

**Präsentation des  
Geschäftsergebnisses  
der Intershop Holding AG**

**2023**



## Agenda

2023 im Überblick

Simon Haus

Portfolio

Simon Haus

Jahresabschluss 2023

Thomas Kaul

Nachhaltigkeitsbericht

Thomas Kaul

Ausblick 2024

Simon Haus

61. ordentliche Generalversammlung

Simon Haus



## Wichtige Ereignisse 2023



## Neue Geschäftsleitung



**Simon Haus**  
CEO

---

MAS Real Estate /  
Dip. Ing. FH/BA

46 Jahre

seit Juli 2023 bei Intershop

Erfahrung in der  
Entwicklung und Asset  
Management, Stiftungsrat  
und Anlageausschüssen



**Florian Balschun**  
CFO  
ab 01.04.2024

---

M.A. Accounting and Finance /  
BSc. Business Administration

38 Jahre

seit Januar 2024 bei Intershop

Erfahrung im Kapitalmarkt  
und als CFO



**Yannick Hartmann**  
Immobilien  
seit 01.01.2024

---

MAS Corporate Finance and  
Banking / BSc. Business Law

37 Jahre

9 Jahre bei Intershop

Erfahrung in den Bereichen  
Transaktionen, Asset  
Management und Recht



**Mireille Lehmann**  
Bau und Entwicklung  
seit 01.01.2024

---

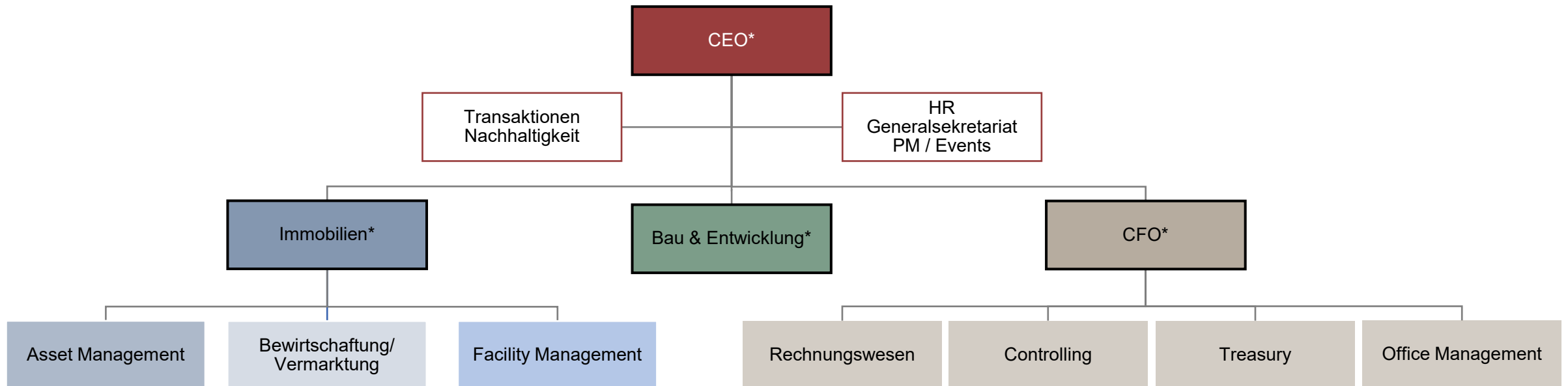
MAS Real Estate /  
MSc Architect

41 Jahre

8 Jahre bei Intershop

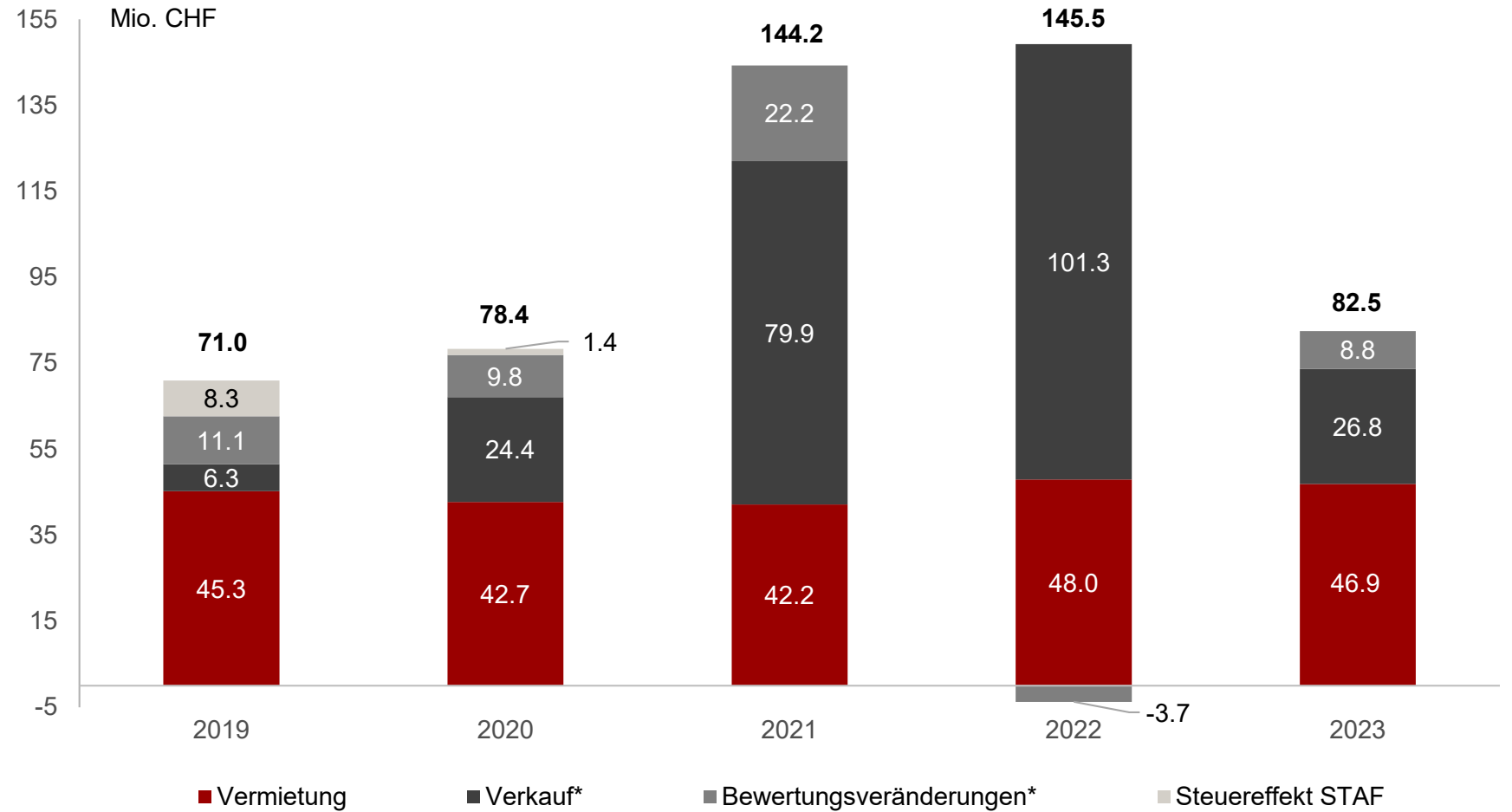
Erfahrung in Entwicklung  
und Konstruktion

# Organigramm der Intershop-Gruppe





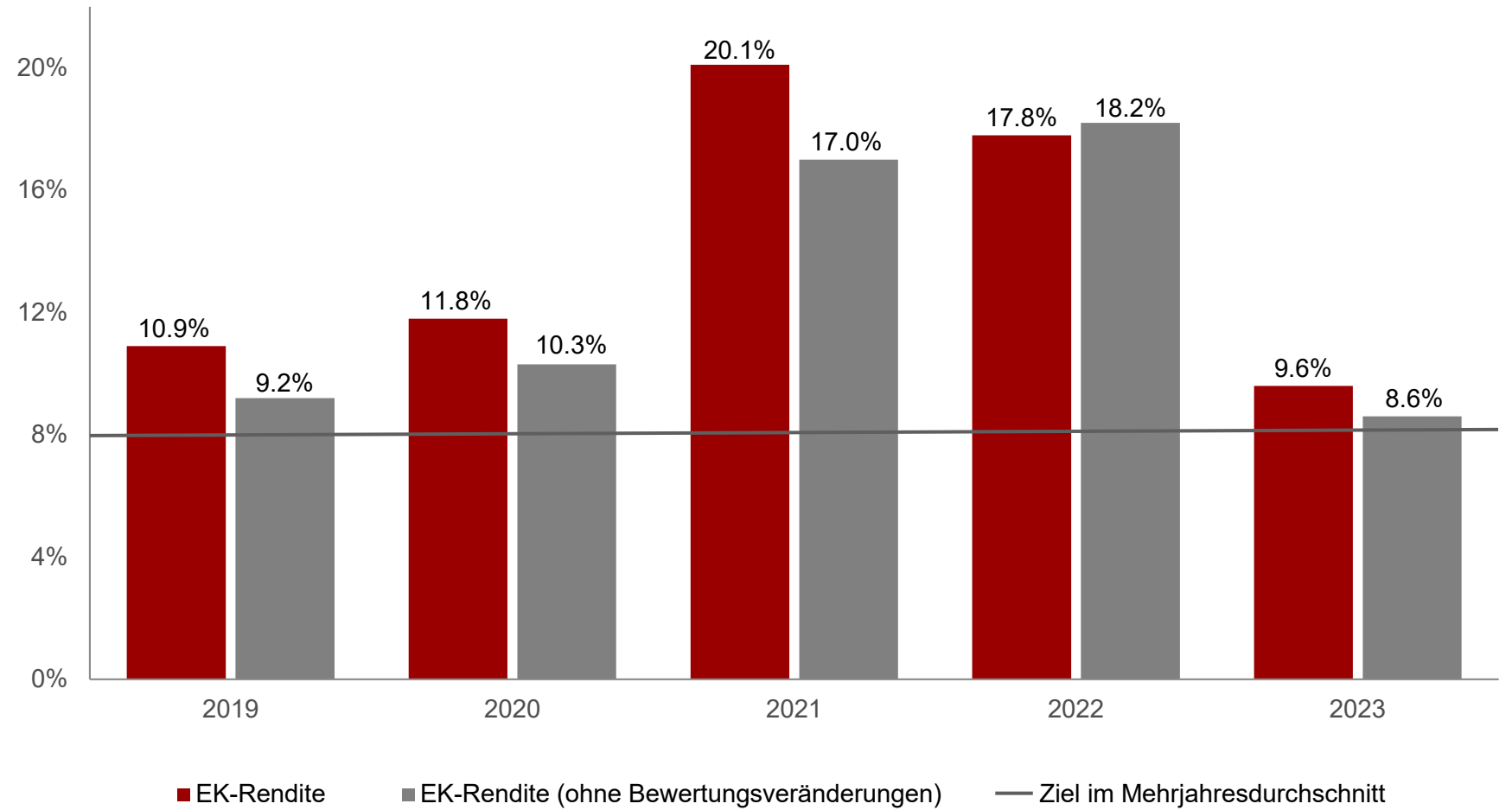
## Ergebnis erneut durch Verkaufsgewinne geprägt



