

Präsentation des
Halbjahresergebnisses

2024



Agenda

- Highlights 3
- Portfolio 6
- Transaktionen 9
- Entwicklungen 12
- Finanzen 16
- Abschluss und Ausblick 22

Das erste Semester 2024 im Überblick

12.2 %

**Eigenkapitalrendite im ersten
Halbjahr 2024**

CHF 52.7 Mio. Reingewinn auf Höhe
des Vorjahres

+3.2 %

**Liegenschaftsertrag
like-for-like**

Anstieg von 3.8 % bei den
Renditeliegenschaften

Transaktionen

**Erwerb einer Liegenschaft in
Baden**

Ein weiterer Kauf sowie zwei Verkäufe
nach dem Bilanzstichtag beurkundet

> 100%

**Reingewinn H1 2024 vs.
Ausschüttung GJ 2023**

Gewinn pro Aktie von CHF 5.72 vs.
Ausschüttung 2023 von CHF 5.50¹⁾

¹⁾ Um Aktiensplit angepasst

Reingewinn und Eigenkapital-
rendite **auf Höhe Vorjahr**

Wichtige Kennzahlen

		30.06.2023	30.06.2024		Δ
Reingewinn	Mio. CHF	52.8	52.7	➤	-0.1%
Reingewinn pro Aktie ⁴⁾	CHF	5.72	5.72	➤	-0.1%
Reingewinn pro Aktie ⁴⁾ (exkl. Bewertungsveränderungen)	CHF	4.51	3.91	➤	-13.4%
Eigenkapital ¹⁾	Mio. CHF	867.3	869.0	➤	+0.2%
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ^{1) 4)}	CHF	94.09	94.28	➤	+0.2%
Eigenkapitalrendite		12.2%	12.2%	➤	
Bruttorendite ^{1) 2) 3)}		5.6%	5.7%	➤	
Nettorendite ^{1) 2) 3)}		4.9%	4.8%	➤	
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ¹⁾		7.4%	6.9%	➤	
Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften ¹⁾		18.4%	28.6%	➤	
Leerstandsquote Gesamtportfolio ¹⁾		10.7%	14.0%	➤	

¹⁾ Angaben per 31.12.2023 und per 30.06.2024

²⁾ Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

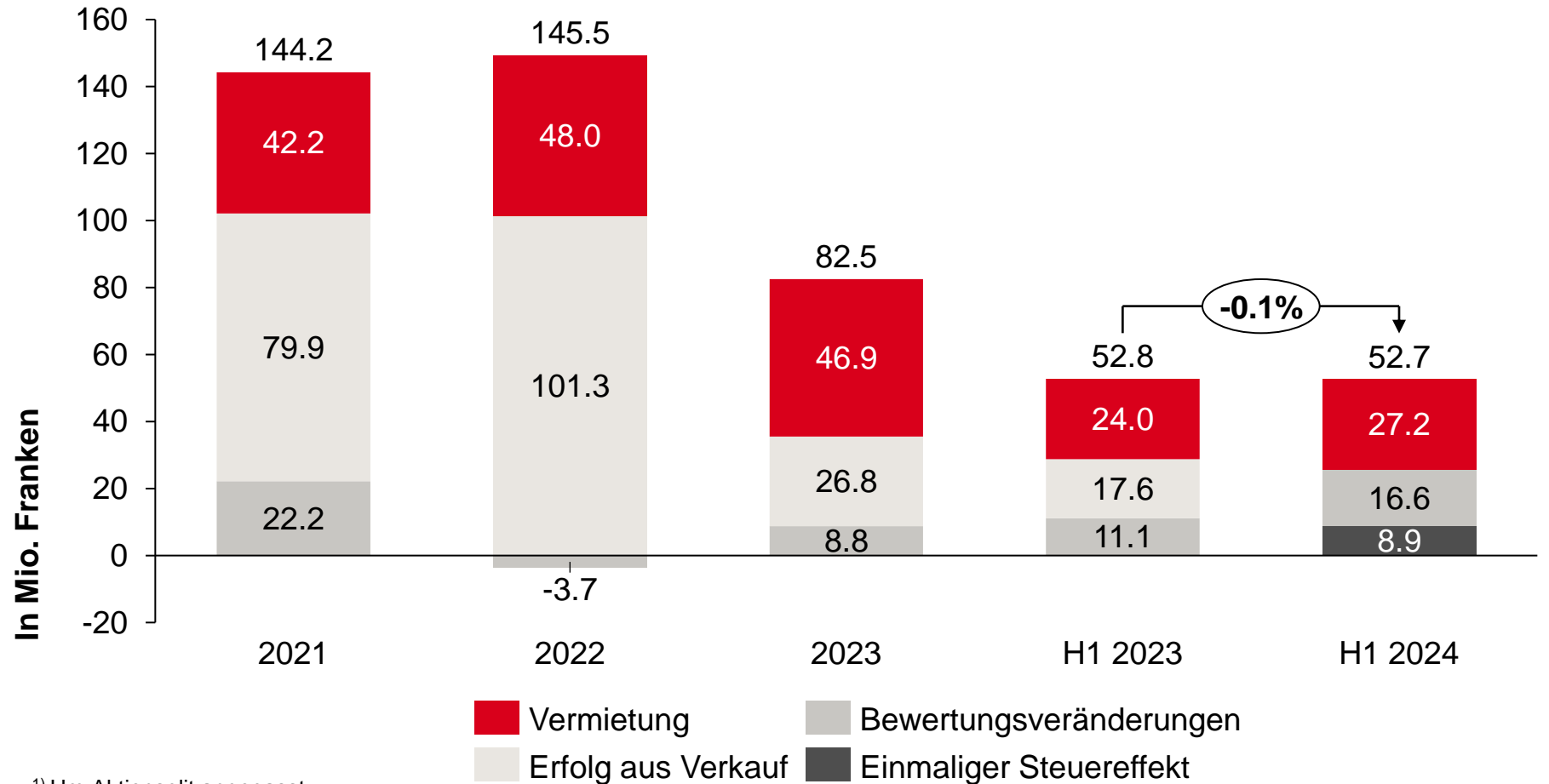
³⁾ Effektiver Brutto- bzw. Nettoertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag

⁴⁾ Vorjahreswerte um Aktiensplit angepasst

Ausschüttung von CHF 5.50¹⁾ bereits wieder erwirtschaftet

Gewinn pro Aktie von **CHF 5.72**
übersteigt die Dividende von
CHF 5.50¹⁾ für das Geschäftsjahr
2023

Entwicklung Reingewinn und Zusammensetzung

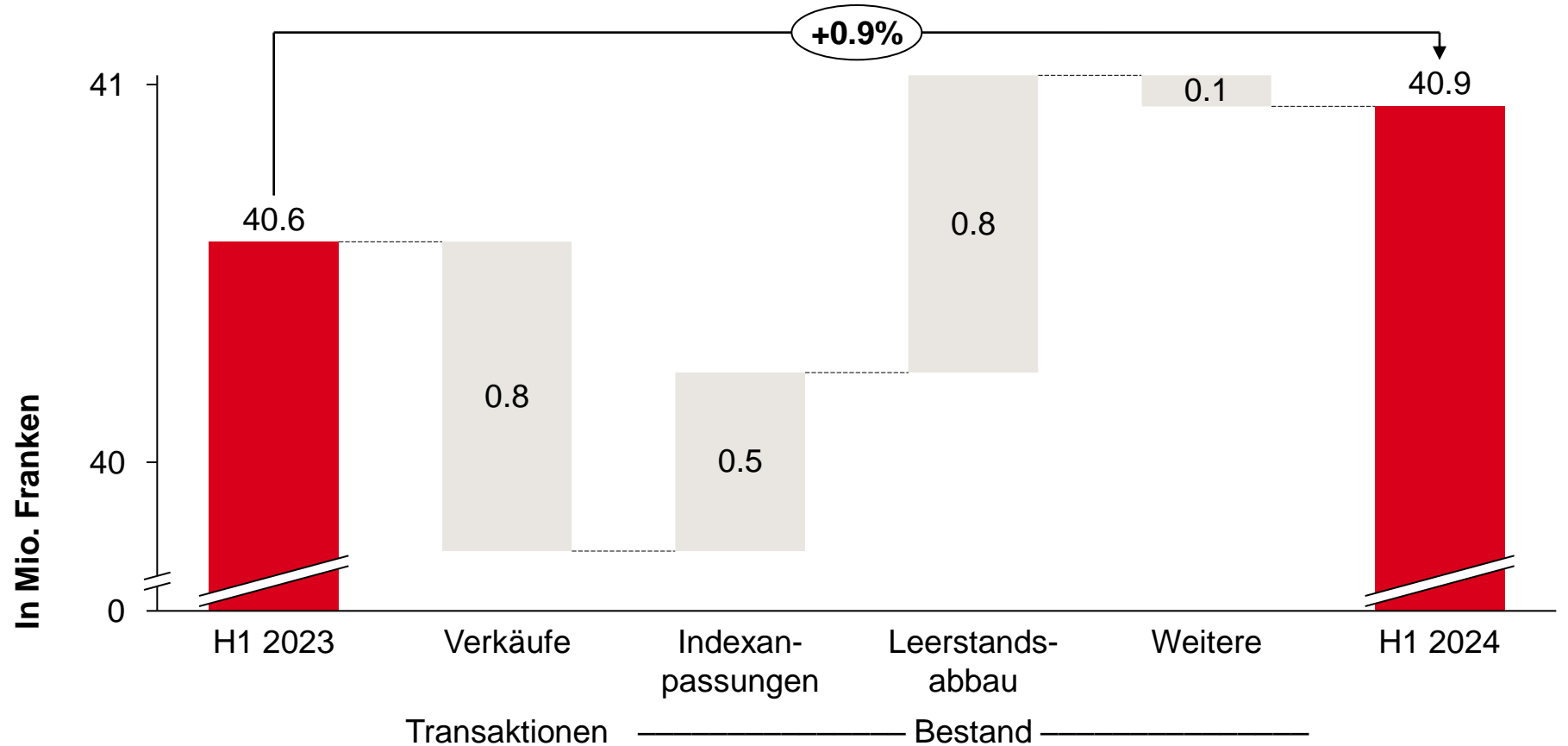


¹⁾ Um Aktiensplit angepasst



Liegenschaftsertrag trotz Verkäufen im Vorjahr gestiegen

Entwicklung Liegenschaftsertrag



Liegenschaftserträge like-for-like

