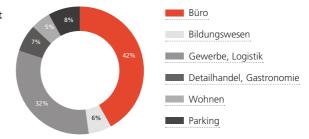
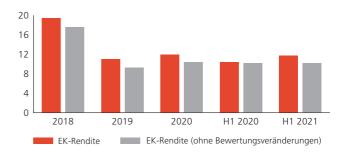


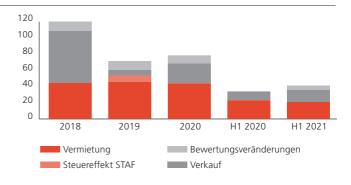
**Portfolio nach Nutzungsart** (in CHF)



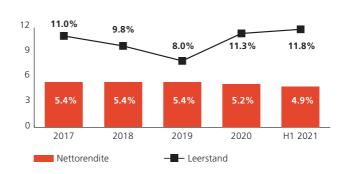
# **Eigenkapitalrendite** (in Prozent)



# **Reingewinn** (in CHF Mio.)



#### Nettorendite und Leerstandsquote (in Prozent)



## Kennzahlen Intershop-Gruppe

Kennzahlen Intershop-Gruppe			
		1. Sem. 2021	1. Sem. 2020
Finanzen			
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	33.5	35.3
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	17.7	14.5
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	6.2	0.9
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	52.4	46.1
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	48.2	41.7
Reingewinn	Mio. CHF	40.9	33.9
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	34.0	15.5
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	33.9	27.8
Bilanzsumme <sup>2)</sup>	Mio. CHF	1′407.2	1′378.3
Immobilien <sup>2)</sup>	Mio. CHF	1′348.0	1′333.3
Finanzverbindlichkeiten <sup>2)</sup>	Mio. CHF	515.9	465.1
Eigenkapital <sup>2)</sup>	Mio. CHF	705.9	710.6
Eigenkapitalrendite <sup>1)</sup>		11.6%	10.3%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1) 6)</sup>		10.1%	10.1%
Portfolio			
Anzahl Renditeliegenschaften <sup>2)</sup>		40	40
Anzahl Entwicklungsliegenschaften <sup>2) 7)</sup>		12	12
Vermietbare Fläche <sup>2)</sup>	in m2	545′722	544′440
Bruttorendite <sup>2) 3) 4)</sup>		5.7%	6.0%
Nettorendite <sup>2) 3) 5)</sup>		4.9%	5.2%
Leerstandsquote <sup>2) 3)</sup>		11.8%	11.3%
Personal			
Anzahl Mitarbeiter/-innen <sup>2)</sup>		72	71
Alizani iviitarbeitei/-iiiileii		72	71
Aktie			
Reingewinn pro Aktie <sup>6)</sup>	CHF	21.51	18.06
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen <sup>6)</sup>	CHF	18.82	17.82
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV) <sup>2) 8)</sup>	CHF	371.52	374.02
Börsenkurs am Bilanzstichtag <sup>2)</sup>	CHF	608.00	615.00
Dividende pro Aktie <sup>9)</sup>	CHF	25.00	25.00

<sup>1)</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode, siehe «Alternative Perfomancekennzahlen», GB 2020, S. 116

<sup>2)</sup> Angaben per 30.6.2021 und per 31.12.2020

<sup>3)</sup> Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

<sup>4)</sup> Effektiver Jahres-Bruttomietertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Perfomancekennzahlen», GB 2020, S. 116

Effektiver Jahres-Bruttomietertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exkl. Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Perfomancekennzahlen», GB 2020, S. 116

<sup>6)</sup> Siehe «Reingewinn pro Aktie», S. 27

<sup>7)</sup> Inklusive Promotionsliegenschaften

<sup>8)</sup> Siehe «Eigenkapital pro Aktie», S. 24

<sup>9)</sup> Im ersten Semester bezahlte Dividende für das Geschäftsjahr 2020 bzw. 2019

#### Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeitende

Das erste Semester 2021 hat sich trotz des zweiten Lockdowns erfreulich entwickelt. Der Reingewinn stieg um 20% auf CHF 40.9 Mio. an, was einem Gewinn von CHF 21.51 pro Aktie entspricht. Bezogen auf das Eigenkapital ergibt sich eine Rendite von 11.6%. Der Mietertrag bildete sich erwartungsgemäss um 5.6% auf CHF 37.3 Mio. zurück, da unter anderem der verkaufsbedingte Ertragsrückgang von rund CHF 1.4 Mio. nicht kompensiert werden konnte. Die Volatilität der Mieteinnahmen ist die Folge der Intershop-Strategie, erarbeitete Mehrwerte zu realisieren und deshalb vollvermietete Liegenschaften zu veräussern. Im Zusammenhang mit Covid-19 wurden ferner Mietnachlässe in der Höhe von CHF 0.4 Mio. gewährt. Aus den Liegenschaftsverkäufen resultierte ein erfreulicher Gewinnbeitrag von rund CHF 17.7 Mio. Die Neubewertung des Portfolios durch KPMG ergab eine Aufwertung von CHF 6.2 Mio. Der Finanzaufwand bildete sich leicht zurück. Erwähnenswert ist, dass Anfang Juni ein Green Bond über CHF 100 Mio. mit einer Laufzeit von 5 Jahren erfolgreich platziert werden konnte. Damit wird das Engagement für Nachhaltigkeit der Intershop Gruppe erneut unterstrichen.

Intershop startete verhalten positiv ins laufende Geschäftsjahr, da Covid-19 unverändert das wirtschaftliche und gesellschaftliche Leben prägte. Trotz des nochmaligen Lockdowns entwickelte sich die Wirtschaft aber erfreulich und der 2020 erlittene starke Einbruch des BIP wird 2021 voraussichtlich durch einen starken Aufschwung kompensiert werden. Der Einfluss der Pandemie auf den Vermietungsmarkt ist jedoch nach wie vor spürbar. Mieter von Büroflächen können zurzeit nur schwer abschätzen, wie ihr Flächenbedarf zukünftig aussehen wird. Einem wegen Homeoffice rückläufigen Bedarf an Flächen steht das Bedürfnis nach genügend Distanz und grösseren Begegnungszonen gegenüber, was den Flächenbedarf tendenziell erhöht. In dieser unklaren Situation warten viele Mieter vorerst ab. Als Folge davon ist die Nachfrage nach Büroflächen verhalten, wodurch sich Leerstände schwerer abbauen lassen. In den besonders stark von den pandemiebedingten Einschränkungen betroffenen Segmenten Hotel, Gastronomie und Non-Food-Detailhandel ist Intershop nur unwesentlich exponiert. Im Wohnsegment hat die Pandemie dazu geführt, dass tendenziell grössere Wohnungen gesucht werden, aber auch der Kauf von Wohneigentum wurde befeuert. Trotz des Anstiegs der Nettozuwanderung in die Schweiz, einem Haupttreiber der Nachfrage nach Wohnflächen, hat sich die schweizweite Leerstandsquote weiter erhöht. Die Leerstände befinden sich aber primär an peripheren Lagen, während in den für Intershop wichtigen Grossagglomerationen die Nachfrage intakt blieb. Im Transaktionsmarkt hat sich die Tendenz der letzten Jahre bestätigt. Core-Liegenschaften und Wohnobjekte im städtischen Umfeld wurden stark nachgefragt, weshalb die Preise weiter gestiegen sind. Bei Objekten mit grösseren Leerständen, anstehenden Sanierungen oder an peripheren Lagen stagnierten die Preise dagegen oder waren gar rückläufig. Zunehmend an Bedeutung gewinnt auch die Nachhaltigkeit einer Liegenschaft. Objekte mit «Handicap» sind grundsätzlich von Interesse für Intershop, da deren Repositionierung die Möglichkeit bietet, operativ Mehrwerte zu erarbeiten. Da keines der geprüften Angebote diese Chance eröffnete, wurde von einer Akquisition abgesehen. Verkauft wurden die Eigentumswohnungen des Promotionsprojektes in Basel.

Das Eigenkapital der Gruppe belief sich am Ende der Berichtsperiode auf CHF 706 Mio. und liegt damit, trotz Auszahlung einer Dividendensumme von CHF 47.5 Mio., nur CHF 5 Mio. unter dem Stand zu Beginn des Jahres. Die Dividende von CHF 25 je Aktie wurde somit bereits wieder zu 86% erarbeitet. Das anteilige Eigenkapital je Aktie betrug Ende der Berichtsperiode CHF 372.

