

**Präsentation des
Halbjahresergebnisses
der Intershop Holding AG**

2022



Das erste Semester im Überblick

Reingewinn reduzierte sich um 11% auf CHF 36.4 Mio.

Leichter Anstieg des Mietertrags um gut 1% auf CHF 37.7 Mio.

Verkaufserfolg mit CHF 1.5 Mio. deutlich unter Vorjahreswert

Aufwertungserfolg von CHF 19.3 Mio. stark durch Aufwertung des «AuParks» geprägt

Mangels attraktiver Angebote keine wesentliche Akquisition

Weitgehend planmässige Fortschritte bei Bauprojekten und Planungen

Deutlicher Anstieg der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften von 9.2% auf 10.6%

Wichtige Kennzahlen

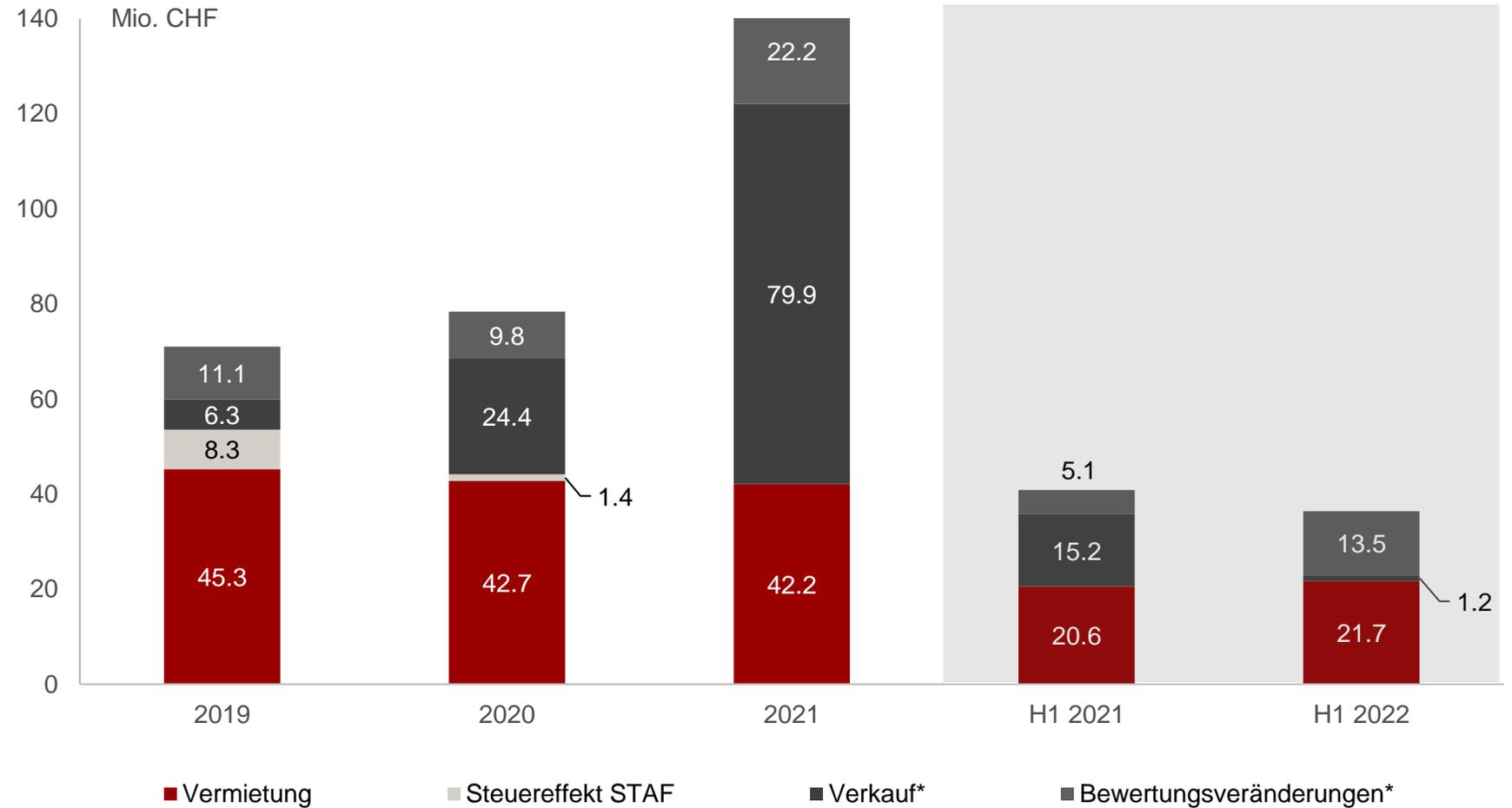
		30.06.2021	30.06.2022	Δ
Reingewinn	Mio. CHF	40.9	36.4	-10.9%
Reingewinn pro Aktie	CHF	21.51	19.38	-9.9%
Reingewinn pro Aktie (exkl. Bewertungsveränderungen)	CHF	18.82	12.19	-35.2%
Eigenkapital ¹⁾	Mio. CHF	809.7	768.2	-5.1%
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ¹⁾	CHF	426.40	416.69	-2.3%
Eigenkapitalrendite		11.6%	9.2%	-20.7%
Bruttorendite ^{1) 2) 3)}		5.4%	5.4%	
Nettorendite ^{1) 2) 3)}		4.7%	4.7%	
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ^{1) 2) 3)}		9.2%	10.6%	
Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften ^{1) 2) 3)}		19.8%	19.5%	
Leerstandsquote Gesamtportfolio ^{1) 2)}		12.8%	13.8%	

¹⁾ Angaben per 31.12.2021 und per 30.06.2022

²⁾ Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

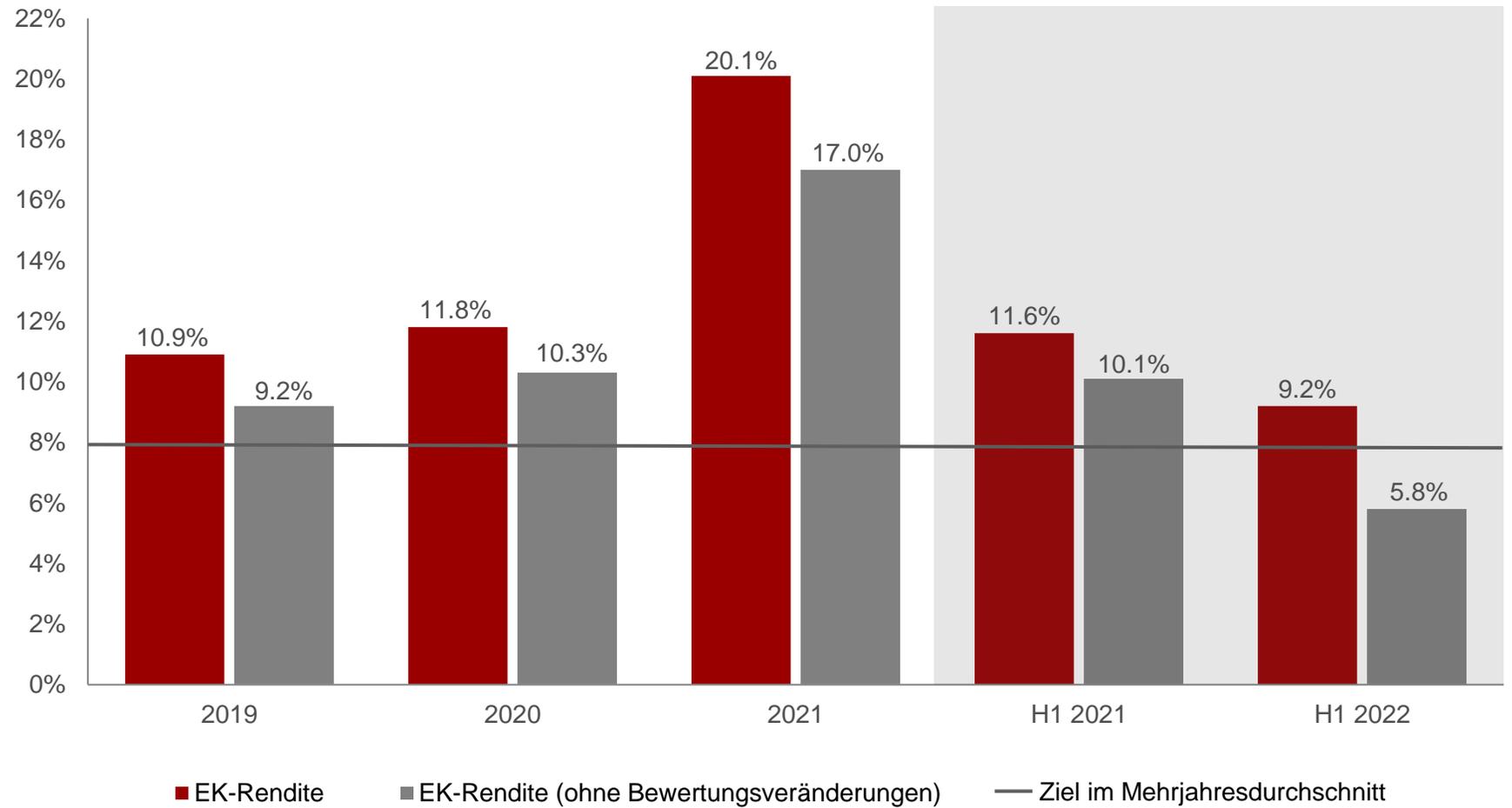
³⁾ 31.12.2021 angepasst an neue Darstellung des Portfolios

