

**Präsentation des
Halbjahresergebnisses
der Intershop Holding AG**

2023



Das erste Semester im Überblick

Reingewinn stieg um 45% auf CHF 52.8 Mio.

Deutlicher Anstieg des Mietertrags um 7.7% auf CHF 40.6 Mio.

Verkaufsgewinn mit CHF 20.2 Mio. deutlich über Vorjahreswert

Positive Bewertungsveränderung von CHF 14.9 Mio. aufgrund von Vermietungserfolgen und Bauvollendung

Mangels attraktiver Angebote keine Akquisition

Planungsmässige Fortschritte bei Bauprojekten und Planungen

Bedeutende Reduktion der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften von 10.0% auf 7.9% und von 20.2% auf 18.3% bei den Entwicklungsliegenschaften

Wichtige Kennzahlen

		30.06.2022	30.06.2023	Δ
Reingewinn	Mio. CHF	36.4	52.8	44.9%
Reingewinn pro Aktie	CHF	19.38	28.62	47.7%
Reingewinn pro Aktie (exkl. Bewertungsveränderungen)	CHF	12.19	22.57	85.2%
Eigenkapital ¹⁾	Mio. CHF	878.8	839.2	-4.5%
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ¹⁾	CHF	476.70	455.24	-4.5%
Eigenkapitalrendite		9.2%	12.2%	32.6%
Bruttorendite ^{1) 2) 3)}		5.4%	5.7%	
Nettorendite ^{1) 2) 3)}		4.7%	4.9%	
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ¹⁾		10.0%	7.9%	
Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften ¹⁾		20.2%	18.3%	
Leerstandsquote Gesamtportfolio ¹⁾		13.3%	11.3%	

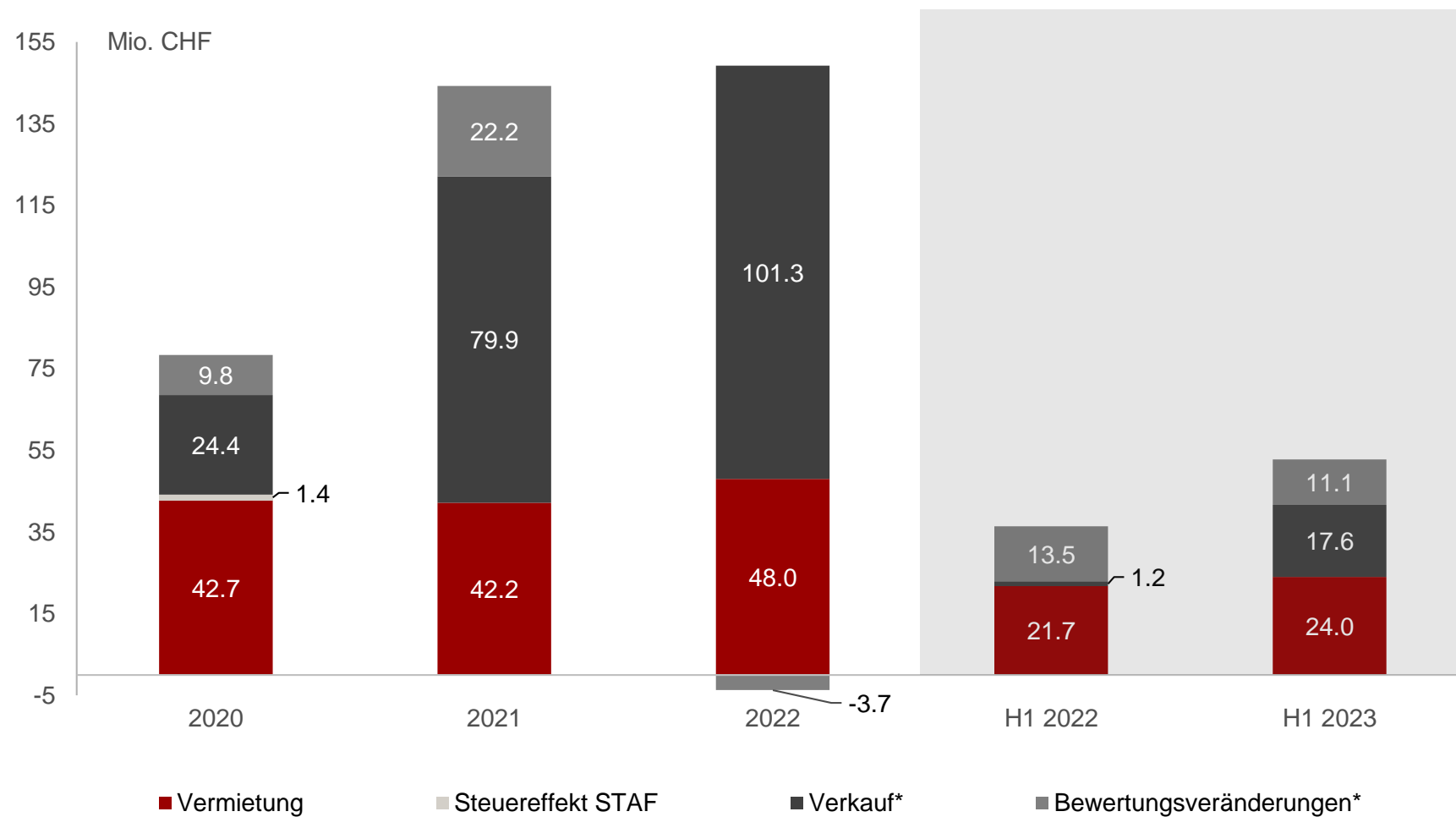
¹⁾ Angaben per 31.12.2022 und per 30.06.2023

²⁾ Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

³⁾ Effektiver Jahres-Bruttomietertag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag



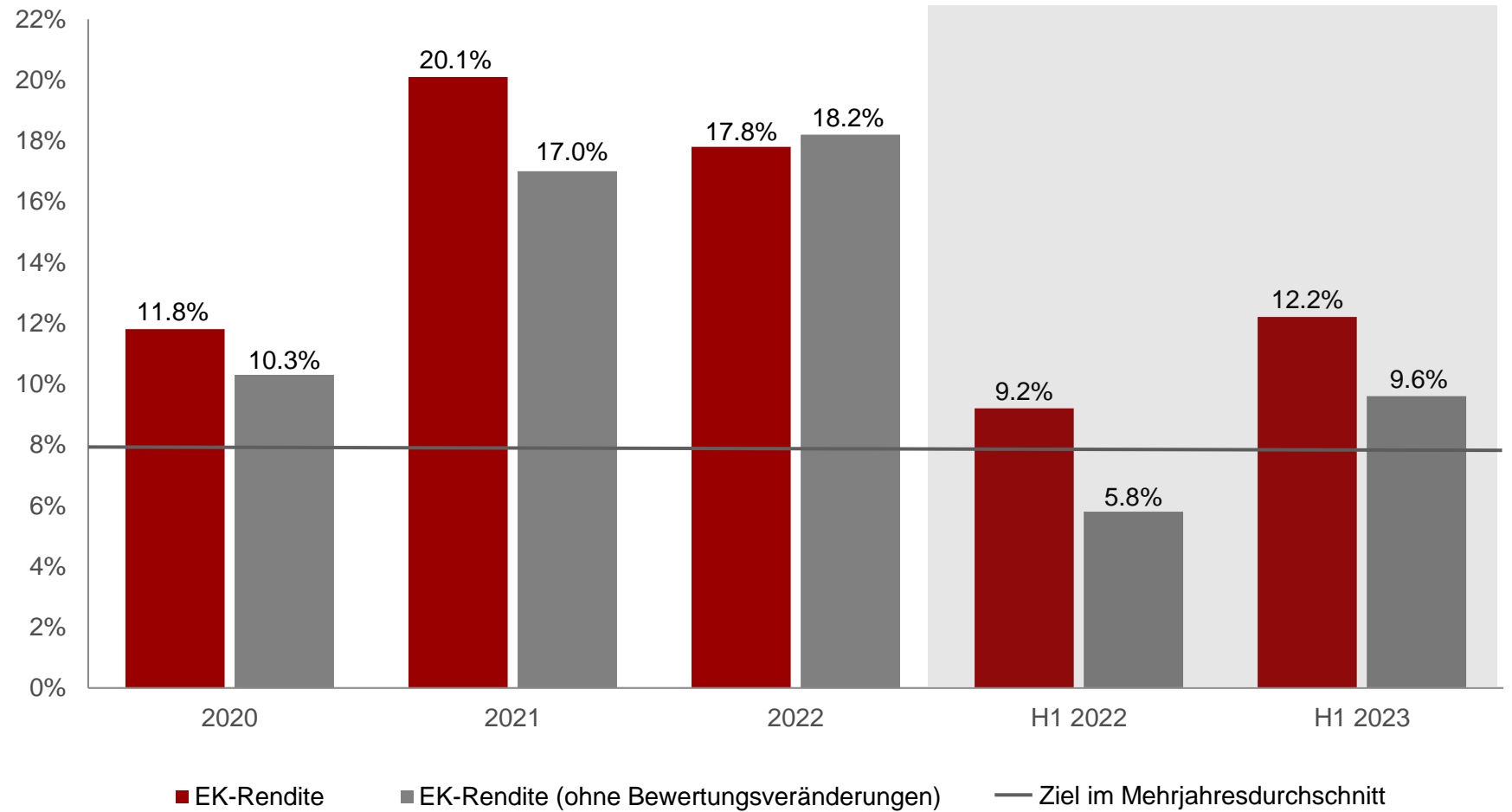
57% der Ausschüttung inkl. Sonderdividende bereits wieder erwirtschaftet



