

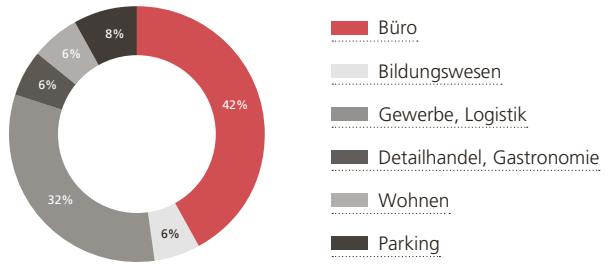
Kurzbericht
1. Semester

2019



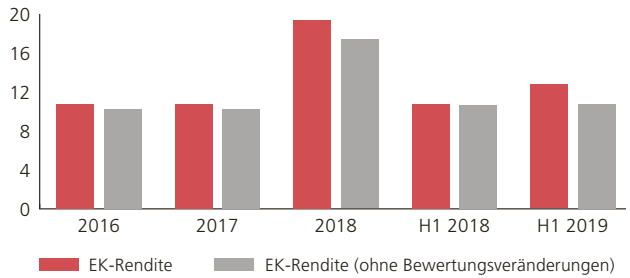
Portfolio nach Nutzungsart

(in CHF)



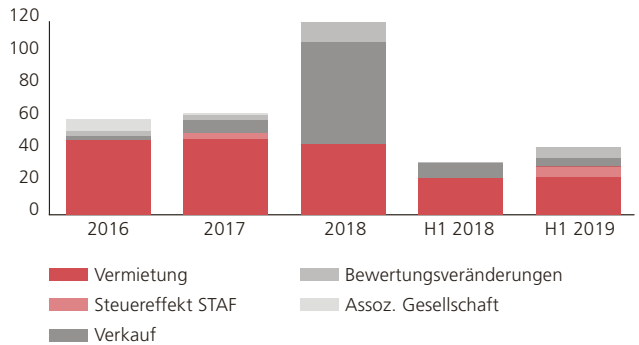
Eigenkapitalrendite

(in Prozent)



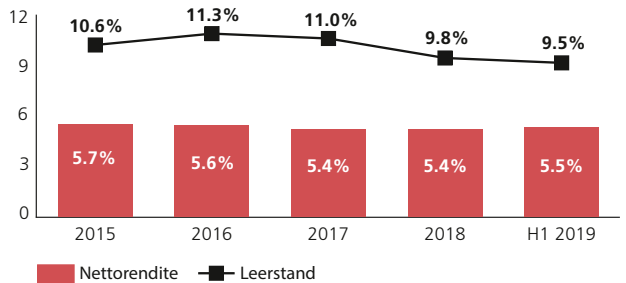
Reingewinn

(in CHF Mio)



Nettorendite und Leerstandsquote

(in Prozent)



Kennzahlen Intershop-Gruppe

1. Sem. 2019 1. Sem. 2018

Finanzen

Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	37.7	39.0
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	6.4	12.1
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	8.4	0.6
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	48.0	46.9
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	42.9	40.7
Reingewinn	Mio. CHF	41.9	32.7
<hr/>			
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	8.1	31.5
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	12.6	11.9
<hr/>			
Bilanzsumme ²⁾	Mio. CHF	1'305.9	1'454.5
Immobilien ²⁾	Mio. CHF	1'279.9	1'302.7
Finanzverbindlichkeiten ²⁾	Mio. CHF	507.9	589.0
Eigenkapital ²⁾	Mio. CHF	635.0	690.1
<hr/>			
Eigenkapitalrendite ¹⁾		12.7%	10.7%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ^{1) 6)}		10.7%	10.6%

Portfolio

Anzahl Renditeliegenschaften ²⁾		42	43
Anzahl Entwicklungsliegenschaften ^{2) 7)}		11	11
Vermietbare Fläche ²⁾	in m ²	563'911	578'127
Bruttorendite ^{2) 3) 4)}		6.4%	6.3%
Nettorendite ^{2) 3) 5)}		5.5%	5.4%
Leerstandsquote ^{2) 3)}		9.5%	9.8%

Personal

Anzahl Mitarbeiter/-innen ²⁾		72	70
-----------------------------------------	--	----	----

Aktie

Reingewinn pro Aktie	CHF	21.77	16.35
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ⁶⁾	CHF	18.34	16.12
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV) ²⁾	CHF	337.75	347.69
Börsenkurs am Bilanzstichtag ²⁾	CHF	497.00	488.00
Dividende pro Aktie ⁸⁾	CHF	22.00	22.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode

