

Präsentation des
Halbjahresergebnisses
der Intershop Holding AG

2019





Das erste Semester im Überblick

Reingewinn von CHF 41.9 Mio. liegt dank Vermietungserfolgen und Steuerreform 28% über Vorjahresresultat

Verkaufsbedingt gut 4% respektive CHF 2 Mio. tiefere Mieteinnahmen

Verkaufsgewinn von CHF 6.4 Mio.

Keine Akquisition trotz Prüfung diverser Angebote

Planungen respektive Bauten im eigenen Portfolio vorangetrieben

Leichter Rückgang der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften von 9.8% auf 9.5%

Im Rahmen der Kapitalbewirtschaftung Rückkauf 100'000 eigener Namenaktien mit anschliessender Vernichtung



Wichtige Kennzahlen

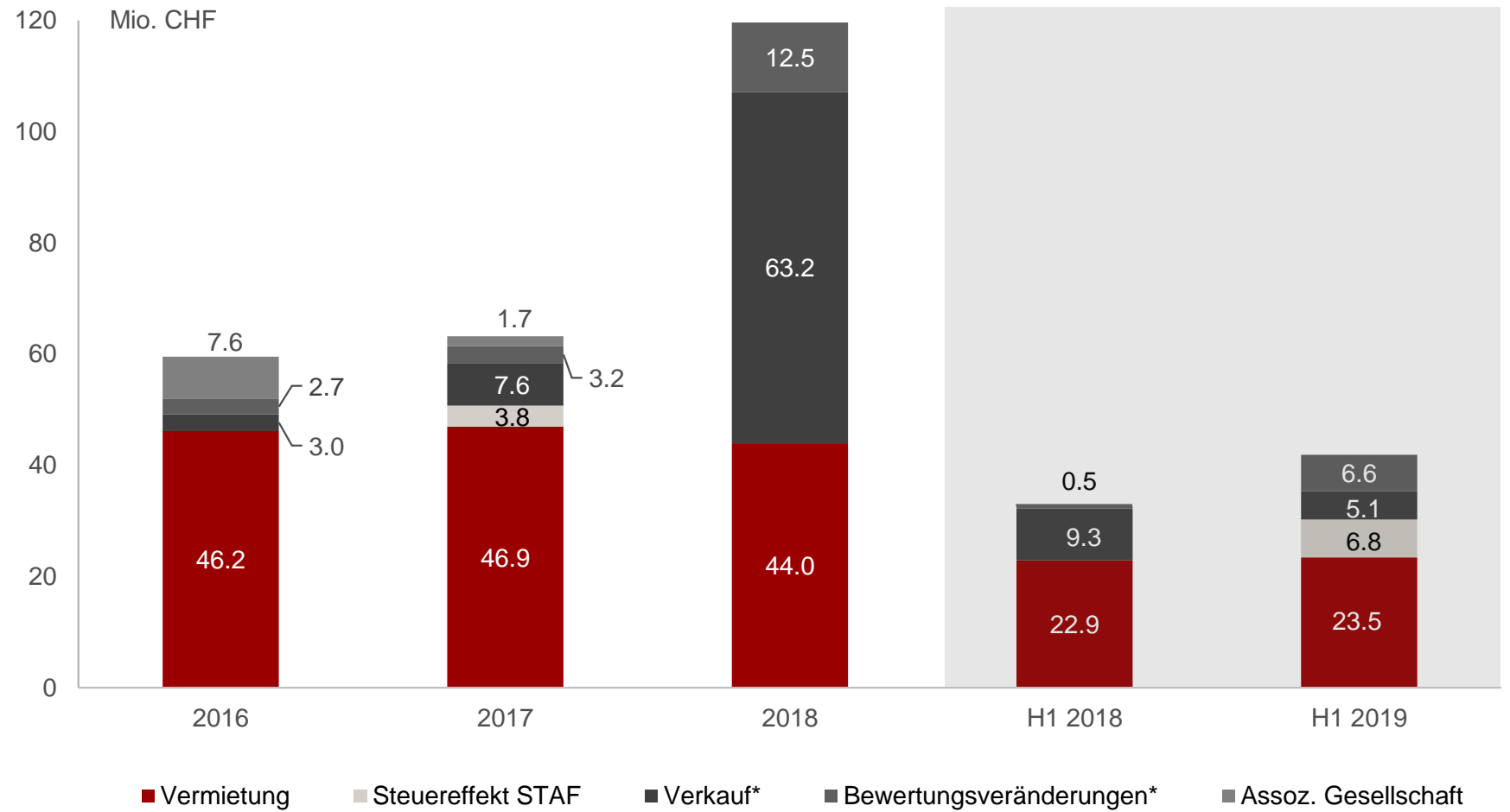
		30.06.2018	30.06.2019	Δ
Reingewinn	Mio. CHF	32.7	41.9	28.2%
Reingewinn pro Aktie	CHF	16.35	21.77	33.1%
Reingewinn pro Aktie (exkl. Bewertungsveränderungen)	CHF	16.12	18.34	13.8%
Eigenkapital ¹⁾	Mio. CHF	690.1	635.0	-8.0%
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ¹⁾	CHF	347.69	337.75	-2.9%
Eigenkapitalrendite		10.7%	12.7%	18.7%
Bruttorendite ^{1) 2)}		6.3%	6.4%	1.6%
Nettorendite ^{1) 2)}		5.4%	5.5%	1.9%
Leerstandsquote ^{1) 2)}		9.8%	9.5%	-3.1%