* Latenter Steueraufwand anhand des effektiven Steuersatzes je Liegenschaft



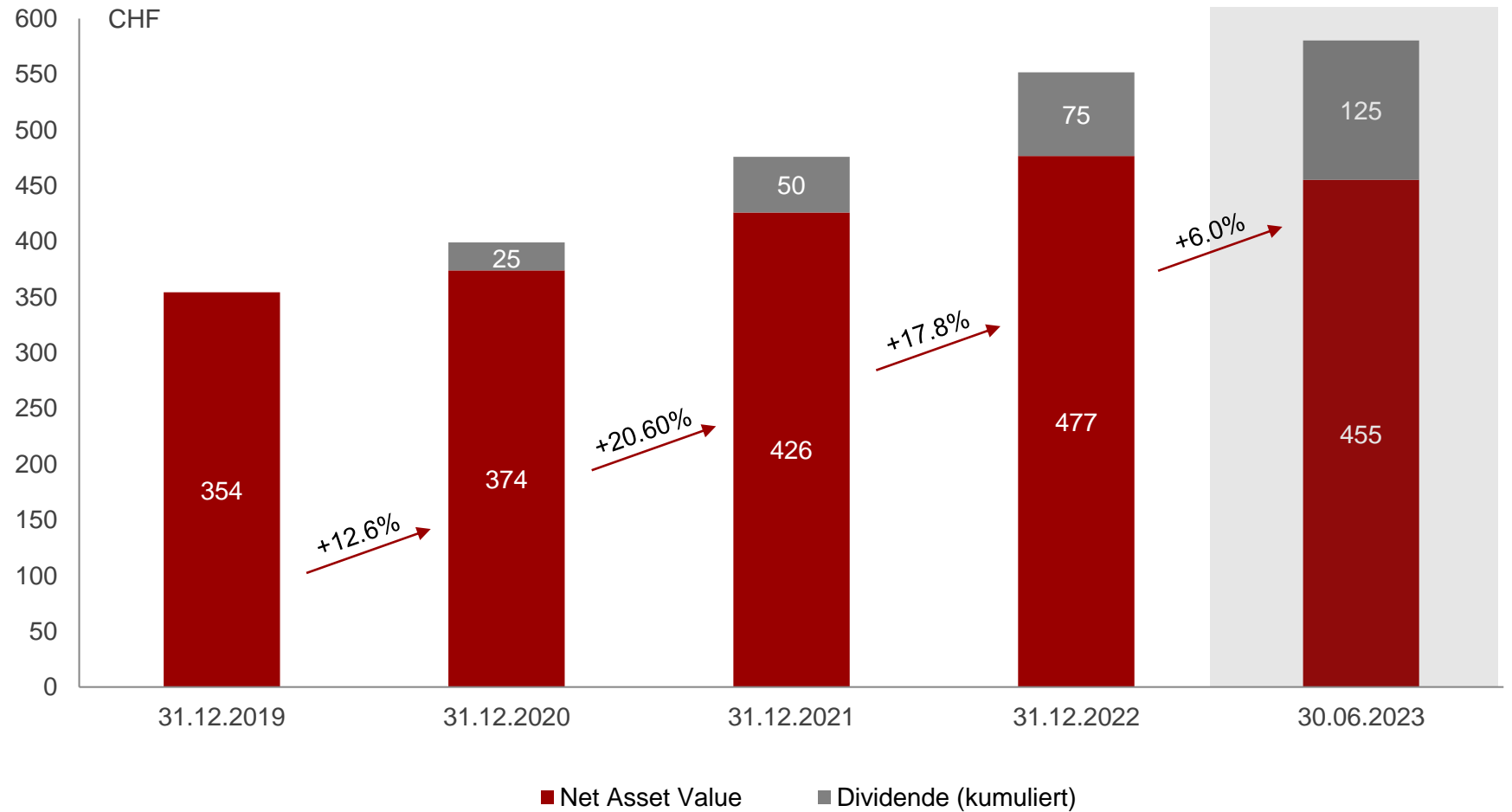
Eigenkapitalrentabilität bei über 12%





Innerer Wert der Intershop-Aktie zuzüglich Dividende stieg innerhalb von 3.5 Jahren um 64%

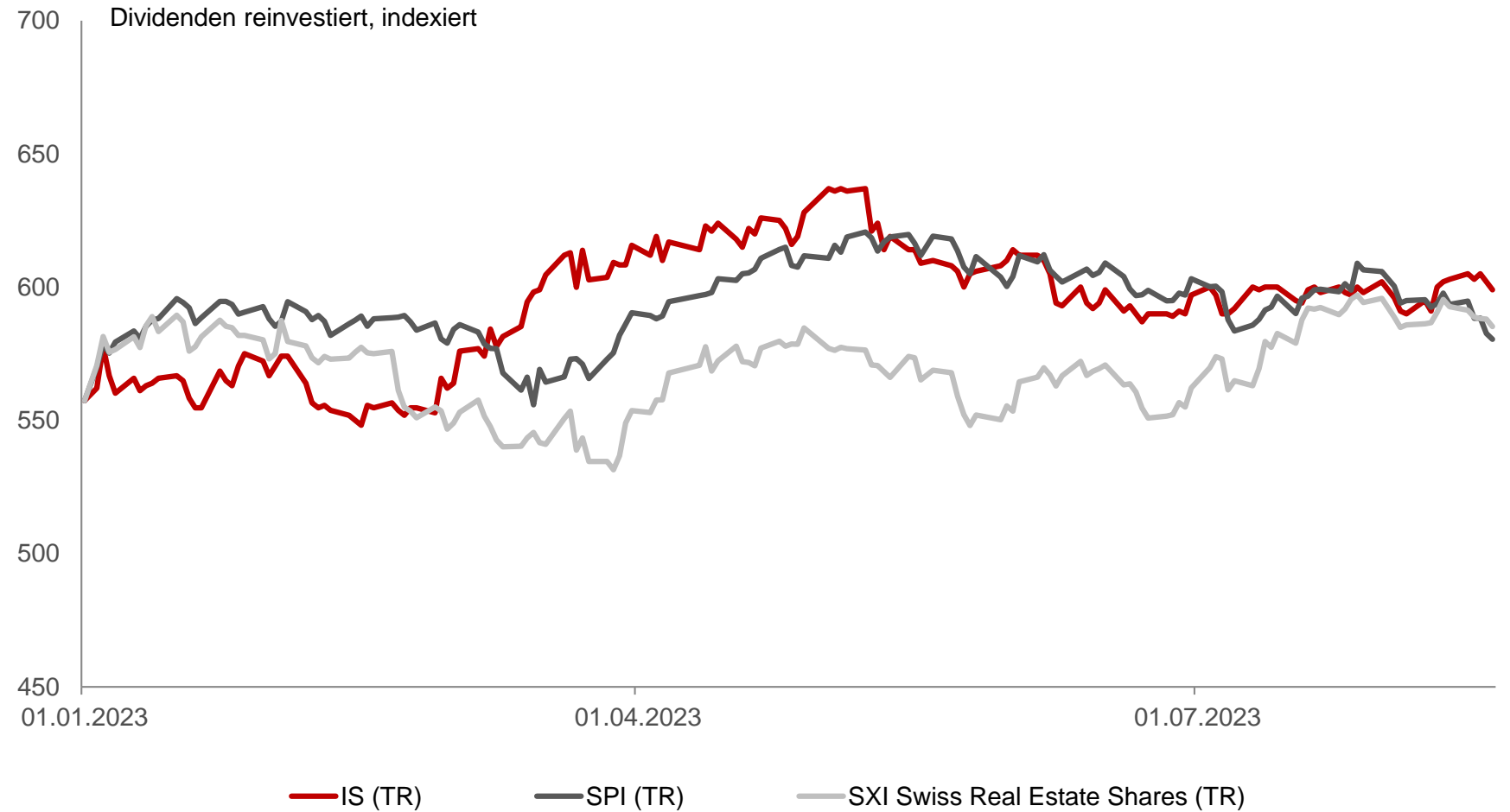
Substanzielles Wachstum des Net Asset Values





