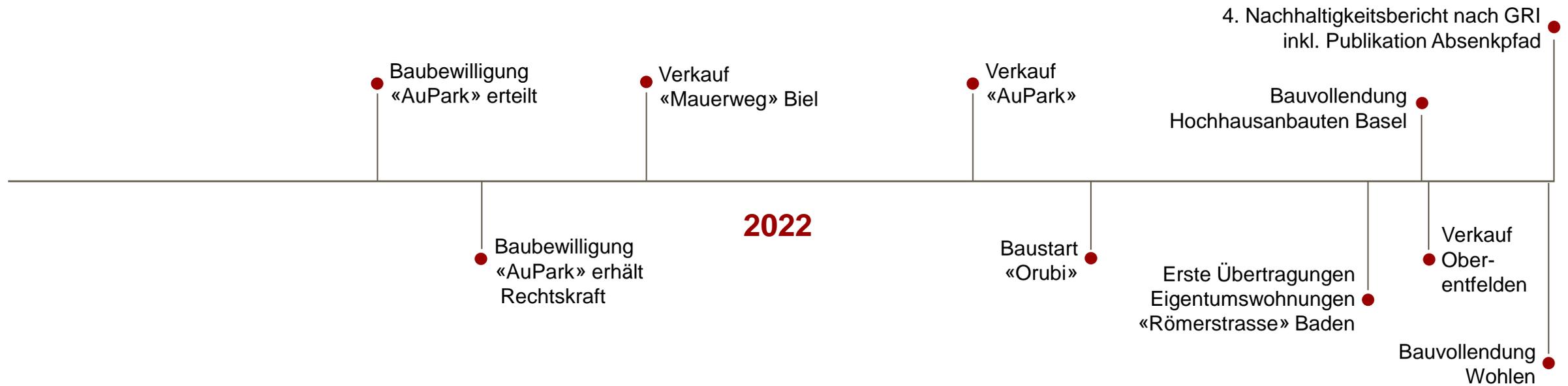


Präsentation des
Geschäftsergebnisses
der Intershop Holding AG

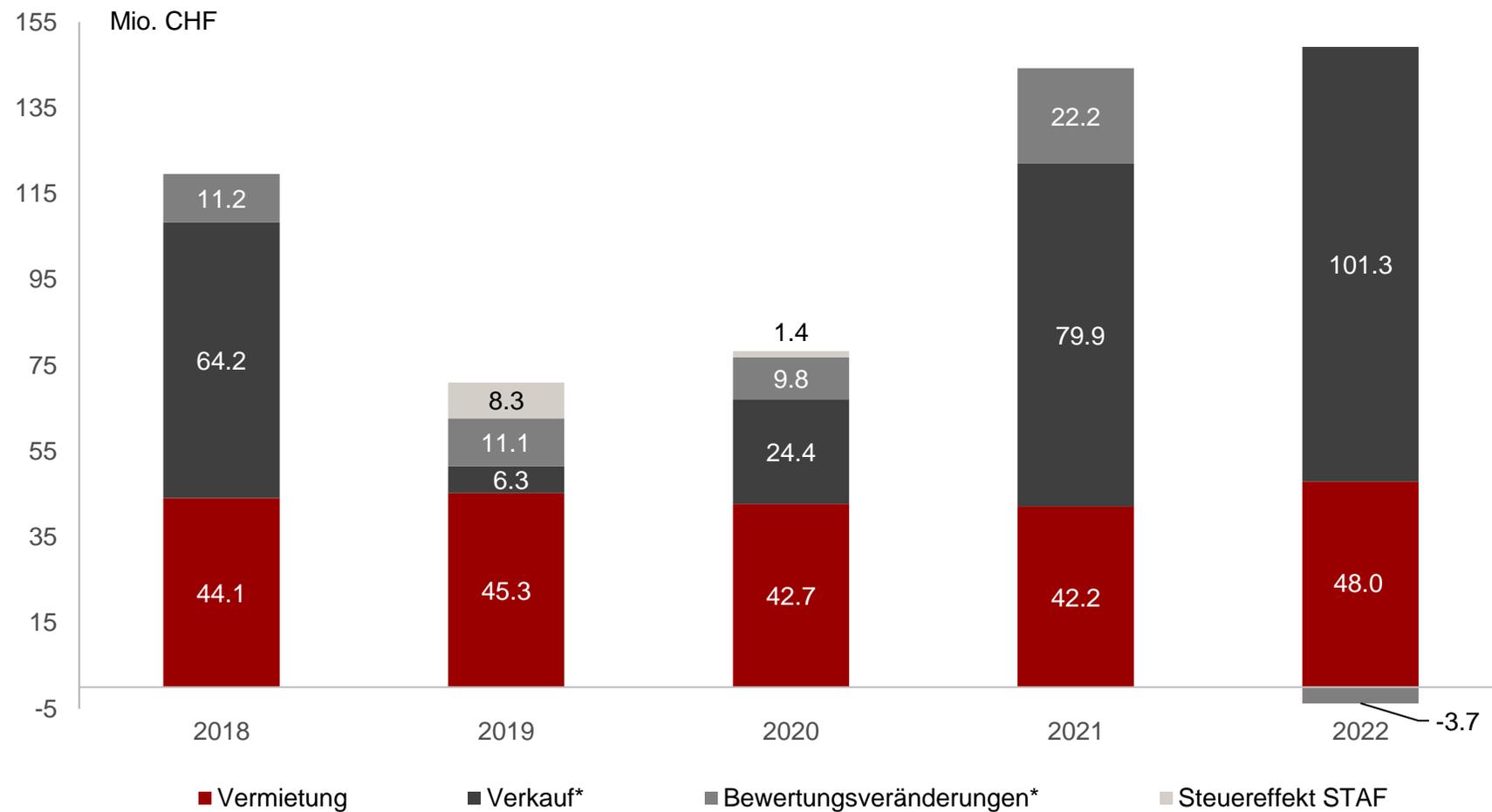
2022



Wichtige Ereignisse 2022

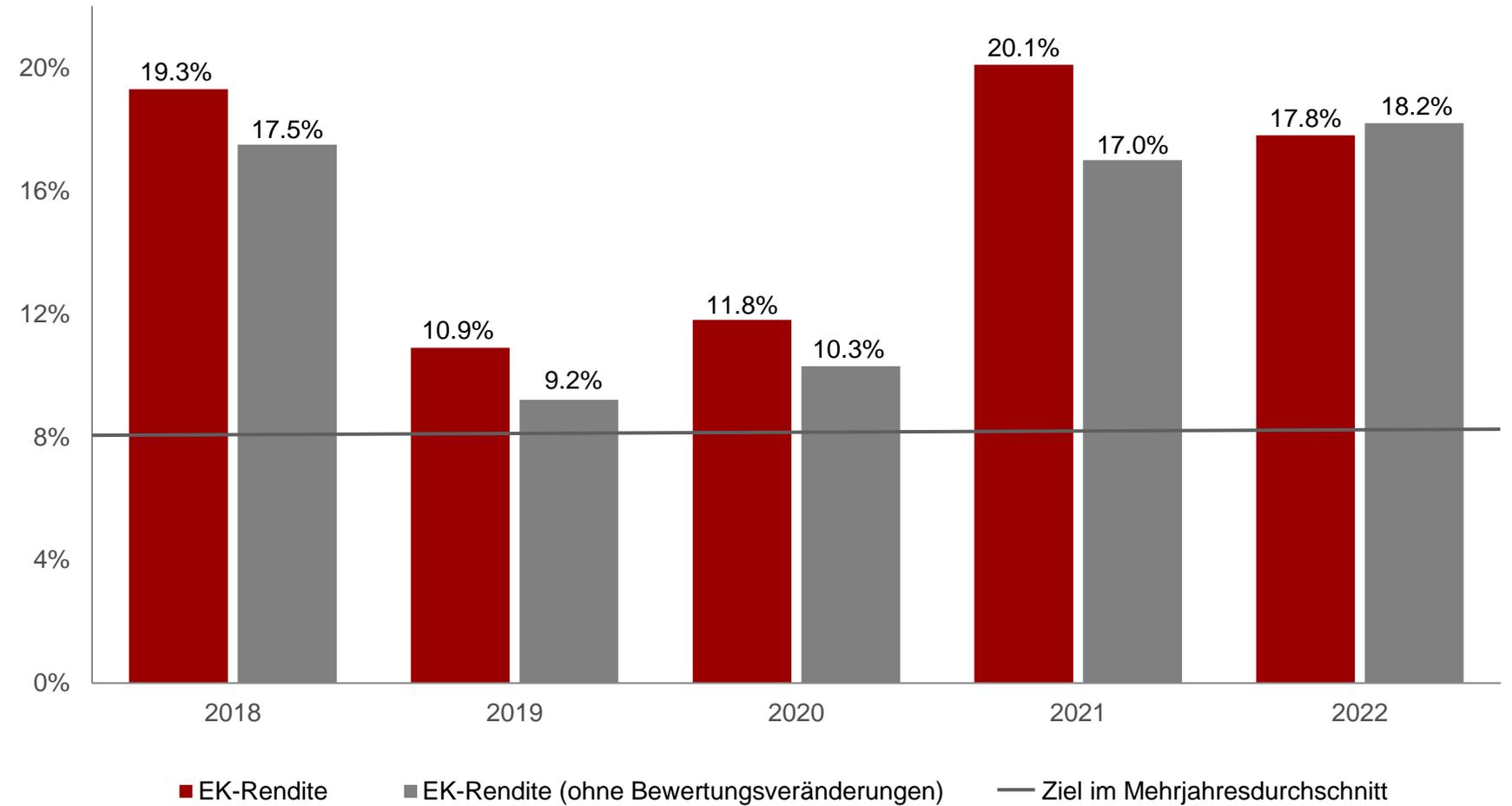


Ergebnis durch Verkaufsgewinne geprägt

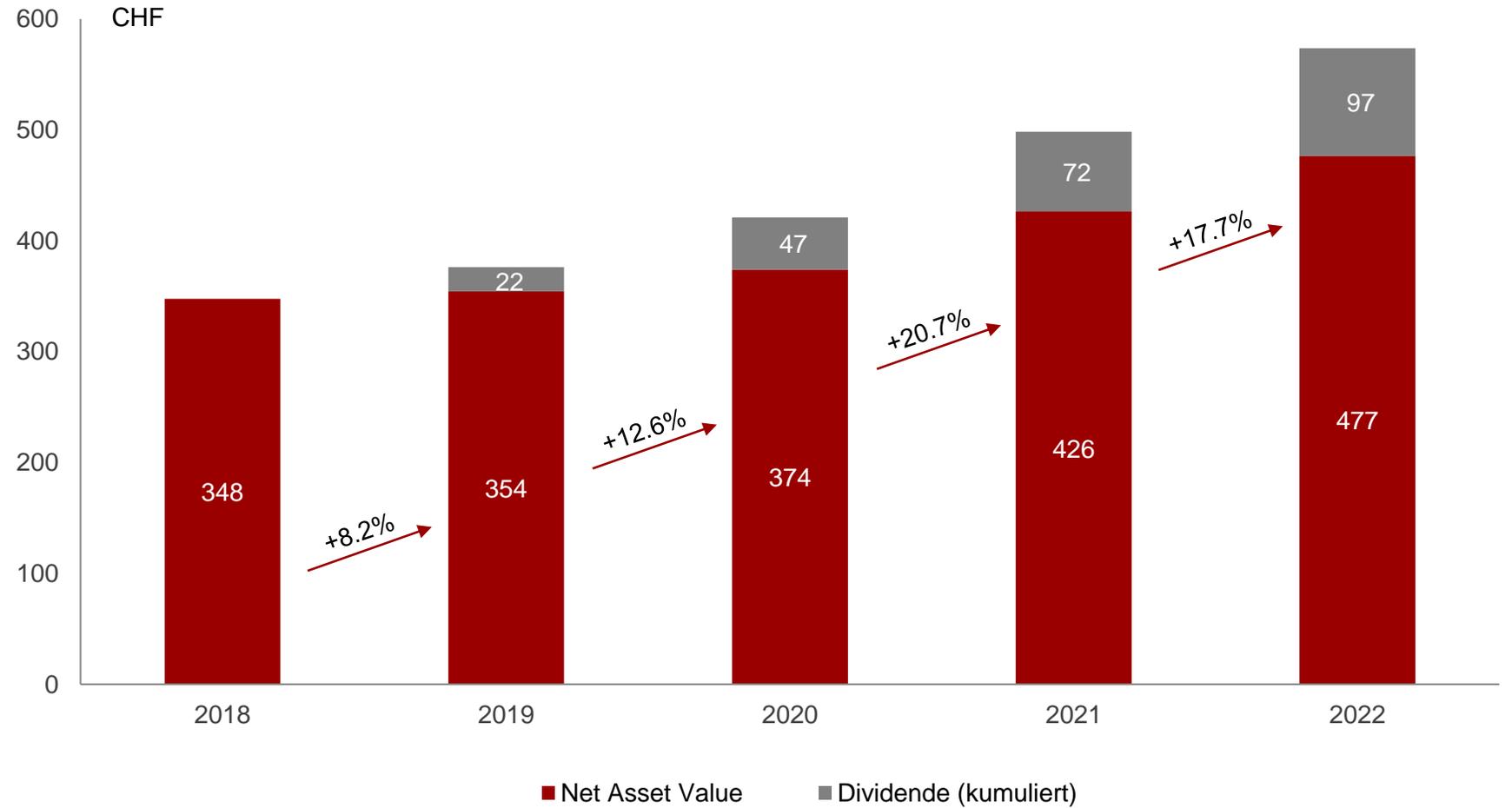


* Latenter Steueraufwand anhand des effektiven Steuersatz je Liegenschaft

Eigenkapitalrentabilität erneut überdurchschnittlich

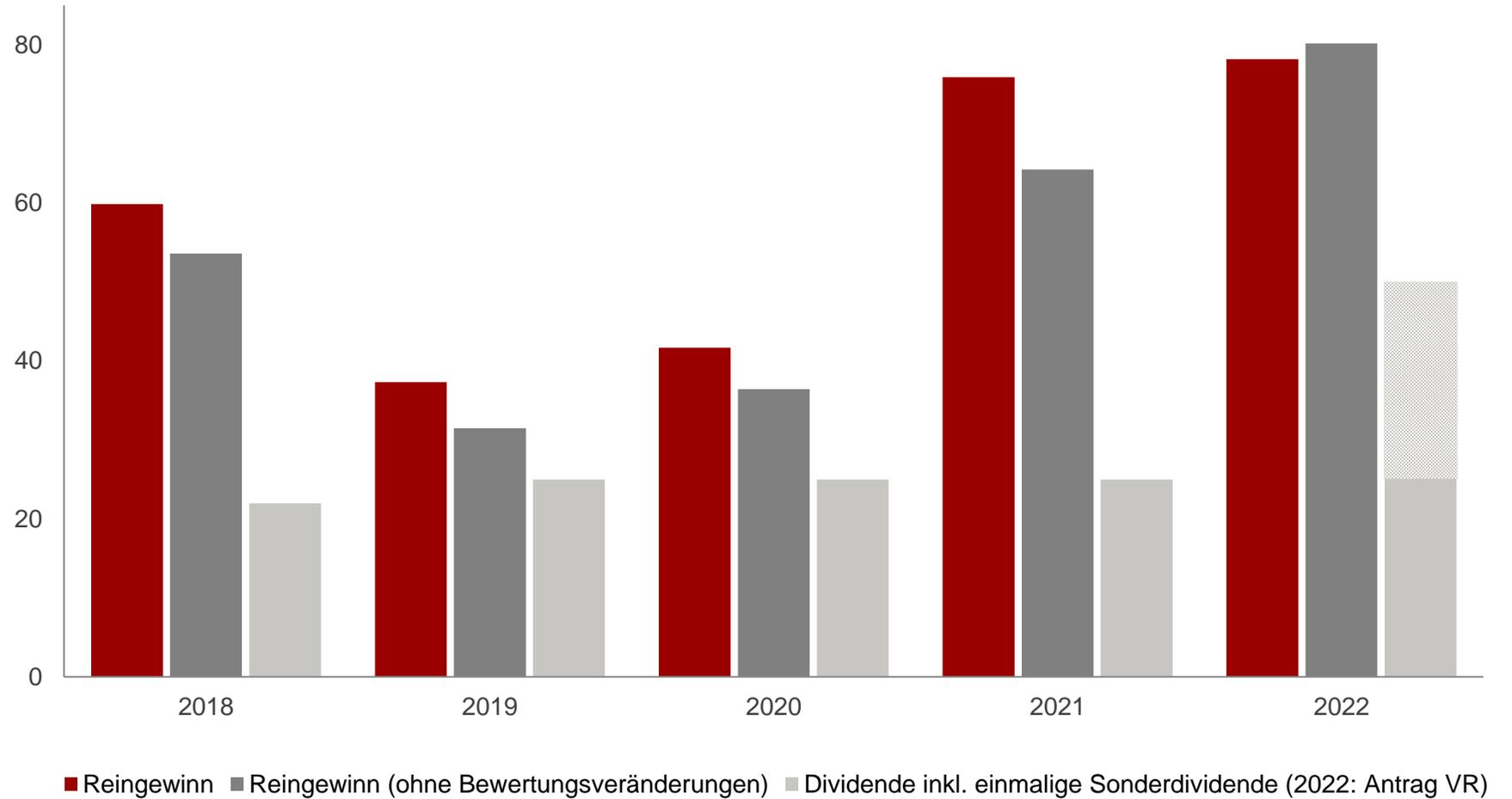


Steigerung des Net Asset Value (NAV) um fast 18%



Innerer Wert der Aktie (NAV)
zuzüglich Dividenden steigt
um 65% innerhalb von 4 Jahren

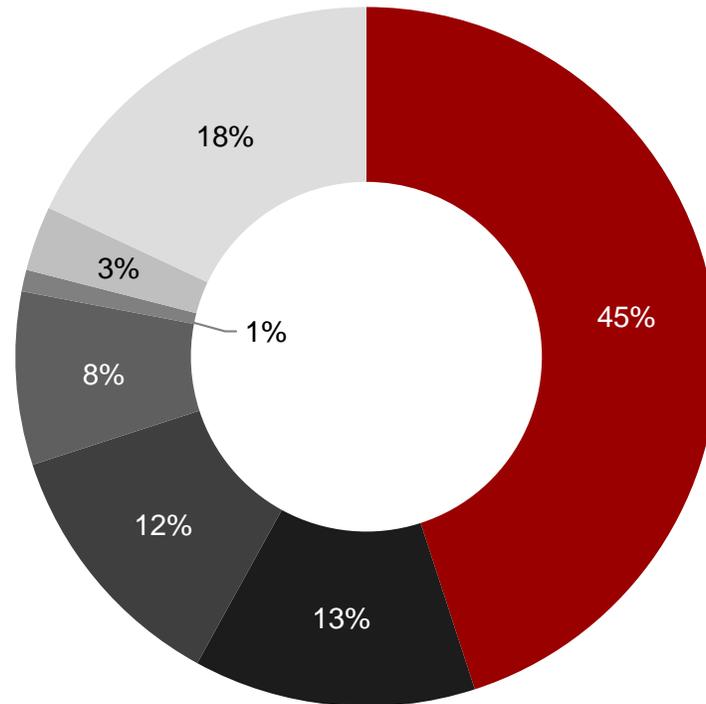