2) Angaben per 30.6.2019 und per 31.12.2018

3) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

4) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag

5) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exkl. Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag

6) Ohne Berücksichtigung von Bewertungsveränderungen und der sich daraus ergebenden latenten Steuern

7) Inklusive Promotionsliegenschaften

8) Im ersten Semester bezahlte Dividende für das Geschäftsjahr 2018 bzw. 2017

Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeiter

Der Geschäftsverlauf von Intershop entwickelte sich im ersten Semester 2019 weiterhin erfreulich. Der Reingewinn stieg um 28% auf CHF 41.9 Mio., was einem Gewinn von CHF 21.77 pro Aktie entspricht. Die Eigenkapitalrendite beläuft sich auf 12.7%. Erwartungsgemäss hat sich der Mietertrag aufgrund mehrerer Verkäufe zurückgebildet, wobei der Rückgang im ersten Semester dank verschiedener Vermietungserfolge mit gut 4% geringer ausfiel als erwartet. Aus dem Verkauf des «Werkhaus» an der Zürcherstrasse 15-21 in Winterthur resultierte ein Gewinnbeitrag vor Steuern von rund CHF 6 Mio. Aufgrund der Rückzahlung der Anleihe über CHF 125 Mio. hat der Zinsaufwand um fast 20% abgenommen. Nachdem das Schweizer Volk im Frühjahr 2019 der Steuerreform (STAF) zugestimmt hat, haben einige Kantone beschlossen, ihre Ertragssteuersätze substanziell zu reduzieren. Als Folge dieser Steuersenkungen resultierte eine Anpassung latenter Steuern in der Höhe von CHF 6.8 Mio., was den Steueraufwand entsprechend gemindert hat.

Obwohl der wirtschaftliche Aufschwung etwas an Dynamik verloren hat, blieb die Nachfrage nach grösseren Büroflächen an guten Lagen intakt. Die Vermietung eher kleinerer Büroflächen und insbesondere die Vermarktung von Detailhandelsflächen erwiesen sich jedoch unverändert als anspruchsvoll. Die Zerteilung im Mietwohnungssegment hat sich noch weiter akzentuiert. Während die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen in den Grosszentren hoch blieb, weitete sich das Überangebot in den Agglomerationen und insbesondere in peripheren Lagen weiter aus.

Anlässlich der Erstellung unseres letzten Aktionärsbriefs vor rund einem halben Jahr hegten wir die Erwartung, dass die Zinsen weiter steigen und sich ein Ausstieg aus dem äusserst tiefen Zinsumfeld abzeichnen könnte. Nachdem die US-Notenbank ihren Pfad der Zinserhöhungen verlassen hat und der abtretende EZB-Chef Draghi im Juni verlauten liess, dass die EZB den Leitzins weiter senken und allenfalls das Anleihekaufprogramm wieder ausweiten könnte, sind die Zinssätze jedoch gesunken. Die Nachfrage nach Immobilien blieb in diesem Umfeld hoch. Diverse Kaufangebote wurden geprüft, bei allen in einem Auktionsverfahren angebotenen Objekten waren jedoch die indikativen Offerten von Intershop nicht konkurrenzfähig.

Intershop hat vom 6. März bis 19. März 2019 öffentlich angeboten, eigene Aktien zwecks Kapitalherabsetzung zurückzukaufen. Insgesamt wurden 100'000 Aktien zum Festpreis von CHF 515 erworben und anschliessend vernichtet. Am Ende der Berichtsperiode

betrug das Eigenkapital CHF 635 Mio. und lag damit, nach der Ausschüttung einer Dividendensumme von CHF 41.3 Mio. und dem Aktienrückkauf im Volumen von CHF 51.5 Mio., um CHF 55 Mio. unter dem Stand zu Jahresbeginn. Das anteilige Eigenkapital je Aktie auf Basis des neuen Aktienbestands von 1'900'000 Namenaktien betrug am Ende der Berichtsperiode CHF 338.