Mit einem Total Return von 7.3% liegt die Performance der Intershop-Aktie 6.5% über dem Referenz-Index

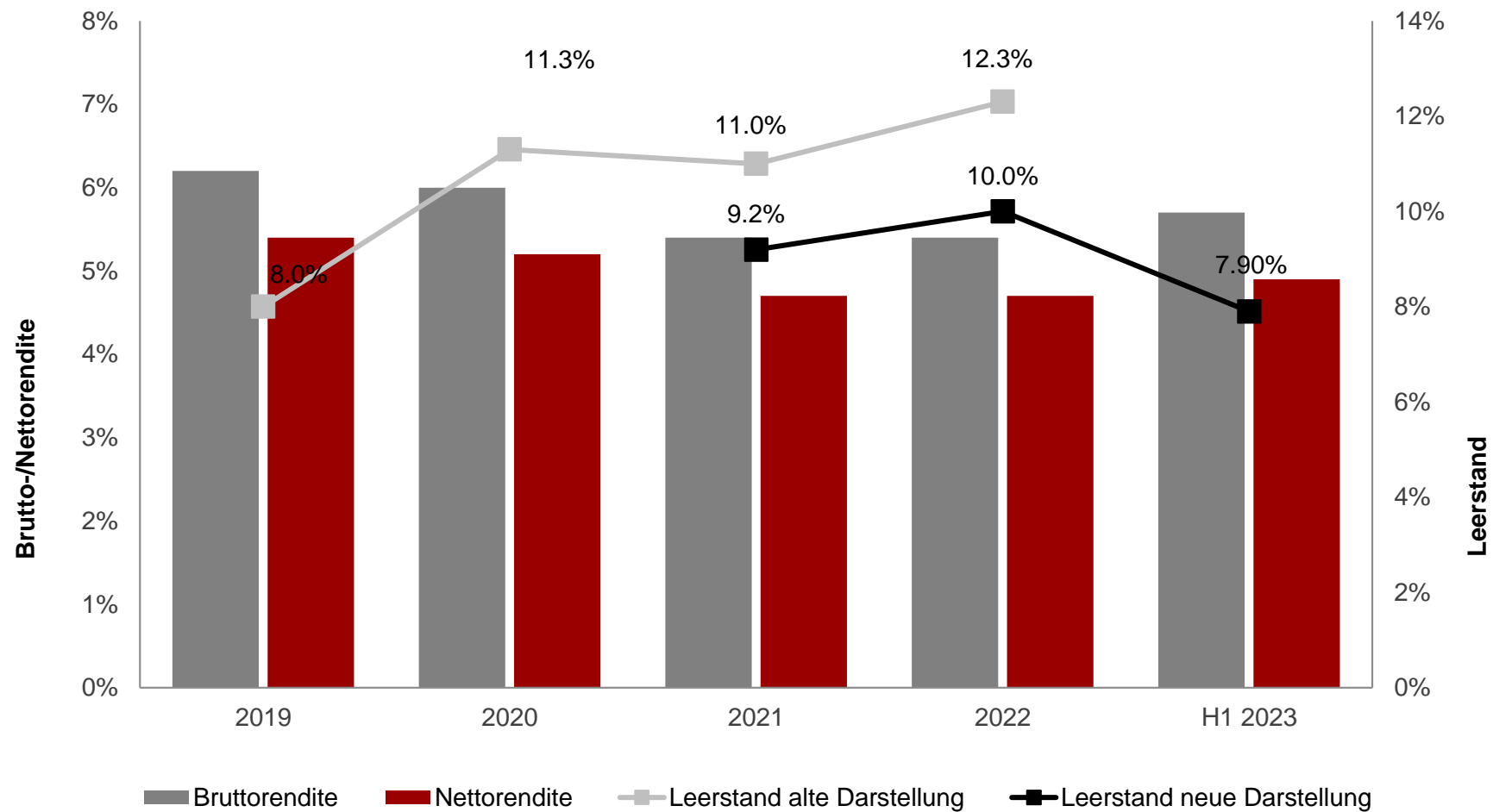
Erfreuliche Aktienentwicklung im 1. Semester



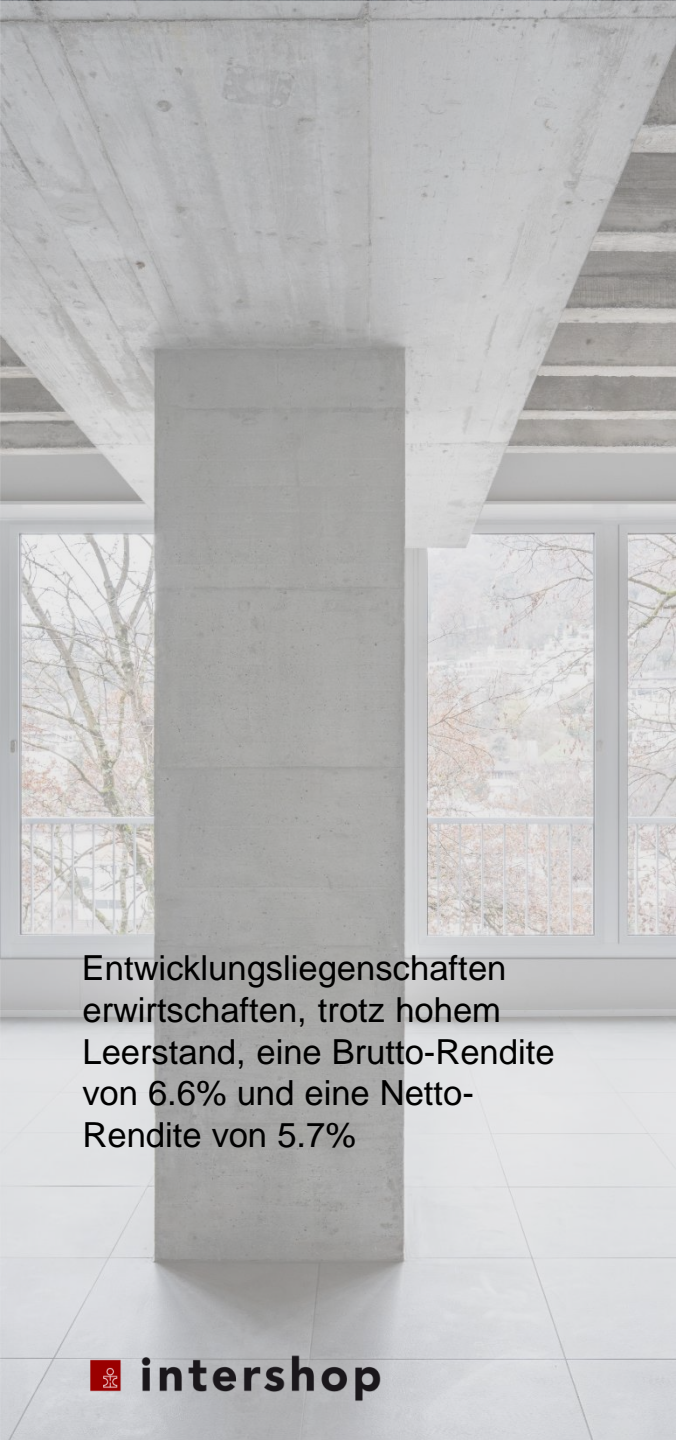


Renditestarkes Immobilienportfolio mit 5.7% (brutto) respektive 4.9% (netto)