\* Latenter Steueraufwand anhand des effektiven Steuersatzes je Liegenschaft

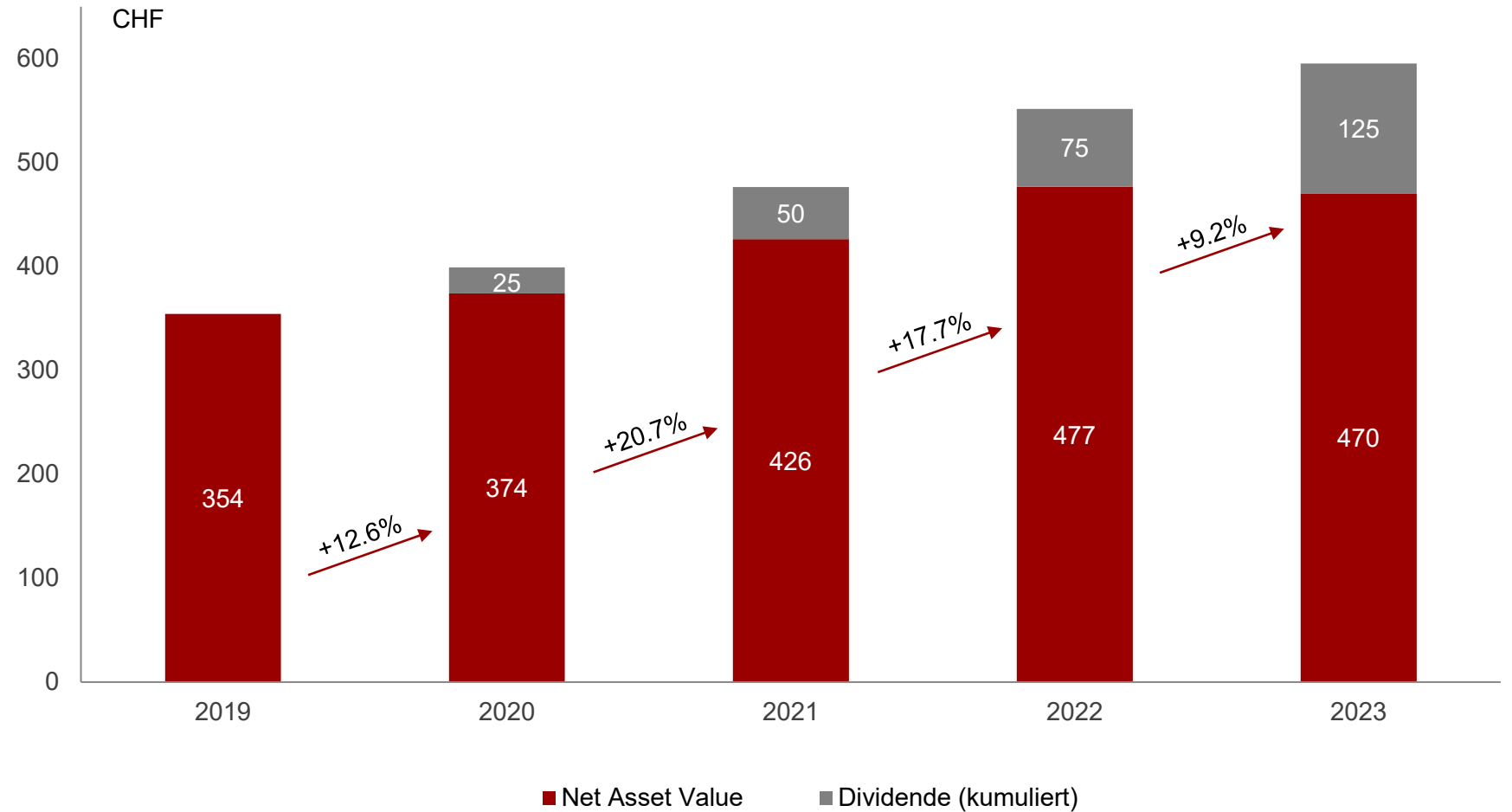


## Eigenkapitalrendite erneut über Zielwert von 8%





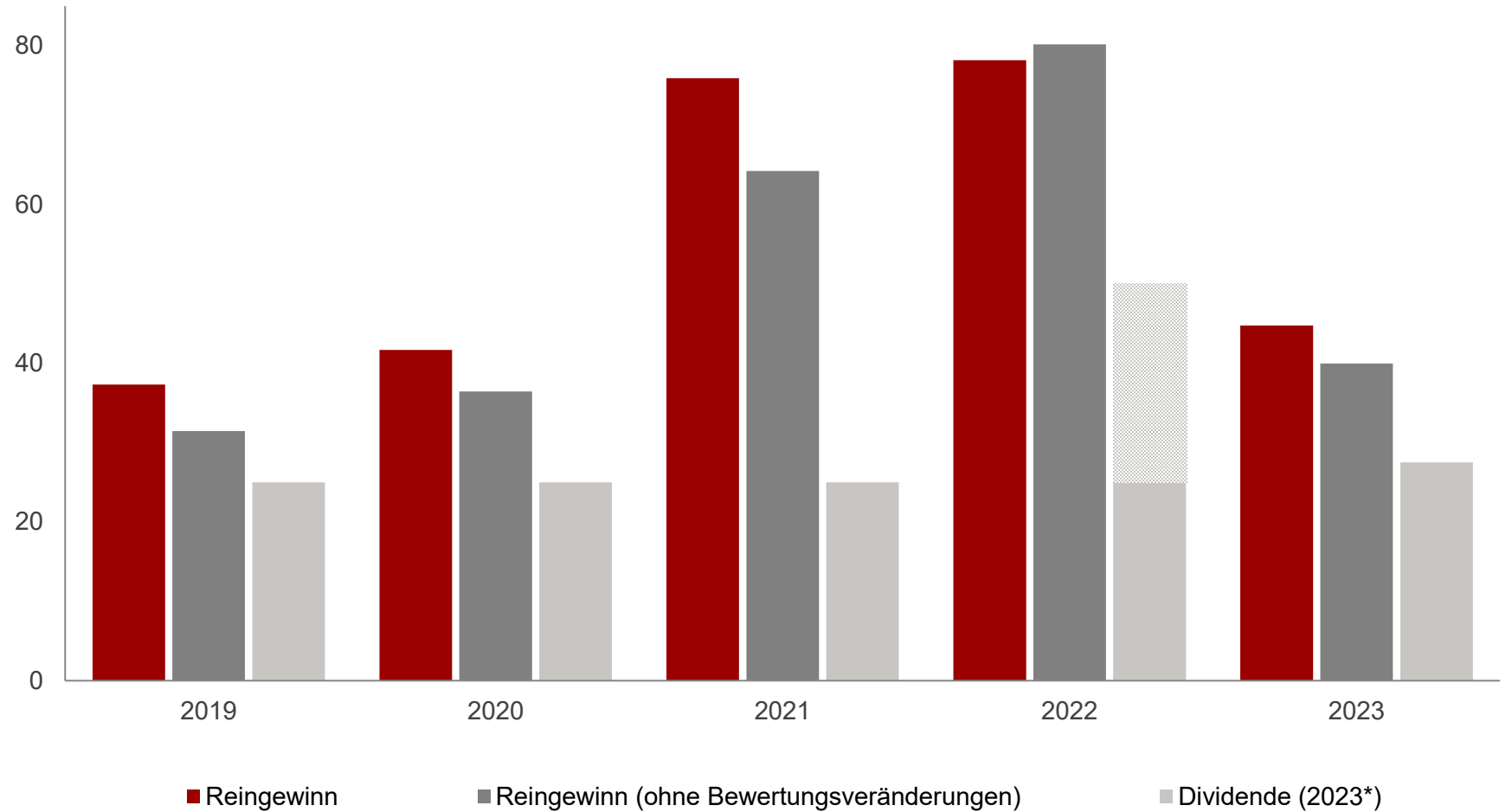
## Steigerung des Net Asset Value (NAV) inkl. Dividende um 9%



Innerer Wert der Aktie (NAV) zuzüglich Dividenden steigt um 68% innerhalb von 4 Jahren

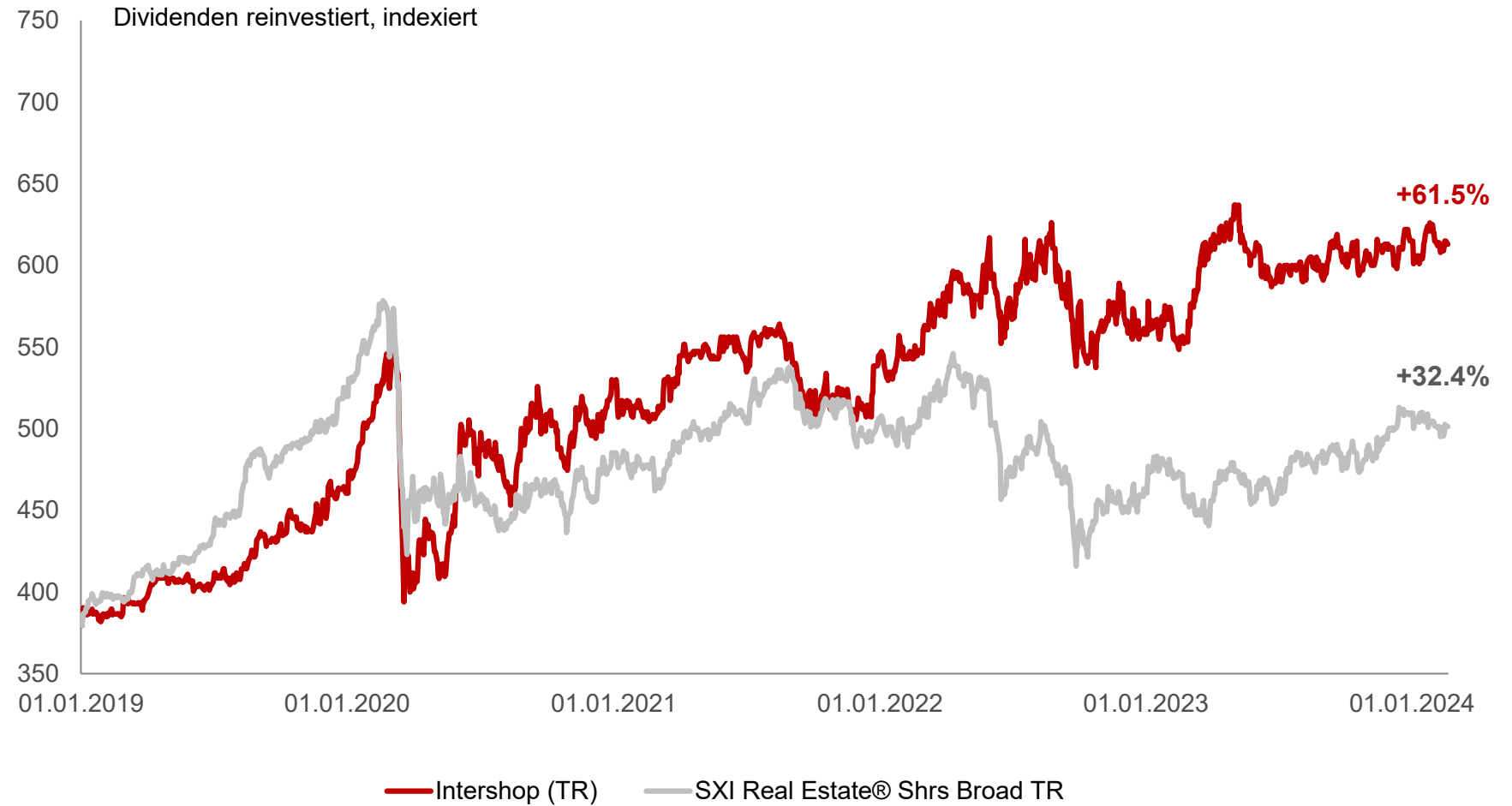


## Gewinn je Aktie deutlich über beantragter Dividende von CHF 27.50



Ausschüttungsquote beträgt 69% des Gewinns ohne Bewertungsveränderungen und liegt somit in der Bandbreite der letzten fünf Jahre (39% bis 82%)

## Langfristige Aktienperformance unverändert überdurchschnittlich



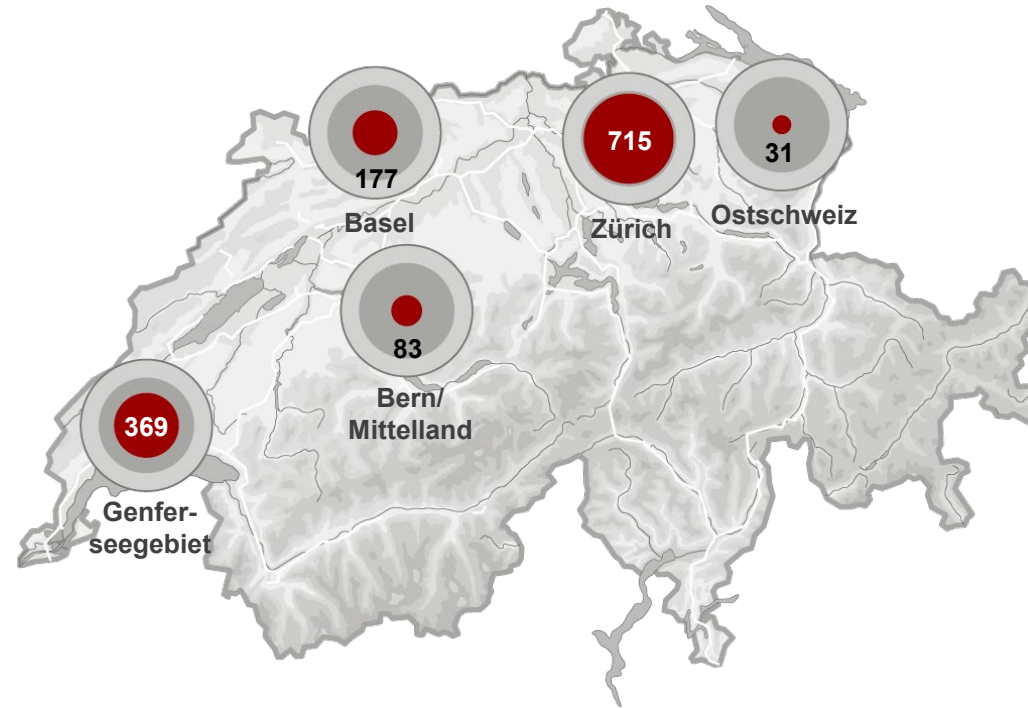
Im Mehrjahresvergleich unverändert  
bessere Entwicklung als der  
Referenzindex



