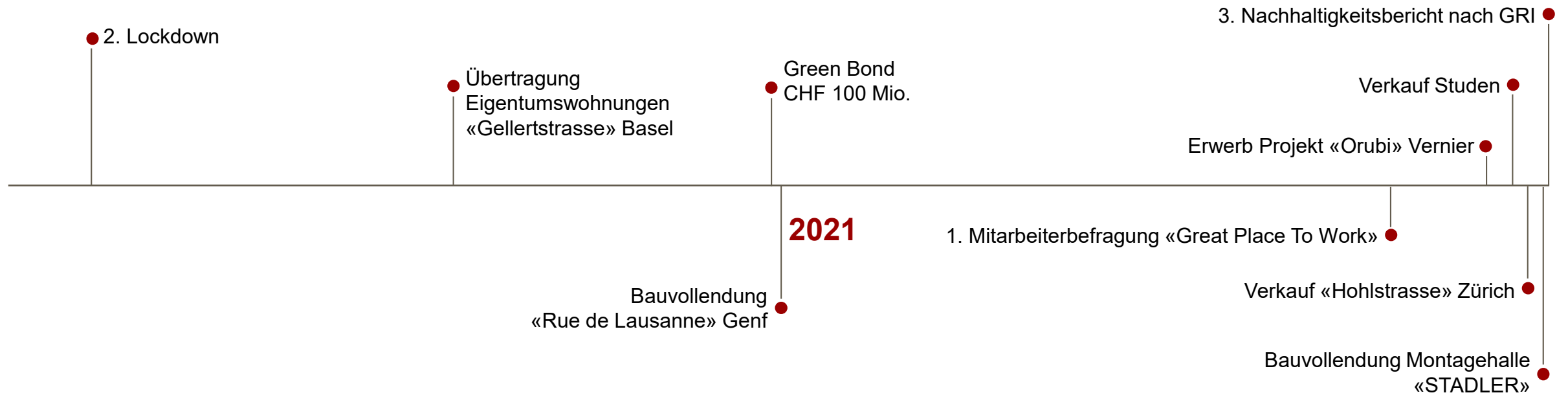


Präsentation des
Geschäftsergebnisses
der Intershop Holding AG

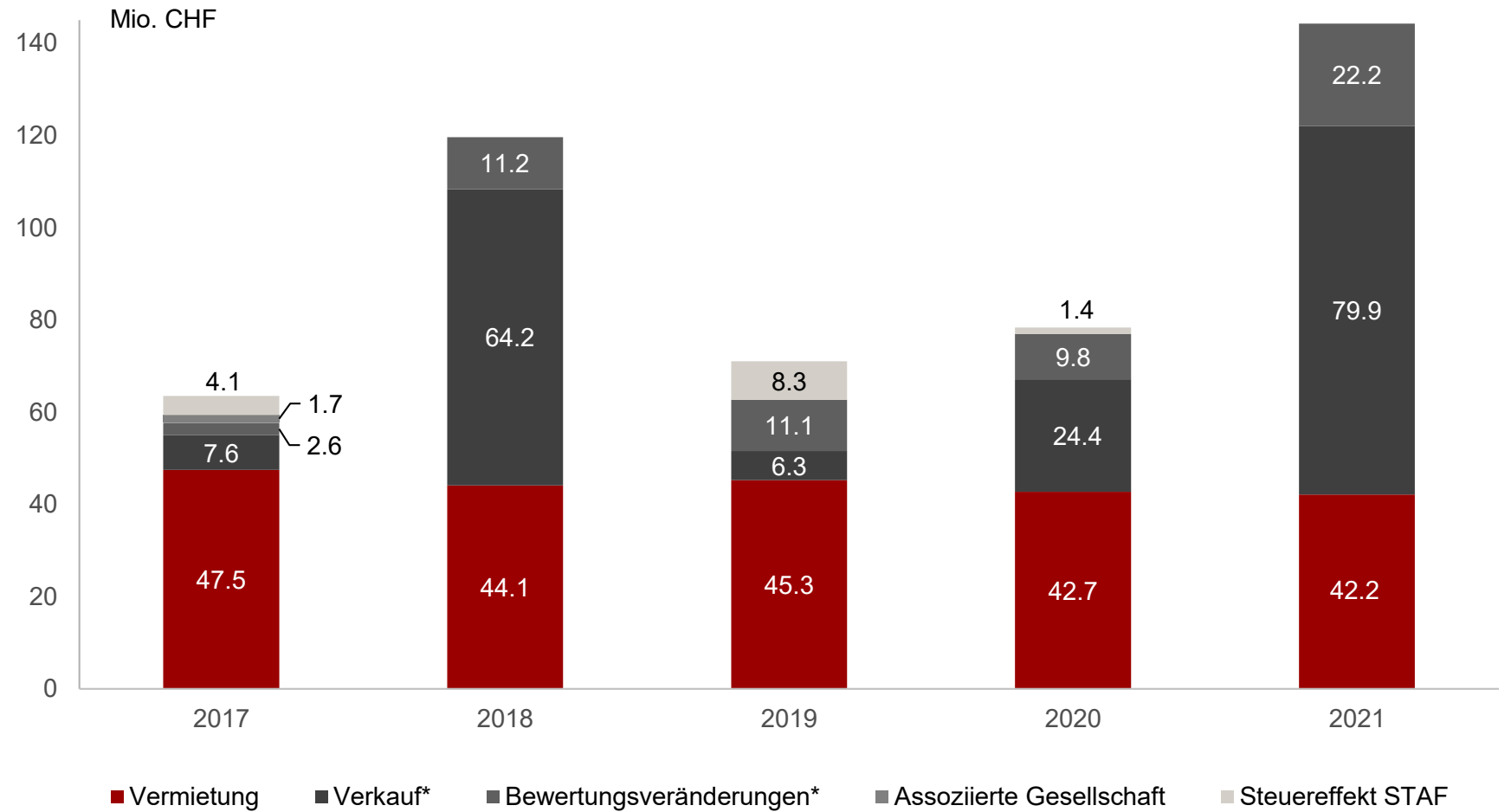
2021



Wichtige Ereignisse 2021

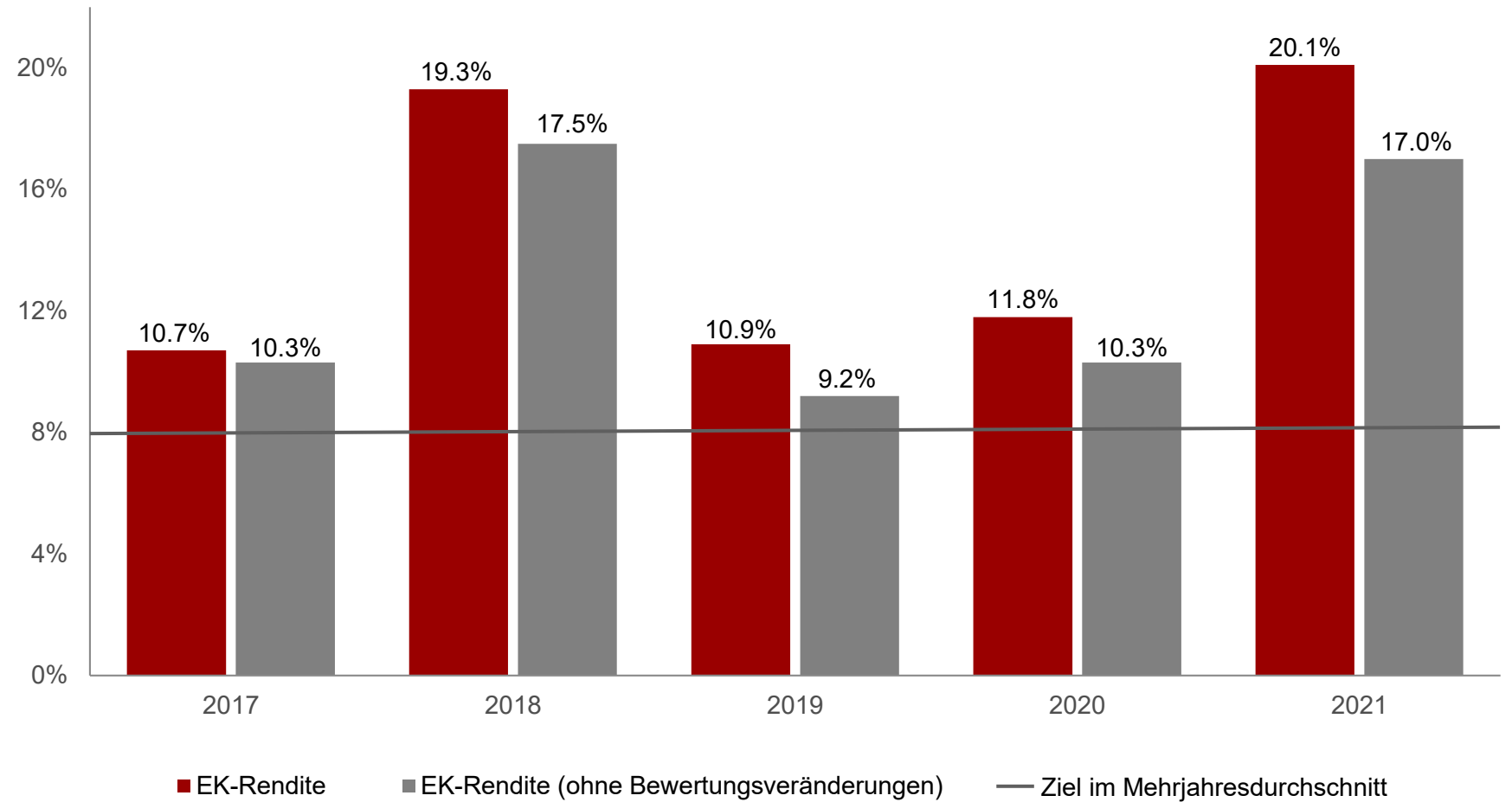


Ergebnis durch Verkaufsgewinne geprägt

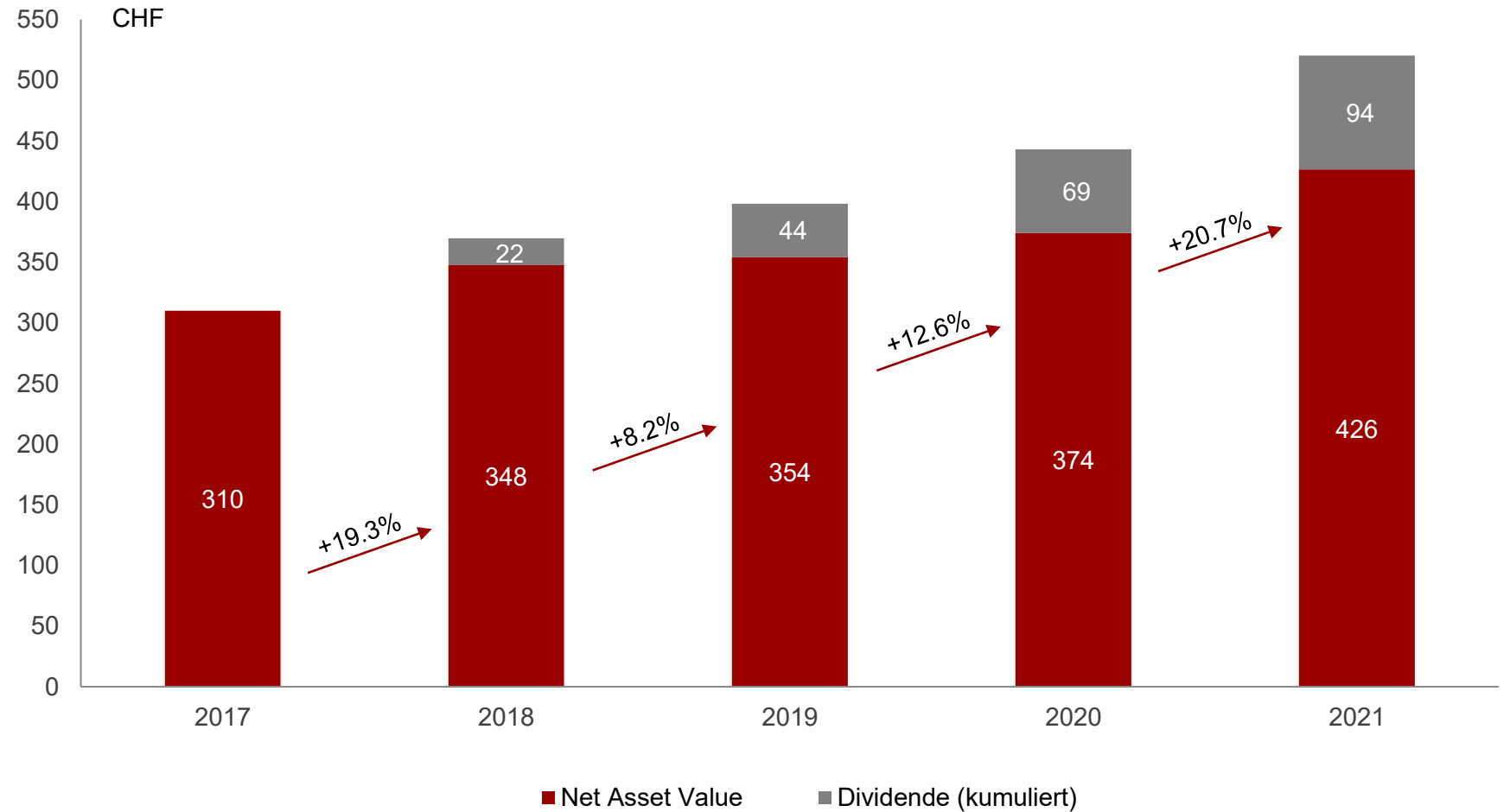


* Latenter Steueraufwand anhand des effektiven Steuersatz je Liegenschaft

Eigenkapitalrentabilität über 20%

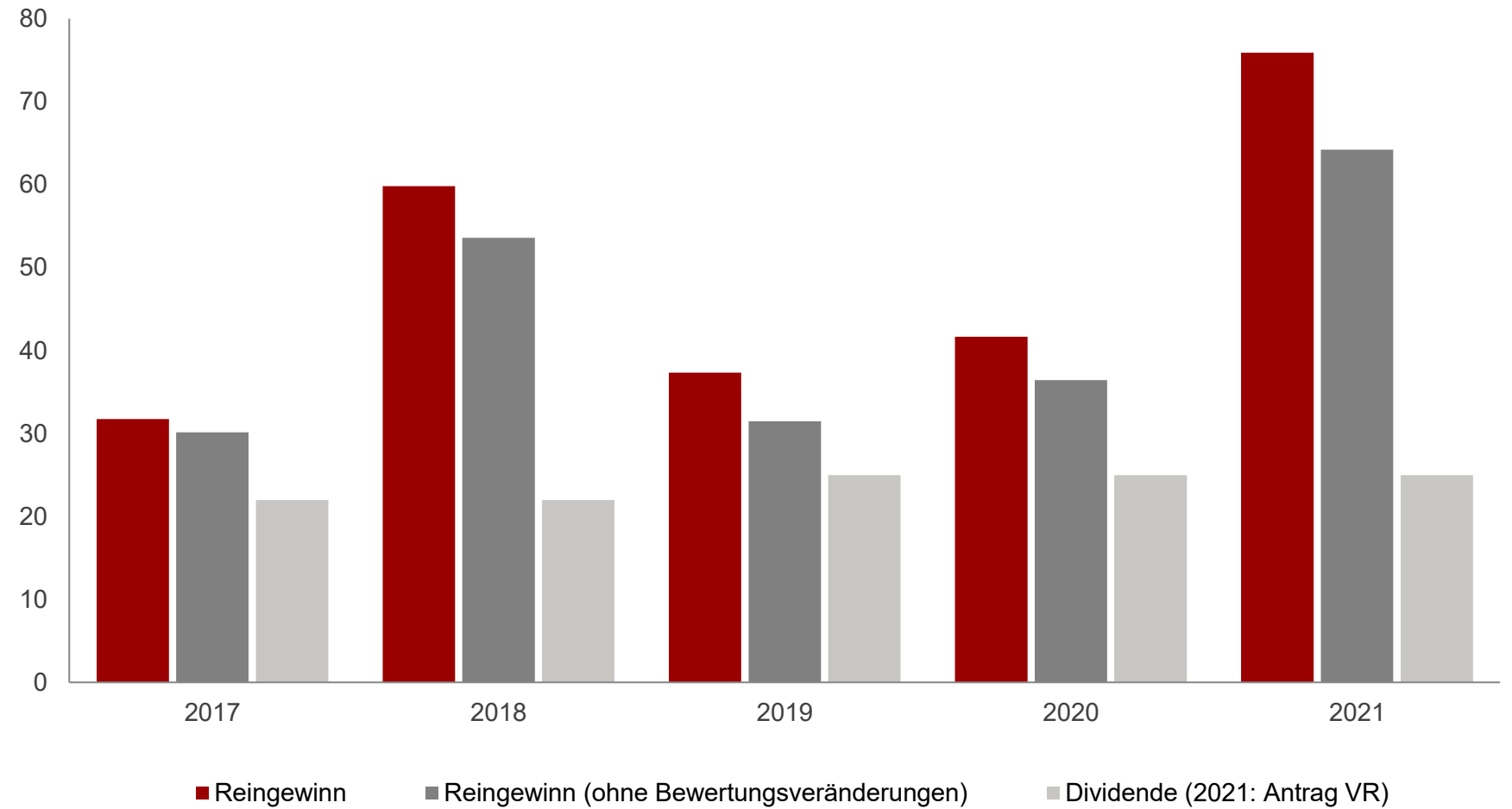


NAV steigt um mehr als 10% an



Innerer Wert der Aktie (NAV)
zuzüglich Dividenden steigt
um 68% innerhalb von 4 Jahren

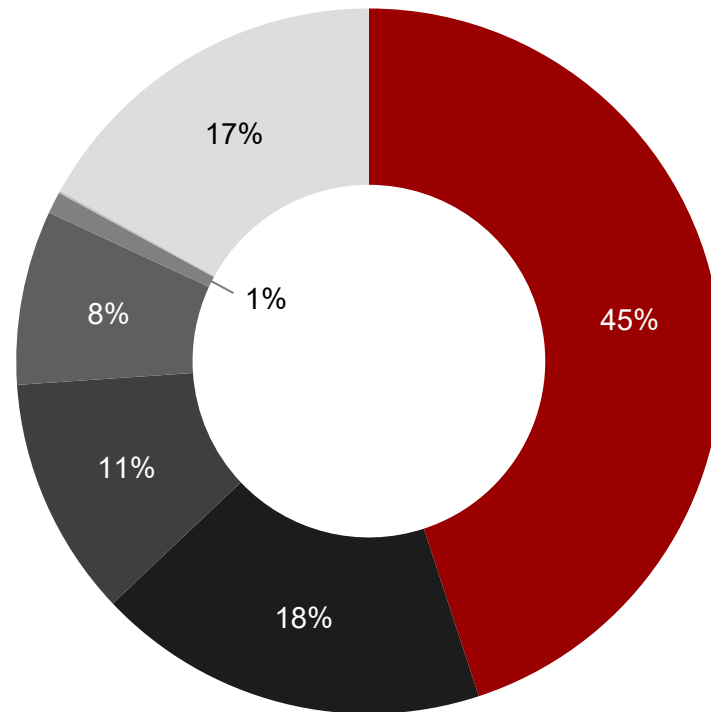