¹⁾ Angaben per 31.12.2018 und per 30.06.2019

²⁾ Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag



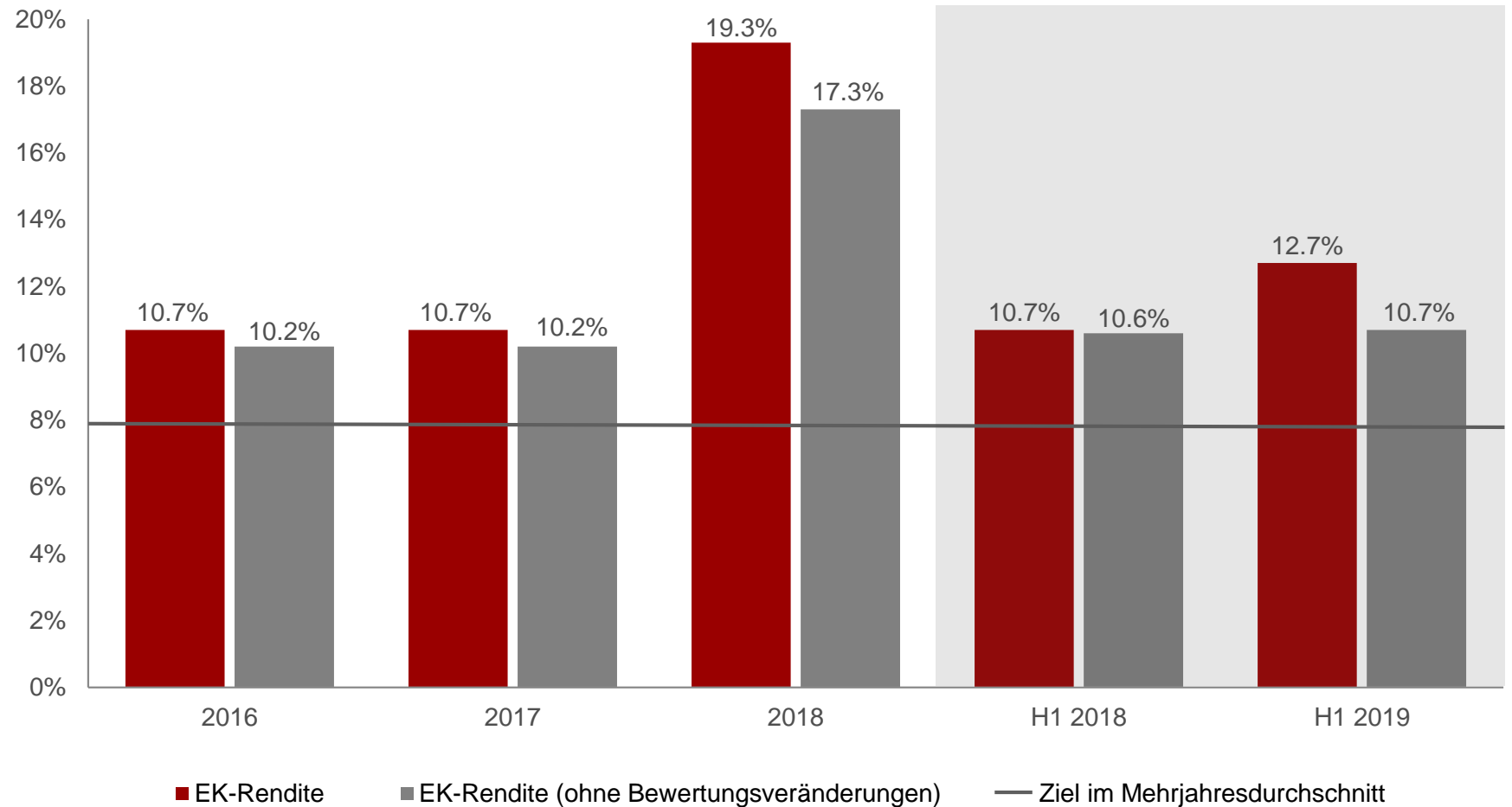
Reingewinn aus Vermietung erreicht 57% der ausbezahlten Dividende



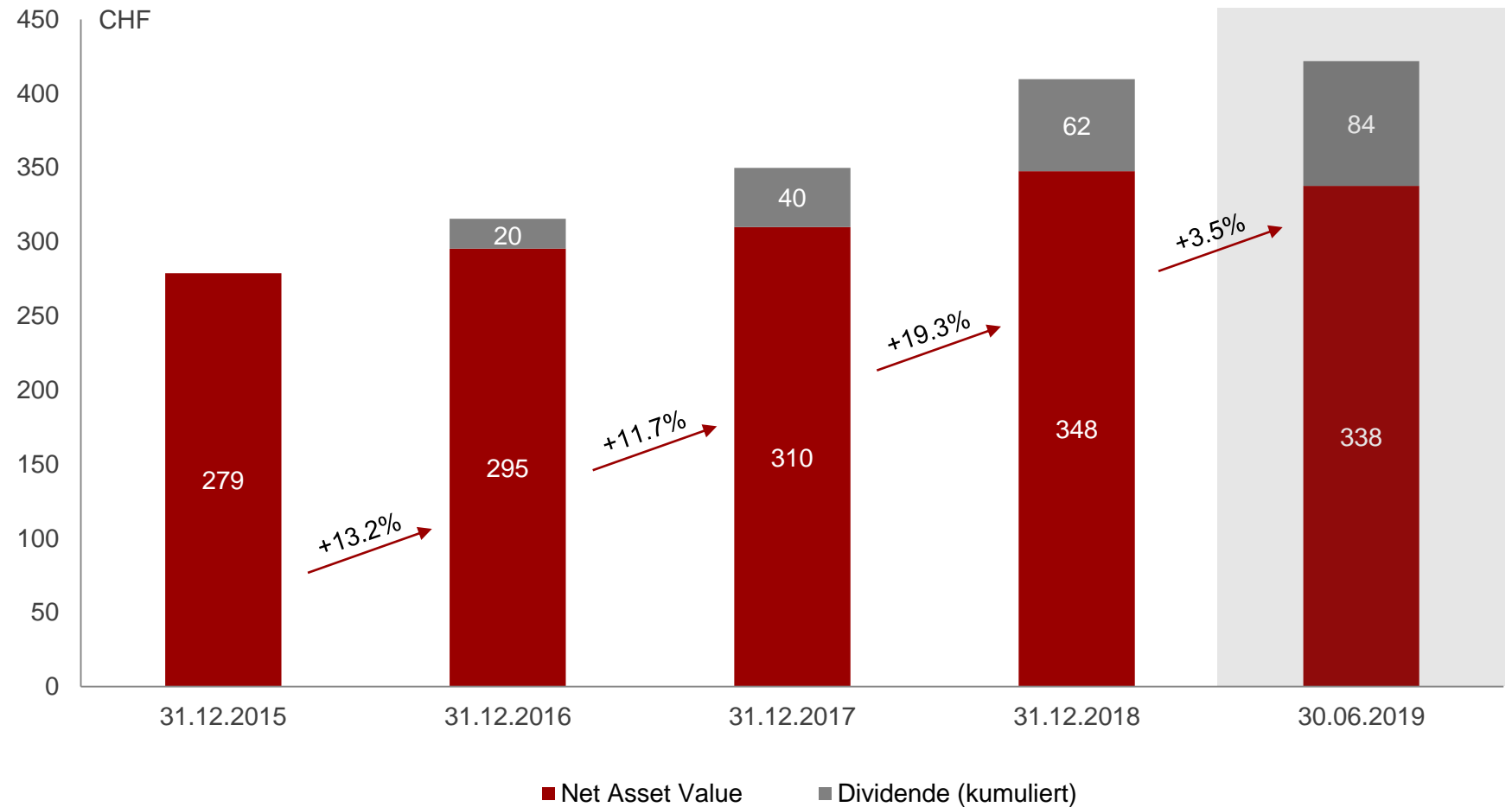
* Latenter Steueraufwand zum durchschnittlichen Steuersatz



