

**Präsentation des
Halbjahresergebnisses
der Intershop Holding AG**

2021



Das erste Semester im Überblick

Reingewinn stieg um 20% auf CHF 40.9 Mio. an

Erwartungsgemässer Rückgang des Mietertrags um knapp 6% auf CHF 37.3 Mio.

Verkaufserfolg aus «Gellertstrasse» von knapp CHF 14 Mio., gesamthaft CHF 17.7 Mio.

Trotz Prüfung diverser Angebote erneut keine Akquisition

Planmässige Fortschritte bei Bauprojekten und Planungen

Leichter Anstieg der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften von 11.3% auf 11.8%

Erfolgreiche Platzierung eines Green Bonds in der Höhe von CHF 100 Mio.

Wichtige Kennzahlen

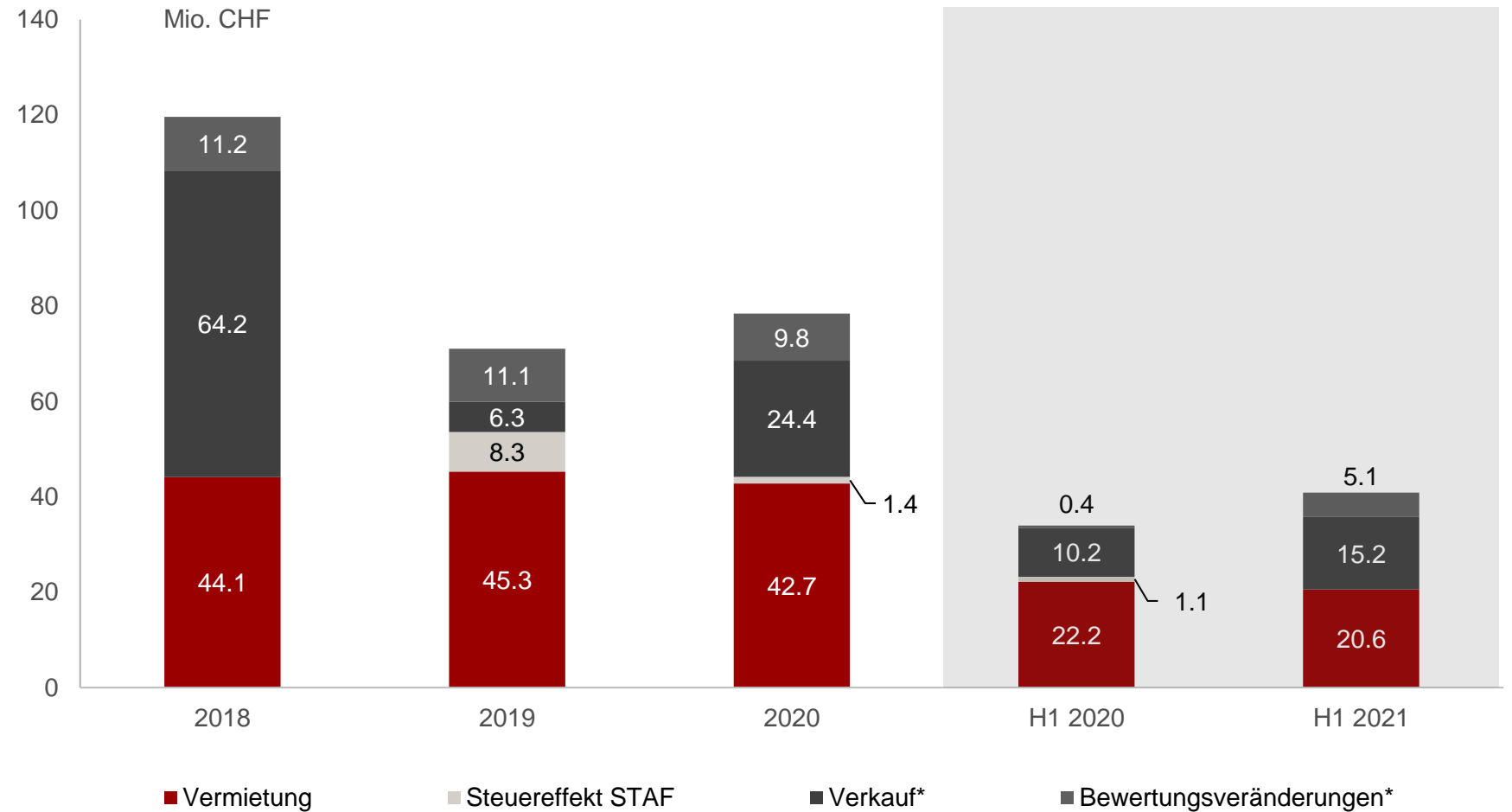
		30.06.2020	30.06.2021	Δ
Reingewinn	Mio. CHF	33.9	40.9	+20.6%
Reingewinn pro Aktie	CHF	18.06	21.51	+19.1%
Reingewinn pro Aktie (exkl. Bewertungsveränderungen)	CHF	17.82	18.82	+5.6%
Eigenkapital ¹⁾	Mio. CHF	710.6	705.9	-0.7%
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ¹⁾	CHF	374.02	371.52	-0.7%
Eigenkapitalrendite		10.3%	11.6%	+12.6%
Bruttorendite ^{1) 2)}		6.0%	5.7%	-5.0%
Nettorendite ^{1) 2)}		5.2%	4.9%	-5.8%
Leerstandsquote ^{1) 2)}		11.3%	11.8%	+4.4%