Geschäftsverlauf

Wie erwähnt bildeten sich die Zinsen vor dem Hintergrund einer weltweit nachlassenden Konjunkturdynamik und der Verschärfung von Handelskonflikten deutlich zurück. Ende Juni lag der 10-Jahres-Swapsatz fast 50 Basispunkte unter dem Stand zu Jahresbeginn. Die Renditedifferenz zwischen diesem langfristigen Zinssatz und den Nettorenditen von Liegenschaften hat sich damit noch vergrössert, weshalb die Nachfrage nach Immobilienanlagen hoch blieb. In der Gunst der Anleger stehen nach wie vor Mehrfamilienhäuser in Grosszentren und langfristig vermietete Geschäftsliegenschaften an guten Lagen. Entsprechend sind deren Preise weiter angestiegen. Bei anspruchsvolleren gewerblichen Objekten lassen sich keine klaren Tendenzen erkennen. Während einige Transaktionen bislang nicht abgewickelt wurden, fanden andere zu Preisen statt, die aus Sicht von Intershop das inhärente Risiko nicht oder nur unzureichend berücksichtigen. Im Fokus der Geschäftstätigkeit stand deshalb erneut die Entwicklung des eigenen Portfolios, wobei aber auch kleinere Arrondierungskäufe vorbereitet worden sind. Veräussert wurde das «Werkhaus» in Winterthur, dessen Verkauf bereits Ende 2018 vereinbart war.

Unverändert Vermietungen und Entwicklungen im Vordergrund

Ein wesentlicher operativer Schwerpunkt stellte die Vermietung von leerstehenden oder gekündigten Flächen dar. Obwohl eine nahezu vollvermietete Liegenschaft veräussert wurde, reduzierte sich die Leerstandsquote während der Berichtsperiode von 9.8% auf 9.5%. Die Nettorendite der Renditeliegenschaften belief sich im ersten Semester auf attraktive 5.5%.

Der zweite Schwerpunkt betraf die Entwicklungsliegenschaften. Beim Promotionsprojekt «Gellerstrasse» in Basel erfolgten Bau- und Verkaufsstart im Juni 2019. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts waren 11 der 30 Eigentumswohnungen schriftlich reserviert. Unmittelbar angrenzend befindet sich das Projekt «Alban-teichpromenade». Die Baubewilligung für die Verdichtung durch Anbau der Hochhäuser wurde im August erteilt.

In seiner Sitzung vom 8. Juli 2019 hat der Gemeinderat von Wädenswil den privaten Gestaltungsplan für das «AuPark»-Areal genehmigt. Gegen diesen Beschluss wurde das Behördenreferendum ergriffen, so dass die Bevölkerung von Wädenswil voraussichtlich im November 2019 darüber befinden kann. Die Aufstockung und Sanierung der Rue de Lausanne 42+44 in Genf startete im 2. Quartal 2019. In Baden an der Römerstrasse ist die Umnutzung der bisherigen Büropavillons in Wohnraum vorgesehen. Die entsprechende Baubewilligung steht aufgrund von Differenzen zwischen der Stadt und dem Kanton noch aus. Abgeschlossen worden sind die Sanierungsarbeiten der «Zwirnererei» in Flurlingen. Auf unserem Industrieareal in Oberwinterthur-Neuhegi laufen Vorbereitungsarbeiten, damit die Landparzelle vermarktet werden kann. Nach dem Bilanzstichtag begannen auch die Arbeiten für die hierfür notwendige Erschliessungsstrasse.

zur weiteren Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften getroffen werden. Unter Ausschluss der Marktwertveränderungen erwartet Intershop erneut einen erfreulichen Abschluss, der die Beibehaltung der attraktiven Dividendenpolitik ermöglichen sollte.



Dieter Marmet
Präsident des
Verwaltungsrats

Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer

Zürich, 22. August 2019

Organisation

An der 56. ordentlichen Generalversammlung wurde Kurt Ritz als Nachfolger des verstorbenen Charles Stettler in den Verwaltungsrat und den Vergütungsausschuss gewählt. Wiedergewählt wurden sowohl Dieter Marmet als Präsident als auch Ernst Schaufelberger als Mitglied.

Ausblick

Als Folge des aktuellen Zinsniveaus fließen nach wie vor grosse Geldmengen in die Immobilienmärkte. Davon wird nicht nur der Transaktionsmarkt beeinflusst, sondern auch die Neubautätigkeit. Durch die unveränderte hohe Produktion neuer Gebäude entsteht ein zunehmendes Angebot an Flächen, das keine nachhaltige Entspannung der Vermietungssituation erwarten lässt.