Rendite: +3.8%

Entwicklung: +1.9%

Portfolio: +3.2%



Leerstände like-for-like

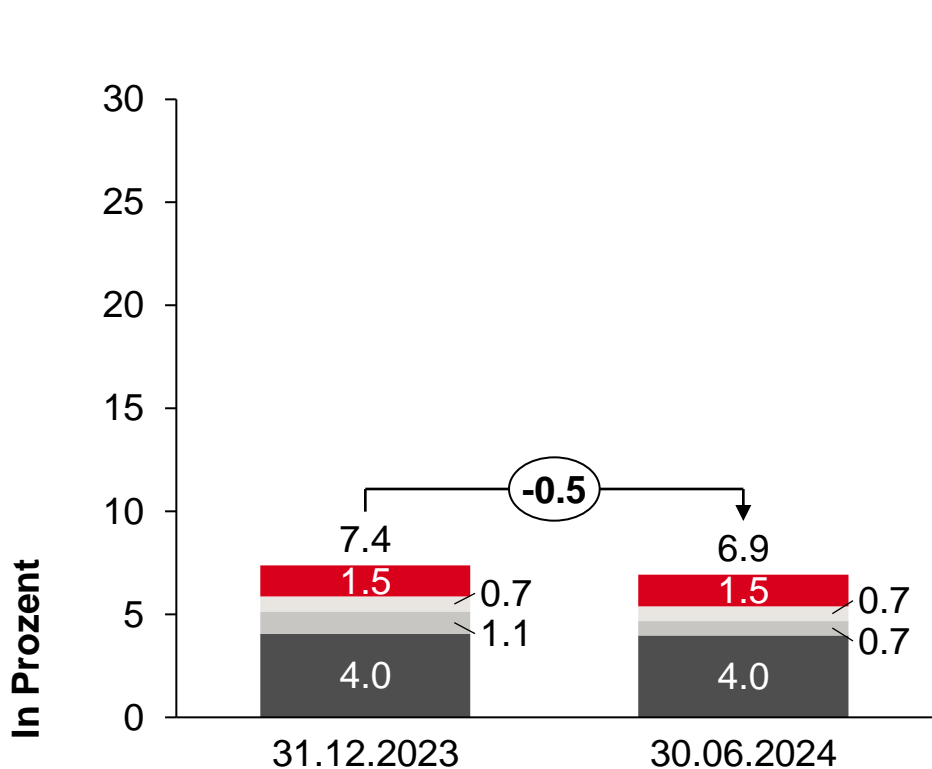
Rendite: 7.4% auf 6.9%

Entwicklung: 18.4% auf 18.9%

Portfolio: 10.7% auf 10.5%

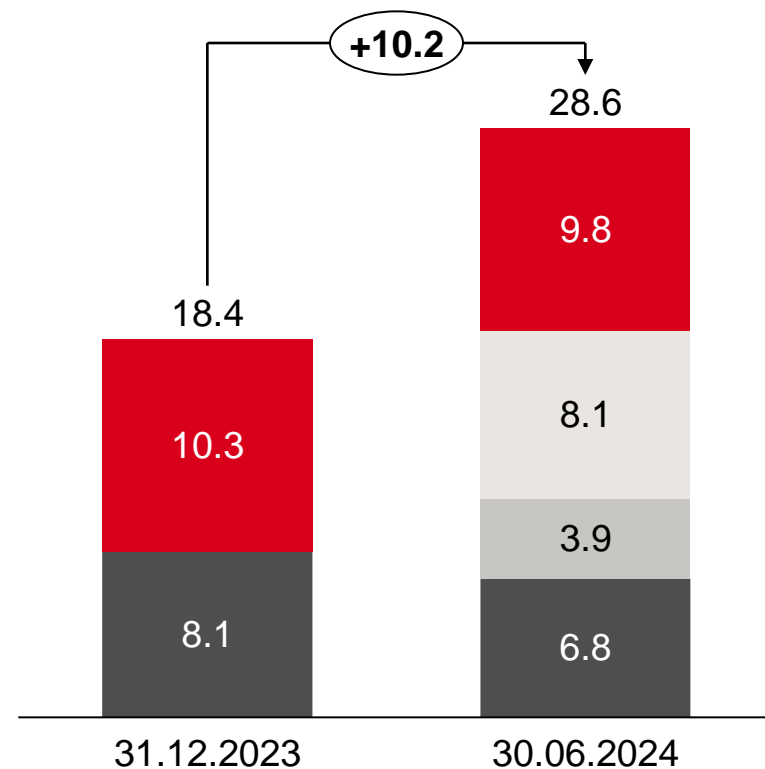
Rund 50% des Leerstands per Jahresmitte stammen von drei Entwicklungsliegenschaften

Leerstand Renditeliegenschaften



- Belp, Airport Business Center
- Cham, Gewerbestrasse
- Zürich, Puls 5
- Weitere