Renditeliegenschaften mit deutlich tieferem Leerstand und steigender Rendite

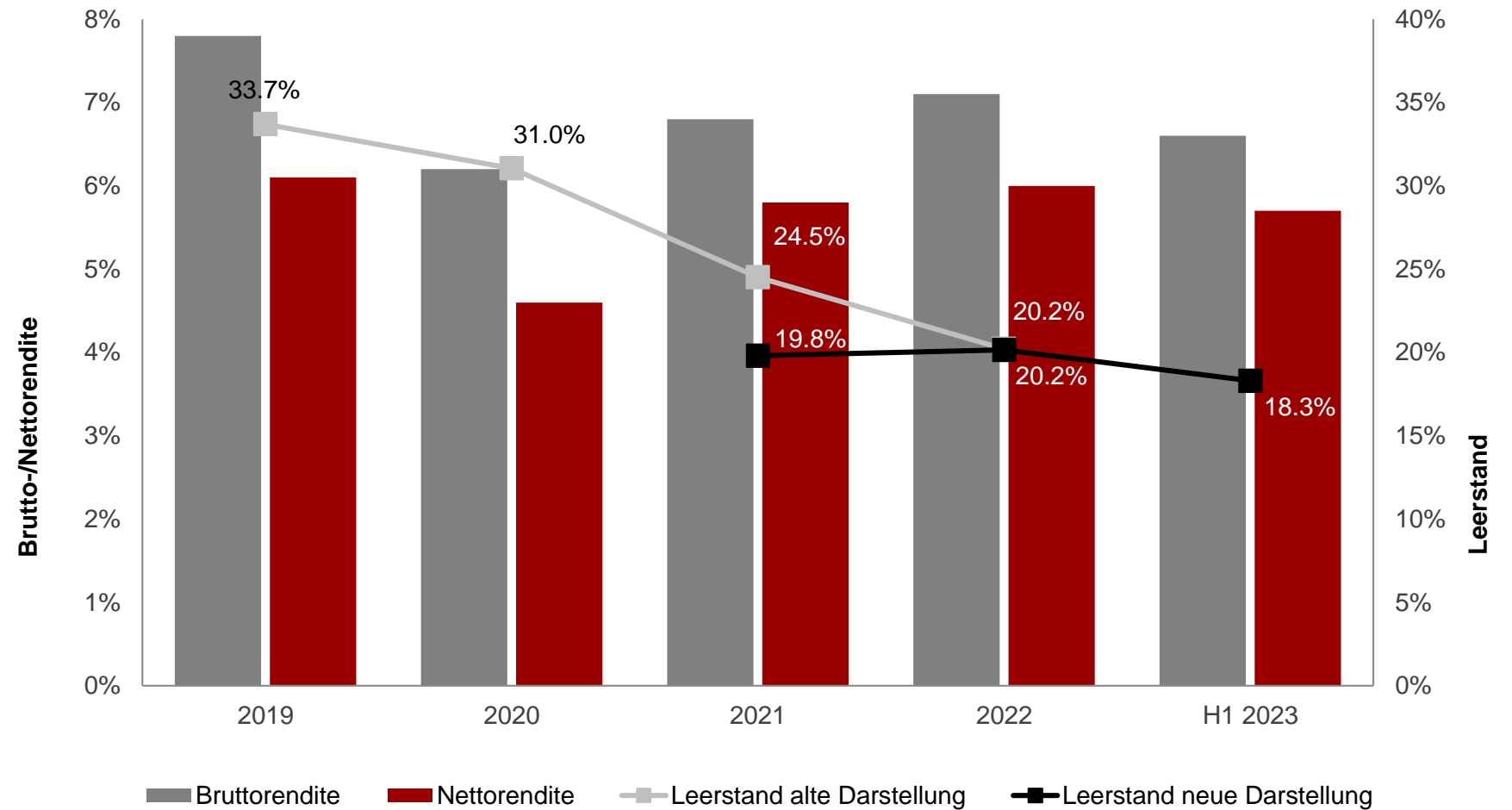


Renditen 2021, 2022 sowie H1 2023 nach neuer Darstellung der Liegenschaften



Entwicklungsliegenschaften erwirtschaften, trotz hohem Leerstand, eine Brutto-Rendite von 6.6% und eine Netto-Rendite von 5.7%

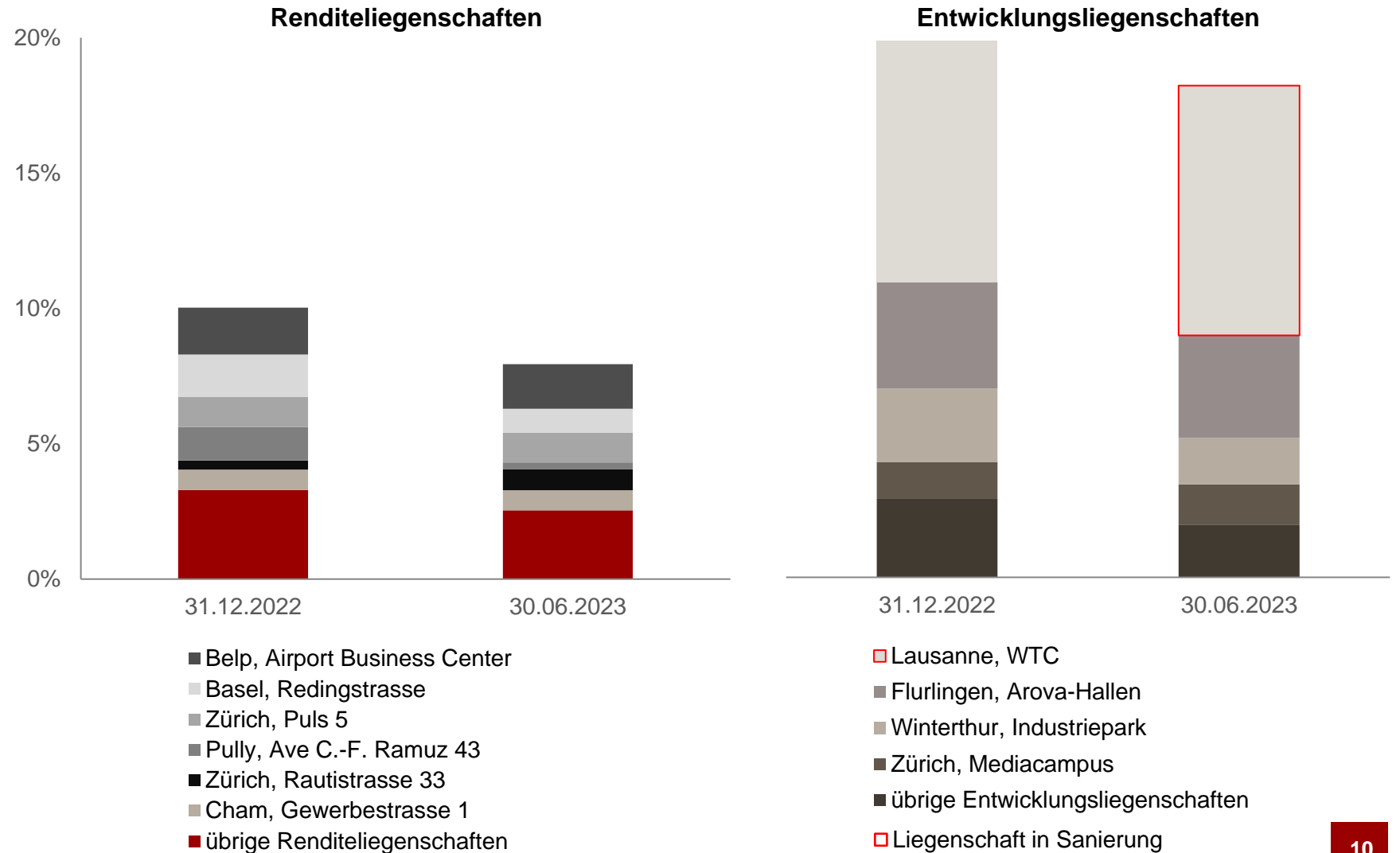
Renditestarke Entwicklungsliegenschaften mit Mehrwertpotenzial