Reingewinn 1. Semester entspricht 77% der Dividendensumme

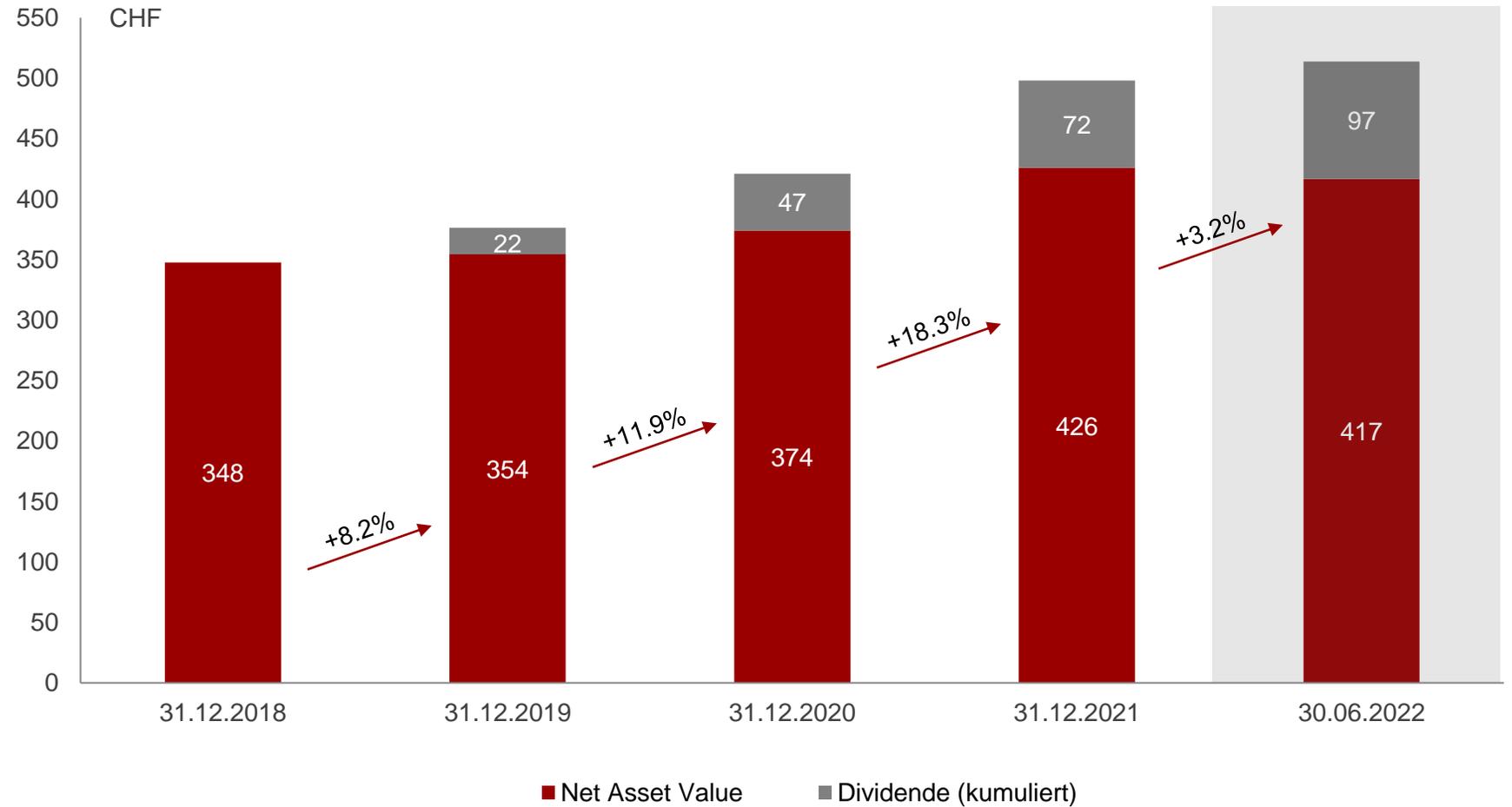


* Latenter Steueraufwand anhand des effektiven Steuersatzes je Liegenschaft

Eigenkapitalrentabilität inklusive Bewertungsveränderungen über 9%

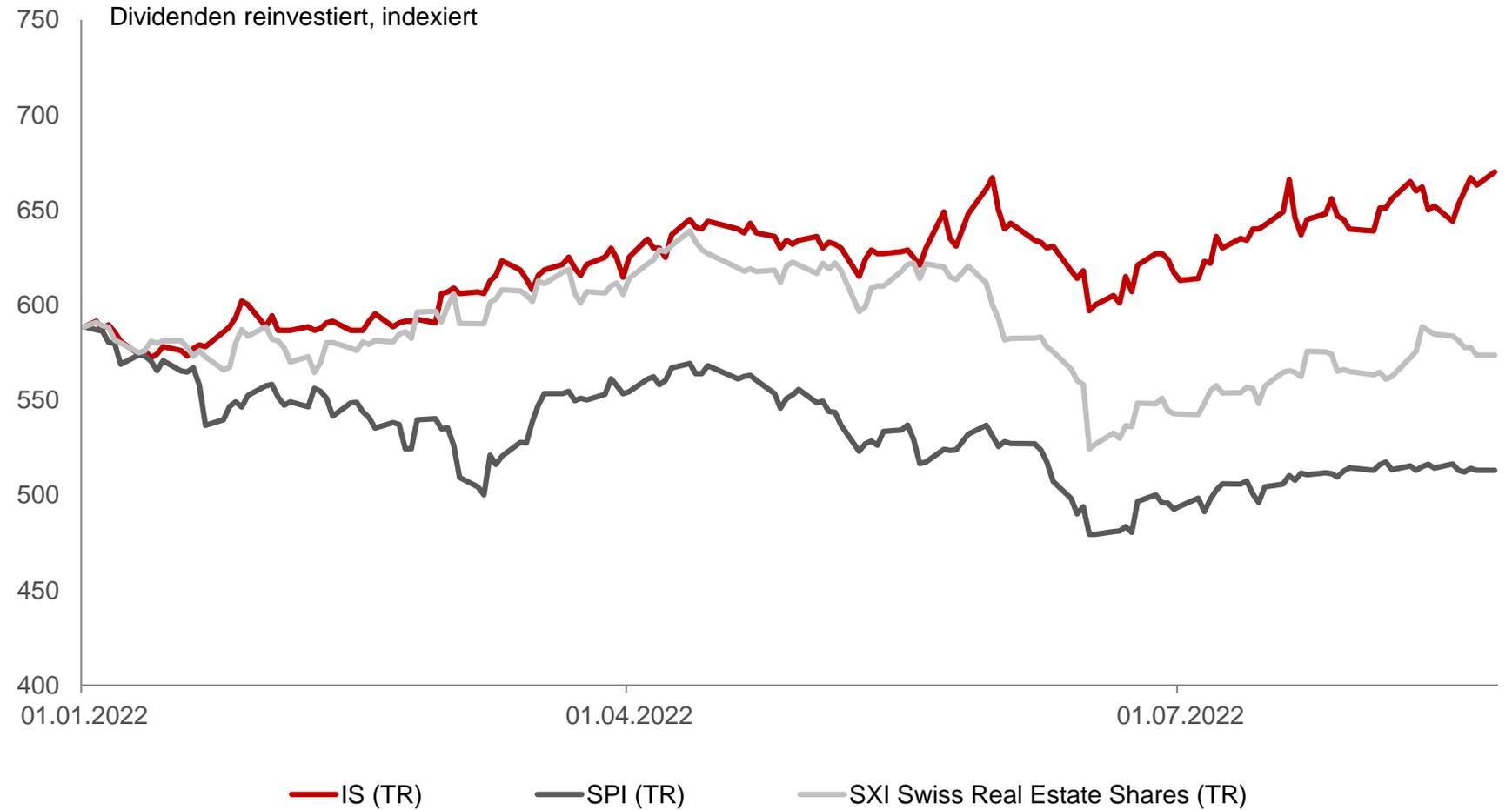


Anhaltendes Wachstum des Net Asset Values



Innerer Wert der Intershop-Aktie zuzüglich Dividende stieg innerhalb von 3.5 Jahren um fast 50%

Erfreuliche Aktienentwicklung im 1. Semester



Mit einem Total Return von 4.9% liegt die Performance der Intershop-Aktie mehr als 10% über dem Referenz-Index

