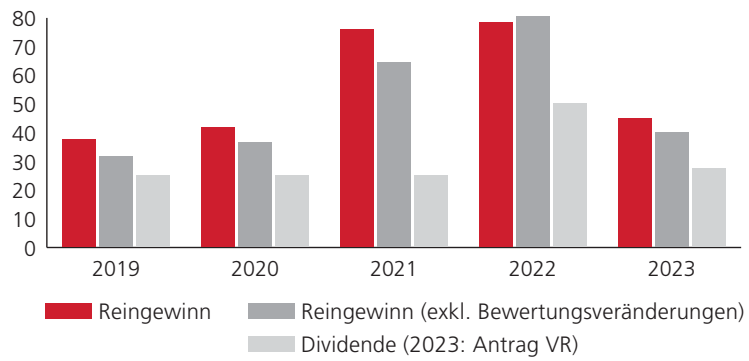


Geschäftsbericht 2023



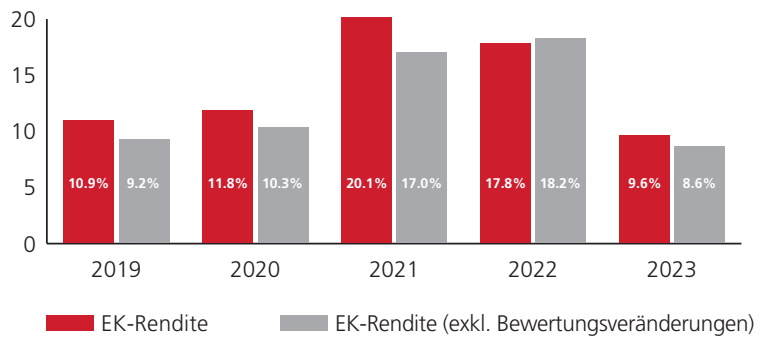
Reingewinn pro Aktie

(in CHF)



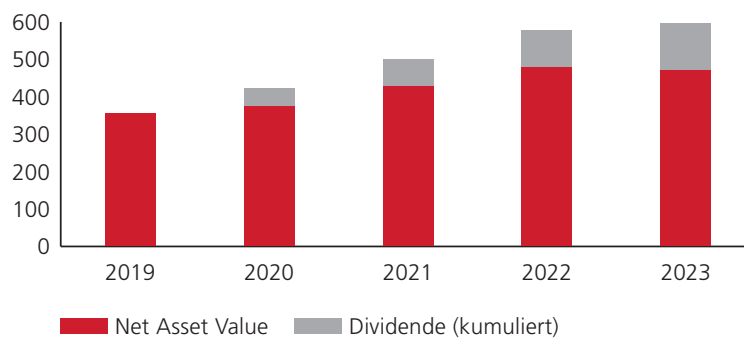
Eigenkapitalrendite

(in Prozent)



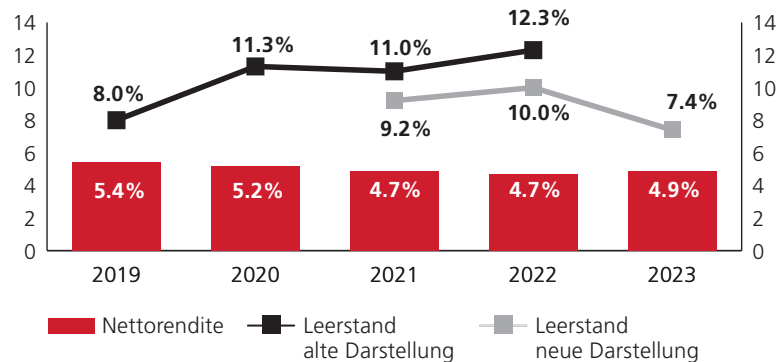
NAV pro Aktie

(in CHF)



Nettorendite und Leerstandsquote der Renditeigenschaften

(in Prozent, ab 2021 nach neuer Darstellung)



Kennzahlen Intershop-Gruppe

		2023	2022	
Finanzen	Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	71.8	68.3
	Erfolg aus Verkauf ³⁾	Mio. CHF	31.6	133.2
	Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	12.0	-1.6
	Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	105.2	191.6
	Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	99.2	185.6
	Reingewinn	Mio. CHF	82.5	145.5
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	81.2	4.9
	Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	77.1	83.6
	Bilanzsumme	Mio. CHF	1'400.0	1'456.3
	Immobilien	Mio. CHF	1'375.3	1'393.5
Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	381.3	394.9	
Eigenkapital	Mio. CHF	867.3	878.8	
Eigenkapitalrendite ¹⁾		9.6%	17.8%	
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾		8.6%	18.2%	
Portfolio	Anzahl Renditeliegenschaften		27	29
	Anzahl Entwicklungsliegenschaften ³⁾		16	20
	Vermietbare Fläche	in m ²	502'181	517'468
	Bruttorendite ^{2) 4)}		5.6%	5.4%
	Nettorendite ^{2) 5)}		4.9%	4.7%
	Leerstandsquote Renditeliegenschaften		7.4%	10.0%
	Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften		18.4%	20.2%
Leerstandsquote Gesamtportfolio		10.7%	13.3%	
Personal	Anzahl Mitarbeitende		70	65
Aktie	Reingewinn pro Aktie ⁶⁾	CHF	44.76	78.18
	Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ⁷⁾	CHF	39.99	80.19
	Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value, NAV) ⁸⁾	CHF	470.47	476.70
	Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	615.00	603.00
	Dividende pro Aktie ⁹⁾	CHF	27.50	50.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode, siehe «Alternative Performancekennzahlen», S. 138

2) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

3) Inklusive Promotionsliegenschaften

4) Effektiver Jahres-Bruttomietsertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», S. 138

5) Effektiver Jahres-Bruttomietsertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exkl. Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», S. 138

6) Siehe «Reingewinn pro Aktie», S. 102

7) Ohne Berücksichtigung von Bewertungsveränderungen und der sich daraus ergebenden latenten Steuern, siehe «Reingewinn pro Aktie», S. 102

8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», S. 97

9) 2023: Antrag des Verwaltungsrats; 2022: Auszahlung einer ordentlichen Dividende von CHF 25 und einer einmaligen Sonderdividende von CHF 25 pro Aktie

Lagebericht 2023

6	Aktionärsbrief
10	Immobilienportfolio
15	Finanzen
18	2023 im Überblick

Corporate Governance

22	Konzernstruktur, Bedeutende Aktionäre, Kapitalstruktur
23	Aktionärsstruktur, Kapitalveränderungen, Beschränkungen der Übertragbarkeit, Wandel- und Optionsrechte, Verwaltungsrat
25	Kompetenzregelung, Informations- und Kontrollinstrumente, Geschäftsleitung
26	Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen
27	Mitwirkungsrechte der Aktionäre, Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen
28	Revisionsstelle
29	Informationspolitik, Handelssperrzeiten
30	Mitglieder des Verwaltungsrats
33	Mitglieder der Geschäftsleitung
36	Weitere Kadermitarbeiter der Intershop-Gruppe

Vergütungsbericht 2023

38	Festsetzungsverfahren, Vergütung Verwaltungsrat
39	Vergütung Geschäftsleitung
41	Vergütungen 2023
42	Aktienbeteiligung, Organdarlehen, Nicht marktübliche Vergütungen
43	Tätigkeiten von Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung
45	Bericht der Revisionsstelle

Nachhaltigkeitsbericht 2023

48	Vorwort
49	Integrierte Wertschöpfung, Nachhaltigkeit und wesentliche Themen
51	Integrierte Governance der Nachhaltigkeit
52	Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit
53	Kundenorientierte Leistungen
54	Pragmatisch gesteuerte Wertschöpfungskette
55	Objektintegrierter Umweltschutz
57	CO ₂ -Reduktionsziel und CO ₂ -Absenkpfad
58	Umweltkennzahlen
61	Management von klimabezogenen Chancen und Risiken (TCFD)
64	Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden
65	Mitarbeitendenstruktur, Ausbildung und Absenzen
66	Über diesen Bericht
67	Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit

Strategie und Anlagepolitik	71	Strategie und Anlagepolitik
Intershop-Gruppe Konzernrechnung 2023	76	Konsolidierte Bilanz
	77	Konsolidierte Erfolgsrechnung
	78	Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
	79	Konsolidierte Geldflussrechnung
	80	Grundsätze der Rechnungslegung, Konsolidierungsgrundsätze
	85	Risikomanagement
	88	Anmerkungen zur Konzernrechnung
	104	Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
	108	Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften sowie zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
	110	Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers
	115	Bericht der Revisionsstelle
Intershop Holding AG Jahresrechnung 2023	122	Bilanz
	123	Erfolgsrechnung
	124	Anhang der Jahresrechnung
	127	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
	128	Bericht der Revisionsstelle
Konzerngesellschaften Mehrjahresübersichten	134	Tochtergesellschaften und Beteiligungen
	136	Mehrjahresübersicht Intershop-Gruppe
	137	Mehrjahresübersicht Intershop Holding AG
Alternative Performancekennzahlen	138	Alternative Performancekennzahlen
Glossar	139	Glossar der wichtigsten verwendeten Begriffe
Adressen	140	Adressen

6	Aktionärsbrief
10	Immobilienportfolio
15	Finanzen
18	2023 im Überblick

Aktionärsbrief

Überblick

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren

Es freut uns ausserordentlich, Sie im Namen der Intershop-Gruppe mit dem Aktionärsbrief zu bedienen. Dies erstmals auch im Namen unseres neuen CEOs, Simon Haus.

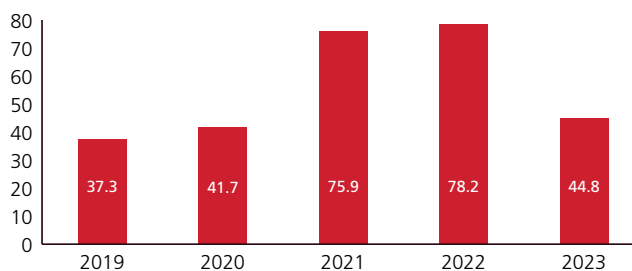
Wir haben als Intershop in einem herausfordernden Umfeld mit volatilen Zinssätzen und überdurchschnittlich hoher Inflation ein gutes Resultat erwirtschaftet. Zu verdanken haben wir dies unseren grossartigen Mitarbeitenden und loyalen Geschäftspartnern sowie unserer bewährten Unternehmensstrategie.

Nachfolgend die Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2023 (Vorjahreswerte in Klammern):

- Reingewinn: CHF 82.5 Mio., CHF 44.76 pro Aktie (CHF 145.5 Mio., CHF 78.18 pro Aktie)
- Eigenkapital: CHF 867 Mio., CHF 470 pro Aktie (CHF 879 Mio., CHF 477 pro Aktie)
- Eigenkapitalrendite: 9.6% (17.8%)
- Nettoliegenschaftsertrag: CHF 71.8 Mio. (CHF 68.3 Mio.)
- Leerstandsquote Renditeliegenschaften: 7.4% (10.0%)
- CO₂-Emissionen Portfolio (Scope 1+2): 10.4 kg CO₂e/m² (11.7 kg CO₂e/m²)

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung aufgrund des erfreulichen Reingewinns und der guten Eigenkapitalausstattung die Erhöhung der ordentlichen Dividende von CHF 25.00 pro Aktie um 10% auf CHF 27.50 pro Aktie.

Gewinn je Aktie in CHF



Der Total Return der Intershop-Aktie beträgt im Berichtsjahr 10.3%. Über eine 5-Jahres-Periode beträgt dieser 62.1% und derjenige des Vergleichsindexes SXI Real Estate Shares Broad TR 34.3%.

Geschäftsverlauf

Gutes Jahresergebnis in einem herausfordernden Markt

Der Liegenschaftsertrag von Intershop ist 2023 im Vergleich zum Vorjahr erwartungsgemäss um 5.8% auf CHF 80.5 Mio. angestiegen. Wesentlich dazu beigetragen haben teuerungsbedingte Mietzinssteigerungen von CHF 1.0 Mio. und die Reduktion der Leerstandsquote von total 13.3% auf 10.7%, die insbesondere auf die Reduktion der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften von 10.0% auf 7.4% zurückzuführen ist. Der Liegenschaftsaufwand hat sich um 11.3% auf CHF 8.7 Mio. erhöht, was primär durch höhere nicht verrechenbare Nebenkosten begründet ist.

Das geringere Wirtschaftswachstum hatte in der KMU-Mieterbasis während der Berichtsperiode für Intershop keine feststellbaren Auswirkungen. Weder waren wesentliche Konkurse zu verzeichnen, noch haben sich die Debitorenausstände erhöht oder gab es grössere Kündigungen. Für Intershop zentrale Mietvertragsverlängerungen wurden mit dem Kanton Zürich im Puls 5, Zürich, sowie mit Kistler Instrumente AG im Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi erzielt. Der WAULT, also die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge mit fixer Laufzeit, beträgt 4 Jahre. Sowohl die Brutto- als auch die Nettorendite des Renditeportfolios sind leicht auf 5.6% respektive 4.9% angestiegen, während sie bei den Entwicklungsliegenschaften mit 6.3% respektive 5.3% unter dem Vorjahr lagen.

Nebst der Übertragung von 60 Eigentumswohnungen des Promotionsprojekts «Römerstrasse» in Baden wurden während der Berichtsperiode vier Geschäftshäuser in Bern, Lyss, Grenchen und Rombach mit einem Sollmietertrag von CHF 2.1 Mio. pro Jahr veräussert. Aus dem Verkauf dieser vier Liegenschaften sowie der Auflösung von Rückstellungen für Gewährleistungen aus früheren Verkäufen resultierte ein Erfolg aus Verkauf von CHF 13.6 Mio. (ohne Promotionsprojekte). Im Gegenzug wurde eine kleine Stockwerkeinheit im «Sihlcenter» in Zürich erworben.

