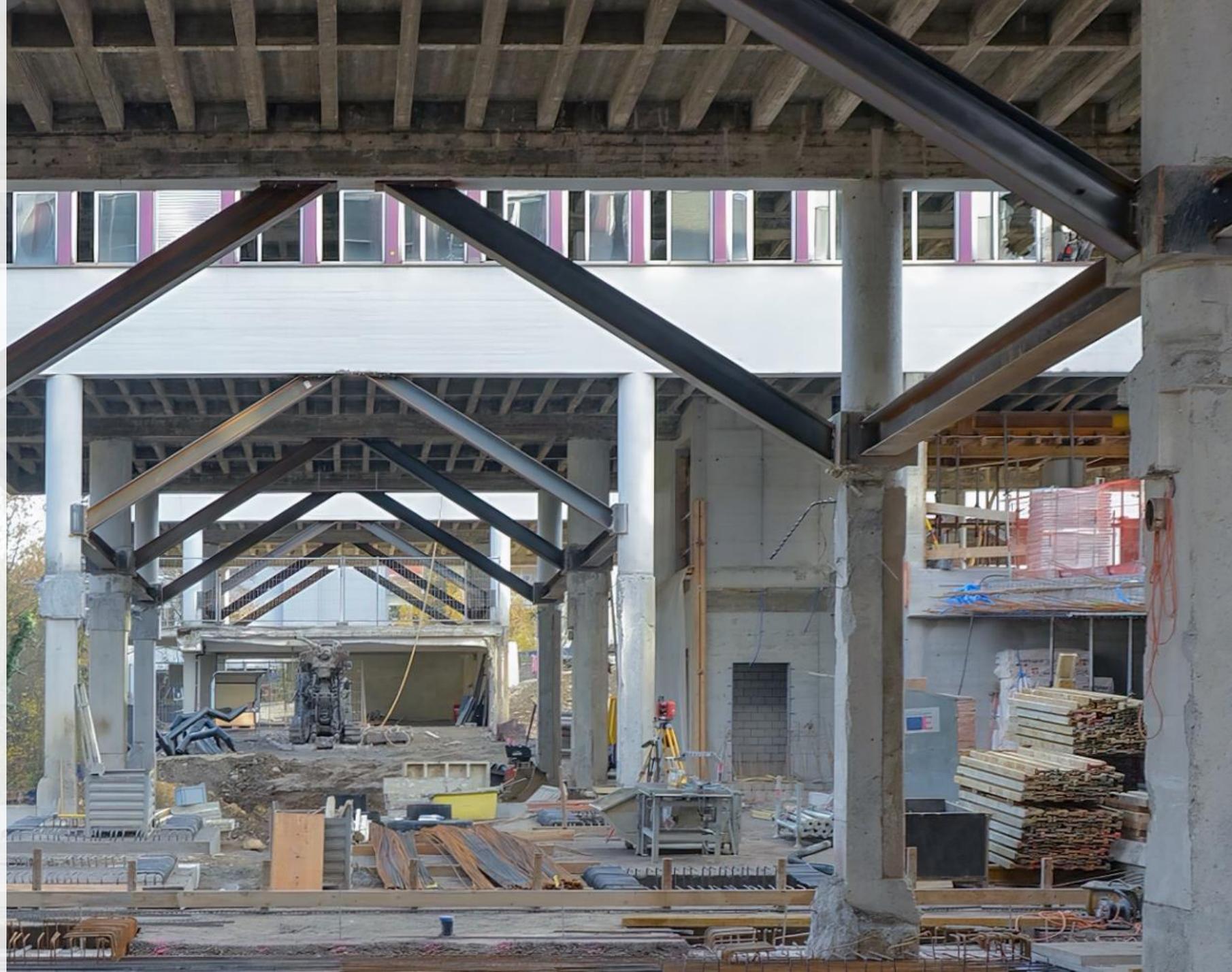
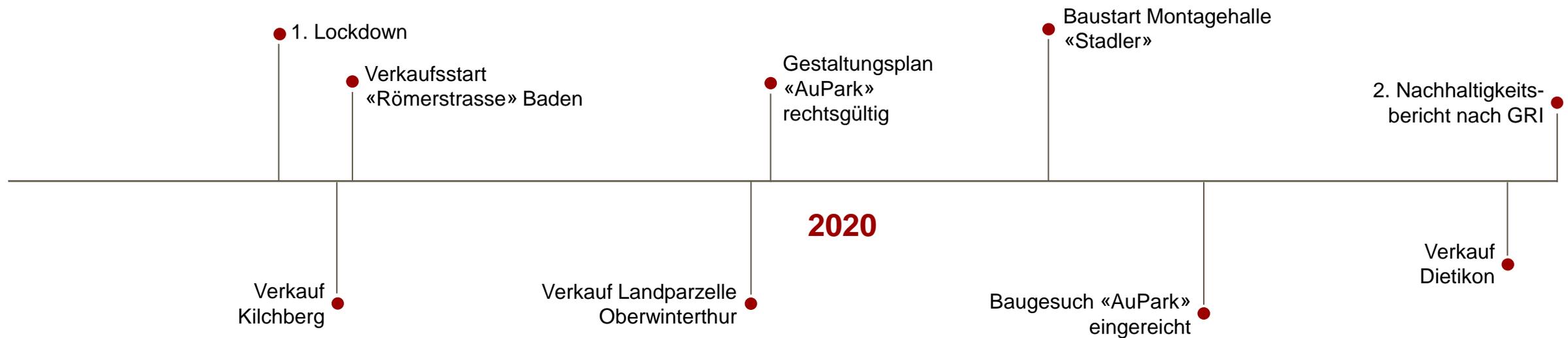