Zu Entwicklungsliegenschaften umklassierte Objekte

Lehenmattstrasse, Basel



Industriering, Lyss



Rue de l'Industrie, Fribourg



World Trade Center, Lausanne



Waldhöhweg, Bern



Media Campus, Zürich



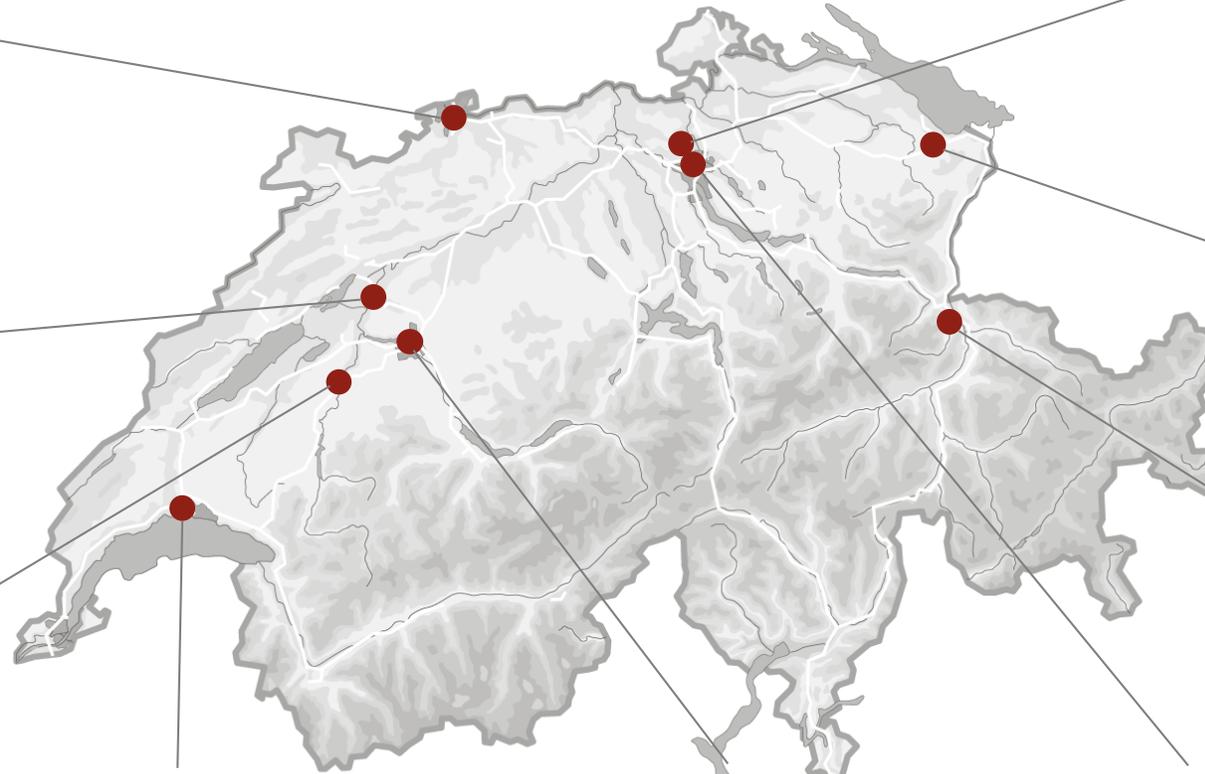
Althardstrasse, Regensdorf



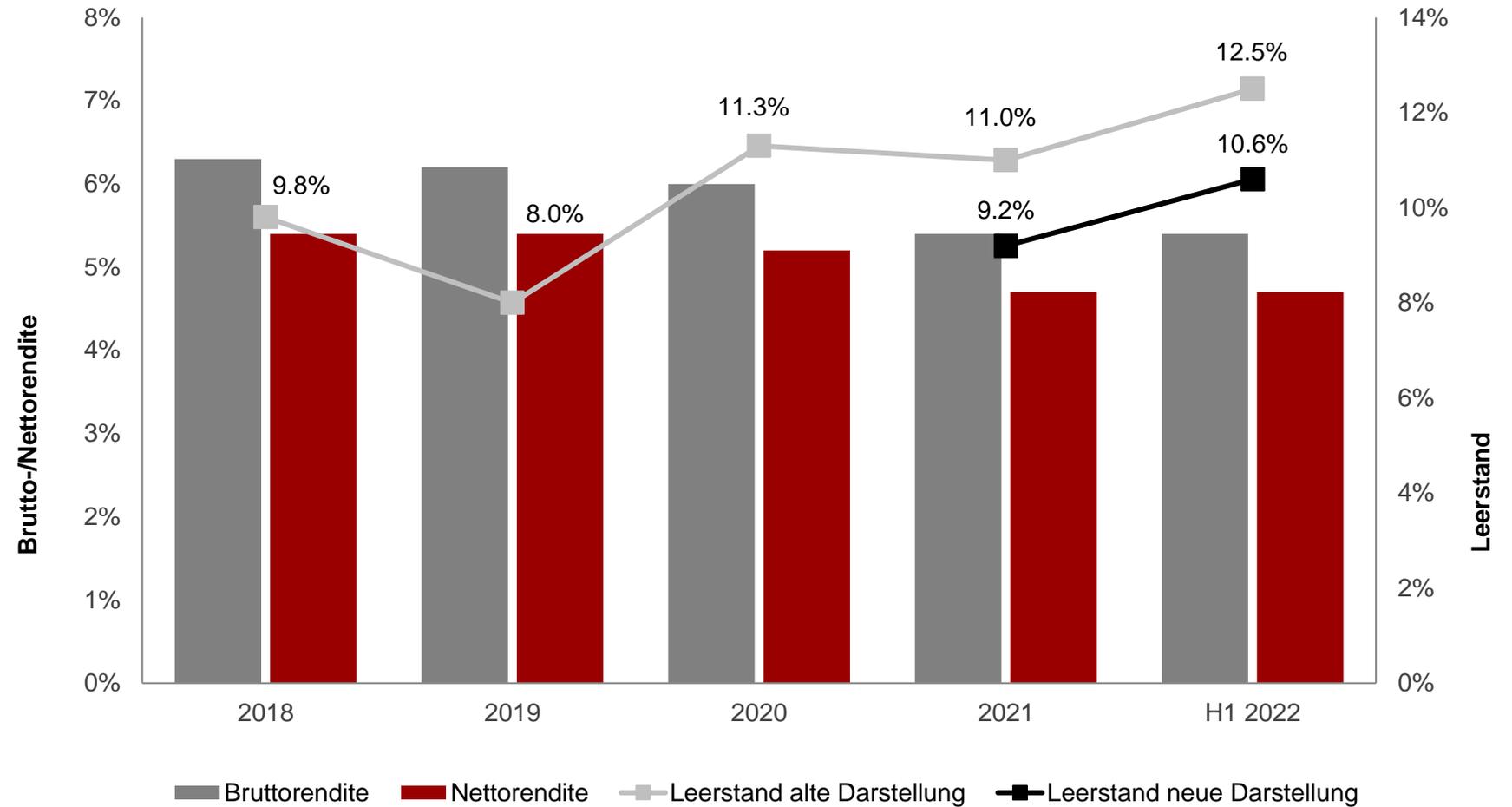