Der im ersten Semester aufgrund von Verkäufen rückläufige Mietertrag wird sich im zweiten Semester voraussichtlich noch etwas weiter reduzieren, da die Ende Mai weggefallenen Mieterträge in Baden kaum vollständig durch Vermietungen kompensiert werden können. Mit Bezug auf die Leerstandsquote erwartet Intershop per Ende des Jahres einen weiteren Rückgang auf rund 9%. Nebst den erwähnten Arrondierungen möchte Intershop weitere Akquisitionsmöglichkeiten wahrnehmen, sofern sich damit nachhaltig Mehrwerte erarbeiten lassen. Zudem ist beabsichtigt, den aktuellen Verkäufermarkt zu nutzen, um Liegenschaften zu veräussern, deren Entwicklung abgeschlossen ist oder wenn ein Angebot den potenziellen Mehrwert bereits heute adäquat entschädigt. Keine Aussagen können

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1'000)

Aktiven	30.6.2019	31.12.2018
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	11'207	133'784
Wertschriften und Festgeldanlagen	0	8'274
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	83	750
Sonstige kurzfristige Forderungen	11'838	6'403
Renditeliegenschaften zur Veräusserung	0	42'486
Promotionsliegenschaften	9'426	8'823
Rechnungsabgrenzungen	1'455	798
Total Umlaufvermögen	34'009	201'318
Anlagevermögen		
Renditeliegenschaften	1'126'890	1'112'004
Entwicklungsliegenschaften	143'542	139'380
Übrige Sachanlagen	224	268
Immaterielle Anlagen	19	26
Latente Steuerguthaben	130	138
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen	1'133	1'330
Total Anlagevermögen	1'271'938	1'253'146
Total Aktiven	1'305'947	1'454'464
Passiven		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	79'790	160'846
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3'376	2'493
Steuerverbindlichkeiten	6'087	6'877
Derivative Finanzinstrumente	0	335
Kurzfristige Rückstellungen	1'836	1'836
Rechnungsabgrenzungen	22'306	26'991
Total kurzfristiges Fremdkapital	113'395	199'378
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	428'156	428'176
Derivative Finanzinstrumente	14'899	12'256
Latente Steuerverbindlichkeiten	107'821	117'190
Langfristige Rückstellungen	6'706	7'396
Total langfristiges Fremdkapital	557'582	565'018
Total Fremdkapital	670'977	764'396
Eigenkapital		
Aktienkapital	19'000	20'000
Kapitalreserven	6'071	6'035
Gewinnreserven	609'899	664'033
Total Eigenkapital	634'970	690'068
Total Passiven	1'305'947	1'454'464

Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	1. Sem. 2019	1. Sem. 2018
Liegenschaftsertrag	41'944	43'724
Erfolg aus Verkauf	6'433	12'119
Übriger Erfolg	2'223	2'026
Total betrieblicher Ertrag	50'600	57'869
Liegenschaftsaufwand	4'204	4'678
Personalaufwand	5'361	5'473
Administrativer Aufwand	1'410	1'431
Total betrieblicher Aufwand	10'975	11'582
Bewertungsveränderungen	8'401	595
Betriebsergebnis (EBIT)	48'026	46'882
Finanzertrag	45	82
Finanzaufwand	-5'147	-6'294
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern	42'924	40'670
Ertragssteuern	-1'022	-7'991
Reingewinn	41'902	32'679
Reingewinn pro Aktie (CHF)	21.77	16.35

Kontakt

Sitz der Gesellschaft:
Intershop Holding AG
Puls 5, Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich

Briefadresse:
Postfach 1601
CH-8031 Zürich

Telefon +41 44 544 10 00
Telefax +41 44 544 10 01
info@intershop.ch
www.intershop.ch

Generalversammlung 2020

Donnerstag, 2. April 2020
Cigarettenfabrik Eventhalle 268
Sihlquai 268, 8005 Zürich

Berichterstattung

Bilanz-Medienkonferenz	24. Februar 2020
Halbjahresbericht 2020	27. August 2020

Anlageprodukte

Namenaktie
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023

Valorenummer

27'377'479
27'577'643

Ticker-Symbol

ISN
ISH15

Steuerwert

CHF 488.00
100.05

Investor Relations

Cyrell Schneuwly
Thomas Kaul

Dieser Kurzbericht ist ein Auszug aus dem Halbjahresbericht 2019, der auf www.intershop.ch verfügbar ist.
Rechtliche Relevanz hat ausschliesslich der vollständige Halbjahresbericht 2019.