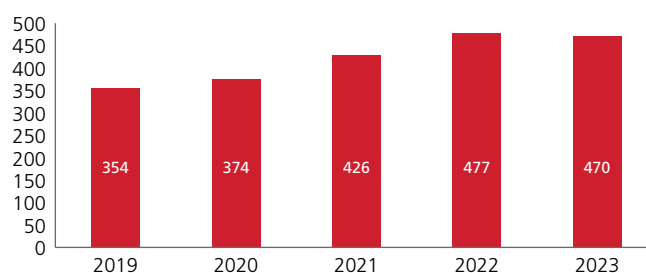
Aus der Neubewertung der Immobilien resultierte eine leichte Aufwertung von 0.9% respektive CHF 12.0 Mio. Die Wertsteigerung ist insbesondere auf die Aufwertungen der Renditeliegenschaft an der Redingstrasse in Basel aufgrund der Vermietungserfolge nach Fertigstellung sowie der Entwicklungsliegenschaft «Mediacampus» in Zürich zurückzuführen. Unter Ausschluss dieser beiden Werterhöhungen hätte eine leichte Abwertung von 0.6% resultiert. Das Portfolio umfasste am Ende der Berichtsperiode 43 Liegenschaften mit einer vermietbaren Fläche von 502'000 m² und einem Marktwert von CHF 1'375.3 Mio.

Starke Bilanz

Die Finanzschulden haben sich um 3.4% auf CHF 381.3 Mio. verringert (CHF 394.9 Mio.), während der Zinsaufwand mit CHF 6.2 Mio. stabil blieb. Die Belehnungshöhe (LTV) des Portfolios betrug am Bilanzstichtag weiterhin tiefe 28%.

Am Bilanzstichtag beläuft sich das Eigenkapital der Gruppe auf CHF 867.3 Mio. und liegt damit um 1.3% unter dem Vorjahreswert von CHF 878.8 Mio. Dies entspricht einer weiterhin hohen Eigenkapitalquote von 62.0% sowie einem anteiligen Eigenkapital je Aktie (NAV) von CHF 470. Mit dem Reingewinn von CHF 82.5 Mio. resultierte eine Eigenkapitalrendite von 9.6%. Das Ergebnis des Berichtsjahres und die gute Eigenkapitalausstattung haben den Verwaltungsrat bewogen, der Generalversammlung eine Erhöhung der ordentlichen Dividende von CHF 25.00 je Aktie um 10% auf CHF 27.50 je Aktie zu beantragen.

Eigenkapital je Aktien (NAV) in CHF



Entwicklungsprojekte kommen voran

Im Berichtsjahr wurden CHF 48.5 Mio. in das Entwicklungsportfolio investiert. Die Sanierung der Gewerbeliegenschaft in Wohlen wurde abgeschlossen und das Objekt in das Renditeportfolio umklassiert. Der Vermietungsstand verbesserte sich weiter von 73% auf 90%. Die Bauarbeiten der Gewerbeliegenschaft «Métiers Vernier» schreiten planmässig voran. Die Fertigstellung des nachhaltig konzipierten Gebäudes mit rund 12'500 m² flexibler Gewerbefläche ist im ersten Quartal 2024 vorgesehen. Mietvertragsverhandlungen mit konkreten Mietinteressenten sind im Gange. Im Sommer 2023 begann zudem die umfassende Sanierung des ehemaligen World Trade Centers in Lausanne, das seit November 2023 unter der neuen Marke «Bloom» auftritt. Die Sanierungsarbeiten werden bis 2025 andauern und in Etappen abgeschlossen. Das Promotionsprojekt «Römerstrasse» in Baden konnte mit einem Gesamtgewinn von CHF 20.3 Mio., wovon CHF 16.7 Mio. auf das Geschäftsjahr 2023 entfallen, erfolgreich abgeschlossen werden.

Intershop baut Nachhaltigkeitsefforts aus

Intershop ist sich bewusst, dass Immobilien hohe CO₂-Emissionen verursachen. Nachhaltigkeit ist deshalb ein zentraler Bestandteil der Strategie, auch um zu vermeiden, dass einzelne Liegenschaften das Schicksal sogenannter «Stranded Assets» teilen. Die Emissionsintensität des Portfolios konnte dank Betriebsoptimierungen und Heizungersatz um 11.1% auf ein tiefes Niveau von 10.4 kg CO₂e/m² gesenkt werden. Weitere Meilensteine im Berichtsjahr waren die erste Teilnahme am Global Real Estate Sustainability Benchmark GRESB, die erstmalige externe Prüfung ausgewählter Nachhaltigkeitsindikatoren durch PricewaterhouseCoopers AG sowie der Ausbau des Nachhaltigkeitsberichts in Bezug auf Klimarisiken.

Organisation und Aktionariat

Stabiles Aktionariat

Am Bilanzstichtag hatte Intershop 1'257 eingetragene Aktionärinnen und Aktionäre. Credit Suisse Funds AG hat im Jahr 2023 mehrere Über- und Unterschreitungen der 3%-Schwelle gemeldet. Weitere meldepflichtige Veränderungen in unserem Aktionariat sind nicht zu verzeichnen. Der Dispobestand betrug per Jahresende 2023 20.7%. Rund 99% der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien werden von Aktionären mit Domizil in der Schweiz gehalten.

Verwaltungsrat

Kurt Ritz tritt an der 61. ordentlichen Generalversammlung nicht mehr zur Wiederwahl an. Der Verwaltungsrat dankt ihm für sein mehrjähriges erfolgreiches Engagement. Als Nachfolger wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung Dr. Gregor Bucher zur Zuwahl in den Verwaltungsrat vorschlagen. Dr. Gregor Bucher verfügt über profunde Kenntnisse des schweizerischen Immobilienmarktes und kann eine umfassende Expertise in der Unternehmensführung, im Immobilienportfolio- und Assetmanagement, in der Nachhaltigkeitsthematik, Technologie und Digitalisierung sowie im Börsenrecht vorweisen.

Personelle Veränderungen

Die Neubesetzung der Geschäftsleitung konnte während der Berichtsperiode erfolgreich vollzogen werden. Die frühere Geschäftsleitung hat die reibungslose Übergabe gut vorbereitet. Dafür gebührt ihr Dank. Per Ende August 2023 übernahm Simon Haus den Vorsitz der Geschäftsleitung.

Mireille Lehmann, Leiterin Bau und Entwicklung, und Yannick Hartmann, Leiter Immobilien, starteten im Januar 2024 als Mitglieder der Geschäftsleitung in ihren jeweiligen Funktionen. Sowohl Mireille Lehmann als auch Yannick Hartmann blicken auf eine mehrjährige und erfolgreiche Karriere bei Intershop zurück und kennen die Unternehmenskultur bestens. Mit ihrer Ernennung zu Geschäftsleitungsmitgliedern schafft Intershop Kontinuität und stellt die gezielte Weiterentwicklung sicher.

Florian Balschun, designierter Chief Financial Officer, hat an der Seite des aktuellen CFO Thomas Kaul den Geschäftsabschluss begleitet und wird per 1. April 2024 den Geschäftsbereich übernehmen. Florian Balschun verfügt neben einem hervorragenden Leistungsausweis im Finanzwesen über umfassende Kapitalmarkterfahrung und zeichnet sich ergänzend durch eine hohe Affinität zur Digitalisierung aus. Wir sind sicher, dass er im Unternehmen dank seiner Aussensicht neue und wichtige Impulse setzen wird.

Ausblick

Das Asset Management und die Entwicklung von Immobilien erfordert ein immer umfassenderes Know-how aufgrund der zunehmenden Komplexität bei Bewirtschaftung, Erstellung und Vermarktung von Liegenschaften. Neben den bereits bestehenden hohen Anforderungen an das Bauen müssen ein immer breiter werdender Kreis von Stakeholdern, die stark zunehmende Bedeutung der Nachhaltigkeit und die Bedürfnisse der Kunden von Beginn an intelligent in den Projektierungsprozess integriert werden. Mit einem gut aufgestellten und motivierten Team in Kombination mit einer klaren und stringenten Unternehmensstrategie sieht sich Intershop sehr gut positioniert, die geschilderten Herausforderungen als Chancen zu nutzen, um Mehrwertpotenziale im Sinne des Shareholder Values zu realisieren.

Nach einem verkäuferfreundlichen Zyklus mit zahlreichen erfolgreichen Devestitionen liegt der Fokus im laufenden Jahr – abhängig vom Marktumfeld – primär auf Zukäufen. Daneben werden weiter Verkäufe geprüft, die einen Gewinnbeitrag versprechen.

Hohe operative Priorität wird ebenfalls dem weiteren Abbau von Leerständen beigemessen. Die Vermietung des «Bloom» in Lausanne (vormals «World Trade Center») und des Projekts «Métiers Vernier» werden anspruchsvoll sein. Erste Vermietungserfolge sollten sich jedoch zeitnah einstellen.

Dank

Bei allen Aktionärinnen und Aktionären bedanken wir uns für die Treue und das Vertrauen. Unser Dank gilt aber auch allen unseren Kundinnen und Kunden und besonders unseren 70 Mitarbeitenden, die mit unermüdlichem Einsatz zu diesem guten Abschluss beigetragen haben.



Ernst Schaufelberger
Präsident des Verwaltungsrats



Simon Haus
Chief Executive Officer

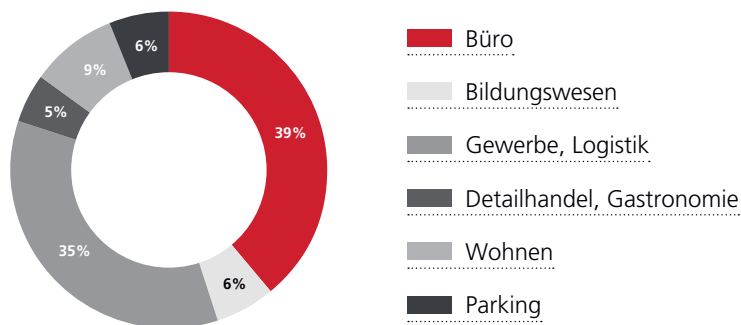
Zürich, 22. Februar 2024

Immobilienportfolio

Die Berichtsperiode stand im Zeichen volatiler Zinsen, überdurchschnittlich hoher Inflation sowie anhaltender geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten. Intershop hat neben dem Fokus auf die Vermietung erneut ausgewählte Entwicklungen in das Zentrum der operativen Tätigkeit gestellt.

Nebst der Übertragung der 60 Eigentumswohnungen des Promotionsprojekts «Römerstrasse» in Baden wurden während der Berichtsperiode vier Geschäftshäuser Waldhöhweg 1 in Bern, Südstrasse 17 in Lyss, Postmarkt in Grenchen und Bibersteinerstrasse 4 in Rombach mit einem Sollmietertrag von CHF 2.1 Mio. pro Jahr veräussert. Aus dem Verkauf dieser vier Liegenschaften sowie der Auflösung von Rückstellungen für Gewährleistungen aus früheren Verkäufen resultierte ein Erfolg von CHF 13.6 Mio. Erworben wurde eine kleine Stockwerkeinheit im «Sihlcenter» in Zürich. Entsprechend hat sich die Zusammensetzung des Portfolios nach Nutzungsarten im Geschäftsjahr 2023 nicht wesentlich verändert:

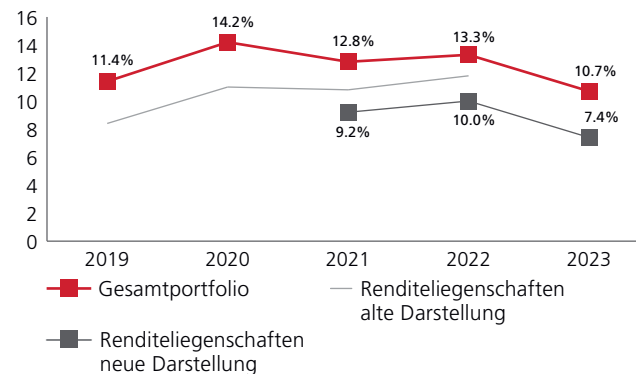
Portfolio nach Nutzungsarten (Basis Mieterträge in der Berichtsperiode)



Der Liegenschaftsertrag stieg gegenüber des Vorjahrs um 5.8% an. Die aufgrund von Verkäufen im Vorjahr weggefallenen Mieterträge und der Anstieg der Mietzinsausfälle infolge der laufenden Sanierung des «Bloom» in Lausanne (ehemals «World Trade Center») von CHF 0.6 Mio. konnten u. a. dank der Vermietung der Wohnungen an der Redingstrasse in Basel und weiterer Vermietungserfolge kompensiert werden.

Bezogen auf das gesamte Portfolio beträgt der Leerstand am Bilanzstichtag 10.7%, was 2.6 Prozentpunkte unter dem Stand zu Jahresbeginn entspricht. Von den gesamten Leerständen sind 30%, d. h. 3.2 Prozentpunkte, beabsichtigte Leerstände, die aufgrund anstehender oder laufender Sanierungen aktuell nicht wiedervermietet werden. Der Liegenschaftsaufwand erhöhte sich zwar wegen höherer nicht verrechenbarer Nebenkosten um CHF 0.9 Mio.; er entspricht aber immer noch tiefen 10.8% des Liegenschaftsertrags. Gesamthaft erreichte der Nettoliegenschaftsertrag CHF 71.8 Mio., gut 5.1% über dem Vergleichswert des Vorjahres.

Entwicklung der Leerstandsquote in %



Renditeliegenschaften

Das Portfolio der Renditeliegenschaften umfasste zum Jahresende 2023, also bereinigt um die Verkäufe und die Umklassierung einer Entwicklungs- zu einer Renditeliegenschaft, 27 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 1'016.7 Mio. Im Geschäftsjahr wurden CHF 17.3 Mio. in die Renditeliegenschaften investiert, um die Ertragskraft nachhaltig zu sichern und punktuell zu stärken.

Like-for-like erhöhte sich der Liegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften um rund CHF 2.9 Mio., was einer substantiellen Mietertragssteigerung von 5.7% entspricht. Gesamthaft hat sich die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften gegenüber Mitte 2023 um 0.5 Prozentpunkte reduziert und liegt mit 7.4% 2.6 Prozentpunkte unter dem Stand zu Beginn des Jahres 2023.

Erfreuliche Vermietungserfolge wurden in Reinach BL sowie in der Gewerbeliegenschaft in Wohlern erzielt. Sehr positiv entwickelte sich auch die Wohnüberbauung in Basel, in der am Bilanzstichtag von den 68 neu erstellten Wohnungen bis auf zwei Attikawohnungen alle Wohnungen vermietet waren. Von den Ende 2022 leerstehenden Wohnungen in den sanierten Hochhäusern waren bis zum Jahresende alle Wohnungen wiedervermietet.