Oststrasse 25+29/31, St. Gallen



Elestastrasse, Bad Ragaz



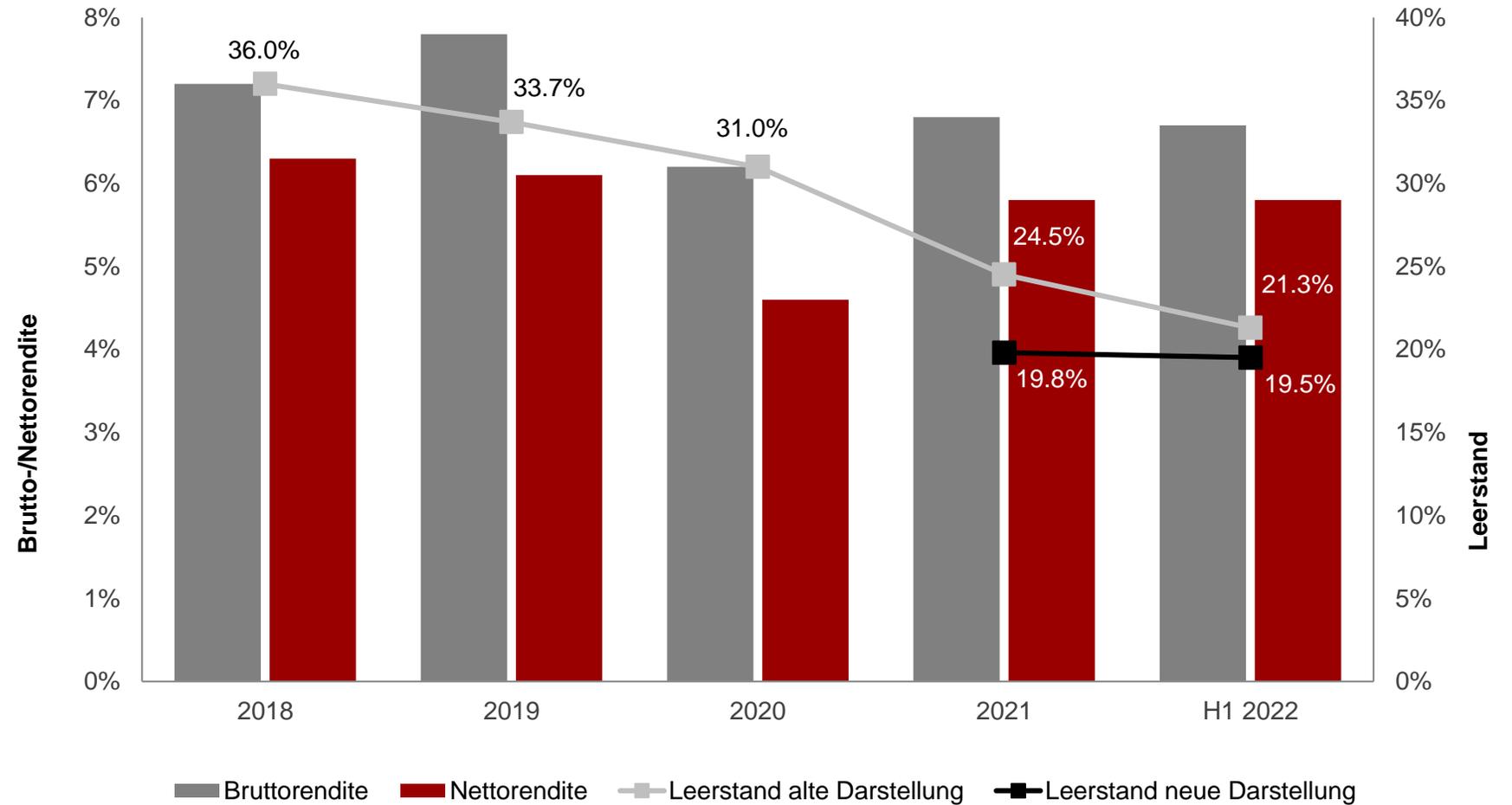
Renditeliegenschaften mit attraktiver Rentabilität trotz steigendem Leerstand



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

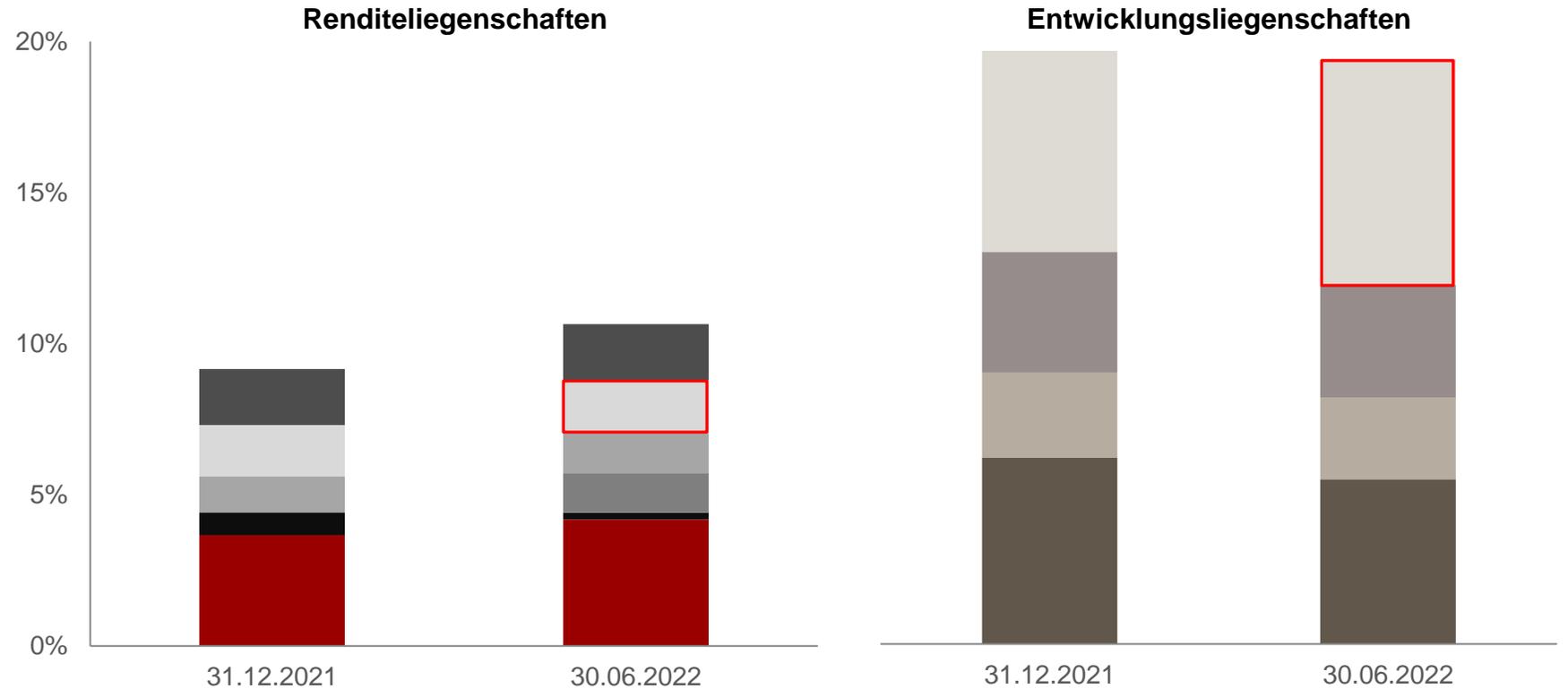
Renditen 2021 sowie H1 2022 nach neuer Darstellung der Liegenschaften