Starker Anstieg des Gewinns je Aktie



Ausschüttungsquote zwischen 39% und 82% des Gewinns ohne Bewertungsveränderungen

Unverändert breites Aktionariat

31.12.2021

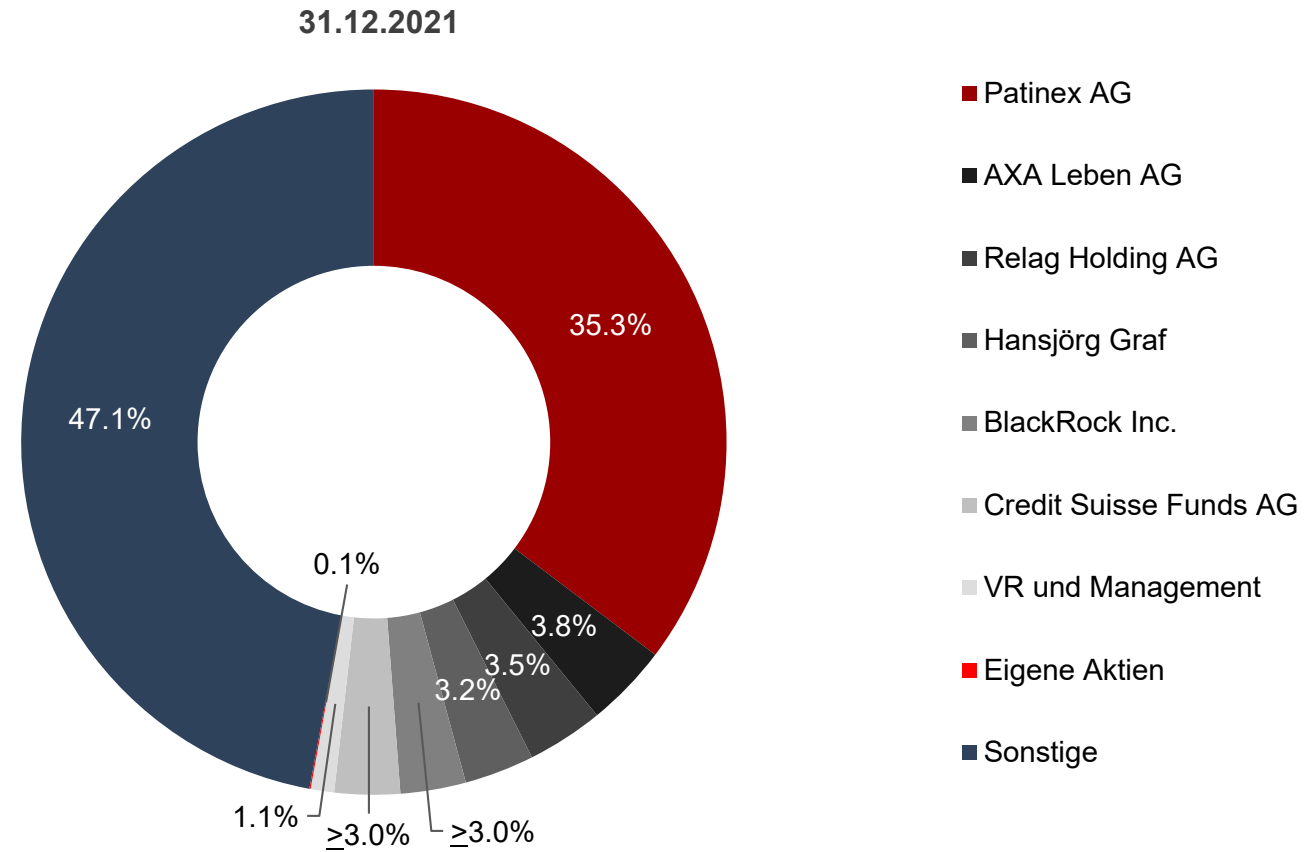


- Family Offices, sonstige juristische Personen
- Pensionskassen, Vorsorgeeinrichtungen, Versicherungen
- Banken, Fonds, Investmentgesellschaften
- Natürliche Personen
- Verwaltungsrat / Management
- Dispo-Bestand

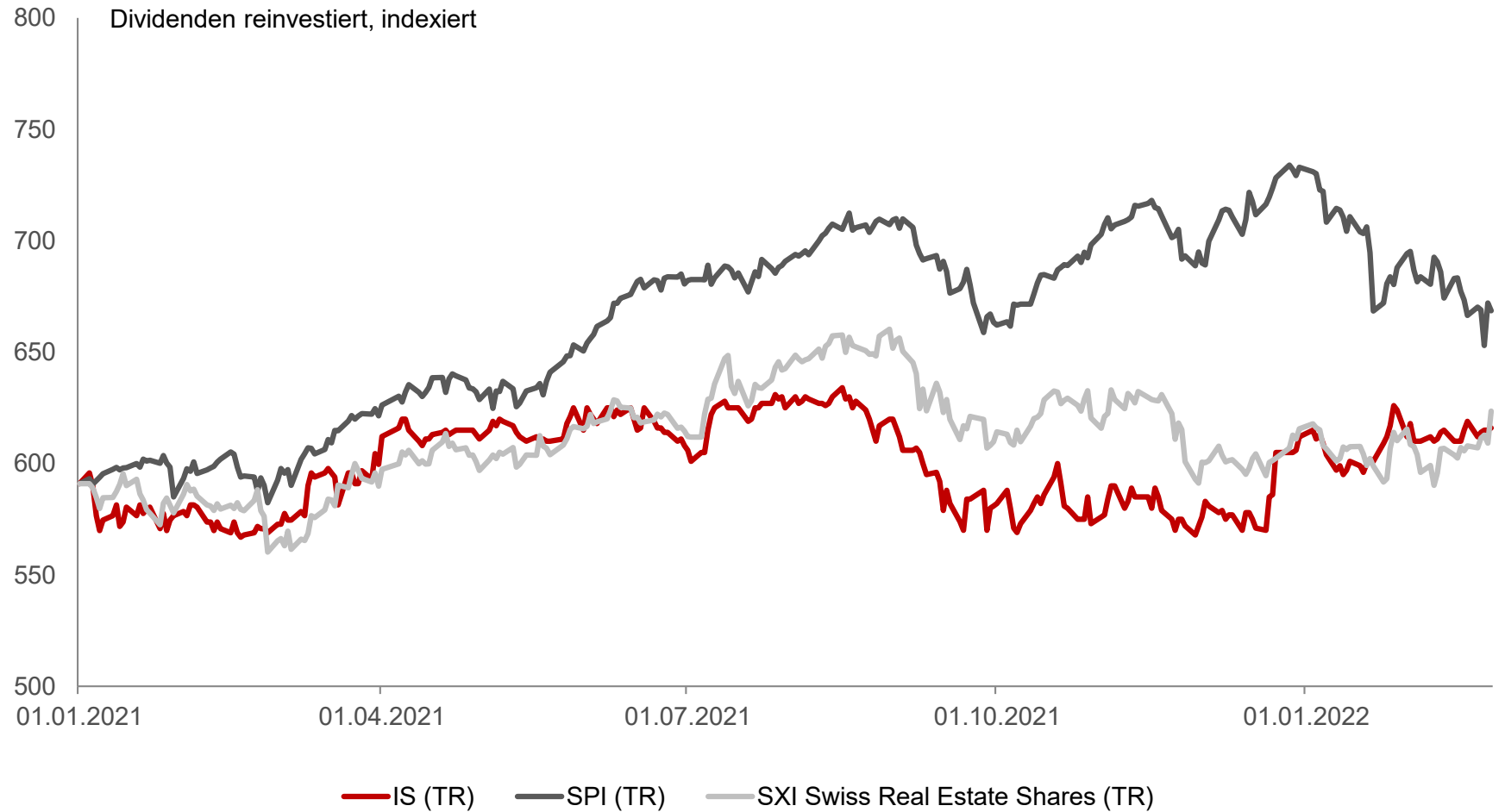
1'134 Aktionäre eingetragen

98% der stimmberechtigten Aktien werden von Aktionären mit Domizil in der Schweiz gehalten

