

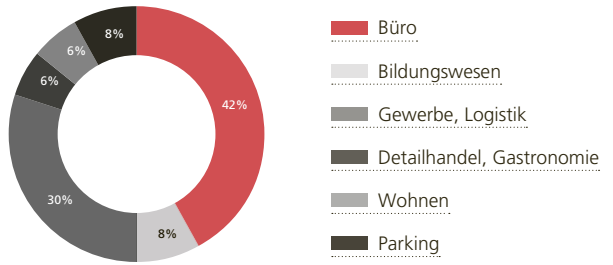
Kurzbericht 1. Semester

2018



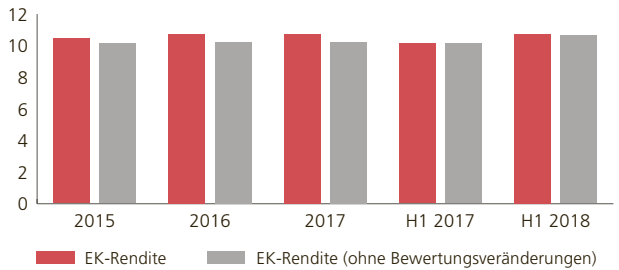
Portfolio nach Nutzungsart

(in CHF)



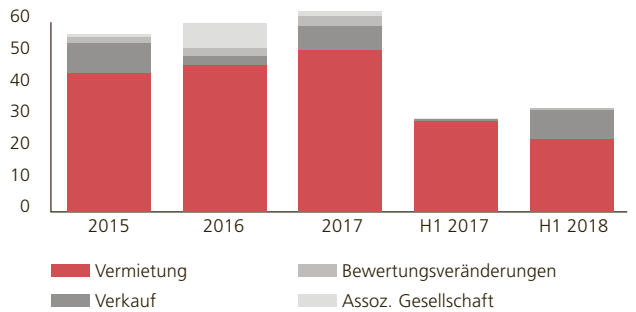
Eigenkapitalrendite

(in Prozent)



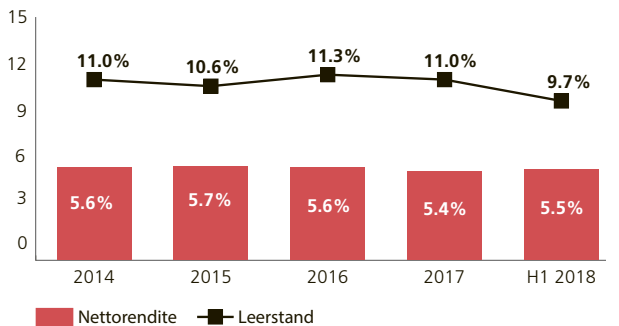
Reingewinn

(in CHF Mio)



Nettorendite und Leerstandsquote

(in Prozent)



Kennzahlen Intershop-Gruppe

1. Sem. 2018 1. Sem. 2017

Finanzen

Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	39.0	39.6
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	12.1	1.1
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	0.6	0.1
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	46.9	36.4
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	40.7	31.4
Reingewinn	Mio. CHF	32.7	29.4
<hr/>			
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	31.5	22.1
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	12.1	6.3
<hr/>			
Bilanzsumme ²⁾	Mio. CHF	1'386.5	1'413.0
Immobilien ²⁾	Mio. CHF	1'361.9	1'362.9
Finanzverbindlichkeiten ²⁾	Mio. CHF	599.0	607.0
Eigenkapital ²⁾	Mio. CHF	610.5	619.2
<hr/>			
Eigenkapitalrendite ¹⁾		10.7%	10.1%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ^{1) 6)}		10.6%	10.1%

Portfolio

Anzahl Renditeliegenschaften ²⁾		47	47
Anzahl Entwicklungsliegenschaften ^{2) 7)}		8	9
Vermietbare Fläche ²⁾	in m ²	585'377	585'141
Bruttorendite ^{2) 3) 4)}		6.3%	6.3%
Nettorendite ^{2) 3) 5)}		5.5%	5.4%
Leerstandsquote ^{2) 3)}		9.7%	11.0%