Leerstand Entwicklungsliegenschaften

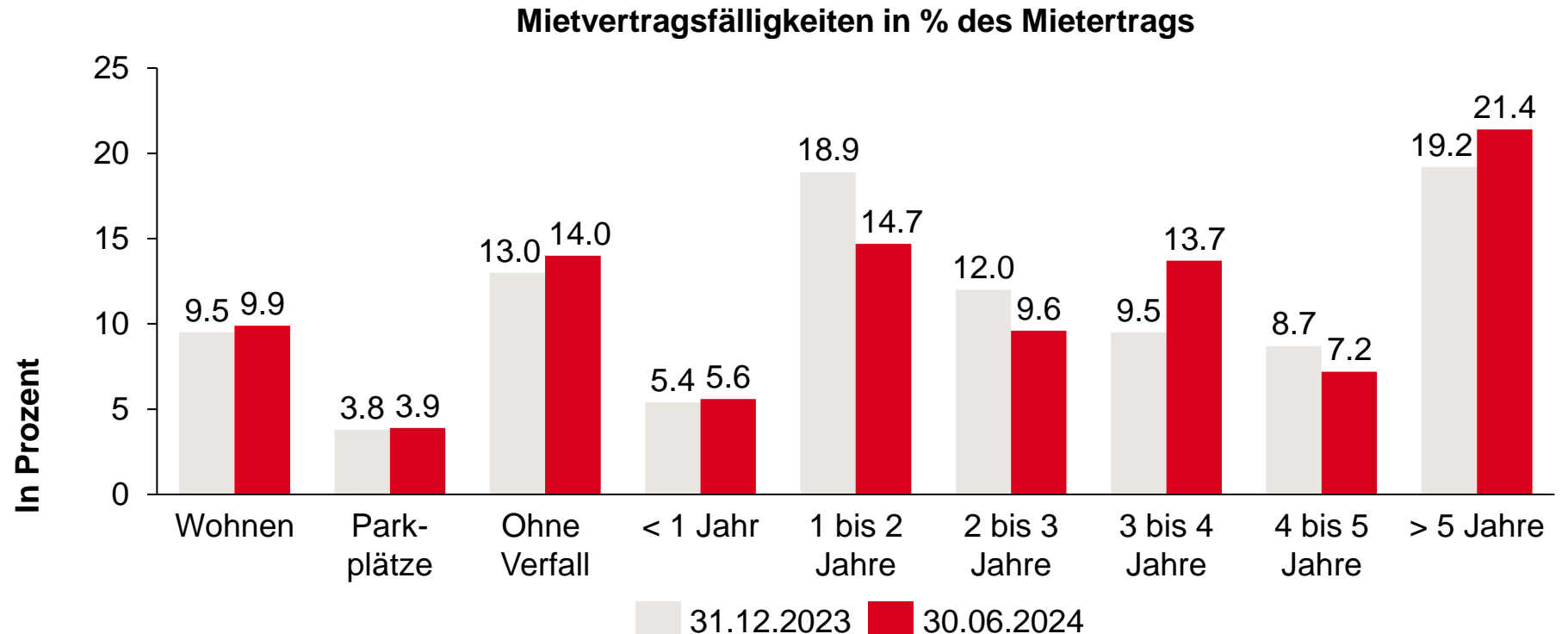


- Lausanne, Bloom
- Vernier, Chemin de l'Emeraude
- Baden, Brown Boveri Platz
- Weitere



94% der Verträge mit fester Laufzeit sind **indexiert**

Durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge in Berichtsperiode deutlich gesteigert



		31.12.2023	30.06.2024	
Ø Laufzeit aller Verträge (WAULT ¹⁾)	Jahre	4.0	4.5	↗
Ø Laufzeit der befristeten Verträge	Jahre	4.7	5.2	↗

¹⁾ Gemäss AMAS ohne Wohnen und Parkplätze; unbefristete Verträge mit 6 Monaten Laufzeit

Kauf Brown Boveri Platz 3, Baden

Überblick

Kategorie:	Entwicklung
Sollmiete:	CHF 1.2 Mio.
Leerstand:	100 %
Mietfläche:	7'763 m ²
Grundstückfläche:	5'013 m ²
Heizung:	Fernwärme
Antritt:	16. April

Highlights

Abschluss eines ersten Mietvertrages über 5 Jahre für rund 33.5 % der Sollmiete



Nach dem Bilanzstichtag: Kauf Sihlbruggstrasse 105a, Baar

Überblick

Kategorie:	Rendite
Sollmiete:	CHF 0.8 Mio.
Leerstand:	11.8 %
Mietfläche:	5'487 m ²
Grundstückfläche:	4'336 m ²
Heizung:	Fernwärme
Antritt:	1. August

Highlights

- Attraktive Bruttorendite
- CO2-neutrale Heizung
- Nahe Autobahnanschluss A14



Nach dem Bilanzstichtag: Verkauf zweier Liegenschaften

Fabrikstrasse 4 – 8, Winterthur

Verkaufserfolg: CHF 4.0 Mio.
Grundstückfläche: 11'515 m²
Beurkundung: 14.08.2024



Untere Böningstrasse 27, Interlaken

Verkaufserfolg: CHF 0.8 Mio.
Mietfläche: 1'153 m²
Grundstückfläche: 3'467 m²
Beurkundung: 21.08.2024



Verkaufserfolg vor Steuern von
rund **CHF 4.8 Mio.** erwartet

Entwicklung – Nachhaltige Sanierung Bloom, Lausanne

Bloom

Projektupdate

Im April 2024 begann die zweite Sanierungsetappe; die Bauvollendung wird im Herbst 2025 erwartet.

Überblick

Investition: CHF 61.7 Mio.

Vergabestand: 66 %

Vermietungsstand: 52 %

Mietfläche: 18'873 m²

Geplante Zertifikate

Minergie und SNBS Gold

Entwicklung – Métiers Vernier, Abschluss Grundausbau



METIERS
VERNIER

Projektupdate

Der Grundausbau wurde im 1. Quartal 2024 abgeschlossen.

Überblick

Investition: CHF 31.9 Mio.

Sollmiete: CHF 2.3 Mio.

Mietfläche: Ca. 12'400 m²

Highlights

Mietverträge für rund 30 % der Fläche und 36.5 % der Sollmiete abgeschlossen

Zertifikat

Minergie

Entwicklung – Testplanung Mediacampus, Zürich



Projektupdate

Für die Entwicklungsliegenschaft Mediacampus in Zürich findet derzeit eine Testplanung unter Einbezug der Stadt Zürich statt, um das Verdichtungspotenzial des Areals zu evaluieren.

Die Testplanung soll bis Ende 2024 abgeschlossen werden.

Überblick

Investition: > CHF 200 Mio.

