>46.9</b>	

## Reingewinn um 11.2% gesteigert

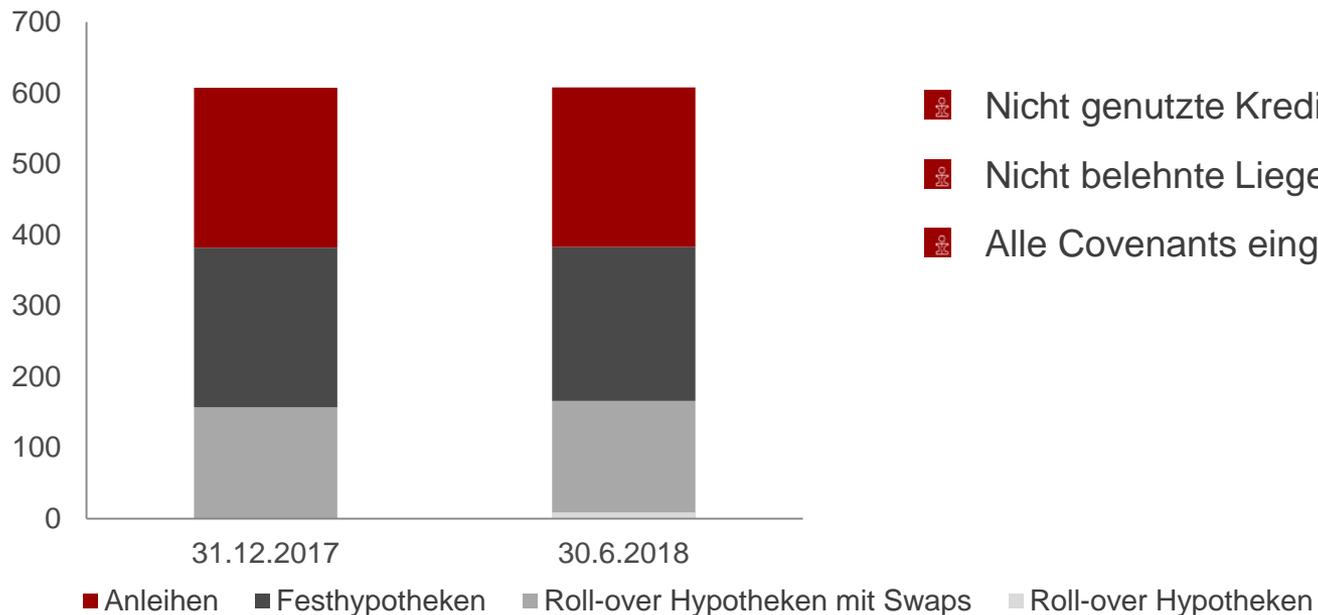
		30.06.2017	30.06.2018	Δ
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	36.4	46.9	
Finanzertrag	Mio. CHF	2.1	0.1	
Finanzaufwand	Mio. CHF	-7.0	-6.3	-10.0%
Ertragssteuern	Mio. CHF	-2.1	-8.0	
<b>Reingewinn</b>	<b>Mio. CHF</b>	<b>29.4</b>	<b>32.7</b>	<b>+11.2%</b>
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup>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