Eigenkapitalrentabilität verbleibt auf hohem Niveau



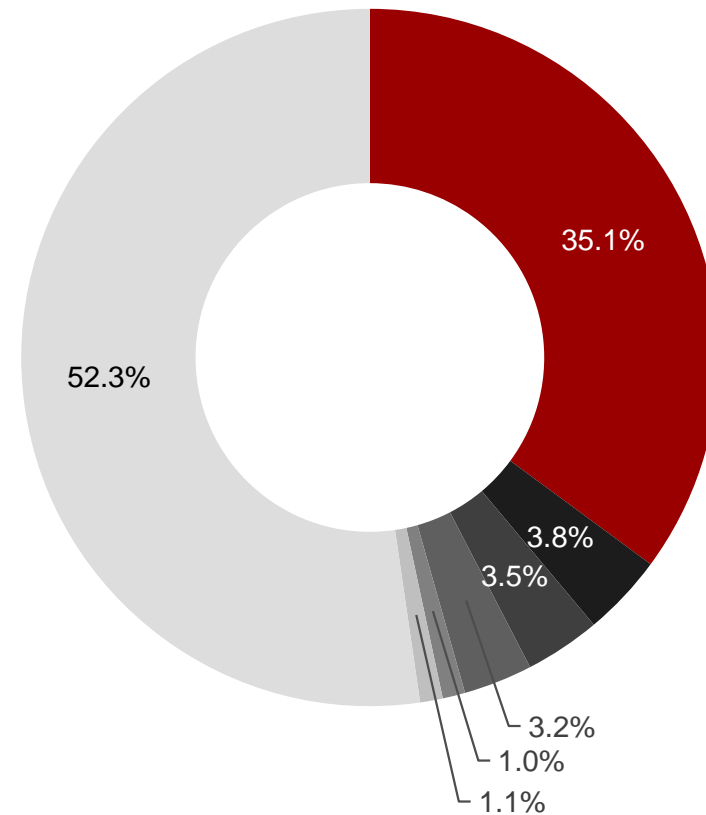
Starkes Wachstum des Net Asset Values



Wachstum des inneren Wertes der Intershop-Aktie inklusive Dividende um mehr als 50% innerhalb von 3.5 Jahren

Kernaktionariat stabil

30.6.2019

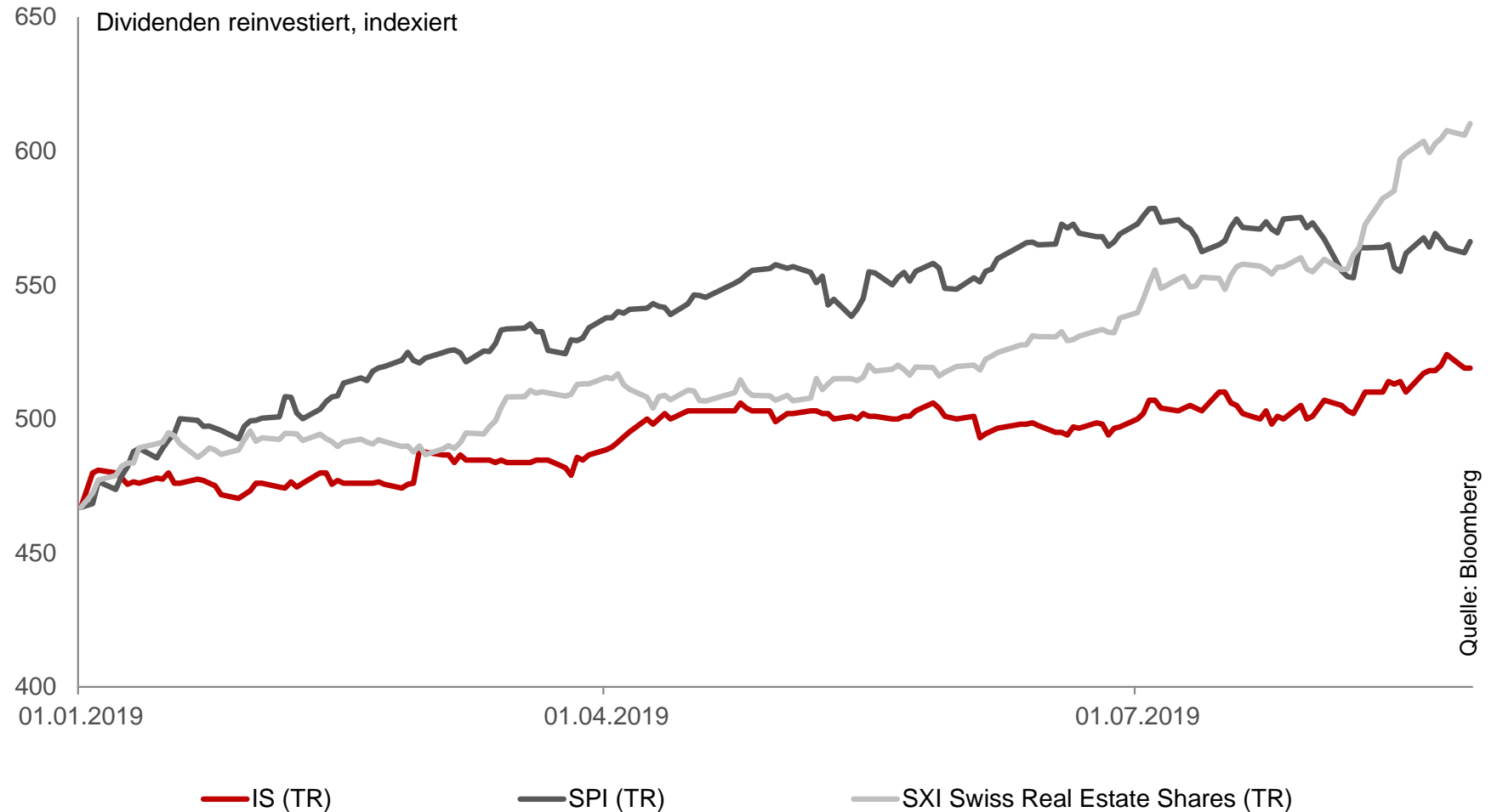


- Patinex AG
- AXA Leben AG
- Relag Holding AG
- Grapal Holding AG / H. Graf
- VR und Management
- eigene Aktien
- Streubesitz