Realisierung: Frühestens 2030

Entwicklung – Sondernutzungsplanung Oststrasse, St. Gallen



Projektupdate

Im zweiten Quartal wurde der Entwurf des Sondernutzungsplans bei der Stadt St. Gallen eingereicht. Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 6. Juni 2024 bis 5. Juli 2024. Die Ergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen sowie die Rückmeldungen aus der Vorprüfung werden im vierten Quartal 2024 erwartet.

Überblick

HNF: Ca. 9'000 m²
Investition: > CHF 50 Mio.
Realisierung: Frühestens 2026



Erfolgsrechnung: Betriebsergebnis rund 20% unter der Vorjahresperiode

		30.06.2023	30.06.2024		Δ
Liegenschaftsertrag	Mio. CHF	40.6	40.9	↗	+0.9%
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	Mio. CHF	73.6	0.0	↘	
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften	Mio. CHF	4.6	0.0	↘	
Übriger Erfolg	Mio. CHF	2.1	1.8	↘	-16.2%
Total betrieblicher Ertrag	Mio. CHF	120.9	42.7	↘	-64.7%
Liegenschaftsaufwand	Mio. CHF	4.2	4.2	↔	-2.1%
Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	Mio. CHF	58.0	0.0	↗	
Personal- und Administrationsaufwand	Mio. CHF	7.1	7.2	↔	+0.3%
Total betrieblicher Aufwand	Mio. CHF	69.4	11.3	↗	-83.7%
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	14.9	22.4	↗	+50.7%
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	66.4	53.8	↘	-18.9%

Erfolgsrechnung: Reingewinn auf Höhe Vorjahr

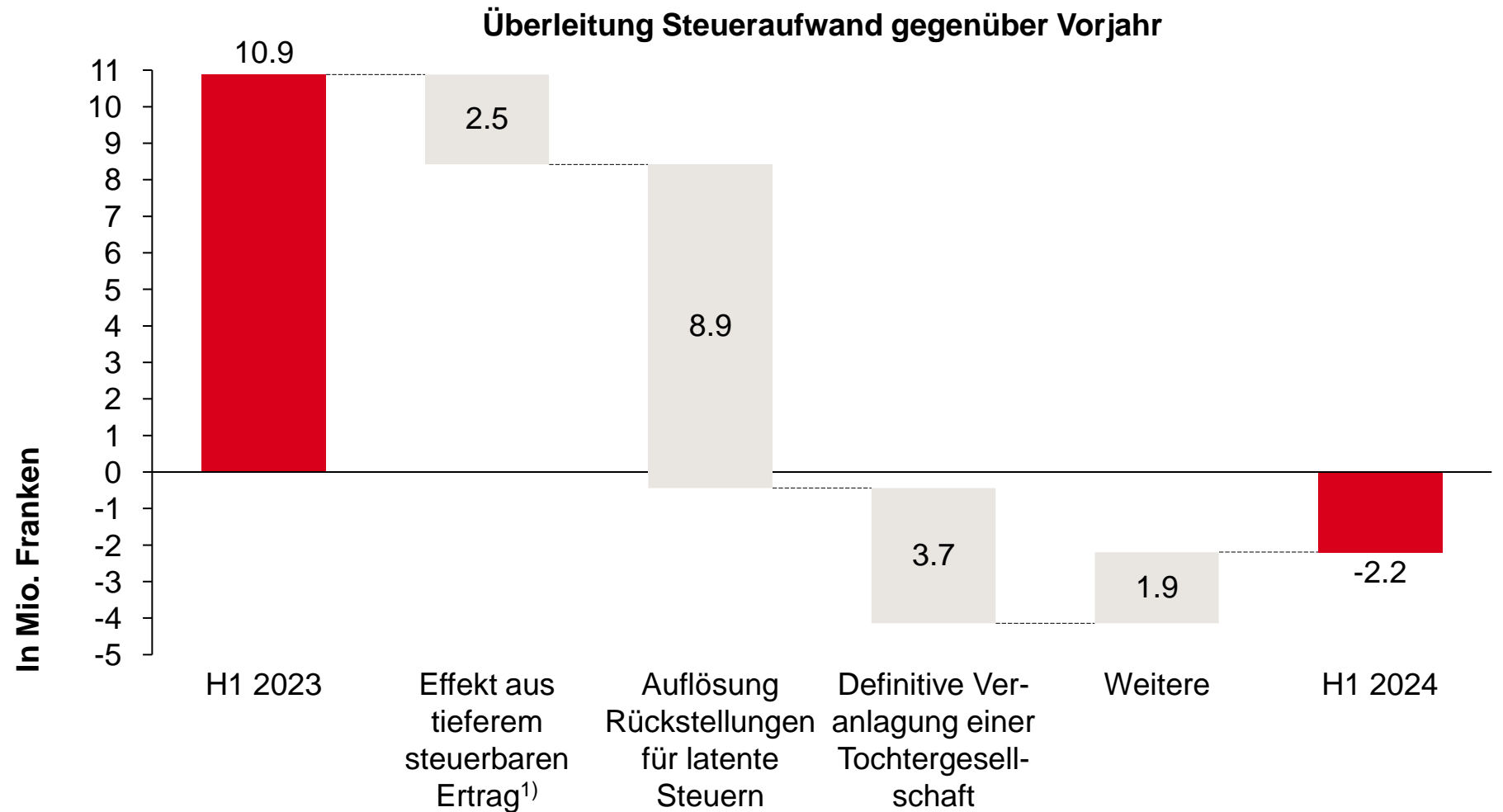
		30.06.2023	30.06.2024		Δ
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	66.4	53.8	⚠	-18.9%
Finanzertrag	Mio. CHF	0.2	0.1	⚠	-24.4%
Finanzaufwand	Mio. CHF	-2.9	-3.4	⚠	+18.0%
Ertragssteuern	Mio. CHF	-10.9	2.2	✔	
Reingewinn	Mio. CHF	52.8	52.7	➤	-0.1%
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	Mio. CHF	41.6	36.0	⚠	-13.4%
Gewinn pro Aktie ²⁾	CHF	5.72	5.72	➤	-0.1%
Gewinn pro Aktie ²⁾ exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	CHF	4.51	3.91	⚠	-13.4%