Renditen 2021, 2022 sowie H1 2023 nach neuer Darstellung der Liegenschaften



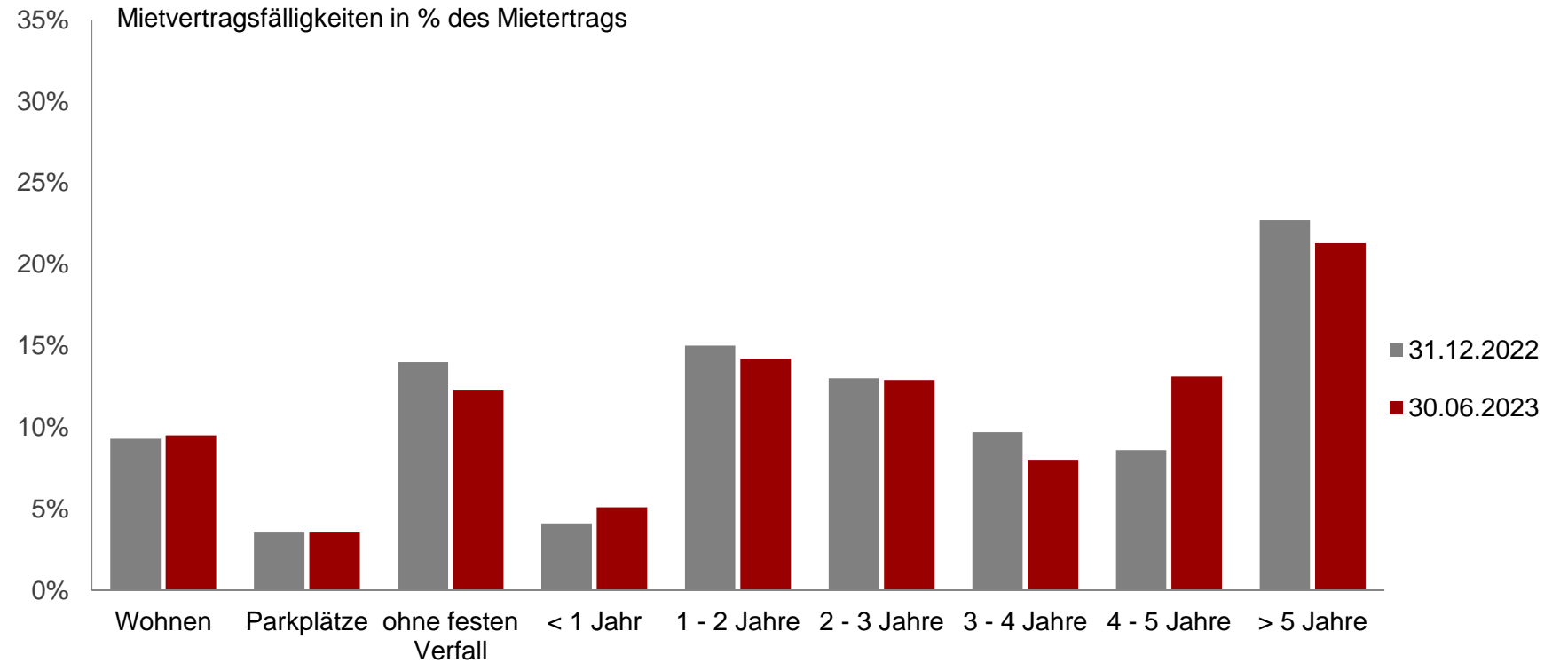
Über die Hälfte der Leerstände der Entwicklungsliegenschaften ist sanierungsbedingt





85% der Verträge mit fester Laufzeit sind indexiert

Durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge weiterhin über 4 Jahre



		31.12.2022	30.06.2023
Ø Laufzeit aller Verträge (WAULT*)	Jahre	4.3	4.1
Ø Laufzeit der befristeten Verträge	Jahre	5.0	4.8

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

Verkauf – Rombach, Bibersteinerstrasse 4



Überblick

Sollmiete:	CHF 0.5 Mio.
Mietfläche:	3'926 m ²
Grundstückfläche:	5'346 m ²
Erwerbsjahr:	1999

Highlights

Renditeliegenschaft im Stockwerkeigentum mit Hotel, Detailhandelsflächen und zwei Wohnungen

Verkauft im Juni 2023 mit Gewinn von CHF 2.0 Mio.

Verkauf – Grenchen «Postmarkt», Kirchstrasse 1



Überblick

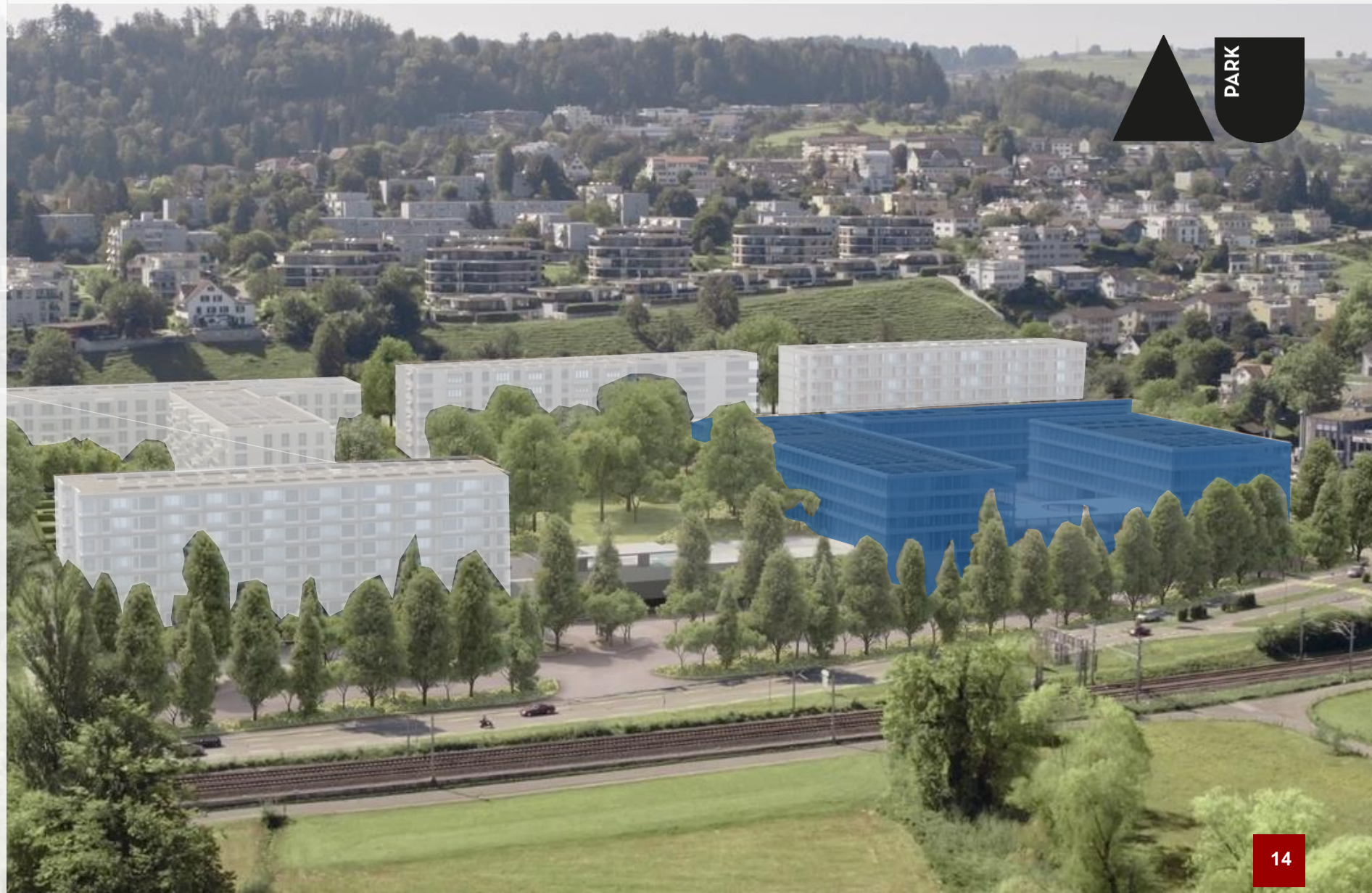
Sollmiete:	CHF 0.7 Mio.
Mietfläche:	4'978 m ²
Grundstückfläche:	2'283 m ²
Erwerbsjahr:	1998

Highlights

Gemischt genutzte Liegenschaft mit mehreren Gesundheitsdienstleistern, zukünftiger Standort der Post

Verkauft im März 2023 mit Gewinn von CHF 2.4 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.

R

RÖMER
STRASSE

BADEN

Verkauf – Baden, Römerstrasse 36 - 36c



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 14.9 Mio.