Weiterer Anstieg des Gewinns je Aktie



Ausschüttungsquote inkl. Sonderdividende beträgt 62.4% des Gewinns ohne Bewertungsveränderungen und liegt somit in der Bandbreite der letzten fünf Jahre (39% bis 82%)

Unverändert breites Aktionariat

31.12.2022

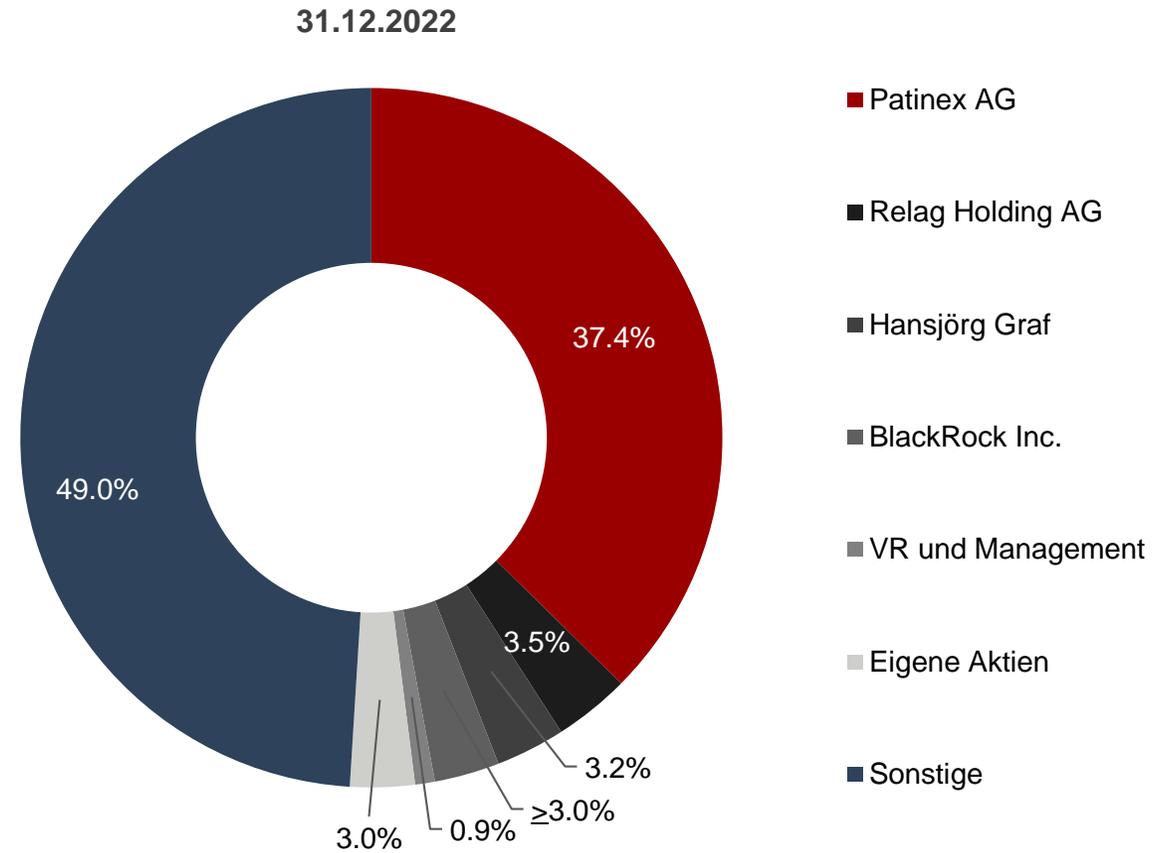


- Family Offices, sonstige juristische Personen
- Pensionskassen, Vorsorgeeinrichtungen, Versicherungen
- Banken, Fonds, Investmentgesellschaften
- Natürliche Personen
- Verwaltungsrat / Management
- Eigene Aktien
- Dispo-Bestand

1'180 Aktionäre eingetragen

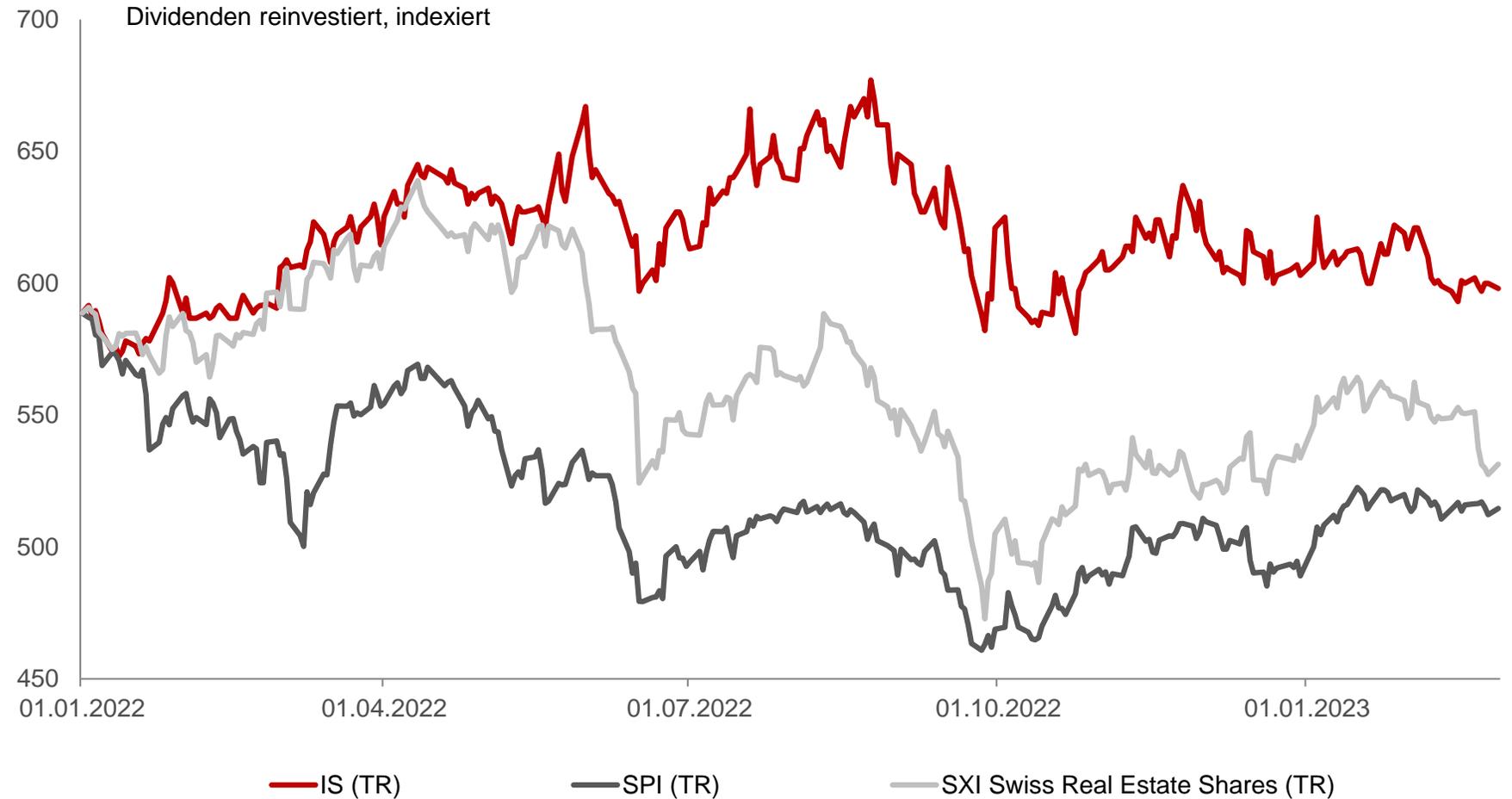
97% der stimmberechtigten Aktien werden von Aktionären mit Domizil in der Schweiz gehalten

