

Präsentation des
Halbjahresergebnisses
der Intershop Holding AG

2020



Das erste Semester im Überblick

Reingewinn von CHF 33.9 Mio. liegt knapp 20% unter der ausserordentlich guten Vorjahresperiode

Verkaufsbedingt und wegen Umnutzungen knapp 6% respektive um CHF 2.4 Mio. tiefere Mieterträge

Erfreuliche Verkaufsgewinne von CHF 14.5 Mio.

Trotz Prüfung diverser Angebote erneut keine Akquisition

Planungen respektive Bauten im eigenen Portfolio kommen voran

Leichter Rückgang der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften von 8.0% auf 7.9%

Auswirkungen der Coronakrise

Obwohl einzelne Mitarbeiter erkrankten, konnte der Betrieb jederzeit vollumfänglich aufrecht erhalten werden. Alle Betroffenen sind erfreulicherweise vollständig genesen und wieder zurück an der Arbeit

Intershop hat beschränktes Exposure in den am direktesten betroffenen Branchen (insbesondere Non-food-Detailhandel, Gastronomie und Hotels)

Sämtliche Anfragen von Mietern wurden individuell geprüft. Wo notwendig und sinnvoll wurden Lösungen angeboten. Der Einfluss auf die Erträge des ersten Semesters beläuft sich auf rund CHF 1 Mio.

Auf den Baustellen und in Bewilligungsverfahren kam es teilweise zu Zeitverzögerungen

Die Pandemie führte zu einem substanziellen Mehraufwand an Arbeit, der ökonomische Einfluss blieb bisher jedoch überschaubar

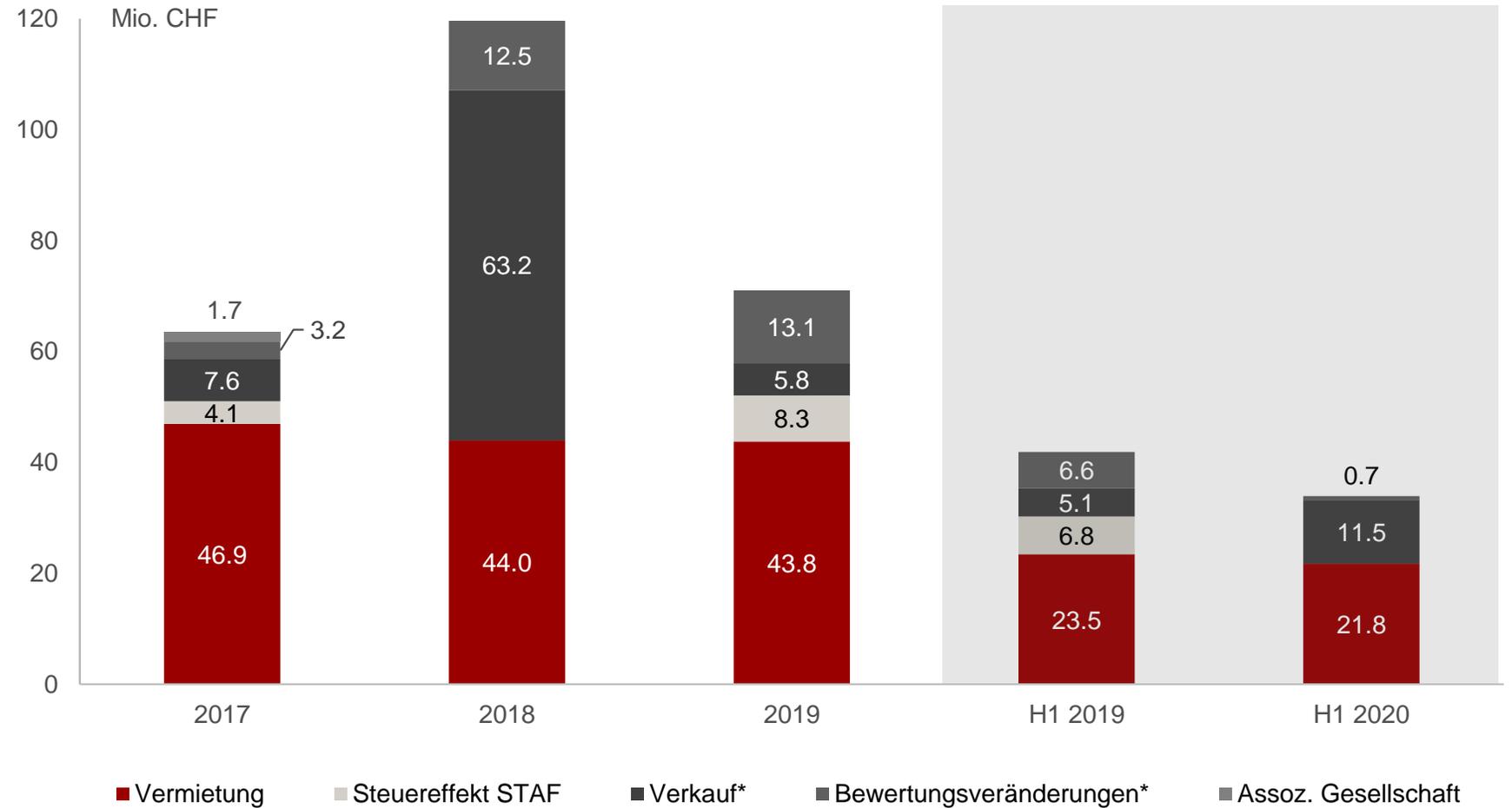
Wichtige Kennzahlen

		30.06.2019	30.06.2020	Δ
Reingewinn	Mio. CHF	41.9	33.9	-19.0%
Reingewinn pro Aktie	CHF	21.77	18.06	-17.0%
Reingewinn pro Aktie (exkl. Bewertungsveränderungen)	CHF	18.34	17.69	-3.5%
Eigenkapital ¹⁾	Mio. CHF	666.1	653.1	-2.0%
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ¹⁾	CHF	354.33	347.41	-2.0%
Eigenkapitalrendite		12.7%	10.3%	-18.9%
Bruttorendite ^{1) 2)}		6.2%	6.0%	-3.3%
Nettorendite ^{1) 2)}		5.4%	5.2%	-3.7%
Leerstandsquote ^{1) 2)}		8.0%	7.9%	-1.3%