MINERGIE

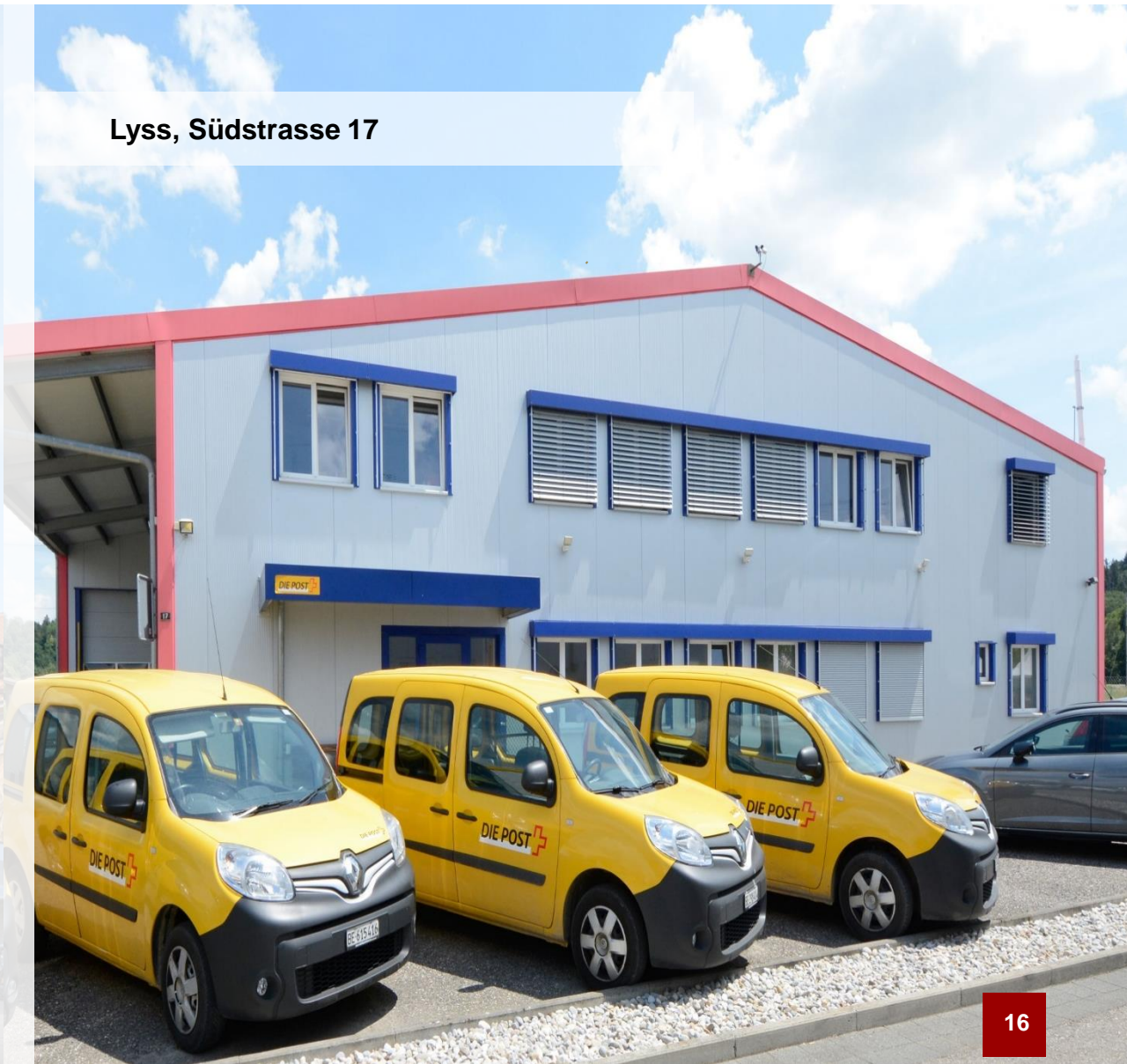
 **intershop**

Entschädigungspflichtiges Kaufrecht für zwei Liegenschaften gewährt

Bern, Waldhöhweg 1



Lyss, Südstrasse 17



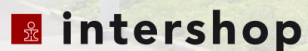
ALBANTEICH-PROMENADE

Entwicklung – Basel «Albanteich-Promenade»

Baustart im Herbst 2020

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

Steigerung Sollmiete um mehr als CHF 3 Mio. und weitere Reduktion des Leerstands per Bilanzstichtag von 17.1% auf 9.3%



Entwicklung – Basel «Albanteich-Promenade», Ladenzentrum

ALBANTEICH-PROMENADE



Start Rückbauarbeiten nach Bilanzstichtag

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

Mietverträge mit Ankermieter und Bäckerei liegen vor

Bauvollendung Ende 2024 erwartete

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 laufen

MINERGIE

 **intershop**

Entwicklung – Lausanne «World Trade Center»

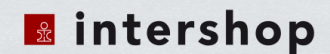


Start der umfassenden Sanierungen
Mitte 2023 gestartet

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



Geplante Investitionen mit bedeutendem Mehrwertpotenzial

CHF

Renditeliegenschaften

Basel, «Albanteich-Promenade»

6 Mio.

Entwicklungsliegenschaften

Vernier, Chemin de l'Emeraude

22 - 27 Mio.

Basel, Ladenzentrum Lehenmatt

6 - 7 Mio.

Lausanne, «WTC»

47 - 57 Mio.

St. Gallen, Oststrasse

> 50 Mio.

Zürich, «Media Campus»

> 150 Mio.

Promotionsliegenschaften

Baden, «Römerstrasse»

3 Mio.

**Gesamt-
investitionen**

80 Mio.

35 - 40 Mio.

6 - 7 Mio.

60 - 70 Mio.

> 50 Mio.

> 150 Mio.

70 Mio.

2 HJ 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029

Höherer Liegenschaftsertrag trotz Verkäufen

		30.06.2022	30.06.2023	Δ
Liegenschaftsertrag	Mio. CHF	37.7	40.6	+7.7%
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	Mio. CHF	0.4	73.6	
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften	Mio. CHF	1.5	4.6	
Übriger Erfolg	Mio. CHF	2.0	2.1	
Total betrieblicher Ertrag	Mio. CHF	41.6	120.9	
Liegenschaftsaufwand	Mio. CHF	4.0	4.2	+5.9%
Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	Mio. CHF	0.3	58.0	
Personal- und Administrationsaufwand	Mio. CHF	6.8	7.1	+5.6%
Total betrieblicher Aufwand	Mio. CHF	11.1	69.3	
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	19.3	14.8	-22.9%
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	49.8	66.4	

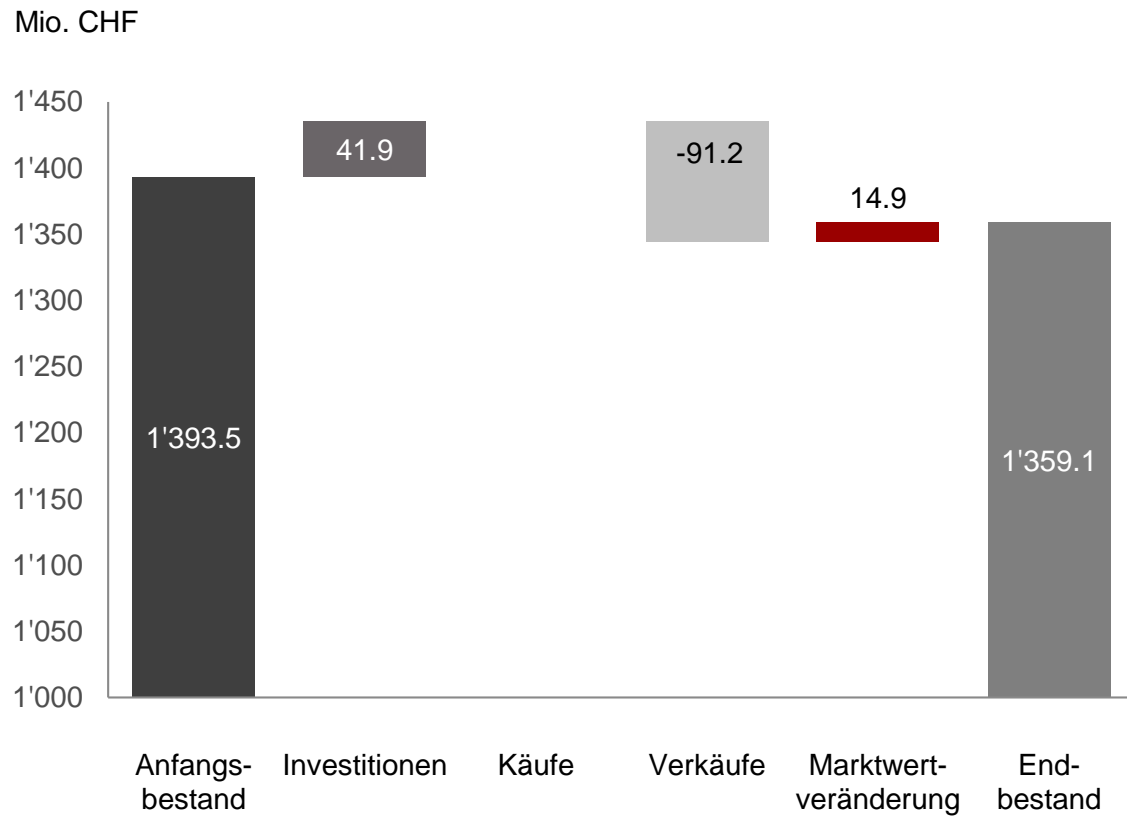
Reingewinn um 45% gestiegen

		30.06.2022	30.06.2023	Δ
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	49.8	66.4	
Finanzertrag	Mio. CHF	0.0	0.2	
Finanzaufwand	Mio. CHF	-3.2	-2.9	-9.1%
Ertragssteuern	Mio. CHF	-10.2	-10.9	
Reingewinn	Mio. CHF	36.4	52.8	+44.9%
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	Mio. CHF	22.9	41.6	
Gewinn pro Aktie	CHF	19.38	28.62	
Gewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	CHF	12.19	22.57	

