

**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

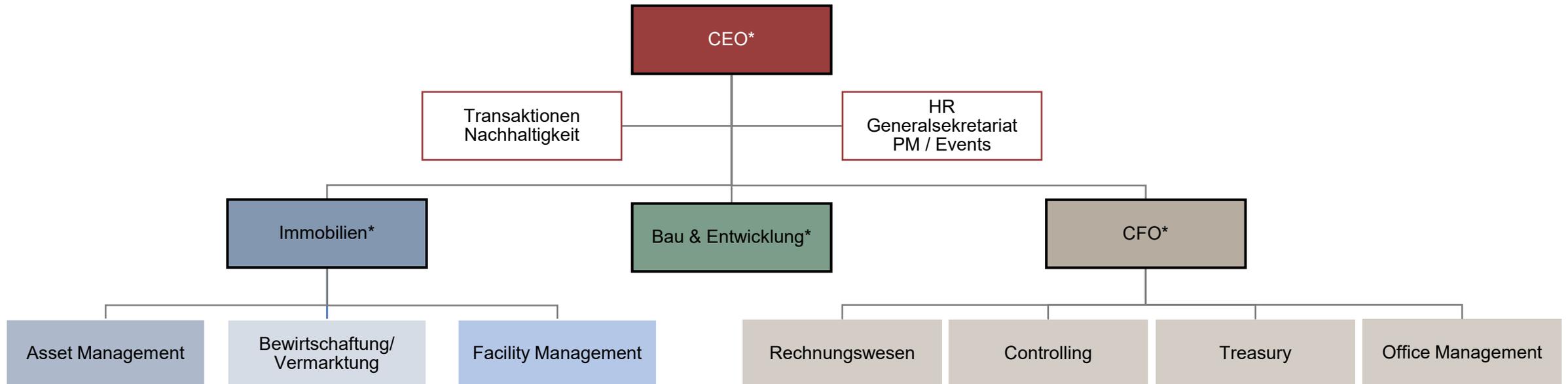
MAS Real Estate /
MSc Architect

41 Jahre

8 Jahre bei Intershop

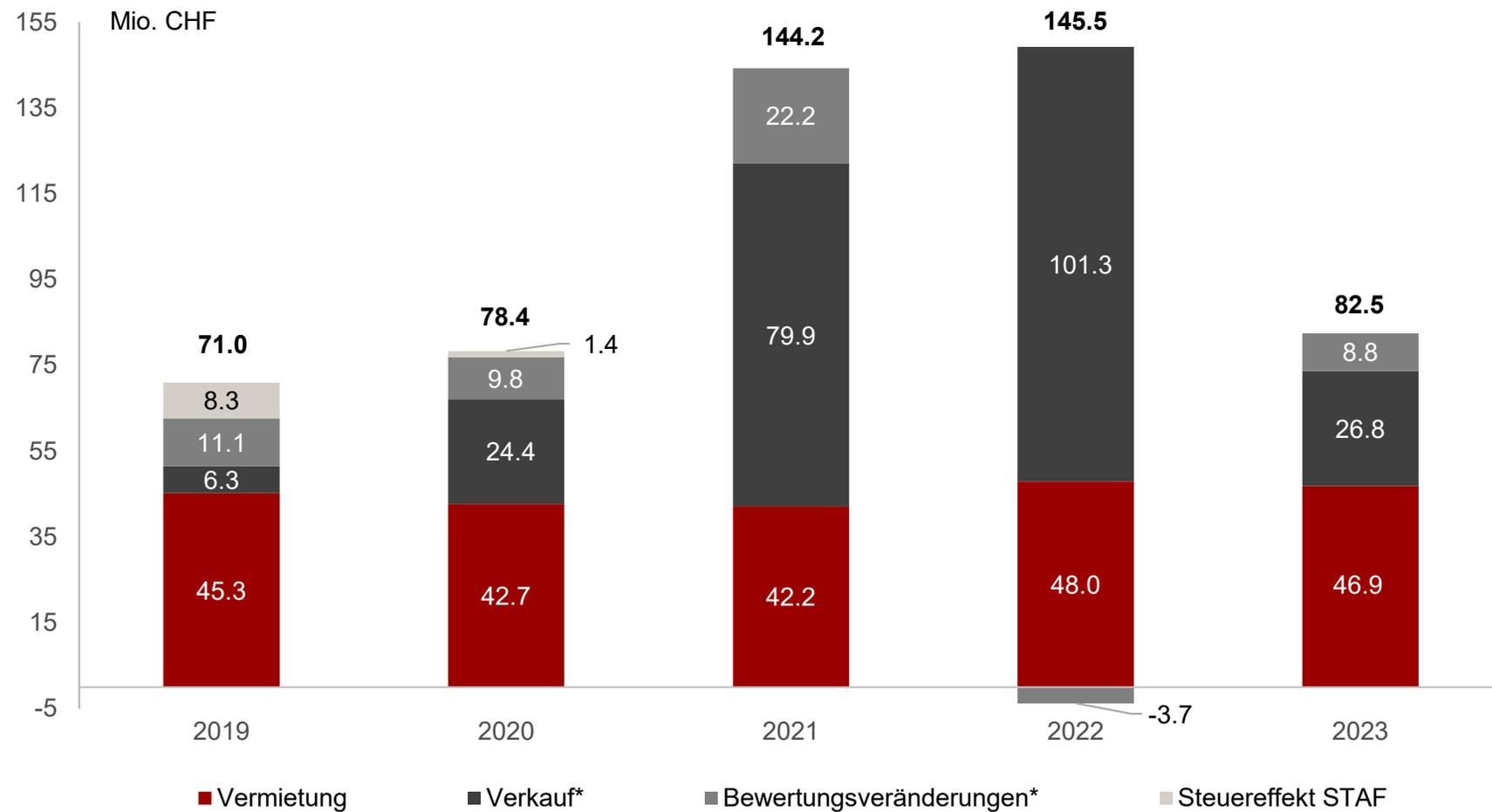
Erfahrung in Entwicklung
und Konstruktion

Organigramm der Intershop-Gruppe





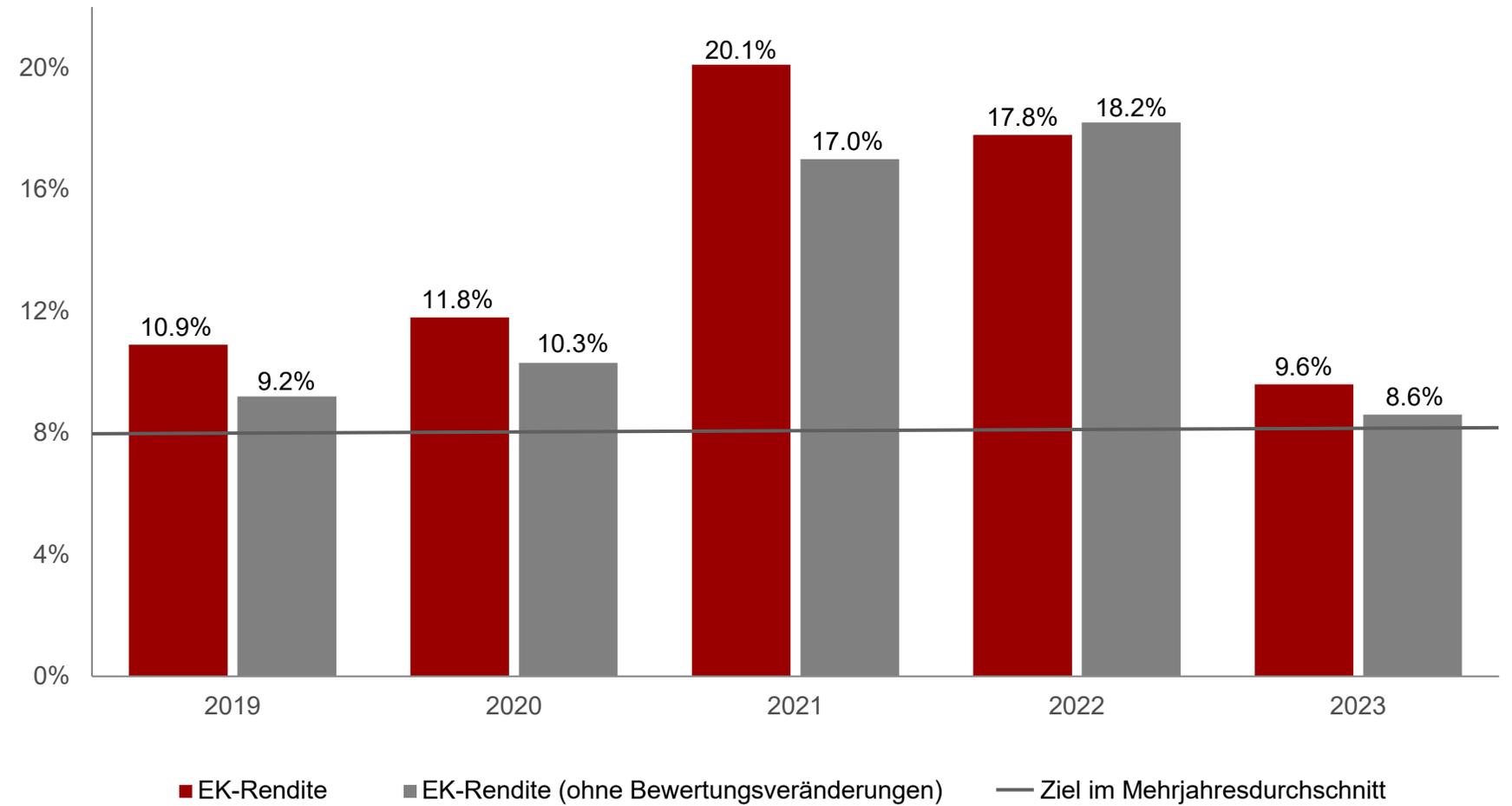
Ergebnis erneut durch Verkaufsgewinne geprägt