¹⁾ Angaben per 31.12.2020 und per 30.06.2021

²⁾ Angaben beziehen sich auf Renditeigenschaften am Bilanzstichtag



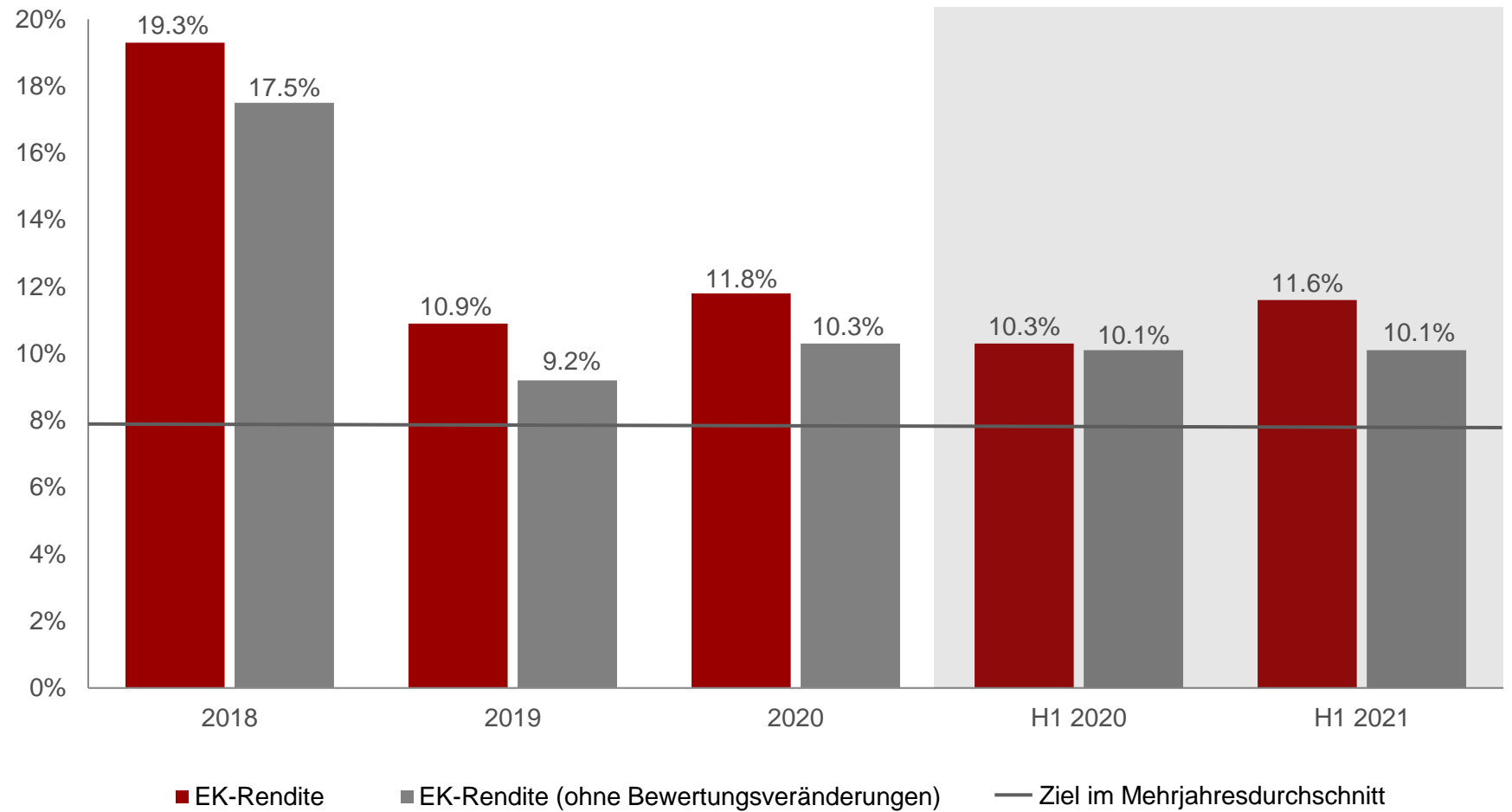
Reingewinn 1. Semester entspricht 86% der Dividendensumme



* Latenter Steueraufwand anhand des effektiven Steuersatzes je Liegenschaft



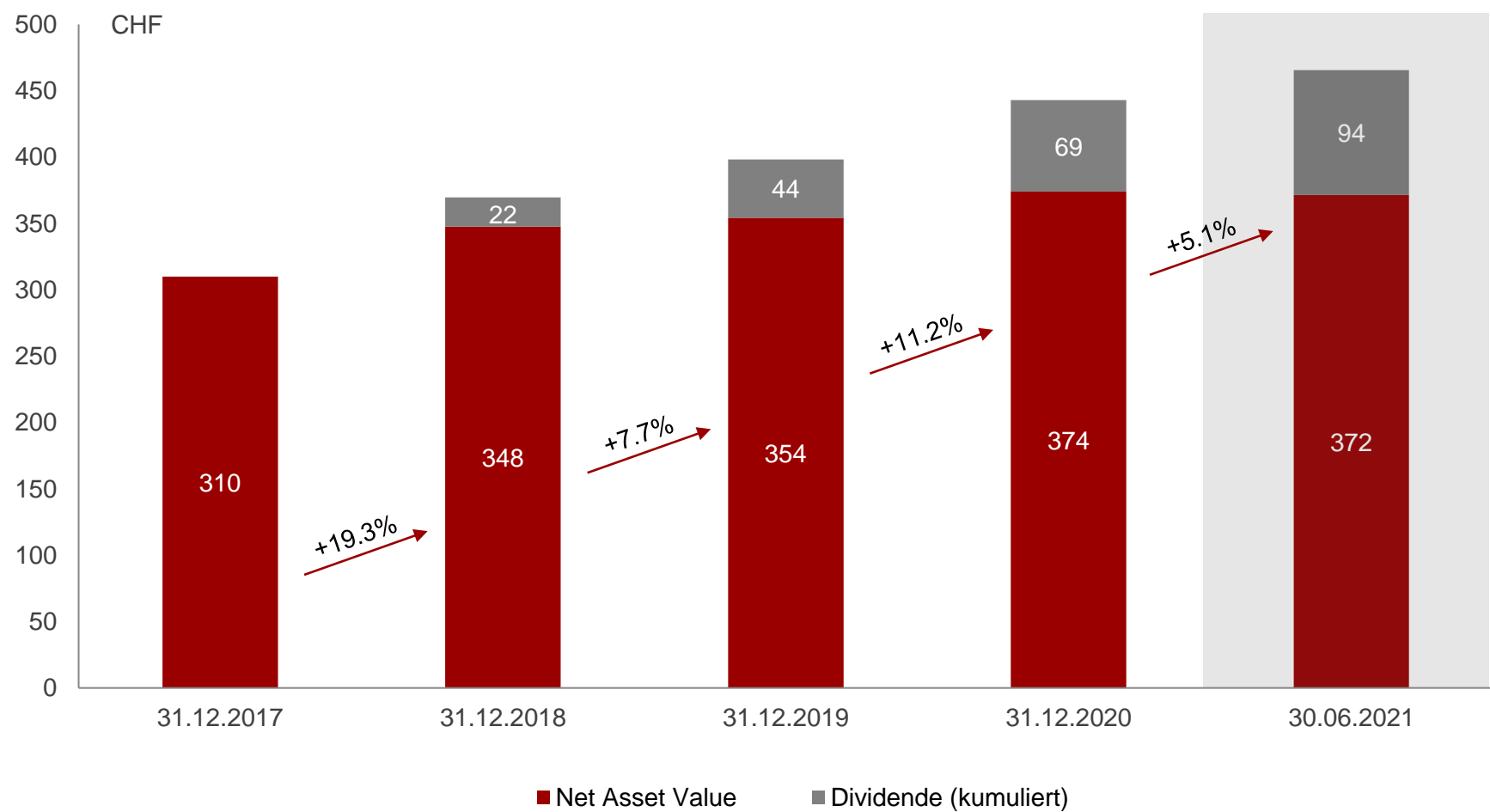
Unverändert attraktive Eigenkapitalrentabilität