Stabiles Kernaktionariat per 31.12.2022



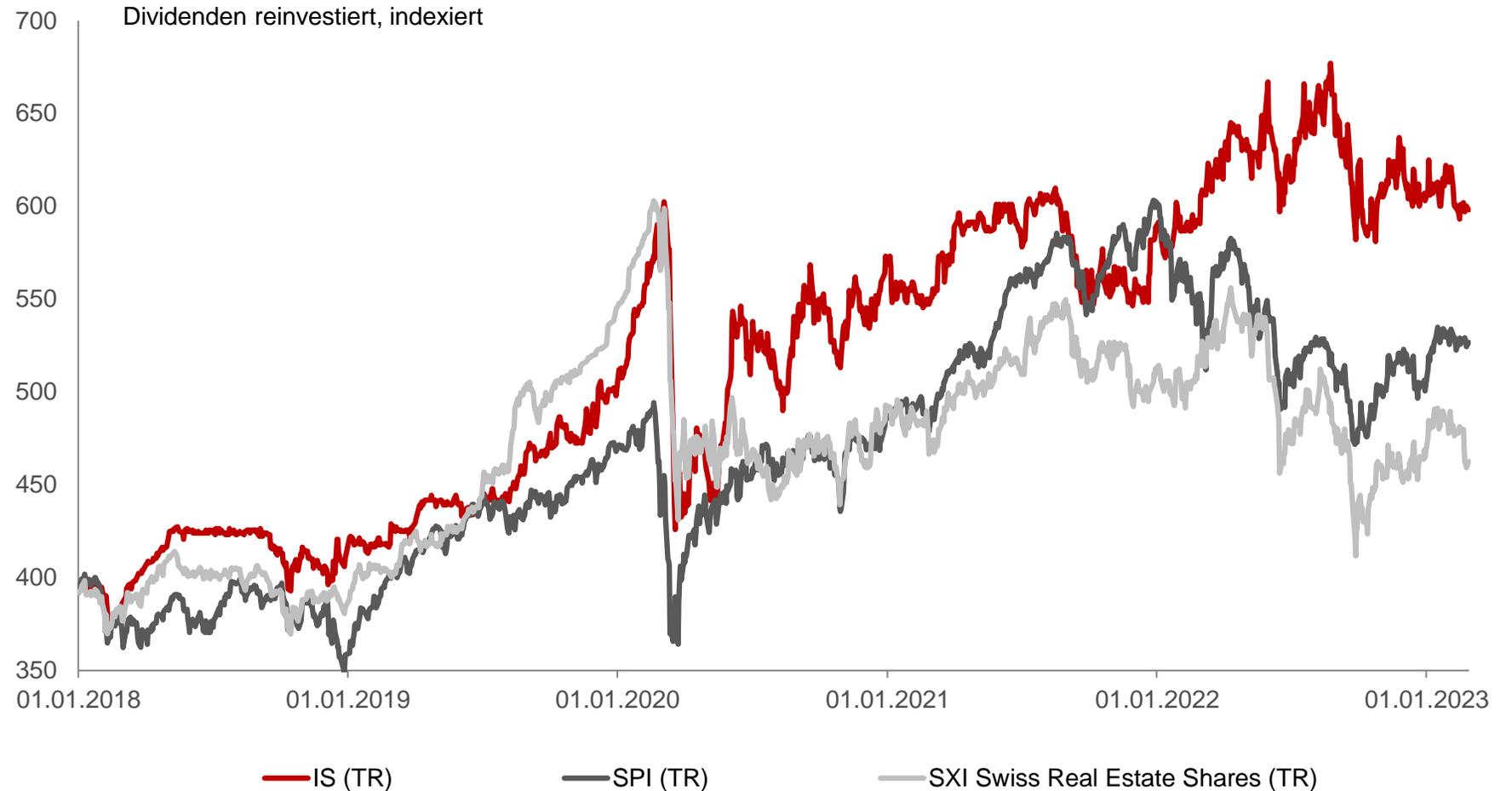
AXA Leben AG und Credit Suisse Funds AG unterschritten im Berichtsjahr die Schwelle von 3%

Intershop-Aktie im Berichtsjahr mit Total Return von 2.6%



Mit einem Total Return von 2.6% liegt die Performance der Intershop-Aktie deutlich über dem Referenz-Index (-9.3%)

Langfristige Aktienperformance unverändert überdurchschnittlich

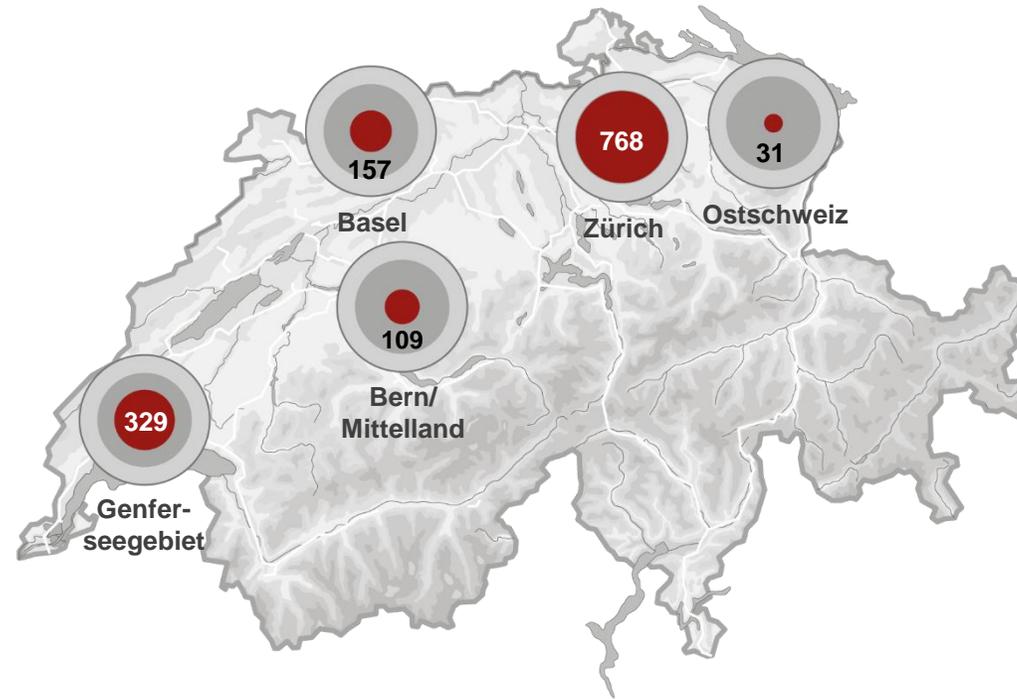


Im Mehrjahresvergleich unverändert
bessere Entwicklung als der
Referenz-Index

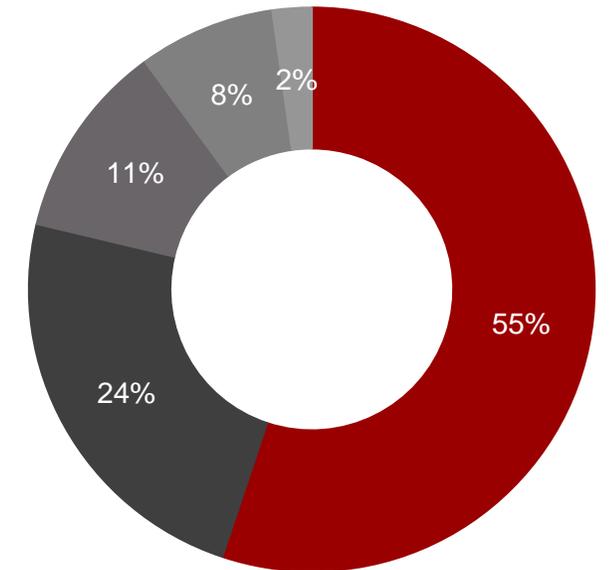
Diversifiziertes Portfolio mit Schwerpunkt in der Region Zürich