¹⁾ Angaben per 31.12.2019 und per 30.06.2020

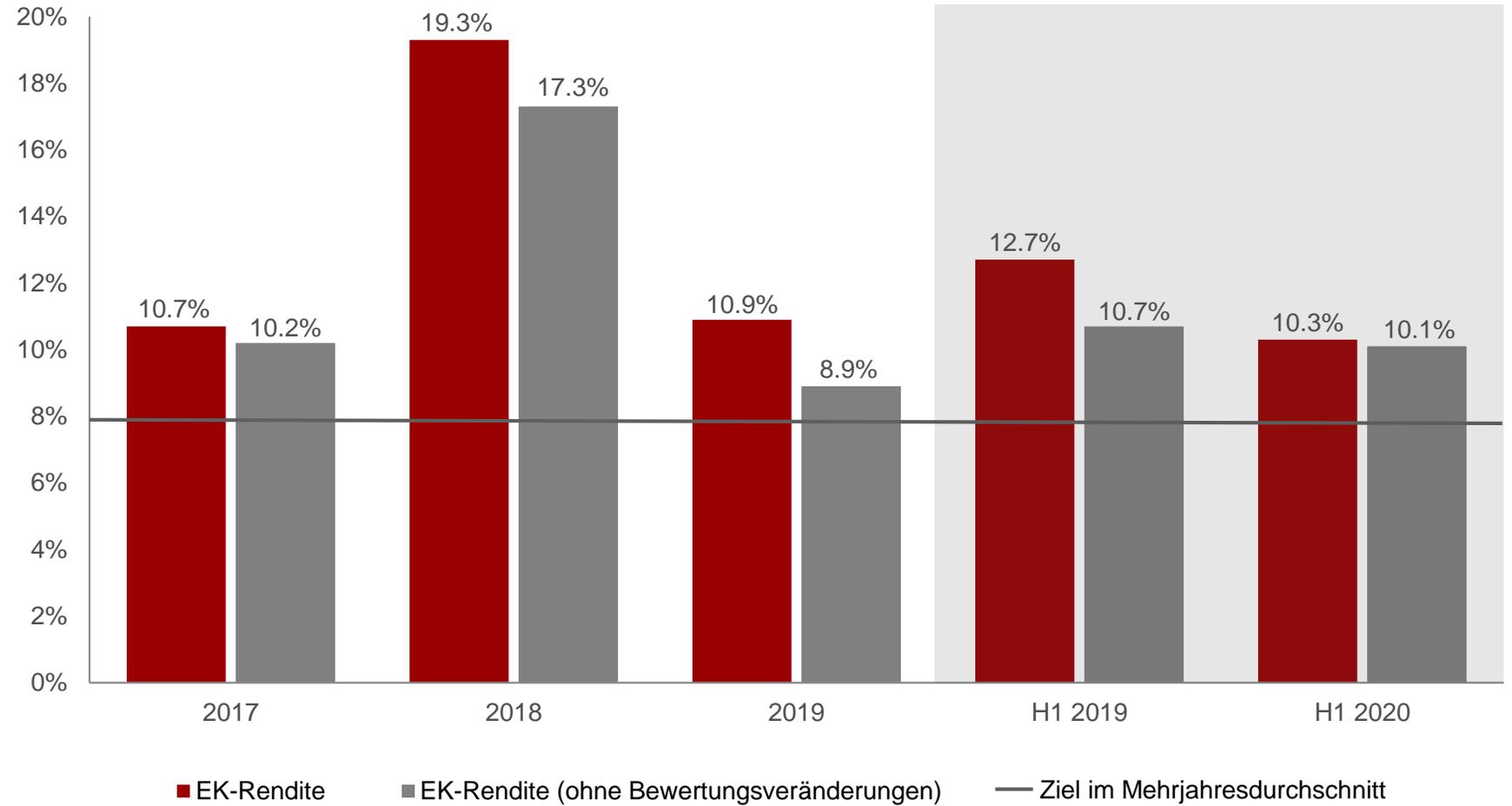
²⁾ Angaben beziehen sich auf Renditeigenschaften am Bilanzstichtag