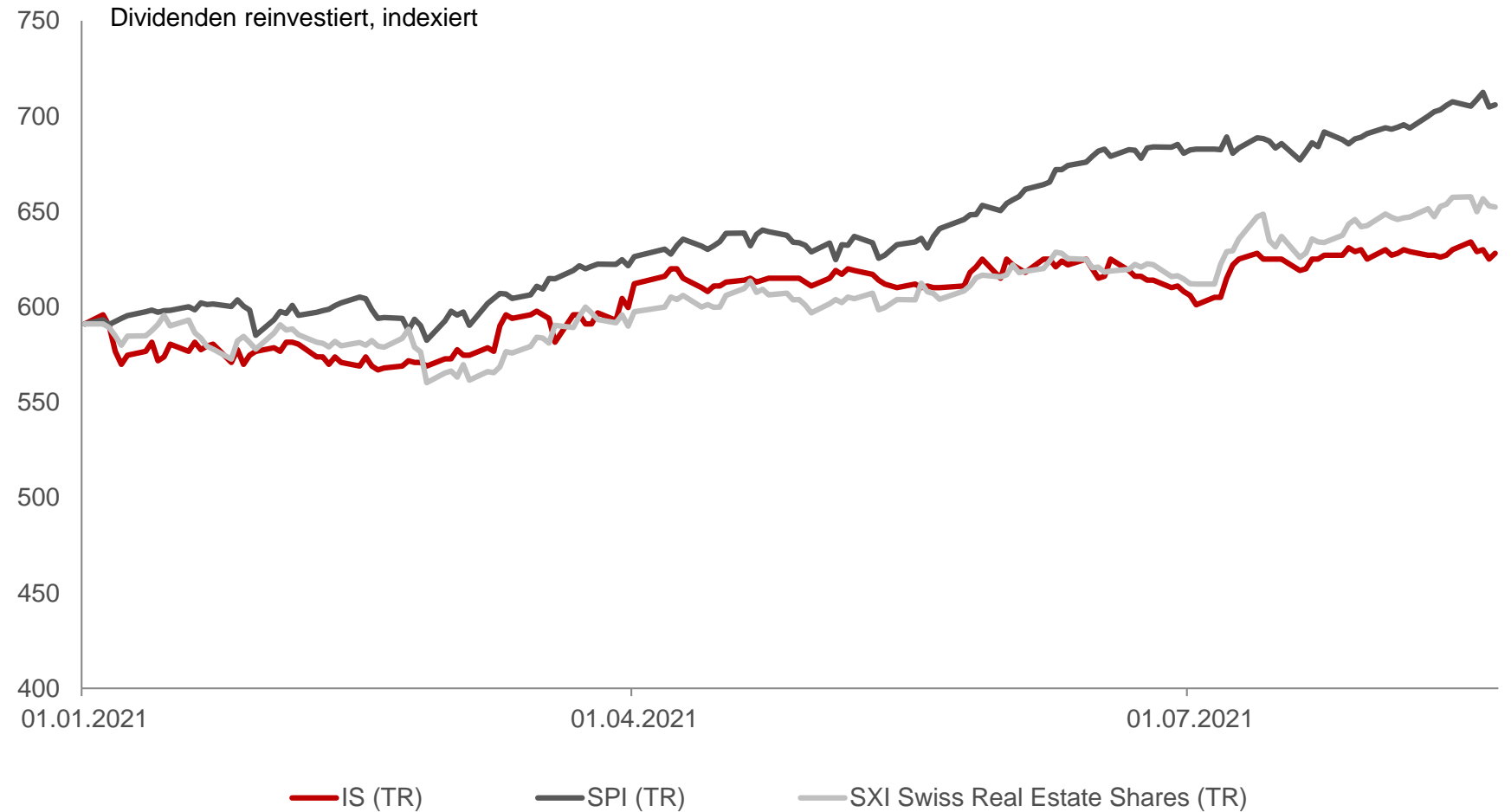


Innerer Wert der Intershop-Aktie zuzüglich Dividende stieg innerhalb von 3.5 Jahren um 50%