Der Liegenschaftsaufwand der Renditeliegenschaften erhöhte sich im Wesentlichen wegen höheren nicht verrechenbaren Nebenkosten um CHF 1.1 Mio.; er entspricht aber immer noch tiefen 10.7% des Liegenschaftsertrags. Gesamthaft erreichte der Nettoliegenschaftsertrag CHF 50.2 Mio., 8.1% über dem Vergleichswert des Vorjahres.

Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften

Das Portfolio der Entwicklungsliegenschaften umfasste zum Bilanzstichtag 16 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 355.6 Mio. Im Geschäftsjahr wurden CHF 48.5 Mio. in Entwicklungsprojekte investiert. Das Promotionsprojekt «Römerstrasse» in Baden wurde im Berichtsjahr fertiggestellt. Von den insgesamt 78 Wohnungen konnten 18 Wohnungen bereits im Vorjahr und 60 Wohnungen im ersten Quartal 2023 an die Käufer übergeben werden. Der realisierte Verkaufsgewinn für das Gesamtprojekt beläuft sich auf CHF 20.3 Mio., davon entfallen CHF 18.0 Mio. auf das Geschäftsjahr 2023. Die Landparzelle an der Seestrasse 295 in Au-Wädenswil wurde planmässig am 16. Februar 2023 an den Kanton Zürich übertragen. Der Kanton Zürich plant auf der betreffenden Parzelle die Erstellung der Mittelschule Zimmerberg.

Like-for-like erhöhte sich der Liegenschaftsertrag bei den Entwicklungsliegenschaften um rund 2.8% bzw. CHF 0.6 Mio. Gesamthaft hat sich die Leerstandsquote der Entwicklungsliegenschaften gegenüber Mitte 2023 um 0.1 Prozentpunkte erhöht und liegt mit 18.4% 1.8 Prozentpunkte unter dem Stand zu Beginn des Jahres.

Erfreulicherweise konnte bis zum Bilanzstichtag mit der MAN Energy Solutions Schweiz AG in Flurlingen ein 5-jähriger Mietvertrag abgeschlossen werden, der einerseits den Leerstand in den «Arova Hallen» reduziert und andererseits die Sollmiete erhöht. Zudem konnte der Leerstand im Puls 5 mit der Vermietung an UMB AG weiter reduziert werden. Da die Mietantritte anfangs 2024 erfolgen, zeigt sich dies noch nicht im Vermietungsstand. Deutlich angestiegen ist die Leerstandsquote im «Bloom» in Lausanne (ehemals «World Trade Center»). Im Hinblick auf die laufende Sanierung verliessen weitere Mieterinnen und Mieter die Gebäude und die Flächen werden zu Rochadezwecken während der Sanierungszeit nicht wiedervermietet.

Der Liegenschaftsaufwand der Entwicklungsliegenschaften konnte um 4.5% reduziert werden und erreichte tiefe 11.0% des Liegenschaftsertrags. Gesamthaft erreichte der Nettoliegenschaftsertrag CHF 21.5 Mio., was 1.1% weniger als der Vergleichswert des Vorjahres ist.

Laufende Umnutzungen und Neupositionierungen

Lausanne, «Bloom»

Das ehemalige World Trade Center in Lausanne hat seit November 2023 einen neuen Marktauftritt unter dem Namen «Bloom». Die Liegenschaft wird seit Mitte 2023 für eine Dauer von gut zwei Jahren umfassend saniert. Die Revitalisierung der einzelnen Gebäude erfolgt dabei gestaffelt mittels temporärer Umplatzierung der betroffenen Mieter in eines der anderen Gebäude. Bezüglich Nachhaltigkeit wird eine SNBS-Zertifizierung «Gold» angestrebt. In Anbetracht der anstehenden Beeinträchtigungen für die Mieter werden die leerstehenden Flächen für die Dauer der Sanierung nicht wiedervermietet. Entsprechend wird sich der Vermietungsstand dieses Objektes während der Sanierungsarbeiten kaum verbessern.

Vernier, Chemin de l'Emeraude 10, 22, 24, Projekt «Métiers Vernier»

Die Erstellung des flexibel nutzbaren und nachhaltigen Gewerbegebäudes «Métiers Vernier» verläuft planmässig und soll im ersten Quartal 2024 abgeschlossen werden. Das Gebäude im Baurecht umfasst rund 12'500 m² auf vier Etagen. Die Investition beläuft sich auf rund CHF 40 Mio. und es wird, nach Abzug des Baurechtszinses, eine Bruttorendite von mind. 5% angestrebt. Mit mehreren Mietinteressenten laufen fortgeschrittene Mietvertragsverhandlungen.

Basel, Ladenzentrum «Lehenmatt Ensemble»

Nachdem die Wohnüberbauung mit den Anbauten und der Sanierung der bestehenden Wohnungen abgeschlossen wurde, ist nun der letzte Entwicklungsschritt mit dem Ersatzneubau des Ladenzentrums des Areals in Realisierung. Das Ladenzentrum mit rund 1'800 m² vermietbarer Fläche soll die Attraktivität und Versorgung des Areals und der Nachbarschaft langfristig sichern. Der Bau dieses neuen und sehr energieeffizienten Low-tech-Gebäudes wird voraussichtlich bis Ende 2024 andauern. Mit Migros als Ankermieter, einer Bäckerei sowie einer Apotheke wurden bereits langfristige Mietverträge unterzeichnet und ein Vorvermietungsstand von 80% erreicht.

Umnutzungen und Neupositionierungen in Planung

Zürich, «Mediacampus», Baslerstrasse 30 / Freihofstrasse 9

Das gegenwärtig grösstenteils gewerblich genutzte Areal von rund 28'000 m² befindet sich bereits heute in einer fünfgeschossigen Wohnzone. Die Lage neben dem Schlachthof sowie Einträge im kommunalen Richtplan führen zu verschiedenen gegenseitigen Abhängigkeiten mit der Stadt Zürich. Intershop und die Stadt Zürich haben daher in mehreren Arbeitsgruppen unterschiedliche Szenarien, welche die Interessen der öffentlichen Hand und die der Grundeigentümer bestmöglich abbilden, erarbeitet. Auf dieser Basis soll 2024 eine Testplanung unter Einbezug der Stadt Zürich mit dem Ziel durchgeführt werden, das Verdichtungspotential auf dem Areal zu evaluieren. Der Stadtrat von Zürich hat entschieden, den Schlachtbetrieb auf ihrem Nachbargrundstück im Jahr 2030 einzustellen.

St. Gallen, Oststrasse 23, 25, 29 und 31

Intershop verfügt an der Oststrasse seit Jahren über zwei gemischt genutzte Liegenschaften, die 2019 mittels Arrondierungskaufs einer Nachbarliegenschaft ergänzt wurden. Ein Grossteil der Bausubstanz stammt aus den 60er Jahren oder früher, weshalb eine Neuentwicklung des Grundstücks mit einer Landfläche von rund 6'500 m² mit einer Wohnnutzung geprüft wird. Als Grundlage für einen Sondernutzungsplan zur Arealentwicklung wurde, unter Mitwirkung der Stadt St. Gallen, ein Varianzverfahren mit der Teilnahme von sieben Architekturbüros durchgeführt. Das Siegerprojekt wurde in der weiteren Bearbeitung in ein Richtprojekt überführt und dient als Grundlage für den Sondernutzungsplan, der im vierten Quartal 2023 als Vorabzug bei der Stadt St. Gallen eingereicht wurde. Davon ausgehend, dass das Sondernutzungsplanverfahren nicht vor dem ersten Semester 2025 zum Abschluss kommen wird, ist ein möglicher Baustart frühestens Mitte 2026 denkbar.

Bad Ragaz, Elestastrasse 16-18

Die gewerblich-industriellen Gebäude auf dem gut 16'000 m² grossen Areal in Bad Ragaz, angrenzend an ein Wohnquartier, sind baulich in einem veralteten Zustand. Intershop beabsichtigt, die Überbauungen mittel- bis langfristig zu ersetzen.

Flurlingen, «Arova Hallen», Winterthurerstrasse 702

Das Areal mit mehr als 50'000 m² verfügt über rund ein Dutzend Gebäude mit sehr heterogener Bausubstanz. Einzelne Gebäude wurden bereits umfassend saniert, weitere sind architektonisch wertvoll, während andere eine nur noch beschränkte Lebensdauer haben. Intershop hat im Jahr 2022 ein partizipatives Verfahren zur Erarbeitung eines neuen Nutzungs- und Entwicklungskonzepts gestartet, welches 2023 abgeschlossen werden konnte. Das Verfahren hatte zum Ziel, ein breit abgestütztes Konzept mit Einbezug von Mietern, Nachbarn, Gemeinde, Region, aber auch weiteren interessierten Parteien zu erarbeiten. Das Nutzungs- und Entwicklungskonzept, welches eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten vereint, dient als Grundlage für die weiteren Planungsschritte und eine allfällige Anpassung der übergeordneten Planungsinstrumente. Die Zwischenvermietung wird weiterhin aktiv vorangetrieben und mit niederschweligen Angeboten zur Steigerung der Arealattraktivität umrahmt.

Winterthur, Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi

In Neuhegi (Oberwinterthur) ist Intershop Eigentümerin einer Industrieparzelle von mehr als 100'000 m². Davon wurden mit der Erstellung einer Montagehalle für Stadler Rail und dem Verkauf einer Landparzelle inkl. dem dazugehörigen Kaufrecht für die Erweiterung des Datacenters rund 40'000 m² Grundstücksfläche entwickelt. Der nächste Entwicklungsschritt ist die Potentialprüfung von rund 25'000 m² Grundstücksfläche auf dem Arealteil an der Else-Züblin-Strasse sowie die Sanierung des Laborgebäudes. Entlang der Sulzerallee stehen primär grosse Produktionshallen sowie einige kleinere Gebäude. Aufgrund der langfristigen Mietverträge bestehen aktuell keine konkreten Entwicklungspläne für die Produktionshallen.

Yverdon-les-Bains, Avenue des Sports 32

Für die mehr als 20'000 m² grosse Landparzelle, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Centre St-Roch, Yverdon, werden zusammen mit der Stadt die Rahmenbedingungen für einen Quartierplan geschaffen. Damit soll auf dem Areal rund 70% Wohnnutzung ermöglicht werden. Aufgrund der langwierigen Vorarbeiten rechnet Intershop bis zum Vorliegen eines rechtsgültigen Quartierplans mit mehreren Jahren.

Finanzen

Erfolgreiches Geschäftsjahr mit Eigenkapitalrendite von 9.6%

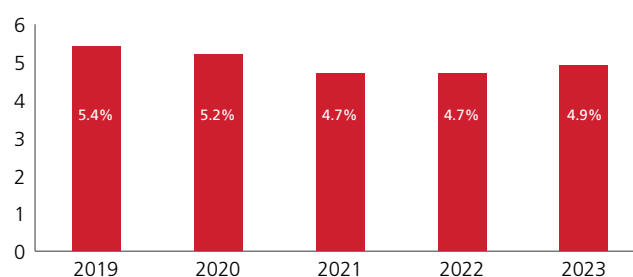
Der Liegenschaftsertrag von Intershop ist 2023 im Vergleich zum Vorjahr erwartungsgemäss um 5.8% auf CHF 80.5 Mio. gestiegen. Der Anstieg ist auf Vermietungserfolge vor allem in der Wohnliegenschaft an der Redingstrasse in Basel sowie Mietzinserhöhungen aufgrund von Indexanpassungen zurückzuführen. Diese Mehrerträge haben die negativen Auswirkungen der in den Jahren 2022 und 2023 getätigten Verkäufe überkompensiert. Die im Geschäftsjahr 2023 realisierte Bruttorendite des Portfolios von Renditeliegenschaften ist leicht auf 5.6% angestiegen.

Aus den Verkäufen der Renditeliegenschaften in Grenchen, Rombach und Lyss, einer Entwicklungliegenschaft in Bern, der Landparzelle in Au-Wädenswil sowie der Übertragung der verbleibenden 60 von 78 Eigentumswohnungen des Promotionsprojekts «Römerstrasse» in Baden resultierte ein Erfolg vor Steuern von CHF 31.6 Mio. Trotz dieser sehr erfreulichen Transaktionsergebnisse konnte das Resultat des Vorjahres von CHF 133.2 Mio., das vor allem auf den Verkaufserfolg des Entwicklungsprojekts «AuPark» in Wädenswil zurückzuführen war, nicht erreicht werden.

Die Behandlung und der Ausweis des Erfolgs aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften (Liegenschaften im Bau zur Veräusserung nach Bauvollendung) wurden im Geschäftsjahr 2023 angepasst. Neu werden der Ertrag und der Aufwand aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften separat in der Erfolgsrechnung ausgewiesen, während der Ausweis bisher netto als «Erfolg aus Verkauf» mit entsprechendem Ausweis des Ertrags und Aufwands im Anhang erfolgte. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Der übrige Erfolg ist mit CHF 4.4 Mio. um CHF 1.1 Mio. tiefer ausgefallen, da der Vorjahreswert durch die Auflösung von Rückstellungen positiv beeinflusst war. Der Liegenschaftsaufwand hat sich um 11.3% auf CHF 8.7 Mio. erhöht, lag aber immer noch bei tiefen 10.8% des Liegenschaftsertrags. Der überproportionale Anstieg im Vergleich zum Ertrag ist insbesondere mit nicht verrechenbaren Nebenkosten auf Leerständen zu erklären. Die im Geschäftsjahr 2023 realisierte Nettorendite der Renditeliegenschaften hat sich leicht auf 4.9% erhöht.

Nettorendite Renditeliegenschaften in %



Der Personalaufwand stieg infolge höherer Saläre wegen der leichten Erhöhung des Personalbestands trotz tieferer erfolgsabhängiger Entschädigungen leicht um 2.2% bzw. CHF 0.2 Mio. an. Der administrative Aufwand, der auch die Kapitalsteuern enthält, ist um CHF 0.7 Mio. auf CHF 3.0 Mio. gestiegen, insbesondere da im Vorjahr Rückstellungen für Kapitalsteuern aufgelöst werden konnten.