¹⁾ Unter Berücksichtigung latenter Steuern

²⁾ Vorjahreswerte um Aktiensplit angepasst



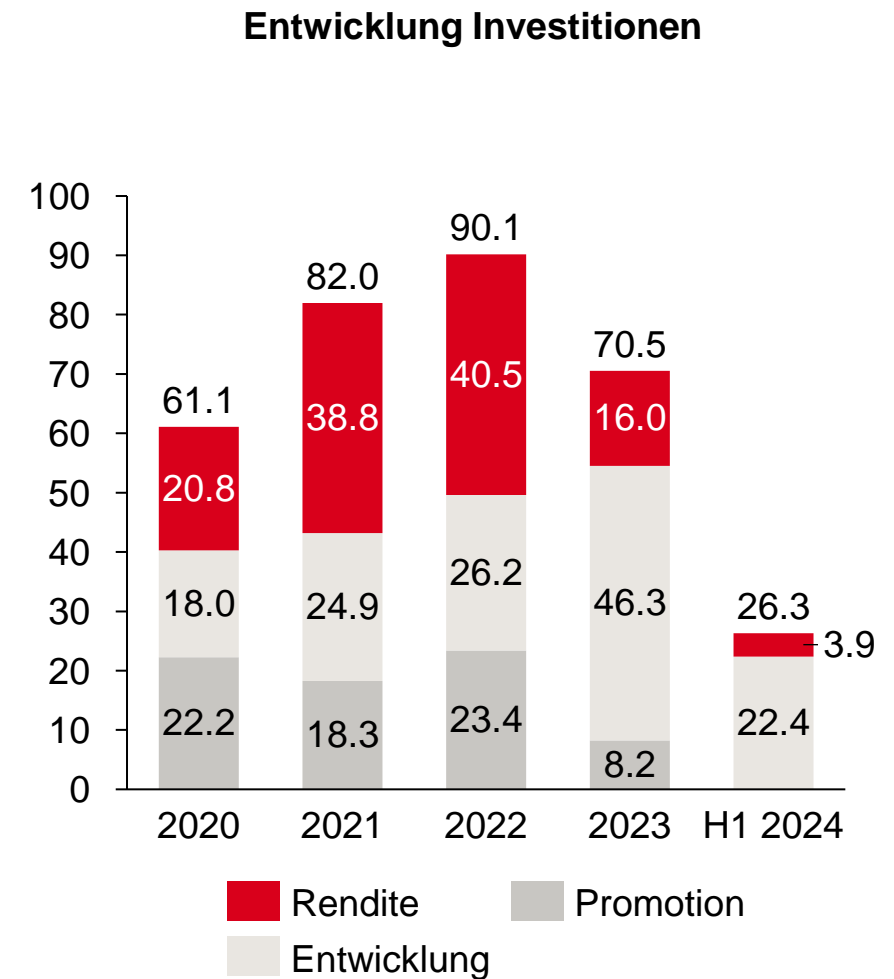
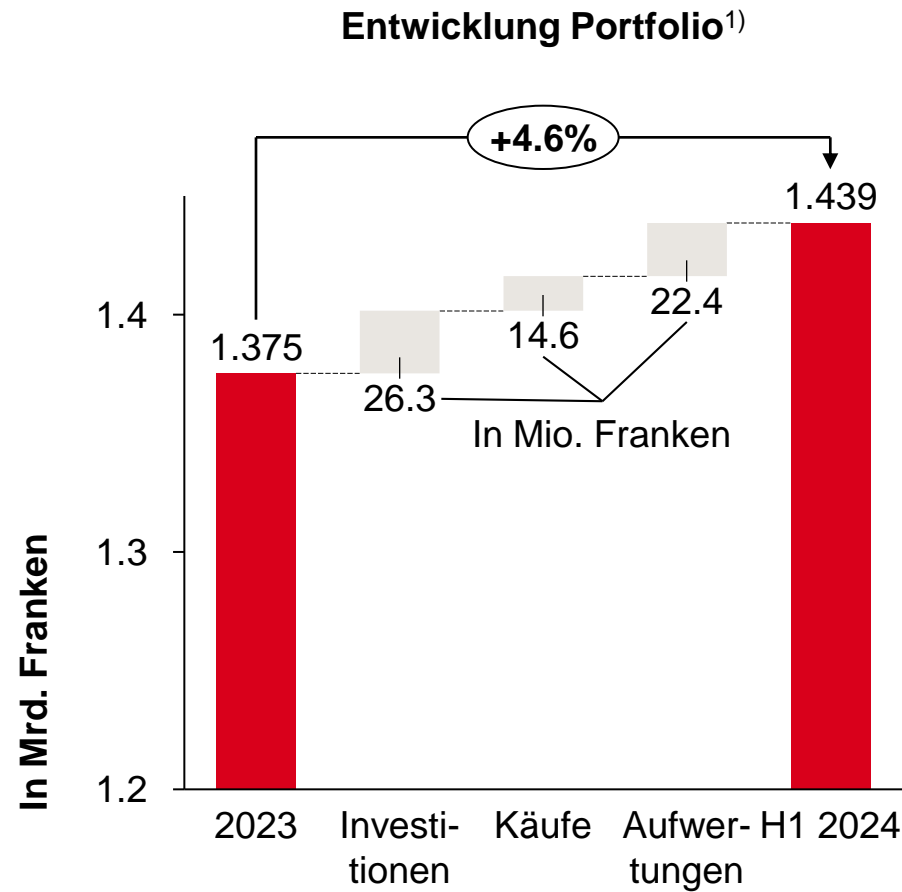
Steuerertrag dank einmaliger Effekte