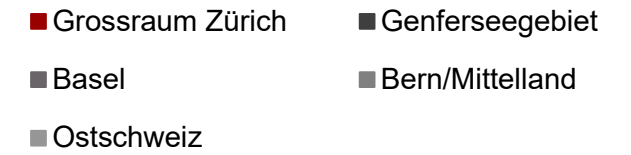
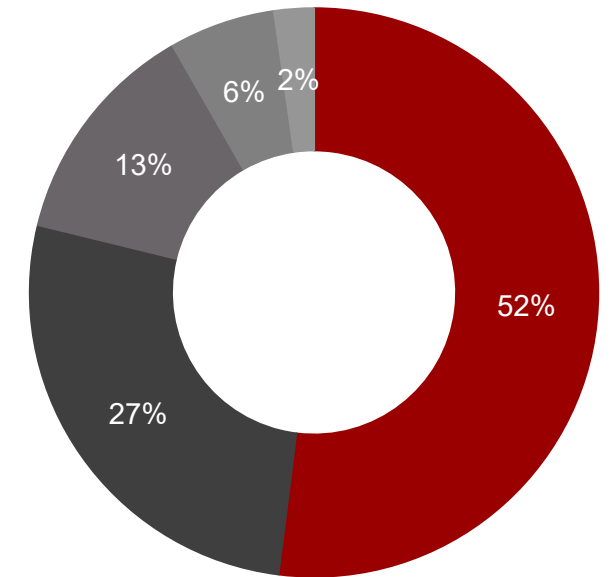
## Diversifiziertes Portfolio mit Schwerpunkt in der Region Zürich

Wert des Immobilienportfolios per 31.12.2023

in Mio. CHF



in %

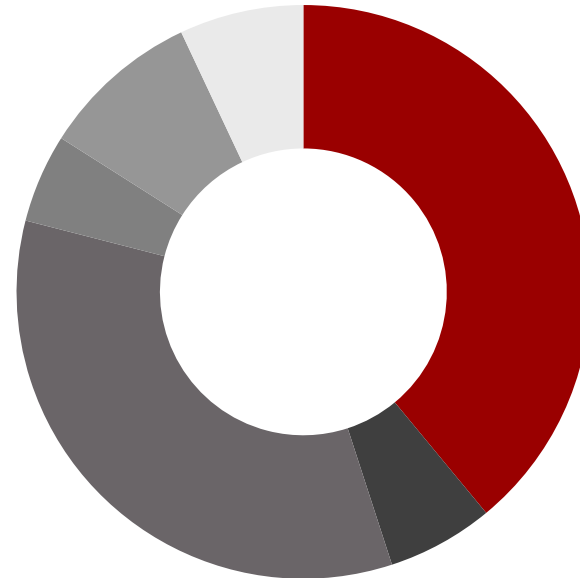




## Nutzungsarten und Mietermix ohne wesentliche Veränderungen

Nutzungsarten nach Jahresnettomietzins

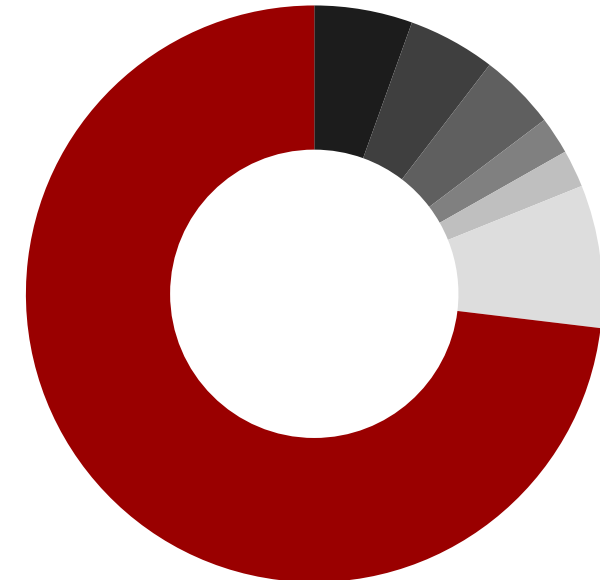
31.12.2023\*



■ Büro	39%
■ Bildungswesen	6%
■ Gewerbe, Logistik	34%
■ Detailhandel, Gastronomie	5%
■ Wohnen	9%
■ Parking	7%

Mietermix nach Jahresnettomietzins

31.12.2023\*

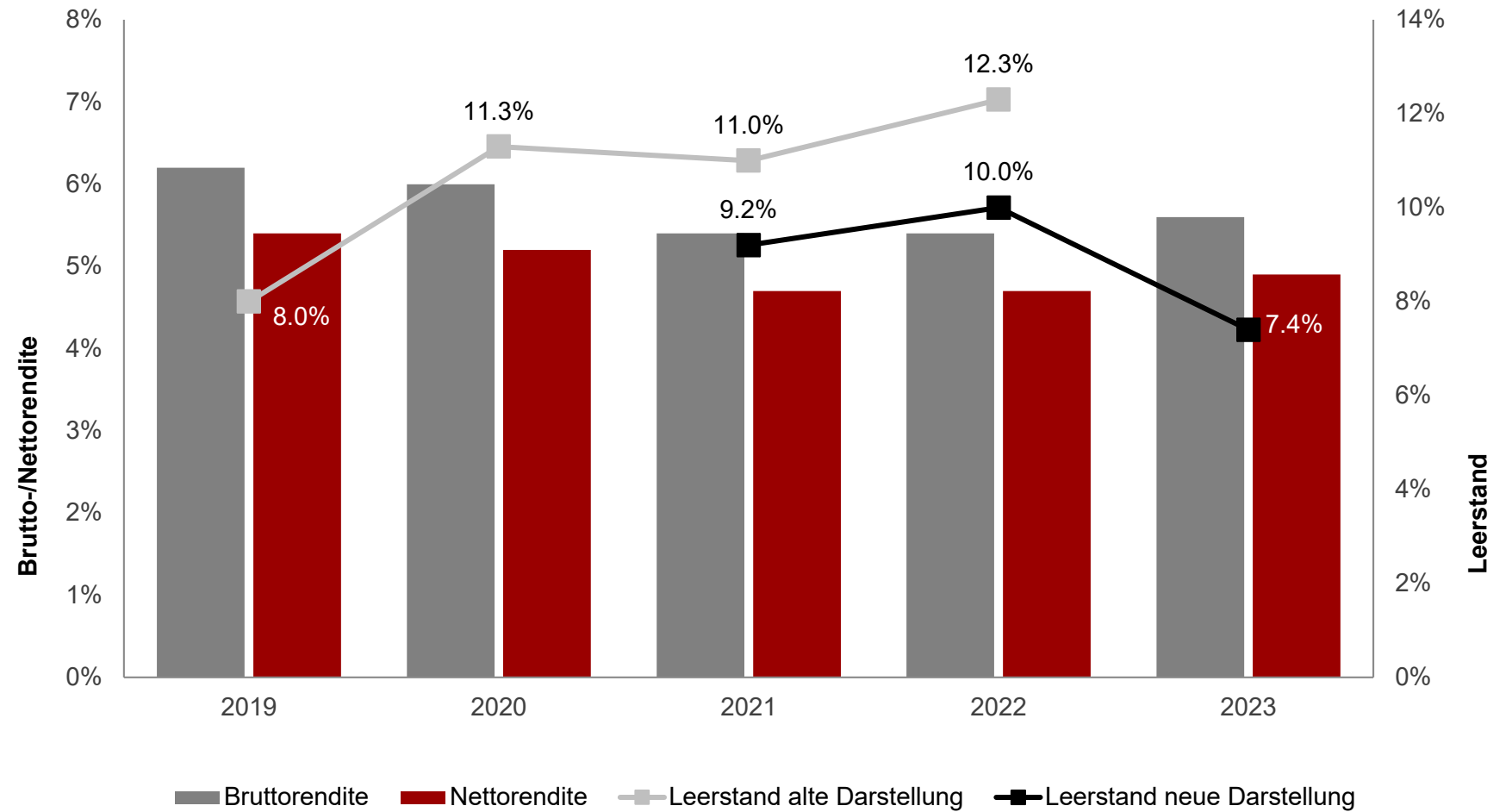


■ Kanton Waadt	5.5%
■ Sauvin Schmidt	4.9%
■ Kanton Zürich	4.3%
■ Migros	2.1%
■ Oertli Werkzeuge	2.1%
■ Mieter 6 - 10	8.0%
■ sonstige Mieter	73.1%

\* stichtagsbezogen



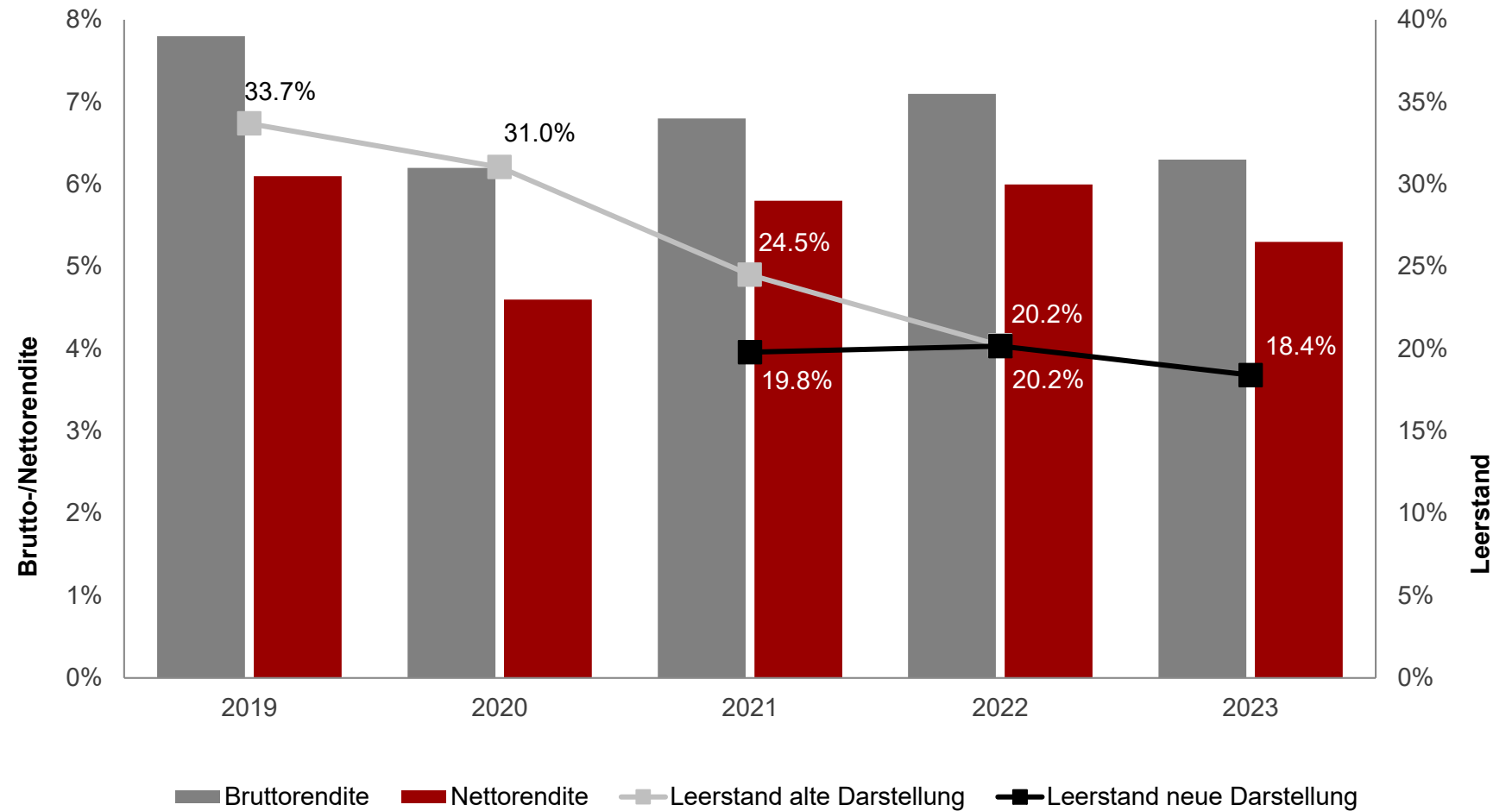
## Leerstand der Renditeliegenschaften deutlich gesenkt