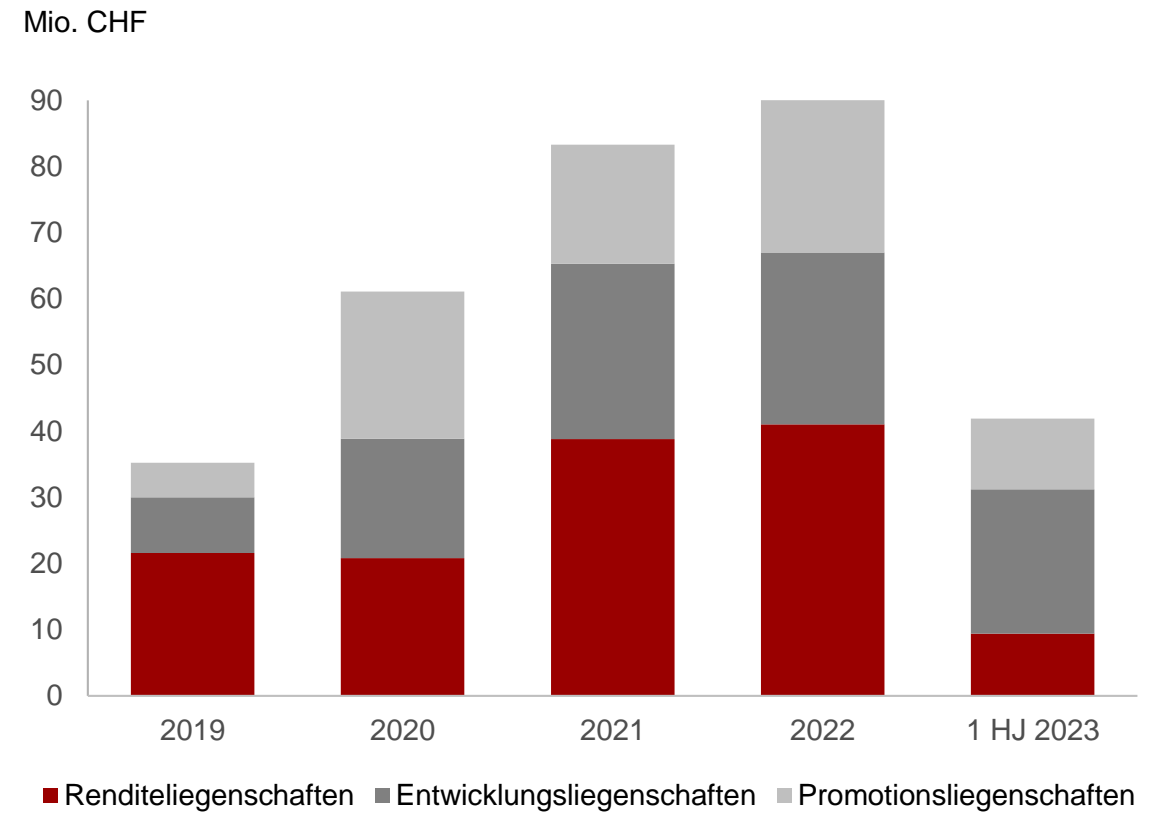
¹⁾ Unter Berücksichtigung latenter Steuern

Immobilienbestand leicht gesunken wegen Verkäufen

Immobilienbestand

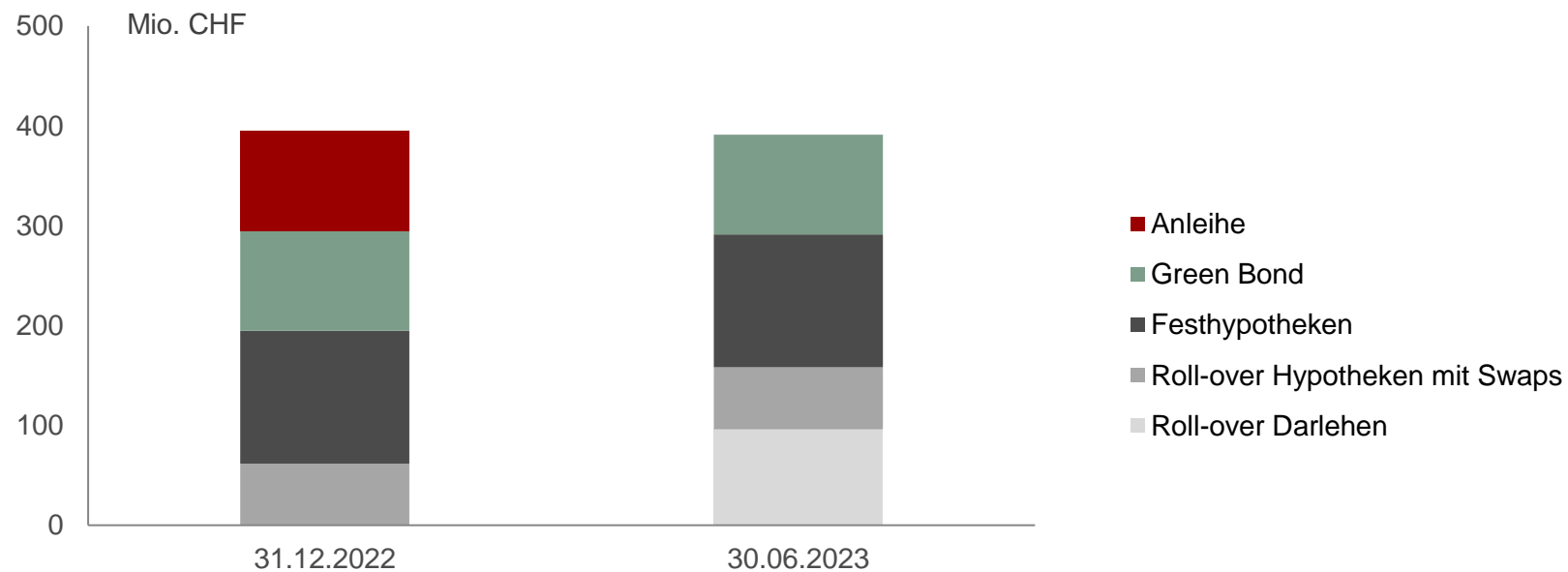


Investitionen



Solide Eigenkapitalbasis mit Eigenkapitalquote von über 60%

		31.12.2022	30.06.2023
EK-Quote		60.3%	60.2%
Loan-to-value (LTV)		28.3%	29.0%
Verzinsliches Fremdkapital	Mio. CHF	395	391



Nicht genutzte Kreditlinien
von CHF 207 Mio.

Nicht belehnte Liegenschaften
von CHF 760 Mio.