Anhaltendes Wachstum des Net Asset Values

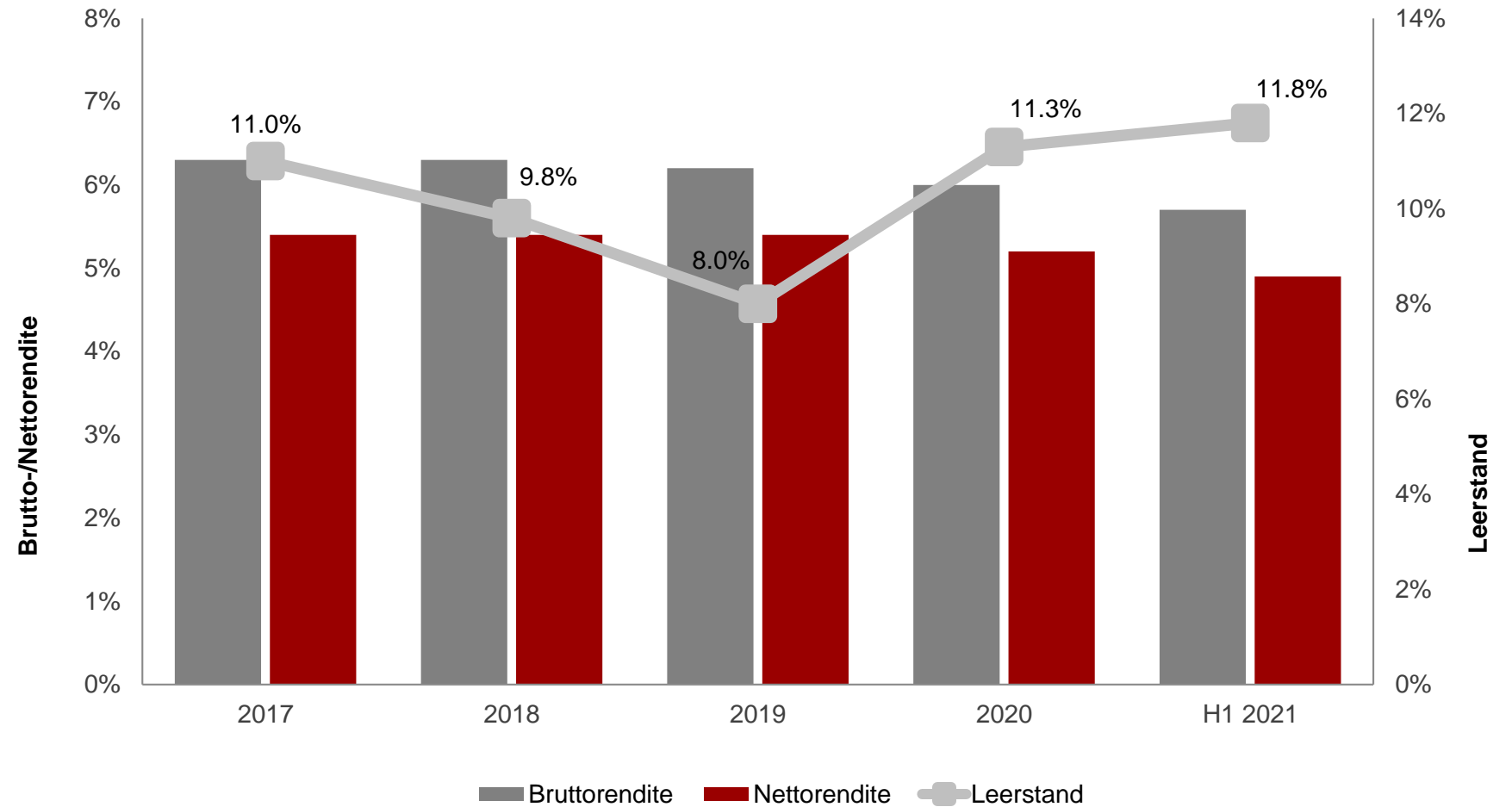


Aktienentwicklung im 1. Semester



Mit einem Total Return von 2.9% liegt die Performance der Intershop-Aktie 1.1% unter dem Referenz-Index

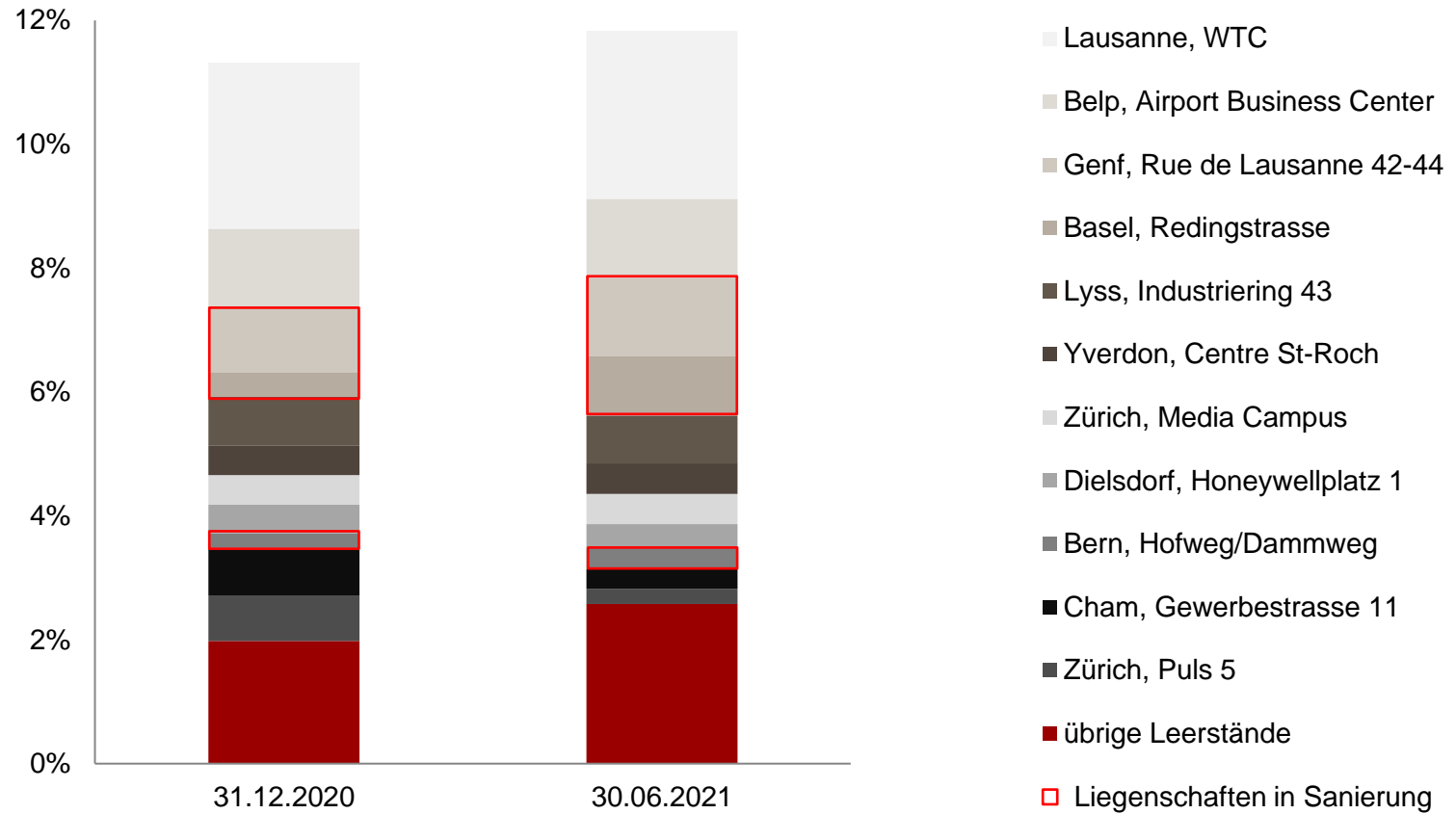
Renditeliegenschaften mit attraktiver Rentabilität