#### Geschäftsverlauf

Der Immobilienmarkt stand im Zeichen der Zinsen und einer ansteigenden Teuerung. Die Meinungen am Markt sind geteilt. Während einige Experten nun das Ende der Tiefstzinsphase und die Rückkehr der Inflation erwarten, prognostizieren andere den langfristigen Verbleib auf niedrigem Zinsniveau. Betrachtet man Transaktionspreise von Core-Liegenschaften und deren Bewertungen, so scheinen die Anhänger der Theorie «Low-for-Long» den Markt zu bestimmen. Entsprechend schwierig gestaltet sich die Situation im Einkauf von neuen Objekten oder Projekten. Von Akquisitionen wurde aus bereits erwähnten Gründen abgesehen. Intershop wickelte im ersten Halbjahr den Verkauf der 30 Eigentumswohnungen in Basel ab und beurkundete den Verkauf der letzten beiden Eigentumswohnungen in Baden. Damit sind alle 78 Wohnungen des Projektes «Römerstrasse» verkauft.

#### Covid-19 beeinflusst Vermietung; Projektentwicklungen verlaufen planmässig

Der Lockdown ab Mitte Januar führte zu erneuten Anfragen nach Mietzinserlassen von direkt betroffenen Unternehmen. Nach individueller Prüfung jedes Antrags hat Intershop Nachlässe in der Höhe von rund CHF 0.4 Mio. gewährt. Aufgrund der zaghaften Nachfrage nach Büroflächen verlief die Vermietung leerstehender Flächen wenig dynamisch. Die Leerstandsquote der

Renditeliegenschaften erhöhte sich im ersten Semester von 11.3% auf 11.8%, was wesentlich auf drei sich in Sanierung befindliche Wohnliegenschaften zurückzuführen ist, deren Anteil an der Leerstandsquote überproportional von 1.2 auf 2.1 Prozentpunkte anstieg. Ohne unerwartete Kündigungen grösserer Mieter sollte die Leerstandsquote im zweiten Semester rückläufig sein. Die Nettorendite der Renditeliegenschaften betrug im ersten Semester attraktive 4.9%. Intershop erwartet, dass mit dem Ende der Pandemie die Nachfrage nach Büroflächen deutlich anziehen und sich infolgedessen der Ertrag und der Vermietungsstand verbessern werden.

Die laufenden Projektentwicklungen kamen planmässig voran. Von den Promotionsprojekten konnte die Überbauung in Basel abgeschossen werden, während die Bauarbeiten in Baden voraussichtlich im letzten Quartal 2022 enden. Beim Entwicklungsprojekt «AuPark» in Wädenswil wurde Anfang Juli das Baugesuch publiziert. In Winterthur, wo die Montagehalle für Stalder Rail erstellt wird, steht der Rohbau. Die Übergabe an den Mieter ist für Ende dieses Jahres geplant. In Pfäffikon SZ dauern mieterspezifische Ausbauarbeiten noch an, da diese erst nach einer Vertragsunterzeichnung ausgelöst werden. Bei den Renditeliegenschaften wurde die Aufstockung und Sanierung der Liegenschaft an der Rue de Lausanne in Genf im Juni abgeschlossen. Die Sanierung der bestehenden Wohnhochhäuser sowie die Erstellung der Anbauten in Basel verlaufen ebenfalls planmässig.

Reduktion der Leerstandsquote in der Wohnüberbauung in Basel erst nach Bauvollendung, voraussichtlich im Jahr 2023, realistisch. Aus diesen Gründen erwartet Intershop, dass sich die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften Ende 2021 auf etwas unter 11% reduzieren wird, was leicht über dem im Frühjahr geäusserten Zielbereich liegt. Der Mietertrag sollte sich, unter Ausschluss von Zu- und Abgängen, stabil entwickeln, während für das nächste Jahr ein Anstieg erwartet wird. Der Transaktionsmarkt wird weiterhin aufmerksam verfolgt. Kaufgelegenheiten, die eine Realisierung von Mehrwerten ermöglichen, würden genutzt. Ebenso in Anspruch genommen würden attraktive Opportunitäten, bereits erarbeitete Mehrwerte zu realisieren. Die Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften kann nicht prognostiziert werden. Unter Ausschluss der Marktwertveränderungen und unter der Voraussetzung, dass Covid-19 das zweite Semester nicht negativ beeinflusst, geht Intershop erneut von einem guten Abschluss aus, der die Beibehaltung der attraktiven Dividendenpolitik ermöglichen sollte.

leerstehenden Flächen nicht vermietet. Ebenso ist eine

Dieter Marmet Präsident des Verwaltungsrats Cyrill Schneuwly Chief Executive Officer

#### Organisation

An der 58. ordentlichen Generalversammlung, die aufgrund der Corona-Pandemie erneut ohne Teilnahme von Aktionären stattfand, wurde allen Traktanden zugestimmt. Damit wurden auch die bisherigen Verwaltungsräte für eine weitere Amtsperiode bestätigt.