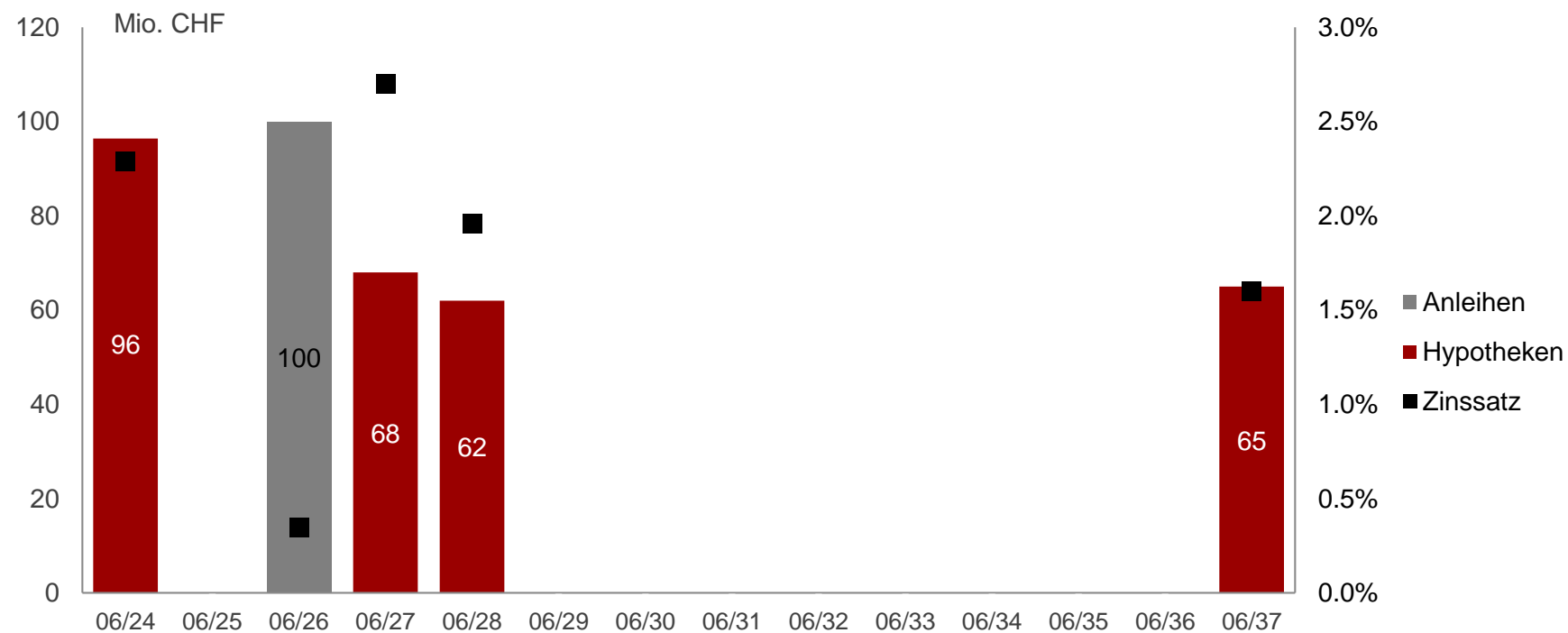
Alle Covenants eingehalten

Ratings

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



Ø Zinssatz um 30 Basispunkte gestiegen



inkl. Anschlussfinanzierungen

Ø Zinssatz am Bilanzstichtag

Ø Zinsbindungsdauer

31.12.2022

Jahre

1.40%

4.9

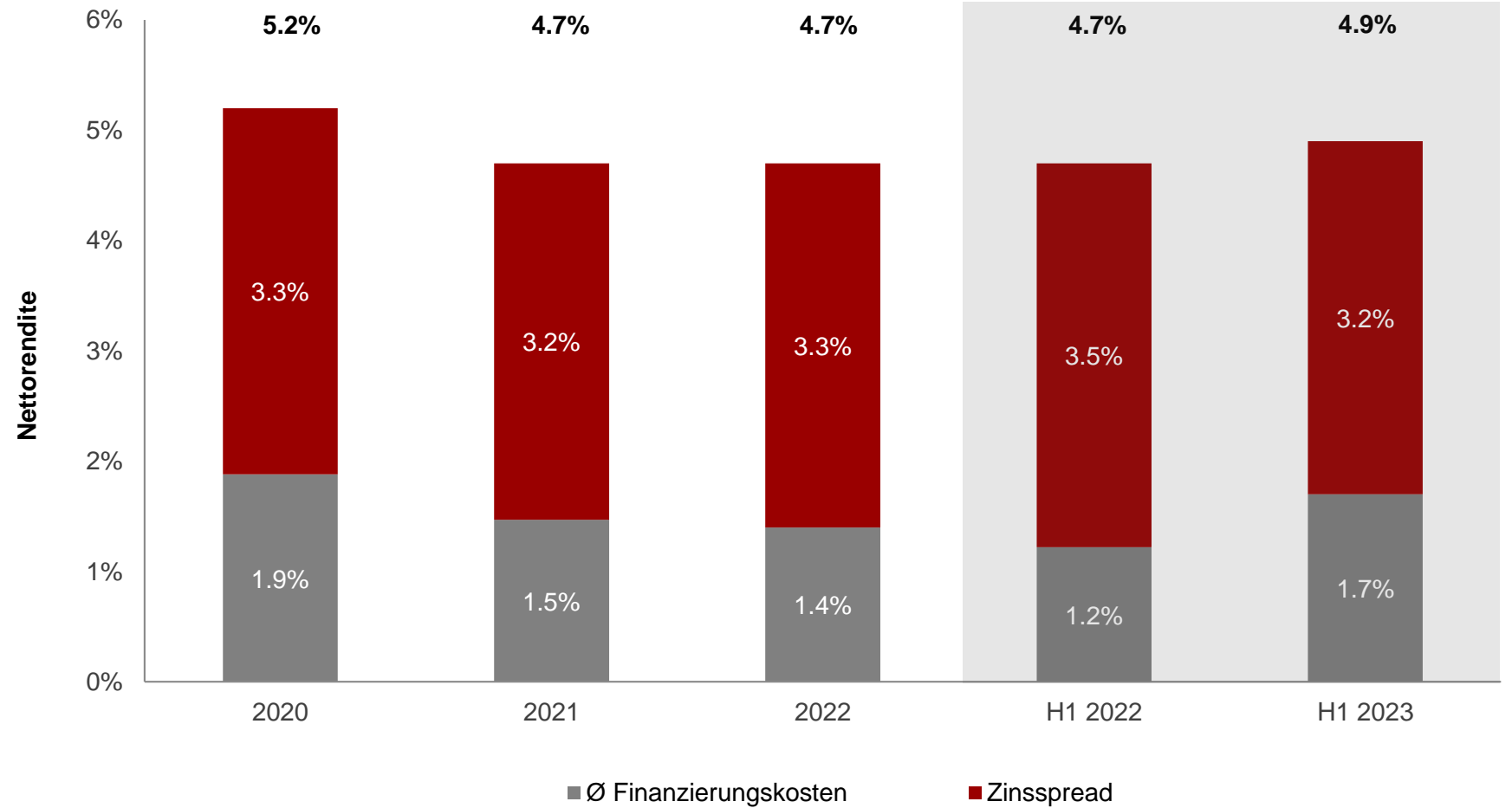
30.06.2023

1.70%

4.5



Zinsspread weiterhin über 300 Basispunkten



Highlights aus finanzieller Sicht

9.6%

**Eigenkapitalrendite ohne
Bewertungsveränderungen**

12.2%
Eigenkapitalrendite mit
Bewertungsveränderungen

4.9%

**Nettorendite der
Renditeliegenschaften**

5.7%
Nettorendite
der Entwicklungliegenschaften

4.2%

Dividendenrendite

Basis Aktienkurs CHF 597:
ordentliche Dividende 2022
von CHF 25 pro Aktie
mit Sonderdividende 8.4%

60.2%

Eigenkapitalquote

29% LTV

1.70%

**Durchschnittlicher Zinssatz
der Finanzverbindlichkeiten**

durchschnittliche Zinsbindung
4.5 Jahre

7.3%

**Total Return
im 1. Halbjahr 2023**



Ausblick auf das zweite Semester 2023

Stabiler Mietertrag erwartet (like-for-like)

Mit dem ersten Semester vergleichbare Reduktion der Leerstandsquote wenig wahrscheinlich

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

Finanzaufwand im zweiten Semester leicht ansteigend

Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften ist nicht prognostizierbar

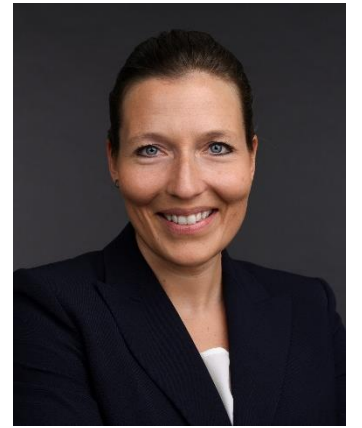
Im Mehrjahresdurchschnitt wird unverändert eine Eigenkapitalrentabilität von mindestens 8% p. a. angestrebt

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

 **intershop**



Mireille Lehmann, 1983, Schweizerin, Dällikon



Aus- und Weiterbildung

- Certificate of Advanced Studies (CAS) General Management an der Hochschule für Wirtschaft, Zürich
- Master of Advanced Studies (MAS) in Real Estate Management an der Universität Zürich
- Architekturstudium an der Berner Fachhochschule mit Abschluss Bachelor of Science und an der ETH Zürich mit Abschluss Master of Science
- Ausbildung und technische Berufsmaturität zur Hochbauzeichnerin EFZ

Beruflicher Werdegang

- seit 2016 Projektleiterin Bau und Entwicklung, Intershop Management AG, Zürich
- 2016 Projektleiterin Bauherrenvertretung und Gesamtleitung, Ernst Basler & Partner AG, Zürich
- 2015-2016 Selbstständige Architektin
- 2012-2015 Architektin, stv. Projektleiterin, Teamleiterin, Boltshauer Architekten AG, Zürich

Neue Funktion: Leiterin Bau & Entwicklung, Mitglied der Geschäftsleitung

- ab spätestens 1. April 2024



Yannick Pietro Hartmann, 1987, Schweizer, Ottenbach



Aus- und Weiterbildung

- Master of Advanced Studies (MAS) in Corporate Finance & Corporate Banking an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaft
- Studium zum Bachelor of Science ZFH in Wirtschaftsrecht an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaft
- Ausbildung und kaufmännische Berufsmaturität an der KV Zürich Business School

Beruflicher Hintergrund

- seit 2023 Portfoliomanagement, Leiter Transaktionen und Asset-Management Westschweiz Intershop Management AG, Zürich
- 2015-2022 Portfoliomanagement Intershop Management AG, Zürich
- 2011-2015 Partnerassistent Homburger AG, Zürich

Neue Funktion: Leiter Immobilien, Mitglied der Geschäftsleitung

- ab spätestens 1. Juni 2024



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Gerne beantworten wir Ihre Fragen

 **intershop**