



Medien- und Finanzanalystenkonferenz vom 12. März 2009

Präsentation des Geschäftsergebnisses 2008

Intershop Holding AG
Puls 5 – Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich
www.intershop.ch



Wichtige Kennzahlen im Überblick

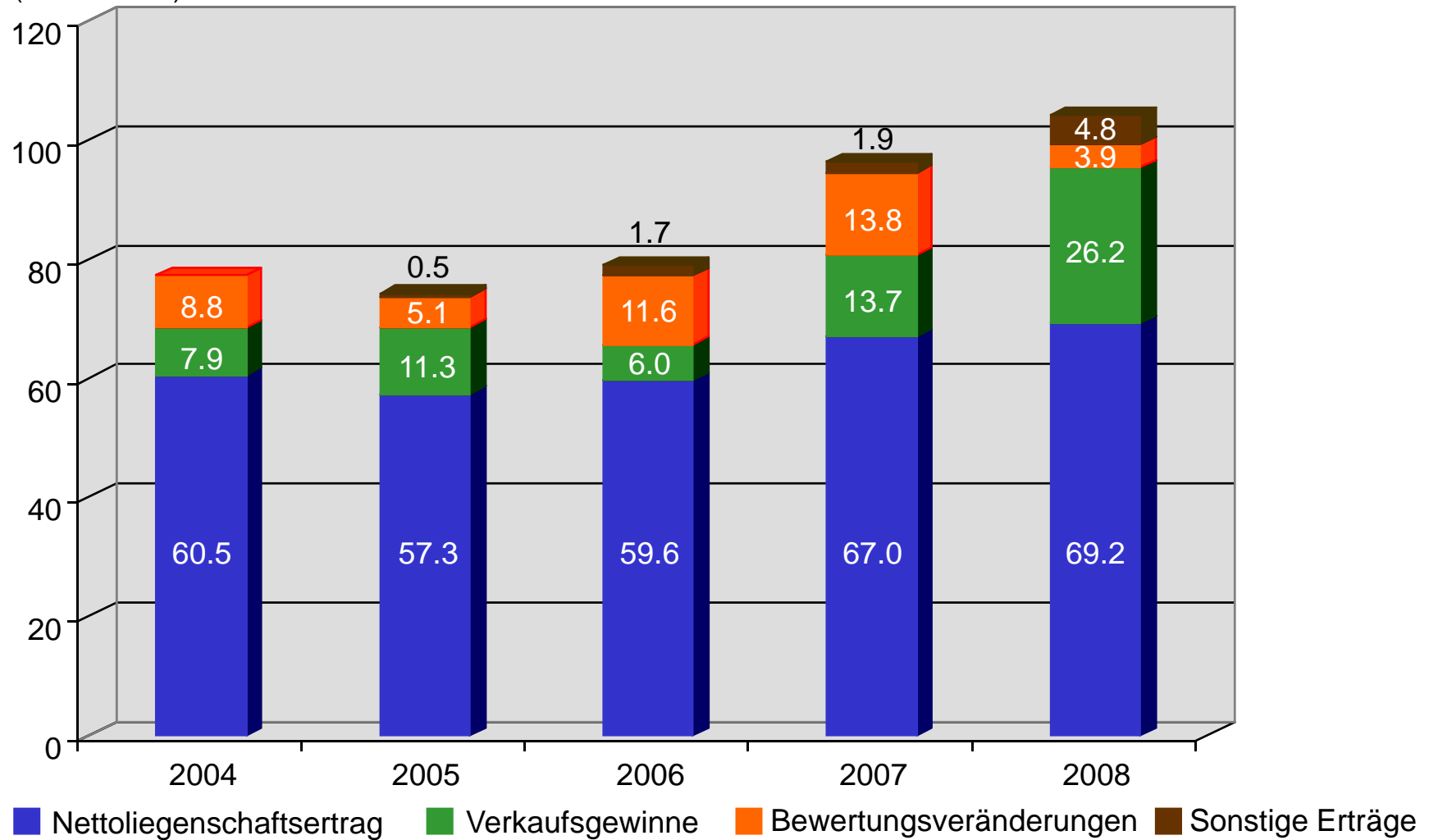
- Der Reingewinn des Geschäftsjahres stieg um 10,9% auf CHF 58,9 Mio. respektive CHF 28.05 pro Aktie.
- Das Eigenkapital erhöhte sich auf CHF 511,5 Mio. und ergibt per 31.12.2008 CHF 243.59 pro Aktie; die Eigenkapitalquote liegt bei 41,6%.
- Die Eigenkapitalrendite beträgt 11,8%.
- Die Brutto-Objektrendite der Renditeliegenschaften beläuft sich auf 6,7%, entsprechend einer Netto-Objektrendite von 5,6%.
- Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften sank von 12,9% auf 11,2%.
- Die Gesamtperformance der Aktie betrug -3,2%.

Konsolidierte Erfolgsrechnung (in CHF Mio.)

	2007	2008
Nettoliegenschaftsertrag	67,0	69,2
Bewertungsänderung Renditeliegenschaften	13,8	3,9
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	11,0	5,5
Erfolg aus Promotionsliegenschaften	2,7	20,7
Abschreibung Entwicklungsliegenschaften	-0,6	-1,0
Administrativer Aufwand und Kapitalsteuern	-9,2	-10,8
Übriger Erfolg	1,9	4,8
Betriebsergebnis	86,6	92,3
Finanzergebnis	-17,7	-18,0
Wechselkurserfolg	-0,1	0,5
Ergebnis vor Ertragssteuern	68,8	74,8
Ertragssteuern	-15,7	-15,9
Reingewinn	53,1	58,9

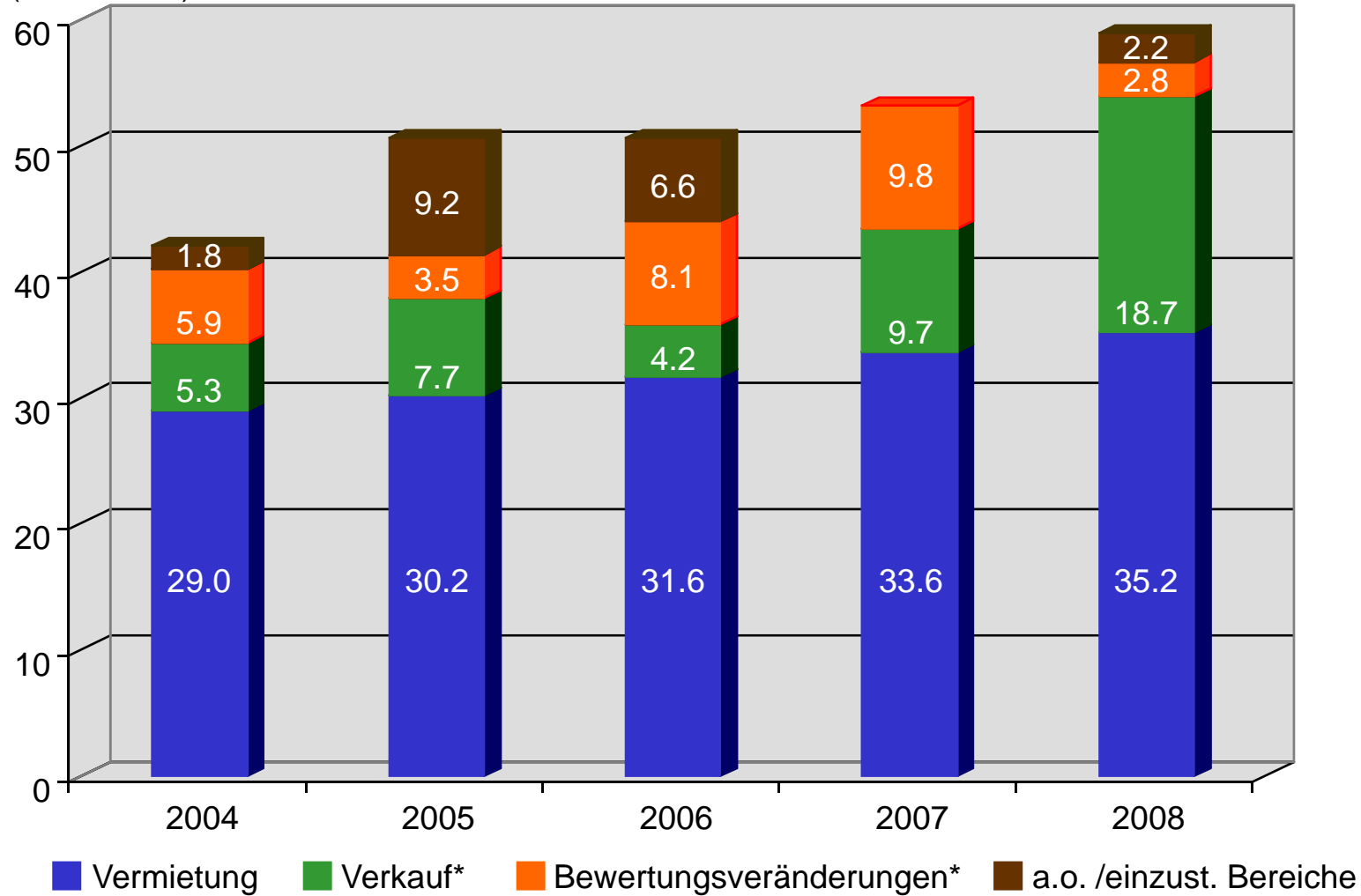
Zusammensetzung des Ertrages (exklusive einzustellende Bereiche)

(in CHF Mio.)