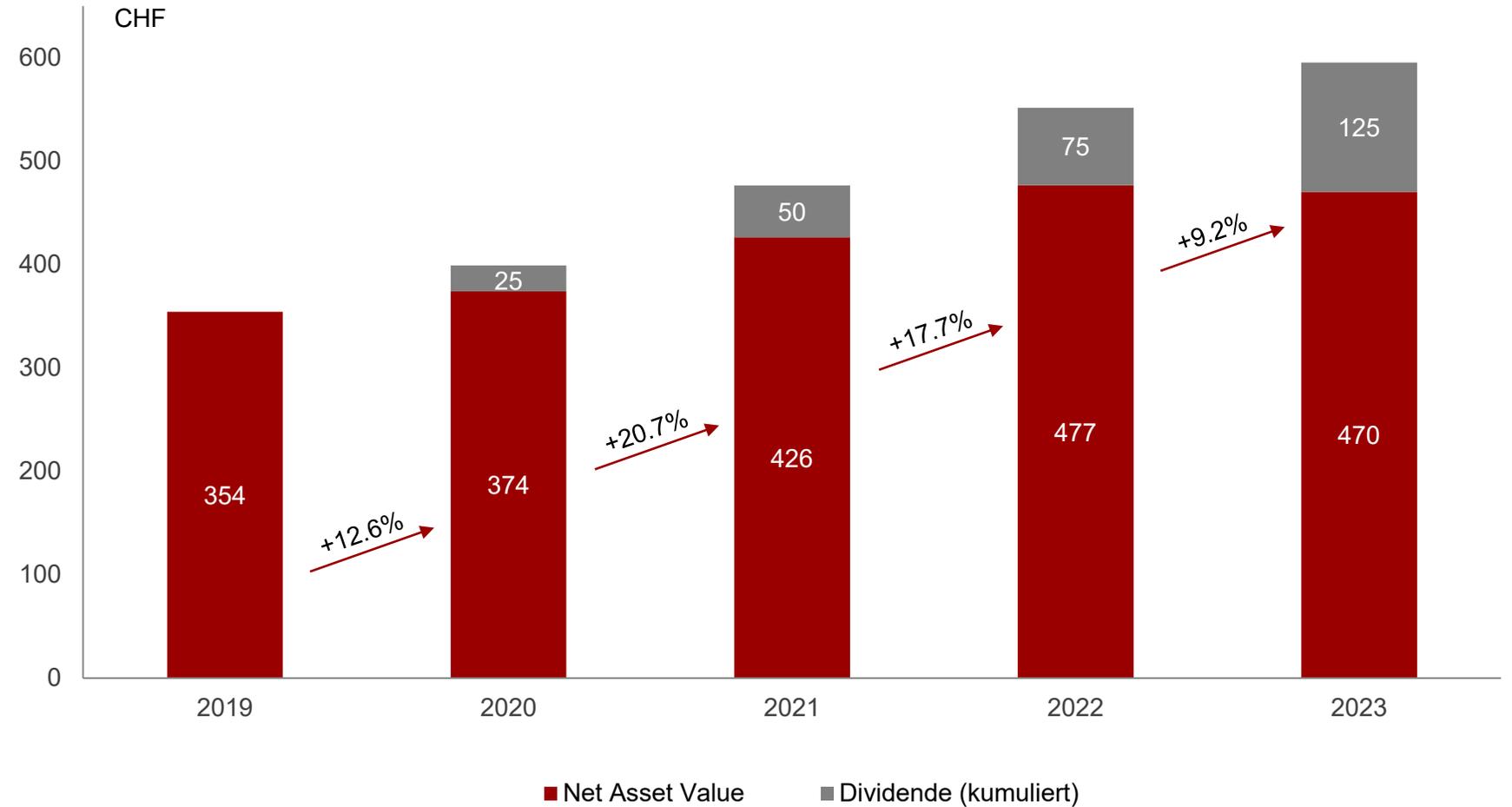
* Latenter Steueraufwand anhand des effektiven Steuersatzes je Liegenschaft



Eigenkapitalrendite erneut über Zielwert von 8%

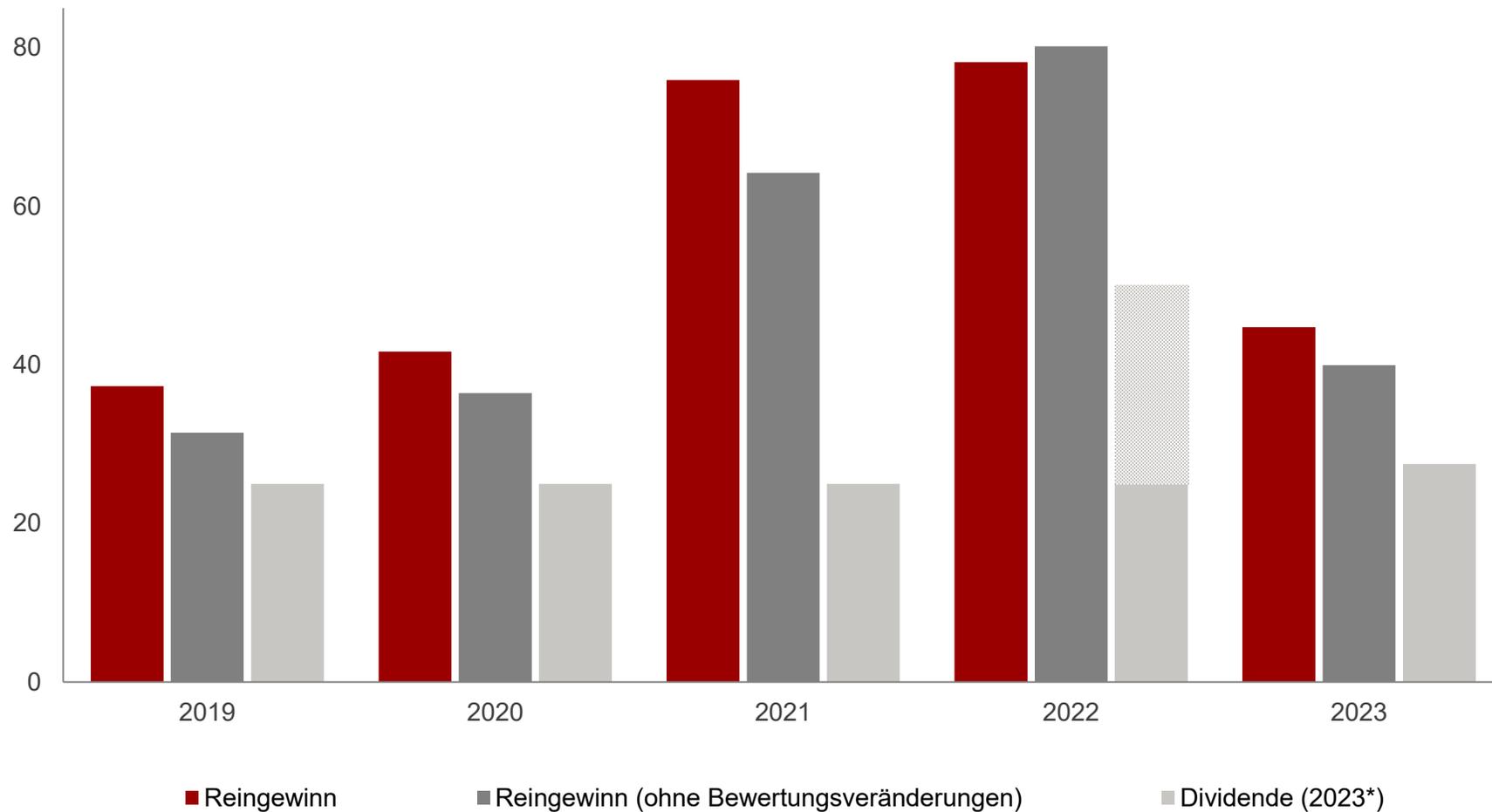


Steigerung des Net Asset Value (NAV) inkl. Dividende um 9%



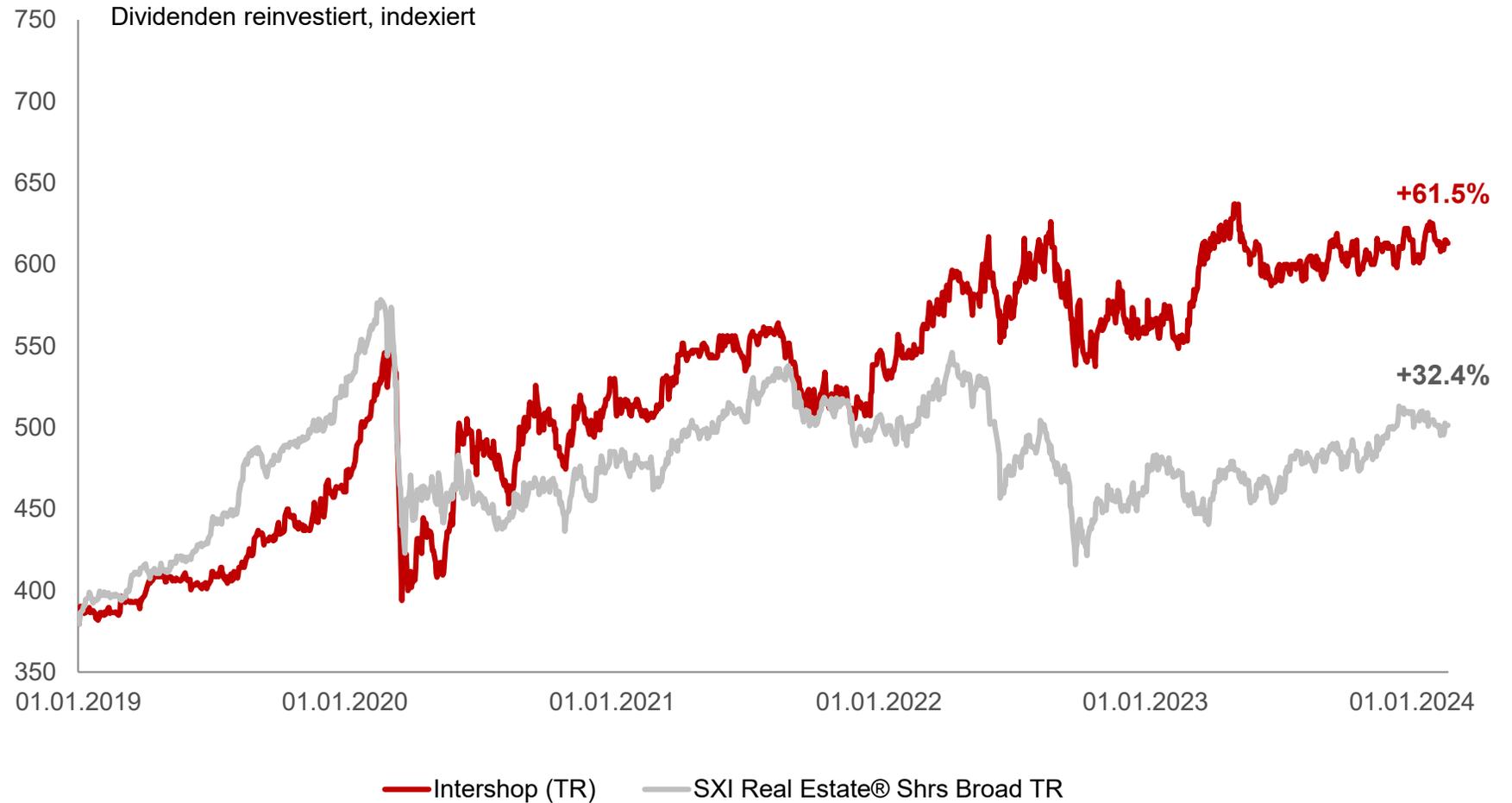
Innerer Wert der Aktie (NAV) zuzüglich Dividenden steigt um 68% innerhalb von 4 Jahren