Stabiles Kernaktionariat per 31.12.2021

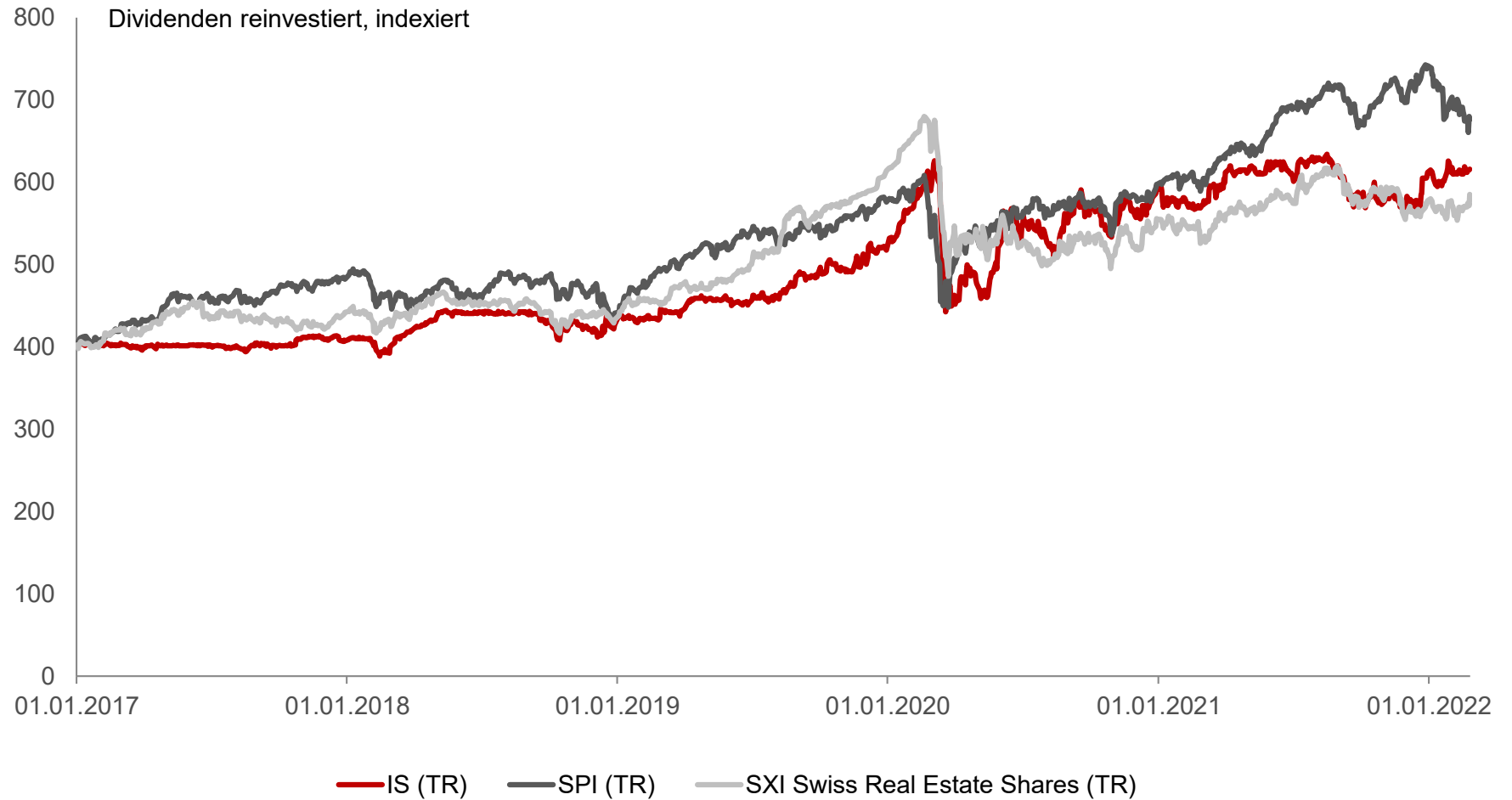


Intershop-Aktie im Berichtsjahr mit Total Return von 3.6%



Mit einem Total Return von 3.6% liegt die Performance der Intershop-Aktie leicht unter dem Referenz-Index (4.2%)

Langfristige Aktienperformance jedoch überdurchschnittlich

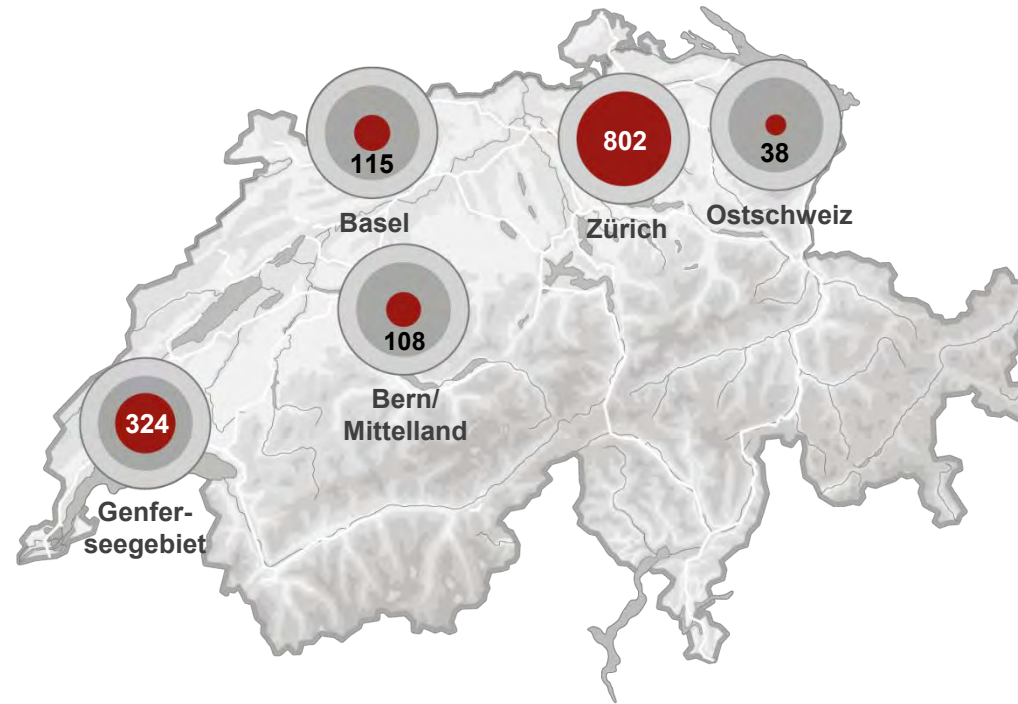


Im Mehrjahresvergleich unverändert
bessere Entwicklung als der
Referenz-Index

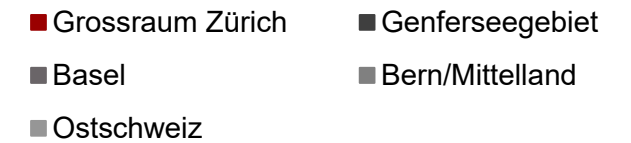
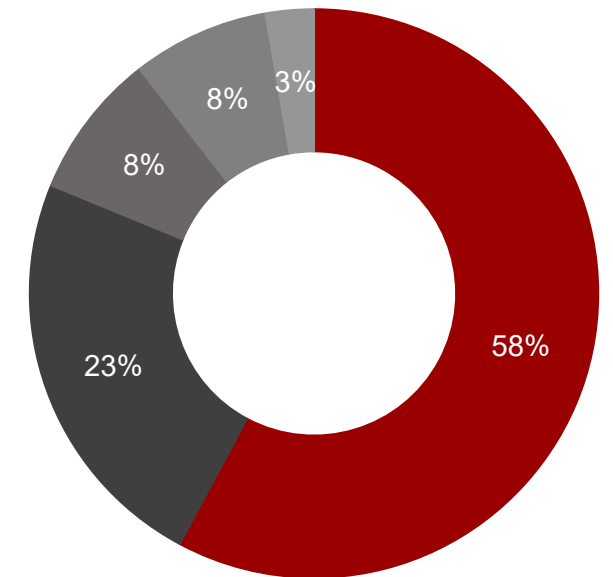
Diversifiziertes Portfolio mit Schwerpunkt in der Region Zürich