Wert des Immobilienportfolios per 31.12.2022

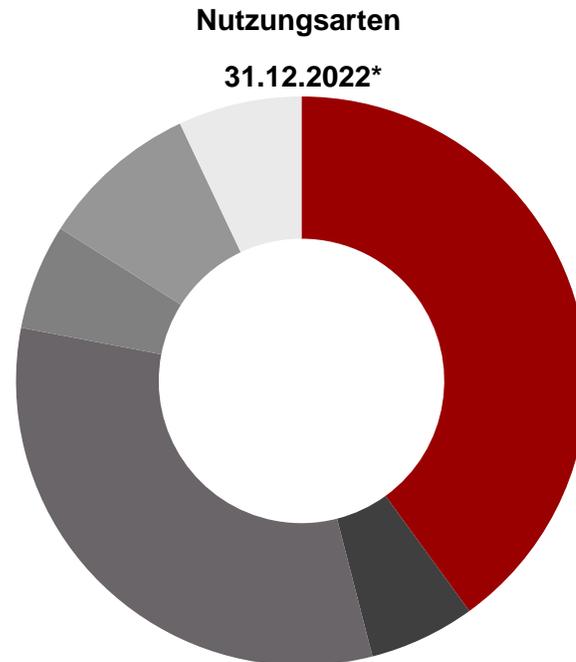
in Mio. CHF



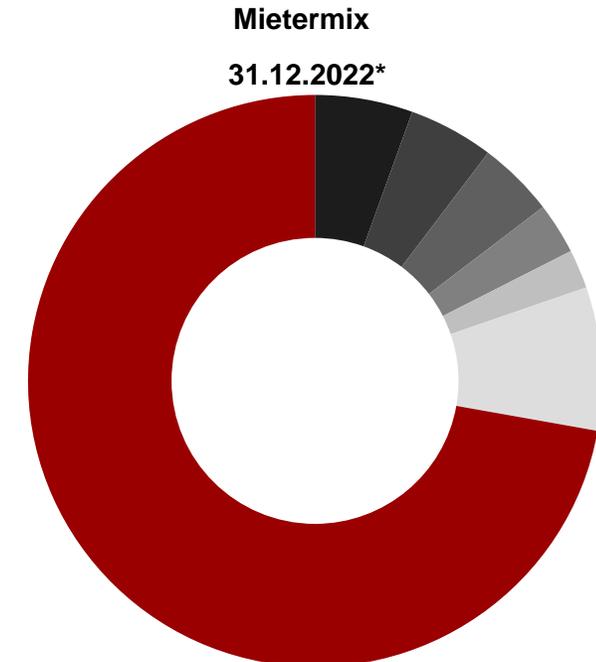
in %



Nutzungsarten und Mietermix ohne wesentliche Veränderungen



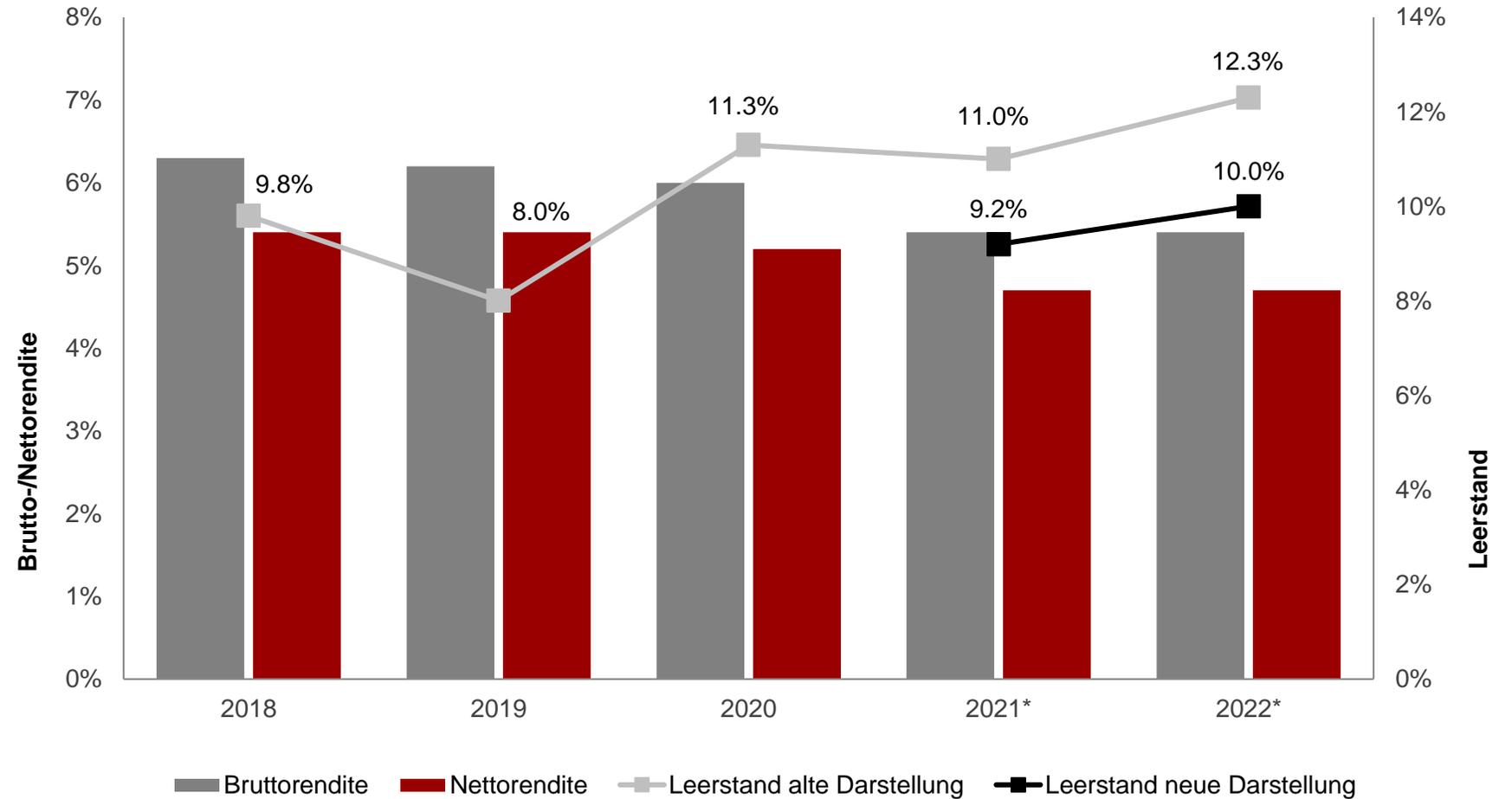
■ Büro	40%
■ Bildungswesen	6%
■ Gewerbe, Logistik	32%
■ Detailhandel, Gastronomie	6%
■ Wohnen	9%
■ Parking	7%



■ Kanton Waadt	5.5%
■ Sauvin Schmidt	4.8%
■ Kanton Zürich	4.3%
■ Migros	2.9%
■ Oertli Werkzeuge	2.2%
■ Mieter 6 - 10	8.1%
■ sonstige Mieter	72.2%

* stichtagsbezogen

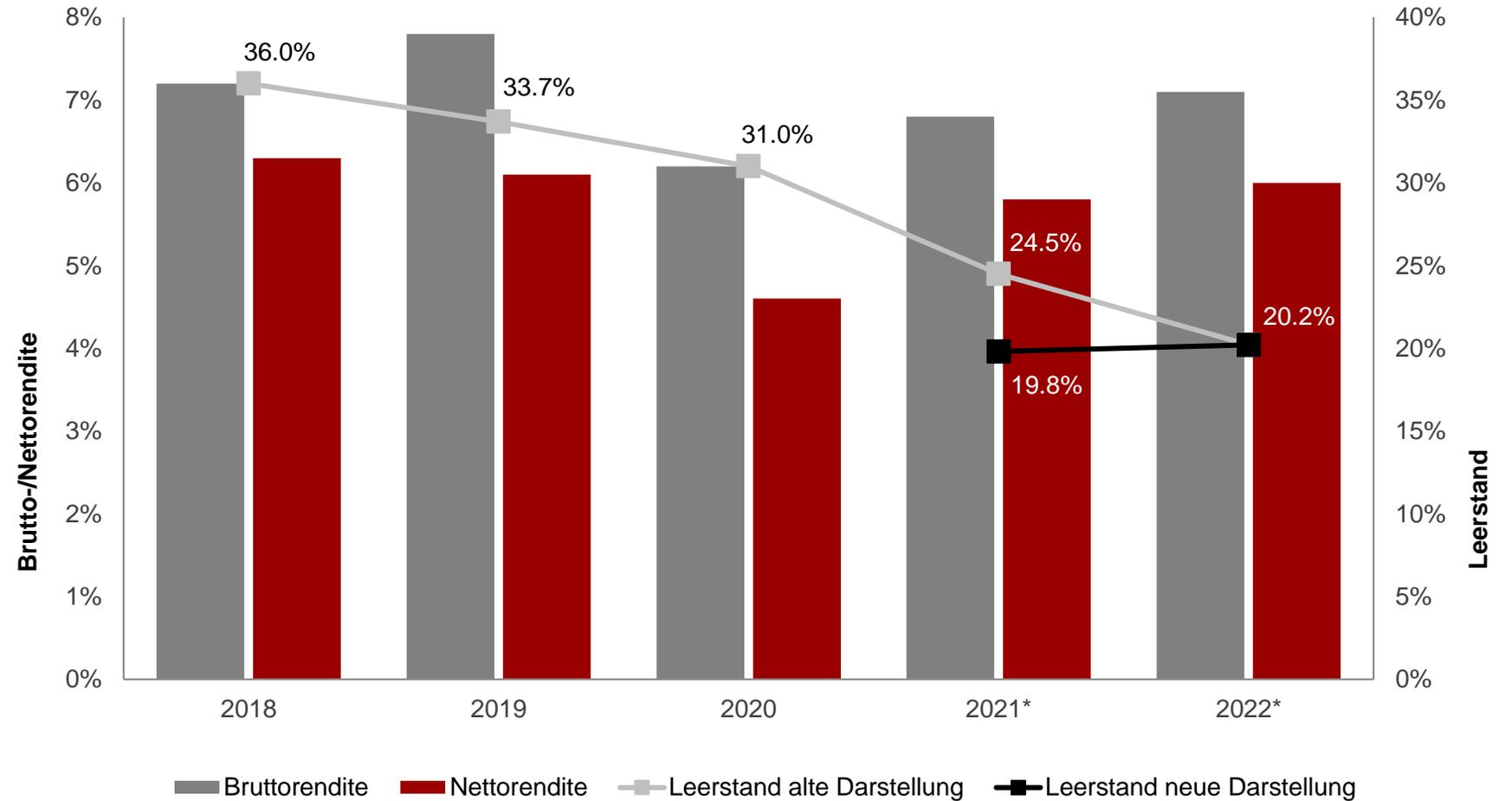
Renditeliegenschaften mit attraktiver Rentabilität trotz höherem Leerstand



Immobilienportfolio mit 5.4% (brutto) und 4.7% (netto) unverändert renditestark

* Renditen 2021 sowie 2022 nach neuer Darstellung der Liegenschaften

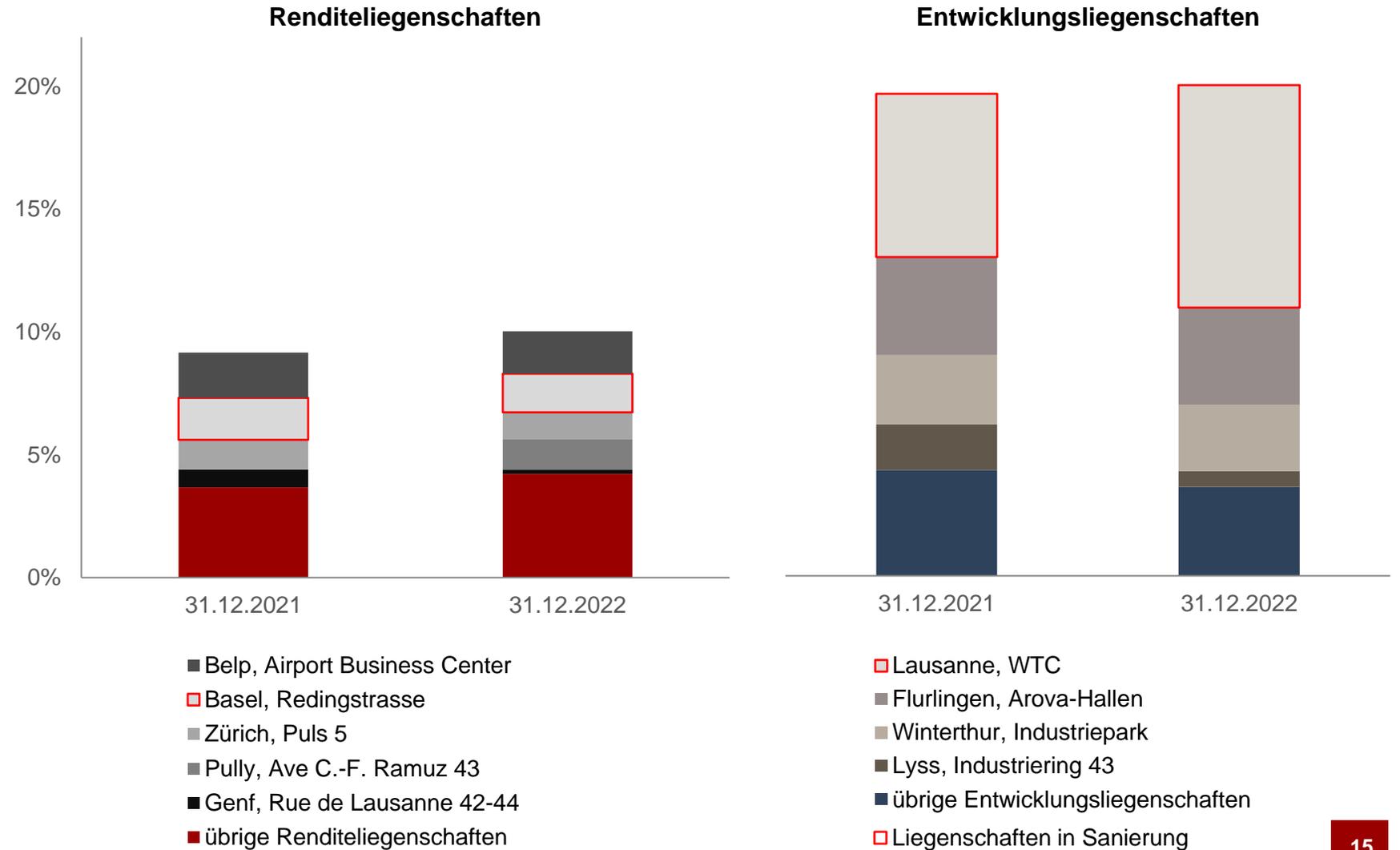
Renditestarke Entwicklungsliegenschaften mit Mehrwertpotenzial



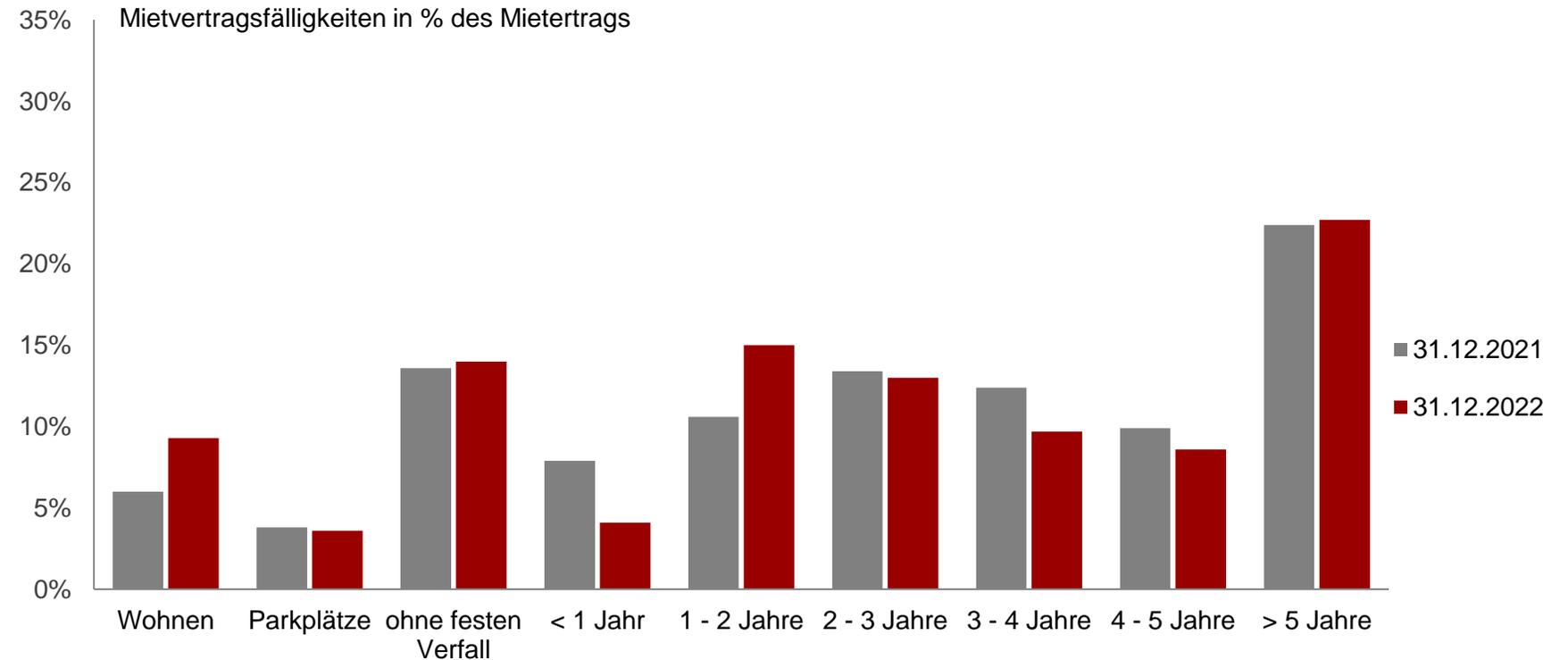
Entwicklungsliegenschaften erzielen trotz Leerstandsquote von 20.2% eine Brutto-Rendite von 7.1% und eine Netto-Rendite von 6.0%