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



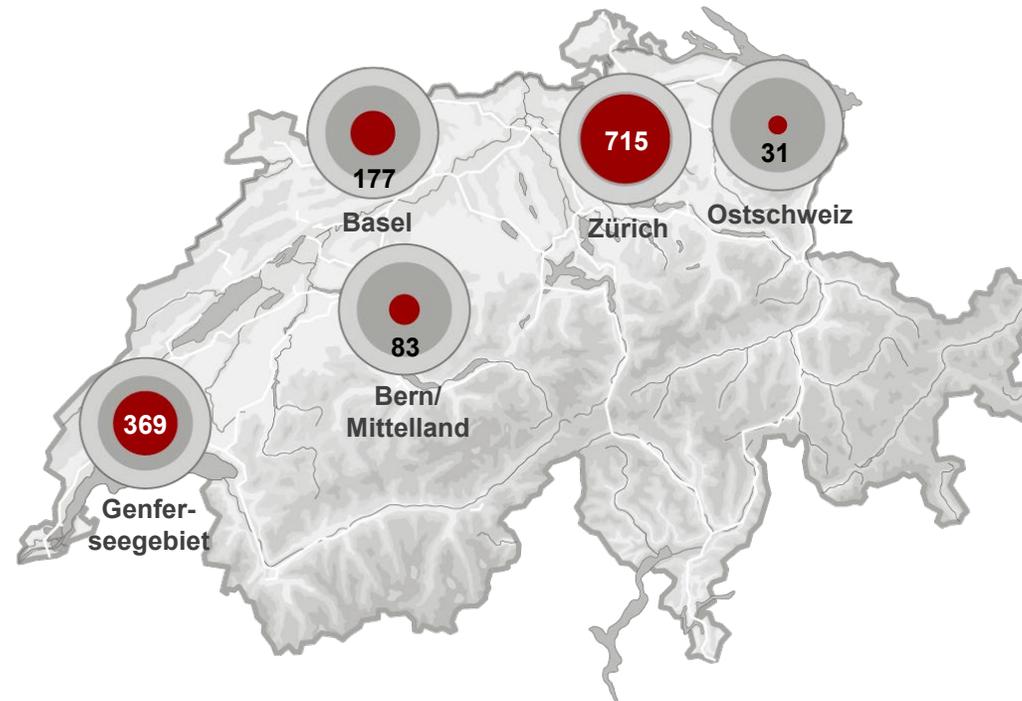
Im Mehrjahresvergleich unverändert
bessere Entwicklung als der
Referenzindex



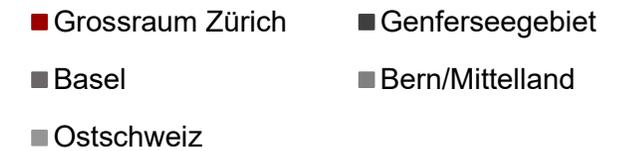
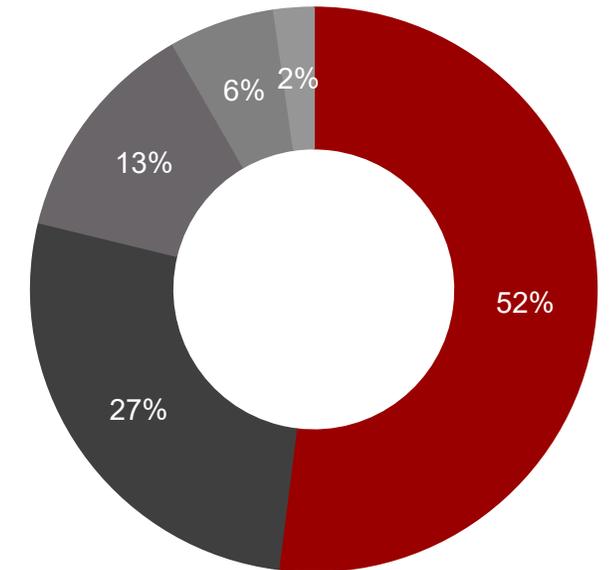
Diversifiziertes Portfolio mit Schwerpunkt in der Region Zürich