Reingewinn 1. Semester erreicht 72% der ausbezahlten Dividendensumme

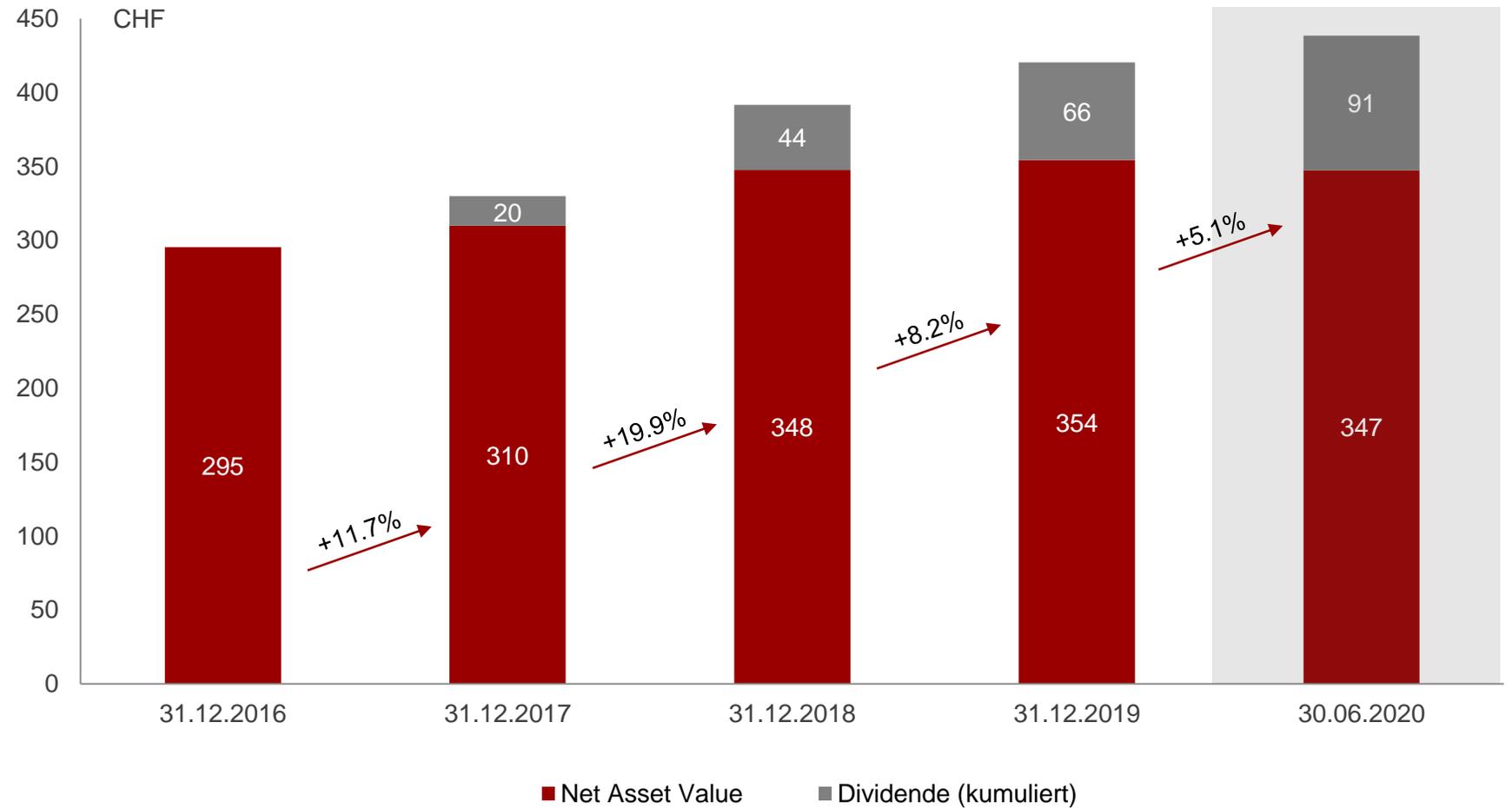


* Latenter Steueraufwand zum durchschnittlichen Steuersatz

Eigenkapitalrentabilität weiterhin auf attraktivem Niveau



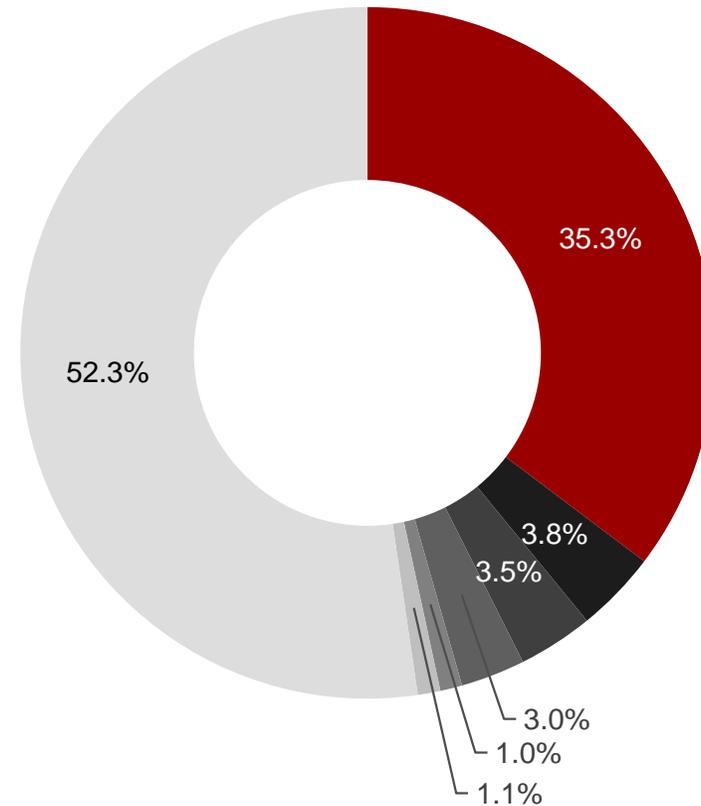
Anhaltendes Wachstum des Net Asset Values



Innerer Wert der Intershop-Aktie
zuzüglich Dividende fast 50%
höher als vor 3.5 Jahren

Kernaktionariat stabil

30.6.2020



- Patinex AG
- AXA Leben AG
- Relag Holding AG
- Grapal Holding AG / H. Graf
- VR und Management
- Eigene Aktien
- Streubesitz