Renditen ab 2021 nach neuer Darstellung der Liegenschaften

Portfolio der Renditeliegenschaften mit 5.6% (brutto) und 4.9% (netto) unverändert renditestark

## Entwicklungsliegenschaften mit Mehrwertpotenzial

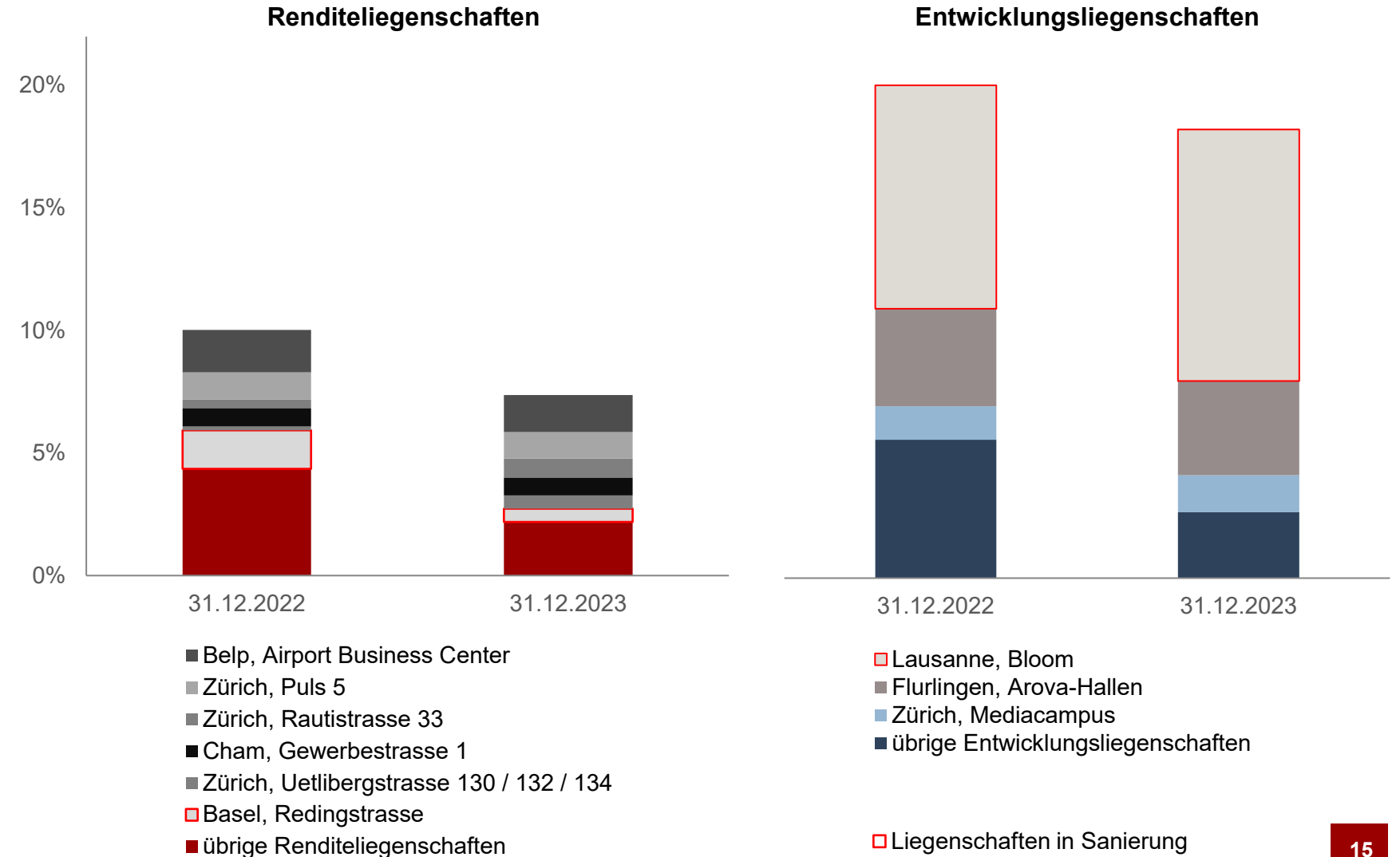


Entwicklungsliegenschaften erzielen trotz Leerstandsquote von 18.4% eine Bruttorendite von 6.3% und eine Netto-rendite von 5.3%

Renditen ab 2021 nach neuer Darstellung der Liegenschaften

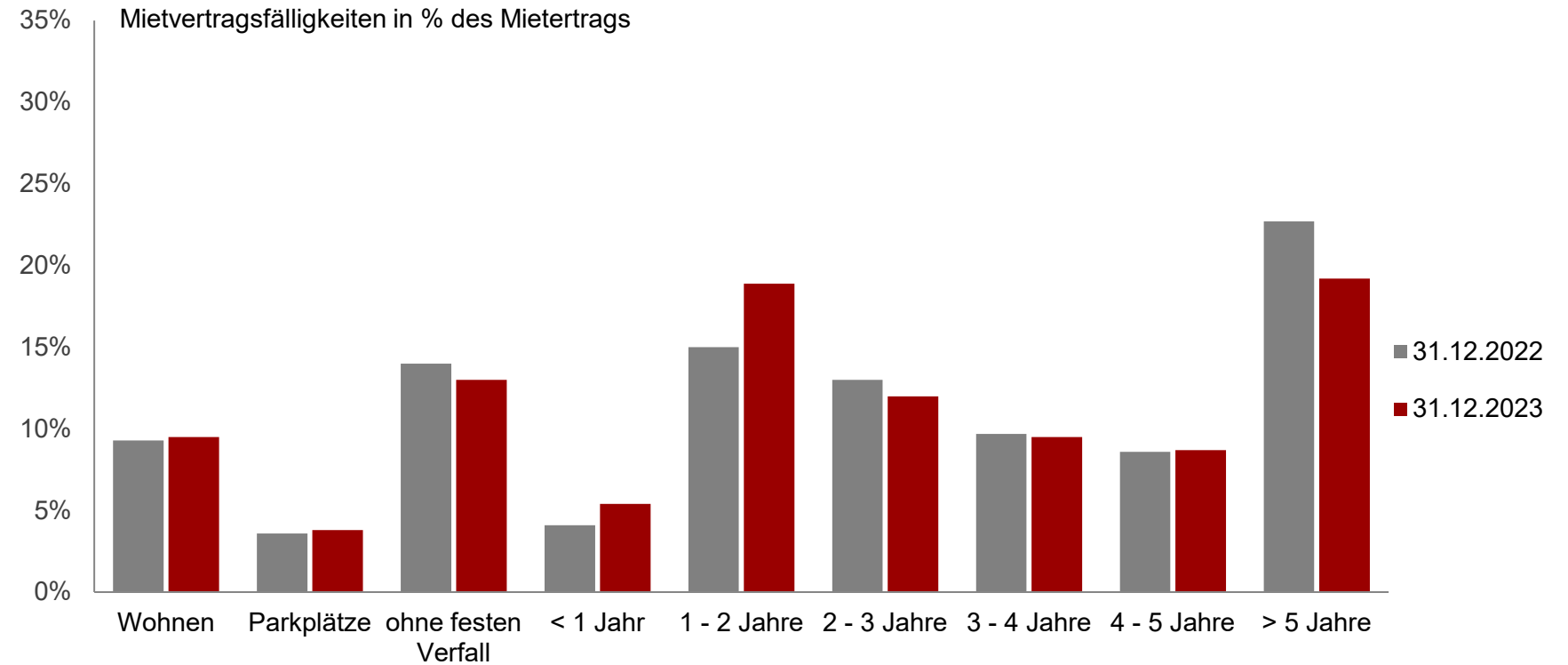


## Grösster Leerstand wegen Sanierungsarbeiten «Bloom»





## Durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge von 4 Jahren



		2022	2023
Ø Laufzeit aller Verträge (WAULT*)	Jahre	4.3	4.0
Ø Laufzeit der befristeten Verträge	Jahre	5.1	4.7

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



## Verkäufe mit 26% bis 36% Gewinn über letzter Bewertung



### Rombach, Bibersteinerstrasse 4

Sollmiete:	CHF 0.5 Mio.
Mietfläche:	3'926 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche:	5'346 m <sup>2</sup>
Erwerbsjahr:	1999
Verkauf:	Juni 2023
Gewinn:	CHF 2.0 Mio



### Grenchen «Postmarkt», Kirchstrasse 1

Sollmiete:	CHF 0.7 Mio.
Mietfläche:	4'978 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche:	2'283 m <sup>2</sup>
Erwerbsjahr:	1998
Verkauf:	März 2023
Gewinn:	CHF 2.4 Mio.



### Bern, Waldhöweg 1

Sollmiete:	CHF 0.8 Mio.
Mietfläche:	3'340 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche:	1'178 m <sup>2</sup>
Erwerbsjahr:	1998
Verkauf:	November 2023
Gewinn:	CHF 3.9 Mio.



### Lyss, Südstrasse 17

Sollmiete:	CHF 0.2 Mio.
Mietfläche:	1'230 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche:	2'220 m <sup>2</sup>
Erwerbsjahr:	2012
Verkauf:	November 2023
Gewinn:	CHF 0.8 Mio.





## Verkauf – Landparzelle «AuPark» an Kanton Zürich

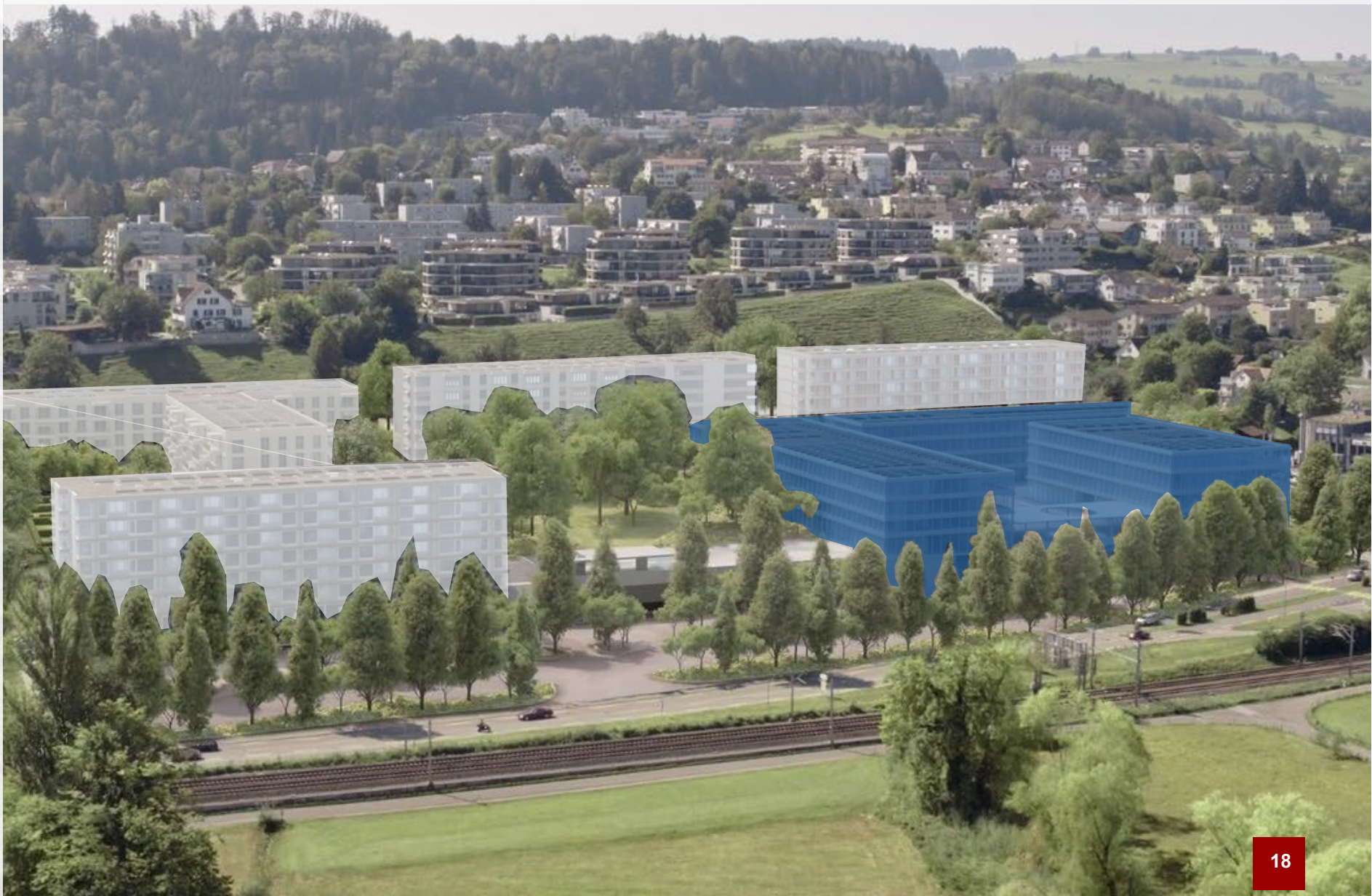
### Überblick

Sollmiete:	n.v.
Mietfläche:	n.v.
Grundstückfläche:	10'880 m <sup>2</sup>
Erwerbsjahr:	2001

### Highlights

Verkauf des baubewilligten Projekts 2022 an institutionellen Anleger

Abwicklung des bereits 2017 beurkundeten Vertrags für die Landparzelle, auf der die Mittelschule Zimmerberg erstellt werden wird, im Februar 2023 abgeschlossen.