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

## Eigenkapitalquote von 44%

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

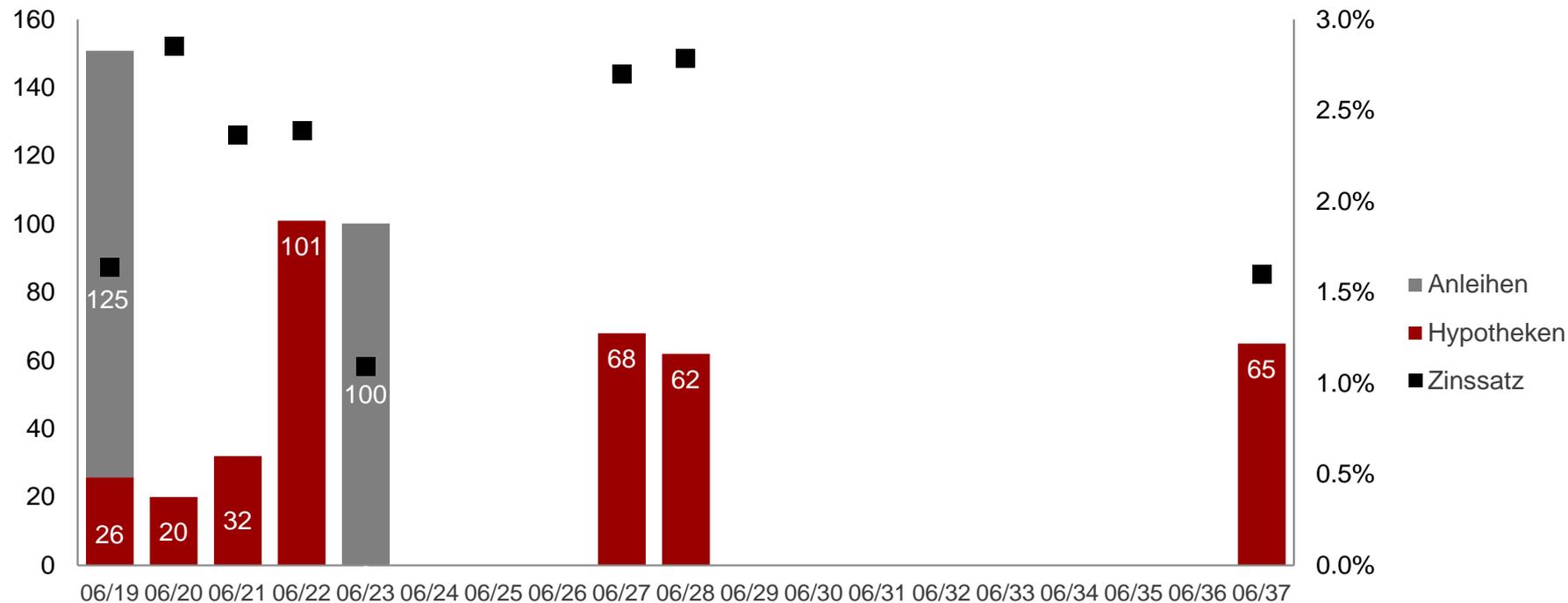
Mio. CHF



-  Nicht genutzte Kreditlinien von CHF 190 Mio.
-  Nicht belehnte Liegenschaften von CHF 590 Mio.
-  Alle Covenants eingehalten

## 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

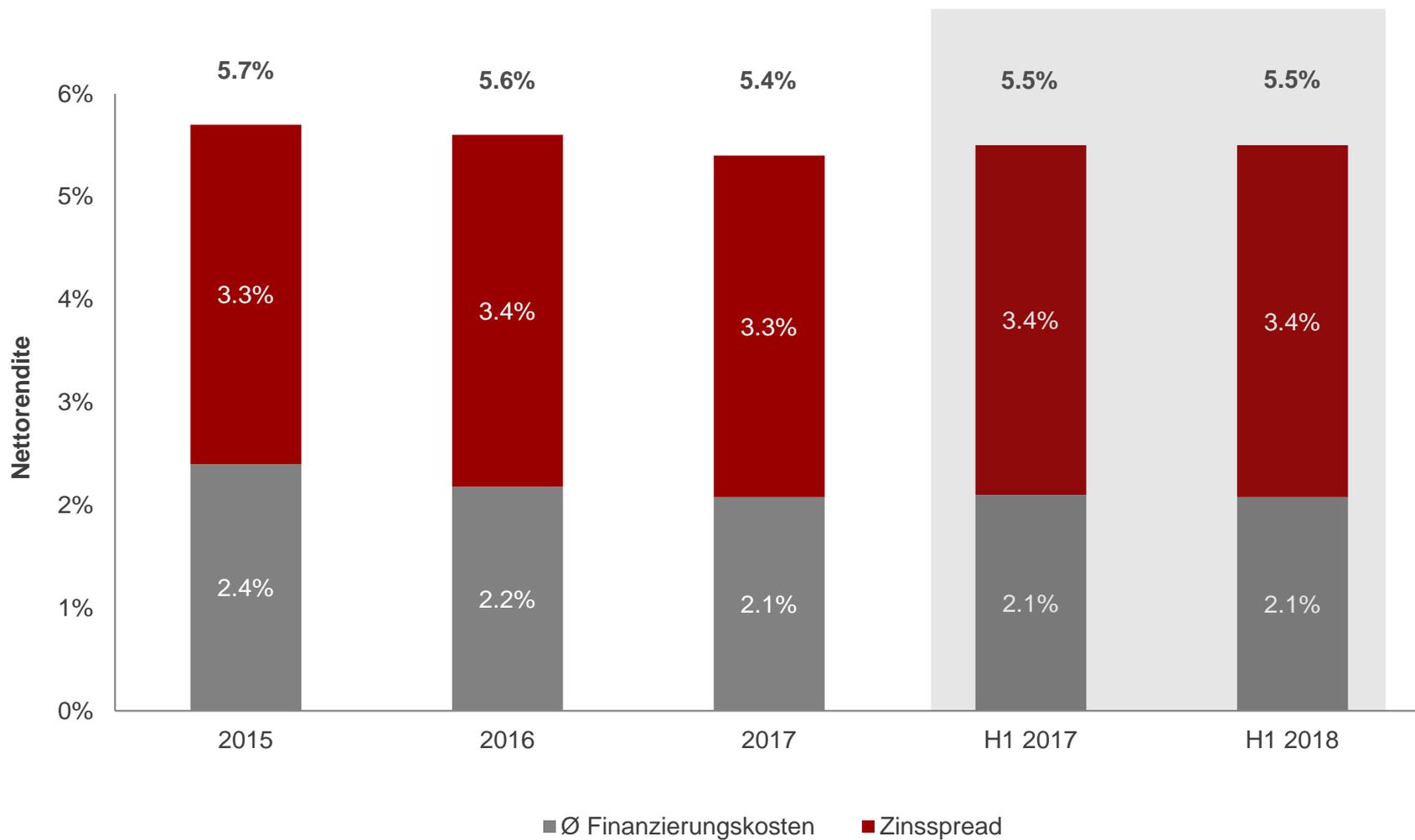
Jahre

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**