Renditestarke Entwicklungsliegenschaften mit Mehrwertpotenzial



Entwicklungsliegenschaften erwirtschaften trotz Leerstand von 19.5% eine Brutto-Rendite von 6.7% und eine Netto-Rendite von 5.8%

Anstieg der Leerstandsquote unter anderem wegen Sanierungsarbeiten

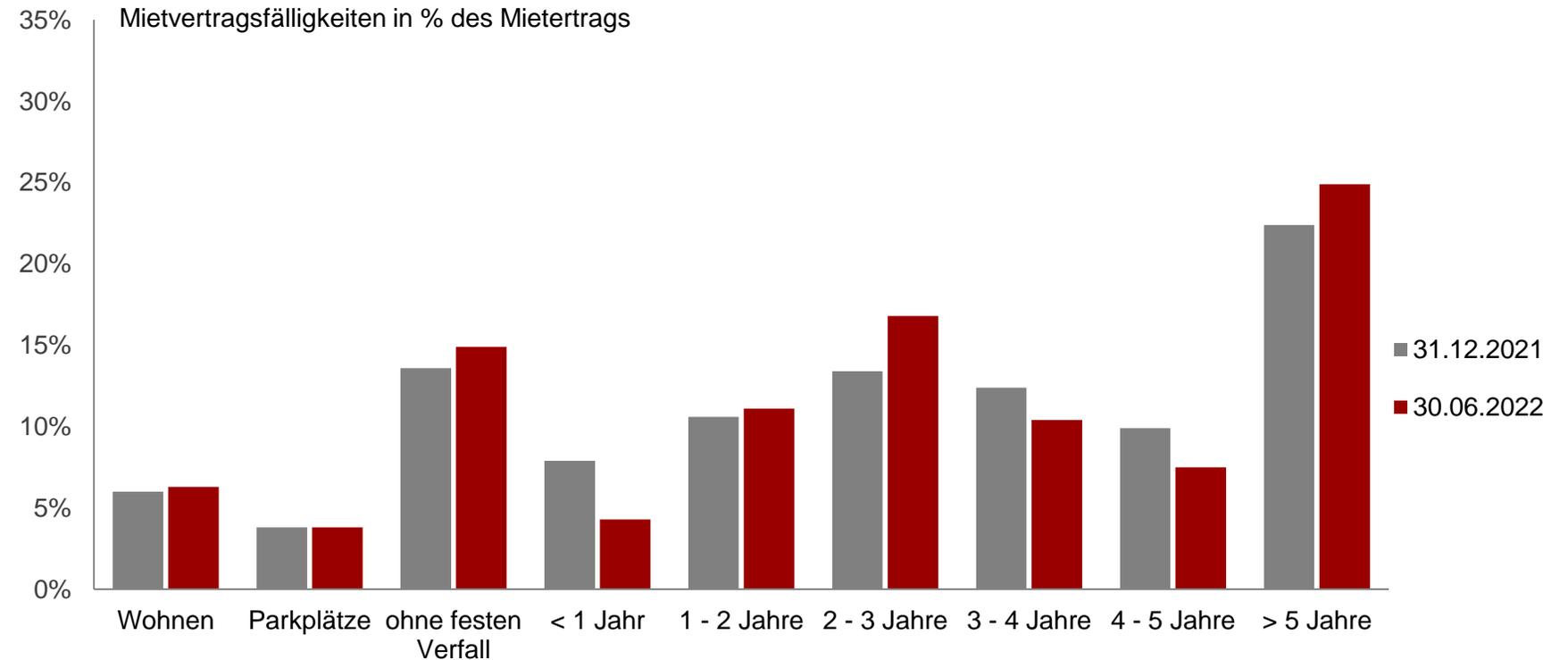


- Belp, Airport Business Center
- Basel, Redingstrasse
- Zürich, Puls 5
- Pully, Ave C.-F. Ramuz 43
- Genf, Rue de Lausanne 42-44
- übrige Renditeliegenschaften

- Lausanne, WTC
- Flurlingen, Arova-Hallen
- Winterthur, Industriepark
- übrige Entwicklungsliegenschaften

□ Liegenschaften in Sanierung

Durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge unverändert deutlich über 4 Jahre



94% der Verträge mit fester Laufzeit sind indexiert

		31.12.2021	30.06.2022
Ø Laufzeit aller Verträge (WAULT*)	Jahre	4.5	4.3
Ø Laufzeit der befristeten Verträge	Jahre	5.3	5.0

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

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.



R

RÖMER
STRASSE

BADEN

Entwicklung – Baden, Römerstrasse 36 - 36c



Baustart für die 78 Wohnungen
im Stockwerkeigentum Anfang
2020

Der Verkauf aller Wohnungen
ist öffentlich beurkundet

Bauvollendung 4. Quartal 2022
(19 Wohnungen) respektive
1. Quartal 2023 erwartet

MINERGIE

 **intershop**

Entwicklung – Basel «Albanteich-Promenade»

ALBANTEICH-PROMENADE

Baustart im Herbst 2020

Bestehende Hochhäuser werden nachhaltig saniert und 68 neue Wohnungen erstellt

Bauvollendung Neubauten im Dezember 2022 erwartet

38 der 68 Wohnungen bereits vermietet oder reserviert



Entwicklung – Au-Wädenswil «AuPark»



Rechtskraft des Gestaltungsplans im Juli 2020 eingetreten

Rückbauarbeiten laufen seit Herbst 2021

Baubewilligung erlangte im Mai 2022 Rechtskraft

Entwicklungsprojekt nach Bilanzstichtag veräussert



Entwicklung – Wohlen, Nordstrasse 1



**NORD
ETNS**

Gebäude werden saniert und
mehrmieterfähig gemacht

Sanierung Gewerbehause 2021
abgeschlossen

Sanierung Bürohaus und Ersatz
Heizung erfolgt im laufenden Jahr

Substanzielle Steigerung der
Sollmiete und Reduktion des
Leerstands erwartet

Entwicklung – Orubi SA, Vernier

Die Projektgesellschaft Orubi SA wurde im Dezember 2021 erworben

Erstellung Erschliessungsstrasse abgeschlossen

Baubeginn voraussichtlich im Herbst 2022

MINERGIE

 **intershop**



Geplante Investitionen mit bedeutendem Mehrwertpotenzial

CHF

Renditeliegenschaften

Basel, «Albenteich-Promenade»

24 Mio.

Entwicklungsliegenschaften

Wohlen, Nordstrasse 1

4 Mio.

Vernier, Chemin de l'Emeraude

32 - 37 Mio.

Lausanne, «WTC»

55 - 65 Mio.

St. Gallen, Oststrasse

> 50 Mio.

Zürich, «Media Campus»

> 150 Mio.

Promotionsliegenschaften

Baden, «Römerstrasse»

19 Mio.

**Gesamt-
investitionen**

70 - 80 Mio.

10 Mio.

35 - 40 Mio.

60 - 70 Mio.

> 50 Mio.

> 150 Mio.

60 - 70 Mio.