Beteiligung gemäss Aktienregister per 30.06.2019

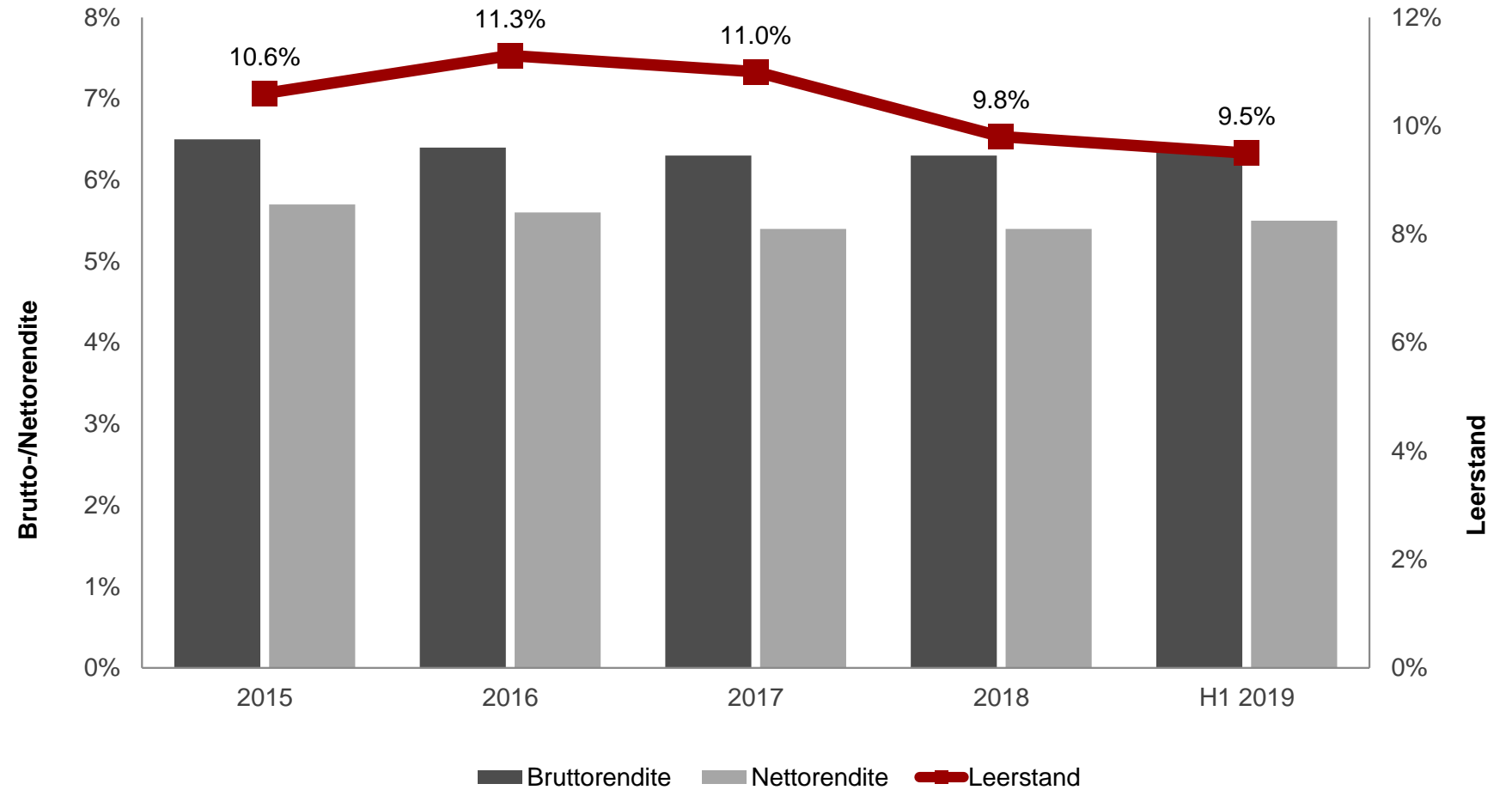
AXA Leben und Grapal Holding AG/
H. Graf haben meldepflichtige
Grenzwerte unter- bzw.
überschritten

Aktienentwicklung im 1. Semester



Mit einem Total Return von 6.4% blieb die Performance der Intershop-Aktie hinter dem Referenz-Index und dem SPI

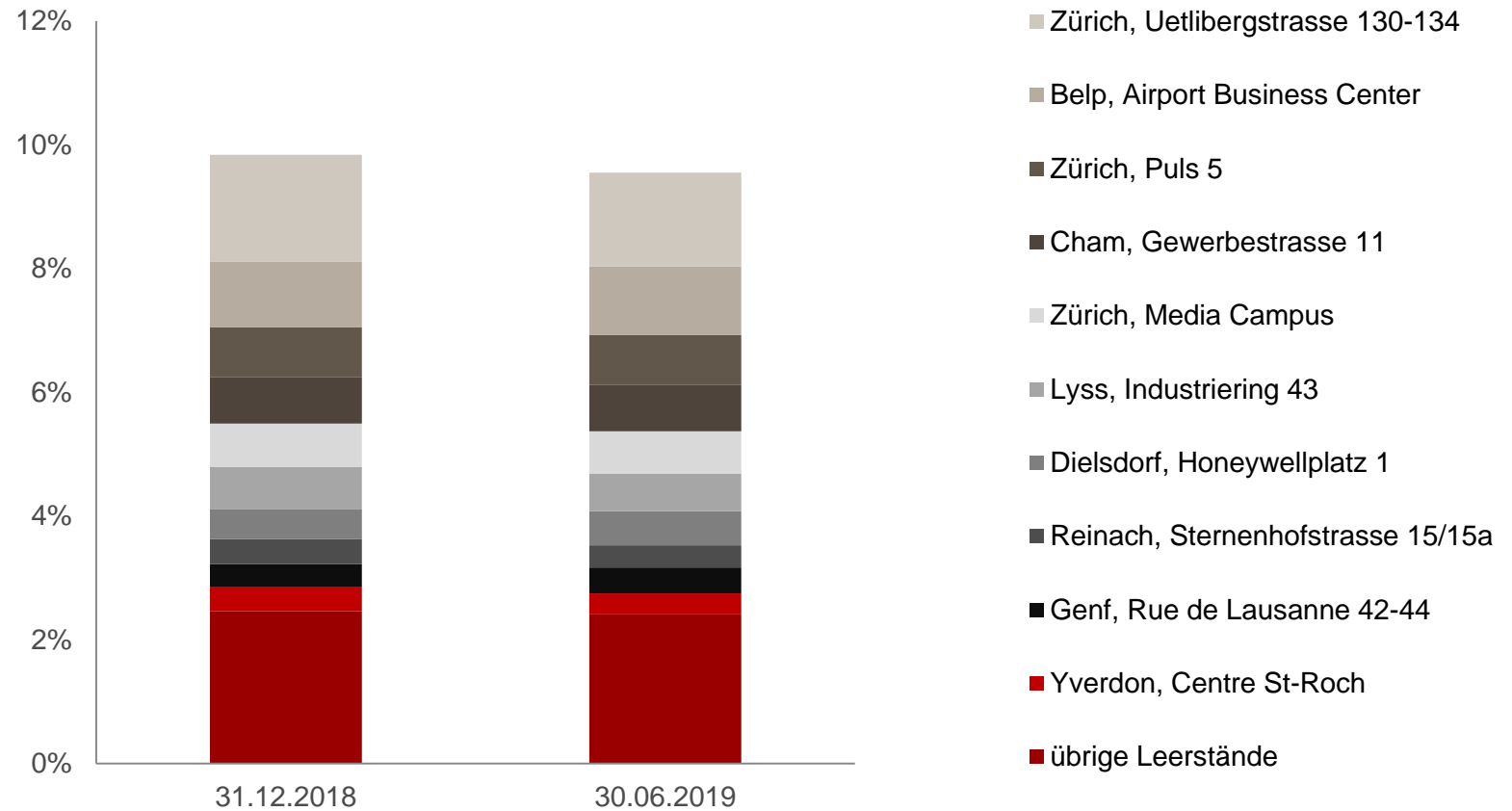
Hohe Rentabilität des Portfolios an Renditeliegenschaften