Präsentation des
Geschäftsergebnisses
der Intershop Holding AG

2020

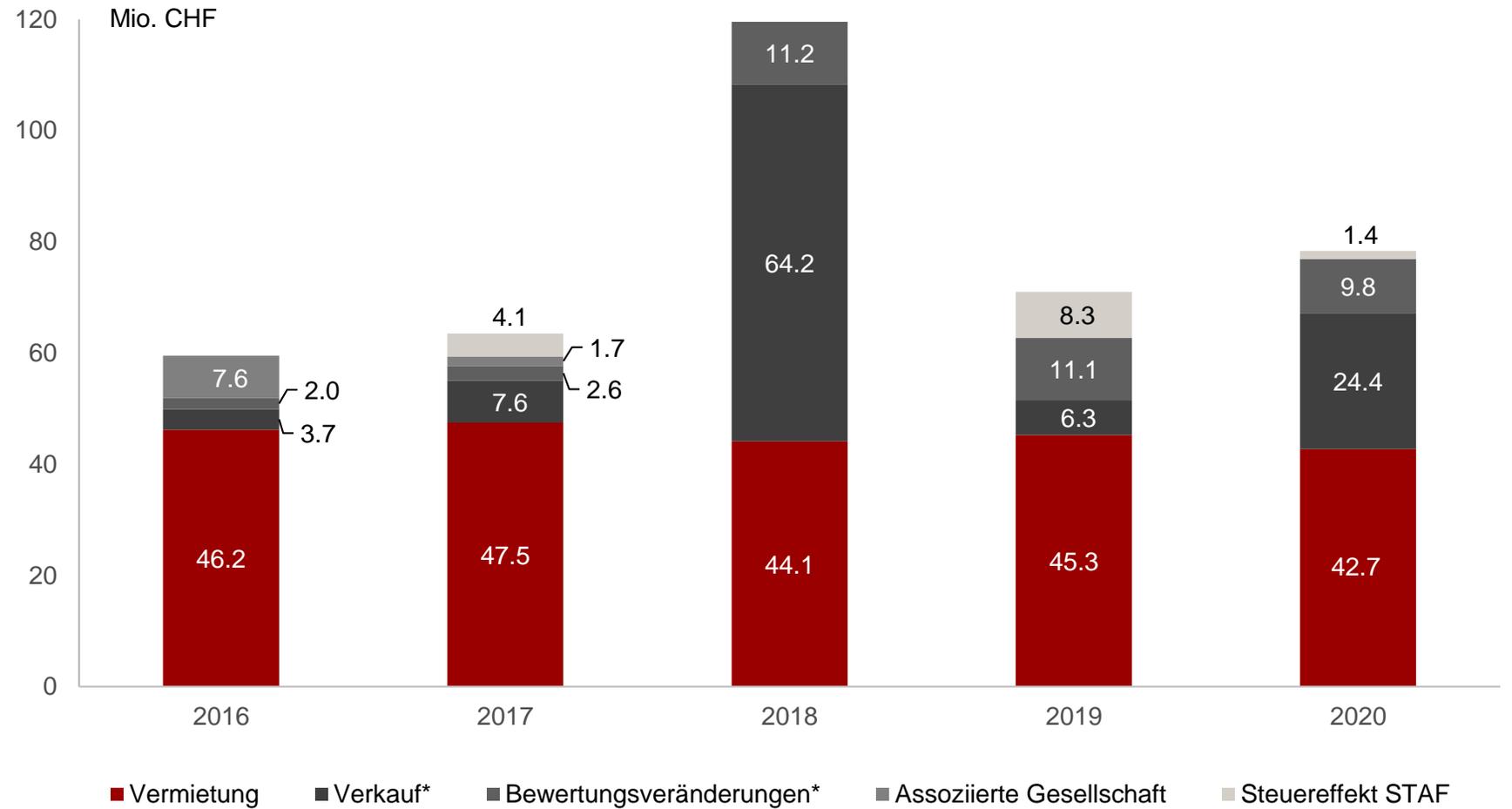


Wichtige Ereignisse 2020





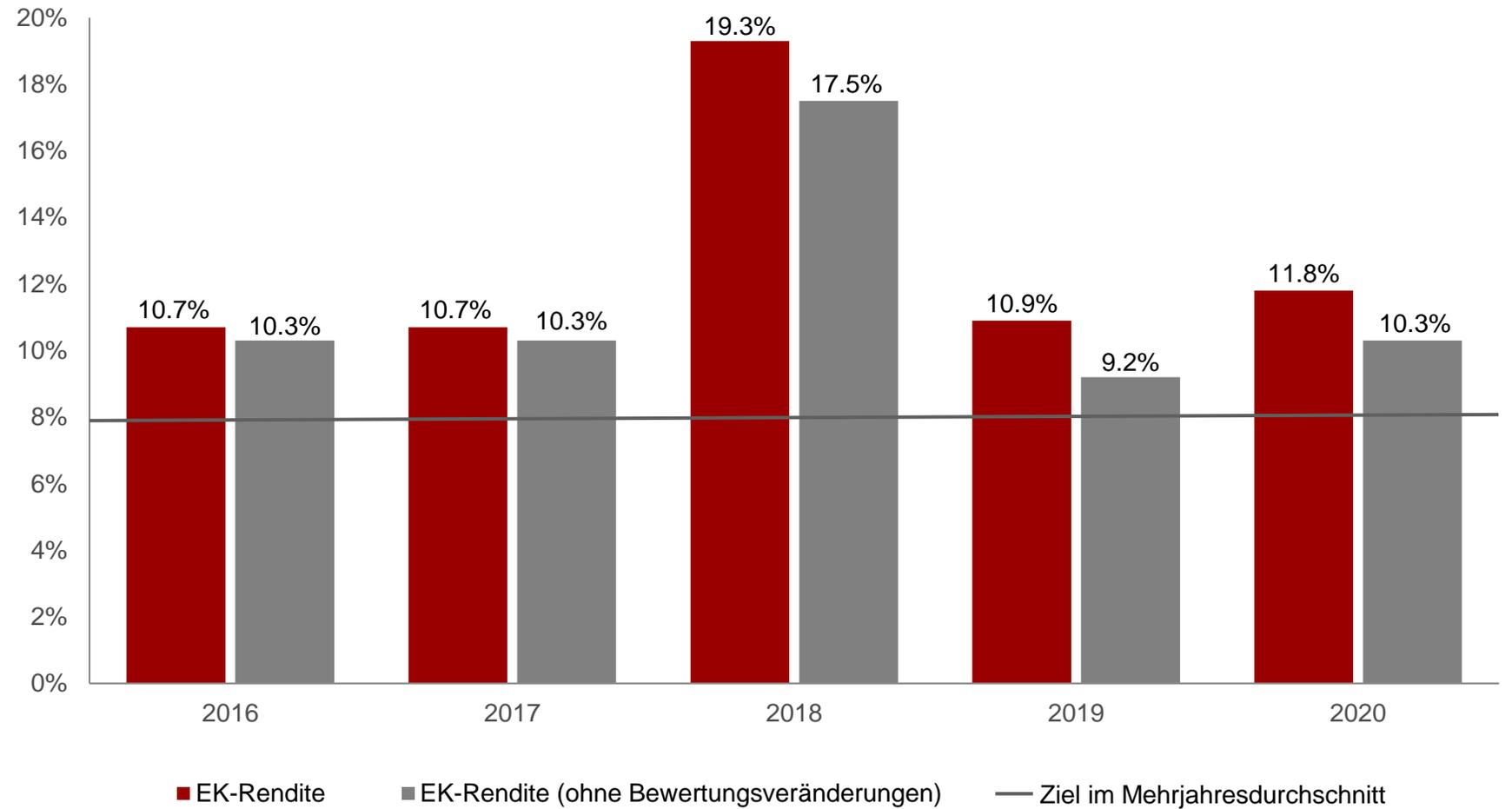
Substanzieller Gewinn aus Verkäufen



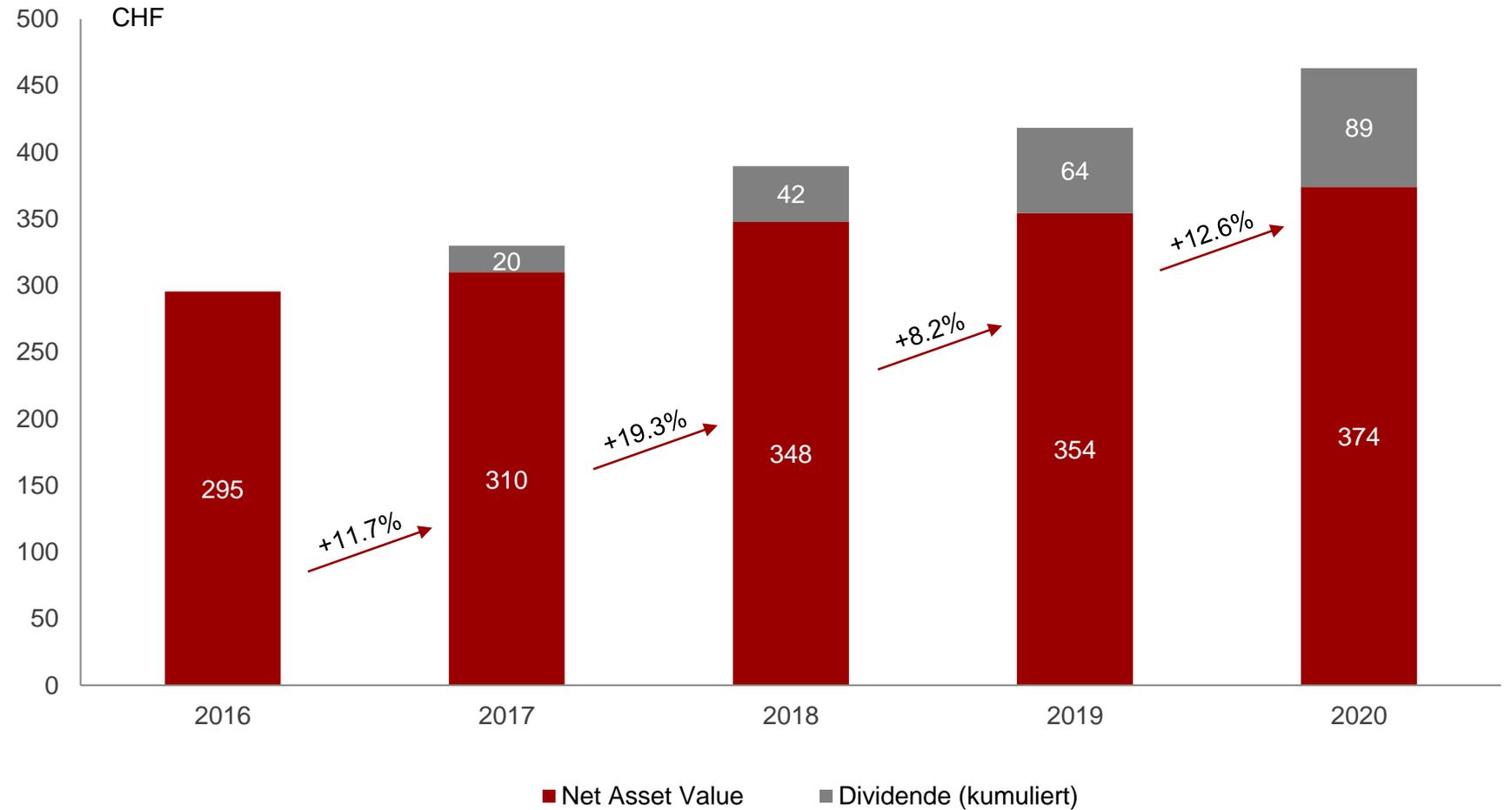
* Latenter Steueraufwand anhand des effektiven Steuersatz je Liegenschaft



Unverändert hohe Eigenkapitalrentabilität

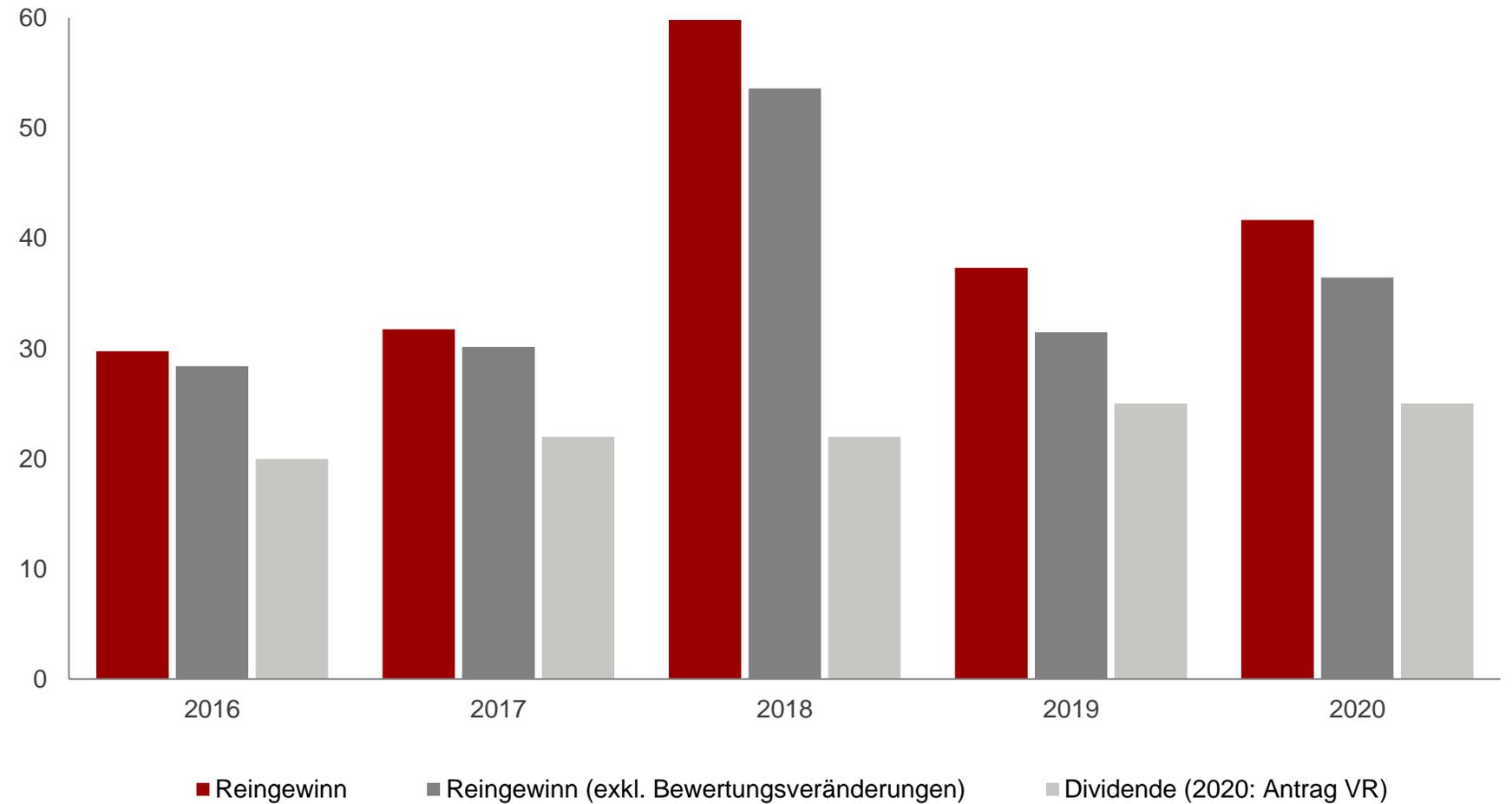


Deutliches Wachstum des NAV trotz Dividendenerhöhungen



Innerer Wert (NAV) zuzüglich
Dividenden steigt um 57%
innerhalb von 4 Jahren

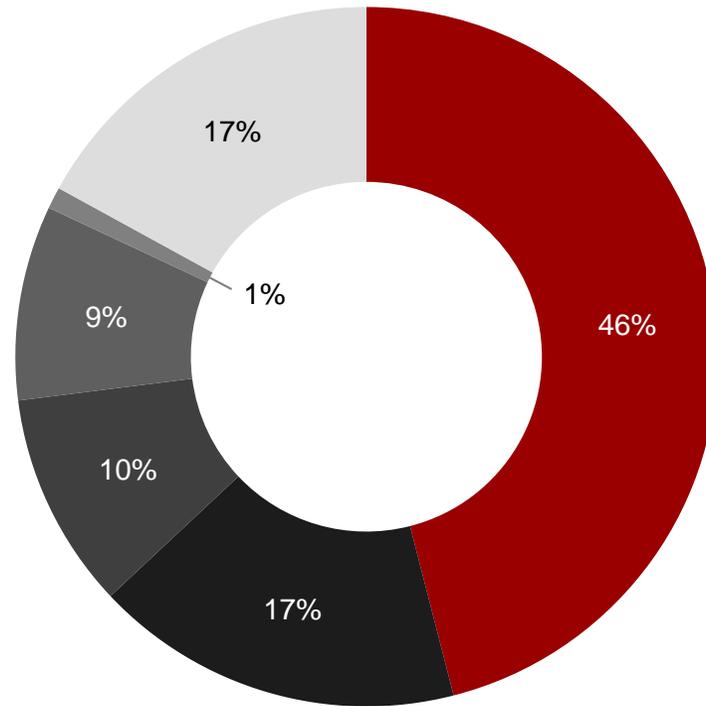
Dividende deutlich tiefer als Reingewinn ohne Bewertungsveränderungen



Trotz Erhöhungen der Dividende liegt diese unverändert deutlich unter dem Gewinn ohne Bewertungsveränderungen

Unverändert breites Aktionariat

31.12.2020



- Family Offices, sonstige juristische Personen
- Pensionskassen, Vorsorgeeinrichtungen, Versicherungen
- Banken, Fonds, Investmentgesellschaften
- Natürliche Personen
- Verwaltungsrat / Management
- Dispo-Bestand

1'089 Aktionäre eingetragen

98% der stimmberechtigten Aktien werden von Aktionären mit Domizil in der Schweiz gehalten

Stabiles Kernaktionariat per 31.12.2020

35.3%

Patinex AG, Wilen
(Martin und Rosmarie Ebner)

3.8%

AXA Leben AG, Winterthur

3.5%

Relag Holding AG, Hergiswil

3.3%*

BlackRock Inc., N. Y., USA

3.2%

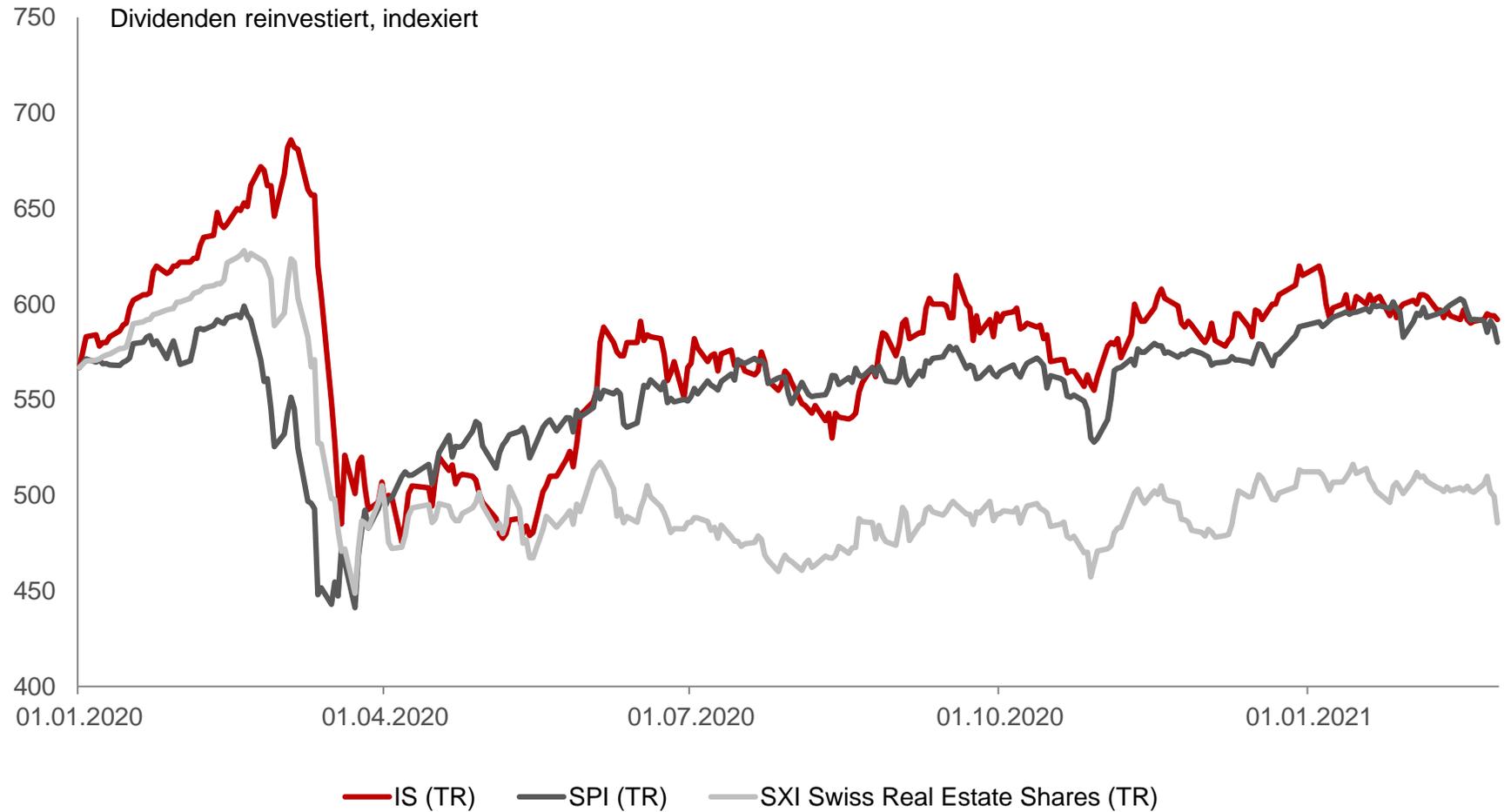
Hansjörg Graf, Wollerau

24.09.2020:

Überschreitung
der Schwelle von 3%

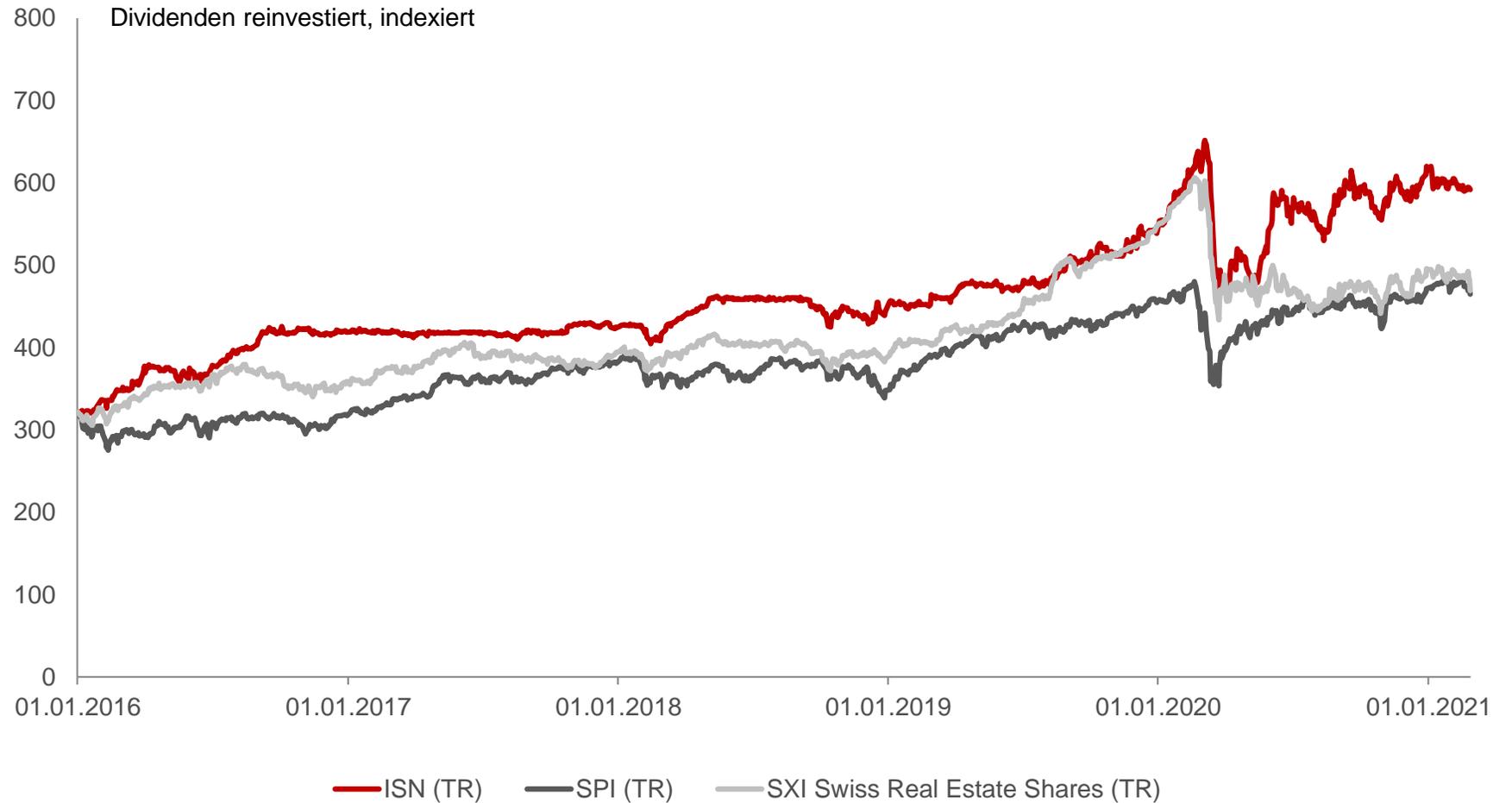
* Gemäss Offenlegung am 24.09.2020

Intershop-Aktie im Berichtsjahr mit Total Return von 12.9%



Mit einem Total Return von 12.9% liegt die Performance der Intershop-Aktie deutlich über dem Referenz-Index

Langfristige Aktienperformance ebenfalls überdurchschnittlich



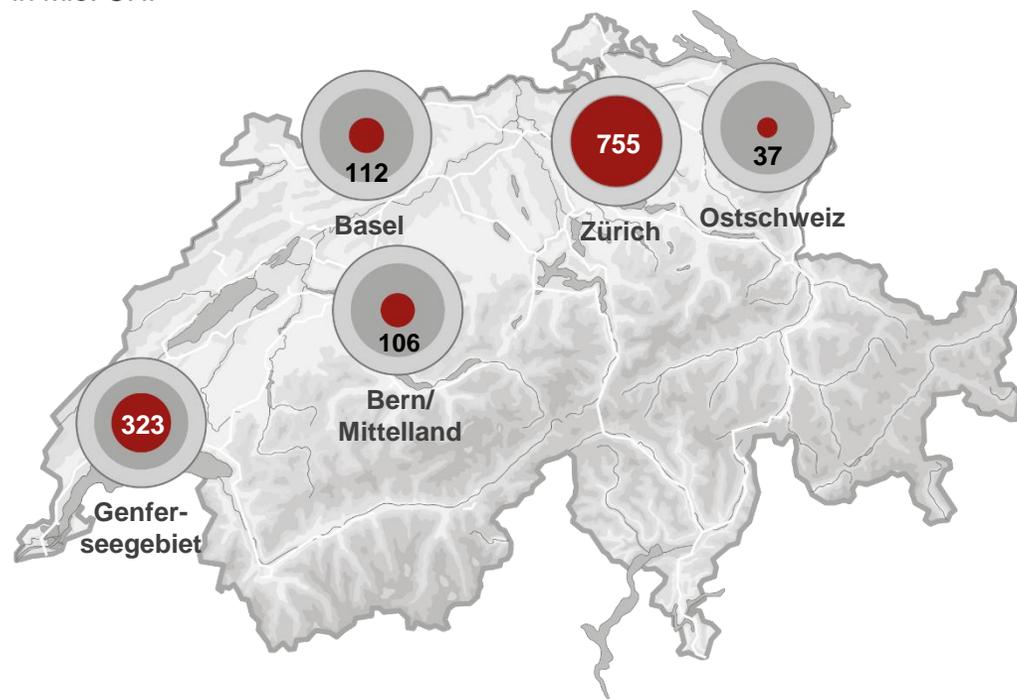
Im Mehrjahresvergleich unverändert
bessere Entwicklung als der
Referenz-Index und SPI



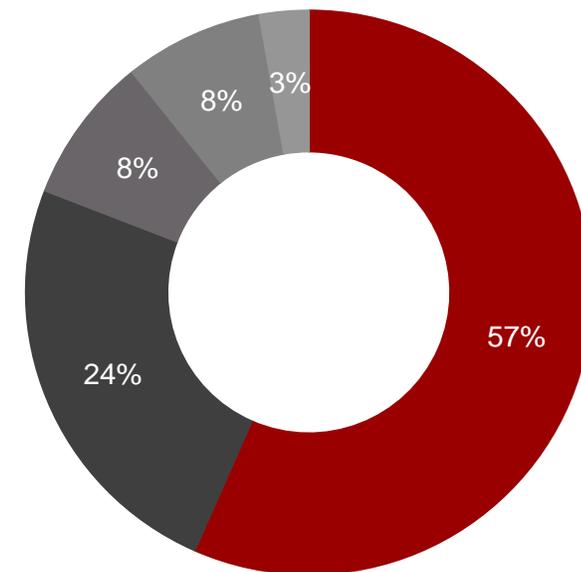
Diversifiziertes Portfolio mit Schwerpunkt in der Region Zürich

Wert des Immobilienportfolios per 31.12.2020

in Mio. CHF



in %



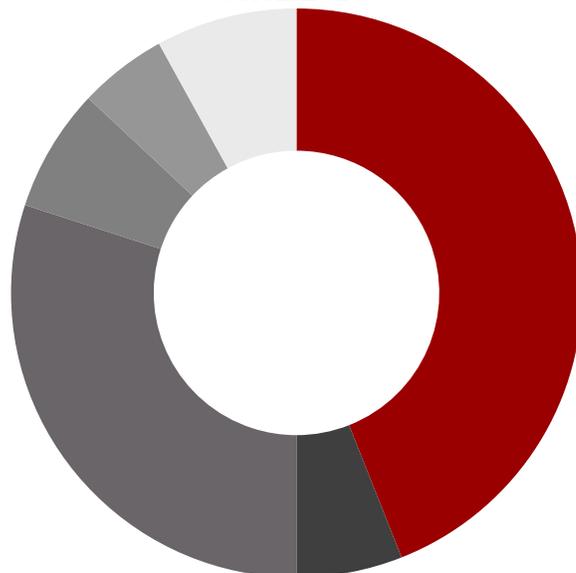
- Grossraum Zürich
- Genferseegebiet
- Basel
- Bern/Mittelland
- Ostschweiz



Diversifikation bezüglich Nutzungsarten und Mietermix weitgehend unverändert

Nutzungsarten

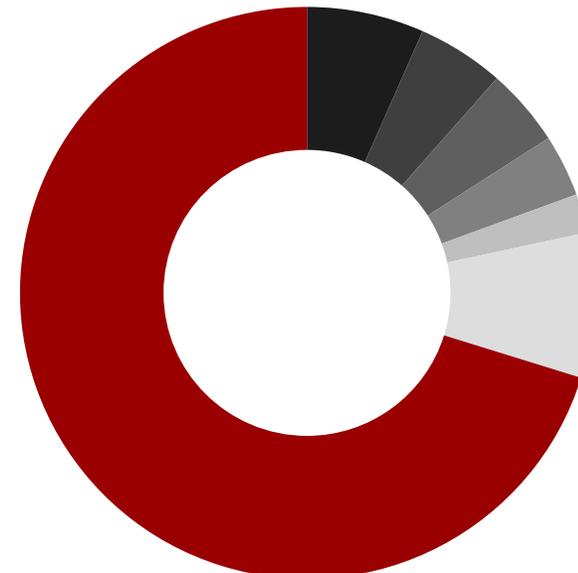
31.12.2020*



■ Büro	44%
■ Bildungswesen	6%
■ Gewerbe, Logistik	30%
■ Detailhandel, Gastronomie	7%
■ Wohnen	5%
■ Parking	8%