Zusammensetzung des Reingewinns

(in CHF Mio.)

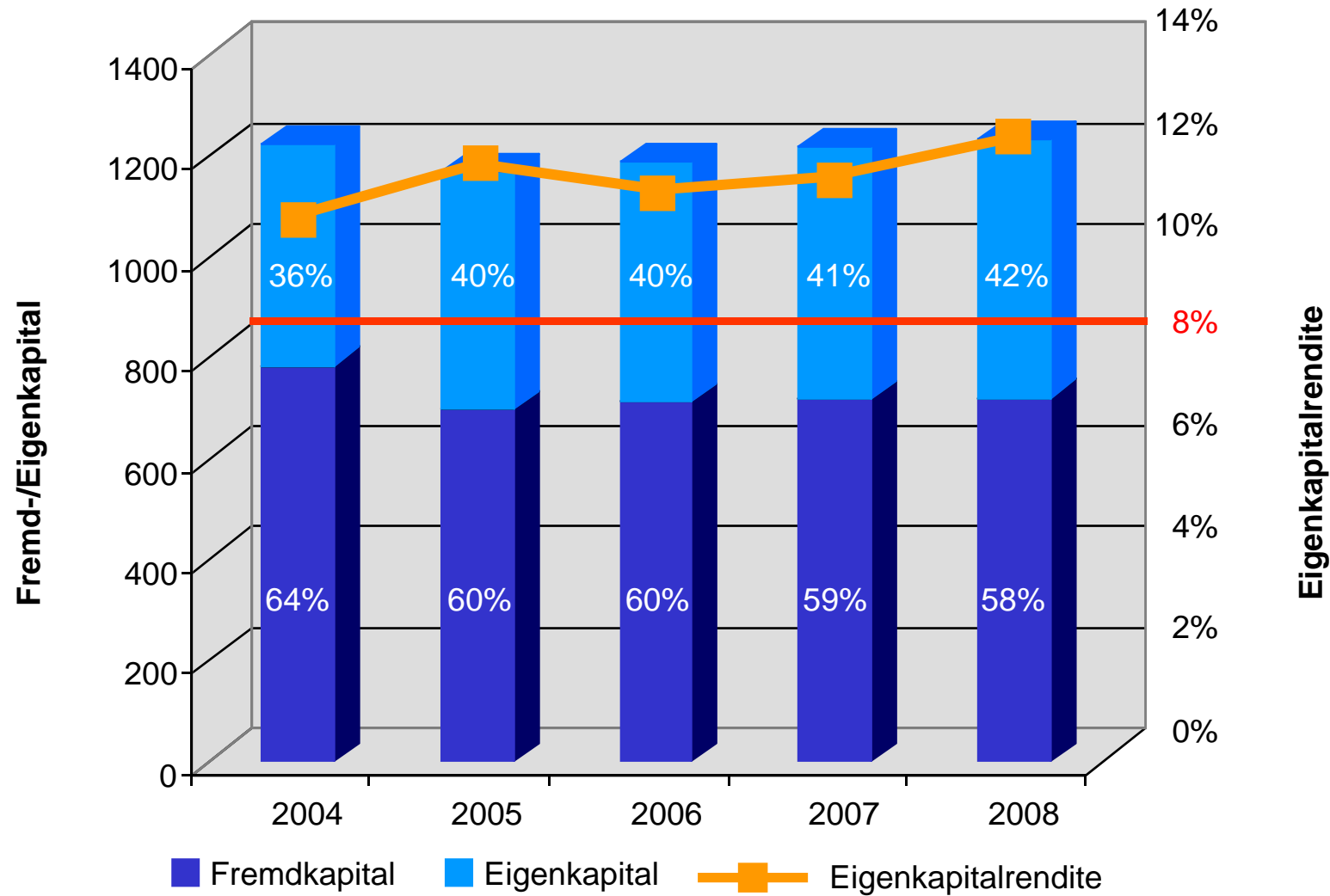


* *Steueraufwand zum durchschnittlichen latenten Steuersatz*

Konsolidierte Bilanz per 31.12. (in CHF Mio.)

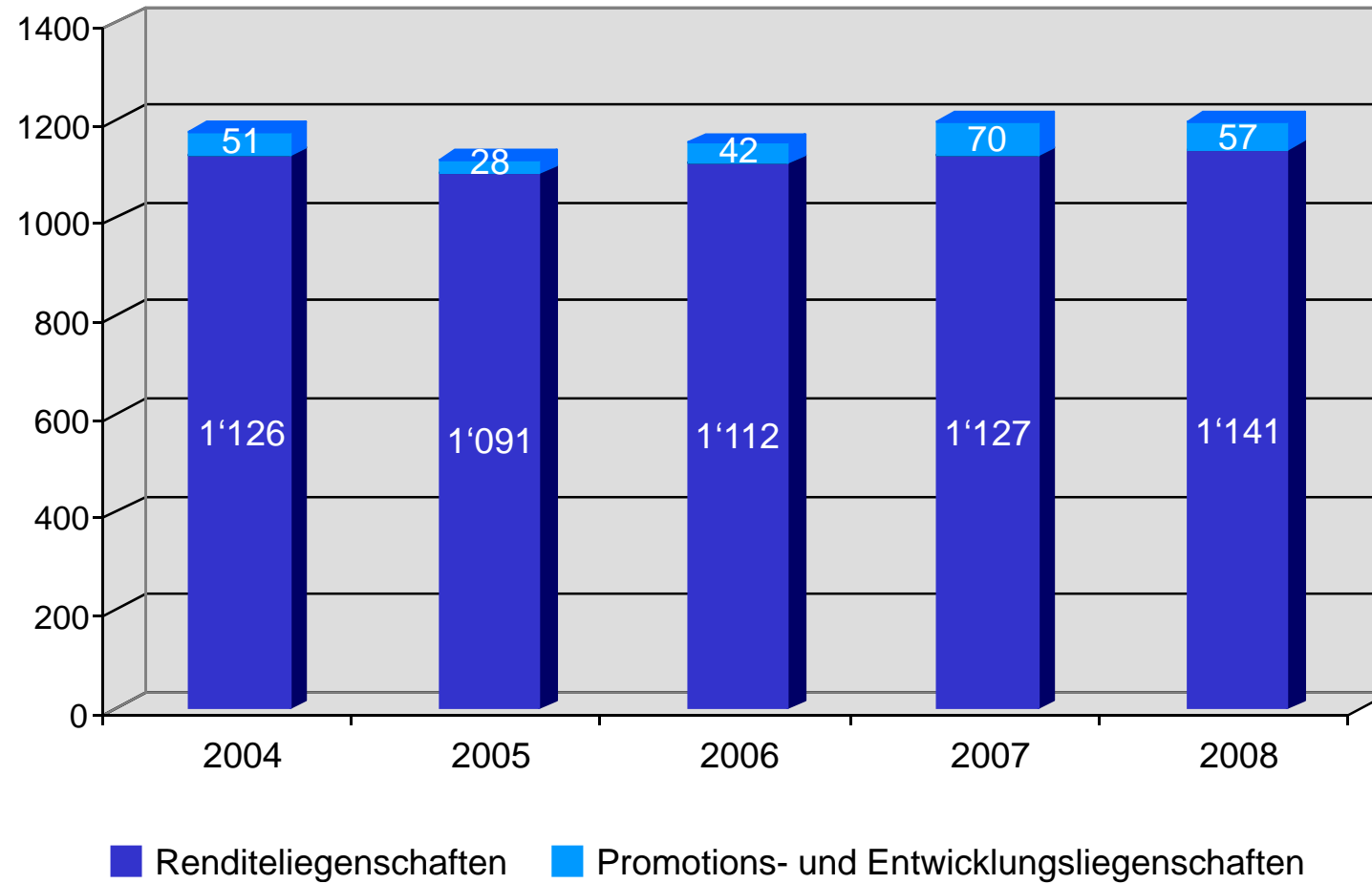
	2007	2008
Total Umlaufvermögen	67	40
- davon Liegenschaften zur Veräusserung	29	0
- davon Promotionsliegenschaften	22	8
Total Anlagevermögen	1'150	1'192
- davon Renditeliegenschaften	1'097	1'141
- davon Entwicklungliegenschaften	48	49
Total Fremdkapital	717	720
Aktienkapital	21	21
Total Eigenkapital Gruppe	500	512
Bilanzsumme	1'217	1'231
<i>Eigenkapitalquote</i>	41,1%	41,6%