¹⁾ Durchschnittlicher Steuersatz von 18.7% angenommen



Portfolio ist mit 4.6% deutlich gewachsen¹⁾



¹⁾ Per Bilanzstichtag wurden zwei Liegenschaften zur Veräußerung gehalten

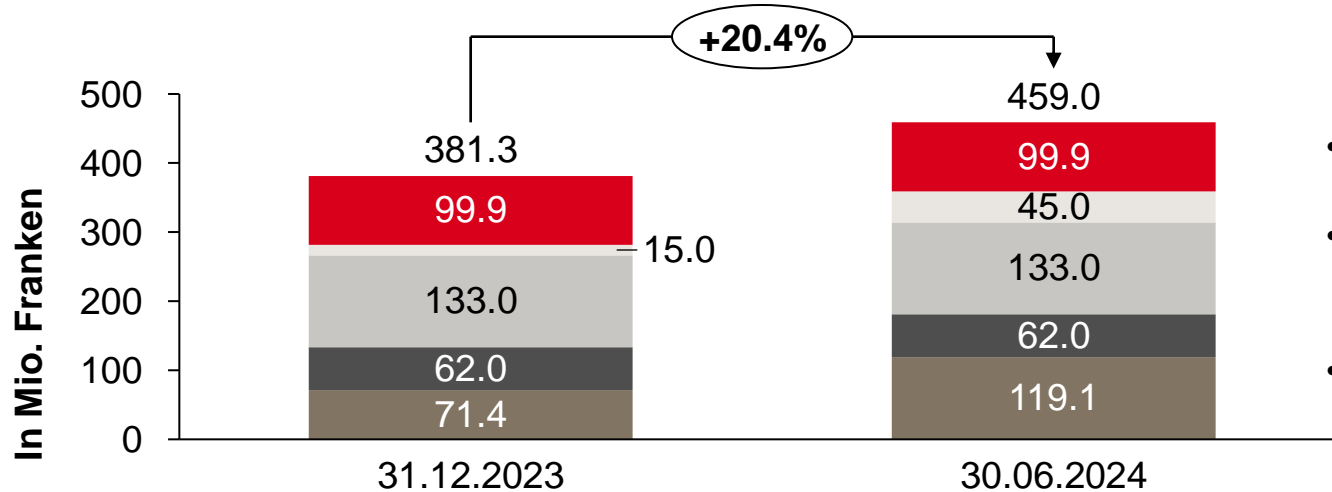


Ratings
 Fedafin: Baa+
 ZKB: BBB- positiv

Gute Eigenkapitalbasis mit Eigenkapitalquote von knapp 60%

	31.12.2023	30.06.2024	
EK-Quote	62.0%	59.1%	⚠
Loan-to-value (LTV)	27.7%	31.9%	⚠
Verzinsliches Fremdkapital	Mio. CHF	381.3	459.0 ⚠