Dank Vermietungserfolgen mit 6.4% (brutto) und 5.5% (netto) ausserordentlich renditestarkes Portfolio



Rückgang der Leerstandsquote breit abgestützt



Überblick

Sollmiete: CHF 1.8 Mio.

Mietfläche: 7'514 m²

Grundstückfläche: 3'340 m²

Hauptmieter: Kanton Zürich

Erwerbsjahr: 1998

Renovationsjahr: 2018/19

Highlights

Historisches Gebäude aus dem Jahr 1906 umfassend saniert

50% des Ertrags stammt von der öffentlichen Hand

Durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WAULT) von über acht Jahren

Verkauf – Winterthur, Zürcherstrasse 15 - 21 «Werkhaus»



Entwicklung – Au-Wädenswil «AuPark»

Gestaltungsplan und Teilzonenplan-
änderung «AuPark» im Jahr 2016
eingereicht

Gemeinderat stimmte privatem
Gestaltungsplan am 8. Juli 2019 zu

Nach Behördenreferendum findet
voraussichtlich im November 2019
eine Volksabstimmung statt




GELLERTSTRASSE
151 157 163

Bau- und Verkaufsstart im Juni
2019 planmässig erfolgt

Zurzeit sind gut ein Drittel der
Wohnungen schriftlich reserviert

Bauvollendung voraussichtlich
Ende 2020

 intershop

Entwicklung – Basel «Gellertstrasse»



Entwicklung – Basel «Albanteich-Promenade»

Baubewilligung Mitte August 2019
eingetroffen

Nachbarn erstellen ihre beiden
Hochhäuser aus logistischen
Gründen zuerst

Baustart Intershop voraussichtlich
Anfang 2021



Entwicklung – Genf, Rue de Lausanne 42 + 44



Umfassende Sanierung Gebäude
und Aufstockung um 14 Wohnungen

Bauarbeiten im 2. Quartal 2019
gestartet

Voraussichtliche Bauvollendung
im Sommer 2020

Entwicklung – Baden, Römerstrasse 36 - 36c

Basierend auf bewilligtem Sonder-nutzungsplan sollen die vier Pavillons in Wohnraum umgenutzt werden