Bilanzsumme, Eigenkapitalquote und ROE



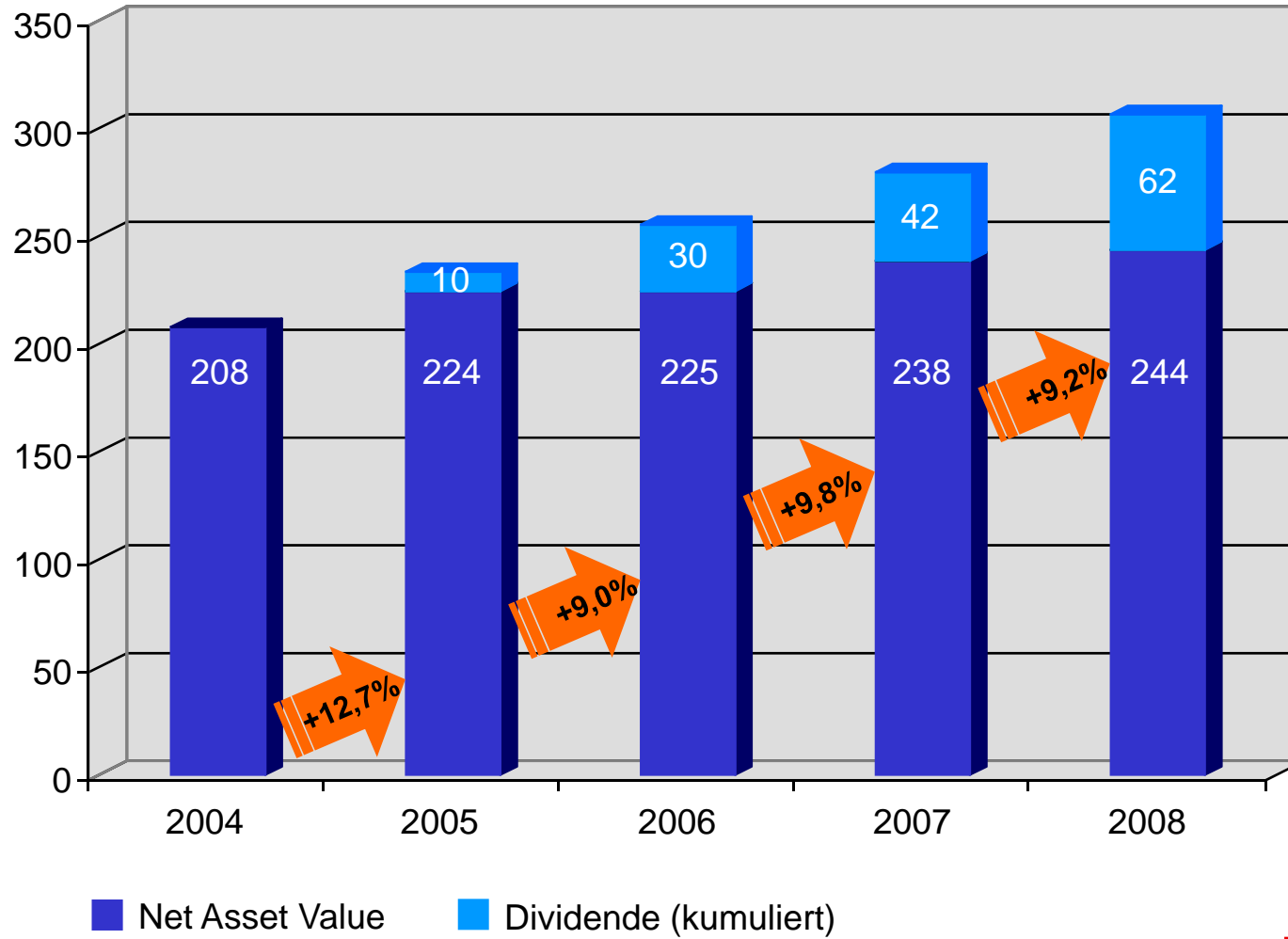
Immobilienbestand Intershop

(in CHF Mio.)

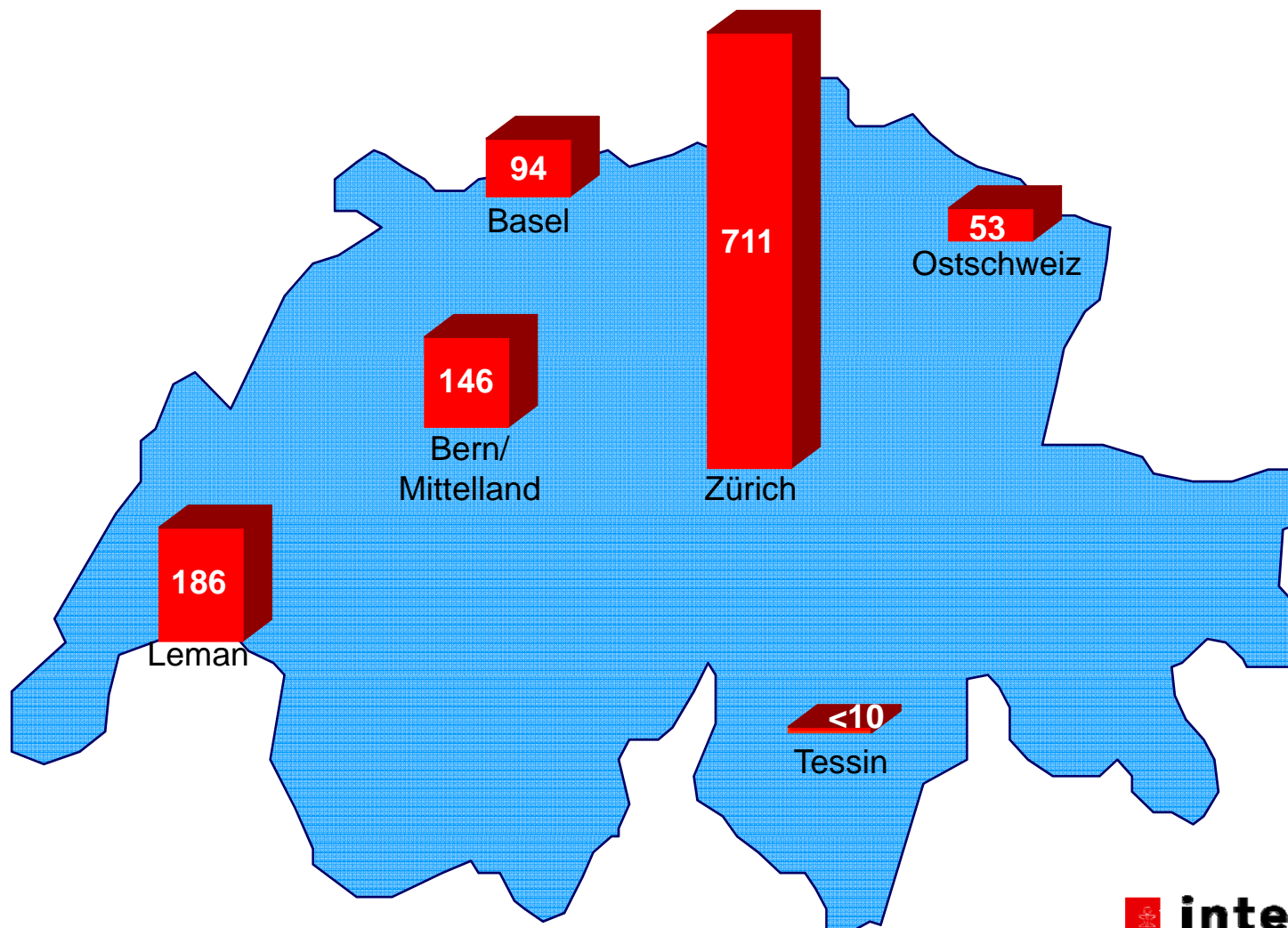


Net Asset Value pro Inhaberaktie zu nominal CHF 10

(in CHF)