Wert des Immobilienportfolios per 31.12.2021

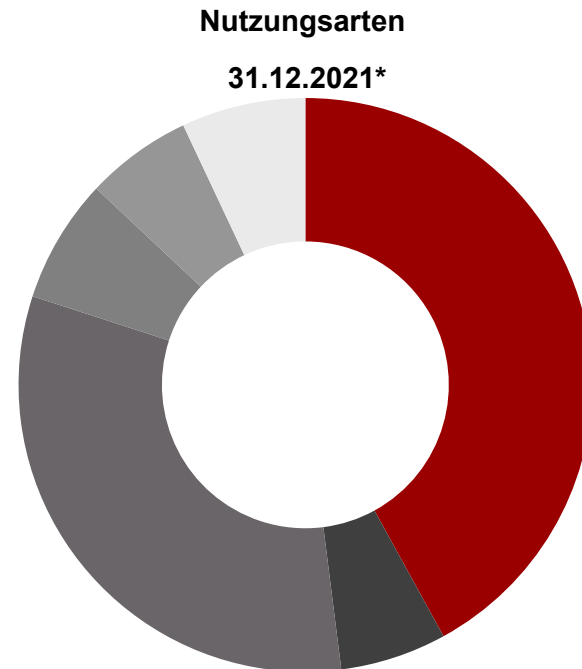
in Mio. CHF



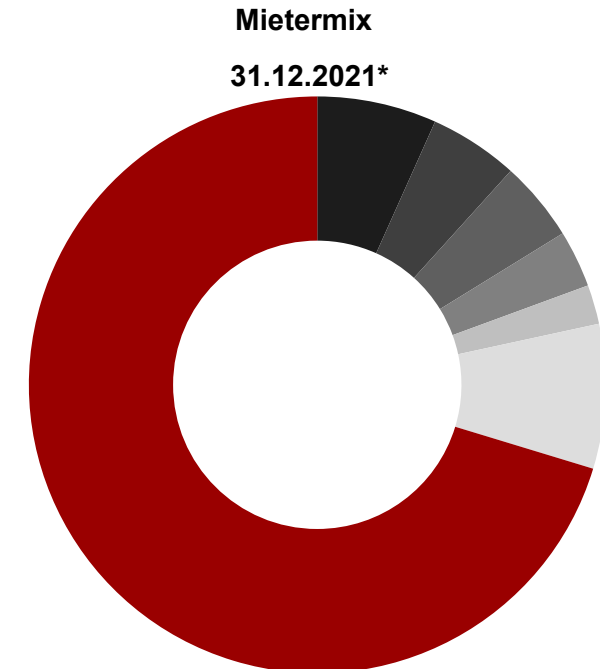
in %



Nutzungsarten und Mietermix ohne wesentliche Veränderungen



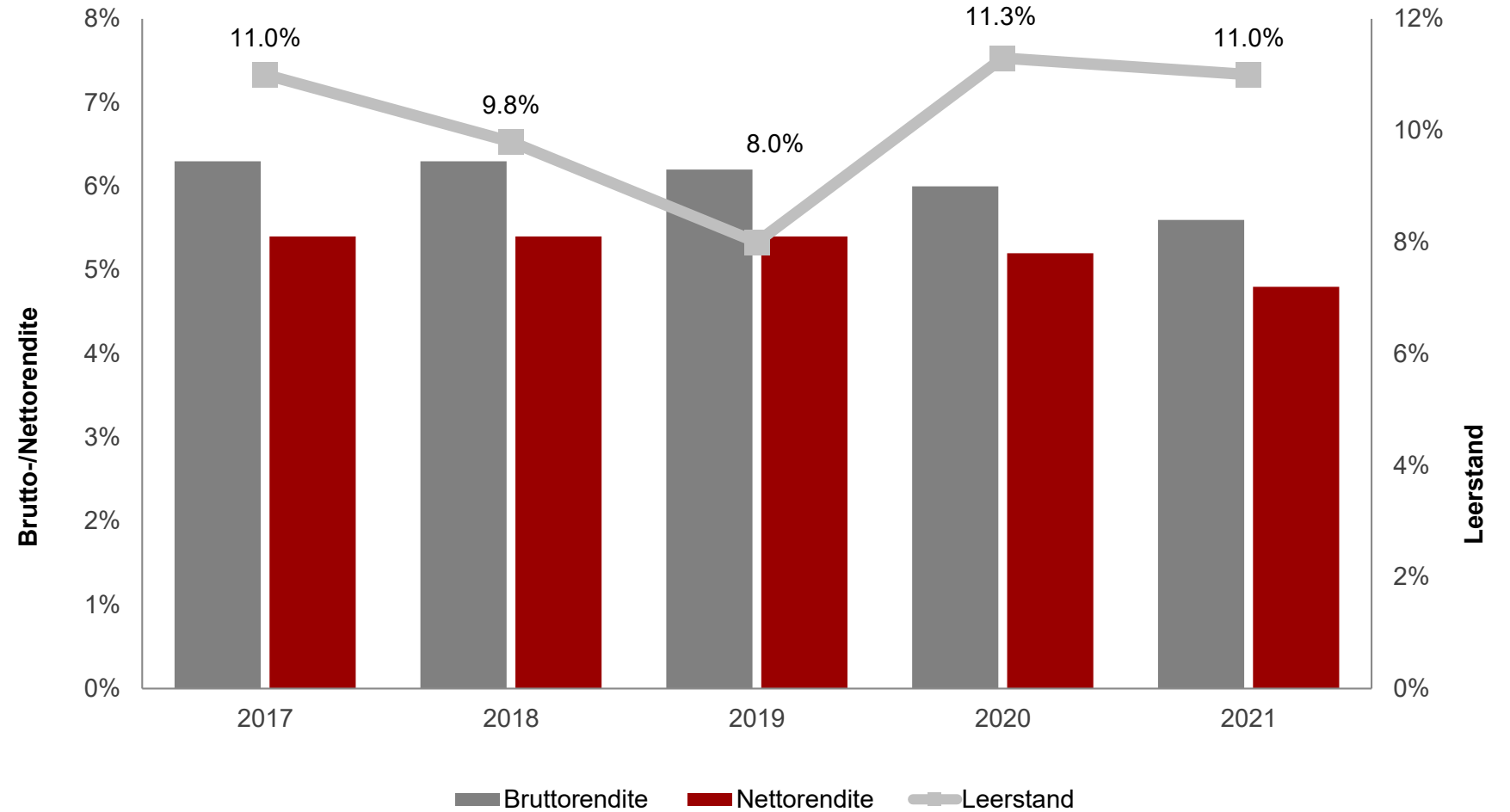
■ Büro	42%
■ Bildungswesen	6%
■ Gewerbe, Logistik	32%
■ Detailhandel, Gastronomie	7%
■ Wohnen	6%
■ Parking	7%



■ Kanton Waadt	6.7%
■ Sauvin Schmidt	5.0%
■ Kanton Zürich	4.5%
■ Migros	3.2%
■ Oertli Werkzeuge	2.2%
■ Mieter 6 - 10	8.1%
■ sonstige Mieter	70.3%

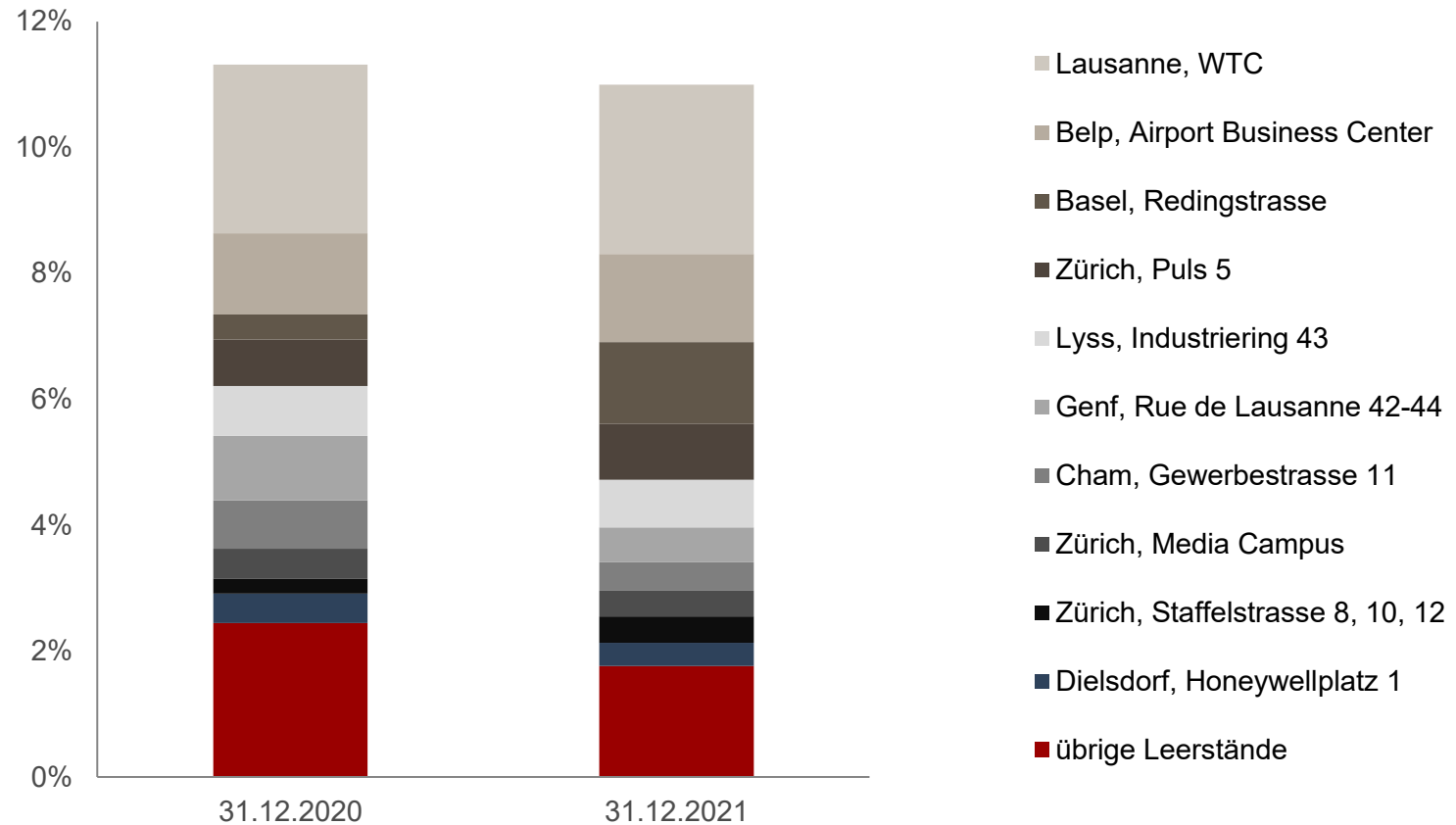
* stichtagsbezogen

Attraktive Rentabilität trotz Investitionen und Aufwertungen

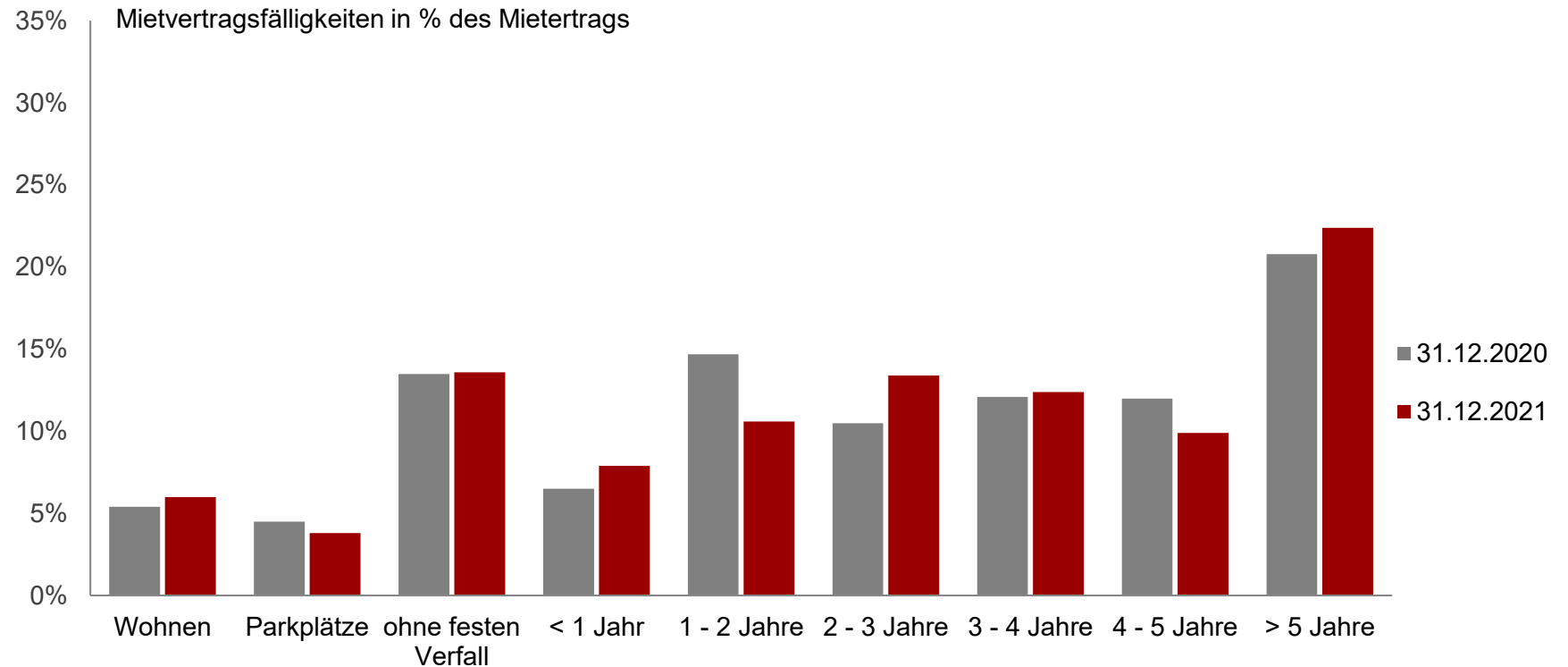


Mit einer Bruttorendite von 5.7% und einer Nettorendite von 4.9% unverändert attraktives Portfolio

Deutlicher sanierungsbedingter Leerstandsanstieg in Basel



Durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge unverändert deutlich über 4 Jahre



		2020	2021
Ø Laufzeit aller Verträge (WAULT*)	Jahre	4.6	4.5
Ø Laufzeit der befristeten Verträge	Jahre	5.4	5.3

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

Zukauf – Orubi SA, Vernier

Erfolgreicher Abschluss der Verhandlung zum Erwerb eines Entwicklungsprojekts in Vernier.

Die Projektgesellschaft Orubi SA wurde im Dezember 2021 erworben.

MINERGIE

 **intershop**



Verkauf – Studen, Sägeweg 7



Überblick

Sollmiete:	CHF 0.4 Mio.
Mietfläche:	2'984 m ²
Grundstückfläche:	5'663 m ²
Erwerbsjahr:	1998

Highlights

Geschäftsliegenschaft mit hartnäckigen Leerständen

Nachhaltigkeit des Gebäudes entspricht nicht Ansprüchen von Intershop

Verkauft im Dezember 2021

Verkauf – Zürich, Hohlstrasse 190/192

Überblick

Sollmiete:	CHF 1.9 Mio.
Mietfläche:	8'236 m ²
Grundstückfläche:	3'884 m ²
Erwerbsjahr:	2007

Highlights

Positive Entwicklung der Umgebung

Gut unterhaltenes, vollvermietetes
Objekt mit langfristigem Entwick-
lungspotenzial

Verkauft per 31.12.2021



Verkauf – Basel «Gellertstrasse»


GELLERTSTRASSE
151 157 163

Nach zweijähriger Bauphase
Erstellung von 30 Eigentums-
wohnungen im 2. Quartal 2021
abgeschlossen

Verkaufserlös von knapp
CHF 41 Mio. und Gewinn
von mehr als CHF 13 Mio.