Wert des Immobilienportfolios per 31.12.2023

in Mio. CHF



in %





Nutzungsarten und Mietermix ohne wesentliche Veränderungen

Nutzungsarten nach Jahresnettomietzins

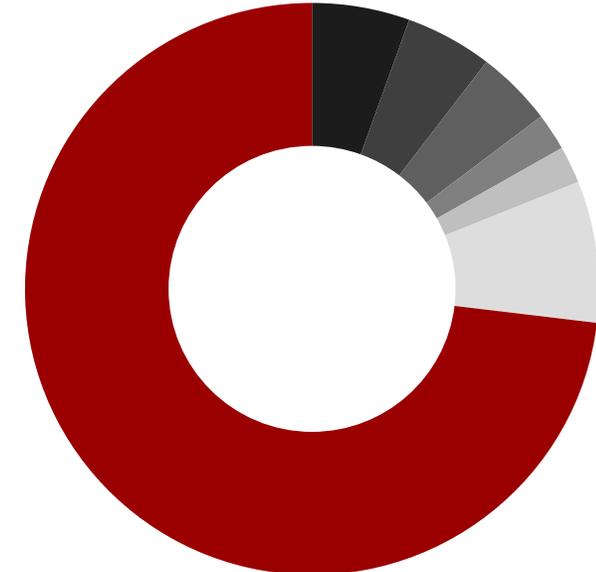
31.12.2023*



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

Mietermix nach Jahresnettomietzins

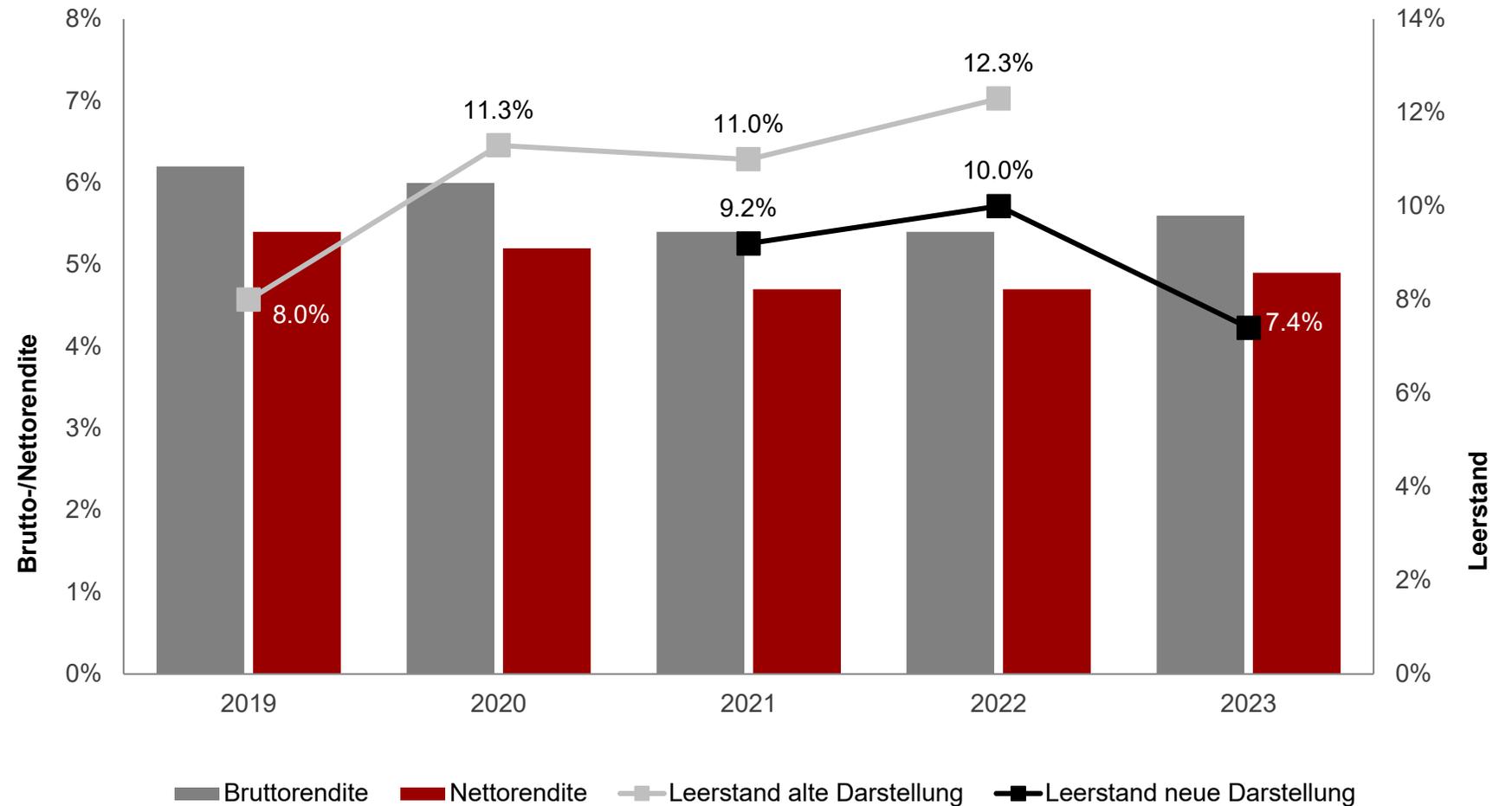
31.12.2023*



■ 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

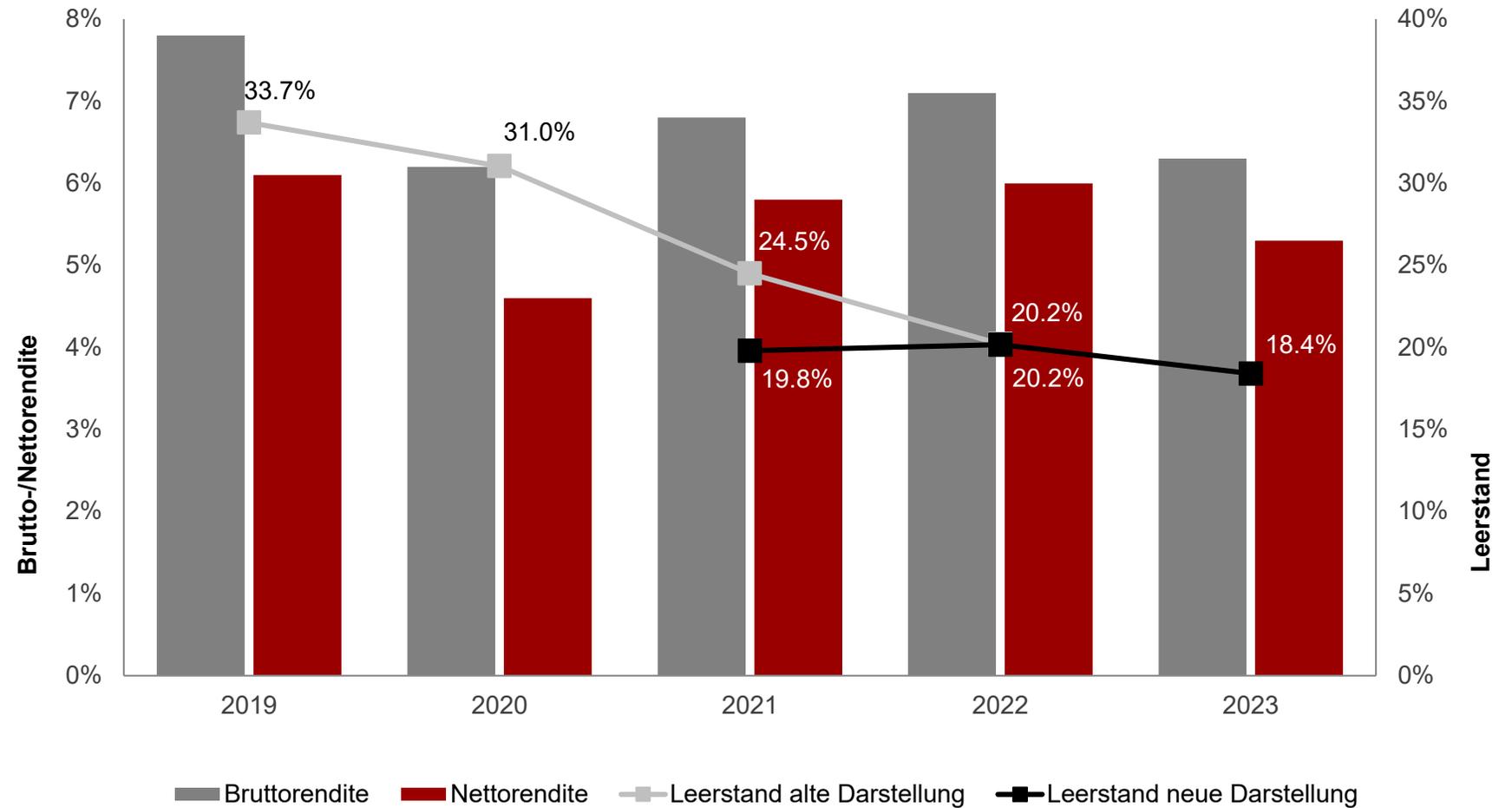


■ Bruttorendite
 ■ Nettorendite
 —■— Leerstand alte Darstellung
 —■— Leerstand neue Darstellung

Renditen ab 2021 nach neuer Darstellung der Liegenschaften

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

Entwicklungsliegenschaften mit Mehrwertpotenzial

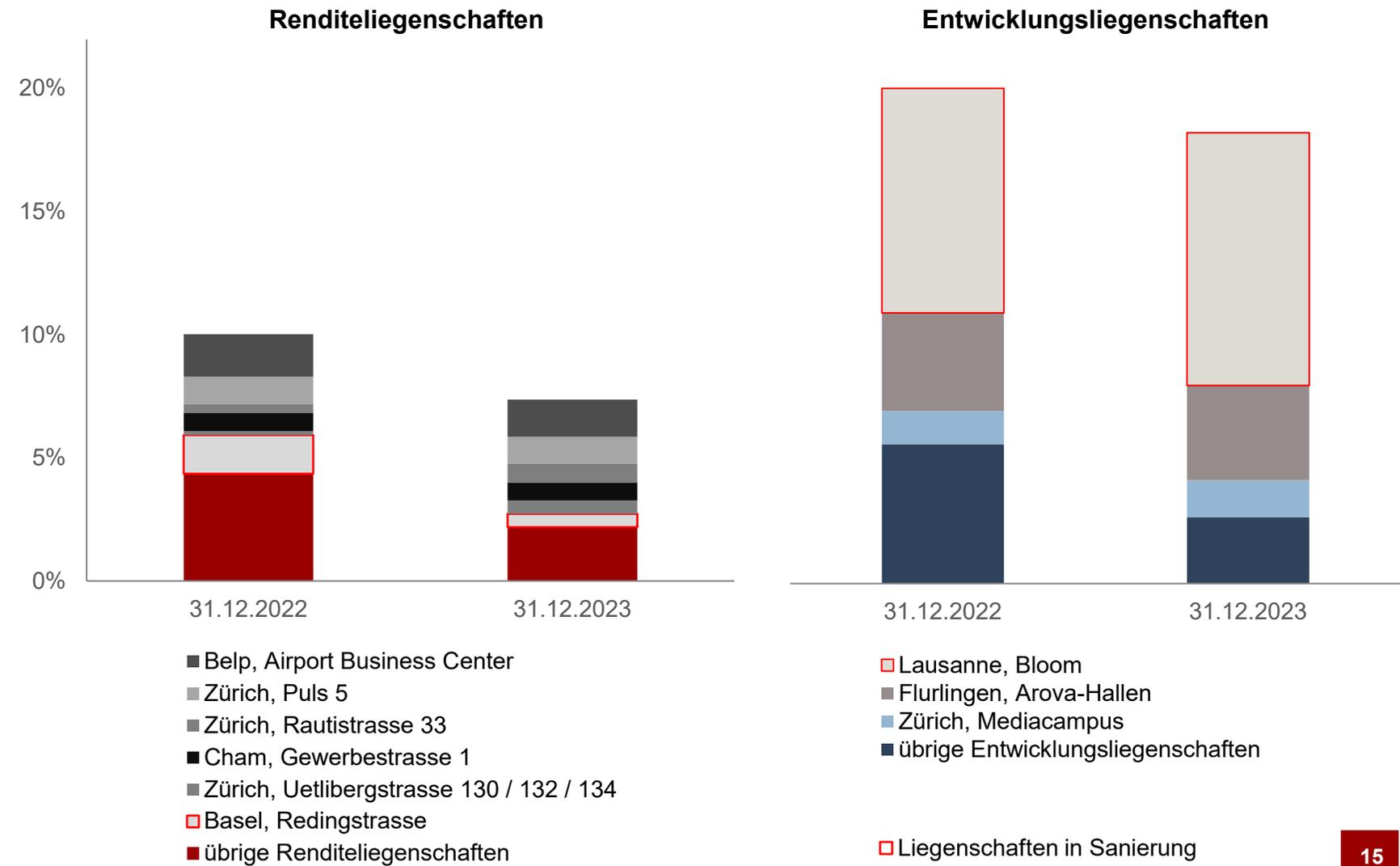


Entwicklungsliegenschaften erzielen trotz Leerstandsquote von 18.4% eine Bruttorendite von 6.3% und eine Nettorendite von 5.3%

Renditen ab 2021 nach neuer Darstellung der Liegenschaften

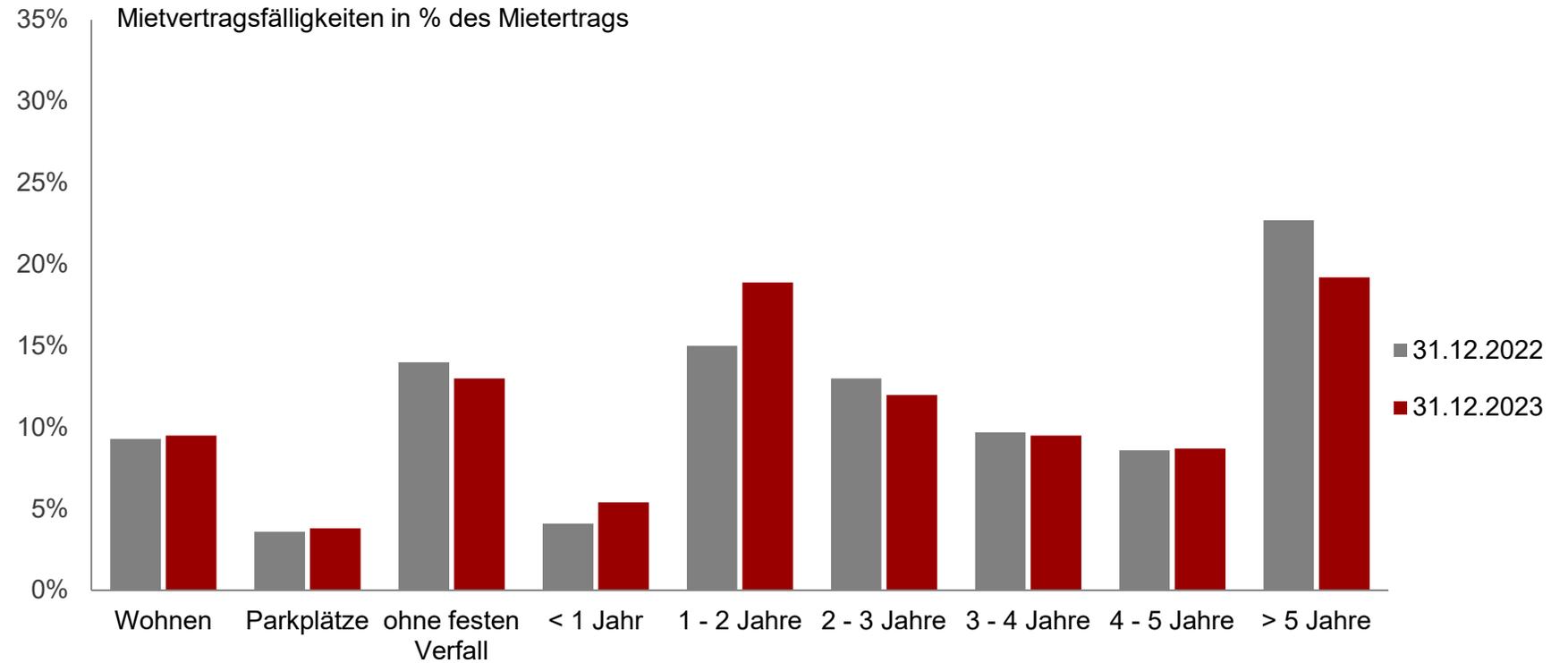


Grösster Leerstand wegen Sanierungsarbeiten «Bloom»





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 ²
Grundstückfläche:	5'346 m ²
Erwerbsjahr:	1999
Verkauf:	Juni 2023
Gewinn:	CHF 2.0 Mio