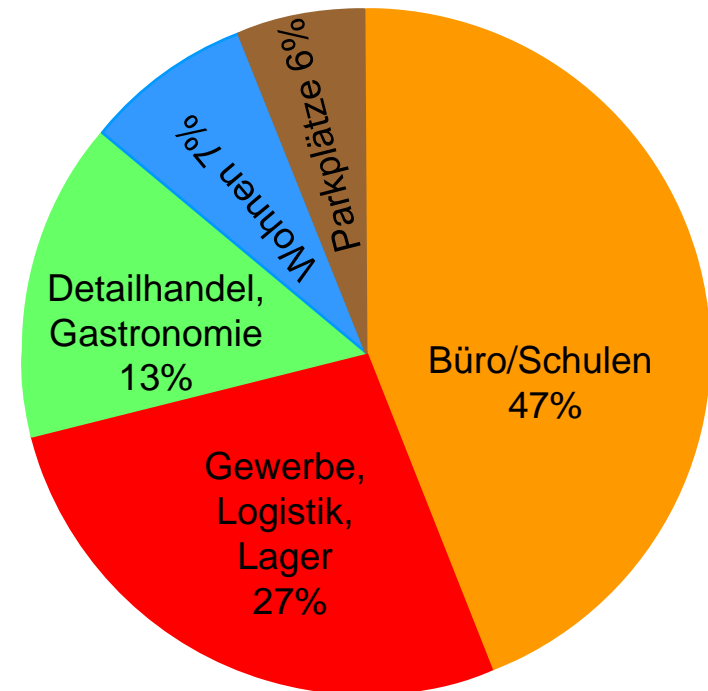
Geographische Aufteilung der Investitionen (in CHF Mio.)



Aufteilung des Renditeportfolios nach Nutzungsarten¹⁾

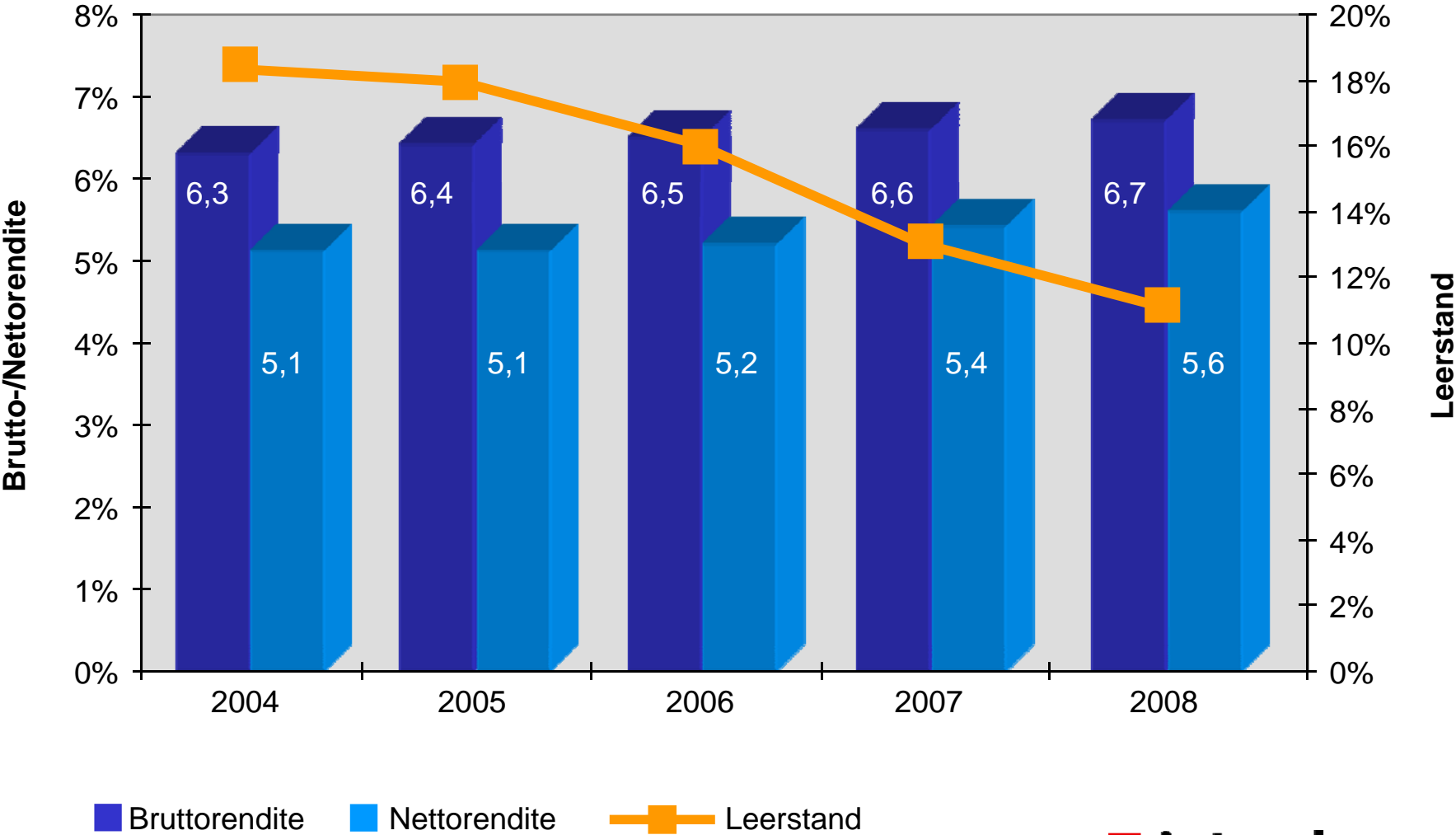
Mieterträge in CHF Mio.

■ Büro/Schulen	41,4
■ Gewerbe, Logistik, Lager	23,3
■ Detailhandel, Gastronomie	11,5
■ Wohnen	6,4
■ Parkplätze	5,3
Total	87,9



¹⁾ Basis: Sollmiete gemäss Mieterspiegel am 31.12.2008

Objektrenditen und Leerstand (Renditeliegenschaften)



CYP goes FIVE

ZÜRICH WEST Festlicher Jubiläumsanlass am 27. August 2009 im Puls 5.