Am Bilanzstichtag noch 10
Parkplätze im Eigenbestand

R

RÖMER
STRASSE
BADEN


Entwicklung – Baden, Römerstrasse 36 - 36c

Baustart für die 78 Wohnungen
im Stockwerkeigentum Anfang
2020

Verkauf aller Wohnungen
ist öffentlich beurkundet

Etappierte Bauvollendung bis
1. Quartal 2023 erwartet

MINERGIE

 **intershop**



Entwicklung – Au-Wädenswil «AuPark»



Rechtsgültiger Gestaltungsplan
liegt vor

Baugesuch im November 2020
eingereicht, Baubewilligung aus-
stehend

Rückbauarbeiten im Herbst 2021
gestartet

Baustart im Herbst 2022 noch
denkbar



Entwicklung – Au-Wädenswil «AuPark» – Angebot und Nutzung



A Haus am Garten

Familienwohnen
70 Wohnungen
65 - 175 m²
Kindergarten

B Haus am See

Urbanes Wohnen
53 Wohnungen
75 - 160 m²

C Haus am Park

Familienwohnen
54 Wohnungen
70 - 150 m²

E bezahlbares Wohnen

«Genossenschaftliches Wohnen»
54 Wohnungen
55 - 120 m²
Gemeinschaftsraum, Atelier

B Gewerbe und D2 Verkauf
~2'850 m²

ALBANTEICH-PROMENADE

Entwicklung – Basel «Albanteich-Promenade»

Baustart im Herbst 2020

Bestehende Hochhäuser werden nachhaltig saniert

64 neue Wohnungen in Anbauten erstellt

Deutlicher Anstieg der Leerstandsquote auf 33%

Bauvollendung Ende 2022 erwartet



Entwicklung – Genf, Rue de Lausanne 42 + 44



Nachhaltige Sanierung sowie
Aufstockung um drei Etagen
im Juni 2021 abgeschlossen

Alle neu erstellten Wohnungen
zeitnah vermietet

Einige Altwohnungen werden
zeitverzögert saniert

«SNBS Gold» Zertifizierung in
Aussicht



Entwicklung – Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi



Bauvollendung nach rund
18 Monaten

Übergabe an Mieter per
Ende 2021

Langjähriger Mietvertrag über
gut CHF 1.3 Mio. p. a.

Entwicklung – Pfäffikon SZ, Talstrasse 35-37

TALSTRASSE **35**
PFÄFFIKON_{SZ} **37**



Gebäude nachhaltig saniert
und mehrmieterfähig gemacht

Grundausbau abgeschlossen,
Mieterausbauten teilweise noch
in Arbeit

Innert Jahresfrist Vermietungs-
stand von rund 75% erreicht

MINERGIE

 **intershop**

Entwicklung – Bern, Hofweg/Dammweg



Liegenschaft Hofweg umfassend saniert und wieder vermietet

Ausbau Dachgeschoss Dammweg noch in Arbeit

Leerstand von 27% auf 3% reduziert

Entwicklung – Wohlen, Nordstrasse 1



NORD ETNS

Gebäude werden saniert und
mehrmieterfähig gemacht

Sanierung Gewerbehaus ab-
geschlossen

Sanierung Bürohaus und Technik
erfolgt im Jahr 2022

Substanzielle Steigerung der
Sollmiete und Reduktion des
Leerstands erwartet

Neue Darstellung des Portfolios ab 01.01.2022

Um die Transparenz bezüglich des Portfolios zu erhöhen hat Intershop entschieden, ab 2022 Liegenschaften, die neu positioniert oder umgenutzt werden sollen, inskünftig konsequent als Entwicklungsliegenschaften auszuweisen. Der Zeitpunkt der Realisation spielt somit keine Rolle mehr. Die Entwicklungsliegenschaften werden neu wie folgt unterteilt:

- Laufende Umnutzungen und Neupositionierungen
- Umnutzungen und Neupositionierungen in Planung
- Umnutzungen und Neupositionierungen mittel- bis langfristig vorgesehen

Abhängig vom konkreten Entwicklungsstand sollen zu den wesentlichen Objekten ergänzende Informationen offengelegt werden. So zum Beispiel die zukünftige Nutzung oder die Nutzungsidee, Stand des Bauvorhabens oder der Planung, möglicher Realisierungszeitpunkt und allenfalls erwartetes Investitionsvolumen und mögliche Renditen und Erträge.