Personal

Anzahl Mitarbeiter/-innen ²⁾		72	68
---	--	----	----

Aktie

Reingewinn pro Aktie	CHF	16.35	14.69
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ⁶⁾	CHF	16.12	14.67
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV) ²⁾	CHF	305.24	309.93
Börsenkurs am Bilanzstichtag ²⁾	CHF	505.00	487.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode

2) Angaben per 30.6.2018 und per 31.12.2017

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

Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeiter

Intershop hat das erste Semester 2018 sehr erfolgreich abgeschlossen. Der Reingewinn beläuft sich auf CHF 32.7 Mio. resp. CHF 16.35 pro Aktie und liegt damit um 11.2% über dem Resultat der Vorjahresperiode. Dies entspricht einer Eigenkapitalrendite von über 10%. Der Gewinnanstieg ist auf den Erfolg aus dem Verkauf der Stockwerkeigentumseinheiten des Promotionsprojektes «eden7» in Zürich zurückzuführen, der aber auch den Steueraufwand überproportional ansteigen liess. Der vorjährige Steueraufwand war zudem durch tiefere latente Steuern positiv beeinflusst.

Akquisitionsseitig konnte Intershop keine Kaufgelegenheiten identifizieren, mit denen nachhaltig hätten Mehrwerte erarbeitet werden können. Der Vermietungsmarkt blieb, insbesondere für Büroflächen, anspruchsvoll. Deren Nachfrage hat sich zwar etwas belebt, was jedoch eher auf vermehrt umzugswillige Mieter als auf eine zusätzliche Flächennachfrage zurückzuführen ist. Auch das Mietwohnungssegment sieht sich mit steigenden Leerständen konfrontiert, wobei insbesondere Neubauten an eher peripheren Standorten und das Luxussegment betroffen sind.

Erfreulicherweise konnte Intershop die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften in diesem herausfordernden Umfeld reduzieren. Obwohl die Wahrscheinlichkeit einer Zinswende in den letzten Monaten gestiegen ist, befinden wir uns unverändert in einem Tiefzinsumfeld. Entsprechend haben sich die Werte der Liegenschaften wenig verändert. Positive Wertabweichungen basieren primär auf Vermietungserfolgen, während bei herausfordernden Objekten tendenziell Abwertungen zu verzeichnen waren.

Wegen der im Vorjahr getätigten Verkäufe zweier Renditeliegenschaften und zunehmender Leerstände in Entwicklungs- resp. Promotionsliegenschaften liegen die Liegenschaftserträge erwartungsgemäss unter dem Vorjahreswert. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften bildete sich auf 9.7% zurück. Die Nettorendite auf dem Portfolio blieb hoch und belief sich auf attraktive 5.5%.

Am Ende der Berichtsperiode betrug das Eigenkapital CHF 610.5 Mio. und lag damit, nach der Ausschüttung einer Dividendensumme von CHF 44 Mio., um CHF 9 Mio. unter dem Stand zu Jahresbeginn. Das anteilige Eigenkapital je Aktie betrug CHF 305.24.

Geschäftsverlauf

Im Verlauf der Berichtsperiode hatte der 10-Jahres-Swapvertrag eine leicht steigende Tendenz, auch wenn im Zusammenhang mit den Wahlen in Italien und den Unsicherheiten bezüglich neuer Wirtschaftshandels-hemmnisse die Volatilität deutlich zunahm. Ende Juni kam er 12 Basispunkte über dem Stand zu Beginn des Jahres zu liegen. Es mehren sich die Zeichen, dass der Wendepunkt bei den Zinsen durchschritten ist.

Da die Renditedifferenz zwischen dem langfristigen, risikolosen Zinssatz und den Nettorenditen von Liegenschaften weiterhin gross ist, blieb die Nachfrage nach vermeintlich risikoarmen Anlagen hoch. In der Gunst der Anleger stehen nach wie vor Wohnimmobilien und langfristig vermietete Geschäftsliegenschaften an sehr guten Lagen. Entsprechend sind deren Preise eher noch angestiegen. Inwieweit die erwähnte Renditedifferenz bei steigenden Zinsen dämpfend auf eine Anpassung der Diskontsätze und damit auf die Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften wirken wird, bleibt offen. Bei anspruchsvolleren gewerblichen Objekten lassen sich keine klaren Preistendenzen erkennen. Transaktionen werden verschoben oder finden zu Preisen statt, die aus Sicht von Intershop das inhärente Risiko nicht oder nur unzureichend berücksichtigen.