Beteiligung gemäss Aktienregister per 30.06.2020

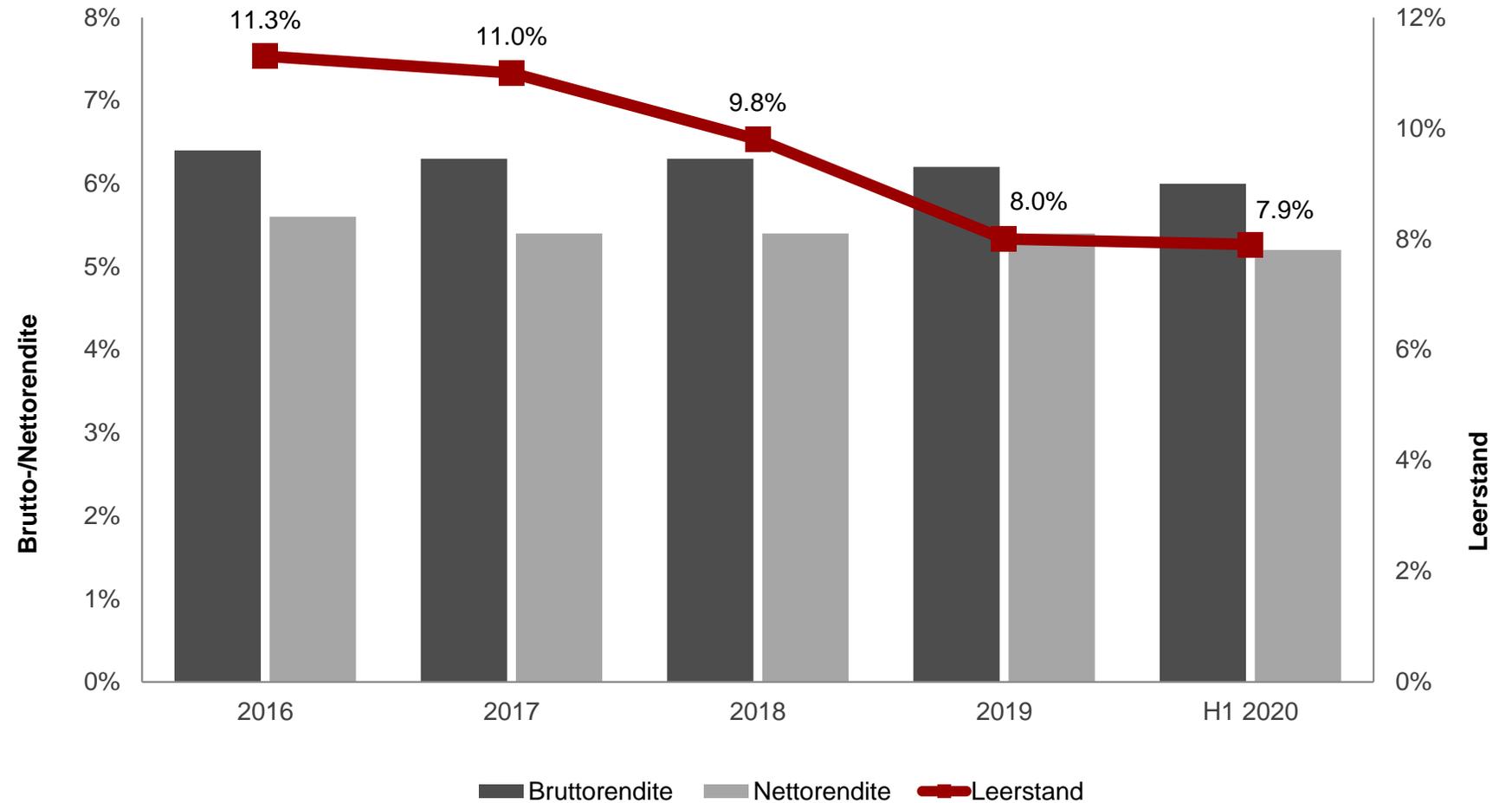
Es wurden keine meldepflichtigen
Grenzwerte unter- bzw.
überschritten

Aktienentwicklung im 1. Semester



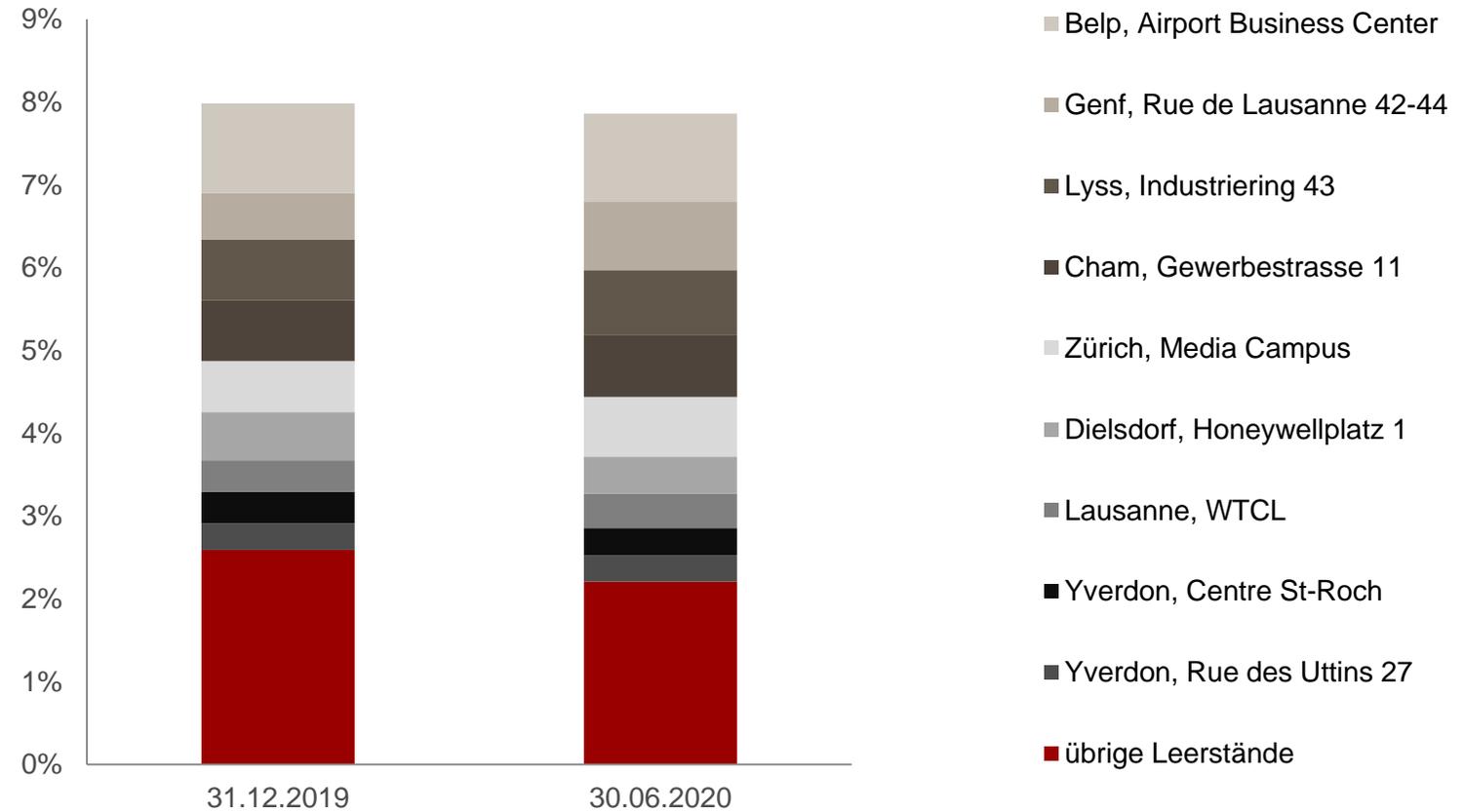
Mit einem Total Return von 4.4% liegt die Performance der Intershop-Aktie mehr als 17% über dem Referenz-Index