Grenchen «Postmarkt», Kirchstrasse 1

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

Bern, Waldhöweg 1

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

Lyss, Südstrasse 17

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



Verkauf – Landparzelle «AuPark» an Kanton Zürich

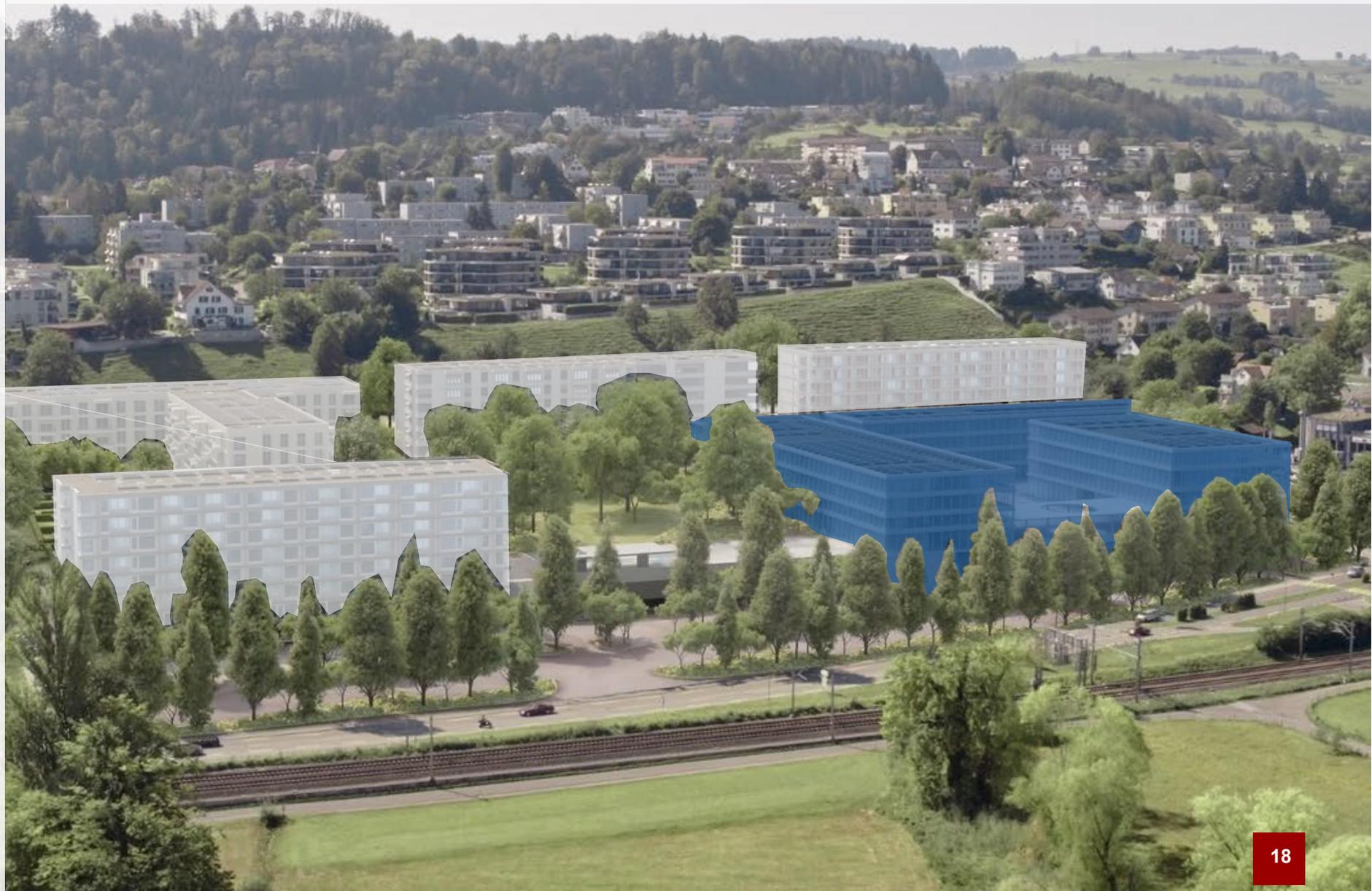
Überblick

Sollmiete:	n.v.
Mietfläche:	n.v.
Grundstückfläche:	10'880 m ²
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 m² 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 m² 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



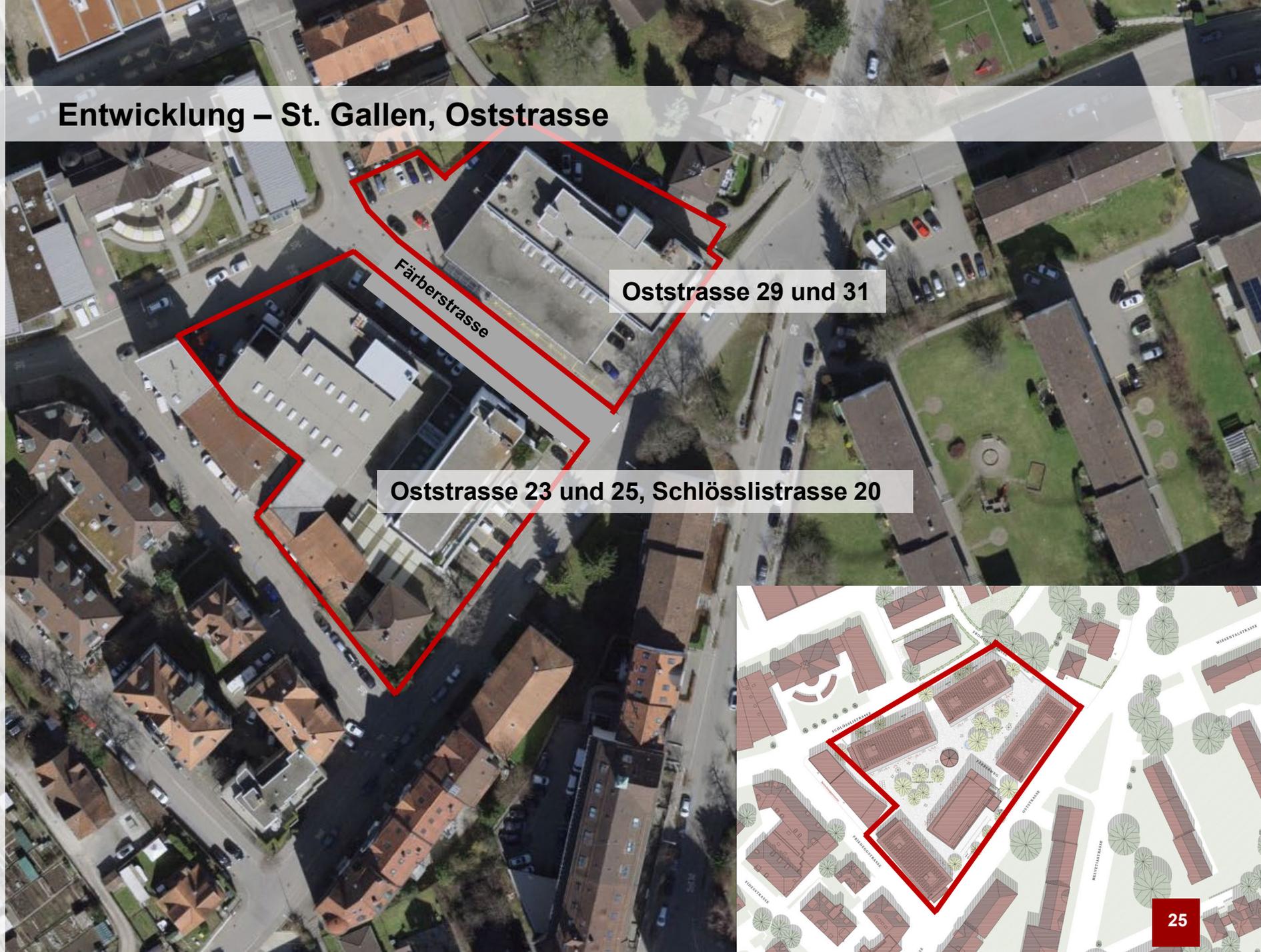
Entwicklung – St. Gallen, Oststrasse

Neubau der drei Grundstücke von rund 6'500 m² geplant. Varianzverfahren mit sieben Architekturbüros durchgeführt. Siegerprojekt dient als Grundlage für das Sondernutzungsplanverfahren voraussichtlich 2024/2025.

Nachhaltigkeit: offen

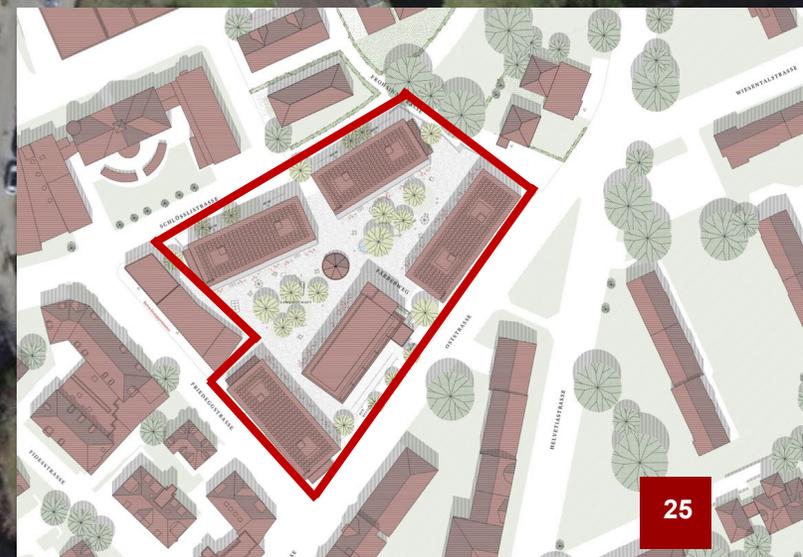
Investition: > CHF 50 Mio.

Realisation: geplant ab 2026



Oststrasse 29 und 31

Oststrasse 23 und 25, Schlösslistrasse 20

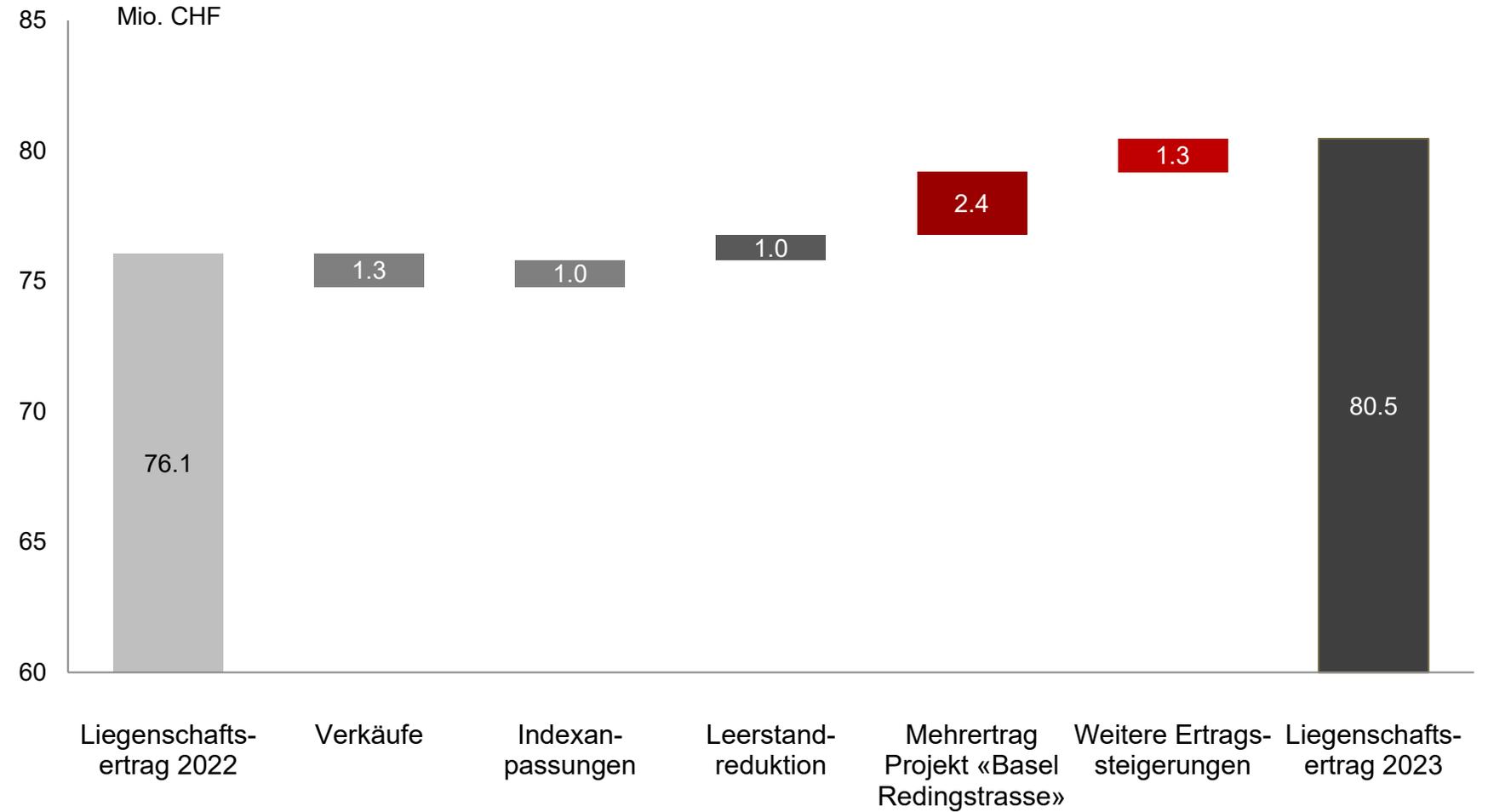


Höherer Liegenschaftsertrag trotz Verkäufen

		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	
Total betrieblicher Ertrag	Mio. CHF	232.8	172.1	
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%
Total betrieblicher Aufwand	Mio. CHF	39.5	78.9	
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	-1.6	12.0	
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	191.6	105.2	