Intershop plant die Erstellung von rund 80 Wohnungen

Baugesuch zurzeit sistiert



Entwicklung – Industrieareal Neuhegi – Vorbereitung für Nutzer

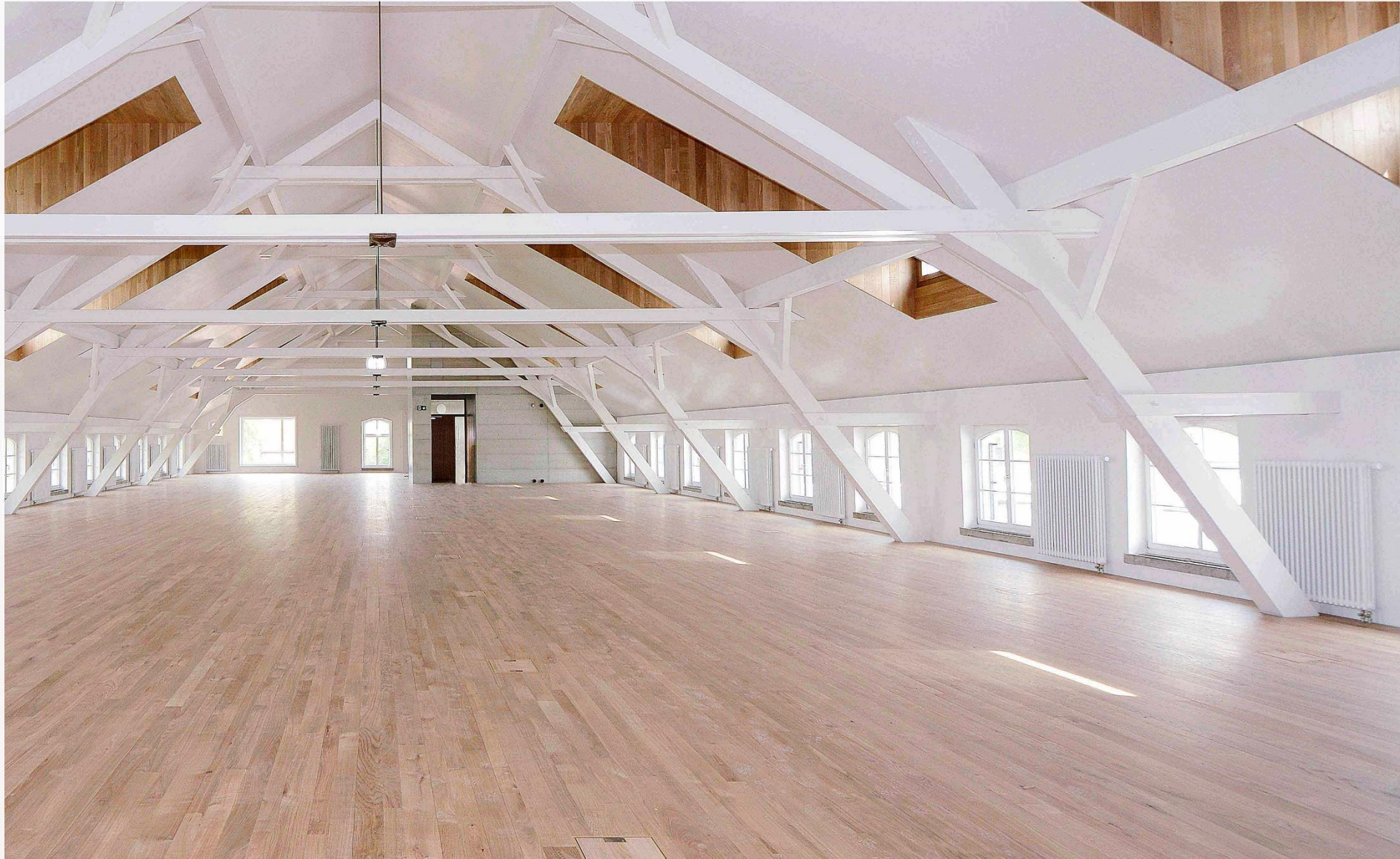


Vorbereitungsarbeiten für
Vermarktung Landparzelle
gestartet

Planung einer Produktionshalle
zur langfristigen Vermietung an
einen Interessenten läuft

Einem weiteren Interessenten
wurde für seine Due Diligence eine
befristete Zeit Exklusivität gewährt

Entwicklung – Flurlingen «Zwirnerei»



Sanierung der Zwirnerei
abgeschlossen

Aktuell laufen Gespräche mit
einem Interessenten

Repositionierung des Areals
schreitet voran

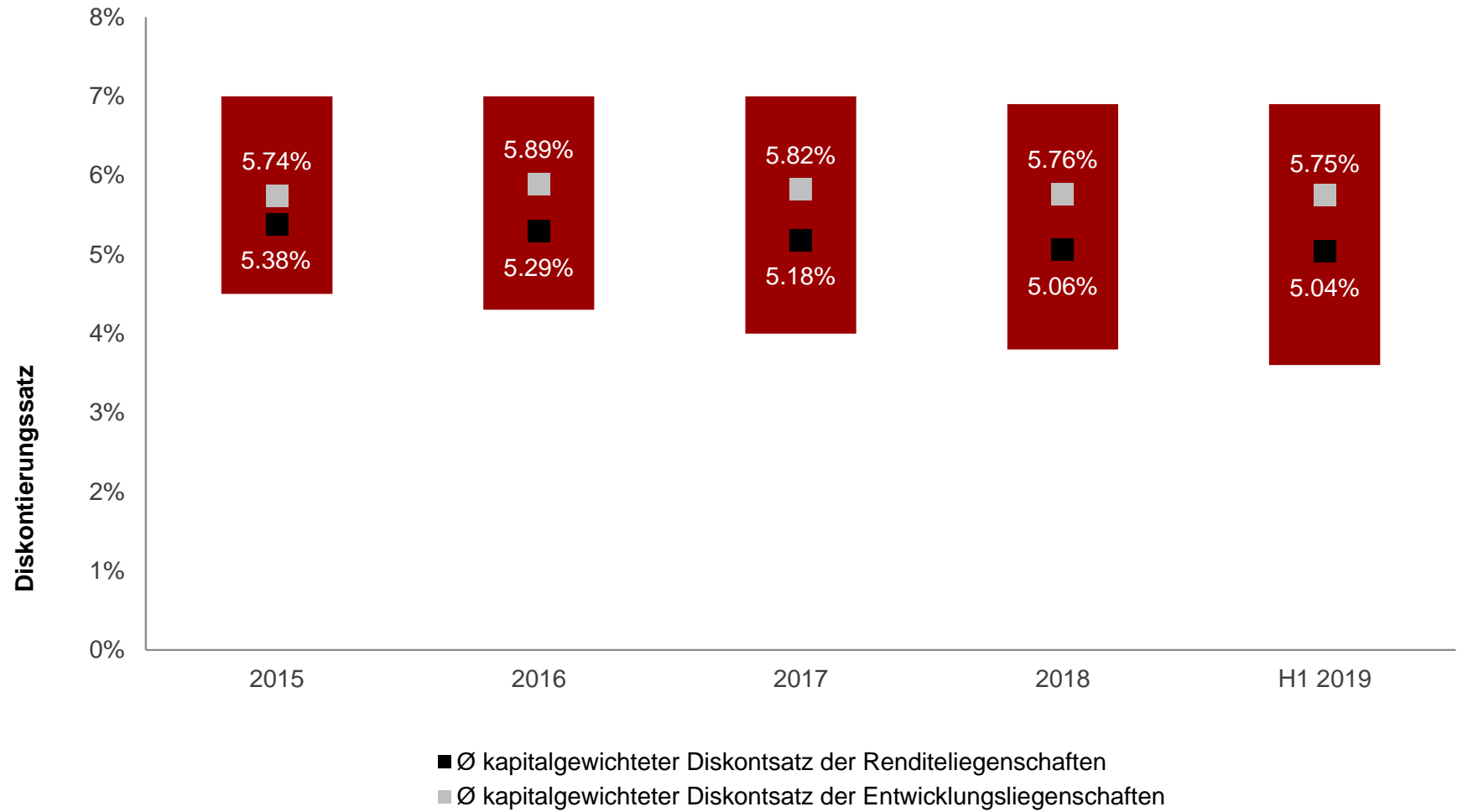


Rückläufiger Liegenschaftsertrag wegen Verkäufen

		30.06.2018	30.06.2019	Δ
Liegenschaftsertrag	Mio. CHF	43.7	41.9	-4.2%
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	12.1	6.4	
Übriger Erfolg	Mio. CHF	2.1	2.2	
Total betrieblicher Ertrag	Mio. CHF	57.9	50.6	
Liegenschaftsaufwand	Mio. CHF	4.7	4.2	-10.1%
Personal- und Administrationsaufwand	Mio. CHF	6.9	6.8	
Total betrieblicher Aufwand	Mio. CHF	11.6	11.0	
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	0.6	8.4	
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	46.9	48.0	