Unverändert hohe Rentabilität des Portfolios an Renditeliegenschaften



Immobilienportfolio mit 6.0% (brutto) und 5.2% (netto) trotz Covid-19 Einfluss ausserordentlich renditestark

Leichter Rückgang der Leerstandsquote



Verkauf – Kilchberg, Schlossmattstrasse 9

Überblick

Sollmiete:	CHF 0.72 Mio.
Mietfläche:	1'998 m ²
Grundstückfläche:	Baurecht
Erstellungsjahr:	2015/16

Highlights

Attraktive Überbauung von drei Mehrfamilienhäusern mit 18 gehobenen Wohnungen im Minergiestandard

Seit Fertigstellung nahezu keine Leerstände



Verkauf – Landparzelle – Industriepark Oberwinterthur – Neuhegi

Überblick

Verkaufspreis: CHF 12.2 Mio.

Grundstückfläche: 16'325 m²

Erwerbsjahr: 2012

Highlights

Fertigstellung der Erschliessung
«Fabrikstrasse» während des
1. Semesters 2020

Kaufberechtigter erwarb Ende
Juni 2020 die Parzelle und
startete zeitnah mit den Bau-
arbeiten für ein Datacenter

Kaufberechtigter verfügt über
ein Kaufrecht für weitere rund
11'500 m²



Verkaufsstart für die 30 Eigentumswohnungen im Juni 2019 erfolgt

Aktuell ist der Verkauf von 25 Wohnungen beurkundet und eine Wohnung ist reserviert

Bauvollendung neu Ende des 1. Quartals 2021 erwartet

Entwicklung – Basel «Gellertstrasse»



R

RÖMER
STRASSE

BADEN

Entwicklung – Baden, Römerstrasse 36 - 36c



Ende 2019 begannen erste Bauarbeiten zur Erstellung von 78 Eigentumswohnungen

Verkaufsstart erfolgte im April 2020. Aktuell ist der Verkauf von 73 Wohnungen beurkundet und 3 Wohnungen sind reserviert

Bauvollendung wird im Verlauf des Jahres 2022 erwartet

Entwicklung – Genf, Rue de Lausanne 42 + 44



Umfassende Sanierung Gebäude
und Aufstockung um drei Etagen
(14 Wohnungen)

Nachhaltigkeitszertifikat nach
SNBS angestrebt

Bauvollendung deutlich verzögert

TALSTRASSE **35**
PFÄFFIKON^{SZ} **37**

Entwicklung – Pfäffikon, SZ, Talstrasse 35-37

Auszug langjähriger Mieter per
Ende 2019

Gebäude wird nachhaltig saniert
und mehrmieterfähig gemacht

Bauvollendung Grundausbau
gegen Ende des 2. Semesters
2020 erwartet



Entwicklung – Industriepark Oberwinterthur – Neuhegi

STADLER



Mietvertrag mit «Stadler»
rechtsgültig seit 21.08.2020

Baustart der Montagehalle mit
einem Investitionsvolumen von
rund CHF 16 Mio. erfolgte am
24.08.2020

Die Bauvollendung wird per
Ende 2021 erwartet

ALBANTEICH-PROMENADE

Entwicklung – Basel «Albanteich-Promenade»

Baubewilligung rechtsgültig

Baustart für Anbauten noch im laufenden Jahr und für Sanierung Hochhäuser im 2021

Bauvollendung im 2. Semester 2022 erwartet



Entwicklung – Au-Wädenswil «AuPark»

Prüfung und Genehmigung des privaten Gestaltungsplans durch Kanton Zürich im ersten Semester 2020 erfolgt

Rechtskraft des Gestaltungsplans im Juli 2020 eingetreten

Es ist vorgesehen, bis Ende 2020 das Baugesuch einzureichen



Rückläufiger Ertrag wegen Verkäufen und Entwicklungsprojekten

		30.06.2019	30.06.2020	Δ
Liegenschaftsertrag	Mio. CHF	41.9	39.5	-5.8%
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	6.4	14.5	
Übriger Erfolg	Mio. CHF	2.2	2.1	
Total betrieblicher Ertrag	Mio. CHF	50.6	56.1	
Liegenschaftsaufwand	Mio. CHF	4.2	4.2	0.0%
Personal- und Administrationsaufwand	Mio. CHF	6.8	6.7	
Total betrieblicher Aufwand	Mio. CHF	11.0	10.9	
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	8.4	0.9	
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	48.0	46.1	

Corona-Effekt auf Ertrag im ersten Semester CHF 1.0 Mio.