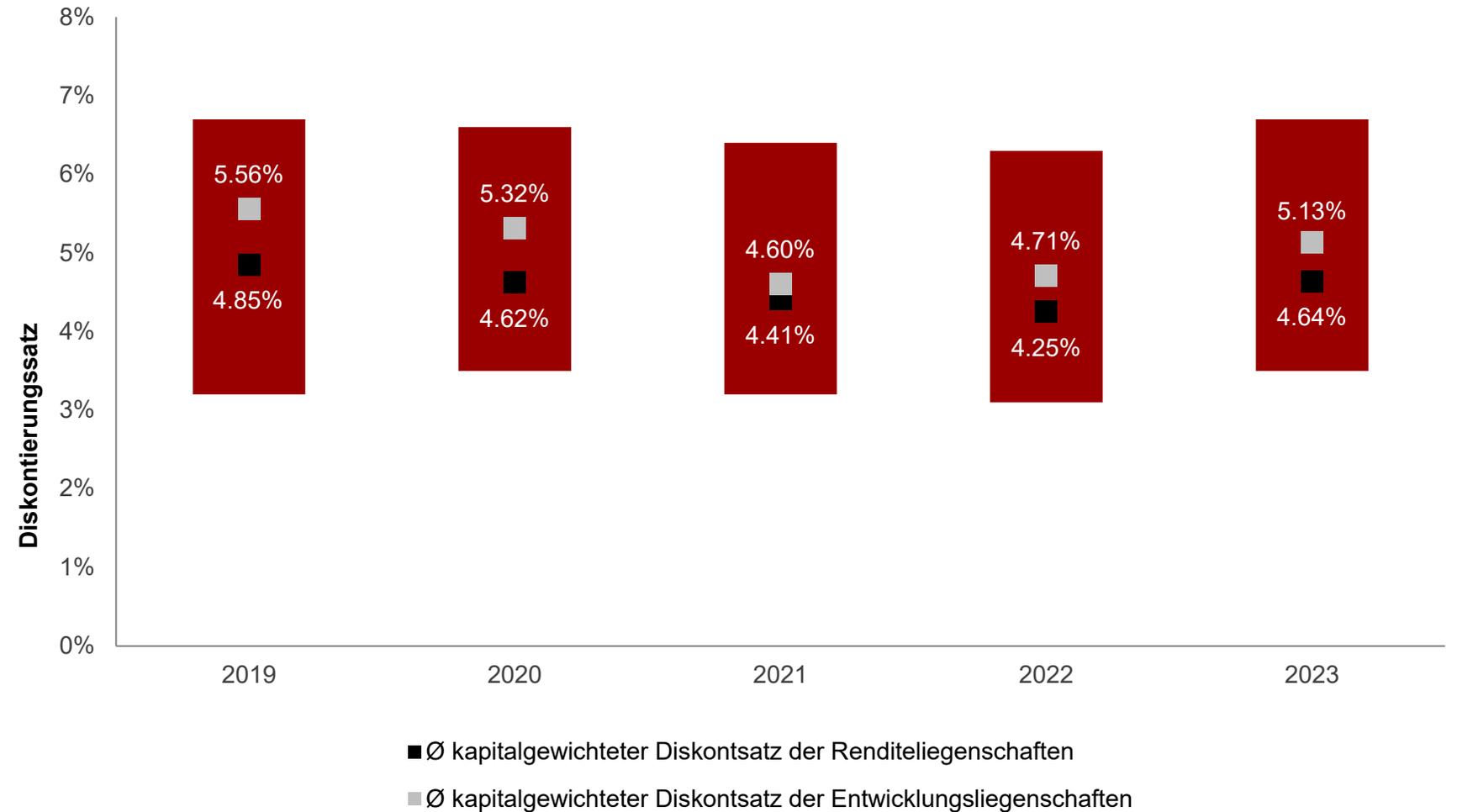


Steigerung des Liegenschaftsertrags um 5.8% trotz Verkäufen



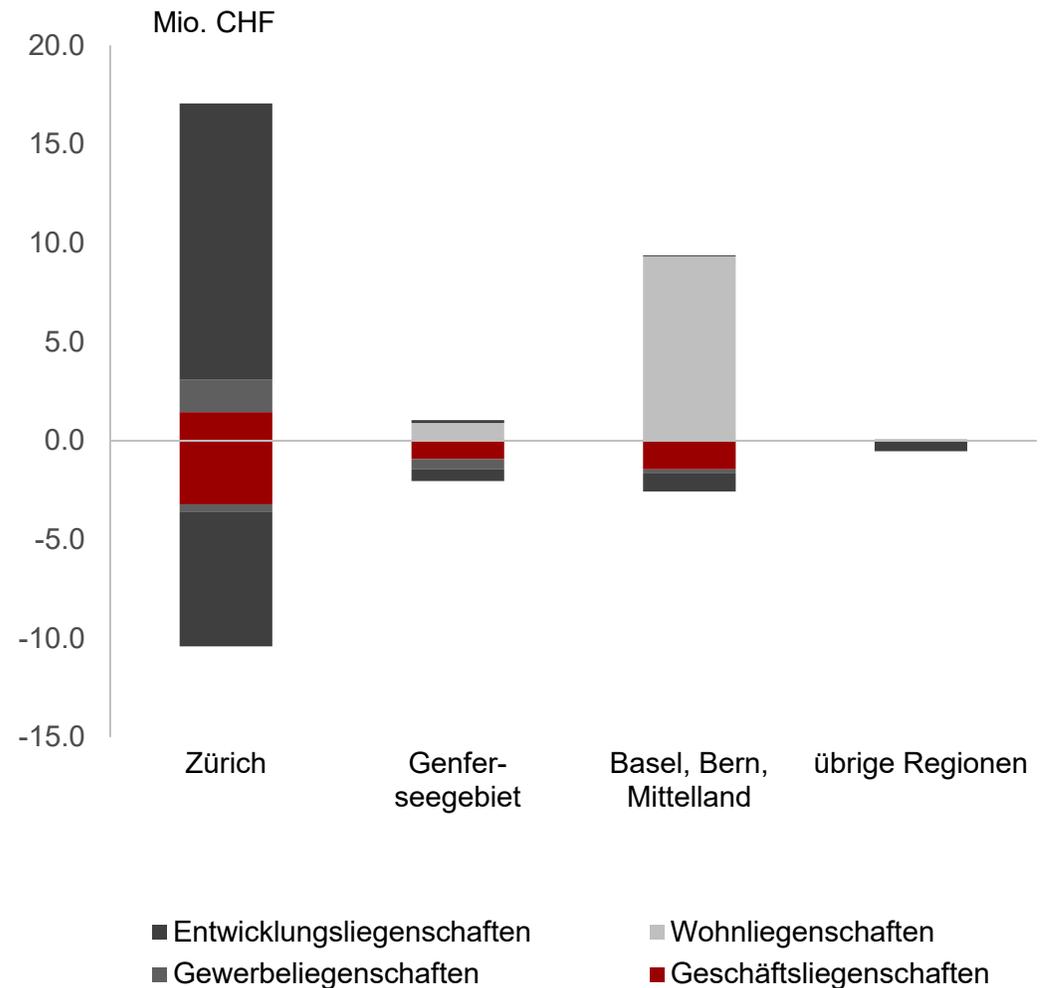
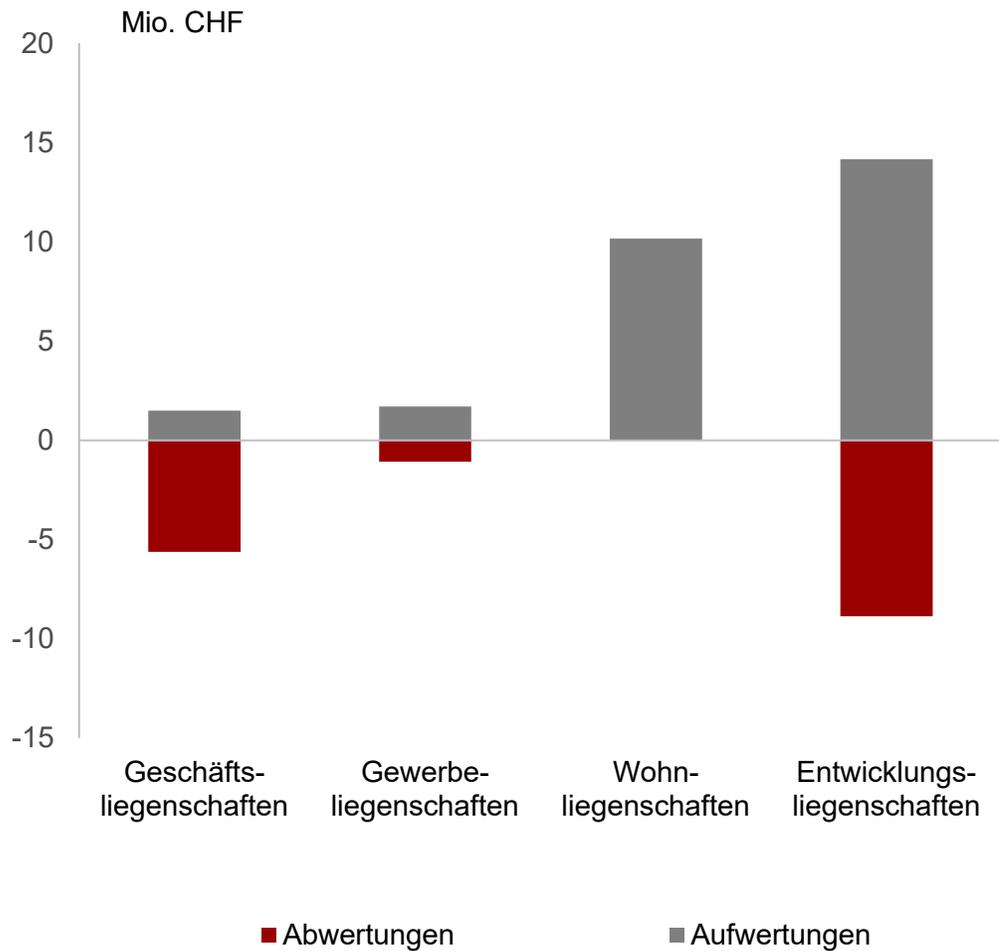