Zu Entwicklungsliegenschaften umklassierte Objekte

Lehenmattstrasse, Basel



Industriering, Lyss



Rue de l'industrie, Fribourg



World Trade Center, Lausanne



Waldhöhweg, Bern



Media Campus, Zürich



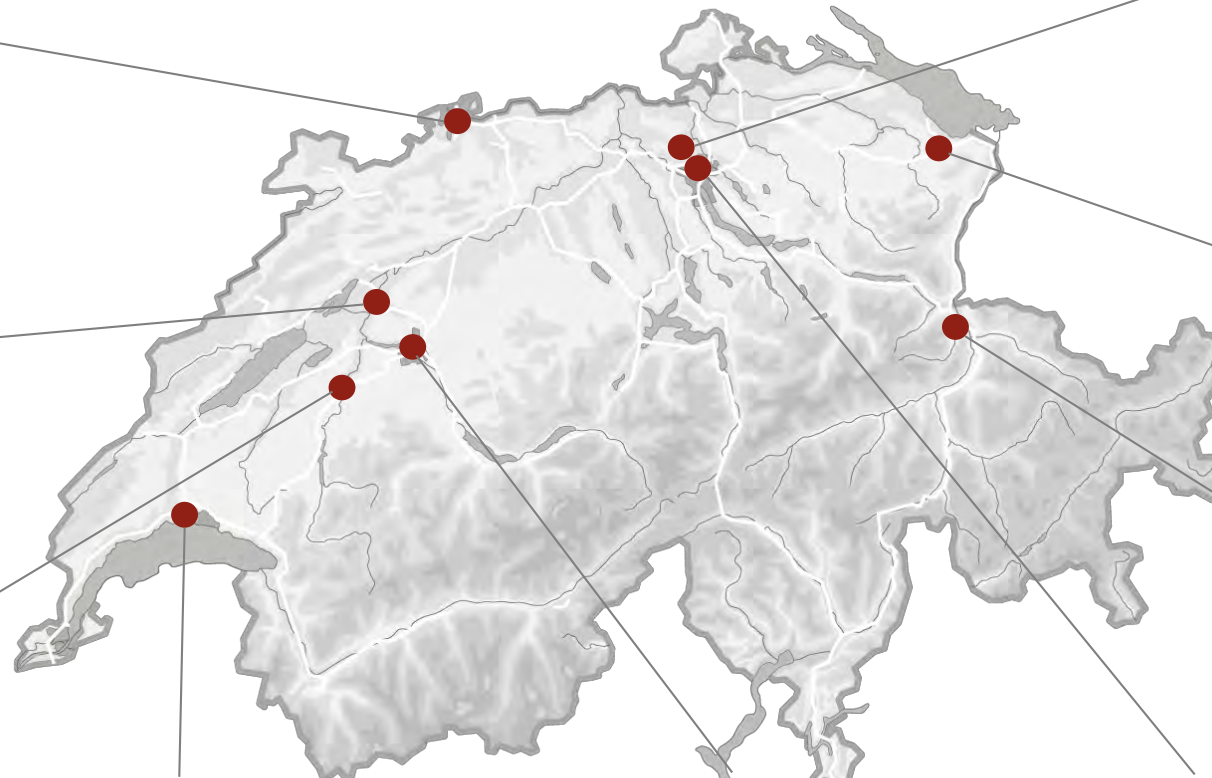
Althardstrasse, Regensdorf



Oststrasse 25+29/31, St. Gallen

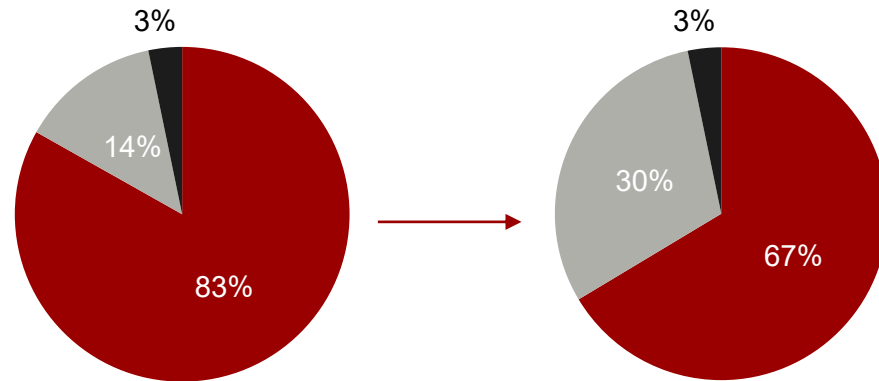


Elestastrasse, Bad Ragaz

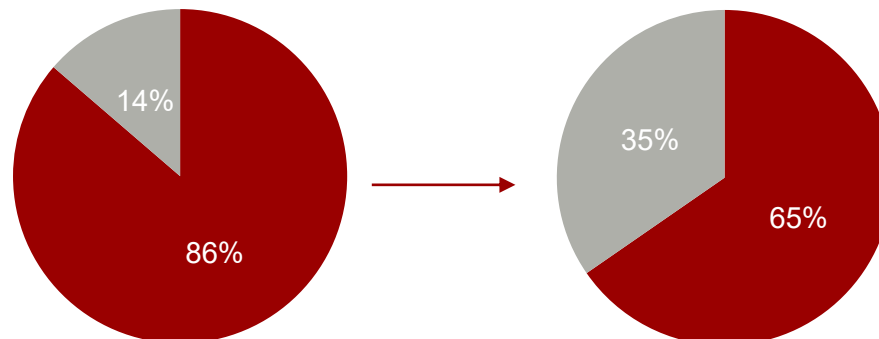


Auswirkungen der neuen Darstellung per 31.12.2021

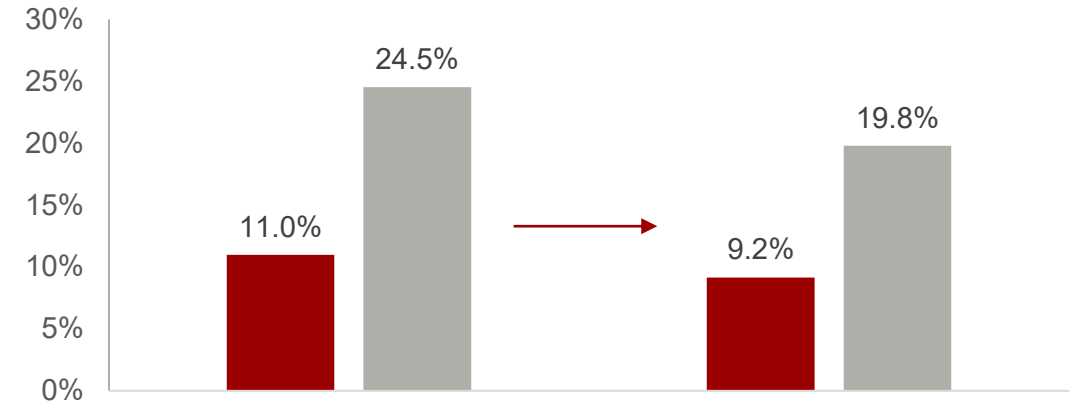
Veränderung Bilanzwert Immobilien



Veränderung Soll-Erträge



Leerstände

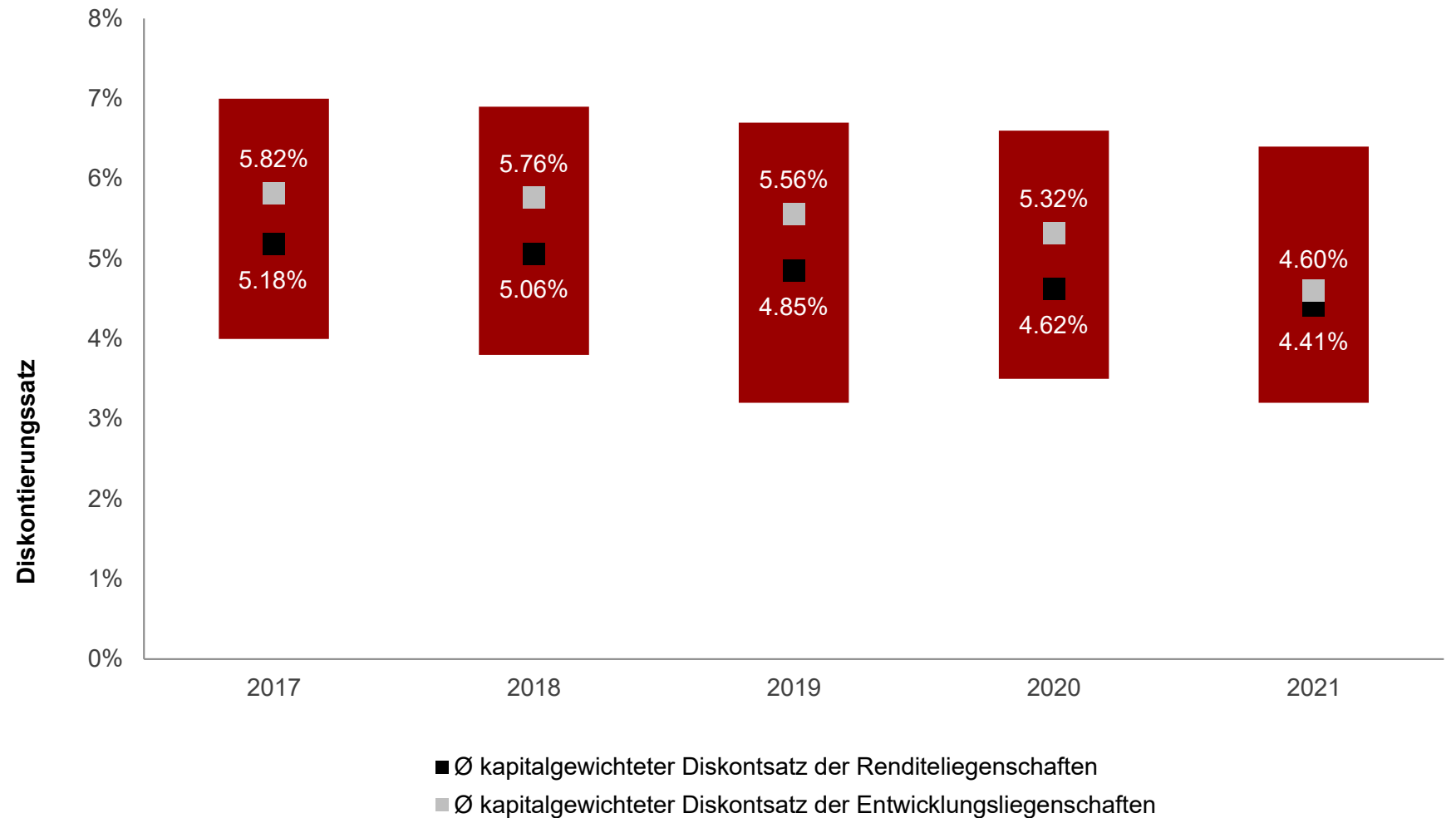


- Renditeliegenschaften
- Entwicklungsliegenschaften
- Promotionsliegenschaften

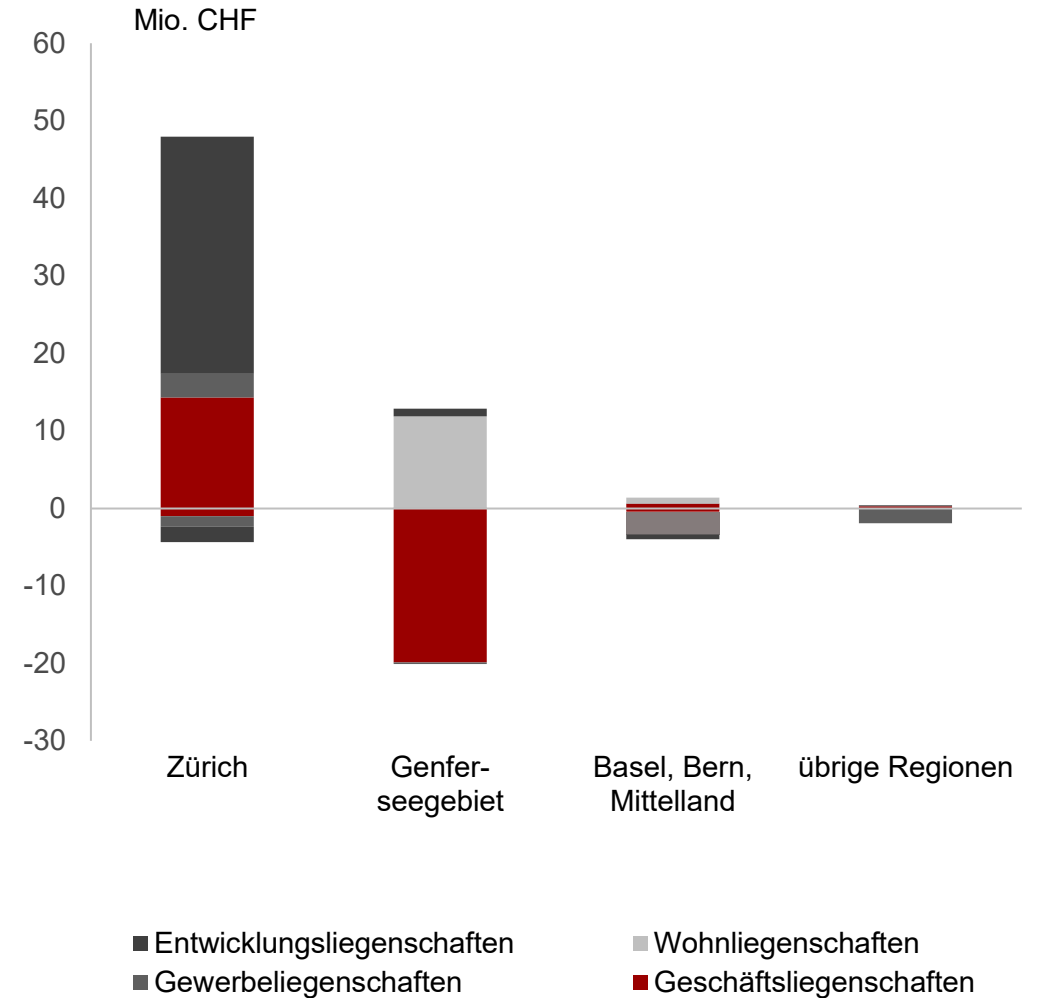
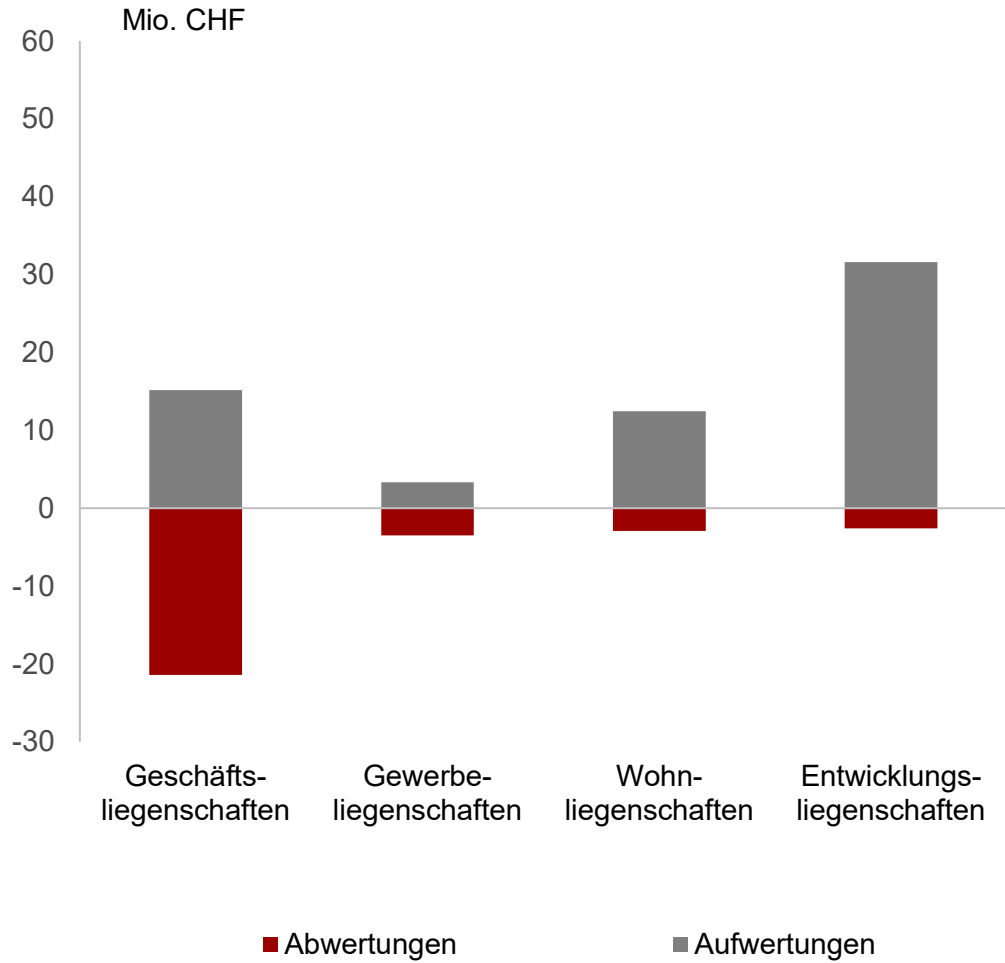
Rückläufiger Liegenschaftsertrag wegen Verkäufen

		2020	2021	Δ
Liegenschaftsertrag	Mio. CHF	79.7	75.1	-5.8%
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	33.4	106.1	
Übriger Erfolg	Mio. CHF	4.2	4.3	
Total betrieblicher Ertrag	Mio. CHF	117.3	185.5	
Liegenschaftsaufwand	Mio. CHF	-9.3	-8.3	-10.8%
Personal- und Administrationsaufwand	Mio. CHF	-13.8	-14.4	
Total betrieblicher Aufwand	Mio. CHF	23.1	22.7	
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	13.4	32.3	
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	107.6	195.1	

Ø der Diskontierungssätze der Renditeliegenschaften um 21 bp gesunken



Unterschiede in der Bewertung nach Liegenschaftsart und Region



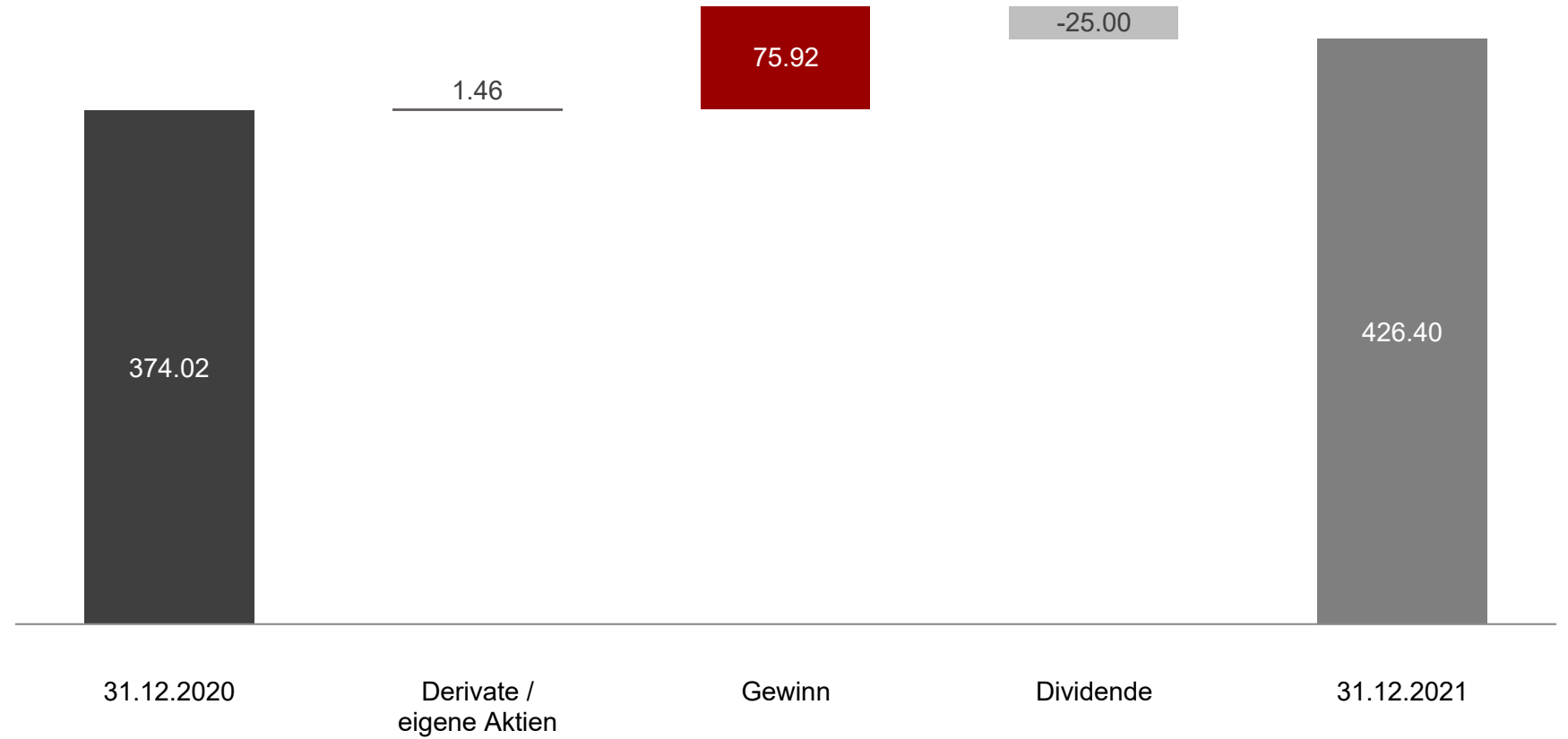
Reingewinn aufgrund höherer Verkaufsgewinne deutlich gestiegen