Im Fokus der Bemühungen von Intershop stand deshalb erneut die Entwicklung des eigenen Portfolios. Veräussert wurden nach Fertigstellung alle Eigentumswohnungen und Ateliers des Promotionsprojektes «eden7» sowie einige früher erstellte Tiefgaragenparkplätze. Der Gewinn vor Steuern liegt mit mehr als CHF 11 Mio. über den Erwartungen.

Schwerpunkte waren erneut die Vermietung sowie eigene Entwicklungen

Wie bereits im Vorjahr war die Reduktion der Leerstände eines der wesentlichsten operativen Ziele. Kontinuierliche, möglichst langfristige gesicherte Mieteinnahmen sind für viele Investoren von grosser Bedeutung, wenn sie sich für indirekte Immobilienanlagen entscheiden. Erfreulicherweise konnten erneut verschiedene Vermietungserfolge verzeichnet werden, und ein im Vorjahr unterzeichneter Mietvertrag hat durch die Genehmigung durch den Zürcher Regierungsrat Rechtskraft erhalten. Gesamthaft reduzierte sich die Leerstandsquote spürbar von 11.0% per 31.12.2017 auf 9.7%.

Der zweite Schwerpunkt lag auf den Entwicklungsprojekten. Beim Gestaltungsplan für das Areal «AuPark» in Wädenswil wurde ein weiterer Meilenstein erreicht. Der Kantonsrat stimmte der Gründung einer Mittelschule in Wädenswil im April 2018 ohne Gegenstimme zu. Die Planungsarbeiten für eine Umnutzung der Liegenschaft an der Römerstrasse in Baden gehen programmgemäss voran. Und auch das Projekt «Albanteichpromenade» in Basel mit der Verdichtung der Hochhäuser und dem Ersatz der Mehrfamilienhäuser verläuft planmässig.

Für die geplante Aufstockung der Rue de Lausanne 42/44 in Genf wurden zusätzliche Abklärungen notwendig, so dass die Vergabe der Bauarbeiten voraussichtlich im Herbst dieses Jahres stattfinden kann. Des Weiteren schreiten die Sanierungsarbeiten am «Gebäude S» auf dem Arova-Areal in Flurlingen voran.

Organisation

Anlässlich der 55. ordentlichen Generalversammlung am 28. März 2018 trat Dr. Michael Dober nicht mehr zur Wiederwahl an. An seiner Stelle wurde Ernst Schaufelberger in den Verwaltungsrat und den Vergütungsausschuss gewählt. Wiedergewählt wurden sowohl Dieter Marmet als Präsident als auch Charles Stettler.

Ausblick

Die Wirtschaft läuft, insbesondere in Nordamerika, aber auch in Europa, rund, was auf dem Arbeitsmarkt zu ersten Engpässen geführt hat und potenziell zu höheren Lohnforderungen und damit zum Anstieg der Teuerung führen könnte. Nachdem die US-Notenbank Fed die Zinsen schon mehrfach erhöht hat, scheinen nun auch in Europa, zumindest auf mittlere Frist, Zinserhöhungen wahrscheinlich.

Wie direkt steigende Zinsen den Diskontsatz zur Marktwertbestimmung erhöhen und inwieweit ein solcher Anstieg durch teuerungsbedingte Mietertragssteigerungen kompensiert würde, ist schwer abzuschätzen. Die positive Wirtschaftsentwicklung hat jedoch zu einer gewissen Stimulierung der Nachfrage nach gewerblichen Flächen geführt; die hohe Produktion an neuen Gebäuden verhindert hingegen vorerst eine spürbare Entspannung bei der Vermietung.