#### **Ausblick**

Der erfreuliche Wirtschaftsaufschwung sowie der spürbare Rückgang von schwer an Covid Erkrankten nähren die Hoffnung, dass die Pandemie in absehbarer Zeit überwunden werden kann. Immer mehr Unternehmen bitten die Mitarbeiter zurück ins Büro, was der Belebung von Innenstädten und grösseren Bürogebäuden hilft. Die Mieter werden ihren künftigen Flächenbedarf auch zunehmend besser abschätzen können. Dies dürfte die Nachfrage nach Büroflächen beleben. Die Planung für die nachhaltige Sanierung des World Trade Center in Lausanne schreitet voran. Aufgrund der vorgesehenen massiven Eingriffe werden die zurzeit

Zürich, 18. August 2021

## **Konsolidierte Bilanz**

(in CHF 1'000)

Aktiven	30.06.2021	31.12.2020
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	47'079	33'471
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	386	324
Sonstige kurzfristige Forderungen	9'447	9′284
Promotionsliegenschaften	40'601	54′485
Rechnungsabgrenzungen	1′476	848
Total Umlaufvermögen	98′989	98'412
Anlagevermögen		
Renditeliegenschaften	1′152′901	1′131′190
Entwicklungsliegenschaften	154'480	147′649
Übrige Sachanlagen	273	309
Immaterielle Anlagen	1	3
Latente Steuerguthaben	127	161
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen	391	596
Total Anlagevermögen	1′308′173	1′279′908
Total Aktiven	1′407′162	1′378′320
Passiven		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	121′000	156′000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22′568	31′127
Steuerverbindlichkeiten	12′490	18′222
Derivative Finanzinstrumente	353	1′175
Kurzfristige Rückstellungen	2′162	3′134
Rechnungsabgrenzungen	23′106	24′316
Total kurzfristiges Fremdkapital	181'679	233′974
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	394′895	309'094
Derivative Finanzinstrumente	7'771	9′298
Latente Steuerverbindlichkeiten	113′587	111′806
Langfristige Rückstellungen	3′341	3′516
Total langfristiges Fremdkapital	519′594	433′714
Total Fremdkapital	701′273	667'688
<u> </u>		
Eigenkapital Aktienkapital	19′000	19′000
Kapitalreserven	7′757	7′762
Gewinnreserven  Total Eigenkapital	679′132 <b>705′889</b>	683'870 710'632
Total Passiven	1′407′162	1′378′320

# Konsolidierte Erfolgsrechnung (in CHF 1'000)

	1. Sem. 2021	1. Sem. 2020
Liegenschaftsertrag	37′293	39'500
Erfolg aus Verkauf	17′730	14′515
Übriger Erfolg	1′989	2′114
Total betrieblicher Ertrag	57′012	56'129
Liegenschaftsaufwand	3′813	4′169
Personalaufwand	5'693	5'442
Administrativer Aufwand	1′322	1′265
Total betrieblicher Aufwand	10′828	10′876
Bewertungsveränderungen	6′179	883
Betriebsergebnis (EBIT)	52′363	46′136
Finanzertrag	26	54
Finanzaufwand	-4'193	-4'528
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern	48′196	41′662
Ertragssteuern	-7′319	-7′718
Reingewinn	40′877	33′944
Reingewinn pro Aktie (CHF)	21.51	18.06

#### Kontakt

Sitz der Gesellschaft: Intershop Holding AG Puls 5, Giessereistrasse 18 CH-8005 Zürich

Briefadresse: Postfach CH-8031 Zürich

Telefon +41 44 544 10 00 Telefax +41 44 544 10 01 info@intershop.ch

Generalversammlung 2022

Donnerstag, 31. März 2022 Cigarettenfabrik Eventhalle 268 Sihlquai 268, 8005 Zürich

### Berichterstattung

www.intershop.ch

Bilanz-Medienkonferenz Halbjahresbericht 2022 1. März 2022 25. August 2022

Anlageprodukte	Valorennummer	Ticker-Symbol	Steuerwert
Namenaktie	27'377'479	ISN	CHF 615.00
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023	27'577'643	ISH15	101.25
0.3% Green Bond 2021-2026	111'139'299	ISH21	n.v.

#### **Investor Relations**

Cyrill Schneuwly Thomas Kaul

Dieser Kurzbericht ist ein Auszug aus dem Halbjahresbericht 2021, der auf www.intershop.ch verfügbar ist. Rechtliche Relevanz hat ausschliesslich der vollständige Halbjahresbericht 2021.