		2020	2021	Δ
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	107.6	195.1	
Finanzertrag	Mio. CHF	0.1	0.2	
Finanzaufwand	Mio. CHF	-8.9	-8.0	-10.1%
Ertragssteuern	Mio. CHF	-20.4	-43.1	
Reingewinn	Mio. CHF	78.4	144.2	83.9%
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	Mio. CHF	68.5	122.0	85.4%
Gewinn pro Aktie	CHF	41.67	75.92	82.2%
Gewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	CHF	36.44	64.22	76.2%

¹⁾ Unter Berücksichtigung latenter Steuern

Steigerung des NAV um 14.0% trotz hoher Ausschüttung

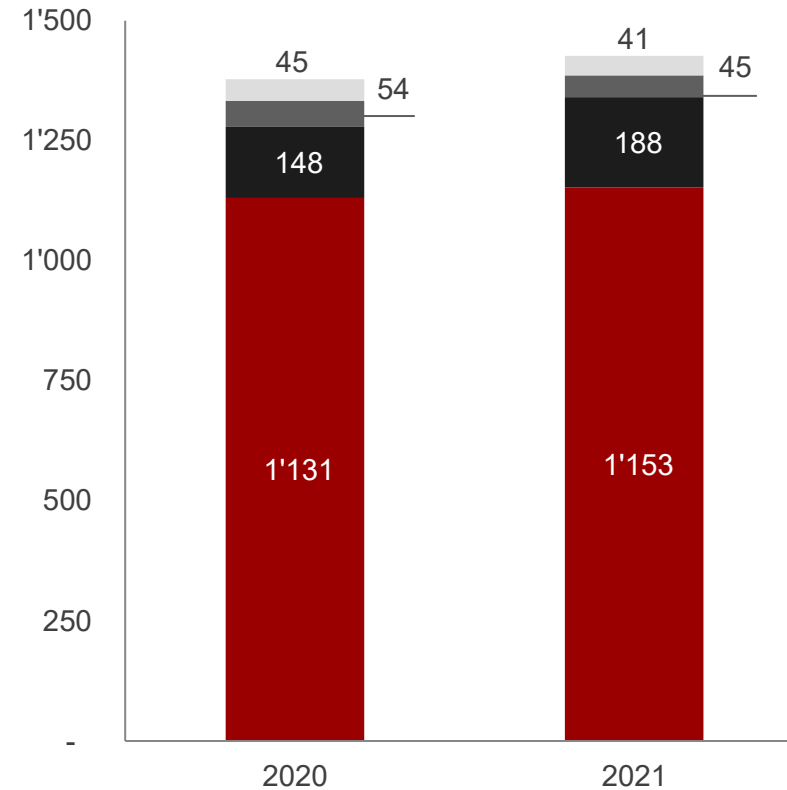
CHF



Stabiles Portfolio und weitere Reduktion der Verschuldung

Mio. CHF

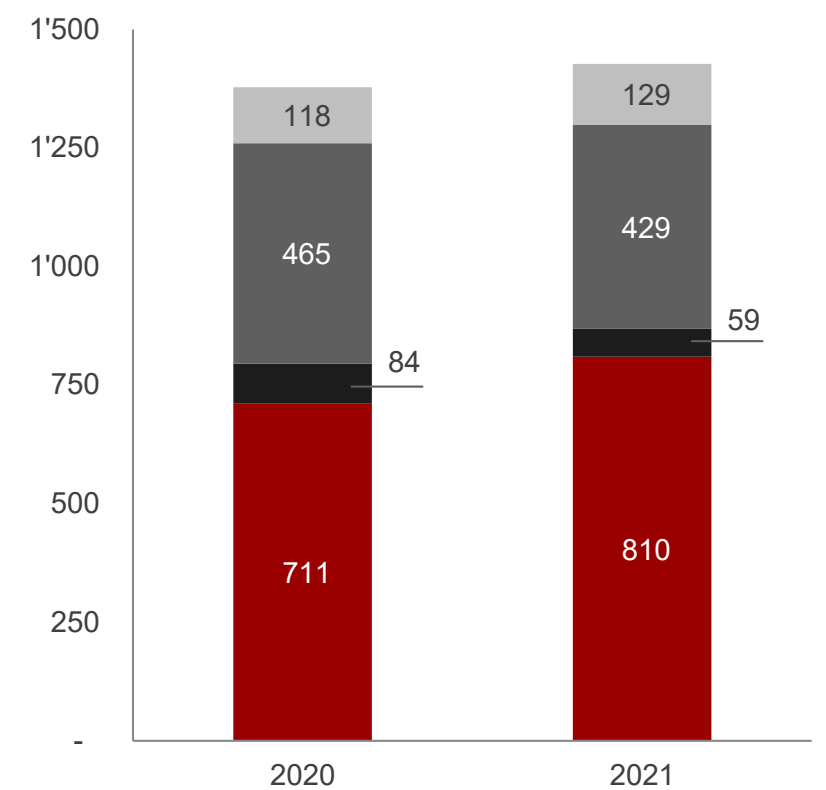
Aktiven



- Liquidität und übrige Aktiven
- Promotionsliegenschaften
- Entwicklungsliegenschaften
- Renditeliegenschaften

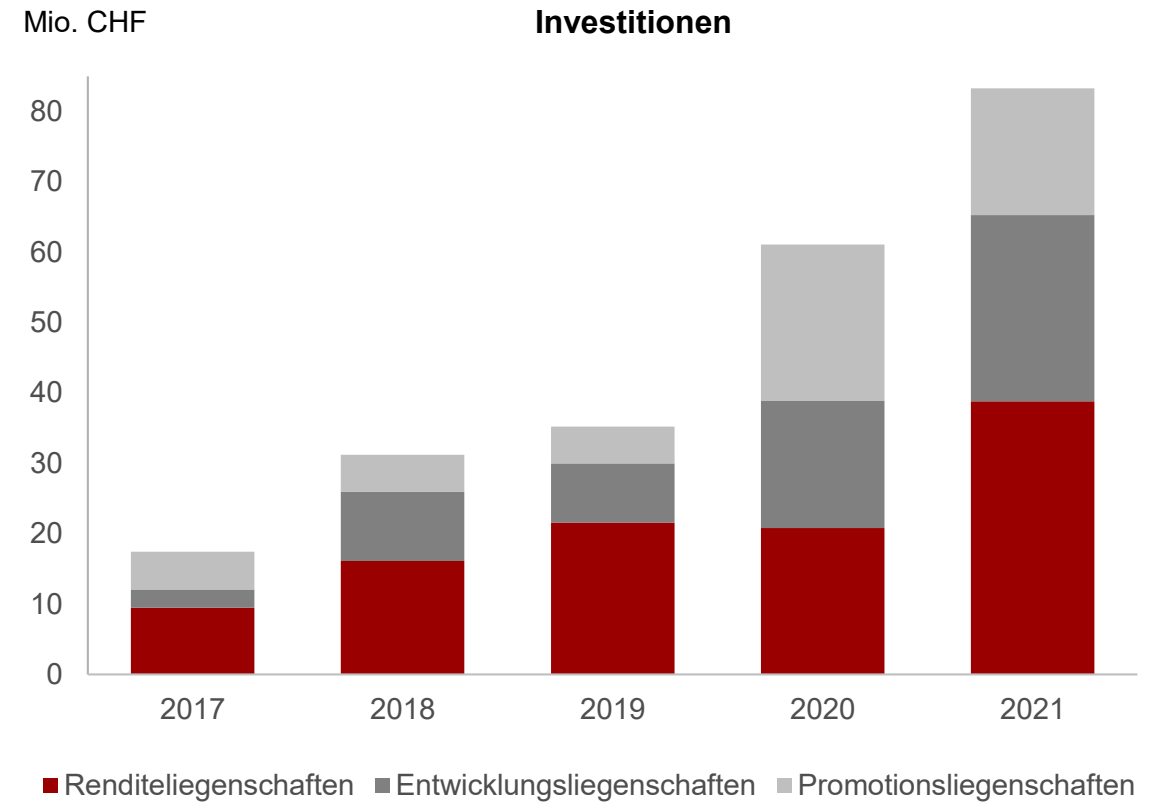
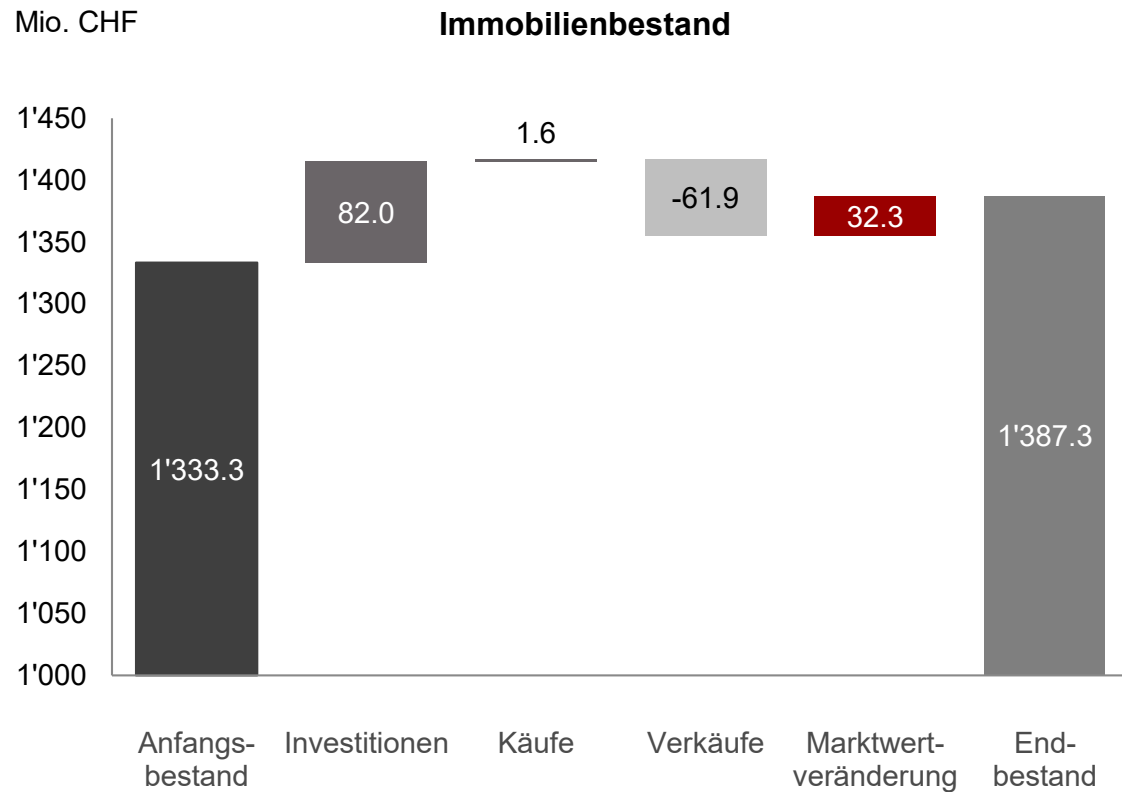
Mio. CHF

Passiven



- Rückstellungen und latente Steuerverbindlichkeiten
- Finanzverbindlichkeiten
- übrige Verbindlichkeiten
- Eigenkapital

Immobilienbestand erhöht sich durch Investitionen und Marktwertveränderung



Geplante Investitionen mit bedeutendem Mehrwertpotential

CHF

Renditeliegenschaften

- Basel, «Albanteich-Promenade»
- Bern, Hofweg/Dammweg
- Lausanne, «WTC»
- Zürich, «Media Campus»



Gesamtinvestitionen

- 70 - 80 Mio.
- 4 Mio.
- 55 - 60 Mio.
- > 100 Mio.