2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029

Höherer Ertrag trotz Verkäufen und Entwicklungsprojekten

		30.06.2021	30.06.2022	Δ
Liegenschaftsertrag	Mio. CHF	37.3	37.7	+1.1%
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	17.7	1.5	-91.3%
Übriger Erfolg	Mio. CHF	2.0	2.0	
Total betrieblicher Ertrag	Mio. CHF	57.0	41.3	
Liegenschaftsaufwand	Mio. CHF	3.8	4.0	+5.2%
Personal- und Administrationsaufwand	Mio. CHF	7.0	6.8	-3.6%
Total betrieblicher Aufwand	Mio. CHF	10.8	10.8	
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	6.2	19.3	+211.8%
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	52.4	49.8	

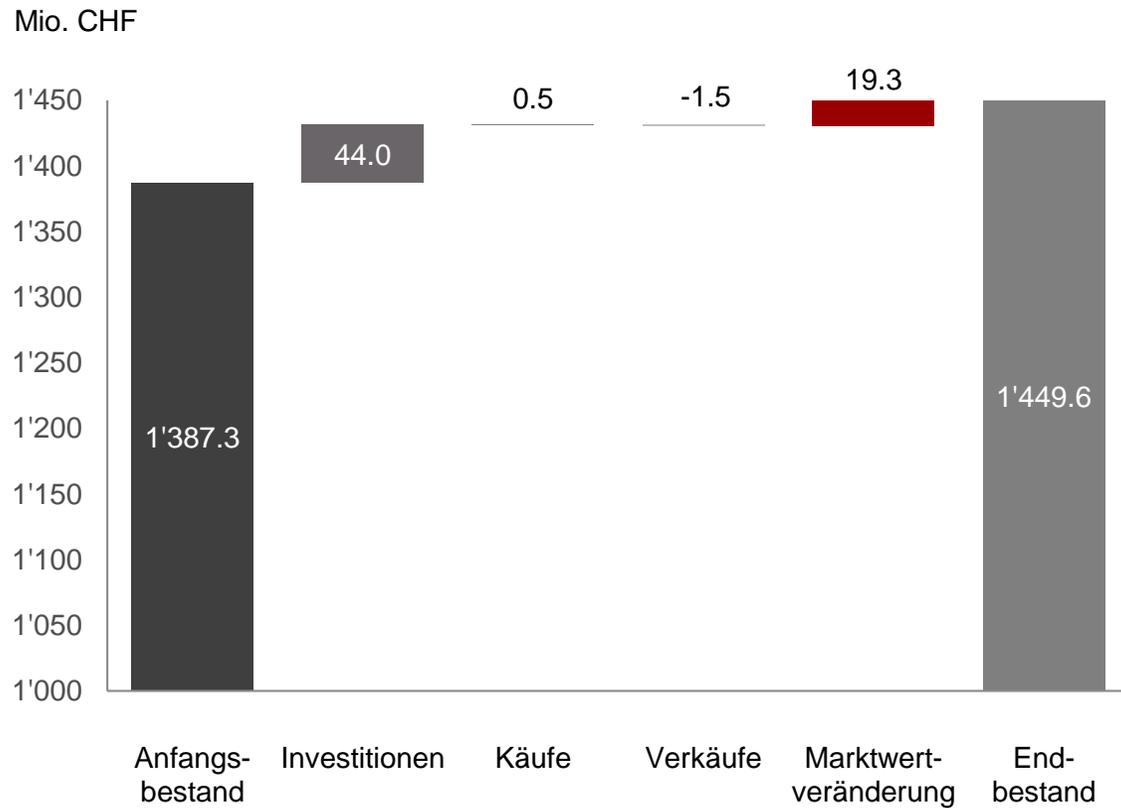
Reingewinn um 11% gesunken

		30.06.2021	30.06.2022	Δ
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	52.4	49.8	
Finanzertrag	Mio. CHF	0.0	0.0	
Finanzaufwand	Mio. CHF	-4.2	-3.2	-23.7%
Ertragssteuern	Mio. CHF	-7.3	-10.2	
Reingewinn	Mio. CHF	40.9	36.4	-10.9%
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	Mio. CHF	35.8	22.9	
Gewinn pro Aktie	CHF	21.51	19.38	
Gewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	CHF	18.82	12.19	

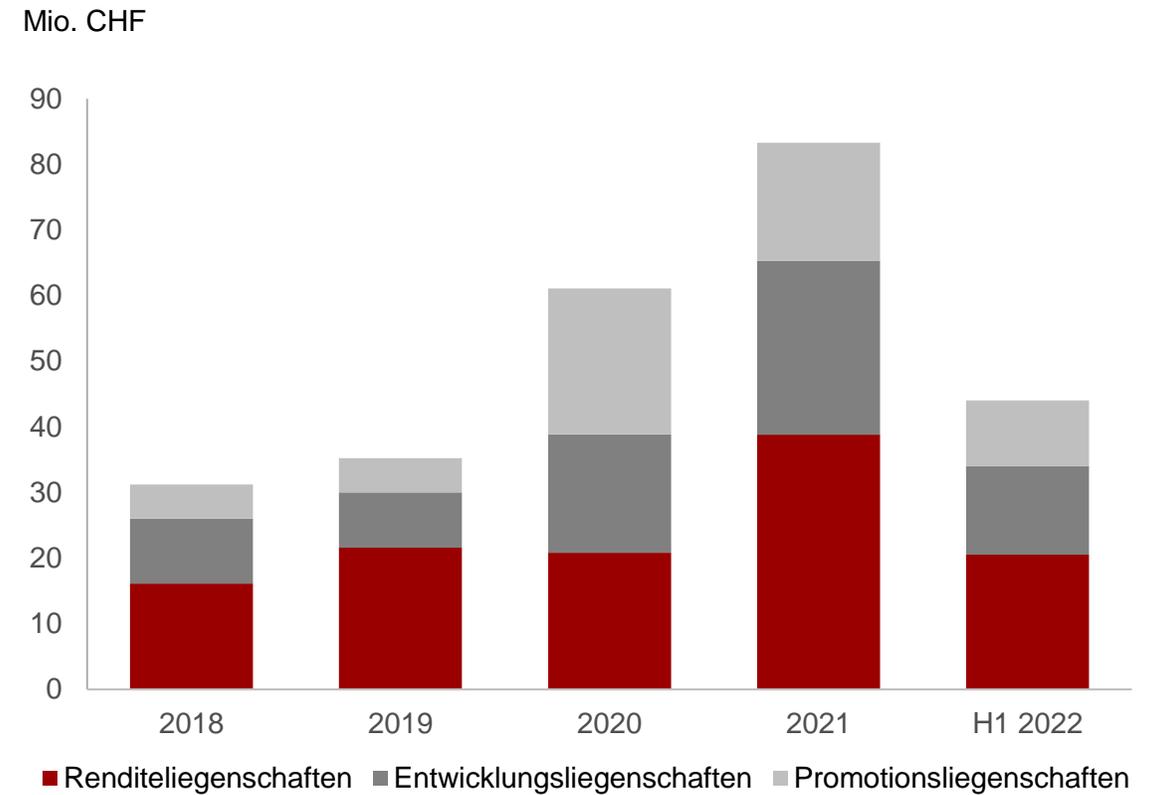
¹⁾ Unter Berücksichtigung latenter Steuern