Trotzdem erwartet Intershop im zweiten Semester einen weiteren leichten Rückgang der Leerstandsquote. Da ein grösserer Mieter seine Flächen im Verlauf des ersten Semesters 2019 verlassen wird, wird sich die Leerstandsquote allerdings auf Jahressicht voraussichtlich wieder auf deutlich über 10% erhöhen. Intershop wird den Transaktionsmarkt weiterhin genau verfolgen

und Akquisitionsmöglichkeiten wahrnehmen, wenn sich damit nachhaltig Mehrwerte erarbeiten lassen. Intershop beabsichtigt aber auch, den aktuellen Verkaufsermarkt zu nutzen, um Liegenschaften zu veräussern, deren Entwicklung abgeschlossen ist und dadurch die erarbeiteten Mehrwerte zu realisieren.

Der Einfluss der Neubewertung der Liegenschaften per Ende des laufenden Jahres kann nicht abgeschätzt werden. Unter dessen Ausschluss erwartet Intershop erneut einen erfreulichen operativen Abschluss, der die Beibehaltung der attraktiven Dividendenpolitik ermöglichen sollte.



Dieter Marmet
Präsident des
Verwaltungsrats

Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer

Zürich, 22. August 2018

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1'000)

Aktiven	30.6.2018	31.12.2017
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	15'958	46'148
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	374	370
Sonstige kurzfristige Forderungen	4'183	463
Promotionsliegenschaften	7'574	16'975
Rechnungsabgrenzungen	2'284	1'498
Total Umlaufvermögen	30'373	65'454
Anlagevermögen		
Renditeliegenschaften	1'237'343	1'232'859
Entwicklungsliegenschaften	117'009	113'056
Übrige Sachanlagen	269	172
Immaterielle Anlagen	63	101
Latente Steuerguthaben	119	113
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen	1'330	1'255
Total Anlagevermögen	1'356'133	1'347'556
Total Aktiven	1'386'506	1'413'010
Passiven		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	150'828	23'850
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3'637	12'474
Steuerverbindlichkeiten	6'258	7'931
Kurzfristige Rückstellungen	1'153	1'278
Rechnungsabgrenzungen	26'195	25'382
Total kurzfristiges Fremdkapital	188'071	70'915
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	448'198	583'179
Derivative Finanzinstrumente	12'902	14'875
Latente Steuerverbindlichkeiten	124'005	122'171
Langfristige Rückstellungen	2'849	2'637
Total langfristiges Fremdkapital	587'954	722'862
Total Fremdkapital	776'025	793'777
Eigenkapital		
Aktienkapital	20'000	20'000
Kapitalreserven	6'035	6'047
Gewinnreserven	584'446	593'186
Total Eigenkapital	610'481	619'233
Total Passiven	1'386'506	1'413'010

Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	1. Sem. 2018	1. Sem. 2017
Liegenschaftsertrag	43'724	44'411
Erfolg aus Verkauf	12'119	1'118
Übriger Erfolg	2'026	2'057
Total betrieblicher Ertrag	57'869	47'586
Liegenschaftsaufwand	4'678	4'826
Personalaufwand	5'473	4'988
Administrativer Aufwand	1'431	1'464
Total betrieblicher Aufwand	11'582	11'278
Bewertungsveränderungen	595	61
Betriebsergebnis (EBIT)	46'882	36'369
Finanzertrag	82	2'076
Finanzaufwand	-6'294	-7'001
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern	40'670	31'444
Ertragssteuern	-7'991	-2'066
Reingewinn	32'679	29'378
Reingewinn pro Aktie (CHF)	16.35	14.69

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 2019

Donnerstag, 4. April 2019
Cigarettenfabrik Eventhalle 268
Sihlquai 268, 8005 Zürich

Berichterstattung

Bilanz-Medienkonferenz	28. Februar 2019
Halbjahresbericht 2019	29. August 2019

Anlageprodukte

	Valorenummer	Ticker-Symbol	Steuerwert
Namenaktie	27'377'479	ISN	CHF 487.00
1.5% Obligationenanleihe 2014–2019	23'483'367	ISH14	101.64
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023	27'577'643	ISH15	103.90

Investor Relations

Cyryll Schneuwly
Thomas Kaul

Dieser Kurzbericht ist ein Auszug aus dem Halbjahresbericht 2018, der auf www.intershop.ch verfügbar ist.
Rechtliche Relevanz hat ausschliesslich der vollständige Halbjahresbericht 2018.