* Renditen 2021 sowie 2022 nach neuer Darstellung der Liegenschaften

Anstieg der Leerstandsquote unter anderem wegen Sanierungsarbeiten



Durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge unverändert deutlich über 4 Jahre



		2021	2022
Ø Laufzeit aller Verträge (WAULT*)	Jahre	4.5	4.3
Ø Laufzeit der befristeten Verträge	Jahre	5.3	5.1

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

Verkauf – Entwicklungsprojekt «AuPark»



Überblick

Sollmiete:	n.v.
Mietfläche:	n.v.
Grundstückfläche:	32'000 m ² *
Erwerbsjahr:	2001

Highlights

Umnutzung Industrieareal in Wohnquartier und Standort der Mittelschule Zimmerberg

Gestaltungsplan: Juli 2020

Baubewilligung: Mai 2022

Verkauft* per 19. August 2022
zum Preis von CHF 190 Mio.;
Vorsteuergewinn CHF 125 Mio.

* exkl. Parzelle Mittelschule



Verkauf – Biel, Maurerweg 10+12



Überblick

Sollmiete:	n.v.
Mietfläche:	n.v.
Grundstückfläche:	1'492 m ²
Erwerbsjahr:	1998

Highlights

Entwicklungsliegenschaft mit einer von Intershop erwirkten Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus

Verkauft im Juni 2022 mit Gewinn von CHF 1.5 Mio.

Verkauf – Oberentfelden, Aussenfeldstrasse 9

Überblick

Sollmiete: CHF 0.5 Mio.

Mietfläche: 3'519 m²

Grundstückfläche: 5'920 m²

Erwerbsjahr: 1998

Highlights

Geschäftsliegenschaft mit
Gewerbeanteil im Baurecht und
Defizit in Nachhaltigkeit

Verkauft im Dezember 2022
mit Gewinn von CHF 2.5 Mio.



R

RÖMER
STRASSE

BADEN

Verkauf – Baden, Römerstrasse 36 - 36c



Baustart für die 78 Wohnungen
im Stockwerkeigentum Anfang
2020

Der Verkauf aller Wohnungen
ist öffentlich beurkundet

18 Wohnungen wurden im
Berichtsjahr übergeben, der
Rest folgt im 1. Quartal 2023

Der Gewinnbeitrag 2022 beläuft
sich auf CHF 3.7 Mio.

MINERGIE

 **intershop**

Impressionen – Baden, Römerstrasse 36 - 36c



ALBANTEICH-PROMENADE

Entwicklung – Basel «Albanteich-Promenade»

Baustart im Herbst 2020

Bestehende Hochhäuser werden nachhaltig saniert und 68 neue Wohnungen in Anbauten erstellt

Bauvollendung Anbau Ende November 2022 und Sanierung weitgehend abgeschlossen

Steigerung Sollmiete um CHF 2.6 Mio. und Reduktion Leerstand per Bilanzstichtag von 32.5% auf 17.1%



Entwicklung – Vernier, Orubi SA



Die Projektgesellschaft Orubi SA wurde im Dezember 2021 erworben

Nachhaltig konzipiertes Gewerbegebäude mit rund 12'500 m² Mietfläche

Vermarktung gestartet unter Projektname «Métiers Vernier»
www.metiersvernier.ch

MINERGIE

 **intershop**

Entwicklung – Vernier, Orubi SA



Erstellung Erschliessungsstrasse abgeschlossen sowie Baustart im Herbst 2022 erfolgt

Bauvollendung voraussichtlich im 1. Quartal 2024

Erwartete Soll-Miete > CHF 2 Mio.
respektive Bruttorendite > 5%

MINERGIE

 **intershop**

Entwicklung – Lausanne «World Trade Center»



Objekt wird ab Mitte 2023 während rund zwei Jahren umfassend saniert

Nachhaltigkeitslabel SNBS «Gold» wird angestrebt

Hoher Leerstand von 40% wird während Umbauphase kaum wesentlich reduziert werden können

Bruttorendite nach Umbau von mindestens 4.5% erwartet



Entwicklung – Wohlen, Nordstrasse 1



NORD ETNS

Nach Sanierung Gewerbehaus wurde im Berichtsjahr nun auch das Bürohaus saniert

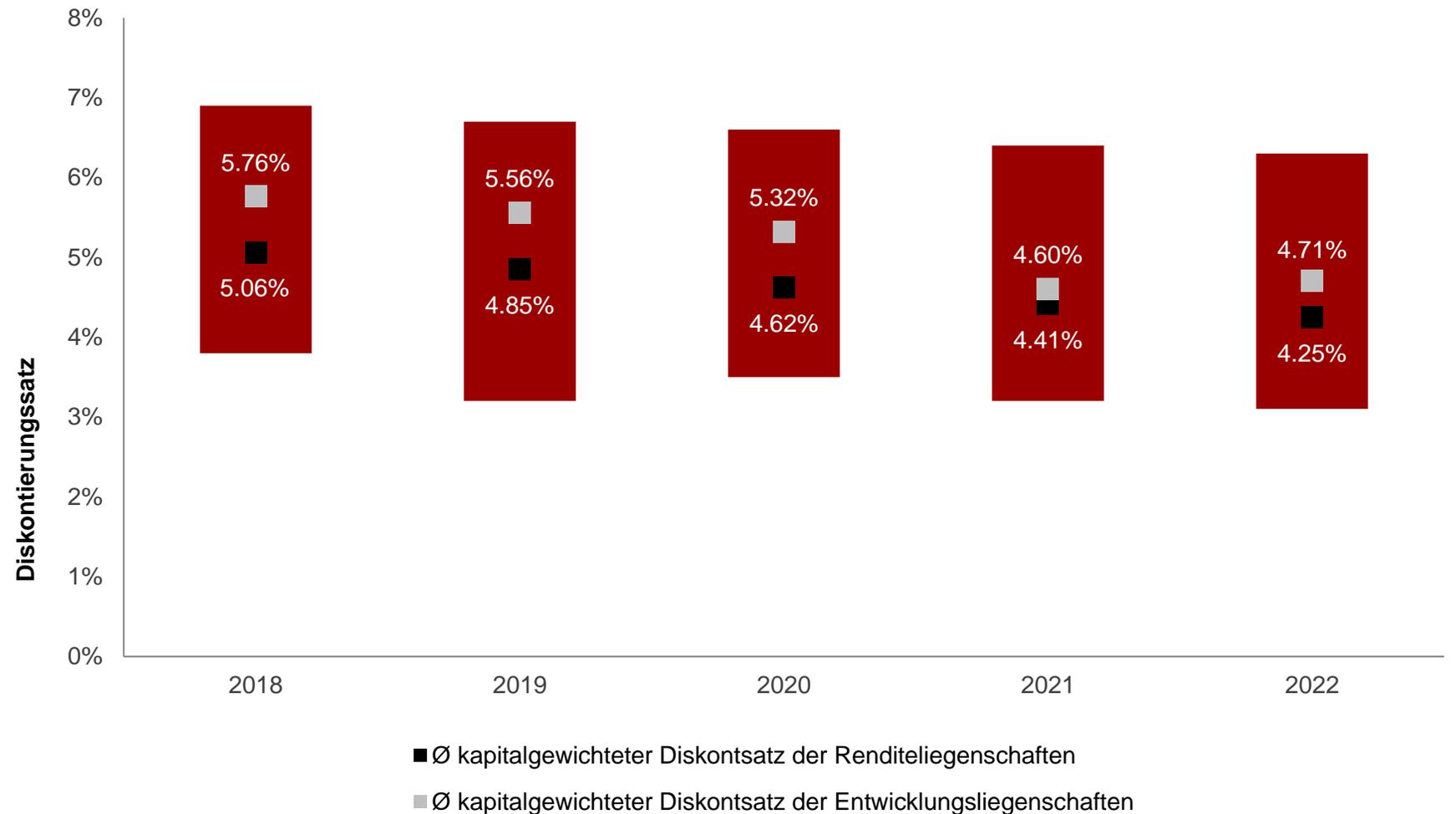
Im Sinne der Nachhaltigkeit Ersatz bestehender Ölheizung durch Pelletheizung

Steigerung Sollmiete um CHF 0.2 Mio. sowie Halbierung Leerstand auf 27%. Erwartete Bruttorendite > 6%.