Ø der Diskontierungssätze der Renditeliegenschaften um 39 bp gestiegen



ab 2022 nach neuer Aufteilung der Rendite- und Entwicklungliegenschaften

Positives Bewertungsergebnis aufgrund von Wohn- und Entwicklungsliegenschaften

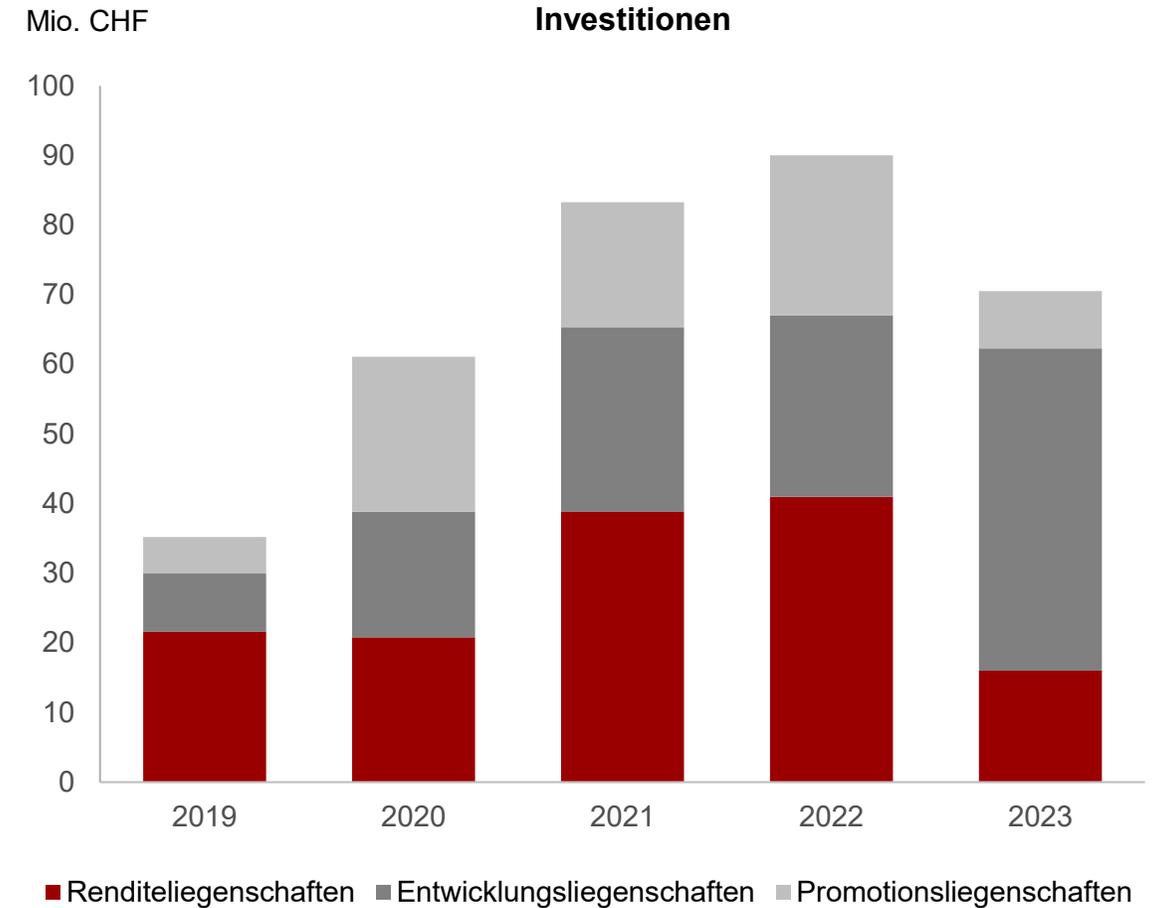
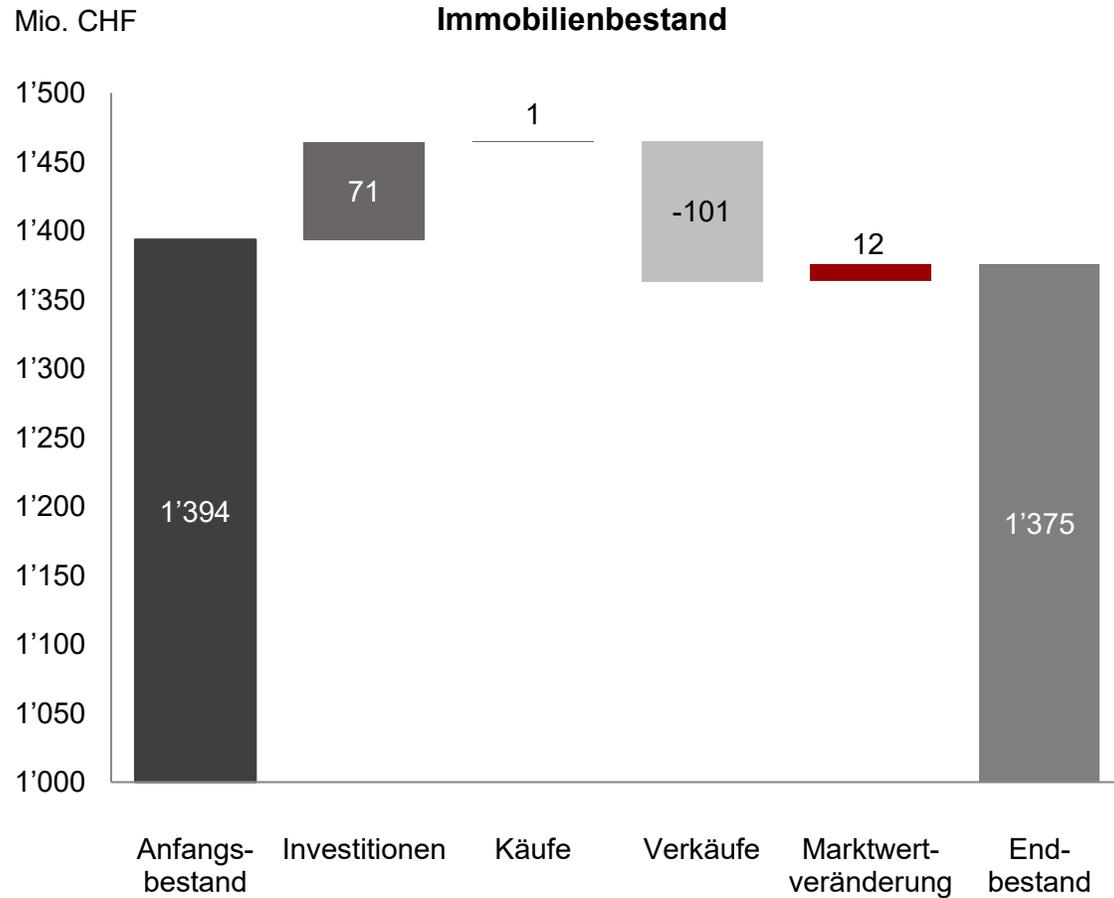


Reingewinn wegen tieferer Verkaufsgewinne gesunken

		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	
Reingewinn	Mio. CHF	145.5	82.5	-43.3%
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	Mio. CHF	149.2	73.7	-50.6%
Gewinn pro Aktie	CHF	78.18	44.76	-42.7%
Gewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	CHF	80.19	39.99	-50.1%

¹⁾ Unter Berücksichtigung latenter Steuern

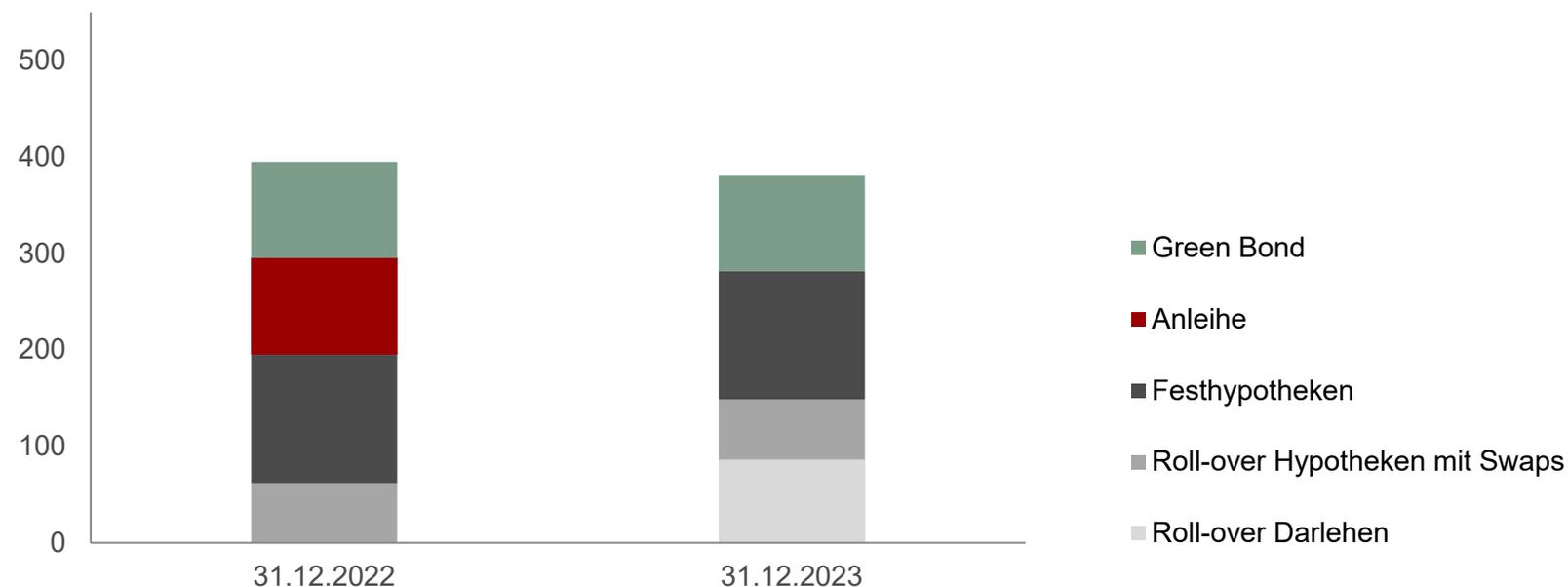
Stabiler Immobilienbestand trotz Verkäufen