Entwicklung Finanzverbindlichkeiten und Zusammensetzung

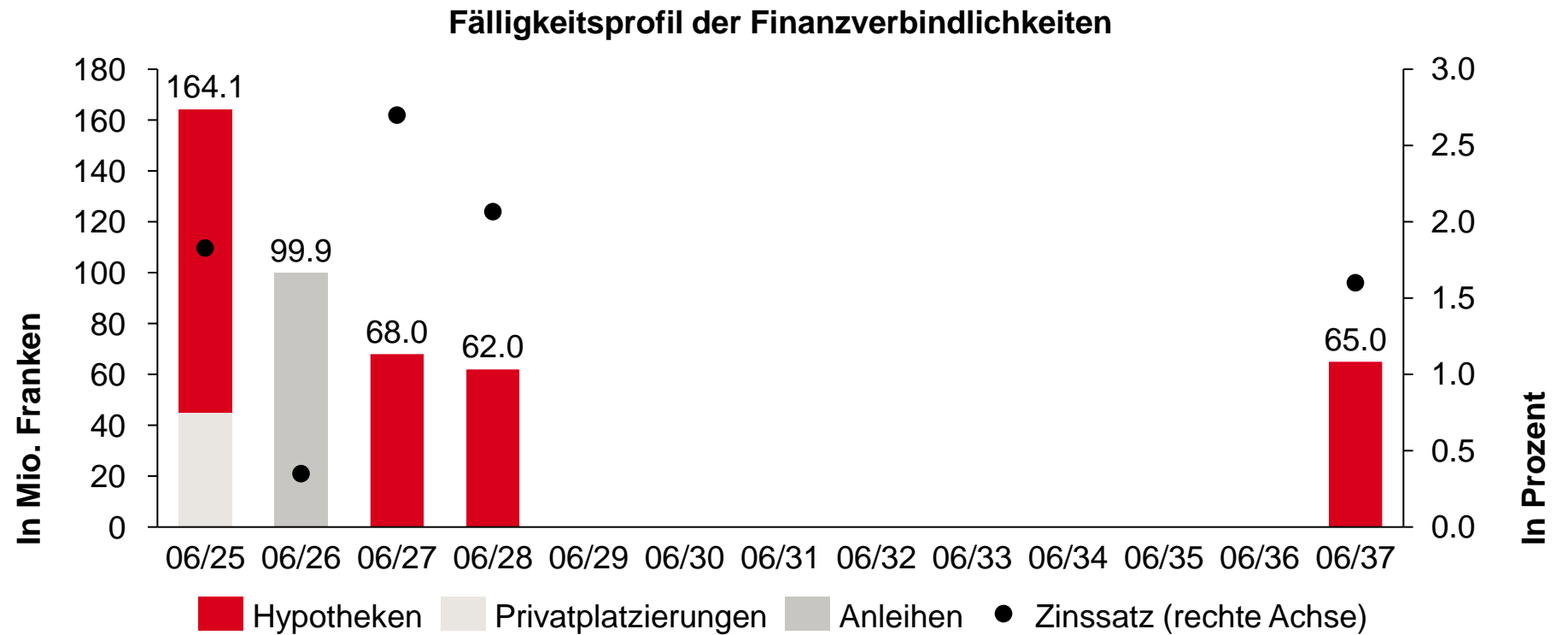


- Nicht genutzte Kreditlinien von CHF 164 Mio.
- Nicht belehnte Liegenschaften von CHF 764 Mio.
- Alle Covenants eingehalten

■ Anleihe ■ Roll-over Hypotheken mit Swaps
■ Privatplatzierungen ■ Roll-over Hypotheken ohne Zinsabsicherung
■ Festhypotheken



Durchschnittszinssatz ist bei kürzerer Zinsbindungsdauer leicht gesunken



	31.12.2023	30.06.2024	
Ø Zinssatz am Bilanzstichtag	1.67%	1.63%	▲
Ø Zinsbindungsdauer	4.3	3.2	▲
	Jahre		



Highlights aus finanzieller Sicht

12.2%

Eigenkapitalrendite mit
Bewertungsveränderungen

8.4%

Eigenkapitalrendite ohne
Bewertungsveränderungen

4.8%

Nettorendite der Rendite-
liegenschaften

5.4%

Nettorendite der Entwicklungs-
liegenschaften

+3.8%

Like-for-like Veränderung
Mietertrag Renditeliegen.

+1.9%

Like-for-like Veränderung
Mietertrag Entwicklungsliegen.

-0.5%

Like-for-like Veränderung
Leerstände der Renditeliegen.

+0.5%

Like-for-like Veränderung Leer-
stände der Entwicklungsliegen.

59.1%

Eigenkapitalquote

31.9%

LTV

1.63%

Durchschnittlicher Zinssatz
der Finanzverbindlichkeiten

38 Monate

Durchschnittliche
Zinsbindung

4.7%

Dividendenrendite

+0.6%

Total Return im
1. Halbjahr 2024

> 100%

Anteil der Dividende 2023
verdient im 1. Halbjahr 2024

CHF 5.50¹⁾

Ausschüttung für das
Geschäftsjahr 2023

¹⁾ Um Aktiensplit angepasst

Ausblick auf das 2. Semester 2024 bzw. Gesamtjahr

Anstieg

Liegenschaftsertrag im zweiten Halbjahr (like-for-like)

Abbau

Leerstand bis Ende Geschäftsjahr 2024 (like-for-like)

10 – 20 Mio.

Franken Erfolg aus Verkäufen vor Steuern erwartet

CHF 4.8 Mio. bereits gesichert durch beurkundete Transaktionen

CBRE

Bewerter ab dem Geschäftsjahr 2025

Erfreulicher Abschluss erwartet und Beibehaltung der **attraktiven Dividendenpolitik** als Ziel



Ihre Kontaktpersonen



Ernst Schaufelberger
Präsident des Verwaltungsrats



Simon Haus
Chief Executive Officer



Florian Balschun
Chief Financial Officer



www.intershop.ch



info@intershop.ch



+41 44 544 10 00



Disclaimer

This Presentation has been prepared and issued by Intershop Holding AG (together with its subsidiaries "Intershop") and is for information purposes only.

This Presentation does not constitute investment, legal, accounting, regulatory, taxation or other advice. In making an investment decision, investors must rely on their own investigation of Intershop, including the merits and risks involved. Intershop does not make any representation to any investor regarding the legality of an investment in Intershop by such investor. Each investor should consult with his or her own advisors as to the legal, tax, business, financial and related aspects of an investment in Intershop.

Presentations are by their nature abbreviated information and cannot substitute for narrative information. Consistent with its purpose, this Presentation does not include all information that is material to evaluate the strengths and weaknesses as well as risks and opportunities for Intershop.

The information contained in this Presentation has been prepared as of the date of this Presentation. Intershop reserves the right to amend or replace the document at any time without notice. Intershop disclaims any obligation to update or revise any information, in particular forward-looking statements, to reflect future events or developments.

This Presentation contains various forward-looking statements that reflect management's current views with respect to future events and anticipated financial and operational performance. Forward-looking statements as a general matter are all statements other than statements as to historical facts or present facts or circumstances. Although we believe that the expectations reflected in these forward-looking statements are reasonable, we can give no assurance that they will materialize or prove to be correct. Because these statements are based on assumptions or estimates, are inherently subject to risks and uncertainties, and may involve third parties over whom we have no control, the actual results or outcome could differ materially from those set out in the forward-looking statements as a result of many factors and could cause actual results to differ materially from what we anticipate. Due to the uncertainty of future developments, to the fullest extent permitted by applicable law, Intershop does not assume any liability with respect to or in connection with such prospects or other forward-looking statements contained herein. Any forward-looking statements speak only as of the date of this Presentation. Accordingly, investors are cautioned not to place undue reliance on any of the forward-looking statements herein.

 **intershop**