Immobilienportfolio mit 5.7% (brutto) und 4.9% (netto) trotz Covid-19 Einfluss unverändert renditestark



Leichter Anstieg der Leerstandsquote wegen Sanierungsarbeiten



Verkauf – Basel «Gellertstrasse»



GELLERTSTRASSE

151 157 163

Erstellung von 30 Eigentumswohnungen im 2. Quartal 2021 nach zweijähriger Bauphase abgeschlossen

Verkaufserlös von knapp CHF 41 Mio. und Gewinn von CHF 13.7 Mio.

Am Bilanzstichtag noch 11 Parkplätze im Eigenbestand

Entwicklung – Baden, Römerstrasse 36 - 36c



R

RÖMER
STRASSE

BADEN

Baustart für die 78 Wohnungen
im Stockwerkeigentum Anfang
2020

Der Verkauf aller Wohnungen
ist öffentlich beurkundet

Bauvollendung Ende 2022
erwartet

MINERGIE

 **intershop**

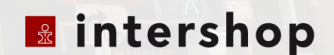
Entwicklung – Genf, Rue de Lausanne 42 + 44



Nachhaltige Sanierung sowie
Aufstockung um drei Etagen
im Juni 2021 abgeschlossen

Hohe Nachfrage nach den 14
neu erstellten Wohnungen

Einige Altwohnungen werden
voraussichtlich im 2. Semester
2021 saniert



TALSTRASSE 35
PFÄFFIKON SZ 37

Entwicklung – Pfäffikon SZ, Talstrasse 35-37

Gebäude nachhaltig saniert
und mehrmieterfähig gemacht

Grundausbau Anfang 2021
abgeschlossen. Mieterspezifische
Ausbauten in Abhängigkeit
von Vertragsunterzeichnungen

Vermietungsstand 30.06.2021
27%; zwischenzeitlich über 50%

MINERGIE

intershop



Entwicklung – Industriepark Oberwinterthur – Neuhegi

STADLER



Baustart für Montagehalle im August 2020

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

Die Bauvollendung wird Ende 2021 erwartet

Entwicklung – Basel «Albanteich-Promenade»



ALBANTEICH-PROMENADE

Baustart im Herbst 2020

Bestehende Hochhäuser werden nachhaltig saniert und 64 neue Wohnungen erstellt

Deutlicher Anstieg der Leerstandsquote auf 24%

Bauvollendung Ende 2022 erwartet



Entwicklung – Au-Wädenswil «AuPark»



Rechtskraft des Gestaltungsplans im Juli 2020 eingetreten

Baugesuch Anfang Juli 2021 publiziert

Baubewilligung im Herbst 2021 erwartet

Frühestmöglicher Baubeginn im Jahr 2022



Rückläufiger Ertrag wegen Verkäufen und Entwicklungsprojekten

		30.06.2020	30.06.2021	Δ
Liegenschaftsertrag	Mio. CHF	39.5	37.3	-5.6%
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	14.5	17.7	
Übriger Erfolg	Mio. CHF	2.1	2.0	
Total betrieblicher Ertrag	Mio. CHF	56.1	57.0	
Liegenschaftsaufwand	Mio. CHF	4.2	3.8	-9.5%
Personal- und Administrationsaufwand	Mio. CHF	6.7	7.0	
Total betrieblicher Aufwand	Mio. CHF	10.9	10.8	
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	0.9	6.2	
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	46.1	52.4	

Corona-Effekt auf Ertrag im ersten Semester CHF 0.4 Mio.

Portfolio mit 7% Detailhandel und Gastronomie nicht stark exponiert

Partnerschaftliche Lösungen mit Mietern wurden umgesetzt

Mietzinsstundungen oder Mietzinsermasse - abhängig von der Dauer und Schwere der Einschränkungen – auch 2021

Effekt auf Ertrag

Mietzinsermasse von CHF 0.4 Mio. im ersten Semester

Effekt der bereits getroffenen Vereinbarungen für das zweite Semester von ca. CHF 0.2 Mio.