Mietermix

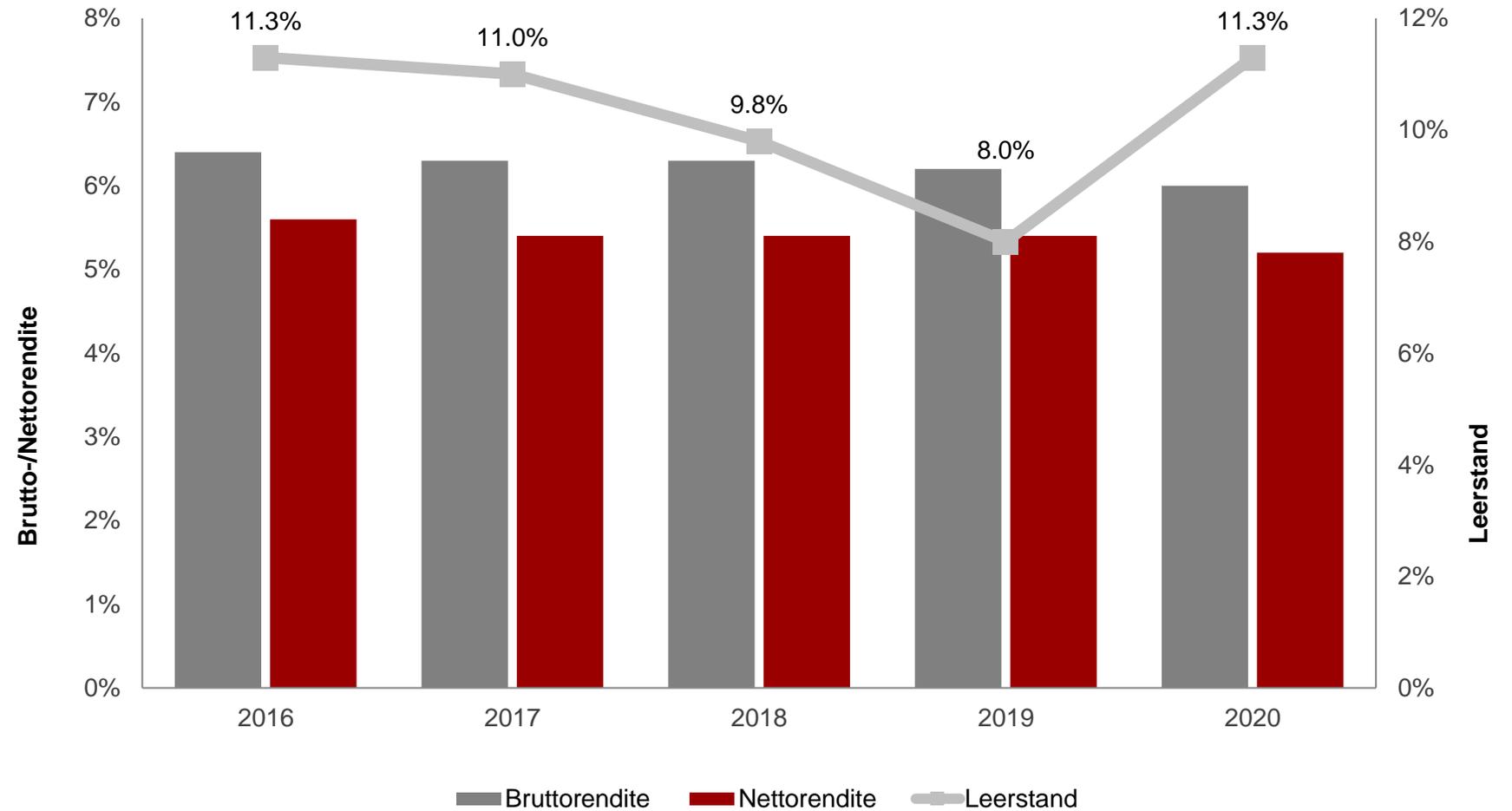
31.12.2020*



■ Kanton Waadt	6.6%
■ Kanton Zürich	4.9%
■ Sauvin Schmidt	4.4%
■ Migros	3.5%
■ Oertli Werkzeuge	2.2%
■ Mieter 6 - 10	8.2%
■ restl. Mieter	70.2%

* stichtagsbezogen

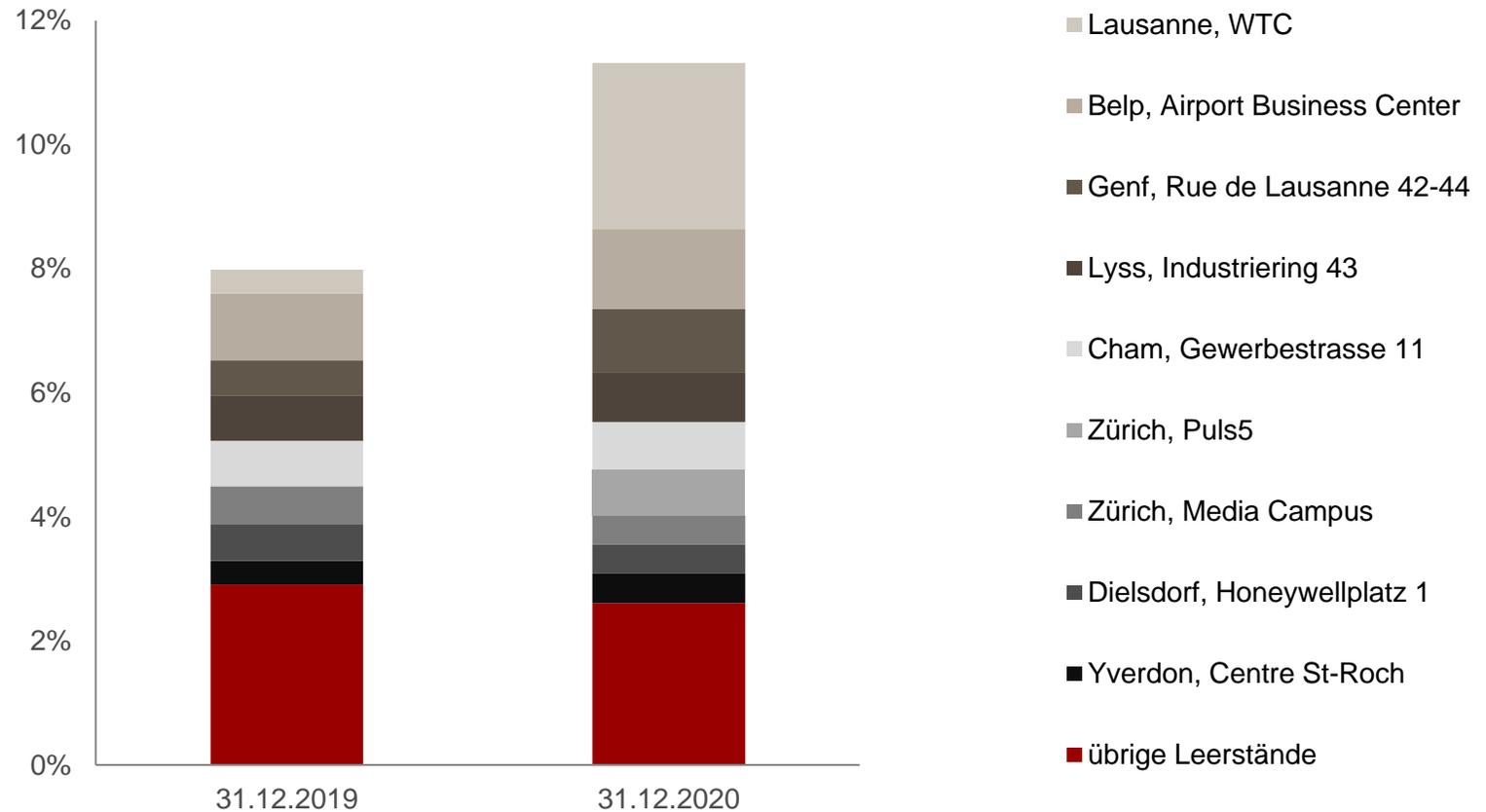
Hohe Rentabilität trotz gestiegener Leerstandsquote



Trotz Covid-19 Einfluss von rund 10 Basispunkten unverändert ausserordentlich renditestarkes Portfolio

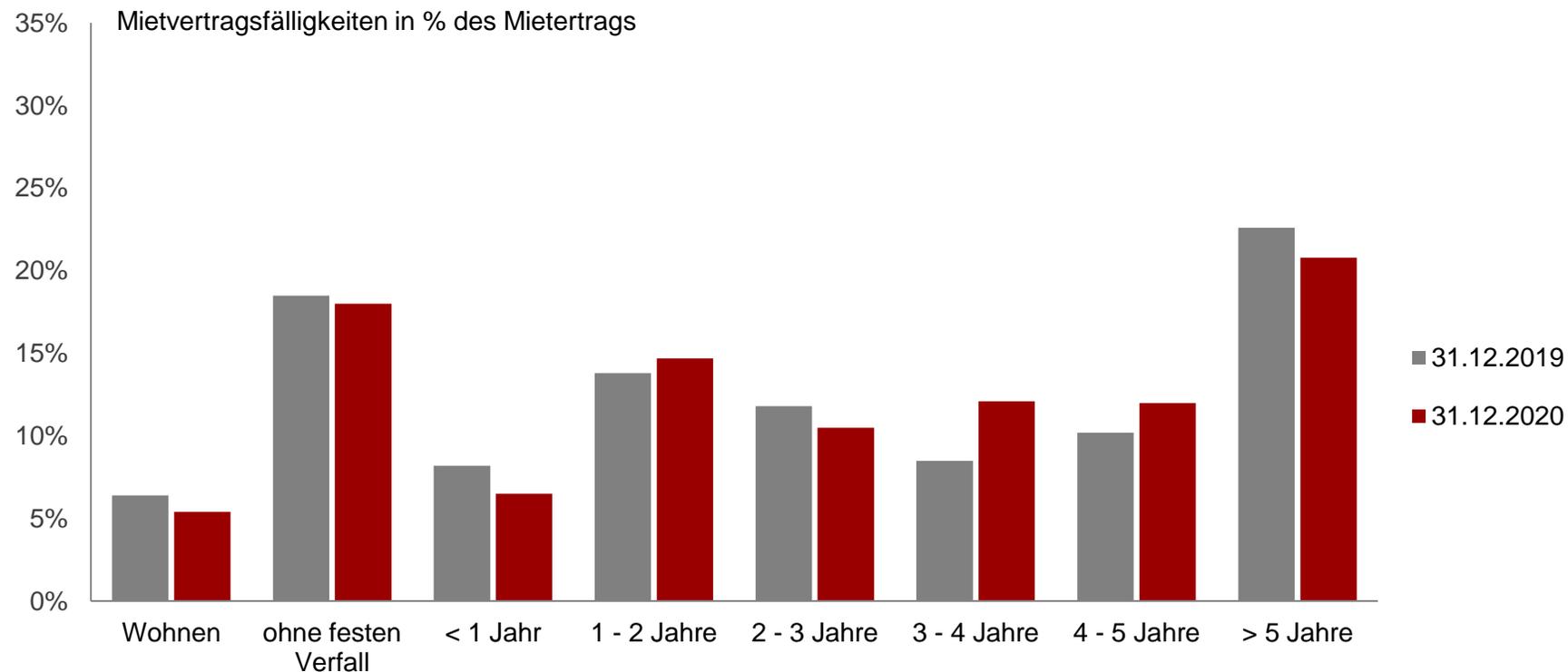


Höhere Leerstände im WTC und bei Wohnobjekten in Sanierung





Deutliche Verlängerung der durchschnittlichen Vertragslaufzeit



		2019	2020
Ø Laufzeit aller Verträge (WAULT*)	Jahre	3.6	4.6
Ø Laufzeit der befristeten Verträge	Jahre	4.3	5.4

* Gemäss SFAMA ohne Wohnen und Parkplätze; unbefristete Verträge mit 6 Monaten Laufzeit

Verkauf – Kilchberg, Schlossmattstrasse 9



Überblick

Sollmiete:	CHF 0.72 Mio.
Mietfläche:	1'998 m ²
Grundstückfläche:	Baurecht
Erstellungsjahr:	2015/2016

Highlights

Überbauung von drei Mehrfamilienhäusern mit 18 Wohnungen gehobenen Standards

Verkauft per 31.3.2020

Verkauf – Landparzelle Industriepark Oberwinterthur–Neuhegi



Überblick

Verkaufspreis: CHF 12.2 Mio.

Grundstückfläche: 16'325 m²

Erwerbsjahr: 2012

Highlights

Nach Abschluss der Erschliessungsarbeiten wurde die Parzelle von einer Datacenter-Betreiberin erworben

Sie verfügt über ein Kaufrecht für weitere rund 11'500 m² Land

Verkauft per 29.6.2020

Verkauf – Dietikon, Lagerstrasse 8-10

Überblick

Sollmiete:	CHF 2.46 Mio.
Mietfläche:	16'012 m ²
Grundstückfläche:	15'965 m ²
Erwerbsjahr:	2009

Highlights

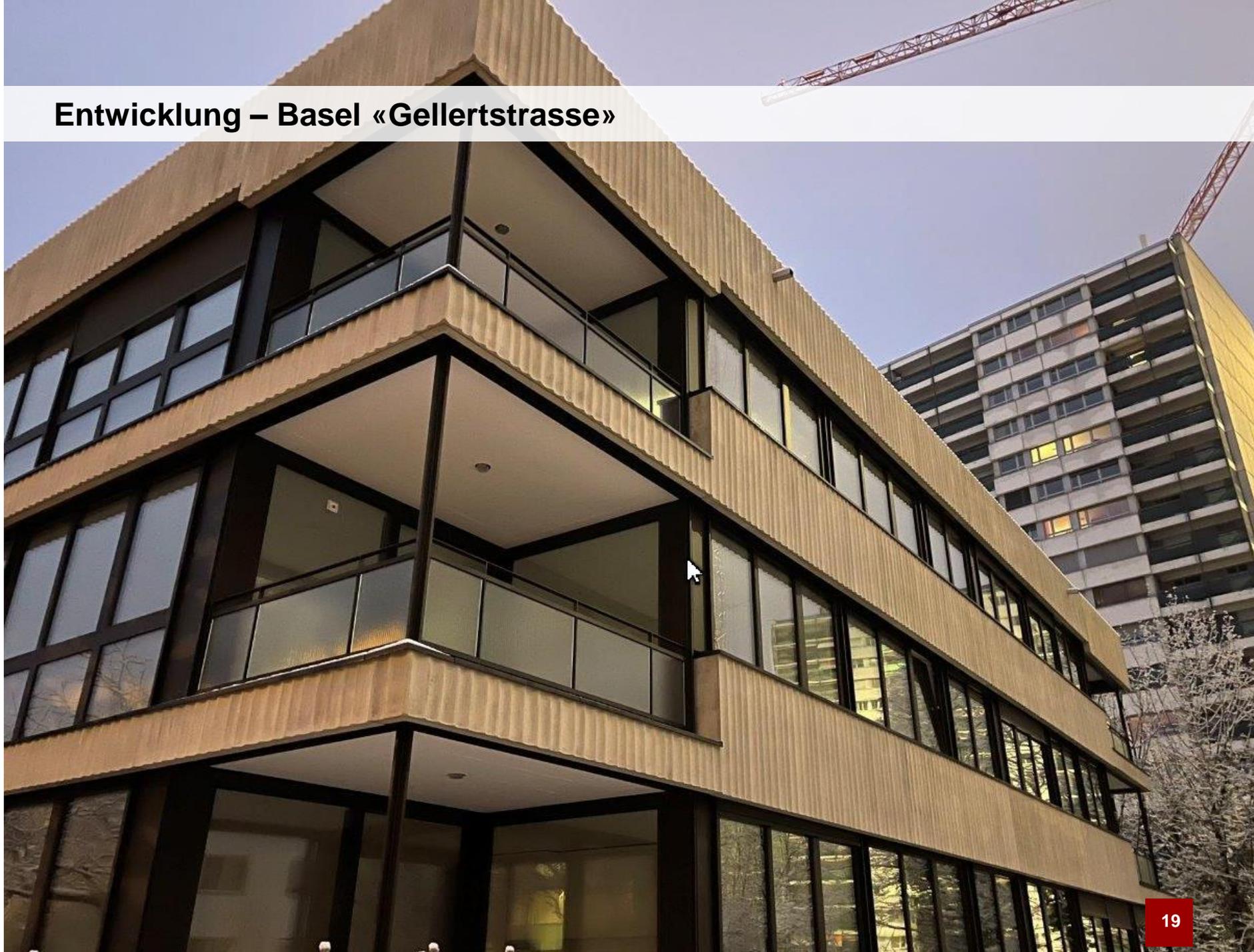
Erwerb während Finanzkrise
als Sale-and-Leaseback-
Transaktion