Portfolio mit 7% Detailhandel und Gastronomie nicht stark exponiert

Partnerschaftliche Lösungen mit Mietern wurden umgesetzt

Rund 100 Vereinbarungen mit Mietern wurden unterzeichnet oder sind in Verhandlung

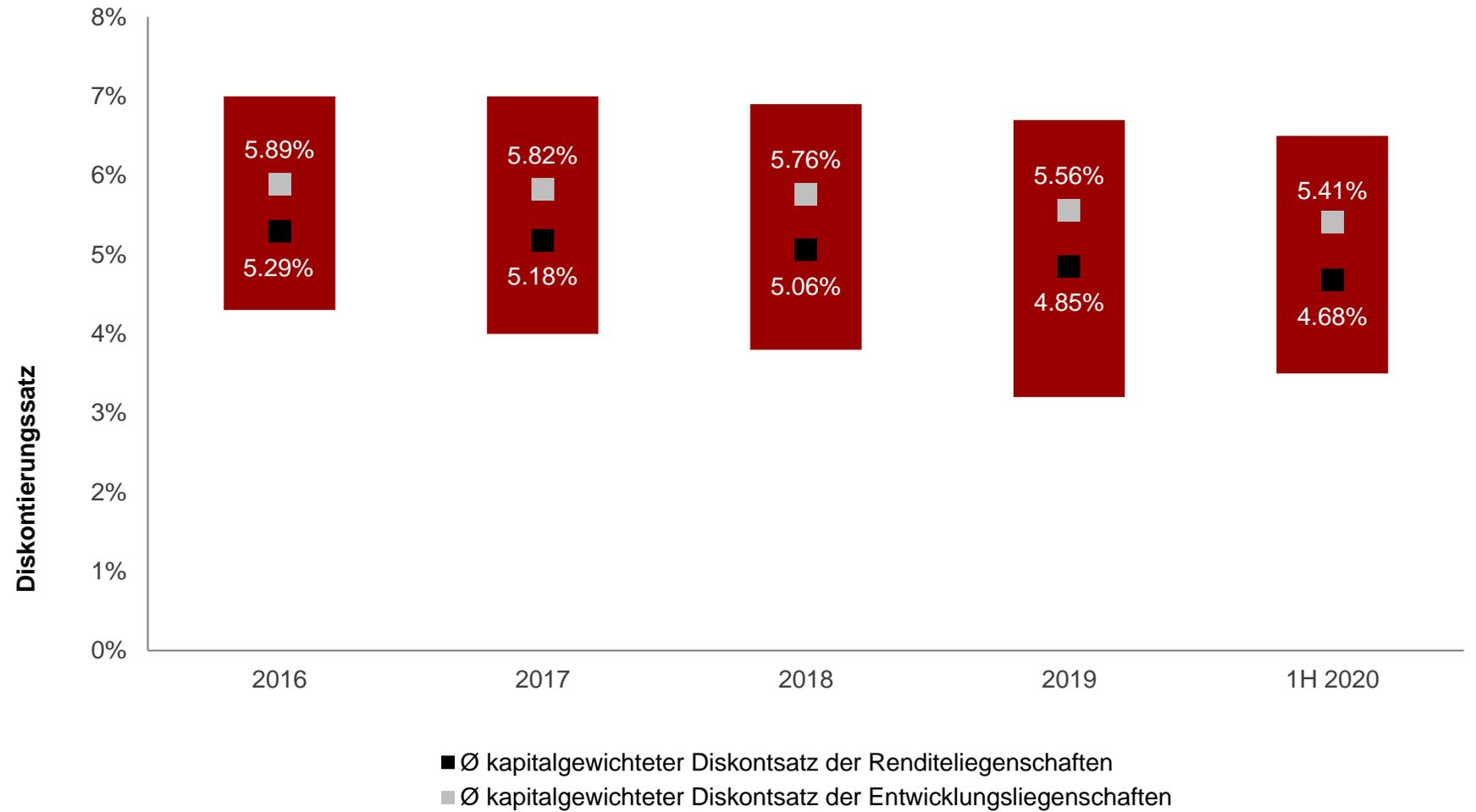
Mietzinsstundungen oder Mietzinsermasse - abhängig von der Dauer und Schwere der Einschränkungen - in der Regel von ein bis zwei Monatsmieten

Effekt auf Ertrag

Mietzinsermasse von CHF 0.7 Mio.

Wertberichtigung von gestundeten Mietzinsforderungen CHF 0.3 Mio.