Leicht höherer Liegenschaftsertrag trotz Verkäufen

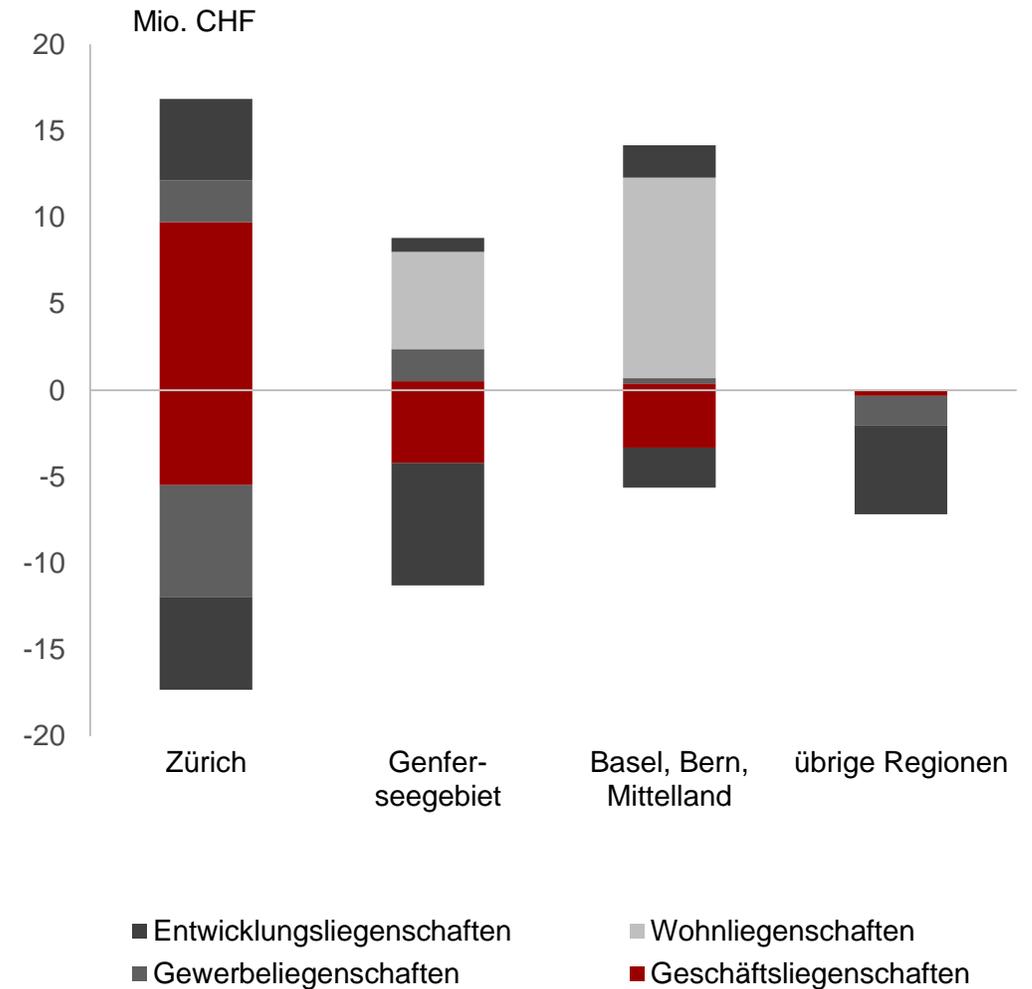
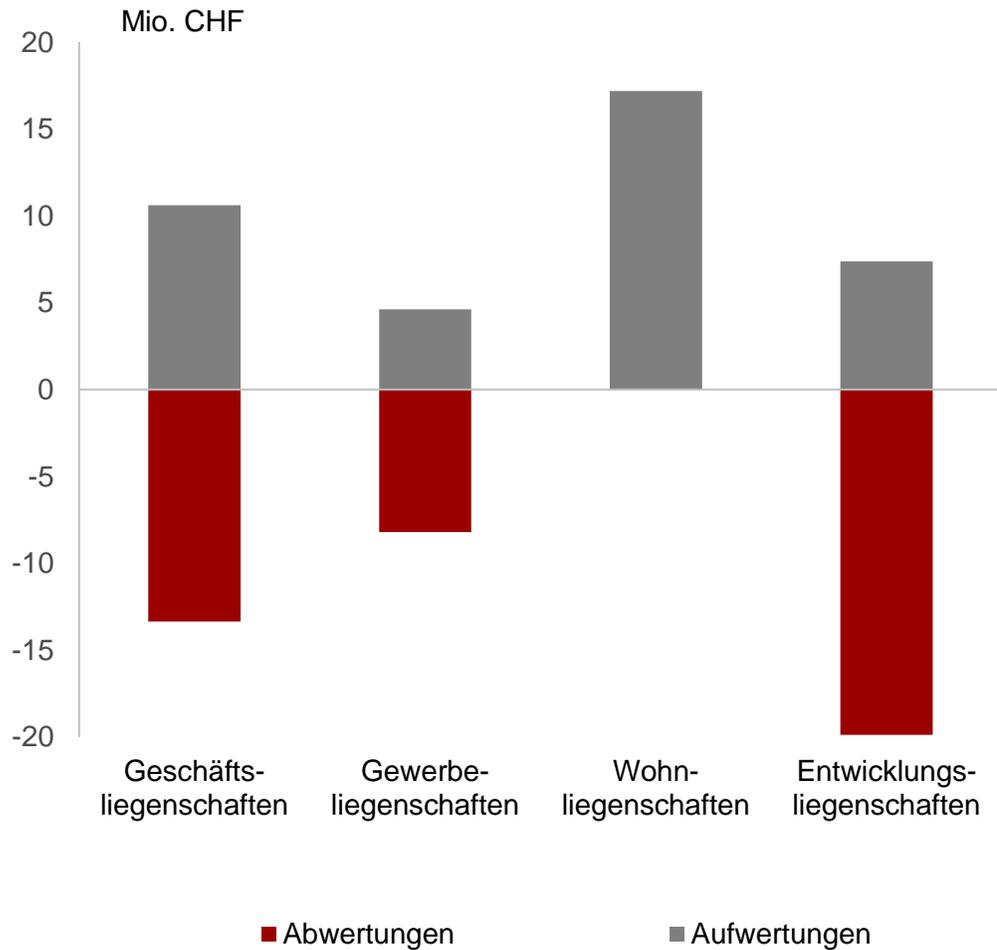
		2021	2022	Δ
Liegenschaftsertrag	Mio. CHF	75.1	76.1	+1.2%
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	106.1	133.2	+25.5%
Übriger Erfolg	Mio. CHF	4.3	5.5	
Total betrieblicher Ertrag	Mio. CHF	185.5	214.7	
Liegenschaftsaufwand	Mio. CHF	-8.3	-7.8	-5.9%
Personal- und Administrationsaufwand	Mio. CHF	-14.4	-13.7	-4.8%
Total betrieblicher Aufwand	Mio. CHF	22.7	21.5	
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	32.3	-1.6	n.v.
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	195.1	191.6	

Ø der Diskontierungssätze der Renditeliegenschaften um 16 bp gesunken (like-for-like um 10bp)



ab 2022 nach neuer Aufteilung der Rendite- und Entwicklungliegenschaften

Unterschiede in der Bewertung nach Liegenschaftsart und Region



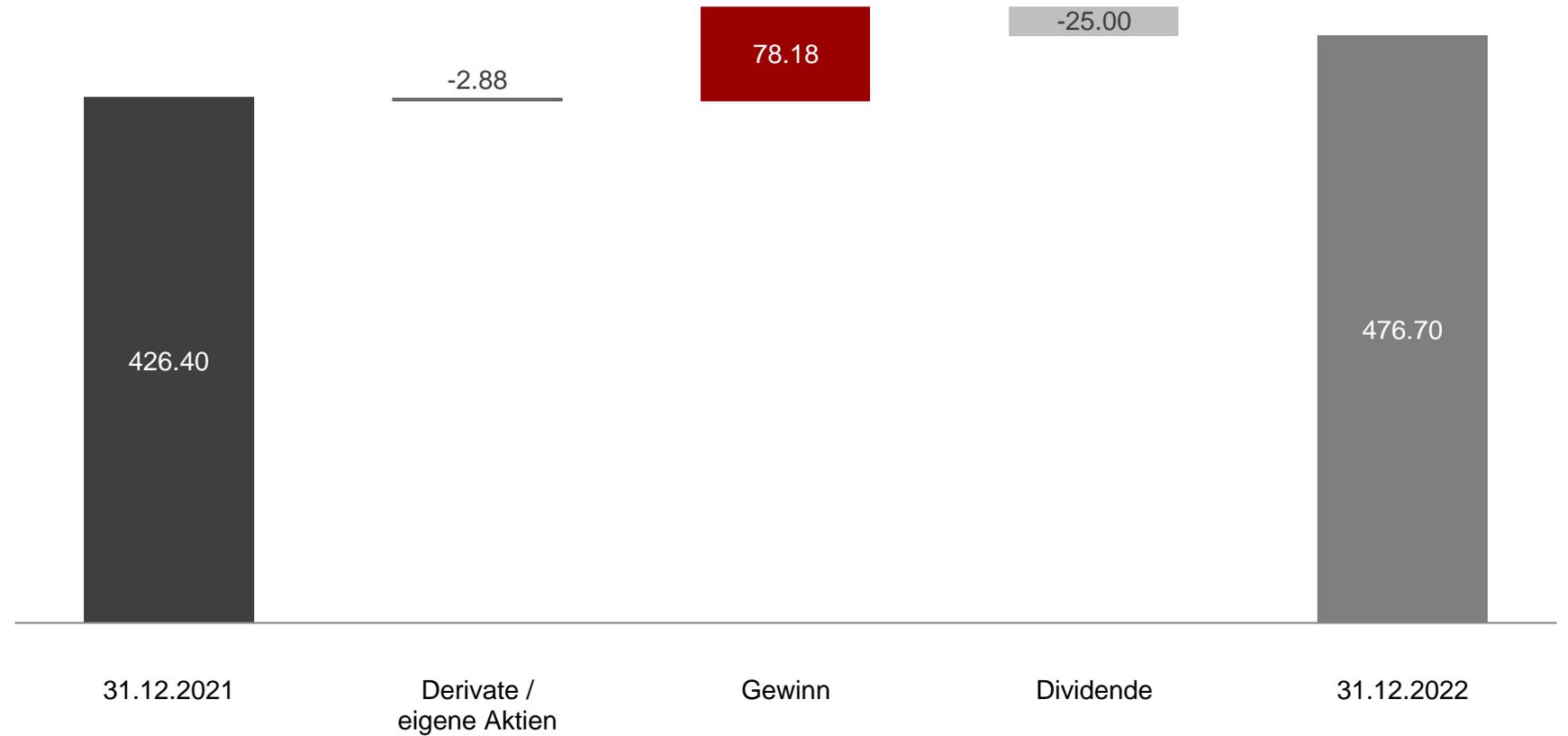
Reingewinn wegen höherer Verkaufsgewinne trotz Abwertung gestiegen

		2021	2022	Δ
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	195.1	191.6	
Finanzertrag	Mio. CHF	0.2	0.1	
Finanzaufwand	Mio. CHF	-8.0	-6.1	-23.2%
Ertragssteuern	Mio. CHF	-43.1	-40.1	
Reingewinn	Mio. CHF	144.2	145.5	+0.9%
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	Mio. CHF	122.0	149.2	+22.3%
Gewinn pro Aktie	CHF	75.92	78.18	+3.0%
Gewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	CHF	64.22	80.19	+24.9%

¹⁾ Unter Berücksichtigung latenter Steuern

Steigerung des NAV um 11.8% trotz hoher Ausschüttung

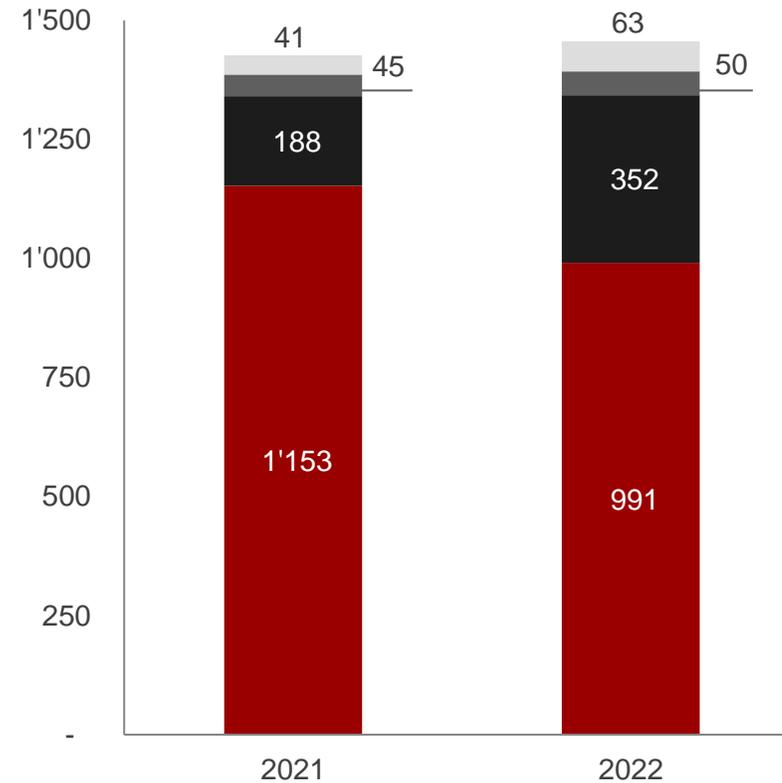
CHF



Stabiles Portfolio und weitere Reduktion der Verschuldung

Mio. CHF

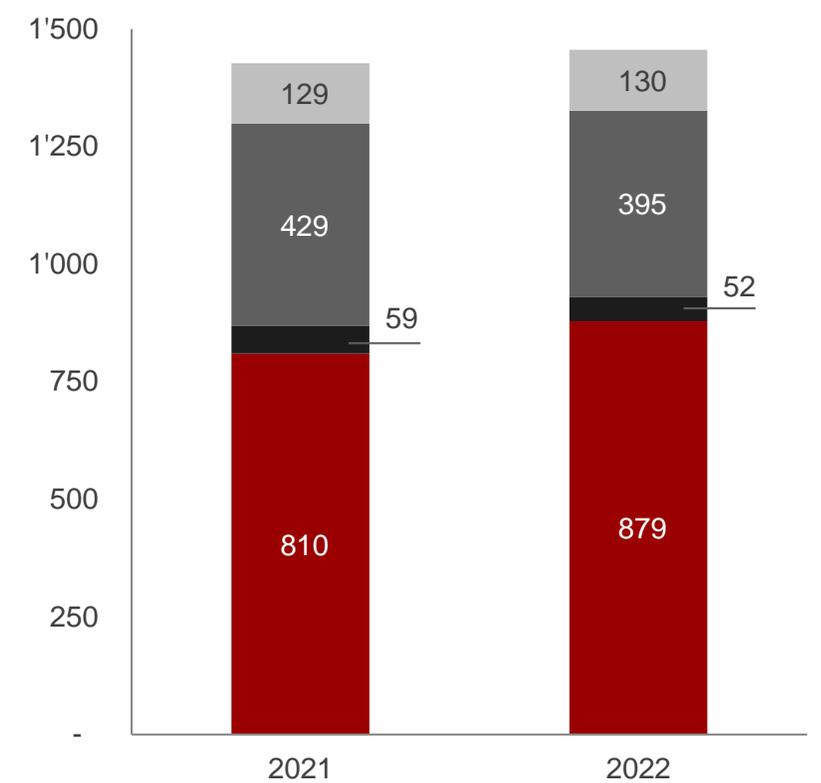
Aktiven



- Liquidität und übrige Aktiven
- Promotionsliegenschaften
- Entwicklungsliegenschaften
- Renditeliegenschaften