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

Mio. CHF



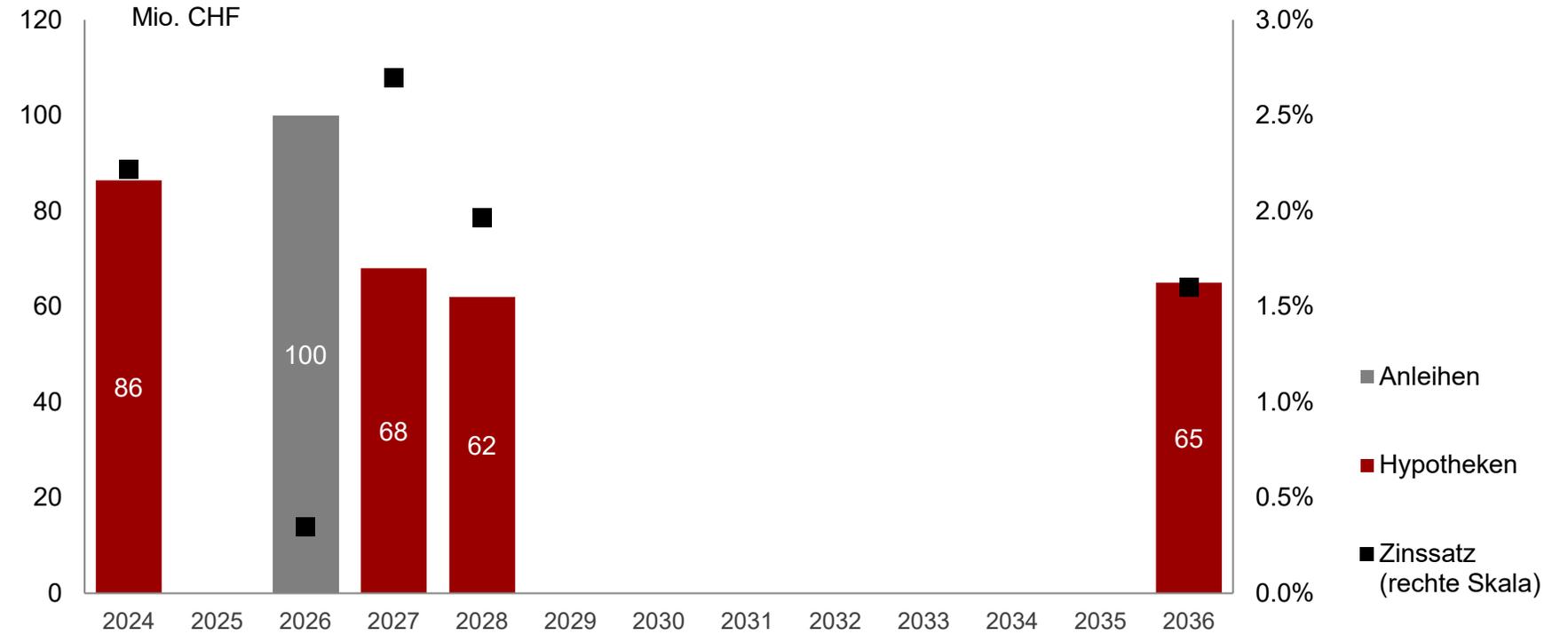
Nicht genutzte Kreditlinien
von CHF 227 Mio.

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

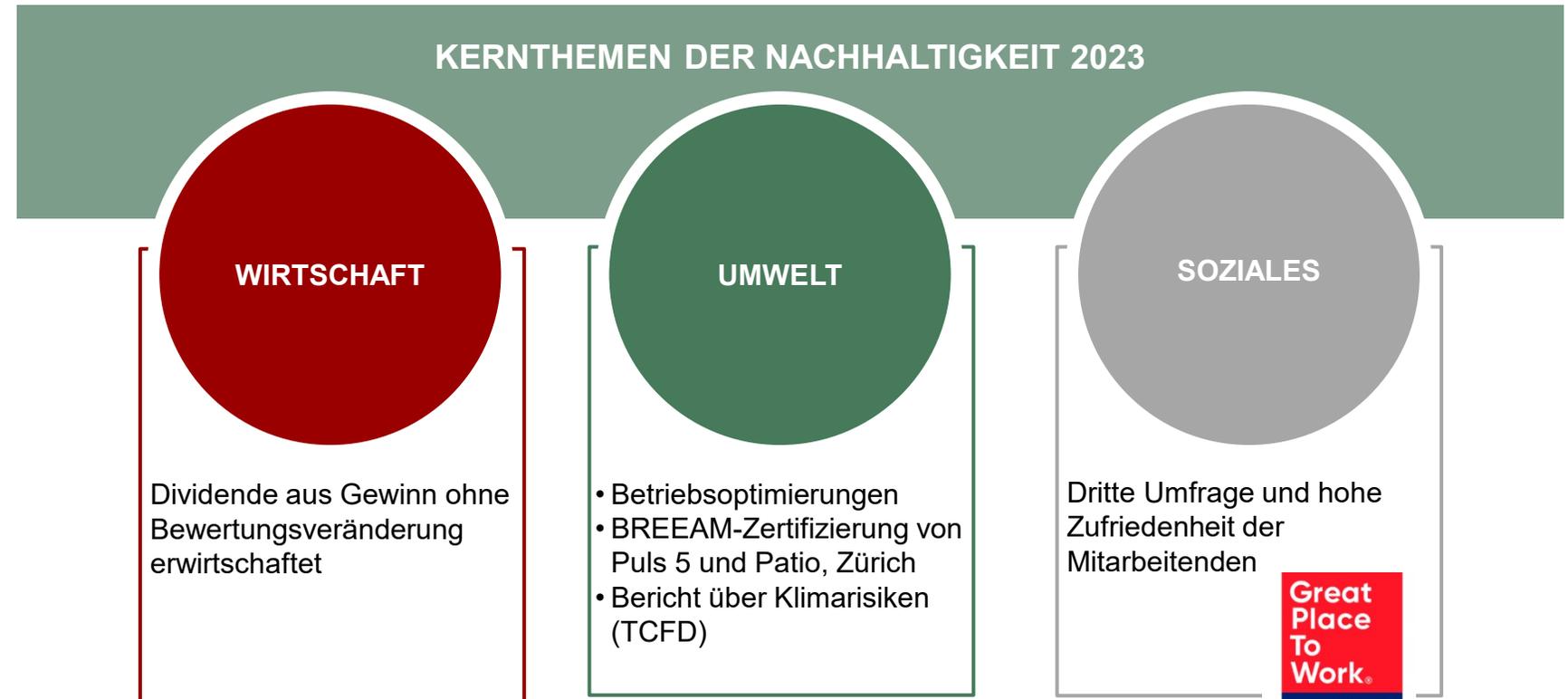
Jahre

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 CO₂-Emissionen pro m²

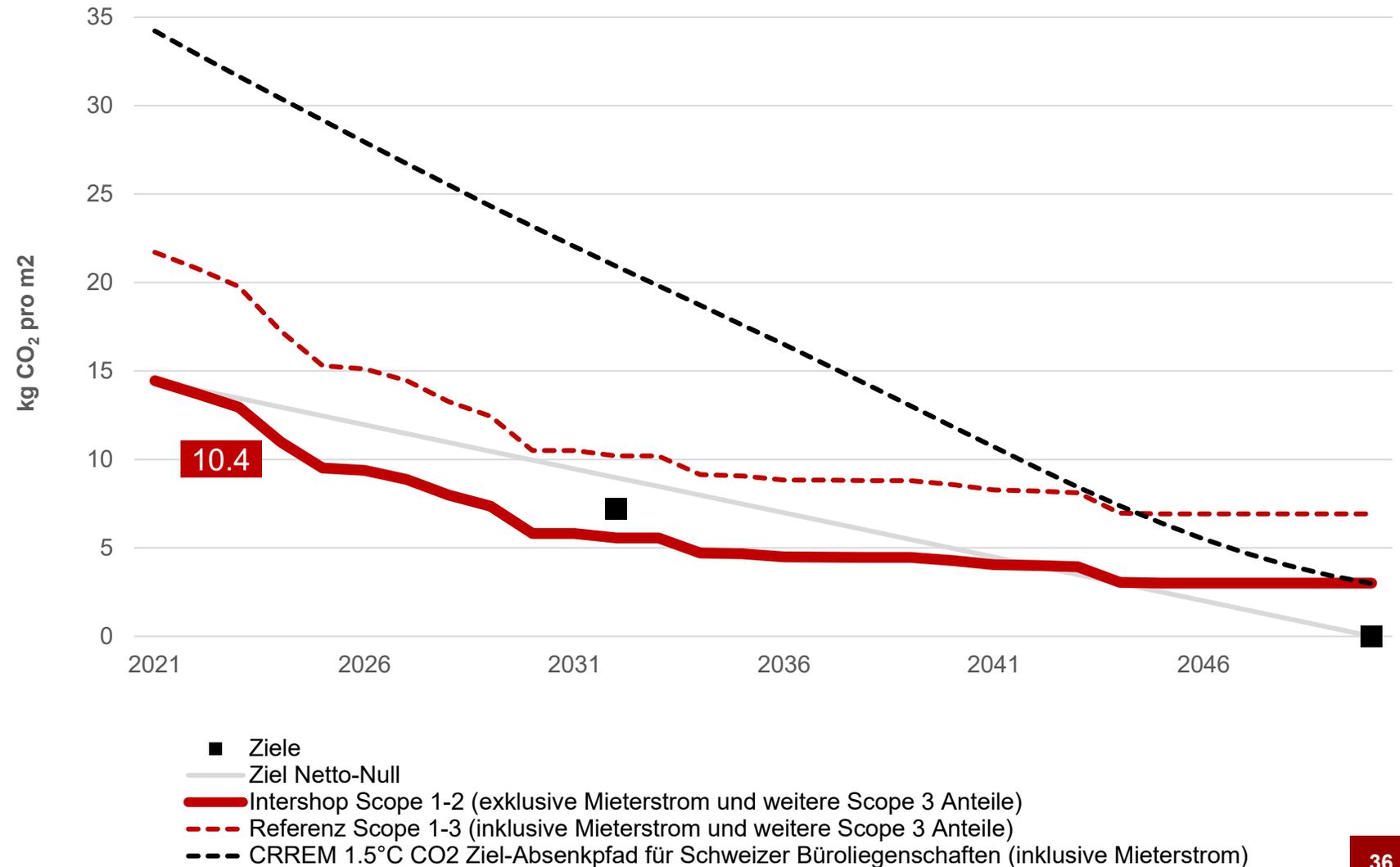
Umweltdaten*		2022	2023	in %
Stromintensität	kwh/m ²	11.2	10.2	-8.9%
Wärmeintensität	kwh/m ²	65.5	58.8	-10.2%
CO ₂ -Intensität	kgCO ₂ e/m ²	11.7	10.4	-11.1%
Wasserintensität	m ³ /m ²	0.31	0.32	3.2%
Anteil erneuerbare Energie (like-for-like)				
Strom	in %	91%	90%	
Wärme	in %	11%	18%	

* 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 CO₂-Emissionen bis 2032 (Basis 2021)



Absenkpfad ist eine dynamische Prognose

Verwendung neuer KBOB-Emissionsfaktoren

Ziel: Halbierung der CO₂-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



Thomas Kaul
Chief Financial Officer

+41 44 544 10 00

thomas.kaul@intershop.ch