Durchschnitt und Bandbreite der Diskontierungssätze





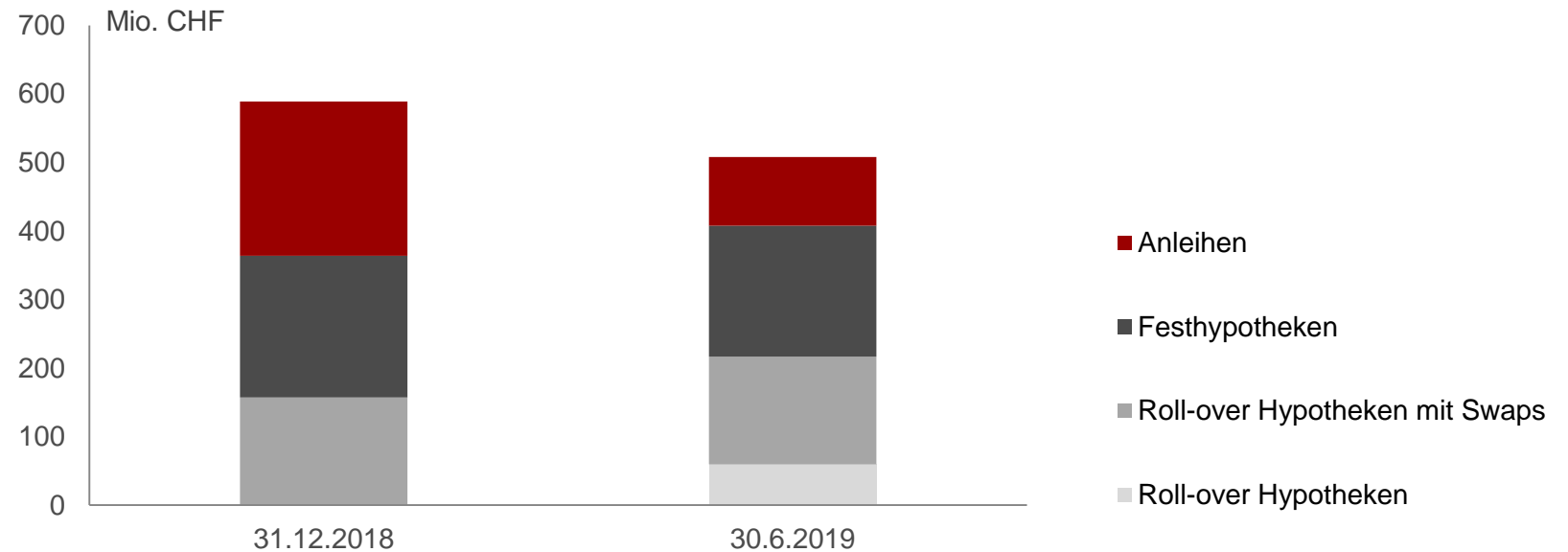
Reingewinn um 28.2% gesteigert

		30.06.2018	30.06.2019	Δ
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	46.9	48.0	
Finanzertrag	Mio. CHF	0.1	0.1	
Finanzaufwand	Mio. CHF	-6.3	-5.1	-18.2%
Ertragssteuern	Mio. CHF	-8.0	-1.0	
Reingewinn	Mio. CHF	32.7	41.9	+28.2%
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	Mio. CHF	32.2	35.3	
Gewinn pro Aktie	CHF	16.35	21.77	
Gewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	CHF	16.12	18.34	

¹⁾ Unter Berücksichtigung latenter Steuern

Eigenkapitalquote von 49%

		31.12.2018	30.06.2019
EK-Quote		47.4%	48.6%
Loan-to-value (LTV)		45.2%	39.7%
Verzinsliches Fremdkapital	Mio. CHF	589	508



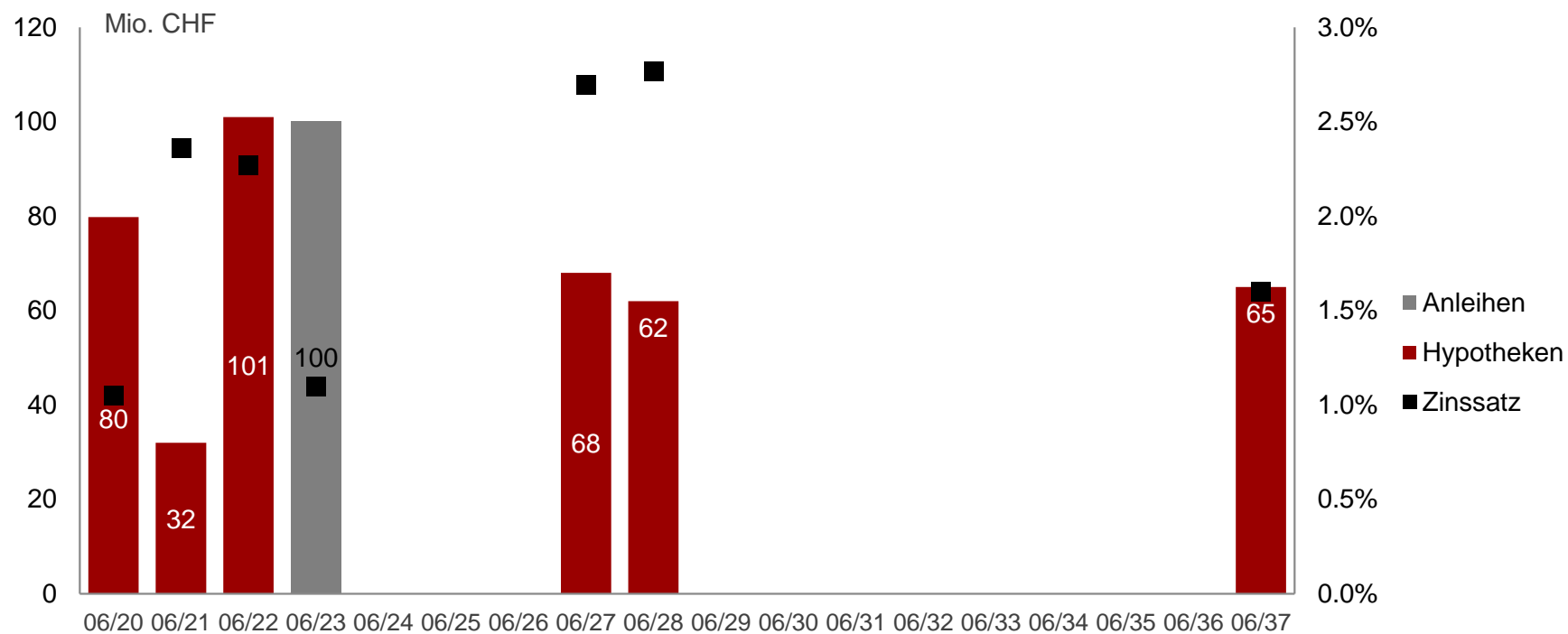
Nicht genutzte Kreditlinien
von CHF 148 Mio.