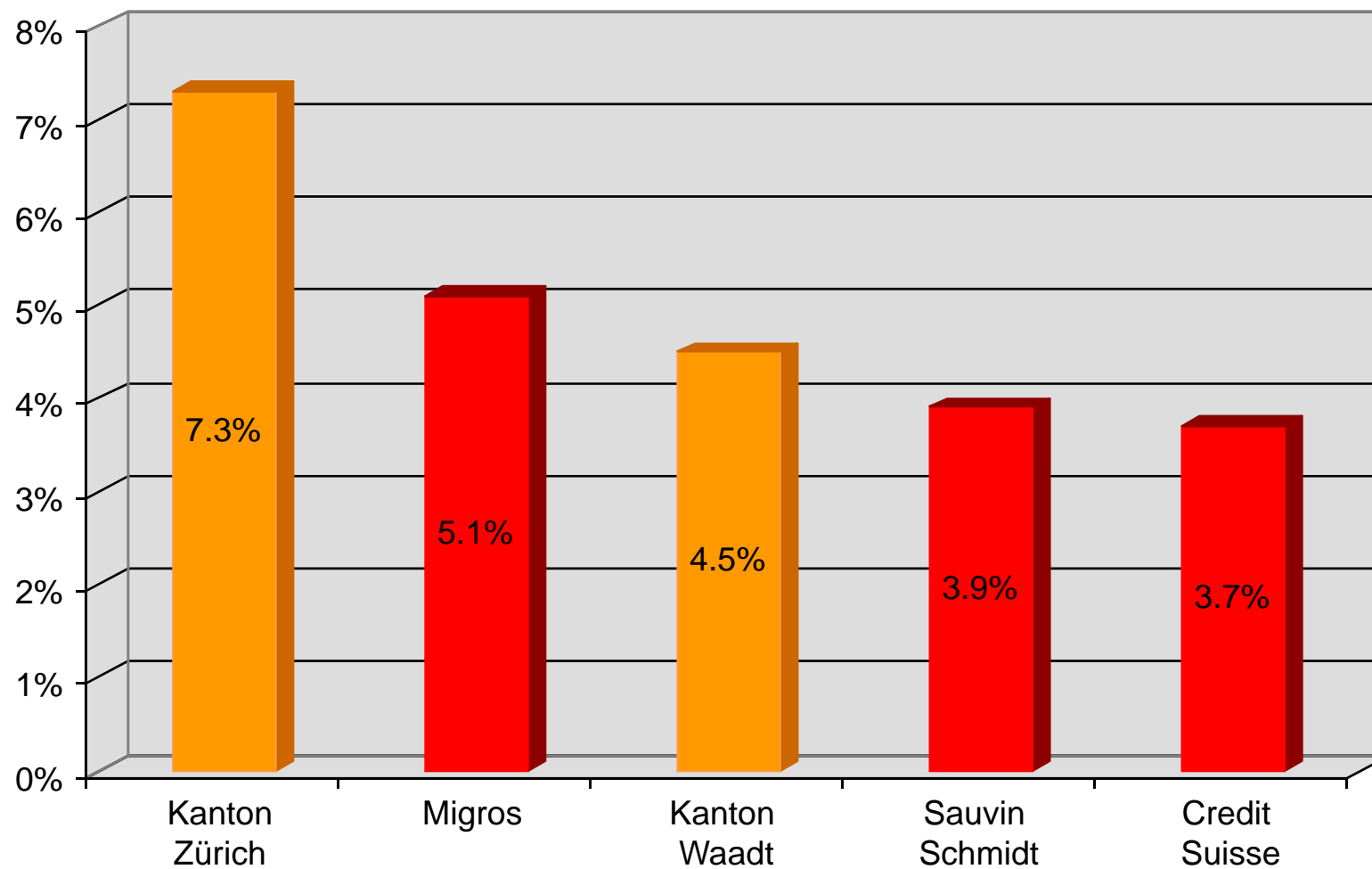
Die Veranstaltung für CYP Stakeholder steht ganz im Zeichen der Förderung junger Talente für eine erfolgreiche Zukunft. Aus verschiedenen Blickwinkeln und auf unterhaltsame Weise werden die Bedeutung der Bildung und der Erfolg zielstrebigen Engagements dargestellt: Aufgeschlossene Bankauszubildende werden ebenso einen aktiven Part übernehmen wie die Preisträger des «Kleinen Prix Walo» 2008 und herausragende, junge Sportlerinnen und Sportler. Einladung folgt.



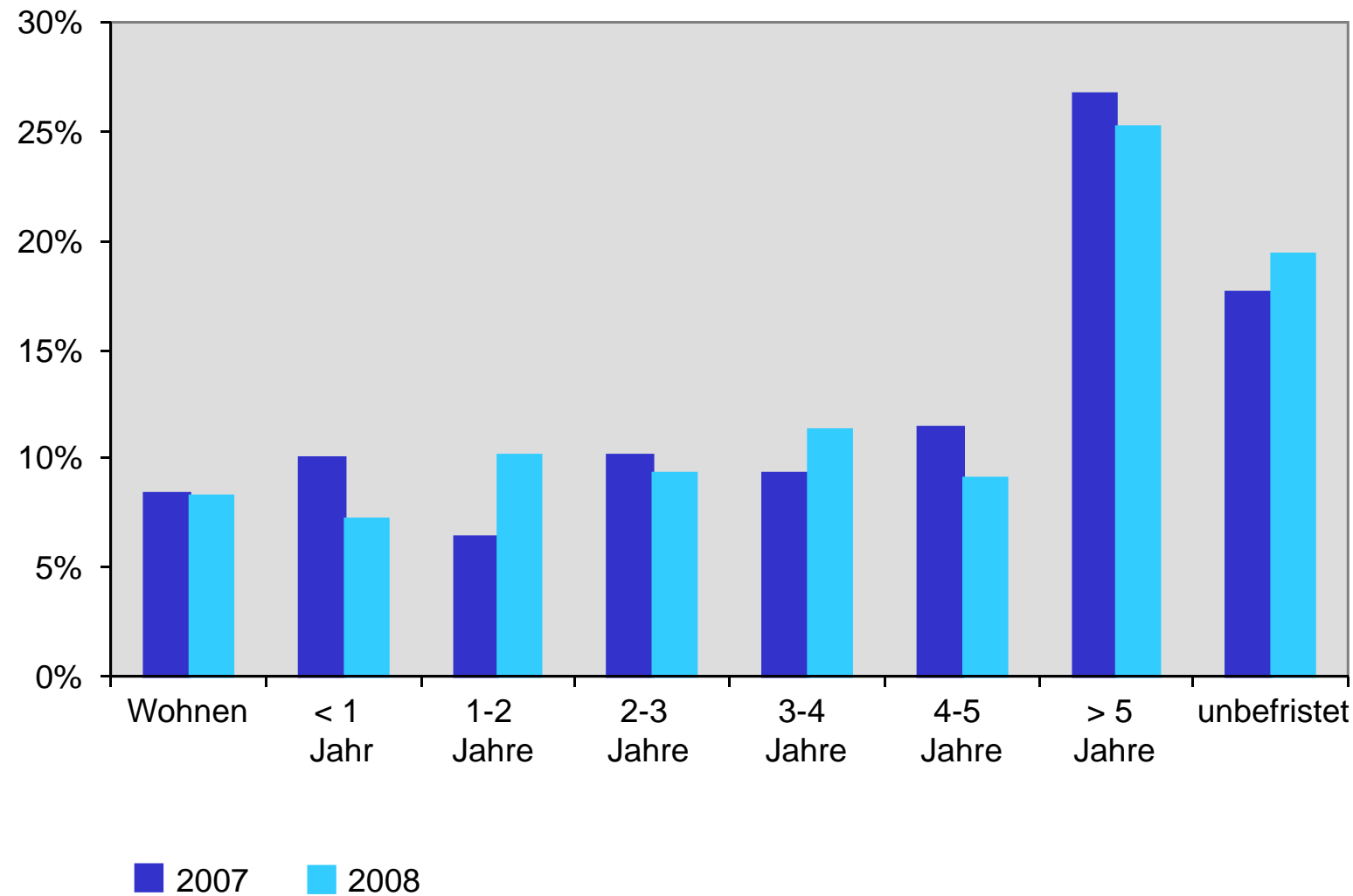
Historische Giessereihalle in Zürich West: Neue CYP Geschäfts- und Schulungsräume ab Sommer 2009.