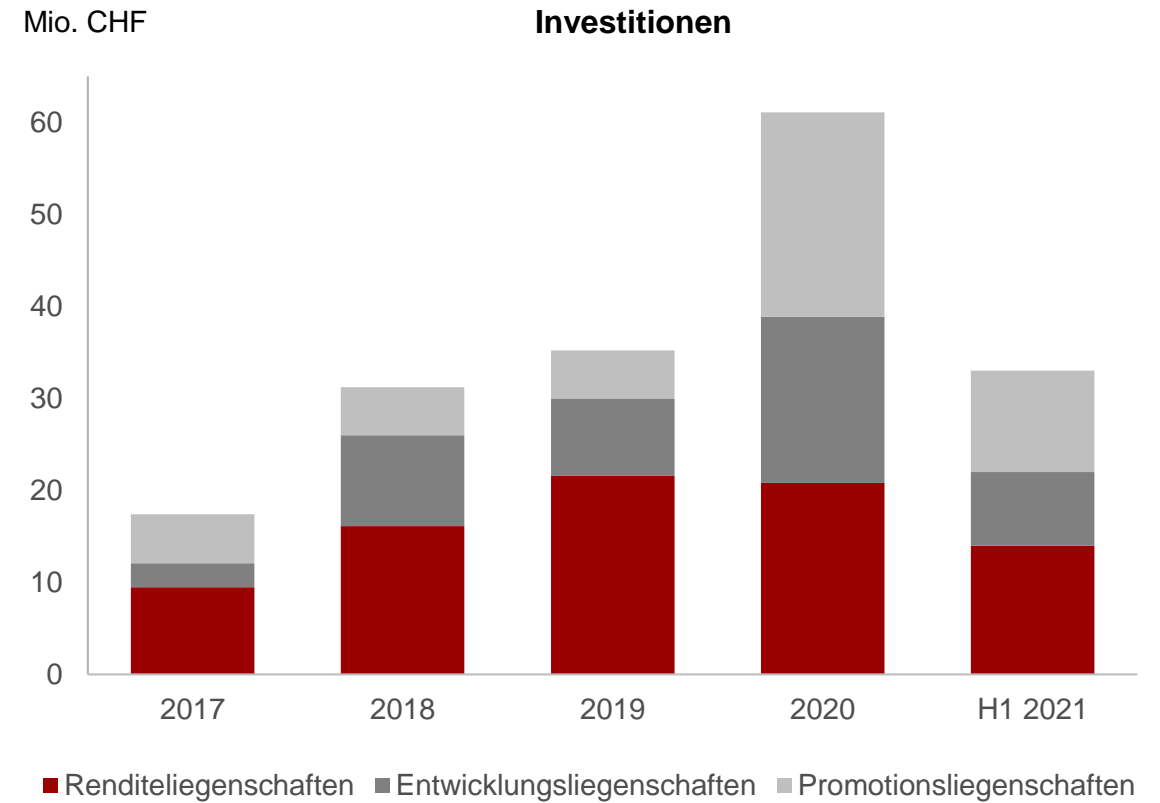
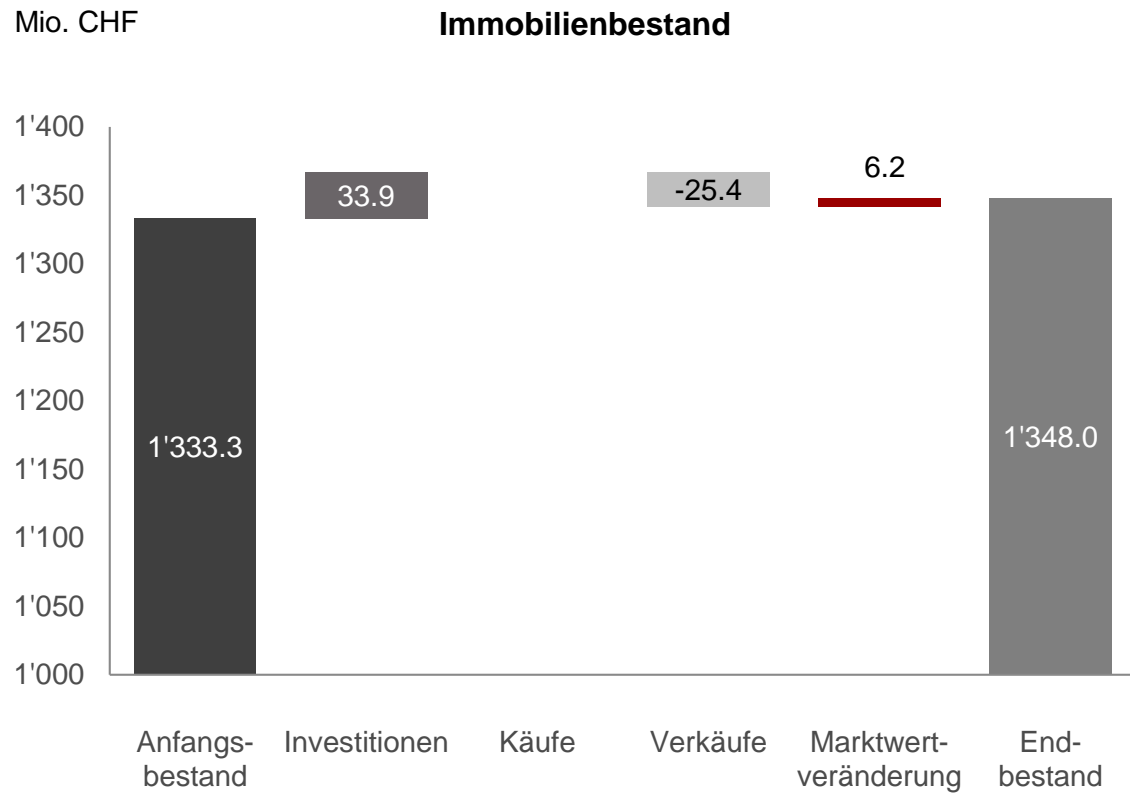
Mietzinsermasse 2020 von CHF 1.2 Mio.

Reingewinn um 21% gestiegen

		30.06.2020	30.06.2021	Δ
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	46.1	52.4	
Finanzertrag	Mio. CHF	0.1	0.1	
Finanzaufwand	Mio. CHF	-4.5	-4.2	-6.7%
Ertragssteuern	Mio. CHF	-7.7	-7.3	
Reingewinn	Mio. CHF	33.9	40.9	+20.6%
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	Mio. CHF	33.2	35.8	
Gewinn pro Aktie	CHF	18.06	21.51	
Gewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	CHF	17.82	18.82	

¹⁾ Unter Berücksichtigung latenter Steuern

Immobilienbestand erhöht sich durch Investitionen



Emission 0.3% CHF 100 Mio. Green Bond 2021 - 2026

Ziel: Finanzierung der Investitionen in nachhaltige Projekte

- Basis:
- Green Bond Framework vom April 2021
 - Überprüfung mit 2nd Party Opinion durch ISS ESG