Nicht belehnte Liegenschaften
von CHF 408 Mio.

Alle Covenants eingehalten



Ø Zinssatz um 9 Basispunkte gesenkt



inkl. Anschlussfinanzierungen

Ø Zinssatz am Bilanzstichtag

Ø Zinsbindungsdauer

31.12.2018

30.06.2019

1.97%

1.88%

Jahre

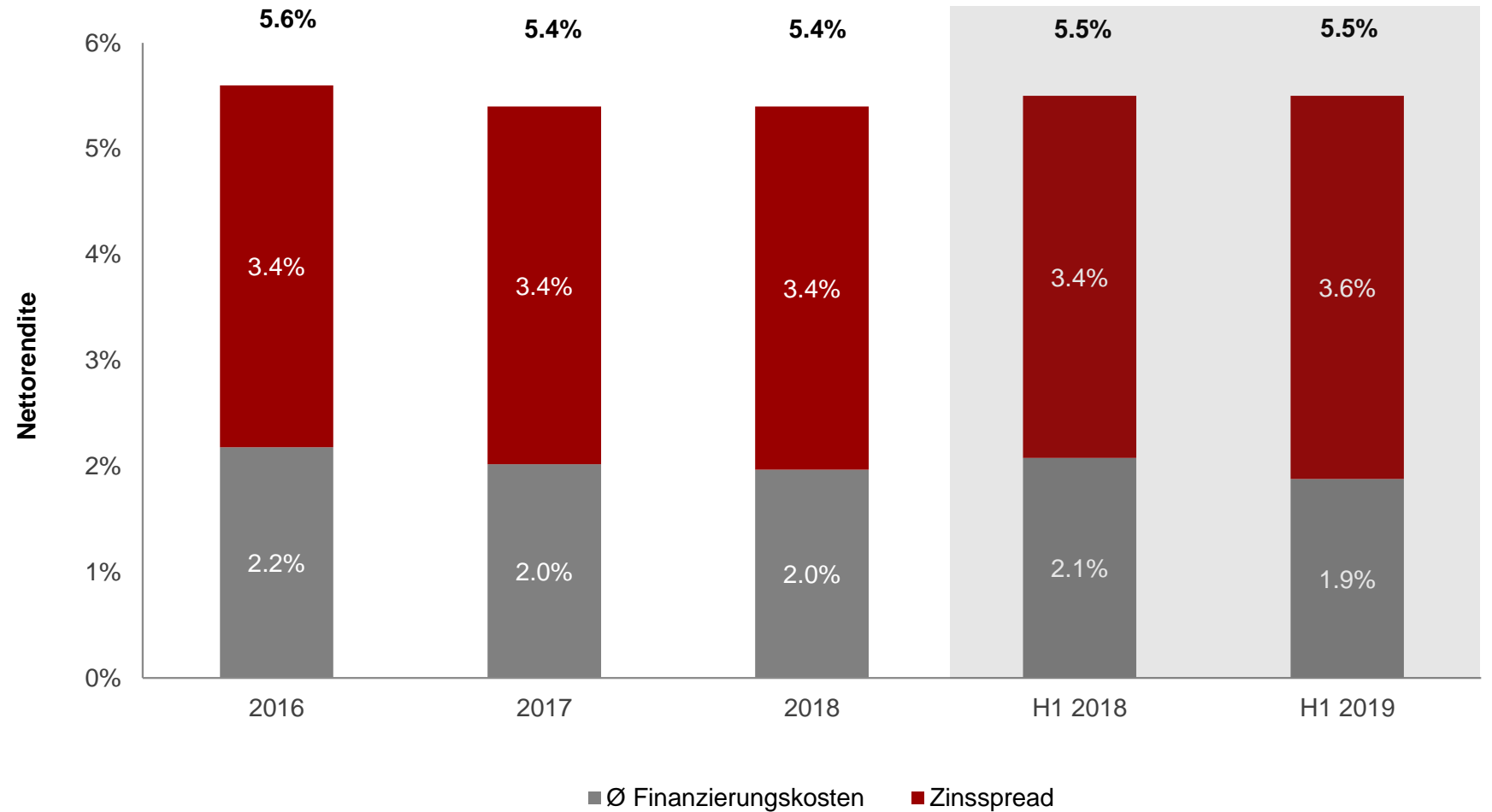
5.3

5.7

Zinssätze berücksichtigen Effekt aus negativen Zinsen



Zinsspread auf 360 Basispunkte erhöht





Highlights aus finanzieller Sicht

10.7%

**Eigenkapitalrendite ohne
Bewertungsveränderungen**

12.7%
Eigenkapitalrendite mit
Bewertungsveränderungen

5.5%

Nettorendite

Basis für die Ausschüttung

4.2%

Dividendenrendite

Basis: Dividende 2018
von CHF 22 pro Aktie

48.6%

Eigenkapitalquote

39.7% LTV

1.88%

**Durchschnittlicher Zinssatz
der Finanzverbindlichkeiten**

durchschnittliche Zinsbindung
5.7 Jahre

6.4%

**Total Return
im 1. Halbjahr 2019**

Ausblick auf das zweite Semester 2019

Mietertrag voraussichtlich leicht unter Wert des ersten Semesters

Leerstandsquote der Renditeliegenschaften per Jahresende im Bereich von 9% erwartet

Transaktionsmarkt wird weiterhin eng verfolgt und Gelegenheiten für attraktive Akquisitionen würden wahrgenommen. Vorbereitete Arrondierungskäufe sollen im 3. Quartal abgewickelt werden

Die hohe Nachfrage nach Immobilien soll erneut benützt werden, um weitere Objekte zu veräußern, deren Entwicklung abgeschlossen ist oder wenn ein Angebot den potenziellen Mehrwert adäquat berücksichtigt

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

Ihre Ansprechpartner



Dieter Marmet
Präsident des Verwaltungsrats



+41 44 544 10 00



dieter.marmet@intershop.ch



Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer

+41 44 544 10 00

cyrill.schneuwly@intershop.ch



Thomas Kaul
Chief Financial Officer

+41 44 544 10 00

thomas.kaul@intershop.ch