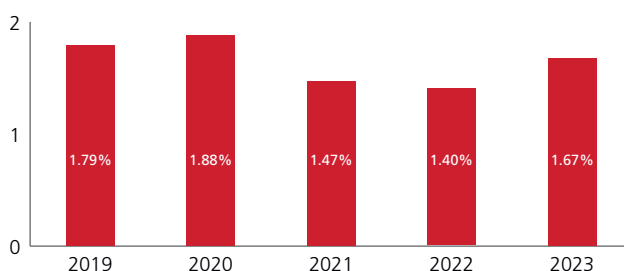
Die Marktwerte der Liegenschaften (ohne Promotionsliegenschaften) per Jahresende wurden erneut von KPMG Real Estate ermittelt und erfuhren eine Aufwertung von CHF 12.0 Mio. respektive 0.9% des Portfoliowerts. Die Wertsteigerung resultierte insbesondere aus der Aufwertung der Renditeliegenschaft an der Redingstrasse in Basel aufgrund der Vermietungserfolge nach Fertigstellung der Sanierung und des Anbaus sowie der Entwicklungsliegenschaft «Media-campus» in Zürich. Unter Ausschluss dieser beiden Veränderungen hätte eine leichte Abwertung von 0.6% resultiert. Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungssatz lag für die Renditeliegenschaften bei 4.64% (31. Dezember 2022: 4.25%) und bei 5.13% (4.71%) für Entwicklungsliegenschaften. Die Erhöhungen sind auf das veränderte Marktumfeld zurückzuführen. Der negative Effekt höherer Diskontierungssätze auf die Bewertung wurde durch die Anpassung der Inflationsprognosen im Bewertungsmodell sowie durch die Verbesserung der Vermietungssituation überkompensiert. Die Bandbreite der nominalen Diskontierungssätze hat sich mit 3.5% bis 6.7% gegenüber der Beurteilung per Ende 2022 mit 3.1% bis 6.4% verschoben.

Der Zinsaufwand hat sich wegen höherer Zinsen um CHF 0.1 Mio. bzw. 1% auf CHF 6.2 Mio. erhöht, während der erwirtschaftete Finanzertrag gegenüber dem Vorjahr ebenfalls um CHF 0.1 Mio. auf CHF 0.2 Mio. gestiegen ist. Der Steueraufwand ist aufgrund des hohen überwiegend grundstückgewinnsteuerpflichtigen Verkaufserfolgs im Vorjahr deutlich um CHF 23.4 Mio. auf CHF 16.7 Mio. gesunken. Der Gewinn nach Steuern lag 43.3% unter dem Vorjahreswert und betrug CHF 82.5 Mio., was einer attraktiven Eigenkapitalrendite von 9.6% entspricht.

Starke Bilanz mit Eigenkapitalquote von 62.0%

Aufgrund der 2023 getätigten Investitionen von CHF 77.1 Mio. und der bereits erwähnten positiven Marktwertveränderungen ist der Wert des Immobilienportfolios (inkl. Promotionsliegenschaften) trotz der Verkäufe nur um 1.3% auf CHF 1'375.3 Mio. gesunken. Die verzinslichen Finanzverbindlichkeiten lagen mit CHF 381.3 Mio. um CHF 13.6 Mio. tiefer als am 31. Dezember 2022, während sich der durchschnittliche Zinssatz von 1.40% per Jahresende 2022 auf 1.67% erhöht hat.

Durchschnittlicher Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten in %



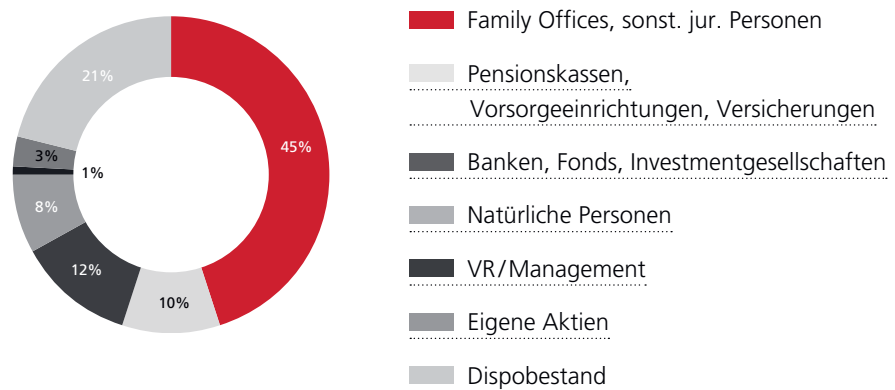
Trotz der Ausschüttung der Dividende und der Sonderdividende von insgesamt CHF 92.2 Mio. verminderte sich das Eigenkapital lediglich um CHF 11.5 Mio. auf CHF 867.3 Mio. Daraus resultiert eine sehr solide Eigenkapitalquote von 62.0%.

Langfristige Performance der Intershop-Aktie unverändert überdurchschnittlich

Der Total Return der Intershop-Aktie beträgt im Berichtsjahr attraktive 10.3%, hat sich damit trotz Sonderdividende von CHF 25 je Aktie aber leicht weniger gut als der Vergleichsindex SXI Real Estate Shares Broad TR entwickelt (+10.7%). Nachdem sich die Intershop-Aktie im Jahr 2022 positiv entwickelt (+2.4%) und damit dem breiten Kursrückgang entzogen hat (SXI Real Estate Shares Broad TR -9.0%), konnte sie im Jahr 2023 nicht im gleichen Umfang von der Erholung der Kurse profitieren. In allen der letzten fünf Kalenderjahre hat die Intershop-Aktie eine positive Performance (TR) erzielt, während der SXI Real Estate Shares Broad TR in zwei der fünf Jahre einen Rückgang erlitten hat. In der vorerwähnten 5-Jahres-Periode sind die Intershop-Aktie um 62.1% und der SXI Real Estate Shares Broad TR um 34.3% gestiegen.

Stabiles Aktionariat

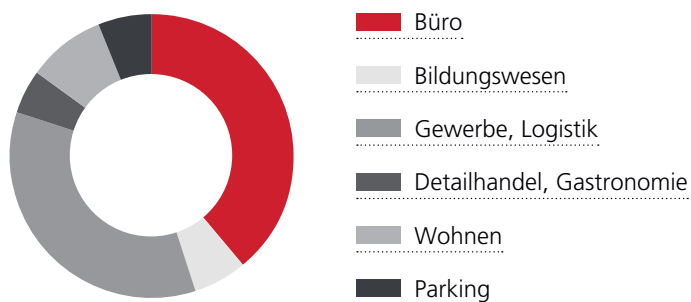
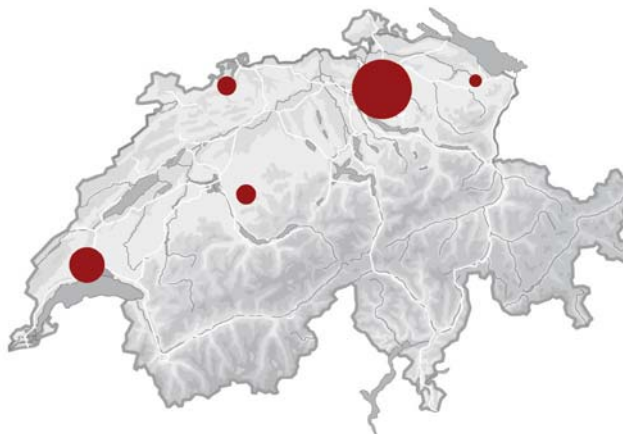
Ende 2023 hatte Intershop 1'257 eingetragene Aktionäre. Der Dispobestand ist seit Jahresende 2022 von 17.8% auf 20.7% gestiegen. Unverändert werden rund 99% der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien von Aktionären mit Domizil in der Schweiz gehalten.



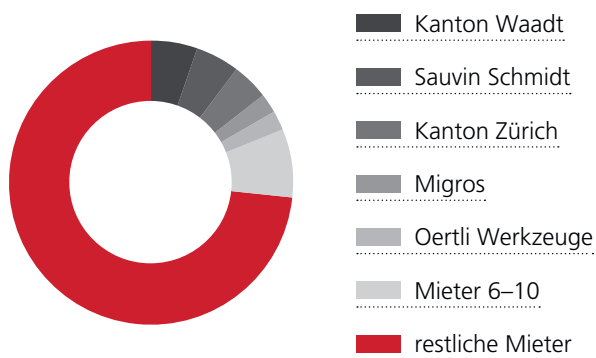
2023 im Überblick

Portfolio

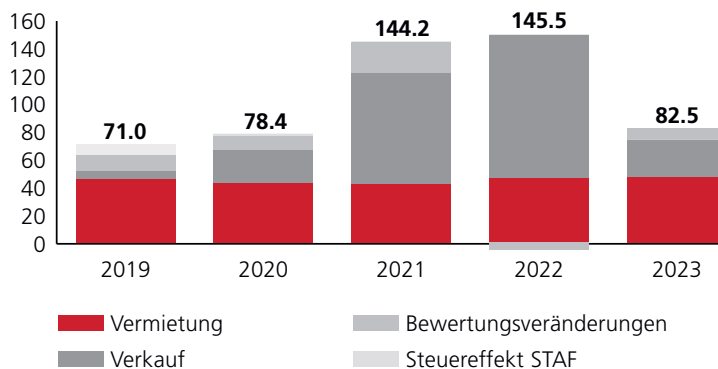
CHF 1.4 Mrd.



Mieter



Reingewinn (in CHF Mio.)



	2023	2022	
Portfoliowert	CHF 1'375 Mio.	CHF 1'394 Mio.	Portfoliowert stabil; Investitionsvolumen und Aufwertung leicht tiefer als Effekt von Verkäufen
Nettoliegenschaftsertrag	CHF 71.8 Mio.	CHF 68.3 Mio.	Dank Vermietungserfolgen, Indexierung und Anbau in Basel konnten die durch Verkäufe weggefallenen Erträge überkompensiert werden
Liegenschaften	43	49	Verkauf von drei Renditeliegenschaften, zwei Entwicklungsliegenschaften und eines Promotionsprojekts
Leerstandsquote der Renditeliegenschaften	7.4%	10.0%	Deutliche Reduktion der Leerstandsquote dank Vermietungserfolgen
Nettorendite der Renditeliegenschaften	4.9%	4.7%	Dank Vermietungserfolgen weiterhin hohe Nettorendite der Renditeliegenschaften trotz der Investitionen und Aufwertungen
Eigenkapitalrendite	9.6%	17.8%	Eigenkapitalrendite erneut deutlich über dem Zielwert von 8% im Mehrjahresdurchschnitt
Eigenkapitalquote	62.0%	60.3%	Anstieg aufgrund Reduktion der Verschuldung
NAV pro Aktie	CHF 470.47	CHF 476.70	Reduktion nur um 1.3% trotz Ausschüttung einer ordentlichen Dividende von CHF 25 pro Aktie und einer Sonderdividende von CHF 25 pro Aktie
Reingewinn pro Aktie	CHF 44.76	CHF 78.18	Reduktion um 42.7% aufgrund tieferem Gewinn aus Verkäufen
Reingewinn pro Aktie ohne Bewertungsveränderungen	CHF 39.99	CHF 80.19	Reduktion um 50.1% wegen tieferem Gewinn aus Verkäufen
Dividende pro Aktie Einmalige Sonderdividende pro Aktie	CHF 27.50 Antrag des Verwaltungsrats	CHF 25.00 CHF 25.00	Entspricht nach der Erhöhung um 10% einer attraktiven Rendite von 4.5% auf dem Börsenkurs per 31.12.2023
Total return pro Aktie	10.3%	2.6%	Total return basiert auf der Dividende und dem Kursgewinn; der SXI Swiss Real Estate Shares TR wurde dieses Jahr leicht unterschritten (13.4%, Vorjahr: -9.3%).

- 22 Konzernstruktur, Bedeutende Aktionäre, Kapitalstruktur
- 23 Aktionärsstruktur, Kapitalveränderungen, Beschränkungen der Übertragbarkeit, Wandel- und Optionsrechte, Verwaltungsrat
- 25 Kompetenzregelung, Informations- und Kontrollinstrumente, Geschäftsleitung
- 26 Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen
- 27 Mitwirkungsrechte der Aktionäre, Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen
- 28 Revisionsstelle
- 29 Informationspolitik, Handelssperrzeiten
- 30 Mitglieder des Verwaltungsrats
- 33 Mitglieder der Geschäftsleitung
- 36 Weitere Kadermitarbeiter der Intershop-Gruppe

Konzernstruktur

Die Intershop Holding AG ist eine Immobiliengesellschaft, die sich auf den Kauf, die Entwicklung die Bewirtschaftung und den Verkauf von Immobilien in der Schweiz konzentriert. Die operative Konzernstruktur ergibt sich aus der folgenden Grafik:



Mit der operativen Verwaltung aller Gesellschaften der Gruppe ist die Intershop Management AG beauftragt. Sie beschäftigt mit 43 Mitarbeitenden die Mehrheit der 70 Angestellten inklusive der Gruppenleitung. Details zu den einzelnen Gruppengesellschaften sowie die Beteiligungsverhältnisse sind auf den Seiten 134 und 135 dargelegt. Mit Ausnahme der Intershop Holding AG ist keine Gruppengesellschaft kotiert.

Die Intershop Holding AG hat ihren Sitz in Zürich/Schweiz. Die Aktien des Unternehmens sind an der SIX Swiss Exchange (Valorennummer: 27377479; ISIN: CH0273774791) kotiert. Die Börsenkapitalisierung per 31. Dezember 2023 betrug CHF 1'169 Mio.

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften.

Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre waren per 31. Dezember 2023 im Aktienregister mit einer Beteiligung von mindestens 3% eingetragen oder haben eine entsprechende Offenlegung gemäss FinfraG gemeldet:

(in %)	31.12.2023
Patinex AG, Wilen (Martin und Rosmarie Ebner)	38.5
Hansjörg Graf, Wollerau und Grapal Holding AG	4.3
Relag Holding AG, Hergiswil	3.5
BlackRock Inc. New York, USA	≥3.0

Credit Suisse Funds AG, Zürich, hat mehrere Über- und Unterschreitungen des Grenzwerts von 3% gemeldet. Hansjörg Graf, Wollerau, hat mit der Grapal Holding AG eine weitere direkte Beteiligung gemeldet. Alle meldepflichtigen Transaktionen sind ersichtlich unter: <https://www.ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/significant-shareholders.html>

Kapitalstruktur

Das Aktienkapital betrug per Ende 2023 CHF 19 Mio. und setzte sich aus 1'900'000 Namenaktien zu nom. CHF 10 zusammen, die voll dividendenberechtigt sind.