Immobilienbestand erhöht sich durch Investitionen und Aufwertungen

Immobilienbestand

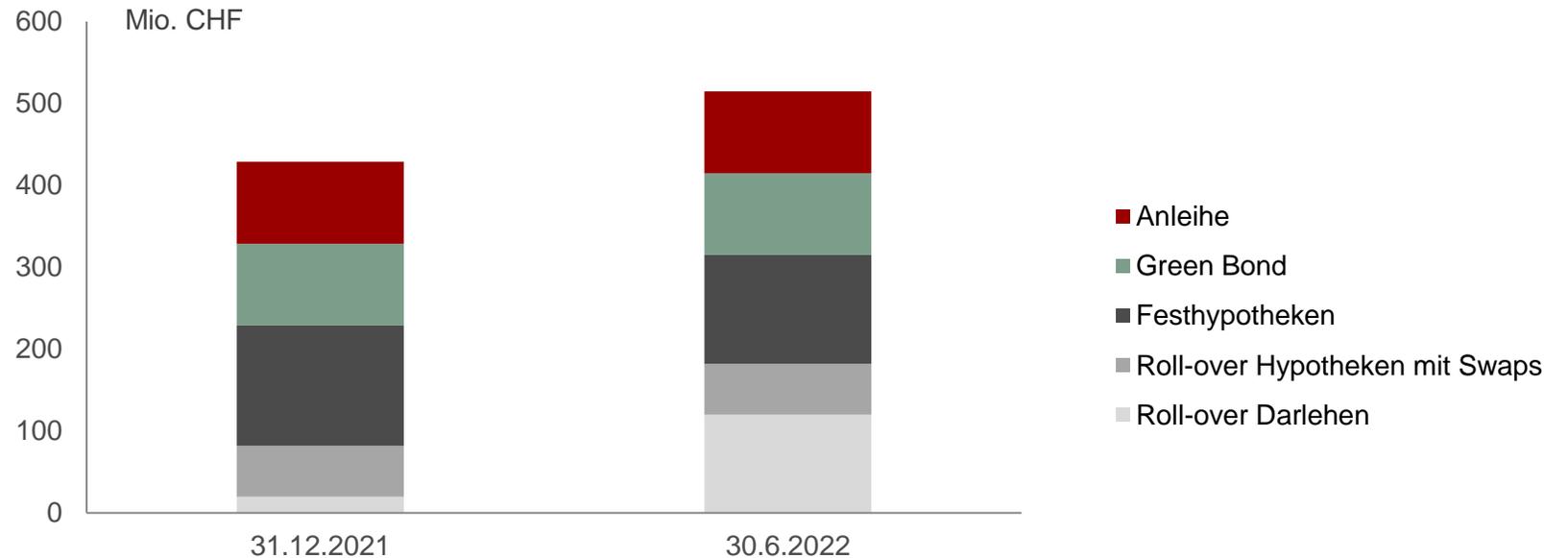


Investitionen



Solide Eigenkapitalbasis mit Eigenkapitalquote von über 50%

		31.12.2021	30.06.2022
EK-Quote		56.8%	52.3%
Loan-to-value (LTV)		30.9%	35.5%
Verzinsliches Fremdkapital	Mio. CHF	429	515



Nicht genutzte Kreditlinien
von CHF 215 Mio.

Nicht belehnte Liegenschaften
von CHF 856 Mio.