## Verkauf – Baden «Römerstrasse»

R

RÖMER  
STRASSE

BADEN

Baustart für die 78 Wohnungen  
im Stockwerkeigentum Anfang  
2020

Verkauf der verbliebenen 60  
Wohnungen erfolgte im  
1. Quartal 2023

Der Gewinnbeitrag 2023 beläuft  
sich auf CHF 16.7 Mio.  
Total wurde ein Gewinn von  
CHF 20.5 Mio. erzielt.

**MINERGIE**



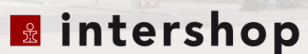
## ALBANTEICH-PROMENADE

### Entwicklung – Basel, Redingstrasse

Baustart im Herbst 2020

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

Steigerung Sollmiete von CHF 3.0 Mio. (2021) auf CHF 5.8 Mio. und weitere Reduktion des Leerstands per Bilanzstichtag von 5.8%





## Entwicklung – Basel «Lehenmatt Ensemble»



LEHENMATT ENSEMBLE

Veraltetes Ladenzentrum wird im Interesse einer guten Quartiersversorgung durch einen energieeffizienten Neubau ersetzt

Mietverträge mit Ankermieter Migros und Bäckerei liegen vor (Vorvermietungsstand von 80%)

Bauvollendung Ende 2024 erwartet



## Entwicklung – Vernier «Métiers Vernier»




Baustart des nachhaltig konzipierten Gewerbegebäudes mit rund 12'500 m<sup>2</sup> Mietfläche erfolgte im Herbst 2022

Bauvollendung wird im ersten Semester 2024 erwartet

Vermarktung gestartet, Verhandlungen mit ersten Mietern fortgeschritten.

**MINERGIE**

 **intershop**





## Entwicklung – Lausanne «Bloom»



Start der umfassenden Sanierung  
Mitte 2023. Bauvollendung 2.  
Semester 2025

Nachhaltigkeitslabel SNBS «Gold»  
wird angestrebt

Hoher Leerstand von 41% wird  
während Umbauphase kaum  
wesentlich reduziert werden können

Bruttorendite nach Umbau von  
mindestens 4.5% erwartet





## Entwicklung – Zürich «Mediacampus»

Areal von 28'000 m<sup>2</sup> in  
fünfgeschossiger Wohnzone  
(W5). Zusammen mit der Stadt  
Zürich wird im Rahmen einer  
Testplanung die maximal  
mögliche Dichte überprüft.

Nachhaltigkeit: offen

Investition: > CHF 200 Mio.

Realisation: geplant ab 2030





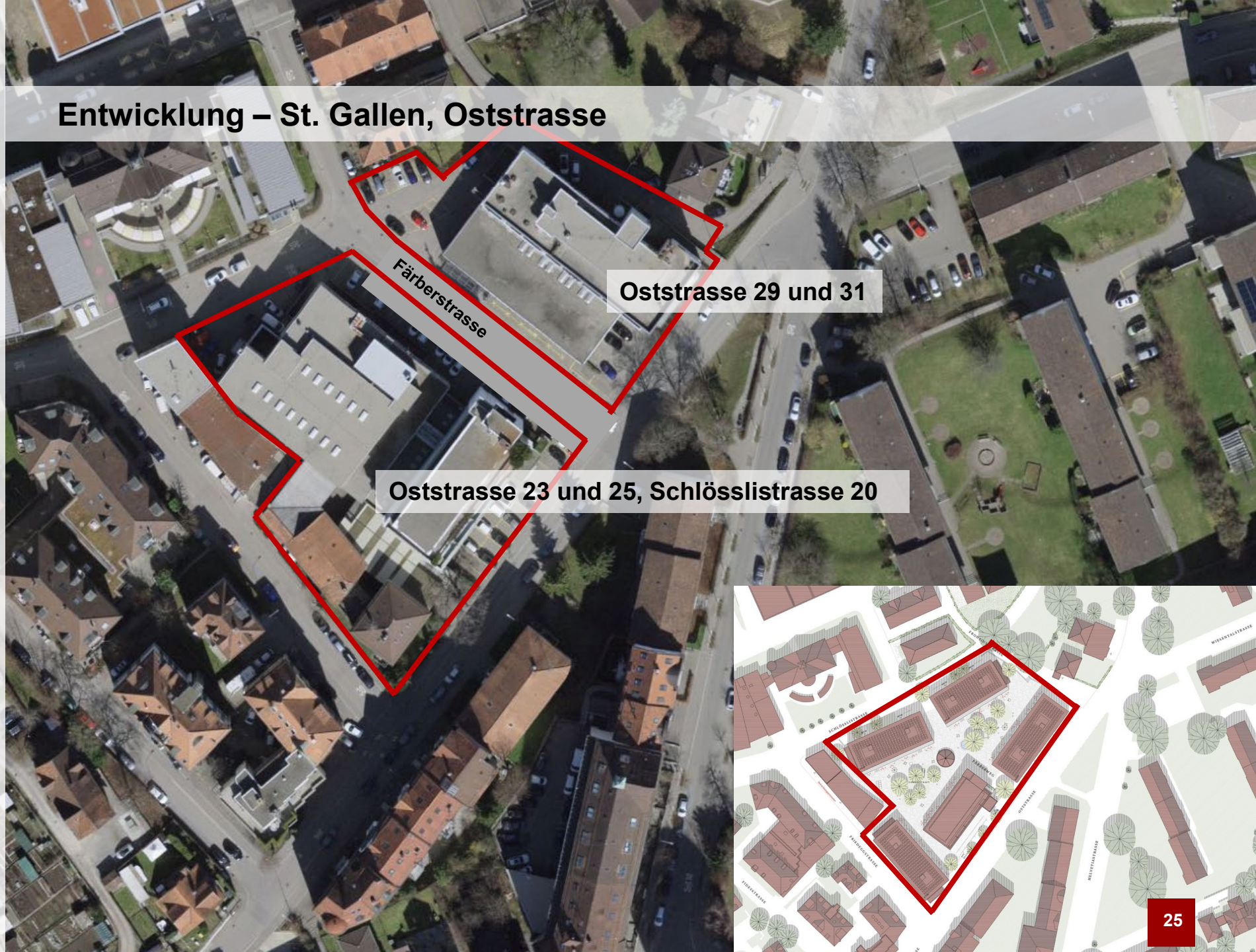
## Entwicklung – St. Gallen, Oststrasse

Neubau der drei Grundstücke von rund 6'500 m<sup>2</sup> geplant. Varianzverfahren mit sieben Architekturbüros durchgeführt. Siegerprojekt dient als Grundlage für das Sondernutzungsplanverfahren voraussichtlich 2024/2025.

Nachhaltigkeit: offen

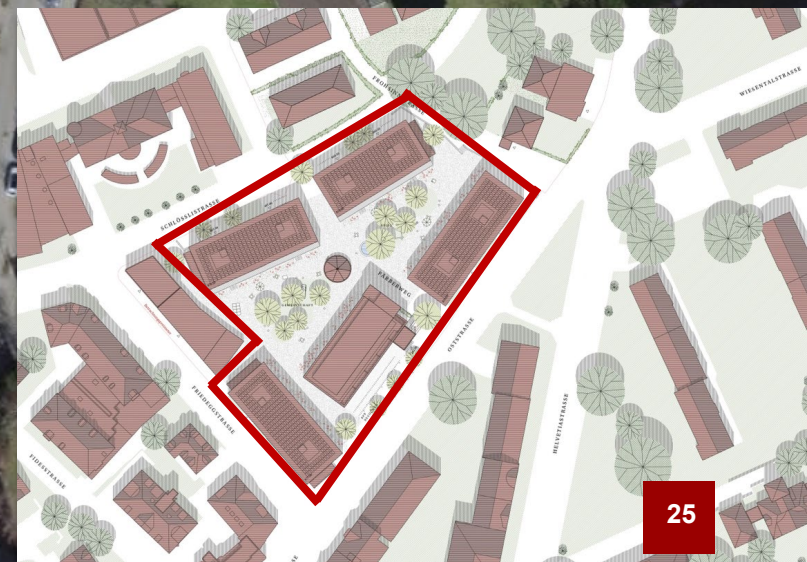
Investition: > CHF 50 Mio.

Realisation: geplant ab 2026



Oststrasse 29 und 31

Oststrasse 23 und 25, Schlösslistrasse 20





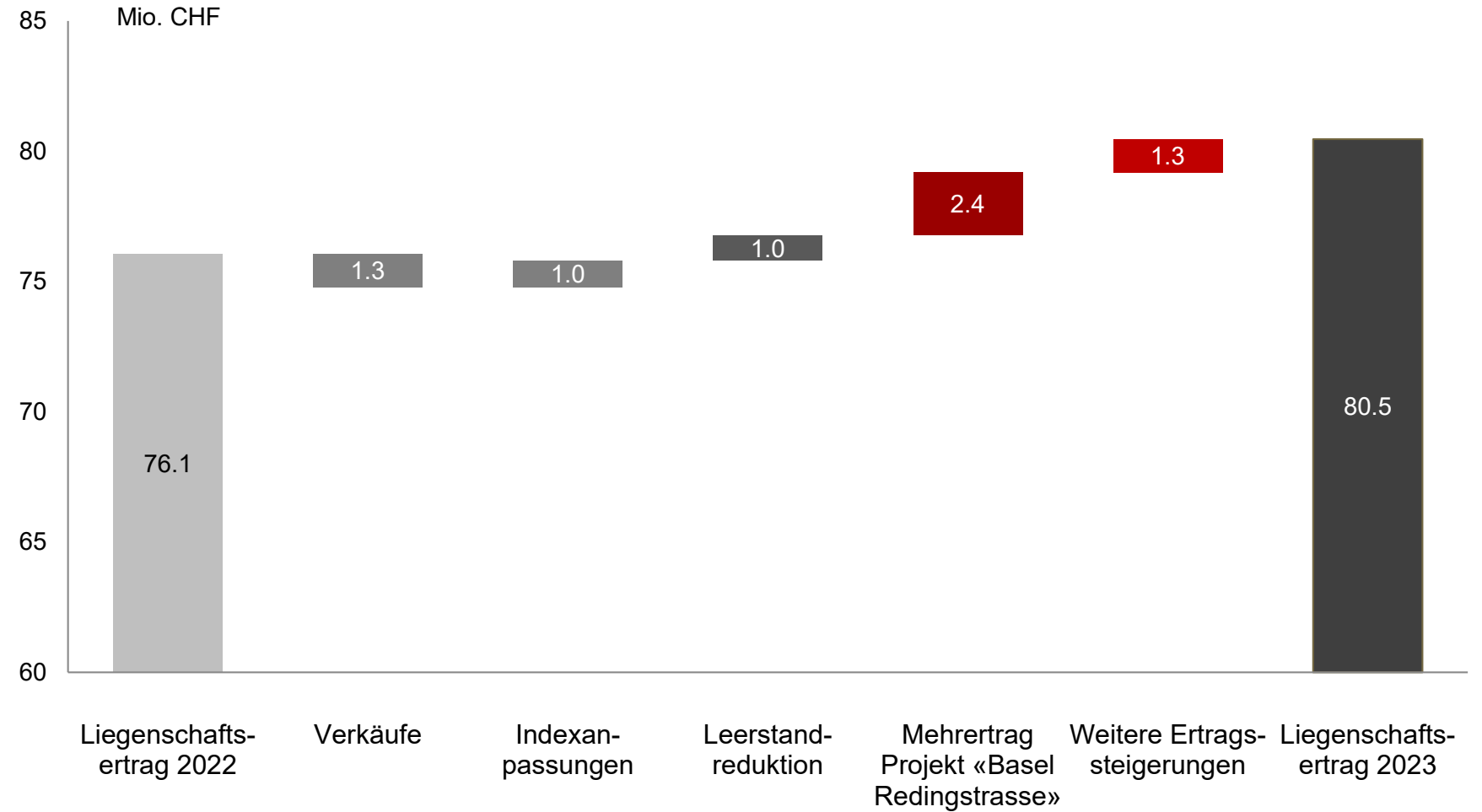
## Höherer Liegenschaftsertrag trotz Verkäufen