Es besteht weder genehmigtes noch bedingtes Kapital noch ein Kapitalband.

Aktionärsstruktur

Die Struktur der per 31. Dezember 2023 im Aktienregister eingetragenen Aktionäre präsentierte sich wie folgt:

Anzahl eingetragene Aktien	Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien	in %
1 bis 100	895	32'457	1.7
101 bis 1'000	268	89'762	4.7
1'001 bis 10'000	78	241'458	12.7
10'001 bis 100'000	15	410'555	21.6
über 100'000	1	732'020	38.5
Total eingetragen	1'257	1'506'252	79.3
Nicht eingetragen		393'748	20.7
Total Aktien		1'900'000	100.0

Region	Anzahl Aktionäre	Eingetragene Aktien	Stimmberechtigte Aktien	in %
Schweiz	1'191	1'468'928	1'412'039	99.8
Europa (ohne Schweiz)	57	30'074	2'182	0.2
Rest der Welt	9	7'250	1	0.0
Total eingetragen bzw. stimmberechtigt	1'257	1'506'252	1'414'222	100.0
Nicht eingetragen bzw. nicht stimmberechtigt		393'748	485'778	
Total Aktien		1'900'000	1'900'000	

Kapitalveränderungen der letzten drei Geschäftsjahre

In den letzten drei Geschäftsjahren haben keine Kapitalveränderungen stattgefunden.

Beschränkungen der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Die Übertragbarkeit der Namenaktien ist nicht beschränkt. Nominees werden ohne Stimmrechte ins Aktienregister eingetragen. Vereinbarungen mit Nominees bezüglich Eintragungsvoraussetzungen bestehen nicht.

Wandel- und Optionsrechte

Am Bilanzstichtag waren keine Wandelanleihen oder von der Intershop-Gruppe ausgegebene Optionsrechte ausstehend.

Verwaltungsrat

An der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2023 wurden Ernst Schaufelberger, Kurt Ritz und Christoph Nater als Mitglieder des Verwaltungsrats und Ernst Schaufelberger als Präsident des Verwaltungsrats wiedergewählt.

Zugleich erfolgte die Wiederwahl aller Verwaltungsräte in den Vergütungsausschuss. An der im Anschluss an die Generalversammlung einberufenen konstituierenden Verwaltungsratssitzung wurde Ernst Schaufelberger zum Vorsitzenden des Vergütungsausschusses bestimmt.

Aufgrund der Grösse des Unternehmens und des Verwaltungsrats ist eine weitere Aufgabenteilung innerhalb des Verwaltungsrats nicht vorgesehen. Der Gesamtverwaltungsrat nimmt insbesondere die Aufgaben eines Nominationsausschusses wahr und übernimmt auch die Verantwortung im Bereich der Nachhaltigkeit.

Bei der Auswahl der Mitglieder des Verwaltungsrats stehen Erfahrung in Führungs- und Managementfunktionen sowie kotierten Unternehmen, Immobilienentwicklung und Immobilien Asset Management, Finanzen und Risikomanagement sowie Kenntnisse im Schweizer Immobilienmarkt und in Nachhaltigkeitsaspekten im Vordergrund.

Der Gesamtverwaltungsrats hielt im Berichtsjahr nebst der konstituierenden Sitzung vier ordentliche Sitzungen ab. Darüber hinaus wurden sechs ausserordentliche Sitzungen abgehalten und ein Zirkulationsbeschluss gefasst. Die ordentlichen Sitzungen dauerten in der Regel einen halben Tag, wobei die Vorbereitungssitzung für die Generalversammlung etwa zwei Stunden in Anspruch nahm. Alle Verwaltungsräte waren an allen Sitzungen vollständig anwesend. Zu Beginn der ordentlichen Sitzungen tagte der Verwaltungsrat in der Regel jeweils rund eine Stunde ohne Teilnahme der Geschäftsleitung, wobei der CEO zu einzelnen Traktanden hinzugezogen wurde. Die gesamte Geschäftsleitung war mit einer Ausnahme an allen ordentlichen Sitzungen vollständig anwesend. Drei ausserordentliche Sitzungen wurden unter Ausschluss der Gesamtgeschäftsleitung abgehalten, wobei an zwei dieser Sitzungen der neu bestellte CEO anwesend war. An den drei weiteren ausserordentlichen Sitzungen war mit einer Ausnahme die Gesamtgeschäftsleitung anwesend. Der Vergütungsausschuss hielt zwei Sitzungen im Rahmen der ordentlichen Verwaltungsratssitzungen ab.

Alle Entscheide des Verwaltungsrats werden gemeinsam von allen Mitgliedern getroffen, wobei Art. 20 der Statuten die Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder verlangt. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Präsident beziehungsweise der Vorsitzende, bei Wahlen das Los, wobei ein solcher Präsidialentscheid im Berichtsjahr nicht erforderlich war. Potenzielle Interessenkonflikte werden durch die Verwaltungsräte dem Gesamtverwaltungsrats kommuniziert. Im Falle eines Interessenkonflikts nimmt der betroffene Verwaltungsrat nicht an der Behandlung des Verhandlungsgegenstands und der Beschlussfassung teil. Im Berichtsjahr gab es keine Interessenkonflikte.

Die Zusammensetzung des Verwaltungsrats sowie Informationen zur Ausbildung, beruflichen Erfahrung und Kompetenzen sind den Seiten 30 bis 32 zu entnehmen. Alle drei Verwaltungsräte sind unabhängig. Interessenbindungen wie Mandate ausserhalb der Intershop Gruppe sowie weitere bedeutende Tätigkeiten sind ebenfalls aufgeführt.

Intershop bezieht von mehreren Kanzleien Beratungsleistungen in Rechtsangelegenheiten, unter anderem auch von MME Legal AG, bei der Christoph Nater Partner ist. Für das Geschäftsjahr 2023 wurden Honorare von CHF 138'500 in Rechnung gestellt.

Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen gemäss Art. 23 der Statuten nicht mehr als vier weitere Mandate in börsenkotierten Gesellschaften und darüber hinaus nicht mehr als zwölf Mandate in sonstigen Rechtseinheiten, die zum Eintrag ins Handelsregister verpflichtet sind, wahrnehmen. Die Einhaltung dieser Verpflichtung ist von den Verwaltungsräten bestätigt worden.

Alle Verwaltungsräte werden jährlich einzeln für die Dauer eines Jahres neu gewählt. Es gibt keine Amtszeitbeschränkungen.

Kompetenzregelung

Mit Ausnahme der unten aufgeführten Aufgaben hat der Verwaltungsrat sämtliche Kompetenzen an die Geschäftsleitung delegiert:

- Alle nicht übertragbaren Aufgaben gemäss Artikel 716a Abs. 1 OR;
- Festlegung und Modifikation der Strategie und Anlagepolitik der Gesellschaft;
- Investitionsentscheide in neue Geschäftsfelder;
- Strategische Beteiligungen und Partnerschaftsvereinbarungen (Joint-Ventures);
- Verkäufe, Käufe, Investitionen und wiederkehrende Verpflichtungen über einem definierten Wert;
- Geldanlage- und Finanzpolitik (insbesondere Kapitalmarkttransaktionen);
- Grundsätze der Finanzierungen;
- Abnahme des Budgets;
- Genehmigung des PR-Konzepts;
- Personalentscheide und Kompensation auf Stufe Geschäftsleitung.

Informations- und Kontrollinstrumente

Der Verwaltungsrat erhält monatlich einen kommentierten Konzernabschluss. Im Rahmen dieses Reportings wird er auch über wichtige operative Veränderungen informiert. Mit dem Management-Informationssystem (MIS) steht ein Informationsmittel zur Verfügung, das die Entwicklung auf Stufe jeder einzelnen Immobilie aufzeigt und dem Verwaltungsrat halbjährlich zugestellt wird. Ausgewählte Liegenschaften, allfällige operative und finanzielle Risiken und wichtige Geschäftsvorfälle werden an jeder ordentlichen Verwaltungsratssitzung besprochen. Ebenso werden regelmässig der Fortgang der Entwicklungsprojekte und die Finanzierungs- und Liquiditätsplanung eingehend diskutiert. Der Verwaltungsrat erhält als wesentlicher Teil des integrierten Risikomanagements ein Risikoinventar, das die wichtigsten Risiken darstellt sowie deren mögliche Einflüsse und Eintretenswahrscheinlichkeiten quantifiziert und bewertet. Zu den 21 Risikofaktoren gehören auch Compliance-, Rechts-, IT- und Cyber-Risiken sowie klimabezogene Risiken. Der Verwaltungsrat diskutiert und beurteilt das Risikoinventar und beschliesst allfällige Massnahmen. Ferner erhält er eine Zusammenfassung der im Rahmen der Prüfung des internen Kontrollsystems (IKS) resultierenden Feststellungen. An allen diese Instrumente betreffenden Verwaltungsratssitzungen ist die Geschäftsleitung in der Regel vollständig anwesend.

Eine interne Revision existiert aufgrund der Grösse der Unternehmung nicht. Für allfällig notwendige Abklärungen oder Prüfungen werden deshalb Dritte oder die Revisionsstelle mandatiert, was im Berichtsjahr jedoch nicht erforderlich war.

Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung besteht aus vier Mitgliedern. Detaillierte Informationen über die Mitglieder der Geschäftsleitung einschliesslich Interessenbindungen wie Mandate ausserhalb der Intershop Gruppe sowie weitere bedeutende Tätigkeiten sind auf den Seiten 33 und 36 ersichtlich.

Der langjährige CEO Cyrill Schneuwly hat seine Tätigkeit für die Intershop Gruppe per Ende August 2023 beendet und war bis Ende Dezember 2023 freigestellt. Im Gegenzug wurde Simon Haus, der seine Tätigkeit bereits am 1. Juli 2023 aufgenommen hatte, Ende August 2023 zum neuen Vorsitzenden der Geschäftsleitung bestellt.

Die bisherigen Mitglieder der Geschäftsleitung, Christian Baldinger und Andreas Wirz, haben ihre Arbeitsverhältnisse per Ende März 2024 bzw. per Ende Mai 2024 gekündigt. Beide sind ab dem 1. Januar 2024 freigestellt. Als Nachfolger wurden Mireille Lehmann und Yannick Hart-

mann zu Mitgliedern der Geschäftsleitung bestellt. Mireille Lehmann zeichnet verantwortlich für den Bereich Bau und Entwicklung, Yannick Hartmann leitet den Bereich Immobilien. Der langjährige CFO Thomas Kaul wird seine Tätigkeit mit Abschluss der 61. Generalversammlung Ende März 2024 beenden. Als sein Nachfolger ist Florian Balschun vorgesehen, der seine Tätigkeit für die Intershop Gruppe am 1. Januar 2024 aufgenommen hat und per 1. April 2024 die CFO-Funktion übernehmen wird.

Es bestehen keine Verträge mit Dritten betreffend Geschäftsführungsaufgaben.

Mitglieder der Geschäftsleitung dürfen gemäss Art. 31 der Statuten nicht mehr als zwei Mandate in börsenkotierten Gesellschaften und darüber hinaus nicht mehr als vier Mandate in sonstigen Rechtseinheiten, die zum Eintrag ins Handelsregister verpflichtet sind, wahrnehmen. Im Zuge der Statutenrevision, die der 61. ordentlichen Generalversammlung am 27. März 2024 zur Genehmigung vorgelegt wird, wird Art. 31 angepasst und Mitglieder der Geschäftsleitung dürfen keine Mandate in börsenkotierten Gesellschaften mehr wahrnehmen.

Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

Der Verwaltungsrat erhält ein fixes Honorar pro Amtsdauer. Die Barauszahlung erfolgt jeweils im Frühjahr. Allenfalls notwendige ausserordentliche Leistungen können separat vergütet werden, was für das Geschäftsjahr nicht der Fall war.

Die Entschädigung der Mitglieder der Geschäftsleitung setzt sich zusammen aus einem Basis-salär, einer erfolgsabhängigen Vergütung sowie einer leistungsabhängigen Vergütung. Das Basis-salär wurde im Berichtsjahr monatlich ausbezahlt, während die erfolgs- und die leistungsabhän-gigen Vergütungen nach dem Vorliegen des Abschlusses im darauf folgenden Frühjahr vergütet werden. Das Entschädigungsmodell wird im Detail im Vergütungsbericht auf den Seiten 38 bis 43 beschrieben. Sowohl die Entschädigungen des Verwaltungsrats als auch der Geschäftsleitung werden auf Vorschlag des Vergütungsausschusses vom Verwaltungsrat festgelegt und jährlich neu beurteilt (inklusive Aktienprogramm).

Das Verwaltungsrats-honorar wird prospektiv von Generalversammlung zu Generalversammlung und die maximale Gesamtentschädigung der Geschäftsleitung für das folgende Geschäftsjahr der Generalversammlung zur Genehmigung unterbreitet. Die Entschädigung der einzelnen Mit-glieder des Verwaltungsrats blieb im Berichtsjahr unverändert. Die Entschädigung an die Mit-glieder der Geschäftsleitung ist im Vergleich zum Vorjahr trotz gewisser Doppelbesetzungen gesamthaft leicht gesunken.

Die bestehenden Vergütungssysteme für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung werden überarbeitet und sollen ab dem Geschäftsjahr 2025 Gültigkeit erlangen. Für die juristische Be-gleitung bei der Ausarbeitung der zugrundeliegenden Reglemente hat Intershop MME Legal AG, Zürich, hinzugezogen. Auf den Beizug eines externen Beraters wird in der Regel verzichtet

Es bestehen keine Darlehen an oder Bürgschaften respektive Sicherheitsleistungen zugunsten von aktuellen oder ehemaligen Organmitgliedern oder ihnen nahestehende Personen.

Weitere Angaben zu Vergütungen und Aktienbesitz des Verwaltungsrats und der Geschäftslei-tung sind im Vergütungsbericht (Seiten 41 und 42) offengelegt.

Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Jede Aktie, deren Eigentümer oder Nutzniesser im Aktienbuch als Aktionär mit Stimmrecht eingetragen ist, hat eine Stimme. Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen. Die Vertretung an der Generalversammlung ist gemäss Art. 12 der Statuten mit schriftlicher Vollmacht möglich. Die Stimmrechtsvertretung durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter, welche auch mittels elektronischer Weisungserteilung möglich ist, ist in Art. 13 der Statuten geregelt.