 **intershop**

Die fünf grössten Mieter per 31.12.2008



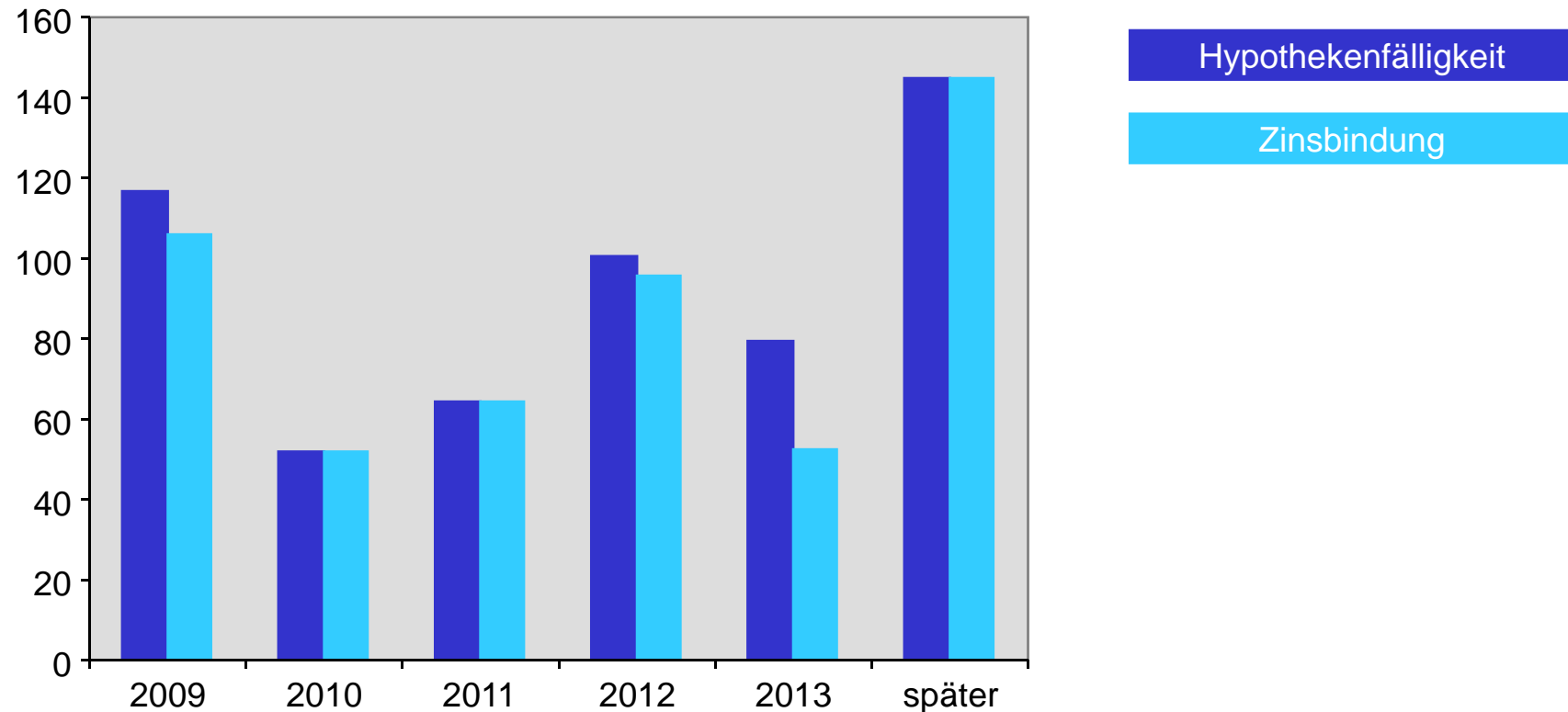
Mietvertragsfälligkeiten



Bewertungsveränderungen Renditeliegenschaften (in CHF 1'000)

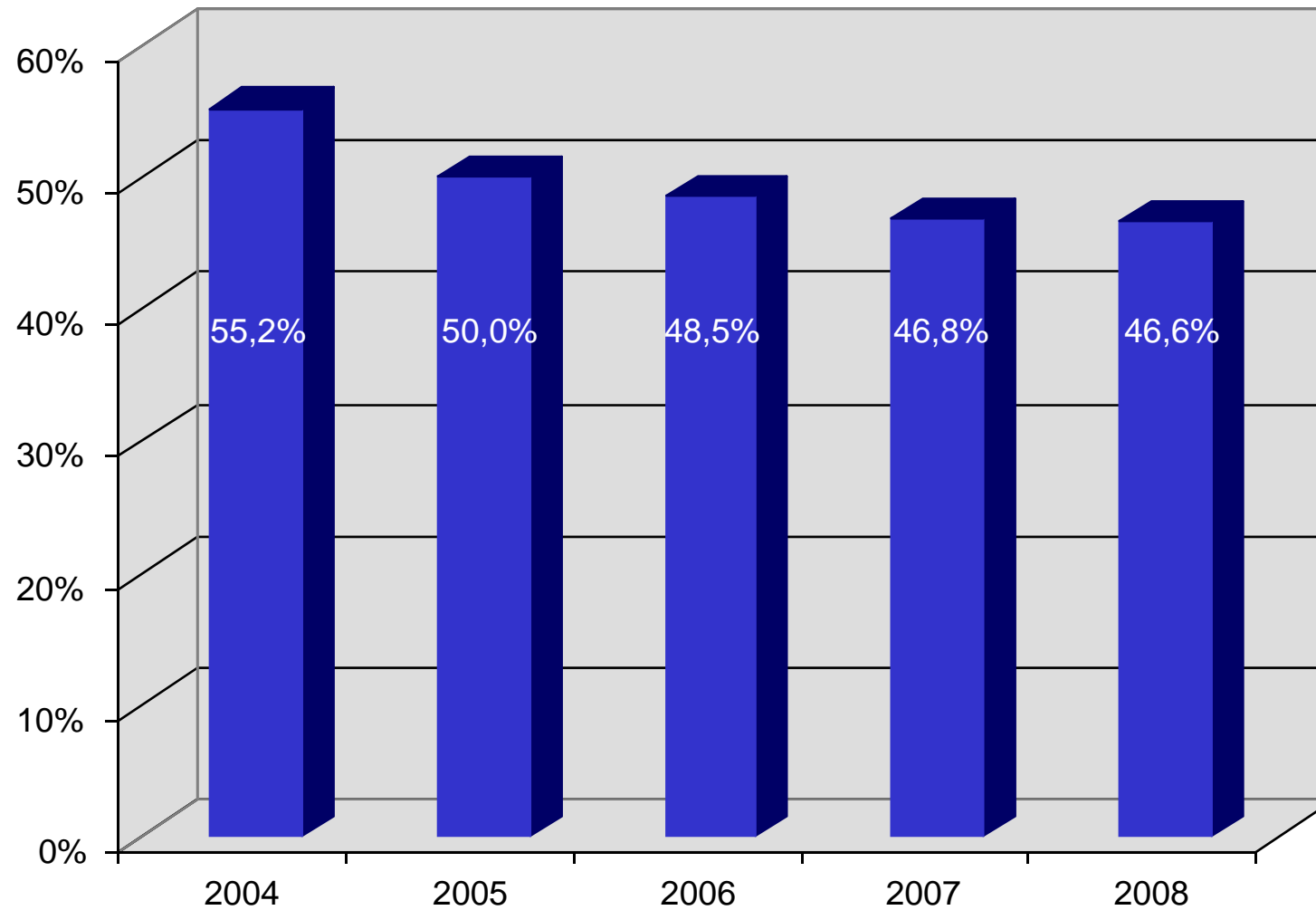
	2007	2008
Höherbewertung Renditeliegenschaften	19'897	15'539
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-7'999	-14'100
Erstbewertung neu erworbener Liegenschaften	1'881	2'448
Total	13'779	3'887
Durchschnittlicher, kapitalgewichteter Diskontierungszinssatz	5,75%	5,73%

Verzinsliches Fremdkapital per 31.12.2008 (in CHF Mio.)



	2007	2008
■ Darlehen und Hypotheken (in CHF):	559,7 Mio.	558,3 Mio.
■ Durchschnittlicher Zinssatz (CHF) am Bilanzstichtag:	3,40%	3,26%
■ Durchschnittliche Zinsbindung:	48 Monate	41 Monate

Finanzierung: Loan-to-value



Verkäufe von Liegenschaften 2008

- Verkaufsvolumen rund CHF 82 Mio.
 - Gewinn aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften: CHF 5,6 Mio.
 - Gewinn aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen: CHF 20,6 Mio.

Verkauf Einkaufszentrum Herti, Zug



Verkauf von 60 Eigentumswohnungen, Projekt „edeneins“



Verkauf von 60 Eigentumswohnungen. Projekt „edeneins“



Verkauf von 60 Eigentumswohnungen, Projekt „edeneins“



Käufe und Entwicklungen im 2008

- Erwerb
 - einer Liegenschaft in Dübendorf
 - einer baufälligen, kleinen Wohnliegenschaft in Yverdon
 - aller ausstehender Stockwerkanteile der Liegenschaft in Reinach/BL