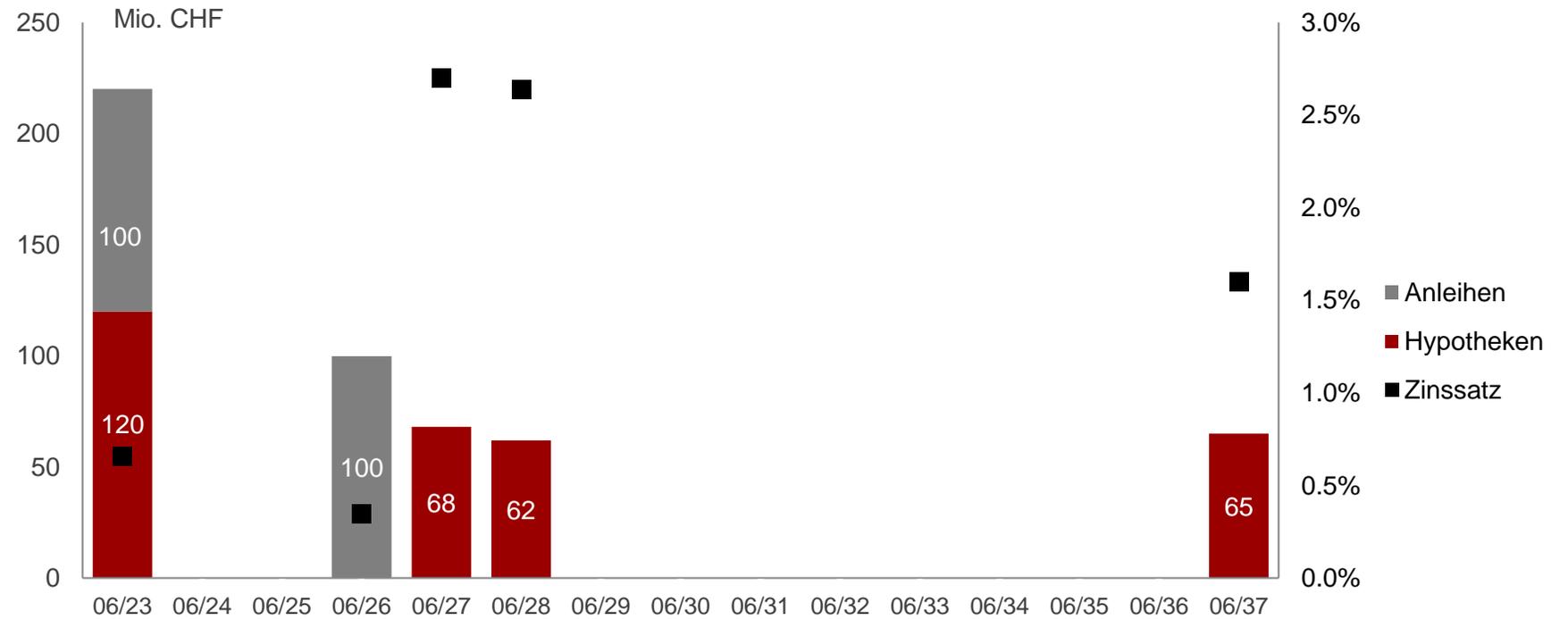
Alle Covenants eingehalten

Ratings

- Fedafin Baa+
- Credit Suisse mid BBB
- ZKB BBB- stabil



Ø Zinssatz um 25 Basispunkte gesenkt



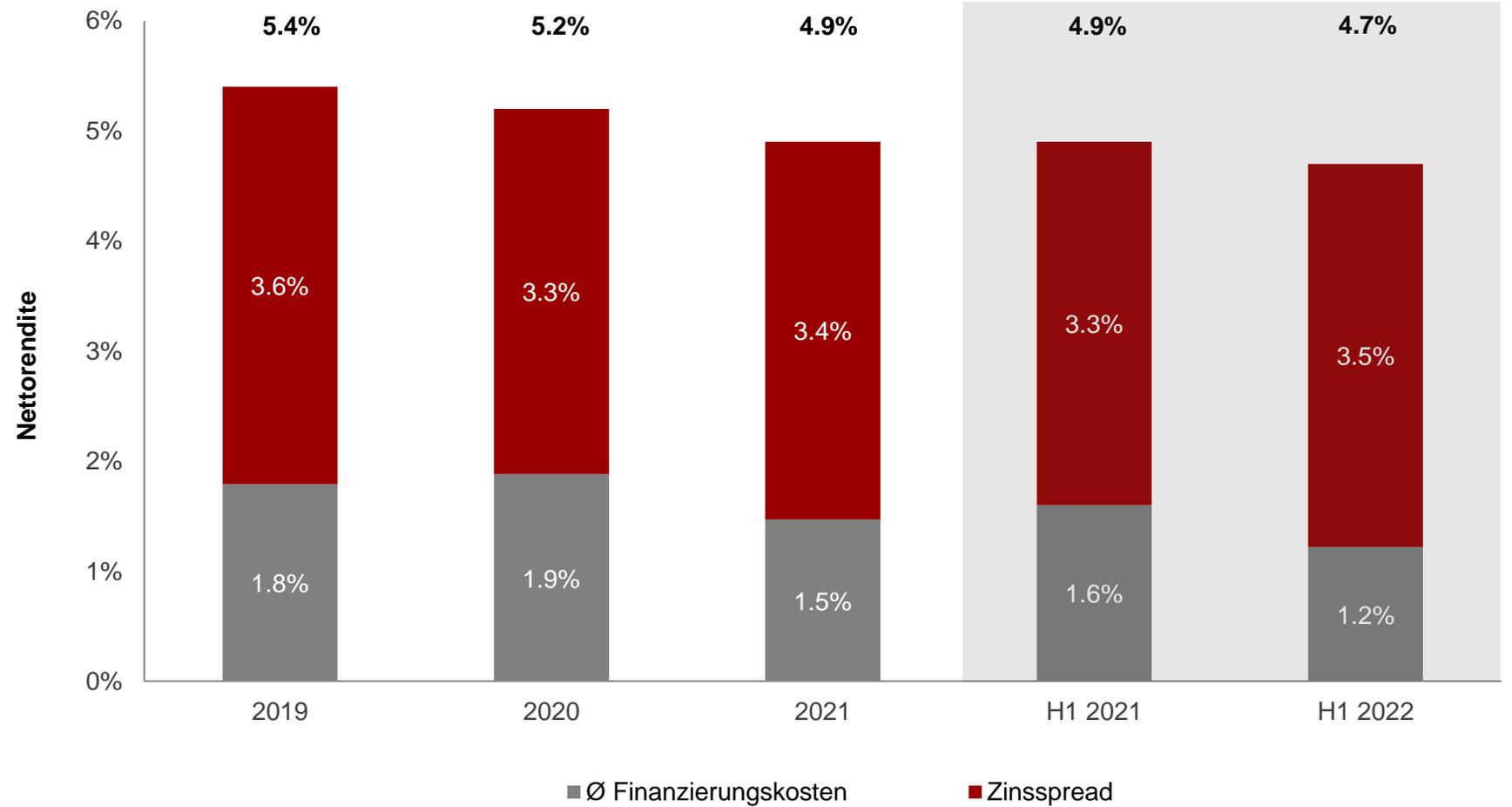
inkl. Anschlussfinanzierungen

	31.12.2021	30.06.2022
Ø Zinssatz am Bilanzstichtag	1.47%	1.22%
Ø Zinsbindungsdauer	Jahre 5.4	4.2

Zinssätze berücksichtigen Effekt aus negativen Zinsen



Zinsspread weiterhin über 300 Basispunkten



Highlights aus finanzieller Sicht

5.8%

**Eigenkapitalrendite ohne
Bewertungsveränderungen**

9.2%
Eigenkapitalrendite mit
Bewertungsveränderungen

4.7%

**Nettorendite der
Renditeliegenschaften**

5.8%
Nettorendite
der Entwicklungliegenschaften

3.7%

Dividendenrendite

Basis: Dividende 2021
von CHF 25 pro Aktie;
Aktienkurs CHF 670

52.3%

Eigenkapitalquote

35.5% LTV

1.22%

**Durchschnittlicher Zinssatz
der Finanzverbindlichkeiten**

durchschnittliche Zinsbindung
4.2 Jahre

4.9%

**Total Return
im 1. Halbjahr 2022**

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag: Verkauf des Projektes «AuPark»

Überblick

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

Highlights

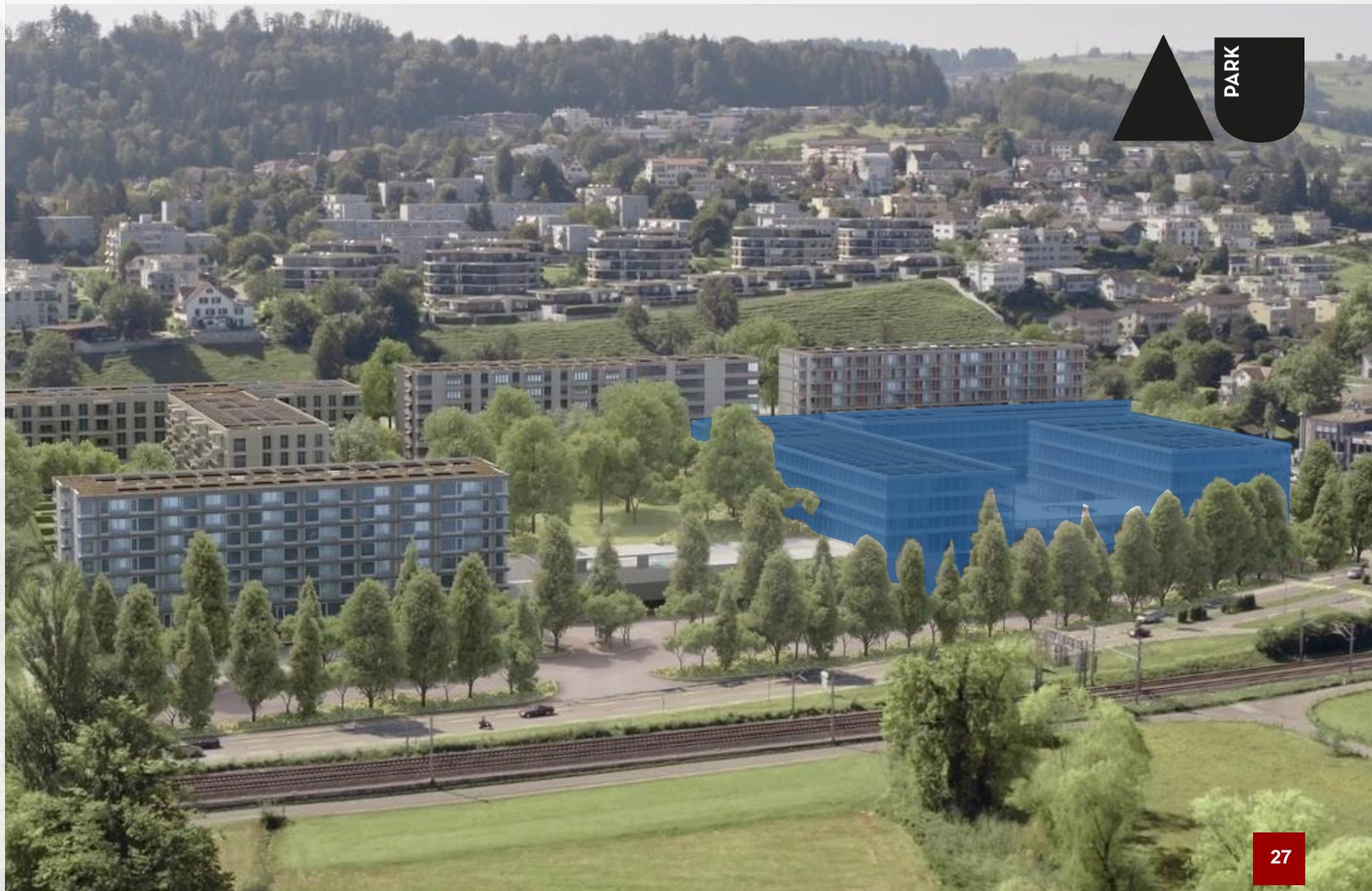
Umnutzung Industrieareal in Wohnquartier und Standort der Mittelschule Zimmerberg

Gestaltungsplan: Juli 2020

Baubewilligung: Mai 2022

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

* exkl. Parzelle Mittelschule (blau)



Ausblick auf das zweite Semester 2022

Stabiler Mietertrag erwartet

Deutliche Reduktion der Leerstandsquote im zweiten Semester wenig wahrscheinlich

Transaktionsmarkt wird weiterhin eng verfolgt; attraktive Gelegenheiten, sowohl für Akquisitionen als auch für Verkäufe, werden weiterhin wahrgenommen

Nach Bilanzstichtag erfolgter Verkauf des «AuParks» beeinflusst Abschluss 2022 wesentlich

Finanzaufwand im zweiten Semester leicht rückläufig

Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften sind nicht prognostizierbar

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

Gesamthaft wird erneut ein hervorragender operativer Abschluss erwartet, der die Beibehaltung der attraktiven Dividendenpolitik ermöglichen sollte

Ihre Ansprechpartner



Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer



Thomas Kaul
Chief Financial Officer



+41 44 544 10 00

+41 44 544 10 00



cyrill.schneuwly@intershop.ch

thomas.kaul@intershop.ch