Durchschnitt und Bandbreite der Diskontierungssätze



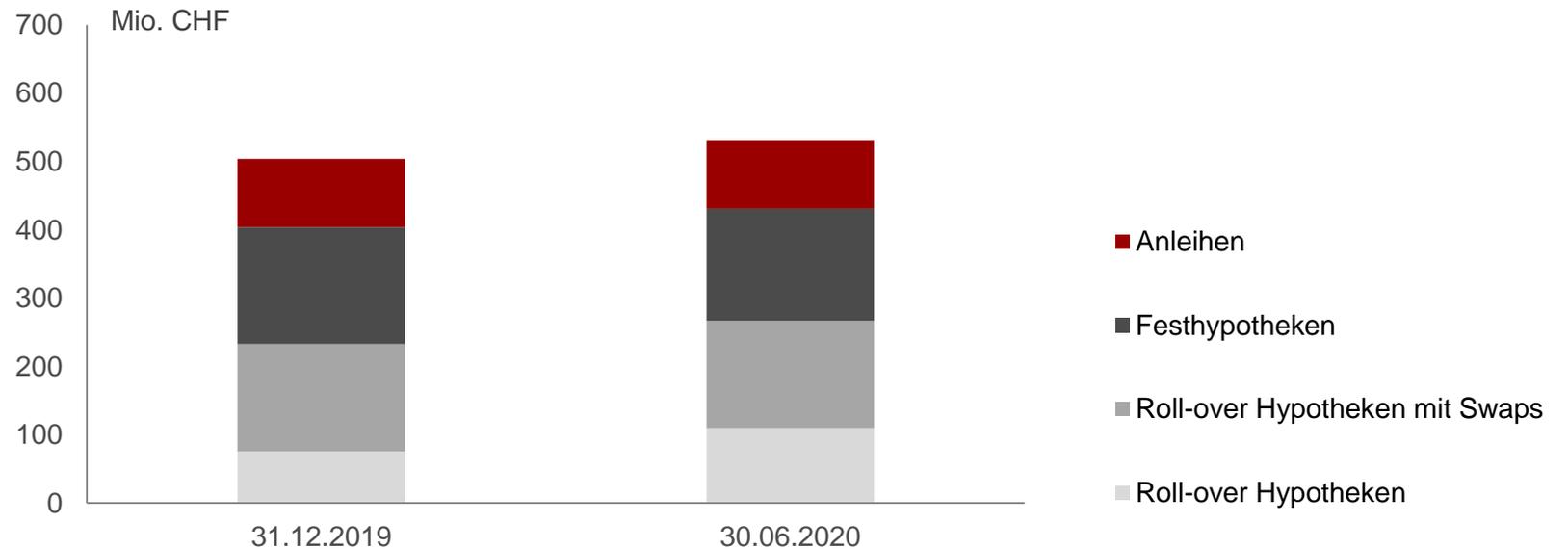
Reingewinn um 19% gesunken

		30.06.2019	30.06.2020	Δ
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	48.0	46.1	
Finanzertrag	Mio. CHF	0.1	0.1	
Finanzaufwand	Mio. CHF	-5.1	-4.5	-12.0%
Ertragssteuern	Mio. CHF	-1.0	-7.7	
Reingewinn	Mio. CHF	41.9	33.9	-19.0%
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	Mio. CHF	35.3	33.2	
Gewinn pro Aktie	CHF	21.77	18.06	
Gewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	CHF	18.34	17.69	

¹⁾ Unter Berücksichtigung latenter Steuern

Eigenkapitalquote von 48%

		31.12.2019	30.06.2020
EK-Quote		49.6%	48.0%
Loan-to-value (LTV)		38.4%	40.1%
Verzinsliches Fremdkapital	Mio. CHF	504	531

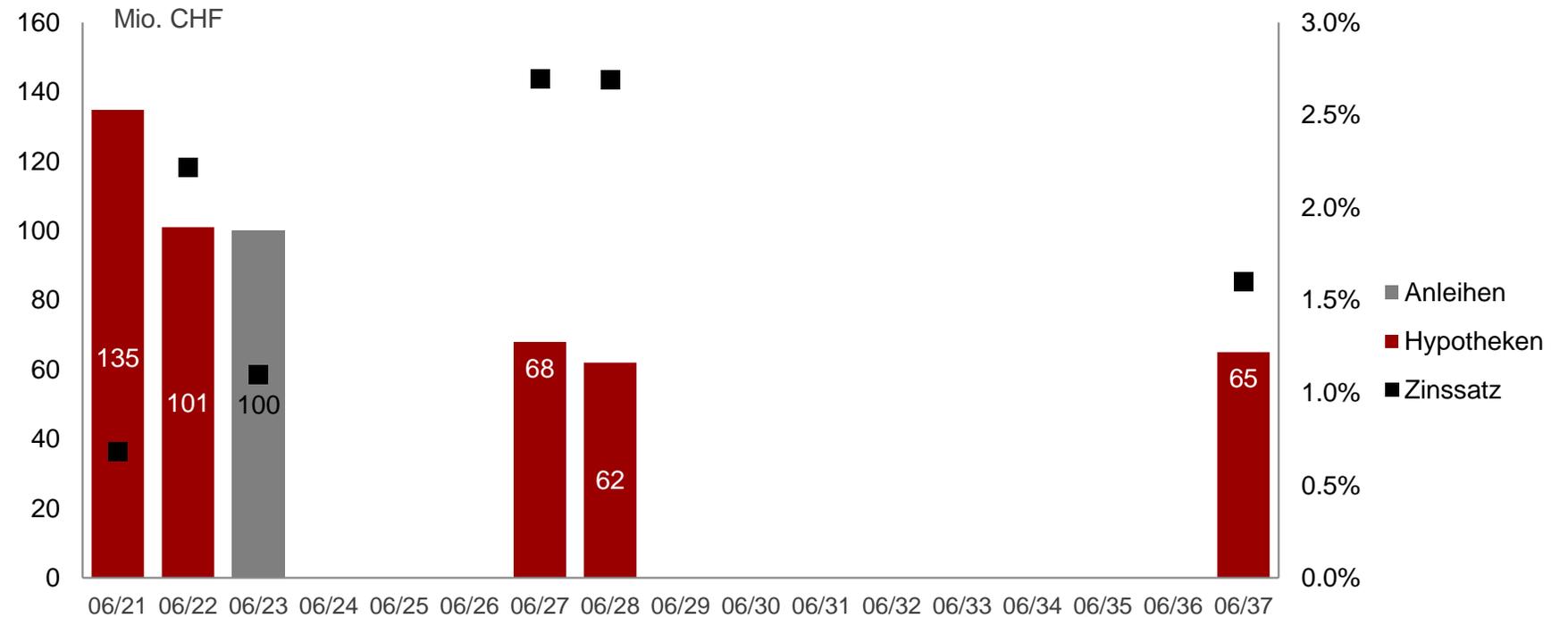


Nicht genutzte Kreditlinien
von CHF 126 Mio.

Nicht belehnte Liegenschaften
von CHF 364 Mio.