Aufteilung Mietvertrag auf
zwei solvente Mieterinnen

Verkauft per 18.12.2020



Entwicklung – Basel «Gellertstrasse»



Baubeginn der 30 Wohnungen
im Stockwerkeigentum im Juni 2019

Aktuell sind 27 Wohnungen
verkauft und 3 reserviert

Übergabe der Wohnungen
voraussichtlich im 2. Quartal 2021



Entwicklung – Baden, Römerstrasse 36 - 36c



Baustart für die 78 Wohnungen
im Stockwerkeigentum anfangs
2020

Aktuell sind 76 Wohnungen
verkauft und 1 ist reserviert

Bauvollendung im 2. Semester
2022 erwartet

Entwicklung – Au-Wädenswil «AuPark»



Rechtskraft des Gestaltungsplans
im Juli 2020 eingetreten

Baugesuch im November 2020
eingereicht

Frühestmöglicher Baubeginn im
Jahr 2022

ALBANTEICH-PROMENADE

Entwicklung – Basel «Albanteich-Promenade»

Planmässiger Baustart im
Herbst 2020

Nachhaltige Sanierung (SNBS)
bestehender Hochhäuser sowie
Erstellung von 64 neuen
Wohnungen

Bauvollendung im 2. Semester
2022 erwartet



Entwicklung – Genf, Rue de Lausanne 42 + 44

Nachhaltige Sanierung (SNBS)
sowie Aufstockung um drei Etagen

Hohe Nachfrage nach den 14
neu erstellten Wohnungen

Verzögerte Fertigstellung vor-
aussichtlich im Sommer 2021



Entwicklung – Industriepark Oberwinterthur – Neuhegi

STADLER



Baustart für Montagehalle im August 2020

Langjähriger Mietvertrag über gut CHF 1.2 Mio. p.a.

Die Bauvollendung wird Anfang 2022 erwartet

Entwicklung – Pfäffikon SZ, Talstrasse 35-37

Nachhaltige Sanierung (Minergie)
und Erstellung der Mehrmieter-
fähigkeit des Gebäudes

Grundausbau im Berichtsjahr
weitestgehend fertiggestellt

Mieterausbauten erfolgen im
Rahmen der Wiedervermietung





Rückläufiger Liegenschaftsertrag wegen Verkäufen

		2019	2020	Δ
Liegenschaftsertrag	Mio. CHF	82.8	79.7	-3.8%
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	7.4	33.4	
Übriger Erfolg	Mio. CHF	4.8	4.2	
Total betrieblicher Ertrag	Mio. CHF	95.0	117.3	
Liegenschaftsaufwand	Mio. CHF	8.9	9.3	4.3%
Personal- und Administrationsaufwand	Mio. CHF	13.8	13.8	
Total betrieblicher Aufwand	Mio. CHF	22.7	23.1	
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	16.6	13.4	
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	88.9	107.6	



Corona-Effekt auf Ertrag CHF 1.2 Mio.

Portfolio mit 7% Detailhandel und Gastronomie nicht stark exponiert

Partnerschaftliche Lösungen mit Mietern wurden umgesetzt

Fast 100 Vereinbarungen mit Mietern wurden unterzeichnet

Mietzinsstundungen oder Mietzinsermasse - abhängig von der Dauer und Schwere der Einschränkungen - in der Regel von ein bis zwei Monatsmieten während Lockdown

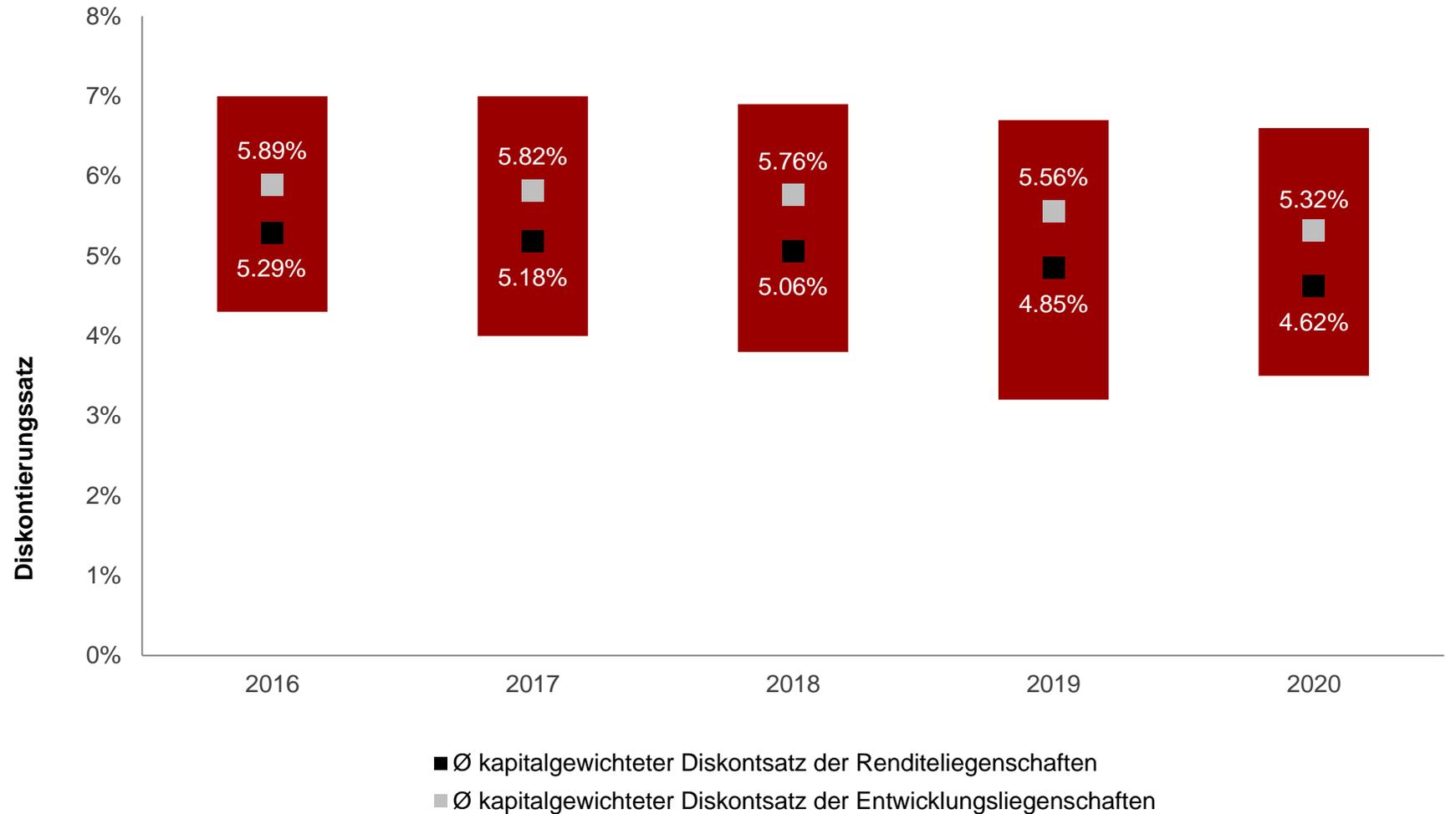
Effekt auf Ertrag

Mietzinsermasse von CHF 1.2 Mio. für 2020

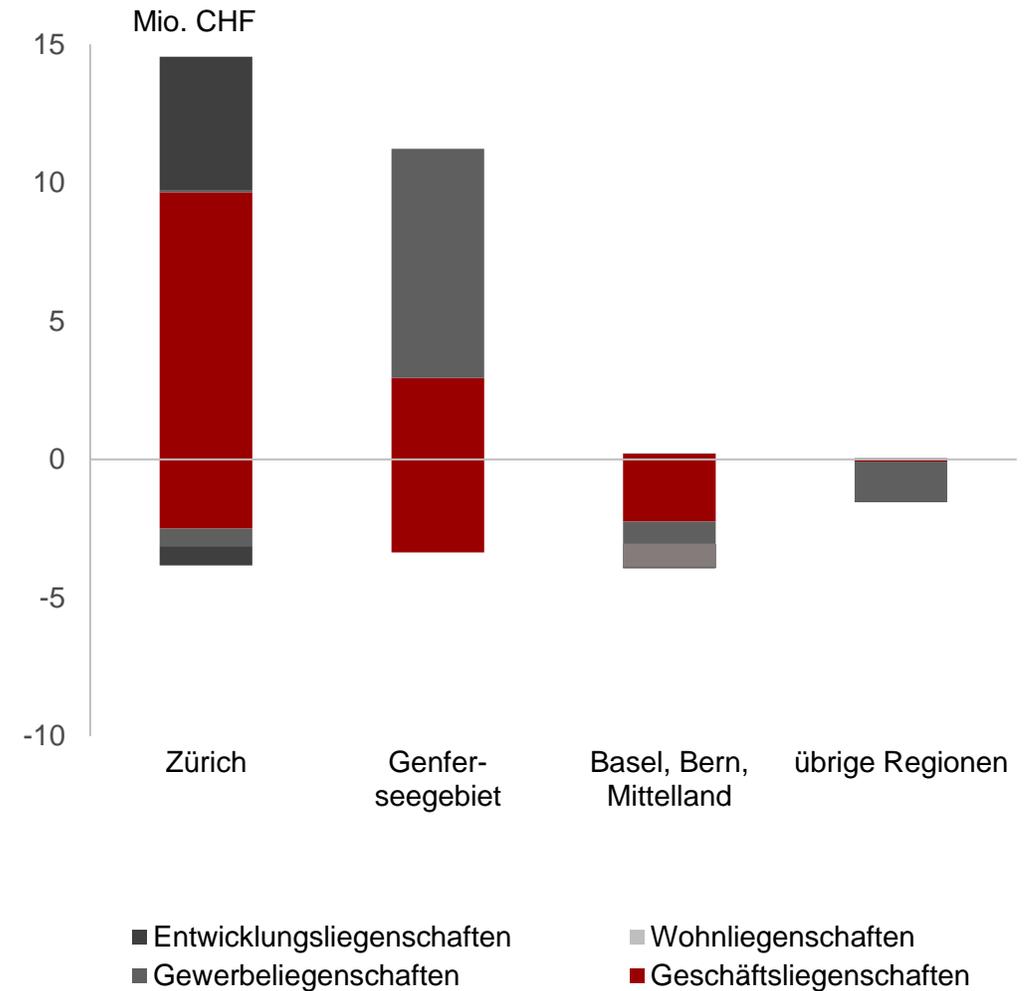
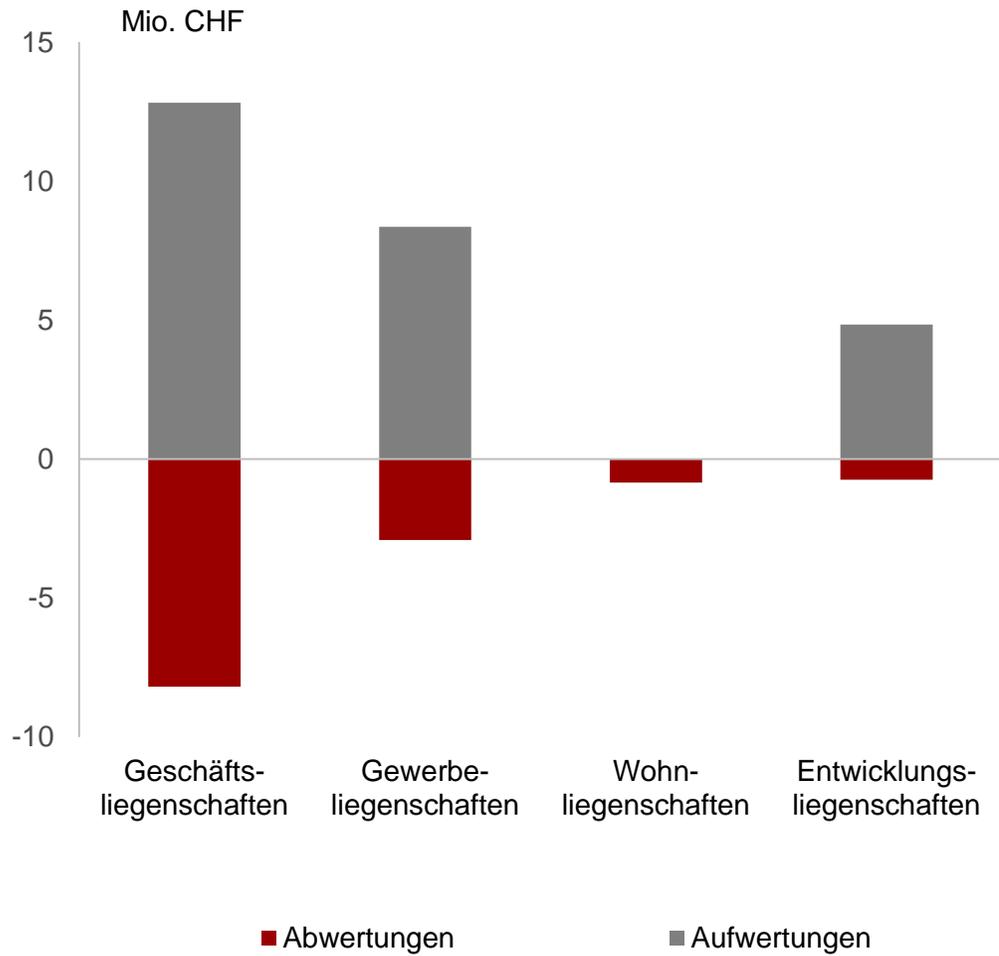
Effekt der bereits getroffenen Vereinbarungen für 2021 ca. CHF 0.3 Mio.