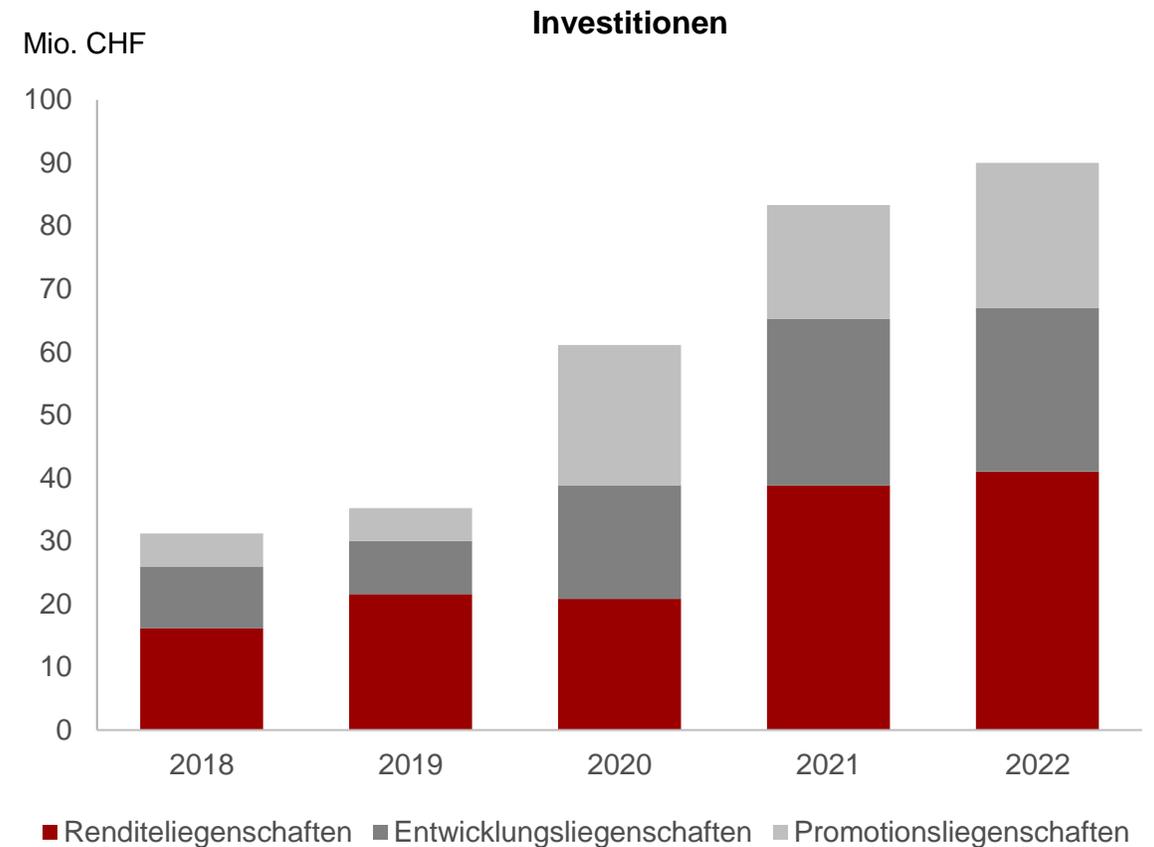
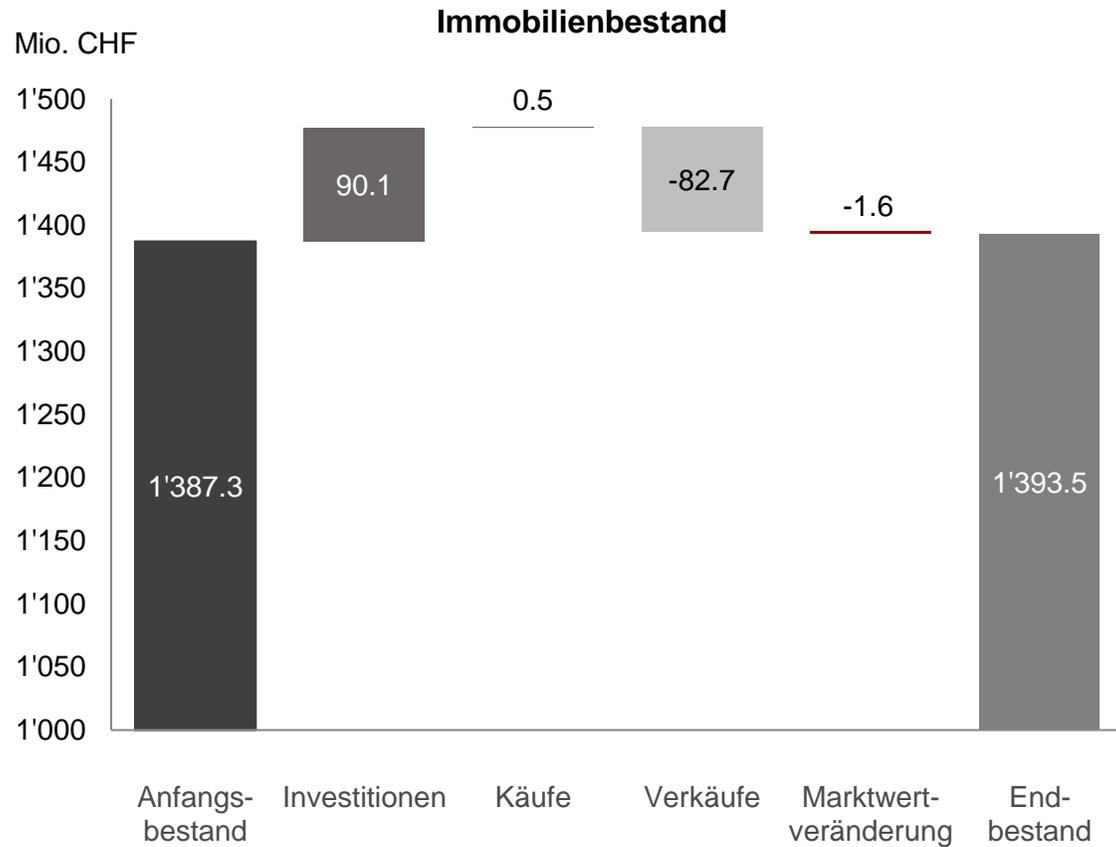
Mio. CHF

Passiven



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

Immobilienbestand erhöht sich leicht durch Investitionen trotz Verkäufen



Geplante Investitionen mit bedeutendem Mehrwertpotential

CHF

Renditeliegenschaften

Basel, «Albanteich-Promenade»

13 Mio.

**Gesamt-
investitionen**
80 Mio.

Entwicklungsliegenschaften

Vernier, Chemin de l'Emeraude

32 - 37 Mio.

35 - 40 Mio.

Lausanne, «WTC»

57 - 67 Mio.

60 - 70 Mio.

St. Gallen, Oststrasse

> 50 Mio.

> 50 Mio.

Zürich, «Media Campus»

> 150 Mio.

> 150 Mio.

Promotionsliegenschaften

Baden, «Römerstrasse»

10 Mio.

70 Mio.

2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029

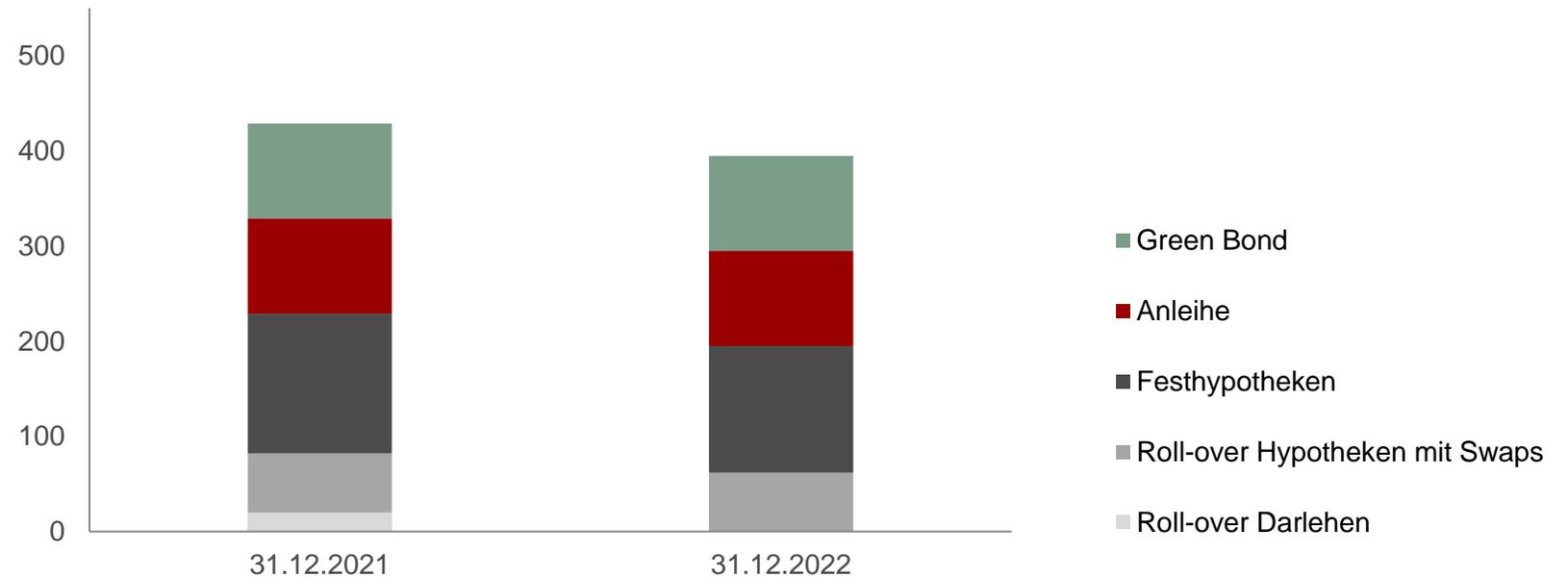
Yverdon, «Avenue des Sports» noch nicht berücksichtigt

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

Starke Eigenkapitalbasis mit Eigenkapitalquote von 60.3%

		31.12.2021	31.12.2022
EK-Quote		56.8%	60.3%
Loan-to-value (LTV)		31.0%	28.3%
Verzinsliches Fremdkapital	Mio. CHF	429	395

Mio. CHF

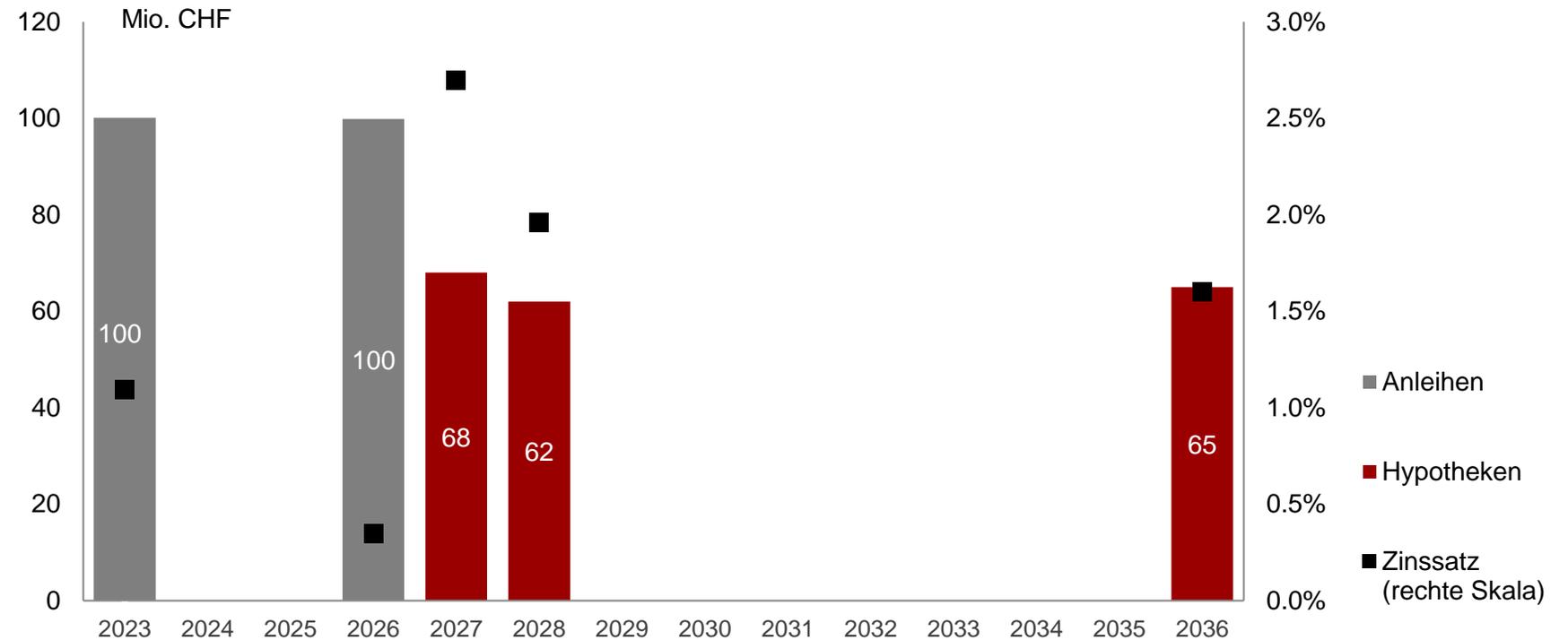


Nicht genutzte Kreditlinien
von CHF 323 Mio.