Nachhaltigkeitsratings



D+







letzter Update: Mai 2021



BBB

letzter Update: Juli 2021

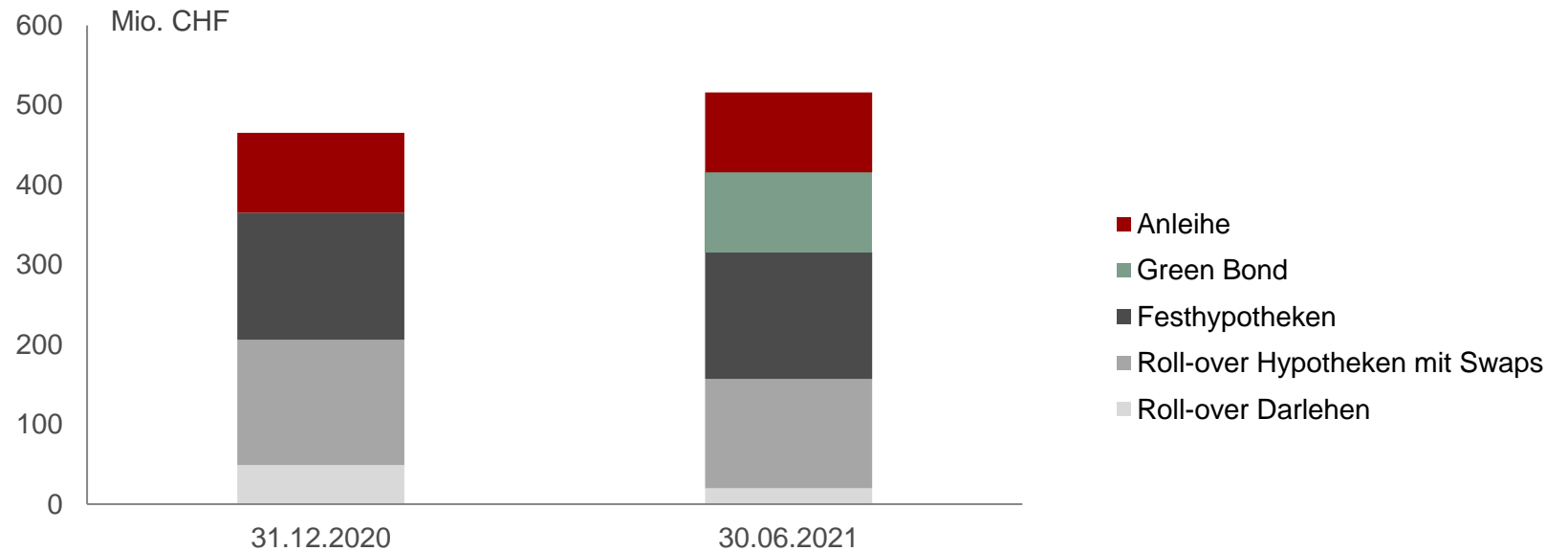
Green Bond Framework: Beispiele von aktuellen qualifizierten Projekten

Renditeliegenschaften	Projekt	Energieerzeugung	Zertifikat
Genf, Rue de Lausanne 42-44	Aufstockung und Revitalisierung	Luftwärmepumpe und Photovoltaik	 SNBS
Basel, Redingstrasse 10/12 + 20/22	Hochhausanbau und Revitalisierung	Fernwärme	 SNBS
Lausanne, World Trade Center	Revitalisierung	voraussichtlich Fernwärme	 SNBS
Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften			
Pfäffikon, Talstrasse 35-37	Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	 MINERGIE®
Baden, Römerstrasse	Erstellung Eigentumswohnungen	Fernwärme und Photovoltaik	 MINERGIE®
Winterthur, Fabrikstrasse	Neubau Produktionshalle	Fernwärme und Photovoltaik	keines*
Au-Wädenswil, AuPark	Erstellung Wohnüberbauung und Quartiersversorgung	Wärmepumpe mit Erdsonde oder Seewasser und Photovoltaik	 SNBS

* Für die Produktionshalle wird kein Zertifikat angestrebt, da kein geeignetes Zertifikat für industrielle Gebäude existiert

Solide Eigenkapitalbasis mit Eigenkapitalquote von über 50%

		31.12.2020	30.06.2021
EK-Quote		51.6%	50.2%
Loan-to-value (LTV)		34.9%	38.3%
Verzinsliches Fremdkapital	Mio. CHF	465	516



Nicht genutzte Kreditlinien
von CHF 227 Mio.

Nicht belehnte Liegenschaften
von CHF 685 Mio.