Statutarische Quoren

Es gibt keine vom Gesetz abweichende Regelung.

Einberufung der Generalversammlung

Es gibt keine vom Gesetz abweichende Regelung.

Traktandierung

Aktionäre, die Aktien im Nennwert von fünfundneunzigtausend Franken vertreten, können aufgrund Art. 699b Abs. 1 Ziff. 1 des Schweizerischen Obligationenrechts in Verbindung mit Art. 4 Abs. 1 der Statuten die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen. Der entsprechende Antrag muss innert einer von der Gesellschaft publizierten Frist vor der Generalversammlung schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge des Aktionärs eingereicht werden. Die Absenkung der Grenzwerte für die Einberufungs-, Traktandierungs- und Antragsrechte der Aktionäre ist im Zuge der Statutenrevision aufgrund des neuen Aktienrechts vorgesehen. Die revidierten Statuten werden der 61. ordentlichen Generalversammlung am 27. März 2024 zur Genehmigung vorgelegt.

Eintragung im Aktienbuch

Der Verwaltungsrat kann gemäss Art. 6a der Statuten die Genehmigung der Eintragung als stimmberechtigter Aktionär oder stimmberechtigter Nutzniesser in folgenden Fällen verweigern:

- a) bei ausländischen Erwerbern, wenn die Eintragung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen;
- b) wenn der Erwerber trotz Verlangens der Gesellschaft nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat und halten wird.

Der Stichtag für die Eintragungen im Aktienbuch im Hinblick auf die Teilnahme an der Generalversammlung wird gemäss Art. 12 der Statuten vom Verwaltungsrat festgelegt. Dieser Stichtag wird den Aktionären spätestens mit der Einladung zur Generalversammlung bekannt gegeben.

Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

Angebotspflicht

Es besteht gemäss Art. 5 der Statuten keine Pflicht für Aktionäre, bei Erreichung des Schwellenwerts von 33 1/3% der Stimmrechte ein Übernahmeangebot gemäss FinfraG zu unterbreiten (opting-out).

Kontrollwechselklauseln

Es bestehen weder Abgangsentschädigungen noch Verträge mit ungewöhnlich langer Laufzeit im Sinne von Art. 7.2 RLCG (Richtlinie Corporate Governance der SIX Swiss Exchange), die Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung vor unerwünschten Übernahmen schützen sollen. Im Rahmen des Kaderbeteiligungsprogramms von der Geschäftsleitung bezogene Aktien werden ungeachtet der vereinbarten Sperrfrist freigegeben, wenn die Intershop Holding AG übernommen würde (change of control).

Revisionsstelle

Revisionsstelle ist die PricewaterhouseCoopers AG. Ihre Vorgängerin wurde am 21. Juli 1992 als Revisionsstelle im Handelsregister eingetragen.

Leitender Revisor

Seit dem Geschäftsjahr 2022 zeichnet Philipp Gnädinger als leitender Revisor verantwortlich. Der leitende Revisor darf das Mandat gemäss Art. 730a OR während maximal sieben Jahren ausüben.

Honorare

Für die laufende Berichtsperiode wurden durch die Revisionsstelle Revisionshonorare für gesetzliche Prüfungen im Umfang von CHF 187'000 sowie für zusätzliche Prüfungsdienstleistungen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeitsbericht, von CHF 25'000 in Rechnung gestellt. Weitere Beratungsdienstleistungen wurden von der Revisionsstelle keine erbracht.

Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision

Im Zusammenhang mit der Prüfungsplanung 2023 hat die Revisionsstelle einen umfassenden Bericht zuhanden des Verwaltungsrats erstellt, worin insbesondere die wesentlichen Geschäftsrisiken und Prüffelder aus Sicht der Revisoren dargestellt wurden. Daneben finden sich darin nähere Erläuterungen zum Prüfungsumfang, den Anforderungen, Erwartungen und dem Honorar. Dieser Bericht wurde an einer Sitzung zwischen der Gesellschaft und der Revisionsstelle besprochen und dem Gesamtverwaltungsrat in der folgenden Verwaltungsratssitzung unterbreitet.

Intershop beurteilt jährlich die Zusammenarbeit mit der Revisionsstelle und deren Leistung und überwacht die Einhaltung der gesetzlichen Limite bezüglich der Mandatsleitung.

Der Gesamtverwaltungsrat trifft sich einmal jährlich anlässlich der Besprechung des Jahresabschlusses mit der Revisionsstelle und informiert sich über die Prüfungshandlungen und Erkenntnisse, die ihm in einem umfassenden Bericht bereits im Voraus zur Kenntnis gebracht worden sind. Dabei werden sich abzeichnende Veränderungen auf gesetzlicher oder regulatorischer Ebene sowie deren Einflüsse auf die Intershop-Gruppe eingehend erläutert. Bei Bedarf kann die Revisionsstelle zu weiteren Sitzungen hinzugezogen werden.

Informationspolitik

Die Gesellschaft informiert halbjährlich im Rahmen der finanziellen Berichterstattung über den Geschäftsgang. Die Konzernrechnung wird nach Swiss GAAP FER erstellt. Im Weiteren werden kursrelevante Tatsachen als Ad-hoc-Publikation und sonstige Informationen als Medienmitteilungen veröffentlicht und sind auf der Website (<https://www.intershop.ch/news>) einsehbar. Interessenten können sich für die elektronische Zustellung von Ad-hoc-Publikationen, Medienmitteilungen und Geschäftsberichten unter <https://intershop.ch/unternehmen/kontakt/kontakt/-adressen> registrieren. Weitere Informationen über die Gesellschaft und Immobilien sind unter www.intershop.ch abrufbar.

Kontaktperson für Investor Relations ist Florian Balschun, Intershop Holding AG, Giessereistrasse 18, CH-8031 Zürich, Telefon +41 44 544 10 00, info@intershop.ch

Handelssperrzeiten

Für den Verwaltungsrat, die Geschäftsleitung und weitere Mitarbeitende, die über sensitive Informationen verfügen, bestehen vom Bilanzstichtag bis zur Veröffentlichung des Jahres- oder Halbjahresberichts sowie bei besonderen Transaktionen Handelssperrzeiten («Closed periods»).

Mitglieder des Verwaltungsrats Ernst Schaufelberger, 1954, Schweizer, Au (Wädenswil)

Ausbildung	<ul style="list-style-type: none"> – Notariatslehre und Vorlesungsbesuch an der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Zürich – Inhaber des Wahlfähigkeitszeugnisses als Notar
Beruflicher Hintergrund	<ul style="list-style-type: none"> – Notariat Zürich-Unterstrass, Notar-Stellvertreter, 1981–1984 – Treuhandgesellschaft, Mandatsleitung in Erb-, Sachen-, Gesellschafts- und Steuerrecht, 1985–1990 – Intrag AG, Diverse Funktionen innerhalb des Bereichs Immobilienfonds, 1990–1999 – Swiss Life Real Estate Partners AG, CEO, Kreation und Aufbau verschiedener fokussierter Immobiliengefässe und zugehöriger Managementorganisation, 2000–2003 – AXA Investment Managers Schweiz AG, Leiter Real Assets Schweiz sowie zeitweise gleiche Funktion in Deutschland und Osteuropa, Mitglied des Verwaltungsrats und stellvertretender Geschäftsführer und Mitglied verschiedener Boards ausländischer Gesellschaften und Managementorganisationen im Zusammenhang mit Investitionen der AXA Gruppe, 2005–2019
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> – Präsident des Verwaltungsrats, Zürcher Freilager AG, Zürich – Präsident des Verwaltungsrats, Töpferdörfli AG, Zürich – Mitglied des Stiftungsrats, Stiftung Waldegg, Zürich
Verwaltungsrat Intershop	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht-exekutives Mitglied seit 2018 – Präsident seit 2022 – Gewählt bis zur Generalversammlung 2024
Kompetenzen	<ul style="list-style-type: none"> – Erfahrung im Schweizer Immobilienmarkt – Immobilienentwicklung – Immobilien Asset Management – Nachhaltigkeit – Risikomanagement

Kurt Ritz, 1963, Schweizer, Fehraltorf

Ausbildung	<ul style="list-style-type: none">– Lehre als Hochbauzeichner– Architekturstudium, Hochschule für Technik und Architektur, Luzern– Volks- und Betriebswirtschaftsstudium, Universität Bern– Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, SVIT
Beruflicher Hintergrund	<ul style="list-style-type: none">– Architekturbüro Balzani, Brig, 1979–1983– Suter + Suter, Generalplanung, Zürich, 1987–1989– PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, 1995–2019<ul style="list-style-type: none">– Übernahme Leitung des Immobilienteams PwC Schweiz, 2002– Aufnahme in PwC Partnership, 2004– Real Estate Sector Leader für PwC Schweiz, 2006– PICO (Geschäftsstellenleiter) Zürich, 2010– Wahl zum Mitglied des Swiss Oversight Board der PwC Schweiz, 2013– Leitung «Deals Team» und Mitglied der Geschäftsleitung «Advisory Services», 2013
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none">– Präsident des Verwaltungsrats, Imufin AG, Volketswil– Mitglied des Verwaltungsrats, Warteck Invest AG, Basel– Mitglied des Verwaltungsrats, Seewarte Holding AG, Zug– Mitglied des Stiftungsrats, Sammelstiftung Vorsorge der Schweiz, Zürich– Beratermandat für den Anlageausschuss der BVK, Zürich
Verwaltungsrat Intershop	<ul style="list-style-type: none">– Nicht-exekutives Mitglied seit 2019– Gewählt bis zur Generalversammlung 2024
Kompetenzen	<ul style="list-style-type: none">– Erfahrung im Schweizer Immobilienmarkt– M&A und Bewertung im Immobilienbereich– Technologie und Digitalisierung– Nachhaltigkeit– Unternehmensführung

Dr. Christoph Nater, 1980, Schweizer, Zollikon

Ausbildung	<ul style="list-style-type: none"> – Jurastudium (lic. iur.), Universität Zürich – Inhaber des Anwaltspatents des Kantons Zürich – Dissertation zum Thema «Die Willensbildung in der GmhH», Universität Basel – Master of Law (LL.M.), Georgetown University Law Center, Washington, D.C., USA
Beruflicher Hintergrund	<ul style="list-style-type: none"> – Bezirksgericht Meilen, Auditor, 2005–2006 – Niederer Kraft & Frey, Rechtsanwälte, Zürich, 2009–2011
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> – Rechtsanwalt bei MME Legal AG, Zürich, seit 2012 (Partner seit 2016) – Mitglied des Verwaltungsrats, Balanx AG, Zürich – Mitglied des Verwaltungsrats, Athlema AG, Cham – Mitglied des Stiftungsrats der Stiftung Diakoniewerk Neumünster - Schweizerische Pflegerinnenschule, Zollikon – Mitglied des Stiftungsrats der Stiftung Davos Festival, Davos – Mitglied des Stiftungsrats der Stiftung Right to Play, Zürich – Mitglied des Stiftungsrats der AF Tierschutzstiftung, Baden
Verwaltungsrat Intershop	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht-exekutives Mitglied seit 2022 – Gewählt bis zur Generalversammlung 2024
Kompetenzen	<ul style="list-style-type: none"> – Bau- und Immobilienrecht – Unternehmensführung – Kommunikation

Keiner der Verwaltungsräte hatte in den drei dem Geschäftsjahr vorangegangenen Jahren sowie im Geschäftsjahr 2023 eine operative Funktion in der Intershop-Gruppe oder stand mit der Gruppe in einer wesentlichen geschäftlichen Beziehung.

Mitglieder der Geschäftsleitung Simon Haus, 1978, Schweizer, Meilen

Ausbildung	<ul style="list-style-type: none">– Dip. Ing. FH/BA– Master of Advanced Studies (MAS) in Real Estate Management– Diplomkurs (DAS) Wirtschaftsrecht für Manager (WRM-HSG)
Beruflicher Hintergrund	<ul style="list-style-type: none">– Tätigkeit als Hochbauzeichner in verschiedenen Architektur- und Immobilienunternehmen, 1995–2000– Hochbauzeichner, KPMB Architects, Toronto, CAN, 2001–2003– Bau- und Projektleitung, Verit Immobilien AG, Zürich, 2003–2004– AXA Investment Managers Schweiz AG, AXA Real Assets, Zürich, 2007–2023<ul style="list-style-type: none">- Projektleiter Development & Construction, 2007–2012- Team Leiter im Asset Management, 2012–2018- Leiter Asset Management, 2018–2023
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none">– Chief Executive Officer, seit August 2023– Mitglied des Stiftungsrats, Serata Stiftung für das Alter, Thalwil

Yannick Hartmann, 1987, Schweizer, Ottenbach

Ausbildung	<ul style="list-style-type: none">– Master of Advanced Studies (MAS) in Corporate Finance & Corporate Banking– Bachelor of Science ZFH in Wirtschaftsrecht
Beruflicher Hintergrund	<ul style="list-style-type: none">– Partnerassistent Homburger AG, Zürich, 2011–2015– Portfoliomanagement Intershop Management AG, Zürich 2015–2022– Portfoliomanagement, Leiter Transaktionen und Asset-Management Westschweiz Intershop Management AG, Zürich 2023
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none">– Leiter Immobilien, seit Januar 2024– Keine Tätigkeiten oder Interessensbindungen ausserhalb der Intershop-Gruppe

Thomas Kaul, 1970, Schweizer, Uster

Ausbildung	lic. oec., Betriebswirt
Beruflicher Hintergrund	<ul style="list-style-type: none"> – Corporate Finance Advisor, UBS AG, Zürich, 1996–2000 – Stv. CFO, Züblin Immobilien Holding AG, Zürich, 2001–2004 – Chief Financial Officer, Züblin Immobilien Holding AG, Zürich, 2005–2006 – Real Estate Private Equity Investment Manager, Sal. Oppenheim jr. & Cie. Corporate Finance (Schweiz) AG, Zürich, 2007–2010 – Chief Financial Officer, Gutta International AG, Zug, 2010–2012
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> – Chief Financial Officer, 2012 bis März 2024 – Keine Tätigkeiten oder Interessensbindungen ausserhalb der Intershop-Gruppe