Nicht belehnte Liegenschaften
von CHF 1 Mrd.

Alle Covenants eingehalten

Ø Zinssatz um 7 Basispunkte gesunken



inkl. Anschlussfinanzierungen

Ø Zinssatz am Bilanzstichtag

2021

2022

1.47%

1.40%

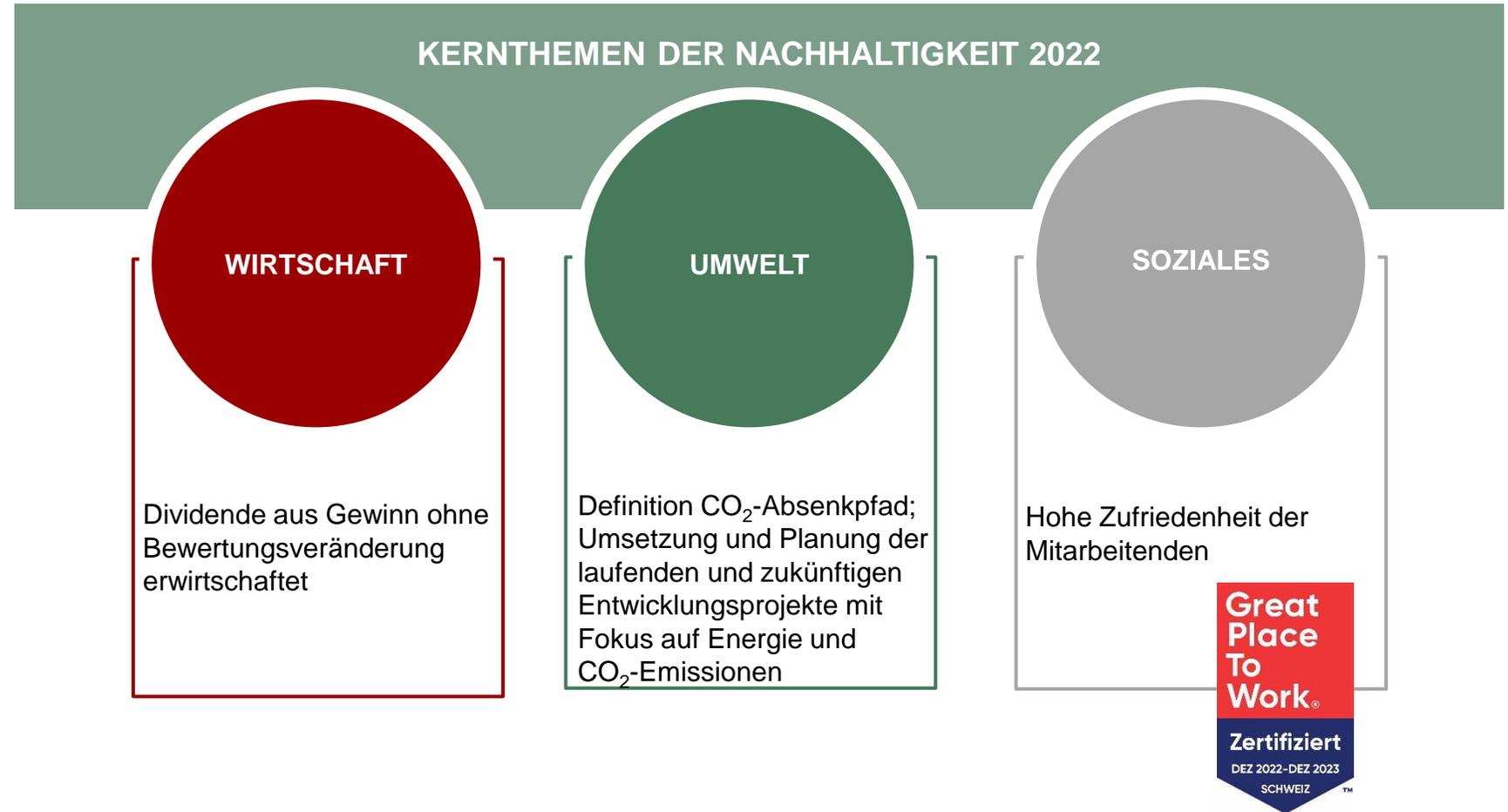
Ø Zinsbindungsdauer

Jahre

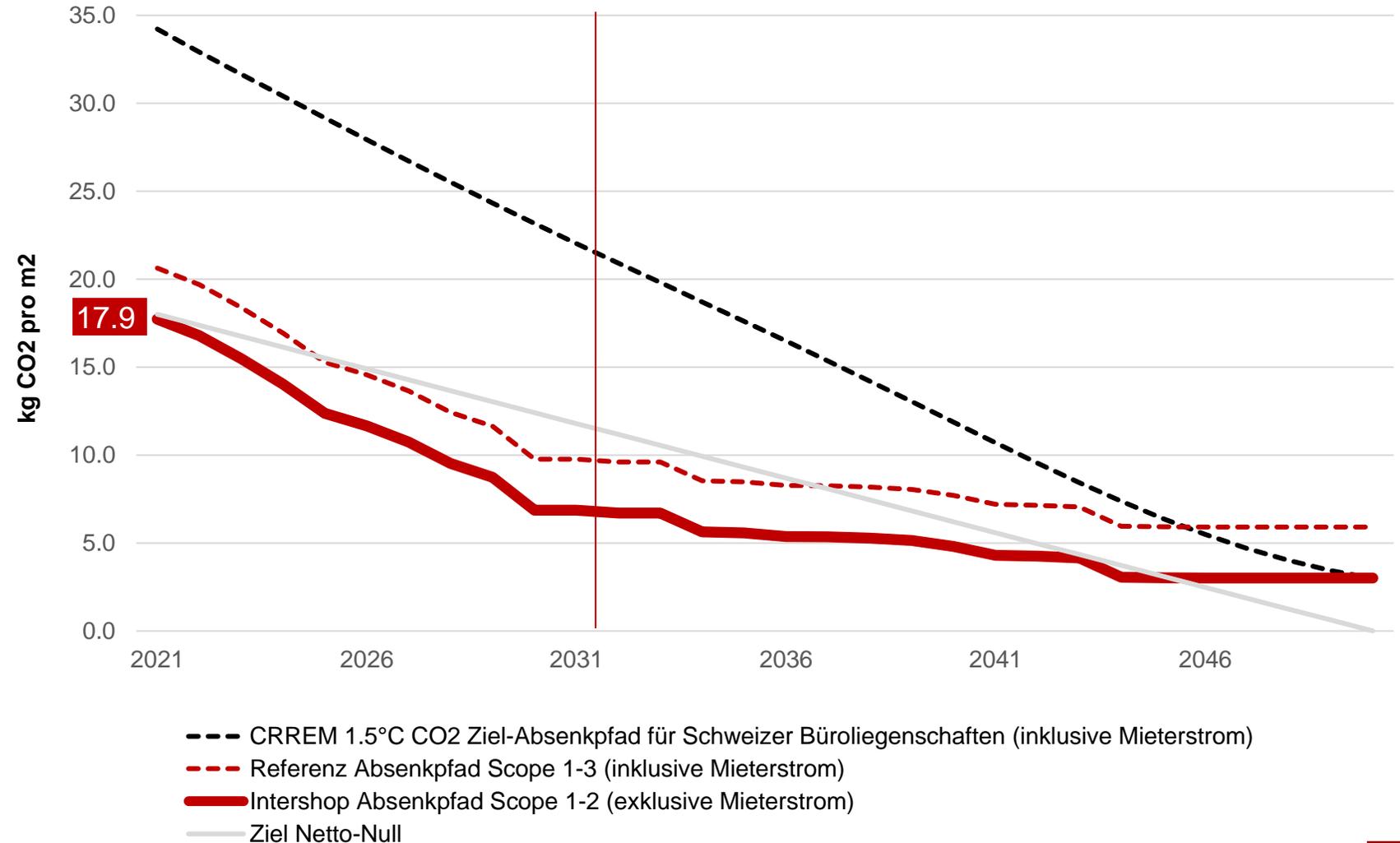
5.4

4.9

Vierter Nachhaltigkeitsbericht nach GRI



Ziel: Halbierung der CO₂-Emissionen bis 2032 und Netto-Null-Ziel bis 2050



Absenpfad ist eine dynamische
Prognose

Primärer Fokus: Ersatz fossiler
Heizsysteme durch Wärmepumpen
und Fernwärme

Deutliche Reduktion der CO₂-Emissionen pro m²

Umweltdaten*		2021	2022	in %
Stromintensität	kwh/m ²	11.5	11.4	-0.7%
Wärmeintensität	kwh/m ²	77.3	65.5	-15.3%
CO ₂ -Intensität	kCO ₂ e/m ²	17.9	15.0	-16.4%
Wasserintensität	m ³ /m ²	0.27	0.32	16.2%
Anteil erneuerbare Energie (like-for-like)				
Strom	in %	90	91	
Wärme	in %	10	11	

* Basis: 100% des Portfolios, like-for-like, Energiebezugsfläche

ISS ESG 

D+

letztes Update: Mai 2021

MSCI 

BBB

letztes Update: Januar 2023



Nachhaltige Projekte in Umsetzung

Abgeschlossene Projekte bei Rendite- und Entwicklungliegenschaften

Liegenschaft	Projekt	Energieerzeugung	Zertifikat
Genf, Rue de Lausanne 42 + 44	Aufstockung und Revitalisierung	Luftwärmepumpe und Photovoltaik	SNBS Gold
Pfäffikon, Talstrasse 35-37	Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	MINERGIE® ¹⁾
Wohlen, Nordstrasse 1	Revitalisierung	Holzpellets	-
Winterthur, Fabrikstrasse 2	Neubau Montagehalle	Fernwärme und Photovoltaik	-

Laufende Projekte bei Renditeliegenschaften

Basel, Redingstrasse 10/12/14 + 20/22/24	Hochhausanbau und Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	SNBS
--	-----------------------------------	----------------------------	------

Laufende Projekte bei Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften

Baden, Römerstrasse	Erstellung Eigentumswohnungen	Fernwärme und Photovoltaik	MINERGIE®
Lausanne, World Trade Center	Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	SNBS
Vernier, Chemin de l'Emeraude 10, 22, 24	Erstellung Gewerbeliegenschaft	Wärmepumpe und Photovoltaik	MINERGIE®

Highlights aus finanzieller Sicht

18.2%

**Eigenkapitalrendite ohne
Bewertungsveränderungen**

17.8%
Eigenkapitalrendite mit
Bewertungsveränderungen

4.7%

Nettorendite

Wesentliches Element
für die Ausschüttung

8.4%

Dividendenrendite

Basis:
Dividende + Sonderdividende 2022
von CHF 50 pro Aktie

60.3%

Eigenkapitalquote

28% LTV

1.4%

**Durchschnittlicher Zinssatz
der Finanzverbindlichkeiten**

durchschnittliche Zinsbindung
4.9 Jahre

2.6%

**Total Return
2022**

Ausblick 2023

Mieterträge sollten like-for-like im unteren einstelligen Prozentbereich ansteigen

Leerstandsquote der Renditeliegenschaften wie auch des gesamten Portfolios voraussichtlich etwas tiefer

Aus dem Verkauf der verbliebenen Wohnungen des Promotionsprojekts «Römerstrasse» in Baden sollte ein Erfolgsbeitrag von etwas mehr als CHF 10 Mio. resultieren

Der Transaktionsmarkt wird weiterhin genau verfolgt. Attraktive Gelegenheiten zur Realisierung von erarbeiteten Mehrwerten wie auch Möglichkeiten zur Akquisition spannender Objekte werden wahrgenommen

Finanzaufwand wird stabil erwartet

Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften nicht prognostizierbar

Im Mehrjahresdurchschnitt wird weiterhin eine Eigenkapitalrentabilität von mindestens 8% p. a. angestrebt

60. ordentliche Generalversammlung

Ausgewählte Traktanden

Ausschüttungsantrag:

Ordentliche Dividende von CHF 25.00 pro Aktie und einmalige Sonderdividende von CHF 25.00

Wiederwahl von Ernst Schaufelberger, Kurt Ritz und Dr. Christoph Nater in den Verwaltungsrat und den Vergütungsausschuss



Ernst Schaufelberger



Kurt Ritz



Dr. Christoph Nater

Wiederwahl von Ernst Schaufelberger als Präsident

Unveränderte maximale Entschädigungen für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung beantragt

Wiederwahl PwC als Revisionsstelle



**Donnerstag,
30. März 2023**



16.00 Uhr



Cigarettenfabrik/
Eventhalle 268



Sihlquai 268
8005 Zürich

Ihre Ansprechpartner



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