		2022	2023	Δ
Liegenschaftsertrag	Mio. CHF	76.1	80.5	+5.8%
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	Mio. CHF	21.8	73.6	
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften	Mio. CHF	129.4	13.6	
Übriger Erfolg	Mio. CHF	5.5	4.4	
<b>Total betrieblicher Ertrag</b>	Mio. CHF	<b>232.8</b>	<b>172.1</b>	
Liegenschaftsaufwand	Mio. CHF	-7.8	-8.7	+11.5%
Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	Mio. CHF	-18.0	-55.6	
Personal- und Administrationsaufwand	Mio. CHF	-13.7	-14.6	+6.6%
<b>Total betrieblicher Aufwand</b>	Mio. CHF	<b>39.5</b>	<b>78.9</b>	
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	-1.6	12.0	
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	Mio. CHF	<b>191.6</b>	<b>105.2</b>	



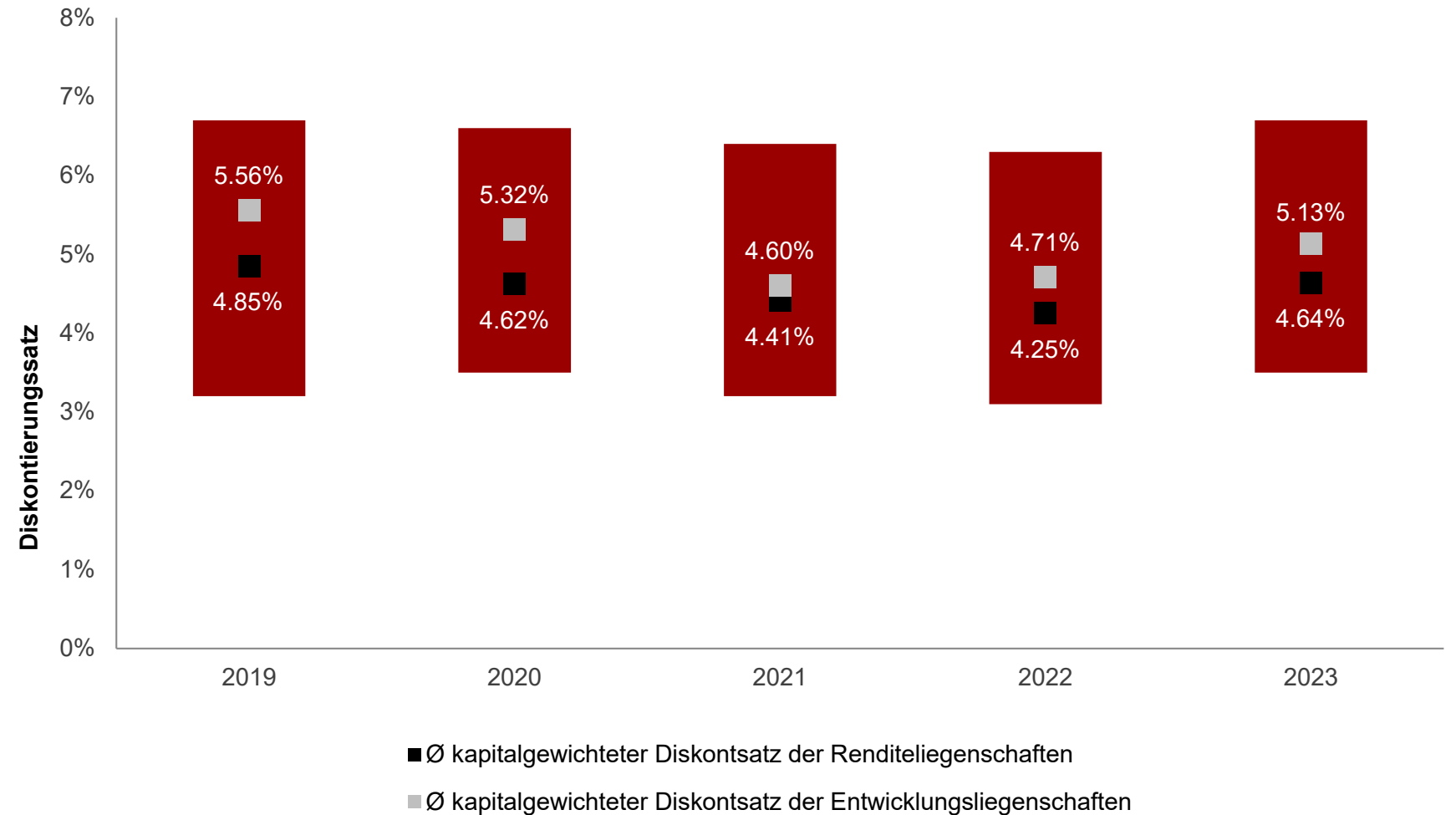


## Steigerung des Liegenschaftsertrags um 5.8% trotz Verkäufen



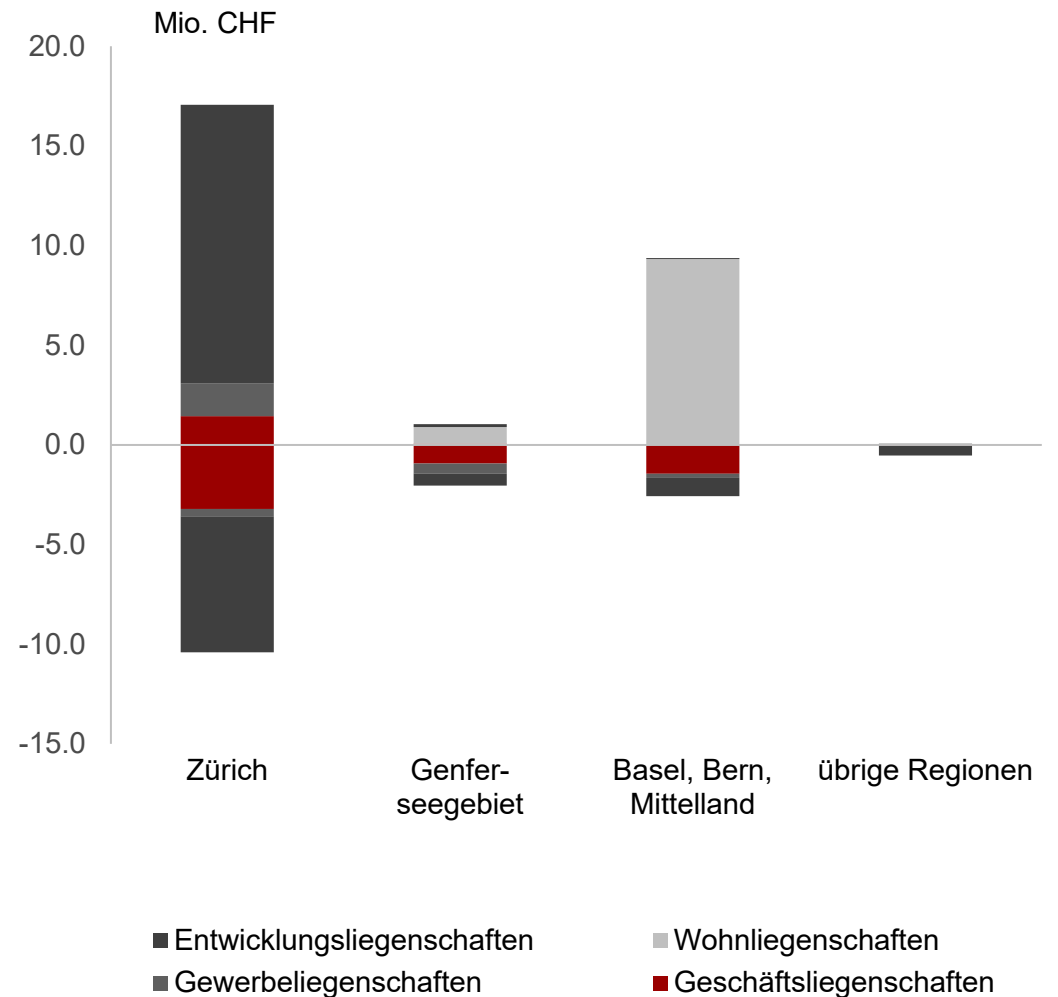
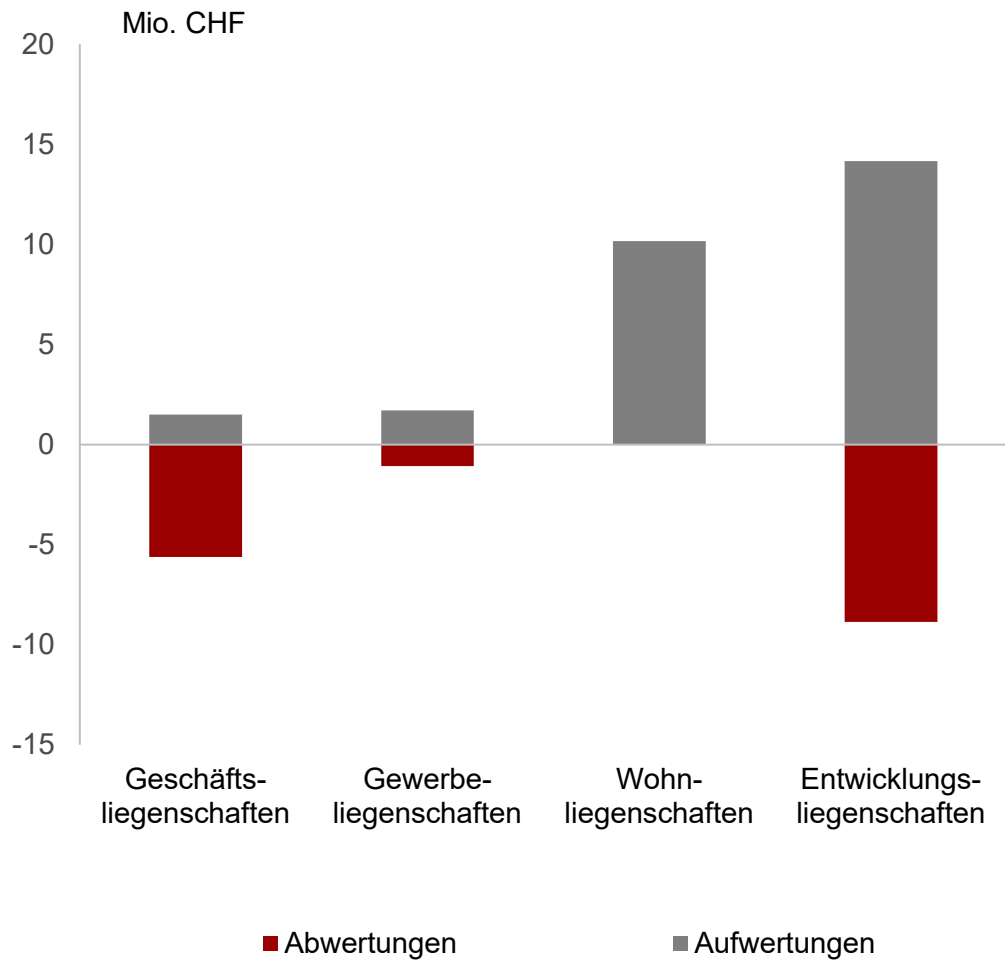