Alle Covenants eingehalten

Ø Zinssatz um 13 Basispunkte gesenkt



inkl. Anschlussfinanzierungen

Ø Zinssatz am Bilanzstichtag

Ø Zinsbindungsdauer

31.12.2019

Jahre

1.79%

5.3

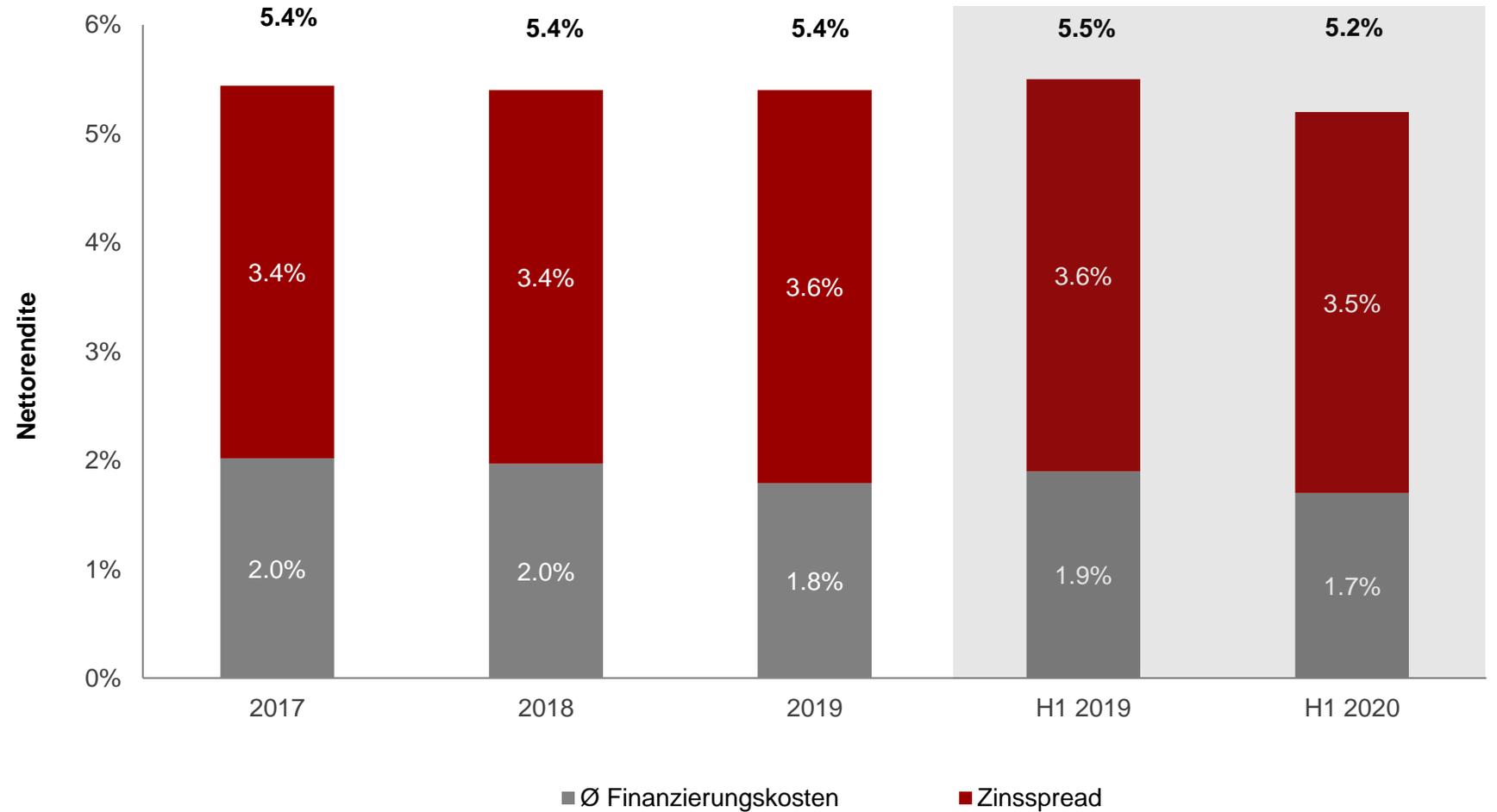
30.06.2020

1.66%

4.7

Zinssätze berücksichtigen Effekt aus negativen Zinsen

Zinsspread von 350 Basispunkten



Highlights aus finanzieller Sicht

10.1%

**Eigenkapitalrendite ohne
Bewertungsveränderungen**

10.3%
Eigenkapitalrendite mit
Bewertungsveränderungen

5.2%

Nettorendite

Basis für die Ausschüttung

4.3%

Dividendenrendite

Basis: Dividende 2019
von CHF 25 pro Aktie;
Aktienkurs CHF 578

48.0%

Eigenkapitalquote

40.1% LTV

1.66%

**Durchschnittlicher Zinssatz
der Finanzverbindlichkeiten**

durchschnittliche Zinsbindung
4.7 Jahre

4.4%

**Total Return
im 1. Halbjahr 2020**

Ausblick auf das zweite Semester 2020

Stabiler Mietertrag im 2. Semester, sofern keine unerwarteten Einflüsse aus Covid-19

Leerstandsquote der Renditeliegenschaften per Jahresende im Bereich von gut 10%

Transaktionsmarkt wird weiterhin eng verfolgt. Attraktive Gelegenheiten, sowohl für Akquisitionen wie auch für Verkäufe, werden wahrgenommen

Finanzaufwand im zweiten Semester weitgehend stabil

Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften sind nicht prognostizierbar

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

Gesamthft gehen wir von einem guten operativen Abschluss aus, der die Beibehaltung der attraktiven Dividendenpolitik ermöglichen sollte, sofern die Pandemie das Ergebnis des 2. Semesters nicht über Erwarten beeinflusst

Ihre Ansprechpartner



Dieter Marmet
Präsident des Verwaltungsrats



Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer



Thomas Kaul
Chief Financial Officer



+41 44 544 10 00

+41 44 544 10 00

+41 44 544 10 00



dieter.marmet@intershop.ch

cyrill.schneuwly@intershop.ch

thomas.kaul@intershop.ch