Entwicklungsliegenschaften

- Pfäffikon SZ, Talstrasse 35-37
- Oberwinterthur-Neuhegi, «Stadler»
- Wädenswil, «AuPark»
- Wohlen, Nordstrasse 1
- Vernier, Chemin de l'Emeraude



- 14 Mio.
- 15 Mio.
- > 100 Mio.
- 10 Mio.
- 35 Mio.

Promotionsliegenschaften

- Baden, «Römerstrasse»



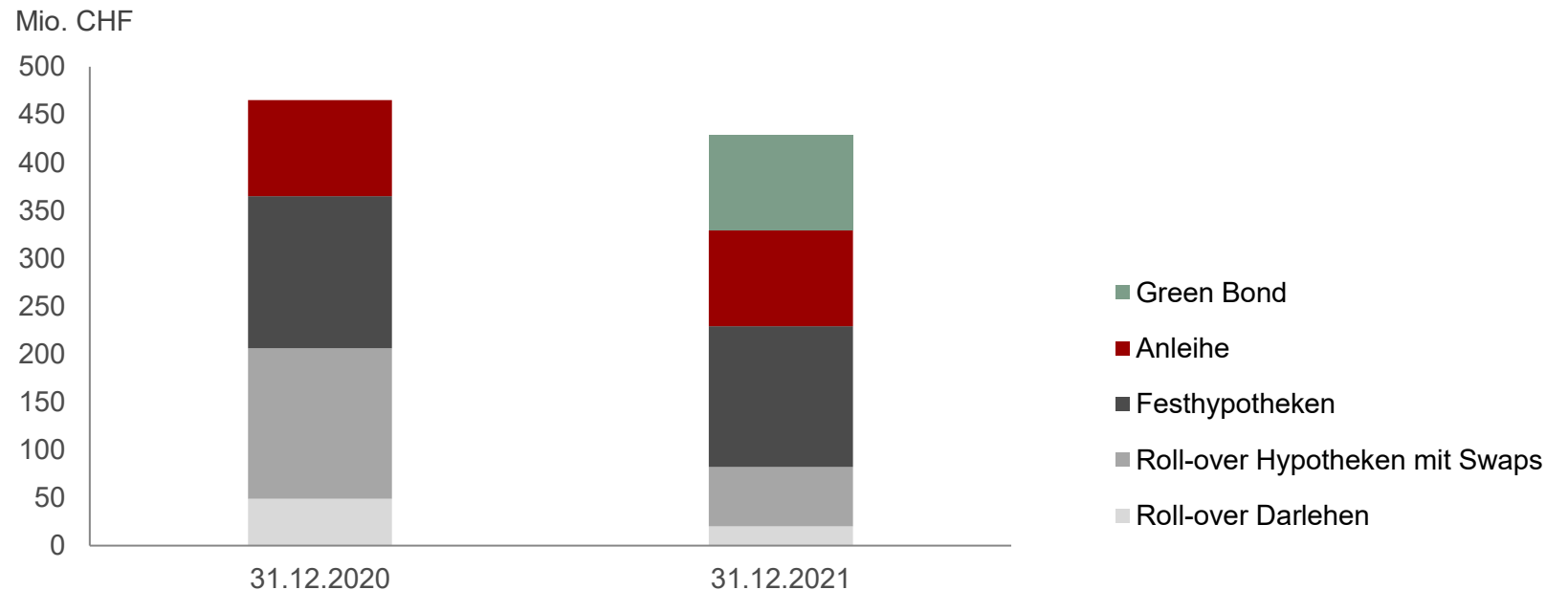
- 60 - 70 Mio.

2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029

Yverdon, «Avenue des Sports», und St. Gallen, Oststrasse, noch nicht berücksichtigt
Sämtliche Angaben sind indikativ und hängen u.a. vom Zeitpunkt des Erhalts einer rechtsgültigen Baubewilligung ab

Starke Eigenkapitalbasis mit Eigenkapitalquote von 56.8%

		31.12.2020	31.12.2021
EK-Quote		51.6%	56.8%
Loan-to-value (LTV)		34.9%	31.0%
Verzinsliches Fremdkapital	Mio. CHF	465	429

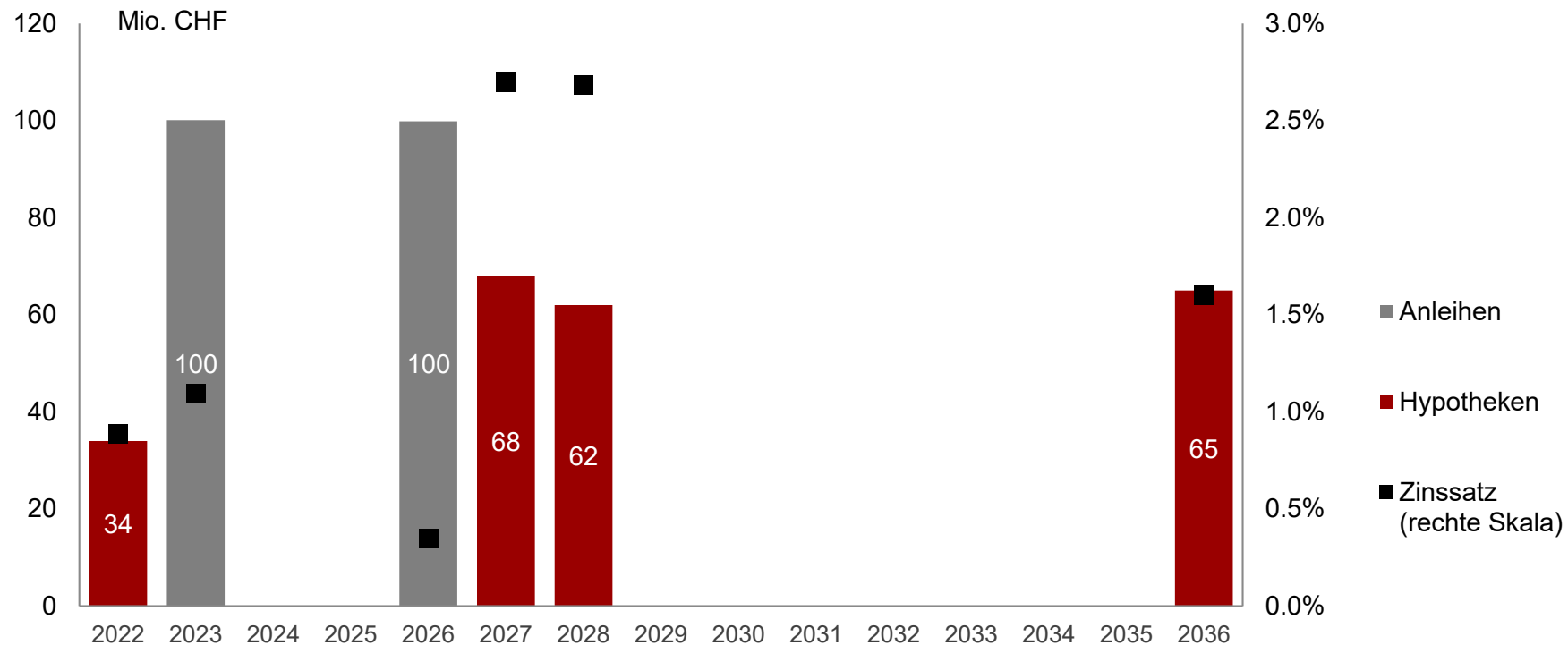


Nicht genutzte Kreditlinien
von CHF 321 Mio.

Nicht belehnte Liegenschaften
von CHF 1 Mrd.

Alle Covenants eingehalten

Ø Zinssatz um 41 Basispunkte gesunken



inkl. Anschlussfinanzierungen

Ø Zinssatz am Bilanzstichtag

2020

2021

1.88%

1.47%

Ø Zinsbindungsdauer

Jahre

4.8

5.4

Zinssätze berücksichtigen Effekt aus negativen Zinsen

Dritter Nachhaltigkeitsbericht nach GRI



KERNTHEMEN DER NACHHALTIGKEIT 2021

WIRTSCHAFT

Dividende aus Gewinn ohne Bewertungsveränderung erwirtschaftet

UMWELT

Umsetzung und Planung der laufenden und zukünftigen Entwicklungsprojekte mit Fokus auf Energie und CO₂-Emissionen

SOZIALES

Pandemie: Mietzinserrlasse von CHF 0.3 Mio. für stark-betroffene Mieter
Hohe Zufriedenheit der Mitarbeitenden



Erhöhung der CO₂-Emissionen pro m² wegen grösserem Wärmebedarf

Umweltdaten*		2020	2021	in %
Stromintensität	kwh/m ²	15.8	14.9	-5.8%
Wärmeintensität	kwh/m ²	93.0	103.3	11.1%
CO ₂ -Intensität	kCO ₂ e/m ²	21.6	23	10.1%
Wasserintensität	m ³ /m ²	0.53	0.55	4%
Anteil erneuerbare Energie (like-for-like)				
Strom	in %	91%	91%	
Wärme	in %	10%	11%	

* Basis: 85% der Renditeliegenschaften, like-for-like



D+

letzter Update: Mai 2021




BBB

letzter Update: November 2021





Nachhaltigkeitsaspekte fliessen in Projekte ein





Abgeschlossene Projekte bei Renditeliegenschaften

Liegenschaft	Projekt	Energieerzeugung	Zertifikat
Genf, Rue de Lausanne 42 + 44	Aufstockung und Revitalisierung	Luftwärmepumpe und Photovoltaik	 SNBS Gold ¹⁾
Winterthur, Fabrikstrasse 2	Neubau Montagehalle	Fernwärme und Photovoltaik	-

Laufende Projekte bei Renditeliegenschaften

Basel, Redingstrasse 10/12 + 20/22	Hochhausanbau und Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	 SNBS
Lausanne, World Trade Center	Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	 SNBS

Laufende Projekte bei Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften

Baden, Römerstrasse	Erstellung Eigentumswohnungen	Fernwärme und Photovoltaik	 MINERGIE [®]
Pfäffikon, Talstrasse 35-37	Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	 MINERGIE [®]
Au, AuPark	Erstellung Eigentums-, Mietwohnungen und Quartiersversorgung	Wärmepumpe mit Erdsonde und Photovoltaik	 SNBS
Wohlen, Nordstrasse 1	Revitalisierung	noch offen	-
Vernier, Chemin de l'Emeraude 10, 22, 24	Erstellung Gewerbeliegenschaft	Luftwärmepumpe und Photovoltaik	 MINERGIE [®]

Highlights aus finanzieller Sicht

17.0%

**Eigenkapitalrendite ohne
Bewertungsveränderungen**

20.1%
Eigenkapitalrendite mit
Bewertungsveränderungen

4.9%

Nettorendite

Wesentliches Element
für die Ausschüttung

4.1%

Dividendenrendite

Basis: Dividende 2021
von CHF 25 pro Aktie

56.8%

Eigenkapitalquote

31% LTV

1.47%

**Durchschnittlicher Zinssatz
der Finanzverbindlichkeiten**

durchschnittliche Zinsbindung
5.4 Jahre

3.6%

**Total Return
2021**

Ausblick 2022

Ohne unerwartete externe Einflüsse sollte der Mietertrag im tiefen einstelligen Prozentbereich ansteigen

Leerstandsquote der Renditeliegenschaften auf Jahresfrist bei gut 10% erwartet

Aus dem Teilverkauf des Promotionsprojekts «Römerstrasse» in Baden sollte ein Erfolgsbeitrag im höheren einstelligen Millionenbereich resultieren

Der Transaktionsmarkt wird weiterhin genau verfolgt und attraktive Opportunitäten für Verkäufe oder Akquisitionen mit Mehrwertpotenzial werden wahrgenommen

Finanzaufwand auf tieferem Niveau leicht rückläufig

Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften nicht prognostizierbar

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

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

59. ordentliche Generalversammlung

Ausgewählte Traktanden

Ausschüttungsantrag: CHF 25.00 pro Aktie

Wiederwahl von Ernst Schaufelberger und Kurt Ritz in den Verwaltungsrat und den Vergütungsausschuss

Zuwahl von Dr. Christoph Nater in den Verwaltungsrat und in den Vergütungsausschuss



Ernst Schaufelberger



Kurt Ritz



Dr. Christoph Nater

Neuwahl von Ernst Schaufelberger als Präsident

Unveränderte maximale Entschädigungen für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung beantragt

Wiederwahl PwC als Revisionsstelle



**Donnerstag,
31. März 2022**



16.00 Uhr



Cigarettenfabrik/
Eventhalle 268



Sihlquai 268
8005 Zürich

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Visualisierung Titelbild
Nighthurse Images AG

Bilder «Gellertrasse» Basel
© Maris Mezulis, Basel