## Ø der Diskontierungssätze der Renditeliegenschaften um 39 bp gestiegen



ab 2022 nach neuer Aufteilung der Rendite- und Entwicklungliegenschaften

## Positives Bewertungsergebnis aufgrund von Wohn- und Entwicklungsliegenschaften



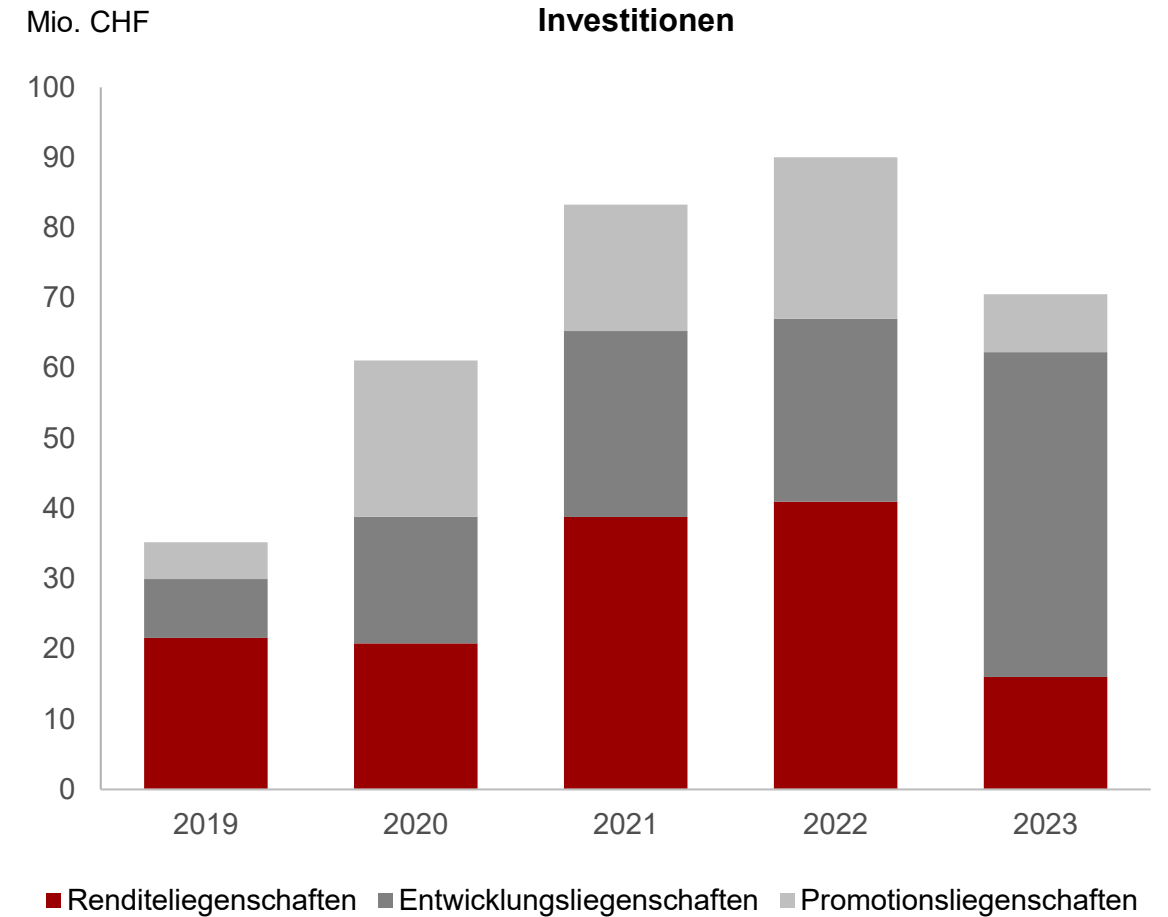
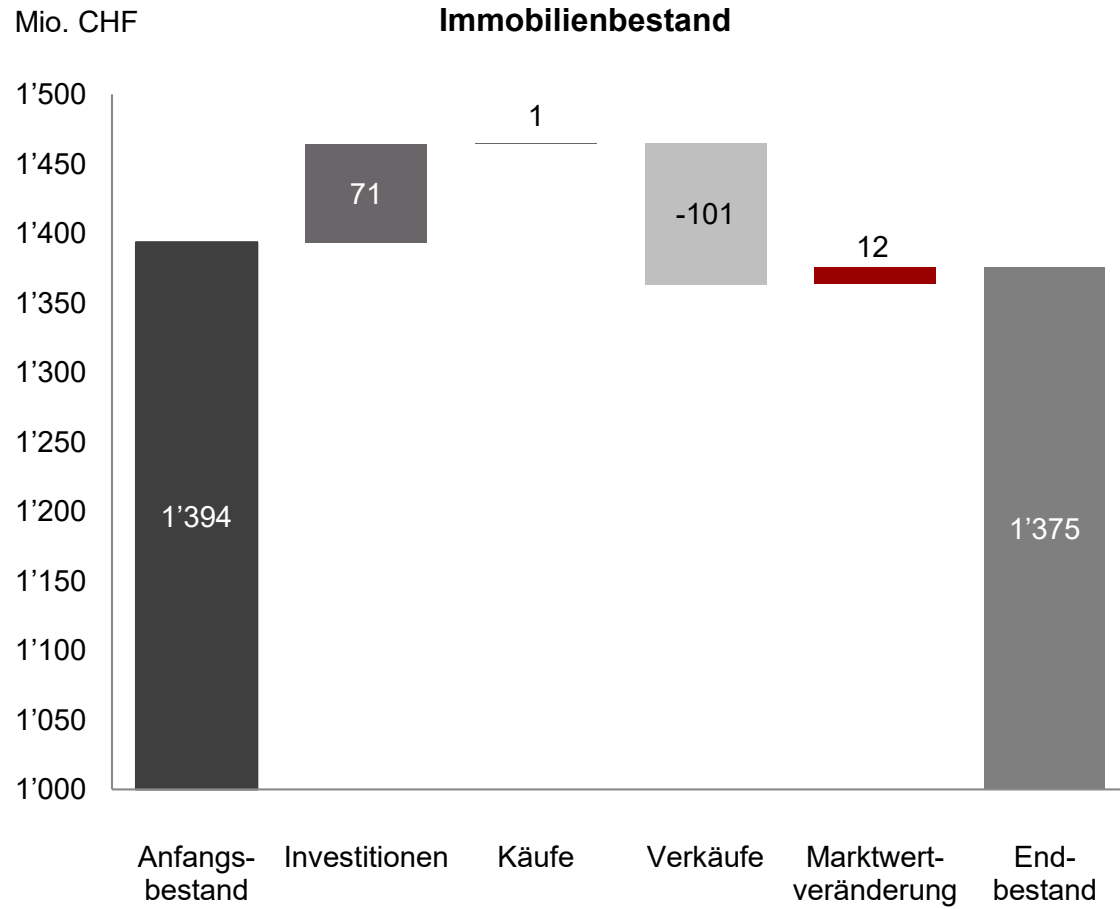


## Reingewinn wegen tieferer Verkaufsgewinne gesunken

		2022	2023	Δ
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	191.6	105.2	
Finanzertrag	Mio. CHF	0.1	0.2	
Finanzaufwand	Mio. CHF	-6.1	-6.2	+1.6%
Ertragssteuern	Mio. CHF	-40.1	-16.7	
<b>Reingewinn</b>	<b>Mio. CHF</b>	<b>145.5</b>	<b>82.5</b>	<b>-43.3%</b>
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup>	Mio. CHF	149.2	73.7	-50.6%
Gewinn pro Aktie	CHF	78.18	44.76	-42.7%
Gewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup>	CHF	80.19	39.99	-50.1%

<sup>1)</sup> Unter Berücksichtigung latenter Steuern

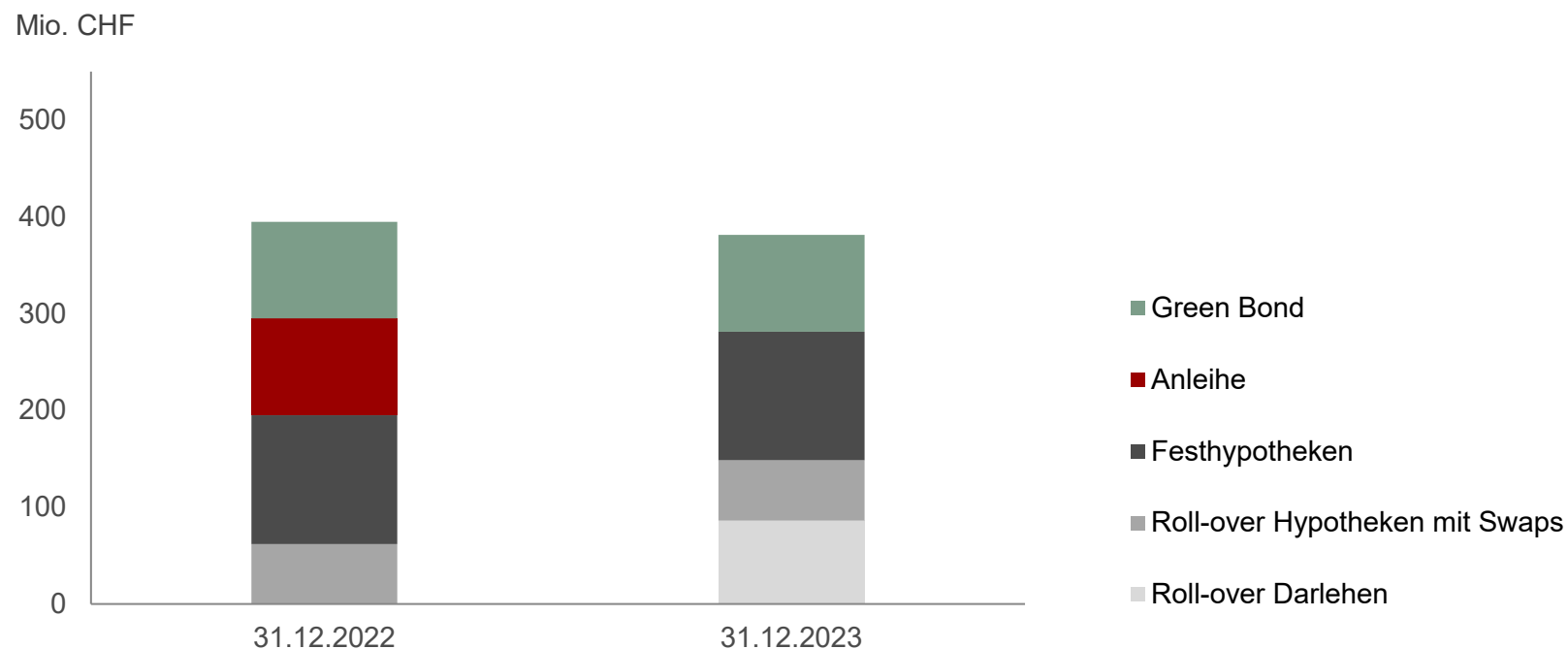
## Stabiler Immobilienbestand trotz Verkäufen





## Starke Eigenkapitalbasis mit Eigenkapitalquote von 62.0%

		31.12.2022	31.12.2023
EK-Quote		60.4%	62.0%
Loan-to-value (LTV)		28.4%	27.7%
Verzinsliches Fremdkapital	Mio. CHF	395	381



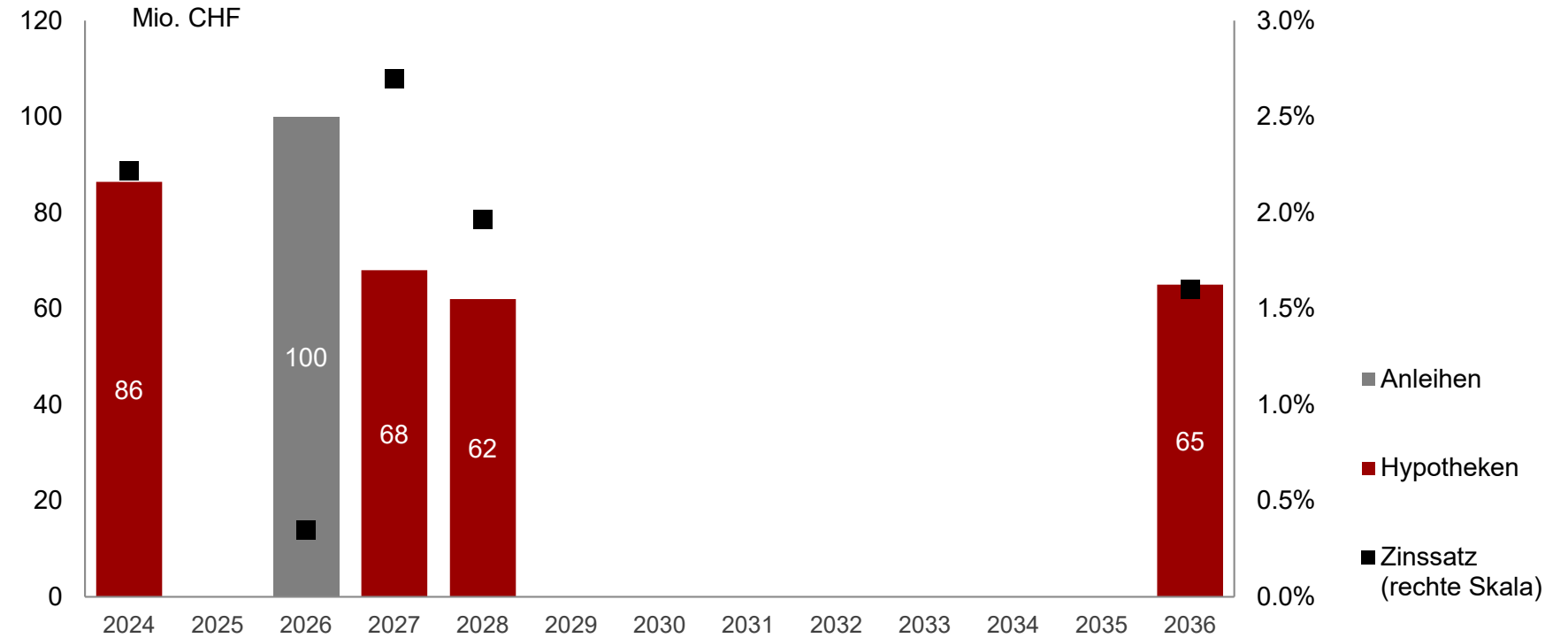
Nicht genutzte Kreditlinien  
von CHF 227 Mio.