- Start zum Projekt „edendrei“

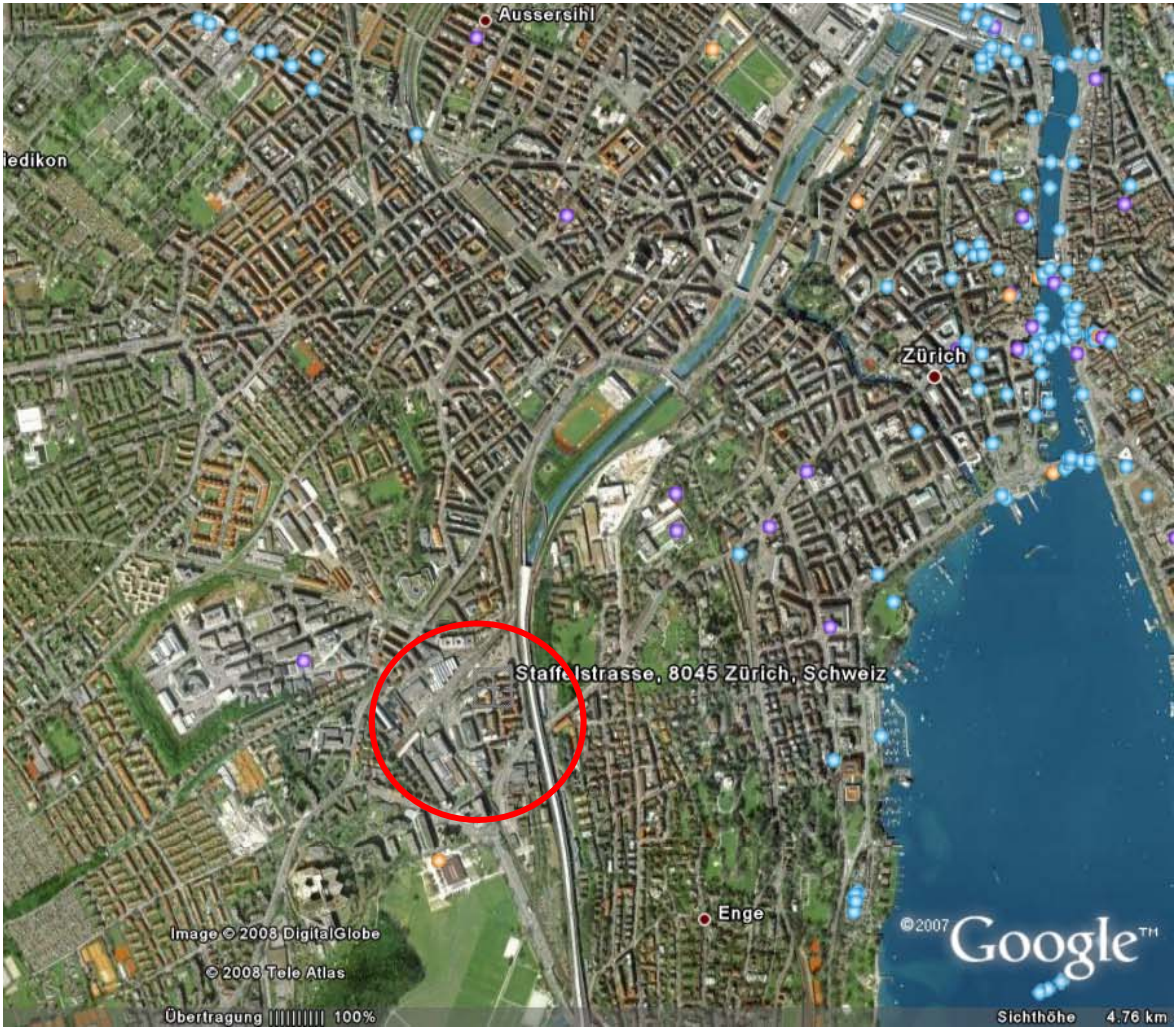
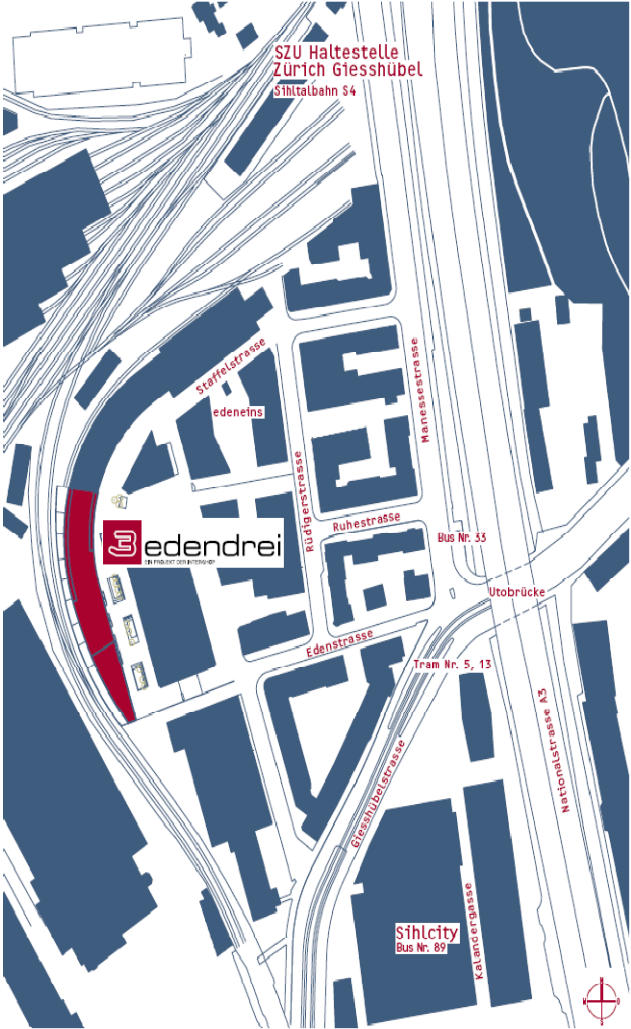
Erwerb Geschäftsliegenschaft, Stettbachstrasse 7, Dübendorf



Grundstück	m ²	9'434
Mietfläche	m ²	7'824
Parkplätze		95
Sollmiete p. a.	TCHF	1'247
Leerstand		31,5%



Projekt „edendrei“ in Zürich-Süd



Baubeginn Projekt „edendrei“



**52 Eigentumswohnungen
1 bis 6 ½ Zimmer auf 88 m² bis
209 m² Wohnfläche**

Fertigstellung im Jahr 2010



Erwerb 2009: Geschäftsliegenschaft Honeywellplatz 1, Dielsdorf



Grundstück	m ²	8'361
Mietfläche	rund m ²	9'700
Parkplätze		169
Sollmiete p. a.	TCHF	1'240
Leerstand bei Kauf		30%