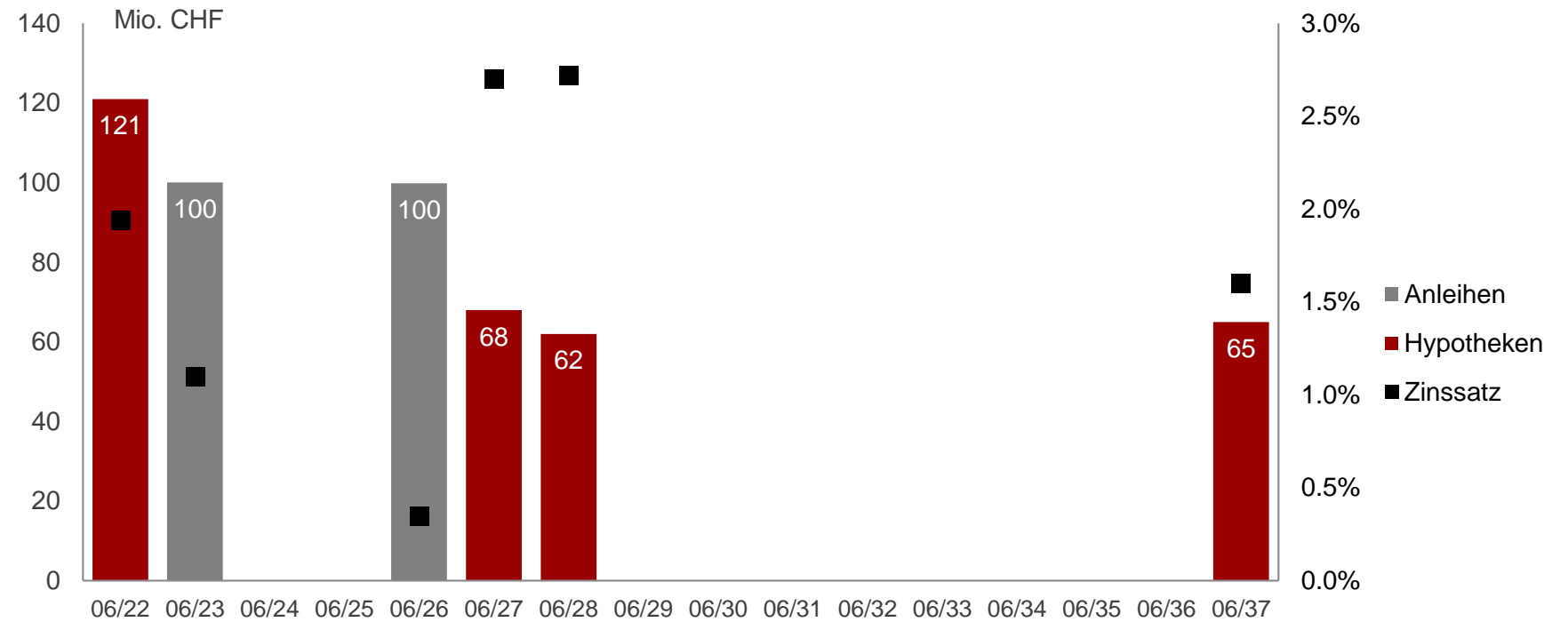
Alle Covenants eingehalten

Ratings

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



Ø Zinssatz um 26 Basispunkte gesenkt



inkl. Anschlussfinanzierungen

Ø Zinssatz am Bilanzstichtag

Ø Zinsbindungsdauer

Jahre

31.12.2020

1.88%

4.8

30.06.2021

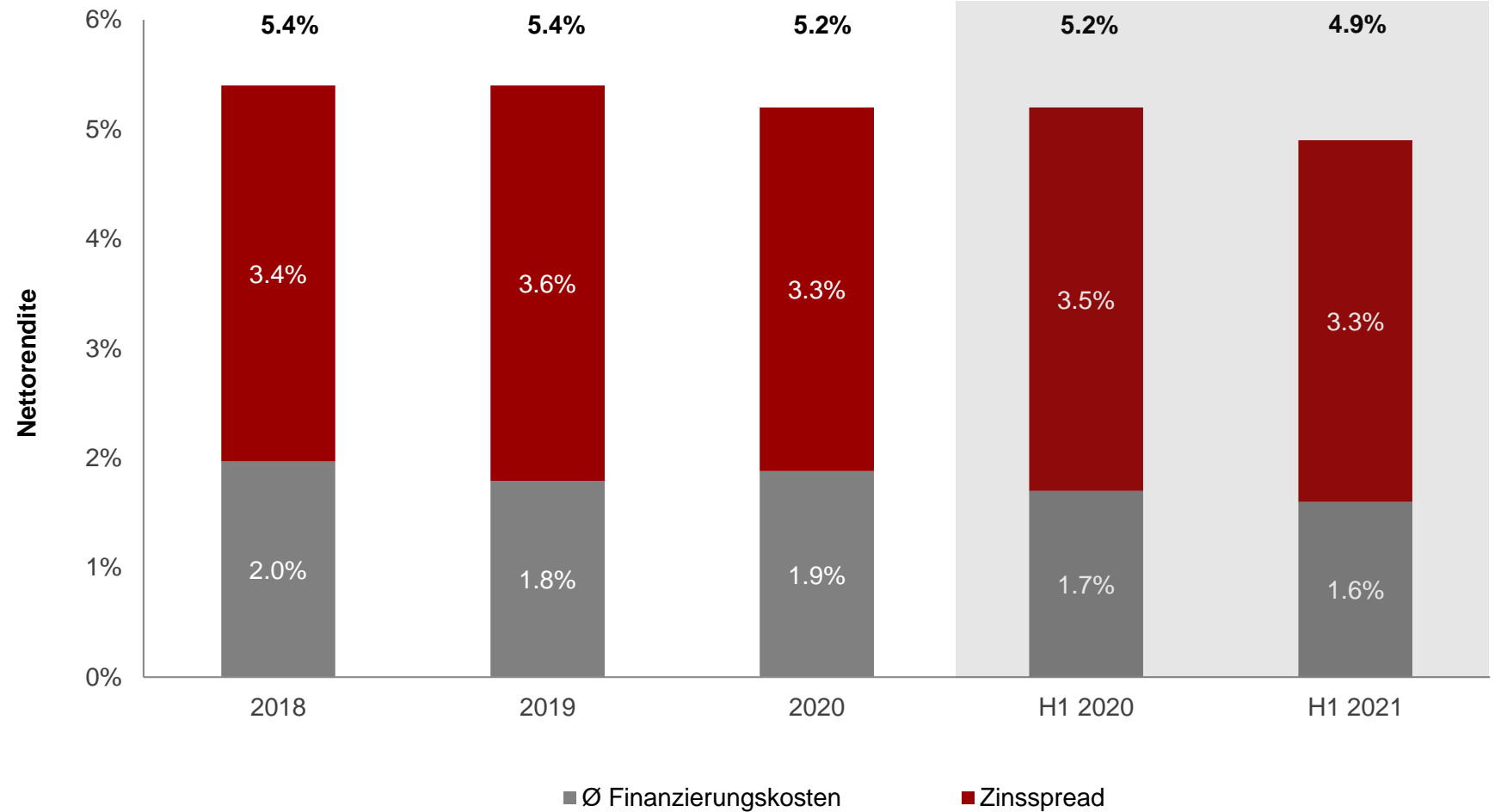
1.62%

5.0

Zinssätze berücksichtigen Effekt aus negativen Zinsen



Zinsspread weiterhin über 300 Basispunkten



Highlights aus finanzieller Sicht

10.1%

**Eigenkapitalrendite ohne
Bewertungsveränderungen**

11.6%
Eigenkapitalrendite mit
Bewertungsveränderungen

4.9%

Nettorendite

Basis für die Ausschüttung

4.0%

Dividendenrendite

Basis: Dividende 2020
von CHF 25 pro Aktie;
Aktienkurs CHF 624

50.2%

Eigenkapitalquote

38.3% LTV

1.62%

**Durchschnittlicher Zinssatz
der Finanzverbindlichkeiten**

durchschnittliche Zinsbindung
5.0 Jahre

2.9%

**Total Return
im 1. Halbjahr 2021**



Ausblick auf das zweite Semester 2021

Ohne unerwartete Einflüsse aus Covid-19 stabiler Mietertrag

Rückgang der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften auf leicht unter 11%

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

Finanzaufwand im zweiten Semester weitgehend stabil

Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften sind nicht prognostizierbar

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

Gesamthaft wird, unter Ausschluss unerwarteter Einflüsse von Covid-19, erneut ein guter operativen Abschluss erwartet, der die Beibehaltung der attraktiven Dividendenpolitik ermöglichen sollte



Ihre Ansprechpartner



Dieter Marmet
Präsident des Verwaltungsrats



Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer



Thomas Kaul
Chief Financial Officer



+41 44 544 10 00

+41 44 544 10 00

+41 44 544 10 00



dieter.marmet@intershop.ch

cyrill.schneuwly@intershop.ch

thomas.kaul@intershop.ch