Ø der Diskontierungssätze der Renditeliegenschaften um 23 bp gesunken



Unterschiede in der Bewertung nach Liegenschaftsart und Region



Reingewinn aufgrund höherer Verkaufsgewinne gestiegen

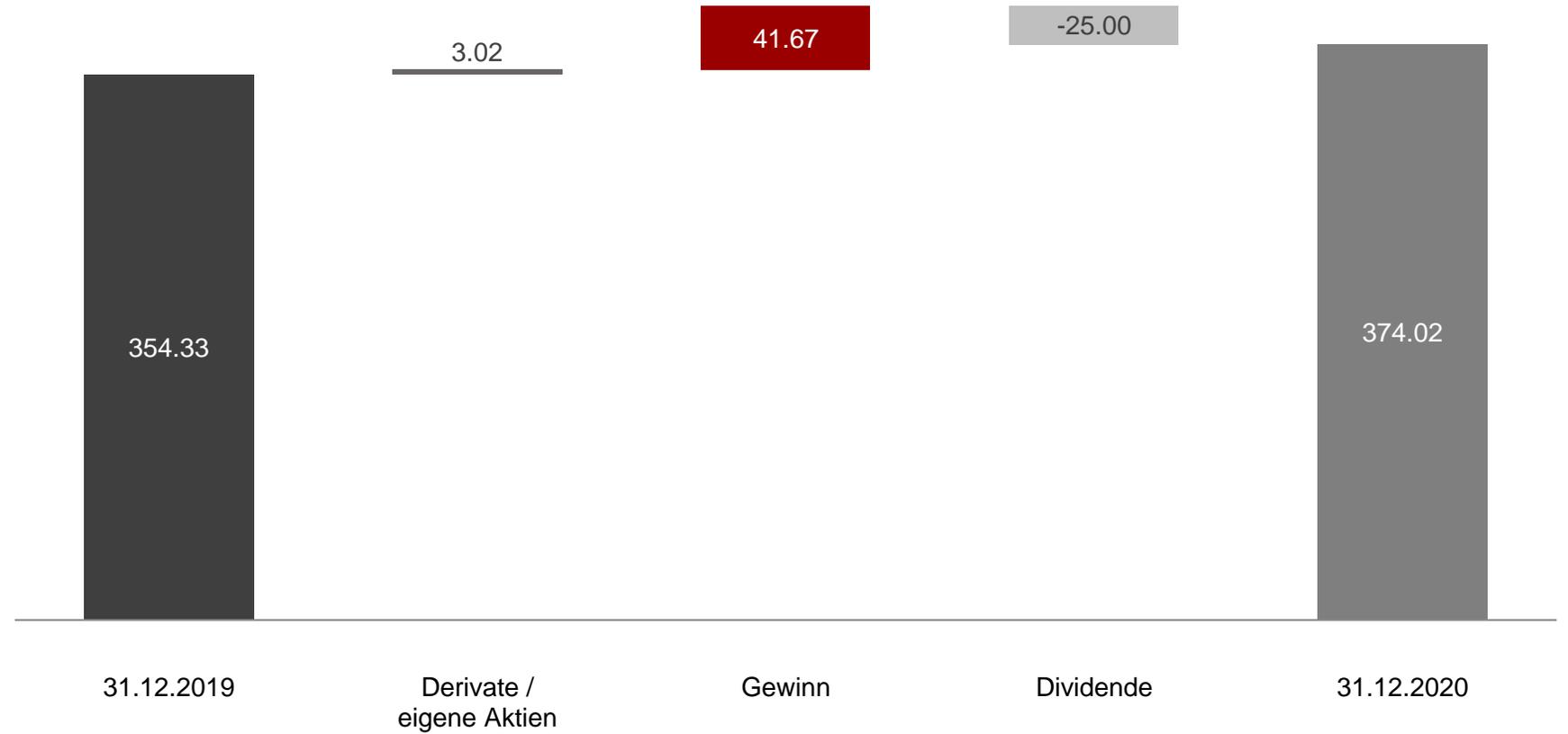
		2019	2020	Δ
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	88.9	107.6	
Finanzertrag	Mio. CHF	0.1	0.1	
Finanzaufwand	Mio. CHF	-9.9	-8.9	-10.0%
Ertragssteuern	Mio. CHF	-8.1	-20.4	
Reingewinn	Mio. CHF	71.0	78.4	10.3%
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	Mio. CHF	59.9	68.5	14.5%
Gewinn pro Aktie	CHF	37.33	41.67	11.6%
Gewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	CHF	31.47	36.44	15.8%