Mireille Lehmann, 1983, Schweizerin, Dällikon

Ausbildung	<ul style="list-style-type: none"> – Master of Science in Architektur – Master of Advanced Studies (MAS) in Real Estate Management – Certificate of Advanced Studies (CAS) in General Management
Beruflicher Hintergrund	<ul style="list-style-type: none"> – Architektin, stv. Projektleiterin, Teamleiterin Boltshauser Architekten AG, Zürich, 2012–2015 – Selbstständige Architektin, 2015–2016 – Projektleiterin Bauherrenvertretung und Gesamtleitung Ernst Basler & Partner AG, Zürich, 2016 – Projektleiterin Bau und Entwicklung Intershop Management AG, Zürich, 2016–2023
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> – Leiterin Bau und Entwicklung, seit Januar 2024 – Keine Tätigkeiten oder Interessensbindungen ausserhalb der Intershop-Gruppe

**Ausgeschiedene Mitglieder der
Geschäftsleitung****Cyrril Schneuwly, 1963, Schweizer, Hittnau**

Ausbildung	Betriebsökonom FH, dipl. Wirtschaftsprüfer
Beruflicher Hintergrund	<ul style="list-style-type: none">– Tätigkeit beim Schweizerischen Bankverein, Zürich, 1980–1987– Wirtschaftsprüfung und -beratung, Zürich, 1990–1995– Corporate Controller bei internationaler Dienstleistungs- und Handelsgruppe, Baar, 1995–1997– Chief Financial Officer der Intershop-Gruppe, 1998–2008– Mitglied des Investment Committee der Corestate Capital AG, Zug, 2013–2016– Mitglied des Verwaltungsrats, mobilezone holding ag, Rotkreuz, 2009–2018
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none">– Chief Executive Officer, 2008 bis August 2023– Mitglied des Investment Committee der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland, Zürich– Mitglied des Stiftungsrats der UZH Foundation, Zürich

Christian Baldinger, 1965, Schweizer, Freienbach SZ

Ausbildung	Architekt HTL, Wirtschaftsingenieur NDS FH
Beruflicher Hintergrund	<ul style="list-style-type: none">– Selbstständiger Architekt, 1992–1993– Architekt/Projektleiter, heutige TK Architekten AG, Zürich, 1995– Leitender Architekt, Kamata AG, Baar, 1996–1997– Leitender Architekt und Gesellschafter, Kamata GmbH, Zürich, 1997–1999– Geschäftsführer, Baldinger Architekten GmbH, Zürich, 1999–2004
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none">– Leiter Entwicklung der Intershop-Gruppe, 2004–2007– Leiter Bau und Entwicklung, 2008 bis Dezember 2023– Keine Tätigkeiten oder Interessensbindungen ausserhalb der Intershop-Gruppe

Andreas Wirz, 1970, Schweizer, Zürich

Ausbildung	Dipl. Architekt ETH
Beruflicher Hintergrund	<ul style="list-style-type: none"> – Selbstständiger Architekt, 1994–1997 – Consultant, Wüest & Partner AG, Zürich, 1998–2006 – Investment Advisor, Rossberg Capital AG, Zug, 2006–2007 – Interimsmanagement für private Immobiliengesellschaft, 2008 – Mitglied des Verwaltungsrats der Corestate Capital AG, Zug, 2013–2016 – Mitglied des Aufsichtsrats der Corestate Capital Holding S.A., Luxemburg, 2015–2016
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> – Leiter Portfolio-Management, 2008 bis Dezember 2023 – Keine Tätigkeiten oder Interessensbindungen ausserhalb der Intershop-Gruppe

**Weitere Kadermitarbeitende
der Intershop-Gruppe****Intershop Management AG**

Alberto Acampora, Mitglied des Kaders, Projektleiter Bau und Entwicklung
 Philippe Burkhard, Mitglied des Kaders, Rechnungswesen
 Marc Essig, Mitglied der Direktion, Leiter Rechnungswesen
 Elvira Hofmann, Mitglied der Direktion, Leiterin Bewirtschaftung/Vermarktung
 Ian Keeble, Mitglied der Direktion, Leiter Controlling
 Susanna Langhart, Mitglied des Kaders, Bewirtschaftung
 Markus Lisibach, Mitglied der Direktion, Projektleiter Bau und Entwicklung
 Carole Nägeli, Mitglied des Kaders, Treasury/Controlling
 Jasmin Nold-Eugen, Mitglied des Kaders, Bewirtschaftung

**Centre St Roch –
Yverdon-les-Bains S.A.**

Vivianne André, Leiterin Objektverwaltung Centre St Roch, Yverdon

Realconsult AG

Christian Strebel, Geschäftsführer

WTCL Services SA

Thibault Goinère, Geschäftsführer

- 38 Festsetzungsverfahren, Vergütung Verwaltungsrat
- 39 Vergütung Geschäftsleitung
- 41 Vergütungen 2023
- 42 Aktienbeteiligung, Organdarlehen, Nicht marktübliche Vergütungen
- 43 Tätigkeiten von Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung
- 45 Bericht der Revisionsstelle

Der vorliegende Vergütungsbericht legt in Übereinstimmung mit den gesetzlichen und regulatorischen Bestimmungen (Obligationenrecht und Kotierungsreglement der SIX Swiss Exchange) und den Statuten die Vergütungspolitik für den Verwaltungsrat sowie die Geschäftsleitung der Intershop-Gruppe dar. Ferner werden die effektiven Vergütungen des Berichtsjahres sowie der Aktienbestand jedes Mitglieds ausgewiesen.

Intershop verfolgt eine erfolgs- und leistungsabhängige, transparente und auf das langfristige Gedeihen der Gesellschaft ausgerichtete Vergütungspolitik. Entsprechend wird den Geschäftsleitungsmitgliedern angeboten, die vom Unternehmenserfolg abhängige Vergütung in Aktien der Intershop Holding AG, die mit einer mehrjährigen Sperrfrist belegt sind, zu beziehen.

Festsetzungsverfahren

In den Statuten ist festgelegt, dass der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung jeweils prospektiv den maximalen Gesamtbetrag seiner Vergütung für die folgende Amtsperiode zur Genehmigung unterbreitet. Sollten unvorhersehbare Ereignisse zu ausserordentlichen Belastungen der Verwaltungsräte führen, kann der Verwaltungsrat an der Generalversammlung abweichende und zusätzliche Vergütungsanträge für die gleiche oder andere Zeitperioden stellen.

Für die Amtsdauer von der Generalversammlung 2023 bis zur Generalversammlung 2024 bezieht der Verwaltungsrat ein Fixhonorar in bar im Rahmen des an der Generalversammlung 2023 bewilligten Gesamtbetrags von CHF 0.4 Mio.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung beziehen ein Basissalär sowie eine erfolgs- und eine leistungsbezogene Vergütung. Für das Berichtsjahr wurden diese Vergütungen auf Vorschlag des Vergütungsausschusses vom Verwaltungsrat unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der von der Generalversammlung bewilligten maximalen Gesamtschädigung bestimmt. Hierfür beantragte der CEO für die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung die leistungsbezogene Vergütung als auch allfällige Vergütungsanpassungen und nahm an der diesbezüglichen Besprechung des Vergütungsausschusses als Gast ohne Stimmrecht teil. Bei der Beurteilung seiner eigenen Leistung und seiner Vergütung war der CEO nicht anwesend. Der Vergütungsausschuss verzichtete auf den Beizug eines externen Beraters.

An der ordentlichen Generalversammlung 2024 wird der Verwaltungsrat prospektiv für das Geschäftsjahr 2025 die Bewilligung eines Vergütungsrahmens für die Geschäftsleitung und den sich daraus ergebenden maximalen Gesamtbetrag der Geschäftsleitungsvergütung beantragen. Die maximale Gesamtschädigung der Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2024 wurde von der ordentlichen Generalversammlung 2023 unverändert auf CHF 3.7 Mio. festgelegt.

Vergütung Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus der statutarisch geforderten Mindestanzahl von drei Mitgliedern. Mit Ausnahme des gesetzlich geforderten Vergütungsausschusses, in den alle Verwaltungsräte durch die Generalversammlung gewählt wurden, bestehen keine Ausschüsse. Das Honorar entschädigt deshalb auch die Mitwirkung im Vergütungsausschuss. Der Präsident bezieht aufgrund der grösseren zeitlichen Beanspruchung ein doppelt so hohes Honorar wie die ordentlichen Verwaltungsräte. Eine erfolgsbezogene Entschädigung ist nicht vorgesehen.

Vergütung Geschäftsleitung

Die Gesamtvergütung der Geschäftsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

- 1) Basissalär
- 2) vom Unternehmenserfolg abhängige Vergütung
- 3) leistungsabhängige Vergütung

Hinzu kommen noch sonstige Vergütungen, bei denen es sich im Wesentlichen um Arbeitgeberbeiträge an die Pensionskasse sowie an die Sozial- und Personalversicherungen handelt.

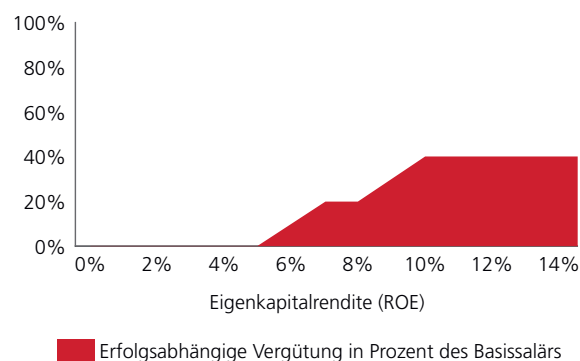
Basissalär

Das Basissalär wird monatlich an die Mitglieder der Geschäftsleitung ausbezahlt und ist Basis für die Pensionskassenbeiträge.

Vom Unternehmenserfolg abhängige Vergütung

Die erfolgsabhängige Vergütung orientiert sich an einer oder mehreren Erfolgskennzahlen, die vom Verwaltungsrat im Voraus festgelegt werden. Sowohl für das abgeschlossene als auch für das laufende Geschäftsjahr bestimmt sich die erfolgsabhängige Vergütung anhand der erzielten Eigenkapitalrendite (ROE). Liegt diese unter 5%, so besteht kein Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung. Bei einer Eigenkapitalrendite zwischen 7% und 8% wird die vereinbarte Zielvergütung (20% des Basissalärs) ausbezahlt, während bei einer Eigenkapitalrendite von mindestens 10% das Maximum erreicht wird, das 40% des Basissalärs beträgt. Bei einer Eigenkapitalrendite zwischen 5%–7% bzw. 8%–10% steigt die erfolgsabhängige Vergütung linear an. Aufgrund der im Berichtsjahr erzielten Eigenkapitalrendite von 17.8% erhalten die Geschäftsleitungsmitglieder 40% des Basissalärs.

Erfolgsabhängige Vergütung in % des Basissalärs in Abhängigkeit der erzielten Eigenkapitalrendite (ROE)



Leistungsabhängige Vergütung

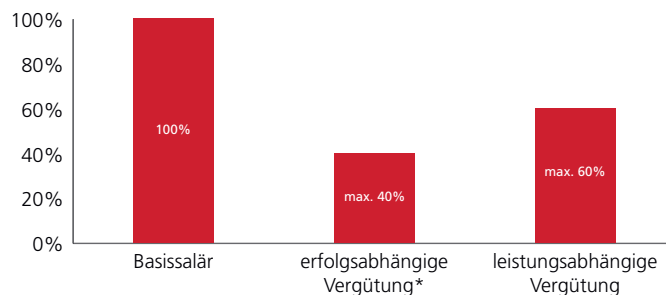
Der Verwaltungsrat spricht den Mitgliedern der Geschäftsleitung ferner eine leistungsabhängige Vergütung nach freiem Ermessen zu. Dabei beurteilt er die Leistungen und den Erfolg jedes einzelnen Mitglieds der Geschäftsleitung, ohne dass schriftliche Vorgaben oder Zielvereinbarungen bestehen. Die maximale leistungsabhängige Vergütung beträgt 60% des Basissalärs. Im Berichtsjahr erreichten die leistungsabhängigen Vergütungen 57% des Basissalärs.

Bezug der vom Unternehmenserfolg abhängigen Vergütung in Aktien

Die Mitglieder der Geschäftsleitung haben die Möglichkeit, die erfolgsabhängige Vergütung ganz oder teilweise in Aktien der Intershop Holding AG zu beziehen, welche für mehrere Jahre gesperrt sind (Kaderbeteiligung). In der Regel beträgt die Sperrfrist, d.h. die Dauer, während der das Geschäftsleitungsmitglied nicht über die Aktien verfügen kann, fünf Jahre. Der Bezugspreis entspricht dem Börsenschlusskurs des Bezugstages. Abhängig von der erzielten Eigenkapitalrendite erhöht sich der in Aktien beziehbare Anteil. Bei einer Eigenkapitalrendite von mindestens 6% erhöht sich der in Aktien beziehbare Betrag um 50%, bei einer Rendite von mindestens 7% verdoppelt er sich.

Maximale Vergütung

Die maximale Vergütung, die ein Mitglied der Geschäftsleitung bei einer Eigenkapitalrendite von mindestens 10% erhalten kann, sieht bei einer Barauszahlung wie folgt aus:



*im Falle eines Bezugs in Aktien maximale Verdoppelung

Im Falle eines vollständigen Bezugs der erfolgsabhängigen Vergütung in Aktien und einer maximalen leistungsabhängigen Vergütung betragen diese zusammen maximal 140% des Basis-salärs.

Neues Vergütungsmodell

Der Verwaltungsrat plant, das bisherige Vergütungsmodell des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung per 1. Januar 2025 zu ersetzen.

Es ist vorgesehen, dass die Vergütung des Verwaltungsrats ab der Generalversammlung 2025 zu 30% in Aktien ausbezahlt wird, die einer Sperrfrist von 5 Jahren unterliegen.

Die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung soll sich aus einem erfolgsunabhängigen Basissalär und einem Bonus (Gratifikation) zusammensetzen. Der Bonus wird vom Unternehmenserfolg unter Berücksichtigung der individuellen Leistung des jeweiligen Geschäftsleitungsmitglieds abgeleitet.

Die erfolgsabhängige Komponente basiert auf drei Key Performance Indikatoren, nämlich der Eigenkapitalrendite, den vom Verwaltungsrat definierten ESG-Zielen und der relativen Performance des Unternehmens im Vergleich zu einem Index von Schweizer Immobilienaktien.