Nicht belehnte Liegenschaften  
von CHF 822 Mio.

Alle Covenants eingehalten



## Ø Zinssatz um 27 Basispunkte gestiegen bei Zinsbindung von > 4 Jahren



### inkl. Anschlussfinanzierungen

Ø Zinssatz am Bilanzstichtag

**2022**

**2023**

1.40%

1.67%

Ø Zinsbindungsdauer

Jahre

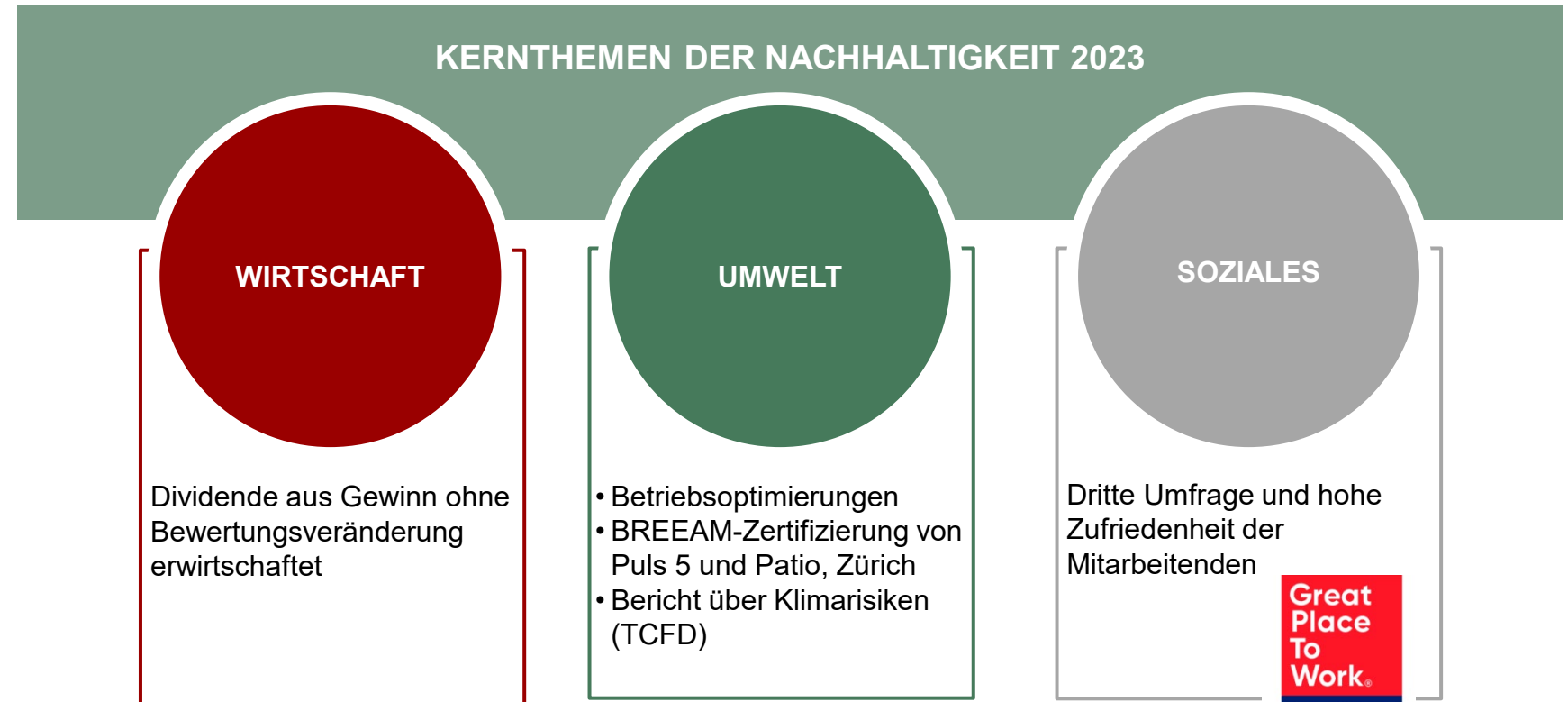
4.9


4.3





## Fünfter Nachhaltigkeitsbericht nach GRI



- Erstmalige Teilnahme an GRESB (grace period) 
- Erstmalige Prüfung gewisser Nachhaltigkeitsindikatoren durch PWC
- Review Bericht und Index durch GRI
- Neuer Nachhaltigkeitsmanager






## Deutliche Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen pro m<sup>2</sup>

Umweltdaten*		2022	2023	in %
Stromintensität	kwh/m <sup>2</sup>	11.2	10.2	-8.9%
Wärmeintensität	kwh/m <sup>2</sup>	65.5	58.8	-10.2%
CO <sub>2</sub> -Intensität	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	11.7	10.4	-11.1%
Wasserintensität	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.31	0.32	3.2%
Anteil erneuerbare Energie (like-for-like)				
Strom	in %	91%	90%	
Wärme	in %	11%	18%	

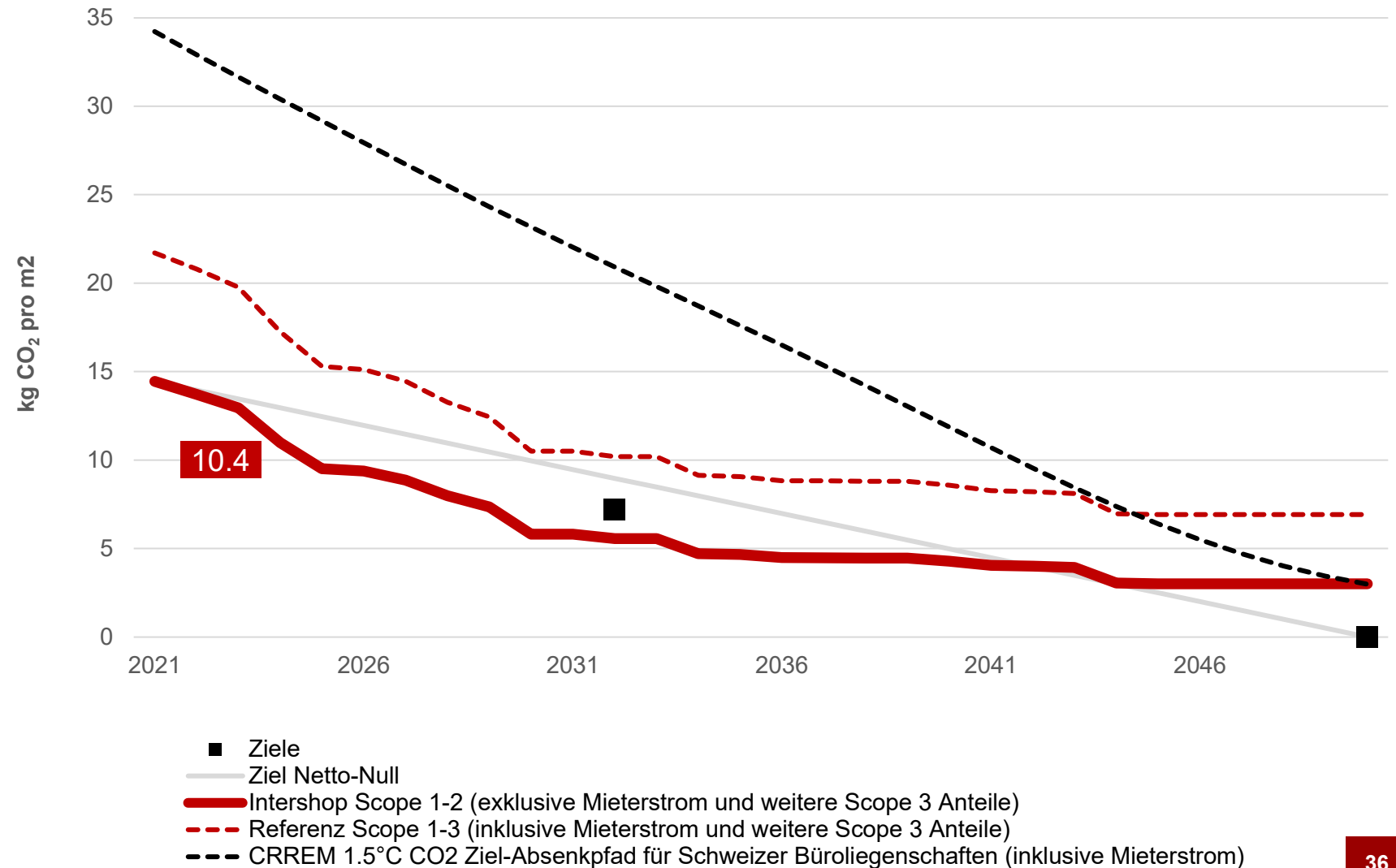
\* Basis: 100% des Portfolios, like-for-like, Energiebezugsfläche

## Nachhaltige Projekte in Umsetzung

Lausanne, Bloom	Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	
Oberwinterthur, Industriepark	Revitalisierung Gebäude 730	Fernwärme und Photovoltaik	
Vernier, Métiers Vernier	Erstellung Gewerbeliegenschaft	Wärmepumpe und Photovoltaik	



## Auf Zielpfad für Halbierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2032 (Basis 2021)



Absenkpfad ist eine dynamische Prognose

Verwendung neuer KBOB-Emissionsfaktoren

Ziel: Halbierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2032 auf Basis 2021 und Netto-Null-Ziel bis 2050

Primärer Fokus: Ersatz fossiler Heizsysteme durch Wärmepumpen und Fernwärme

## Highlights aus finanzieller Sicht

**8.6%**

**Eigenkapitalrendite ohne  
Bewertungsveränderungen**

9.6%  
Eigenkapitalrendite mit  
Bewertungsveränderungen

**4.9%**

**Nettorendite**

Wesentliches Element  
für die Ausschüttung

**4.5%**

**Dividendenrendite**

Basis: Dividende 2023  
von CHF 27.50 pro Aktie

**62.0%**

**Eigenkapitalquote**

28% LTV

**1.67%**

**Durchschnittlicher Zinssatz  
der Finanzverbindlichkeiten**

durchschnittliche Zinsbindung  
4.3 Jahre

**10.3%**

**Total Return  
2023**





## Ausblick 2024

- Anstieg der **Mieterträge** (like-for-like) im unteren einstelligen Prozentbereich
- Leichte Verbesserung der **Leerstandsquote** der Renditeliegenschaften
- Attraktive Gelegenheiten zur Realisierung von erarbeiteten Mehrwerten wie auch Möglichkeiten zur **Akquisition** spannender Objekte werden wahrgenommen
- Gewinnbeiträge durch **Verkäufe**
- Entwicklung der **Marktwerte** der Liegenschaften nicht prognostizierbar
- Intershop als **Unternehmen** hinsichtlich Operational Excellence und Digitalisierung weiterentwickeln
- Im Mehrjahresdurchschnitt wird weiterhin eine **Eigenkapitalrentabilität** von mindestens 8% p. a. angestrebt

# 61. ordentliche Generalversammlung

## Ausgewählte Traktanden

- Ausschüttungsantrag: CHF 27.50 pro Aktie
- Wiederwahl von Ernst Schaufelberger und Dr. Christoph Nater in den Verwaltungsrat und den Vergütungsausschuss
- Zuwahl von Dr. Gregor Bucher in den Verwaltungsrat und den Vergütungsausschuss



Ernst Schaufelberger



Dr. Christoph Nater



Dr. Gregor Bucher

- Wiederwahl von Ernst Schaufelberger als Präsident
- Unveränderte maximale Entschädigung für Verwaltungsrat und deutlich reduzierte maximale Entschädigung für Geschäftsleitung beantragt
- Wiederwahl PwC als Revisionsstelle



**Mittwoch,  
27. März 2024**



16.00 Uhr



Cigarettenfabrik/  
Eventhalle 268



Sihlquai 268  
8005 Zürich





## Traktandierte Statutenänderungen

- Aktiensplit 1:5
- Kapitalband für Erhöhungen und Herabsetzungen von 20%
- Weitere Beschränkung für Mandate von Mitgliedern der Geschäftsleitung
- Weitere Anpassungen an das geänderte Aktienrecht



## Ihre Ansprechpartner



**Simon Haus**  
Chief Executive Officer



+41 44 544 10 00



[simon.haus@intershop.ch](mailto:simon.haus@intershop.ch)



**Thomas Kaul**  
Chief Financial Officer

+41 44 544 10 00

[thomas.kaul@intershop.ch](mailto:thomas.kaul@intershop.ch)