¹⁾ Unter Berücksichtigung latenter Steuern



Steigerung des NAV um 5.6% trotz hoher Ausschüttung

CHF

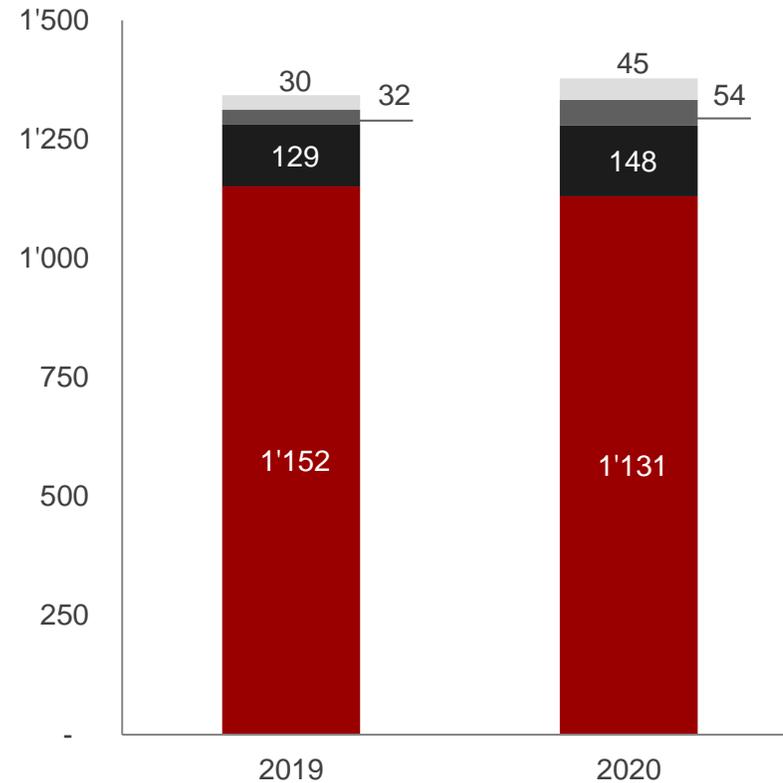




Stabiles Portfolio und Reduktion der Verschuldung

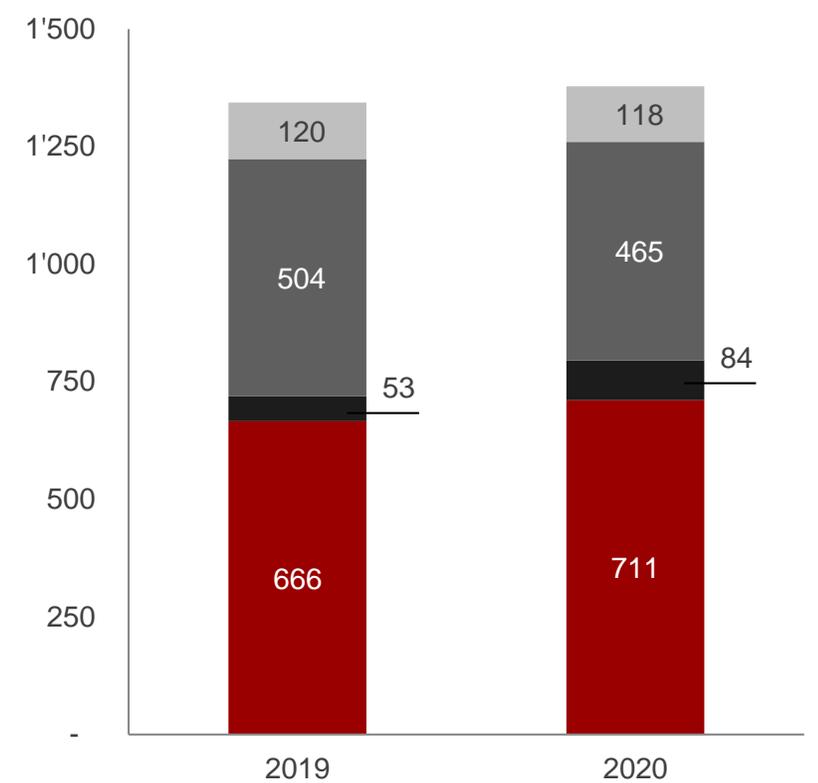
Mio. CHF

Aktiven



Mio. CHF

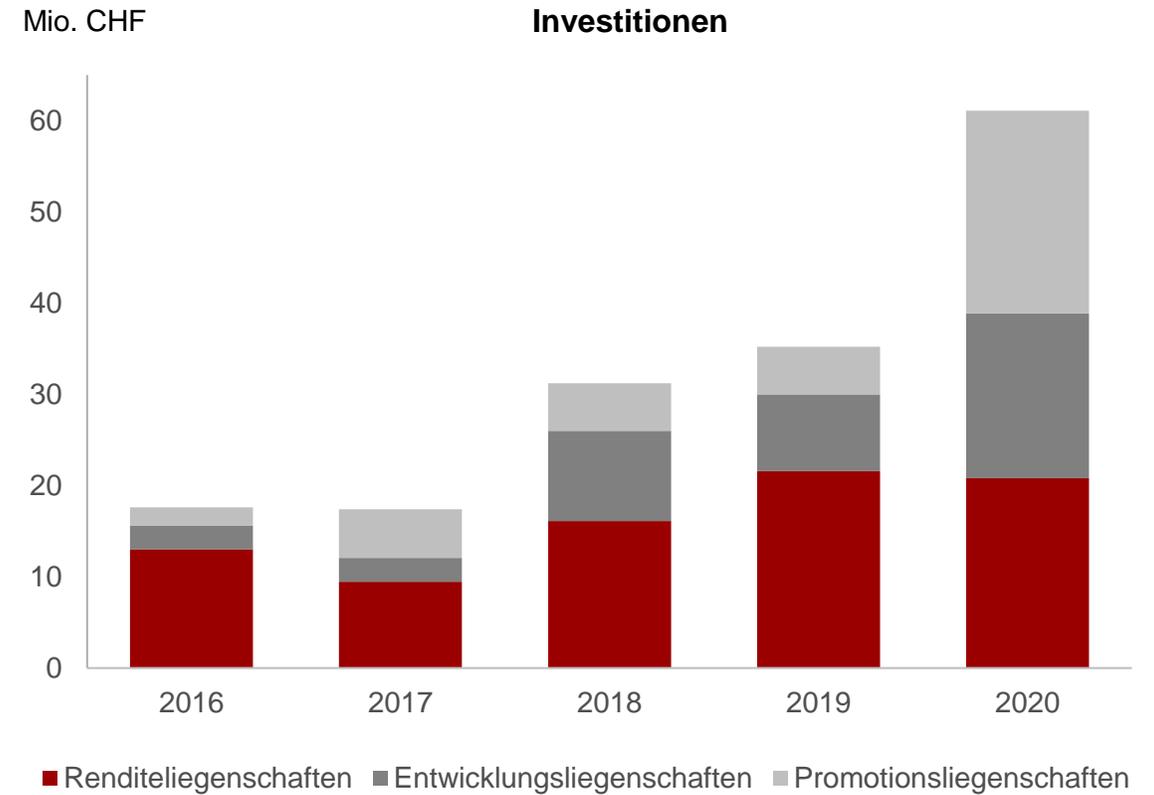
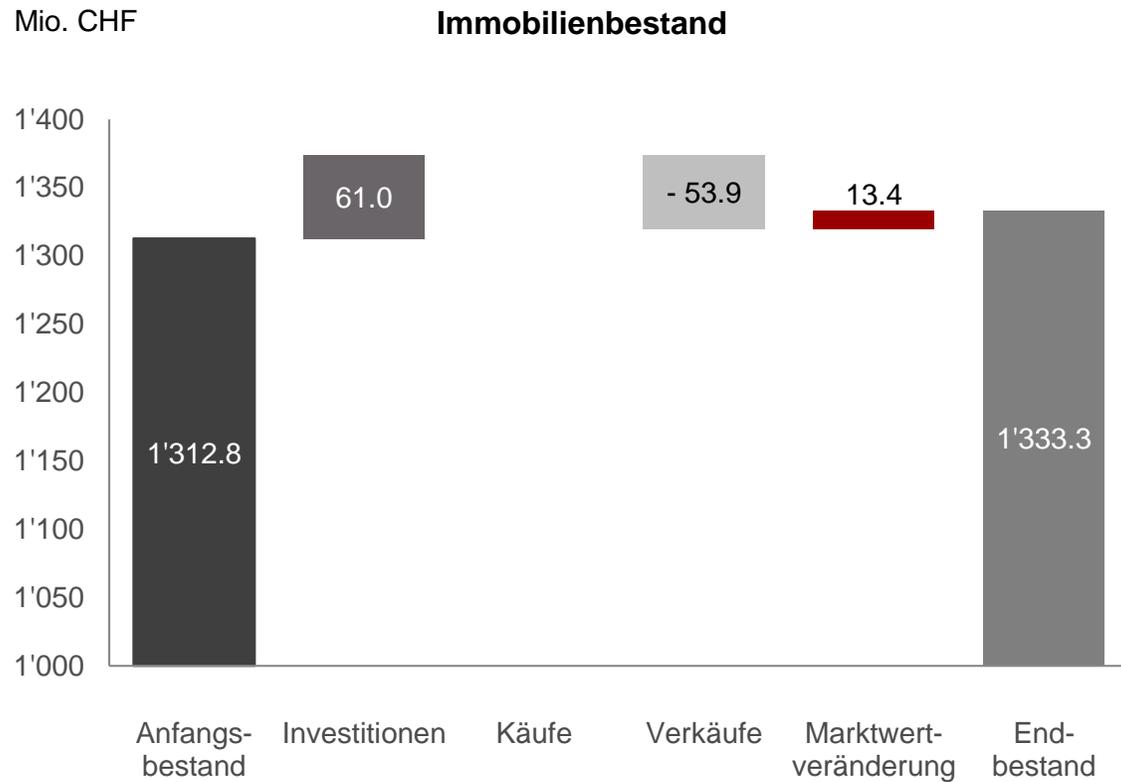
Passiven



- Liquidität und übrige Aktiven
- Promotionsliegenschaften
- Entwicklungsliegenschaften
- Renditeliegenschaften

- Rückstellungen und latente Steuerverbindlichkeiten
- Finanzverbindlichkeiten
- übrige Verbindlichkeiten
- Eigenkapital

Immobilienbestand erhöht sich durch Investitionen



Geplante Investitionen mit bedeutendem Mehrwertpotential

CHF

Renditeliegenschaften

Genf, Rue de Lausanne

2 Mio.

Basel, «Albanteich-Promenade»

60 Mio.

Bern, Hofweg/Dammweg

4 - 5 Mio.

Lausanne, WTC

30 - 40 Mio.

Zürich, «Media Campus»

> 100 Mio.

Gesamtinvestitionen

20 Mio.

60 - 70 Mio.

4 - 5 Mio.

30 - 40 Mio.

> 100 Mio.

Entwicklungsliegenschaften

Pfäffikon SZ, Talstrasse

3 Mio.

Oberwinterthur-Neuhegi, «Stadler»

13 Mio.

Wädenswil, «AuPark»

> 100 Mio.

Biel, Maurerweg

8 - 10 Mio.

Wohlen, Industriestrasse

6 - 8 Mio.

12 - 15 Mio.

15 Mio.

> 100 Mio.

8 - 10 Mio.

6 - 8 Mio.

Promotionsliegenschaften

Basel, «Gellertstrasse»

7 Mio.

Baden, «Römerstrasse»

43 Mio.

25 Mio.

60 - 70 Mio.

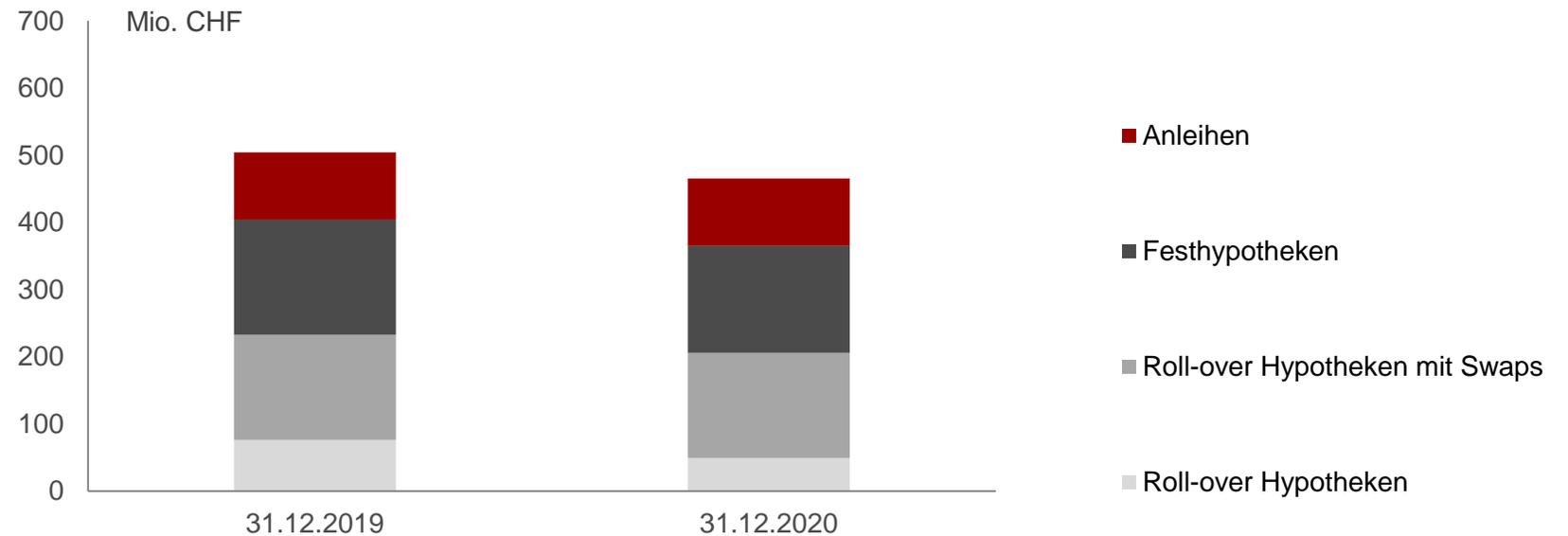
2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029

Yverdon, «Centre St-Roch», und St. Gallen, Oststrasse, noch nicht berücksichtigt

Sämtliche Angaben sind indikativ und hängen u.a. vom Zeitpunkt des Erhalts einer rechtsgültigen Baubewilligung ab

Eigenkapitalquote von 52%

		31.12.2019	31.12.2020
EK-Quote		49.6%	51.6%
Loan-to-value (LTV)		38.4%	34.9%
Verzinsliches Fremdkapital	Mio. CHF	504	465



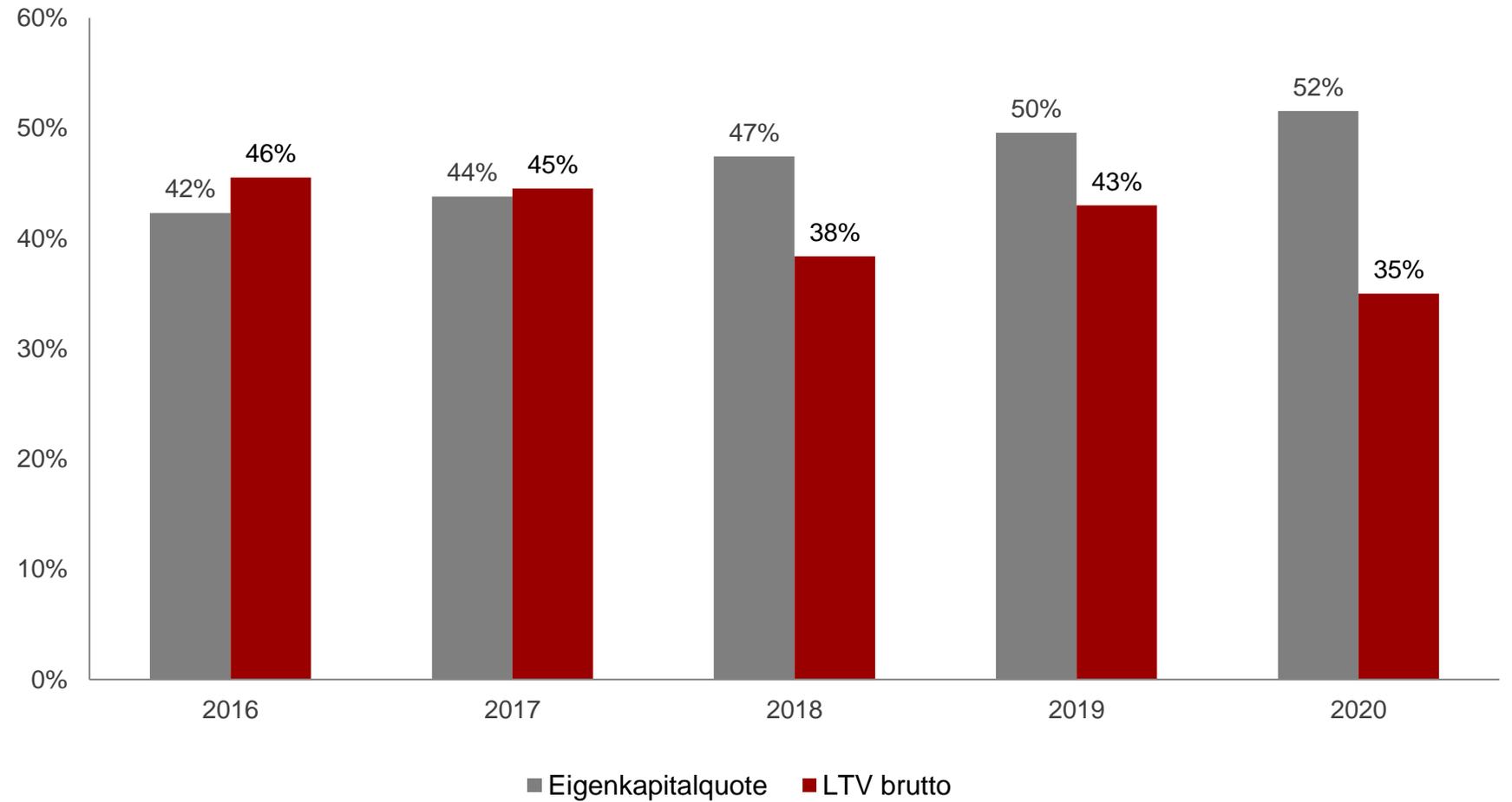
Nicht genutzte Kreditlinien
von CHF 178 Mio.

Nicht belehnte Liegenschaften
von CHF 530 Mio.