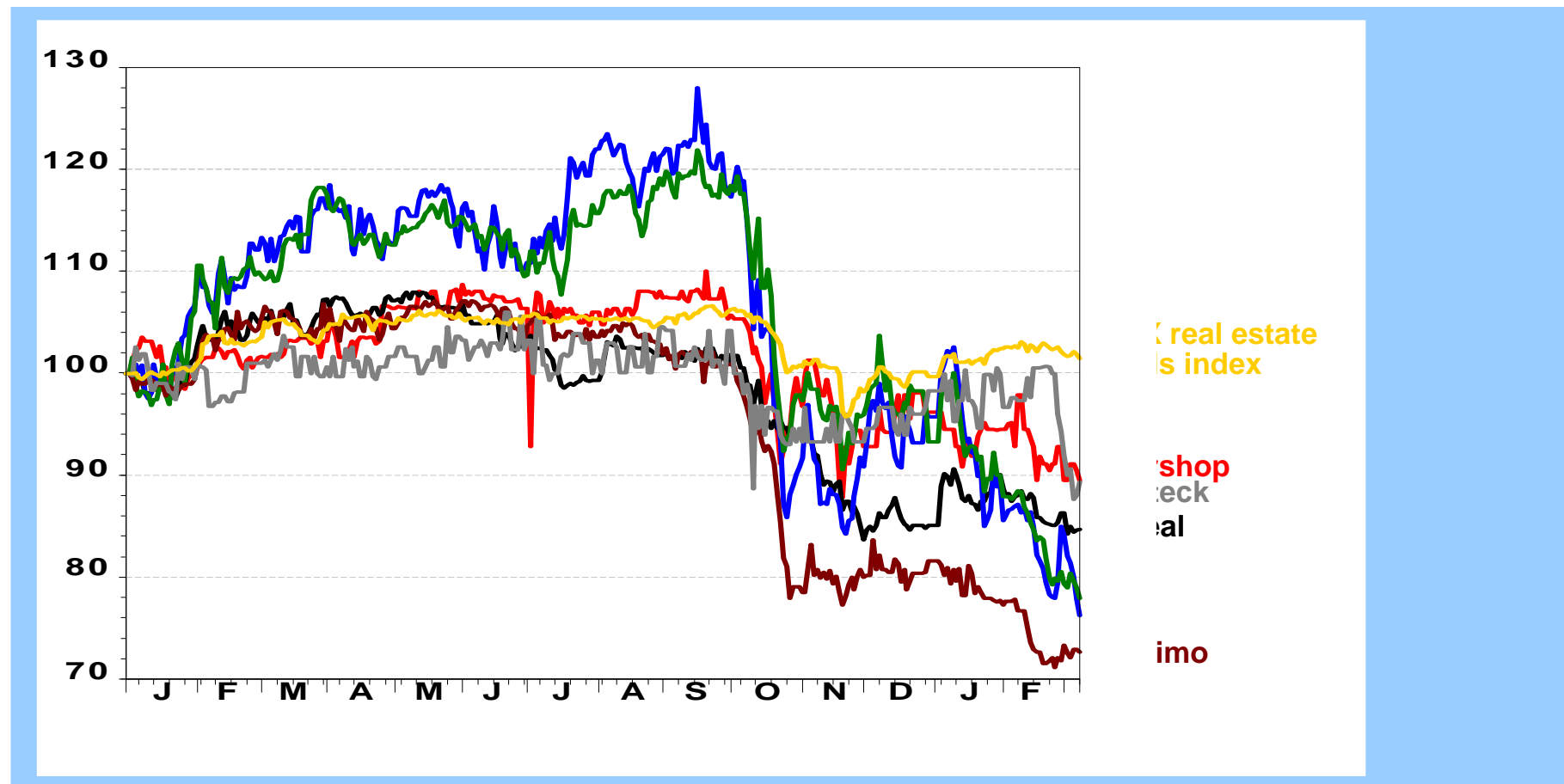


Ausblick

- Stabile Mieterträge und Finanzierungskosten.
- Die wirtschaftliche Entwicklung hat einen hart umkämpften Vermietungsmarkt zur Folge. Ob an die Vermietungserfolge der letzten Jahre angeknüpft werden kann ist fraglich.
- Die Nachfrage nach Stockwerkeigentum ist unverändert hoch und lässt einen erfolgreichen Abschluss des Projektes „edendrei“ erwarten. Im Jahr 2009 sind jedoch keine signifikanten Promotionserlöse zu erwarten.
- Entwicklung der Marktwerte und Verkaufspreise von Immobilien unberechenbar.
- Die Risikoaversion vieler Anleger sollte neue Einstiegschancen bieten.
- Im Mehrjahresdurchschnitt erwartet Intershop unverändert eine Eigenkapitalrentabilität von 8% p.a.

Aktienkurs der Intershop Holding AG

01.01.2008 – 10.03.2009, in CHF, Dividenden reinvestiert, indexiert



Gewinn pro Aktie im Geschäftsjahr			Ausschüttung aus Geschäftsjahr			Dividendenrendite ¹⁾		
2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2007
CHF 24.09	CHF 25.30	CHF 28.05	CHF 12.00	CHF 20.00	CHF 20.00	3,91%	6,35%	7,02%

¹⁾ Basis: Aktienkurs 31.12.



46. ordentliche Generalversammlung

Donnerstag, 30. April 2009 / 16.00 Uhr
Media Campus, Baslerstrasse 30, 8048 Zürich

Ausgewählte Traktanden:

- Rücktritt von Prof. Dr. Kurt Schiltknecht nach zwölfjähriger Tätigkeit als Verwaltungsratspräsident
- Zur Zuwahl in den Verwaltungsrat vorgeschlagen:
 - Herr Roger Beier
 - Herr Hans-Peter Ruesch
- Generelle Statutenänderung
- Dividendenantrag: CHF 20.-

Roger Beier, 1957, Schweizer

Berufliche Tätigkeiten

- | | |
|-----------|--|
| seit 2008 | SBB Division Immobilien
Leiter Development Schweiz und Mitglied der Geschäftsleitung |
| 2000-2008 | Colliers CSL AG, Zürich
Leiter Geschäftseinheit Corporate Services, Commercial Letting & Valuation;
Mitglied der Geschäftsleitung als stellvertretender CEO |
| 1997-1999 | Spaltenstein Immobilien Management AG, Zürich
Geschäftsführender Direktor; Niederlassungsleiter Aargau/Mittelland |
| 1992-1997 | Spaltenstein Immobilien AG, Zürich
Bereichsleiter Bewirtschaftung; Mitglied der Geschäftsleitung |
| 1989-1992 | Spaltenstein Immobilien AG, Zürich
Leiter Marketing-Dienst; Prokurist |

Ausbildung

- | | |
|------|--|
| 1986 | Höherer Fachkurs für Immobilien-Treuhänder SVIT, Zürich
eid. dipl. Immobilien-Treuhänder |
| 1982 | Höhere Wirtschafts- und Verwaltungsschule HWV, Zürich
dipl. Betriebsökonom HWV/FH |

Hans-Peter Ruesch, 1962, Schweizer

Berufliche Tätigkeiten

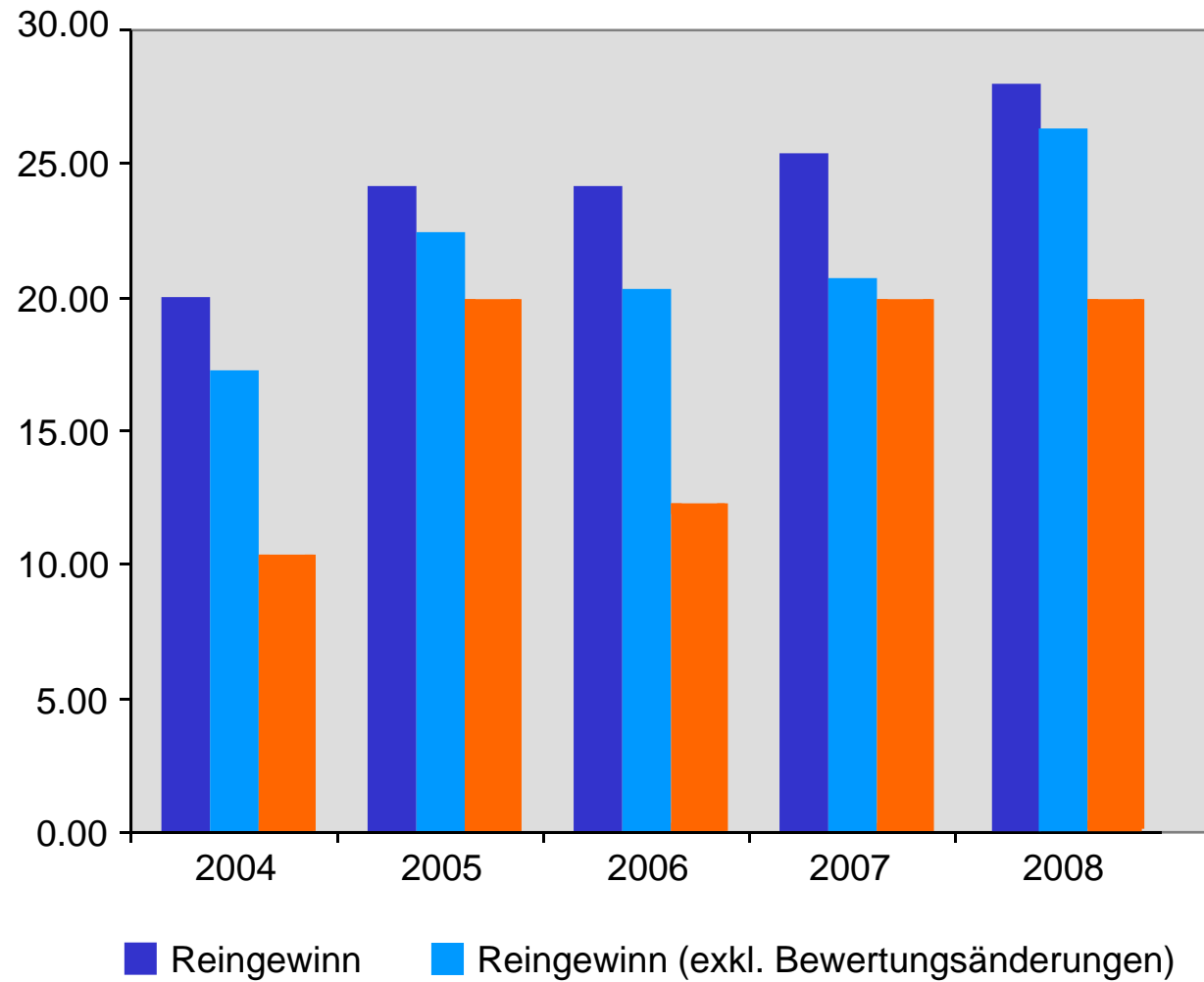
- seit 2007 Profond Vorsorgeeinrichtung, Thalwil
Verantwortlich für das Portfoliomanagement
- 1991-2007 Vorwerk International AG, Wollerau
Verantwortlicher Treasurer für das internationale Geschäft
- 1989-1991 Marc Rich & Co. AG, Zug
Controller, anschliessend In-House-Banking
- 1984-1985 Compagnie Financière Tradition SA, Lausanne
Broker

Ausbildung

- 1988 Höhere Wirtschafts- und Verwaltungsschule HWV, Basel
Betriebsökonom HWV
- 1982 Kantonale Handelsschule, Basel
Handelsdiplom
- 1980 Wyandotte High School, Kansas City, USA
High School Diploma

Gewinn pro Aktie sowie Ausschüttung

(in CHF)





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.