Alle Covenants eingehalten

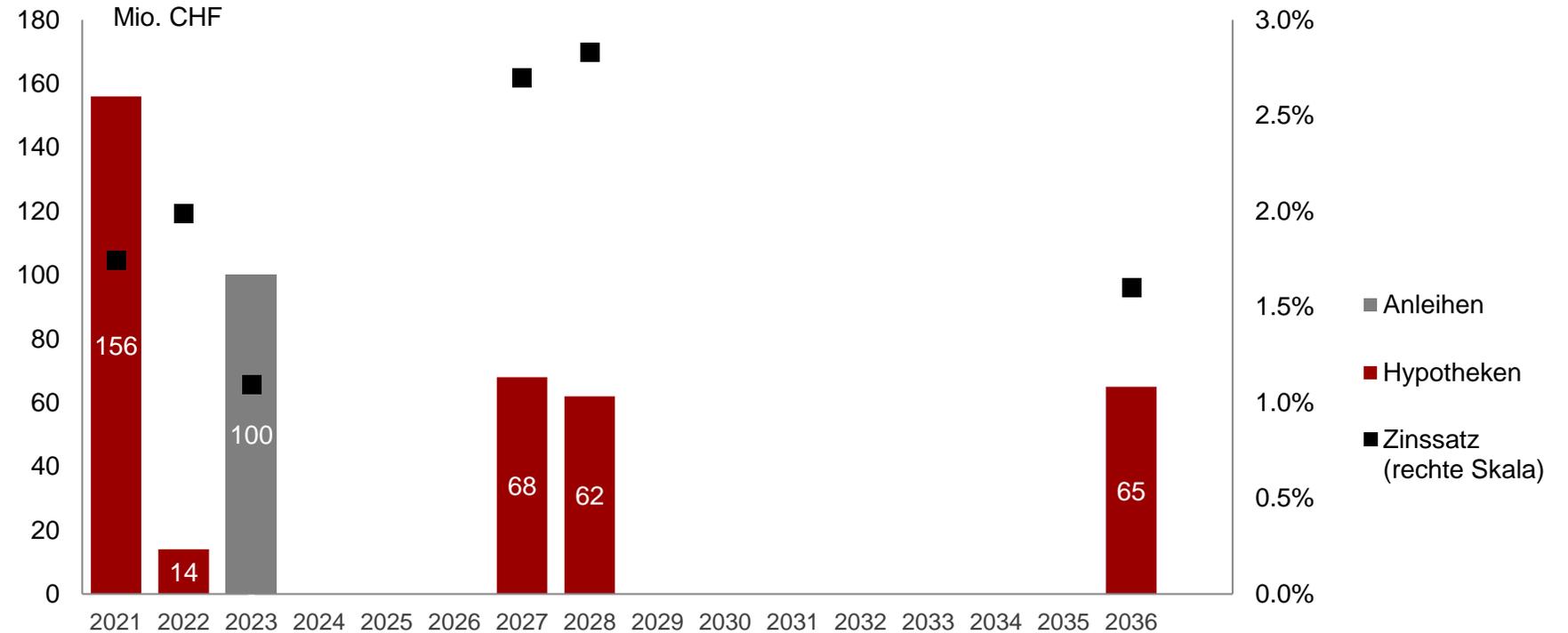


Starke Eigenkapitalbasis





Ø Zinssatz um 9 Basispunkte gestiegen wegen Abbau kfr. Finanzierungen



inkl. Anschlussfinanzierungen

Ø Zinssatz am Bilanzstichtag

2019

2020

1.79%

1.88%

Ø Zinsbindungsdauer

Jahre

5.3

4.8

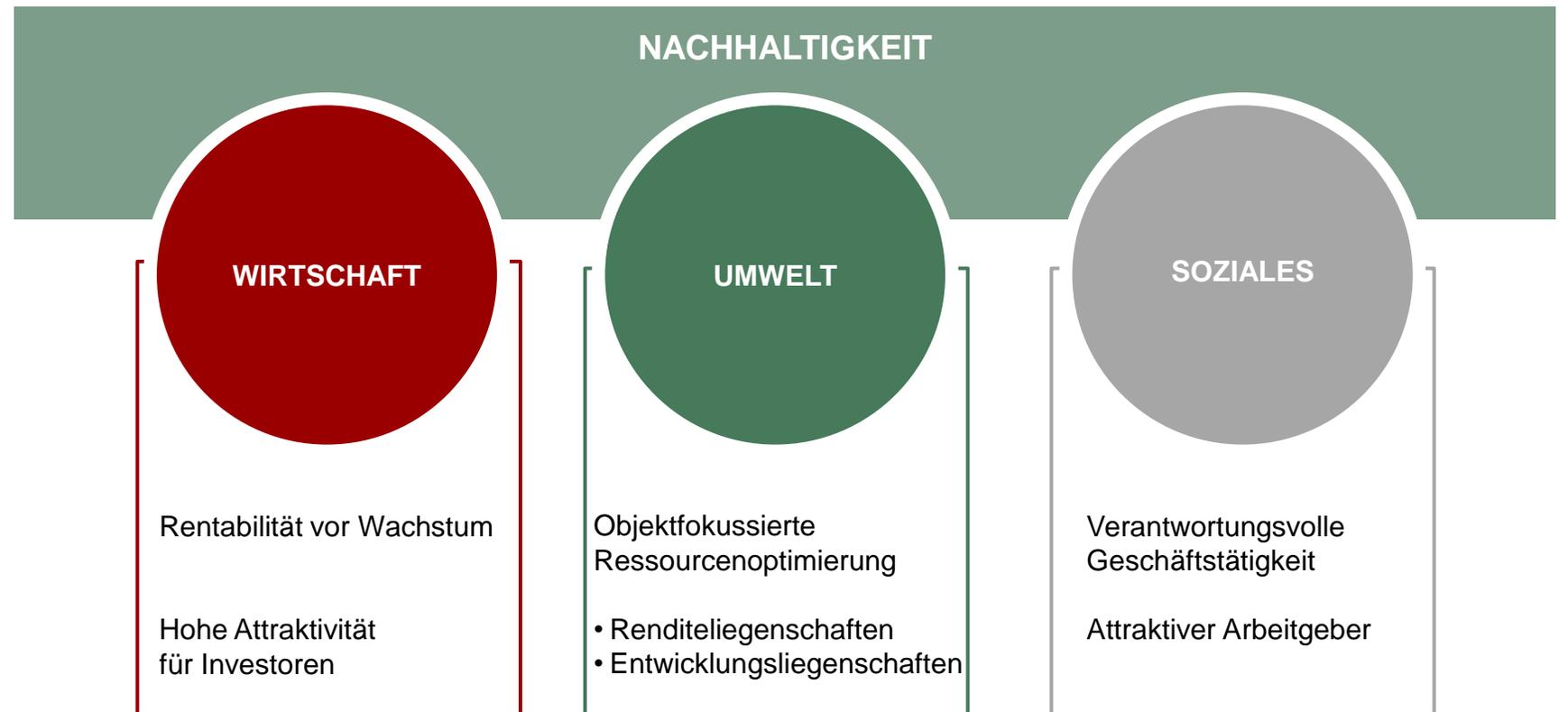
Zinssätze berücksichtigen Effekt aus negativen Zinsen



Zweiter Nachhaltigkeitsbericht nach GRI

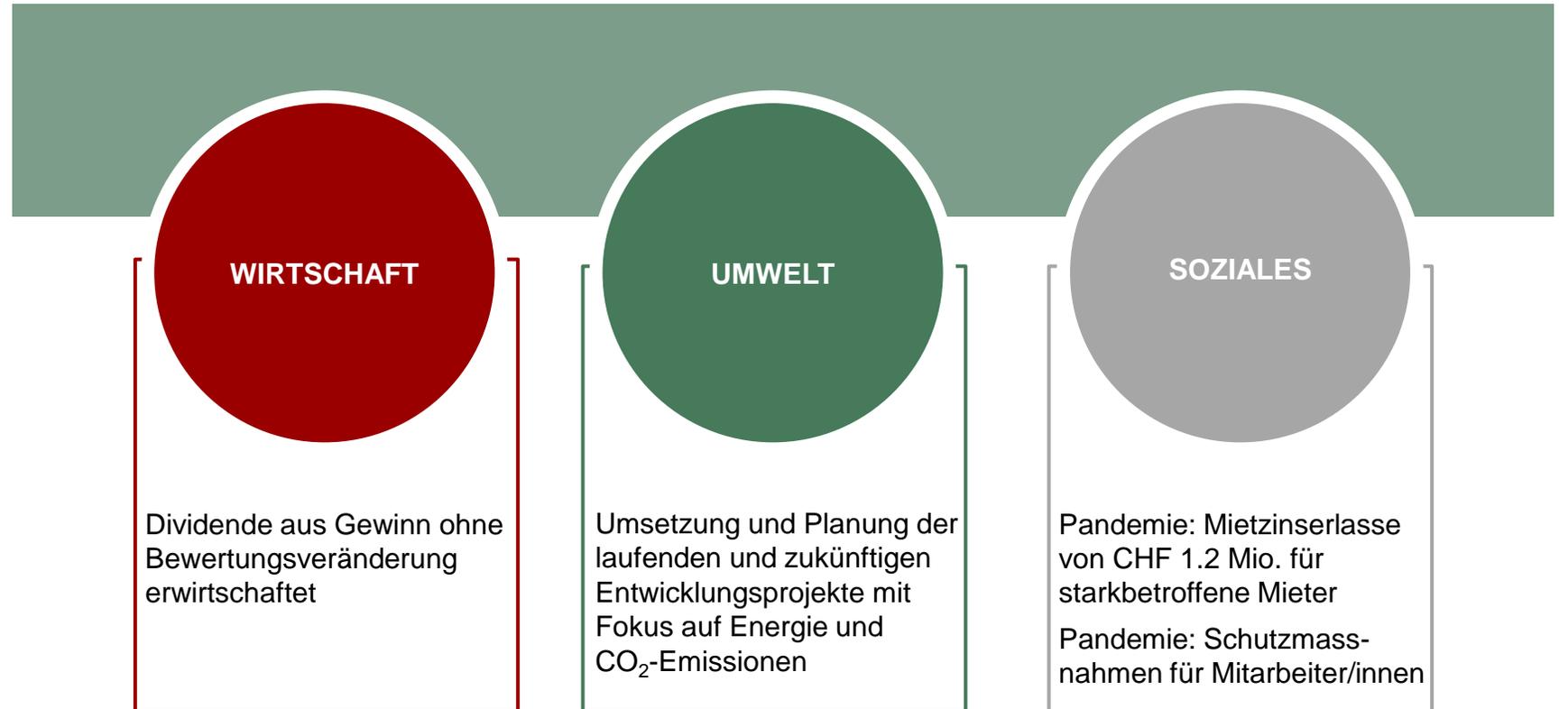


Darstellung des Verständnisses der integrierten Wertschöpfung und der wesentlichen Themen in allen Dimensionen der Nachhaltigkeit





Kernthemen der Nachhaltigkeit 2020



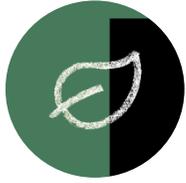


Kontinuierliche Reduktion der CO₂-Emissionen pro m²

Umweltdaten 2020*		2019	2020	in %
Stromintensität	kwh/m ²	17	16	-4.9%
Wärmeintensität	kwh/m ²	93	91	-2.6%
CO ₂ -Intensität	kCO ₂ e/m ²	22	21	-2.5%
Wasserintensität	m ³ /m ²	0.68	0.59	-12.8%
Anteil erneuerbare Energie				
Strom	in %	87%	87%	
Wärme	in %	9%	10%	



* Basis: 85% der Renditeliegenschaften, like-for-like



Nachhaltigkeitsaspekte fliessen in Projekte ein

Renditeliegenschaften	Projekt	Energieerzeugung	Zertifikat
Genf, Rue de Lausanne 42-44	Aufstockung und Revitalisierung	Luftwärmepumpe und Photovoltaik	 SNBS
Zürich, Rautistrasse 33	Ersatz Wärmeerzeugung	Luftwärmepumpe	-
Basel, Redingstrasse 10/12 + 20/22	Hochhausanbau und Revitalisierung	Fernwärme	 SNBS
Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften			
Basel, Gellerstrasse	Erstellung Eigentumswohnungen	Wärmepumpe mit Erdsonde	-
Baden, Römerstrasse	Erstellung Eigentumswohnungen	Fernwärme und Photovoltaik	 MINERGIE®
Pfäffikon, Talstrasse 35-37	Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	 MINERGIE®
Au, AuPark	Erstellung Eigentums-, Mietwohnungen und Quartiersversorgung	Wärmepumpe mit Erdsonde oder Seewasser und Photovoltaik	 SNBS



Highlights aus finanzieller Sicht

10.3%

Eigenkapitalrendite ohne
Bewertungsveränderungen

11.8%
Eigenkapitalrendite mit
Bewertungsveränderungen

5.2%

Nettorendite

Wesentliches Element
für die Ausschüttung

4.2%

Dividendenrendite

Basis: Dividende 2020
von CHF 25 pro Aktie

51.6%

Eigenkapitalquote

34.9% LTV

1.88%

Durchschnittlicher Zinssatz
der Finanzverbindlichkeiten

durchschnittliche Zinsbindung
4.8 Jahre

12.9%

Total Return
2020



Ausblick 2021

Mietertrag verkaufsbedingt weiter rückläufig; sofern Impfungen die erhoffte Immunität bringen, im mittleren einstelligen Prozentbereich

Leerstandsquote der Renditeliegenschaften auf Jahresfrist im Bereich von 10% erwartet

Aus dem Promotionsprojekt «Gellertstrasse» in Basel sollte ein Erfolgsbeitrag von gut CHF 10 Mio. resultieren

Der Transaktionsmarkt wird weiterhin genau verfolgt und Opportunitäten für attraktive Verkäufe oder Akquisitionen mit Mehrwertpotenzial werden wahrgenommen.

Finanzaufwand auf tieferem Niveau stabil

Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften 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

58. ordentliche Generalversammlung

wegen Covid-19 ohne Anwesenheit von Aktionären

Ausgewählte Traktanden

Ausschüttungsantrag: CHF 25.00 pro Aktie

Wiederwahl als Verwaltungsrat sowie Wahl in den Vergütungsausschuss von



Dieter Marmet



Ernst Schaufelberger



Kurt Ritz

Wiederwahl von Dieter Marmet als Präsident

Unveränderte maximale Entschädigungen für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung beantragt

Wiederwahl PwC als Revisionsstelle



**Mittwoch,
31. März 2021**



16.00 Uhr



am Sitz
der Gesellschaft



Puls 5
8005 Zürich



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