Die individuelle leistungsabhängige Komponente berücksichtigt die persönliche Zielerreichung eines jeden Geschäftsleitungsmitglieds und wird vom Verwaltungsrat gemessen, beurteilt und festgelegt.

Sodann wird die erfolgsabhängige Komponente mit dem sich aus der individuellen Zielerreichung ergebenden Faktor multipliziert. Dieser Faktor reicht von Null bis 1.5 für die Mitglieder der Geschäftsleitung und für den CEO von Null bis 2.0.

Der Bonus ist für die Mitglieder der Geschäftsleitung auf 60% bis 80% des Basissalärs begrenzt und wird zu 70% in bar und 30% in Form von Aktien ausbezahlt. Dem CEO werden 60% seines Bonus' in bar und 40% in Form von Aktien gewährt. Die Mitglieder der Geschäftsleitung können individuell den Bezug von Aktien bis auf 50% der Vergütung erhöhen. Die in Aktien ausbezahlte Vergütung unterliegt einer Sperrfrist von 5 Jahren. Darüber hinaus sind die Aktien der Mitglieder der Geschäftsleitung bis zu einem Basissalär, beim CEO bis zu zwei Basissalären, als Haftungssubstrat gesperrt.

Die per 1. Januar 2024 neu berufenen Geschäftsleitungsmitglieder sowie der CEO erhalten für 2024 eine fixierte leistungsabhängige Entschädigung.

Vergütungen 2023

Für das Berichtsjahr wurden dem Verwaltungsrat die folgenden Vergütungen ausbezahlt:

(in CHF 1'000)	Honorar	Sonstige Vergütungen ¹⁾	Total 2023	Total 2022
Ernst Schaufelberger, Präsident	150	7	157	157
Kurt Ritz, Mitglied	75	5	80	80
Christoph Nater, Mitglied	75	5	80	80
Total Verwaltungsrat²⁾	300	17	317	317

1) Arbeitgeberbeitrag an Sozial- und Personalversicherungen (AHV, ALV usw.)

2) Von der Generalversammlung genehmigt wurden maximal CHF 0.4 Mio. (Vorjahr CHF 0.4 Mio.)

Für das Berichtsjahr wurden der Geschäftsleitung die folgenden Vergütungen ausbezahlt:

(in CHF 1'000)	Basissalär	erfolgsabhängige Vergütung	leistungsabhängige Vergütung	sonstige Vergütungen ¹⁾	Total 2023	Total 2022
Cyrill Schneuwly, ehemaliger CEO	500	180	250	177	1'107	1'128
Total Geschäftsleitung²⁾	1'468	464	830	503	3'265	3'307

1) Arbeitgeberbeitrag an Pensionskasse, Sozial- und Personalversicherungen (AHV, ALV, UVG, KKT usw.) sowie geldwerte Leistungen

2) Von der Generalversammlung genehmigt wurden maximal CHF 3.7 Mio. (Vorjahr CHF 3.7 Mio.)

Aufgrund des Austritts der bisherigen Mitglieder der Geschäftsleitung ist ein Aktienbezug sowie die damit verbundene Erhöhung für das Geschäftsjahr 2023 nicht möglich. Der neue CEO erhält für das Geschäftsjahr 2023 keine erfolgsabhängige Entschädigung und ein Aktienbezug ist deshalb nicht möglich. Der Bezug von Aktien beträgt deshalb für den bisherigen CEO und den neuen CEO CHF 0.0 Mio. (0% der variablen Vergütungen) und für die gesamte Geschäftsleitung ebenfalls CHF 0.0 Mio. (0% der variablen Vergütungen).

Die vom Steueramt bewilligten Pauschalspesen sind in der ausgewiesenen Vergütung nicht enthalten, da diese Auslagenersatz darstellen. Sie betragen im Berichtsjahr zwischen CHF 13'200 und CHF 15'200 je Mitglied der Geschäftsleitung. Die Arbeitsverträge der bisherigen Mitglieder der Geschäftsleitung waren unbefristet und auf 12 Monate kündbar. Der Arbeitsvertrag des neuen CEO ist auf 6 Monate kündbar. Es wurden keine Abgangsentschädigungen vereinbart.

Das Lohnverhältnis in der Gruppe betrug im Berichtsjahr 8.2 und ist im Vergleich zum Vorjahr mit 10.4 deutlich gesunken. Das Lohnverhältnis stellt die jährliche Gesamtvergütung der höchstbezahlten Person in der Gruppe ins Verhältnis zum Median der jährlichen Gesamtvergütung für alle Mitarbeitenden per Bilanzstichtag ohne den Höchstverdienenden, temporär angestellte Mitarbeitende und Lernende.

Aktienbeteiligung

Verwaltungsräte und Mitglieder der Geschäftsleitung sind per Bilanzstichtag wie folgt an der Intershop Holding AG beteiligt:

(Anzahl Aktien)	31.12.2023	31.12.2022
Ernst Schaufelberger, Präsident	450	350
Christoph Nater, Mitglied	40	40
Kurt Ritz, Mitglied	200	200
Simon Haus, CEO	0	n.v.
Cyrill Schneuwly, ehemaliger CEO	n.v.	6'516
Christian Baldinger, Leiter Bau und Entwicklung	2'734	3'108
Thomas Kaul, CFO	3'100	3'200
Andreas Wirz, Leiter Portfoliomanagement	4'004	3'833
Total	10'528	17'247

Die von der Geschäftsleitung im Rahmen der Kaderbeteiligung erworbenen gesperrten Aktien werden bei einem Austritt des Mitarbeiters nicht frei gegeben. Die Sperrfrist wird jedoch aufgehoben, wenn das Arbeitsverhältnis aufgrund von Pensionierung, Tod oder Invalidität aufgelöst wird oder dem Arbeitnehmer aufgrund einer Umstrukturierung gekündigt wird. Ebenfalls frei gegeben werden die Aktien im Falle einer Dekotierung oder für den Fall, dass die Intershop Holding AG übernommen wird (change of control). Die Verfügungseinschränkung hat keinen Einfluss auf den Bezug der Dividende, auf die Bezugsrechte bei Kapitalerhöhungen und auf die Ausübung des Stimmrechts.

Organdarlehen

Es bestehen keine Darlehen an oder Bürgschaften respektive Sicherheitsleistungen zugunsten von aktuellen oder ehemaligen Organmitgliedern oder ihnen nahestehende Personen.

Nicht marktübliche Vergütungen Es wurden im Geschäftsjahr 2023 weder nicht marktübliche Vergütungen an Personen ausgerichtet, die gegenwärtigen oder früheren Organen nahestehen, noch Entschädigungen im Zusammenhang mit Konkurrenzverboten geleistet.

Im Zusammenhang mit Rechtsberatungen wurden marktübliche Entschädigungen an MME Legal AG, Zürich, bezahlt.

Tätigkeiten von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Ernst Schaufelberger Präsident des Verwaltungsrats	<ul style="list-style-type: none"> – Präsident des Verwaltungsrats, Zürcher Freilager AG, Zürich – Präsident des Verwaltungsrats, Töpferdörfli AG, Zürich – Mitglied des Stiftungsrats, Stiftung Waldegg, Zürich
Christoph Nater Verwaltungsrat	<ul style="list-style-type: none"> – Rechtsanwalt bei MME Legal AG, Zürich, seit 2012 – Mitglied des Verwaltungsrats, Balanx AG, Zürich – Mitglied des Verwaltungsrats, Athlema AG, Cham – Mitglied des Stiftungsrats der Stiftung Diakoniewerk Neumünster - Schweizerische Pflegerinnenschule, Zollikon – Mitglied des Stiftungsrats der Stiftung Davos Festival, Davos – Mitglied des Stiftungsrats der Stiftung Right to Play, Zürich – Mitglied des Stiftungsrats der AF Tierschutzstiftung, Baden
Kurt Ritz Verwaltungsrat	<ul style="list-style-type: none"> – Präsident des Verwaltungsrats, Imufin AG, Volketswil – Mitglied des Verwaltungsrats, Warteck Invest AG, Basel – Mitglied des Verwaltungsrats, Seewarte Holding AG, Zug – Mitglied des Stiftungsrats, Sammelstiftung Vorsorge der Schweiz, Zürich – Beratermandat für den Anlageausschuss der BVK, Zürich
Simon Haus CEO ab Ende August 2023	<ul style="list-style-type: none"> – Mitglied des Stiftungsrats, Serata Stiftung für das Alter, Thalwil
Yannick Hartmann Leiter Immobilien ab Januar 2024	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Tätigkeiten oder Interessensbindungen ausserhalb der Intershop-Gruppe
Thomas Kaul CFO	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Tätigkeiten oder Interessensbindungen ausserhalb der Intershop-Gruppe
Mireille Lehmann Leiterin Bau und Entwicklung ab Januar 2024	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Tätigkeiten oder Interessensbindungen ausserhalb der Intershop-Gruppe
Cyрил Schneuwly CEO bis Ende August 2023	<ul style="list-style-type: none"> – Mitglied des Investment Committee der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland, Zürich – Mitglied des Stiftungsrats der UZH Foundation, Zürich
Christian Baldinger Leiter Bau und Entwicklung bis Dezember 2023	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Tätigkeiten oder Interessensbindungen ausserhalb der Intershop-Gruppe
Andreas Wirz Leiter Portfoliomanagement bis Dezember 2023	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Tätigkeiten oder Interessensbindungen ausserhalb der Intershop-Gruppe

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Intershop Holding AG

Zürich

Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Intershop Holding AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben zu Vergütungen, Darlehen, Krediten und Tätigkeiten von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung nach Art. 734a-734f OR auf den Seiten 41 bis 43 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben zu Vergütungen, Darlehen, Krediten und Tätigkeiten von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung nach Art. 734a-734f OR im Vergütungsbericht (Seiten 41 bis 43) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Angaben zu Vergütungen, Darlehen, Krediten und Tätigkeiten von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung im Vergütungsbericht, die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zum Vergütungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund

PricewaterhouseCoopers AG, Bahnhofplatz 8, Postfach, 8400 Winterthur
Telefon: +41 58 792 71 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu Vergütungen, Darlehen, Krediten und Tätigkeiten von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

PricewaterhouseCoopers AG

Philipp Gnädinger
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Tobias Weihenmaier
Zugelassener Revisionsexperte

Winterthur, 22. Februar 2024



48	Vorwort
49	Integrierte Wertschöpfung, Nachhaltigkeit und wesentliche Themen
51	Integrierte Governance der Nachhaltigkeit
52	Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit
53	Kundenorientierte Leistungen
54	Pragmatisch gesteuerte Wertschöpfungskette
55	Objektintegrierter Umweltschutz
57	CO ₂ -Reduktionsziel und CO ₂ -Absenkpfad
58	Umweltkennzahlen
61	Management von klimabezogenen Chancen und Risiken (TCFD)
64	Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden
65	Mitarbeitendenstruktur, Ausbildung und Absenzen
66	Über diesen Bericht
67	Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren

Für das abgeschlossene Geschäftsjahr publiziert Intershop den fünften umfassenden Nachhaltigkeitsbericht nach den GRI-Standards, der Einblick in die wertschöpfenden Prozesse des Unternehmens gibt. Intershop nimmt die ökologische und soziale Verantwortung wahr, um einerseits den langfristigen Erfolg zu sichern, aber auch um ihren Beitrag an eine lebenswerte Zukunft zu leisten. Die entsprechenden Aktivitäten und Prozesse sowie die Berichterstattung werden kontinuierlich ausgebaut. Die Auseinandersetzung mit der Rolle von Intershop als Immobilieneigentümerin im Zusammenhang mit dem nachhaltigen Umgang der Ressourcen und den Auswirkungen auf das Klima wurde auf verschiedenen Ebenen fortgeführt.

Die Analyse des Portfolios bezüglich des CO₂-Ausstosses, auf deren Basis im Geschäftsbericht 2022 ein konkreter, ambitionierter CO₂-Absenkpfad definiert wurde, wurde vertieft und mit dem «Puls5» und dem «Patio» in Zürich wurden zwei der grössten Liegenschaften nach BREEAM zertifiziert. Die Ergebnisse sind einerseits in laufende und geplante Betriebsoptimierungen eingeflossen sowie andererseits in Revitalisierungs- und Entwicklungsprojekte, bei denen konsequent eine nachhaltigere Energieerzeugung realisiert oder geplant wird, was detailliert im Abschnitt «Objektfokussierte Ressourcenoptimierung» beschrieben wird. In der Liegenschaft «Nordeins» in Wohlen beispielsweise konnte durch den Ersatz der Ölheizung durch eine Pelletheizung eine signifikante Reduktion des CO₂-Ausstosses herbeigeführt werden. Solche Massnahmen tragen dazu bei, die CO₂-Emissionen im Betrieb bis 2032 zu halbieren (Basis 2021) und bis 2050 das CO₂-Netto-Null-Ziel zu erreichen, um damit einen Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen zu leisten.

Um interessierten Investoren eine höhere Transparenz bezüglich der Nachhaltigkeitsthemen zu bieten, hat die Intershop-Gruppe erstmalig am internationalen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark, www.gresb.com) teilgenommen. Die Ergebnisse der Beurteilung werden nach der zweiten Teilnahme im Herbst 2024 veröffentlicht. Mit einem freiwilligen Reporting über Klimarisiken nach den Vorgaben von TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures, www.fsb-tcf.org) wurde dieser Nachhaltigkeitsbericht erneut ausgebaut. Zudem wurden ausgewählte Nachhaltigkeitsindikatoren des Geschäftsjahrs 2023 von PricewaterhouseCoopers AG geprüft. Mit der Einstellung eines Nachhaltigkeitsmanagers per 1. Dezember 2023 werden weitere Ressourcen für Nachhaltigkeitsinitiativen zur Verfügung stehen.

Im Geschäftsjahr 2023 hat Intershop zusammen mit einem spezialisierten Unternehmen zum dritten Mal eine umfassende Mitarbeitendenbefragung durchgeführt und den Kreis der teilnehmenden Mitarbeitenden auf alle Konzerngesellschaften erweitert. Dabei resultierte erneut eine positive Gesamtbewertung, und Intershop wurde wieder als «Great Place to Work» ausgezeichnet. Gleichzeitig wurden in einigen Bereichen Verbesserungspotenziale aufgezeigt, die mit entsprechenden Massnahmen bearbeitet werden.



Ernst Schaufelberger
Präsident des Verwaltungsrats

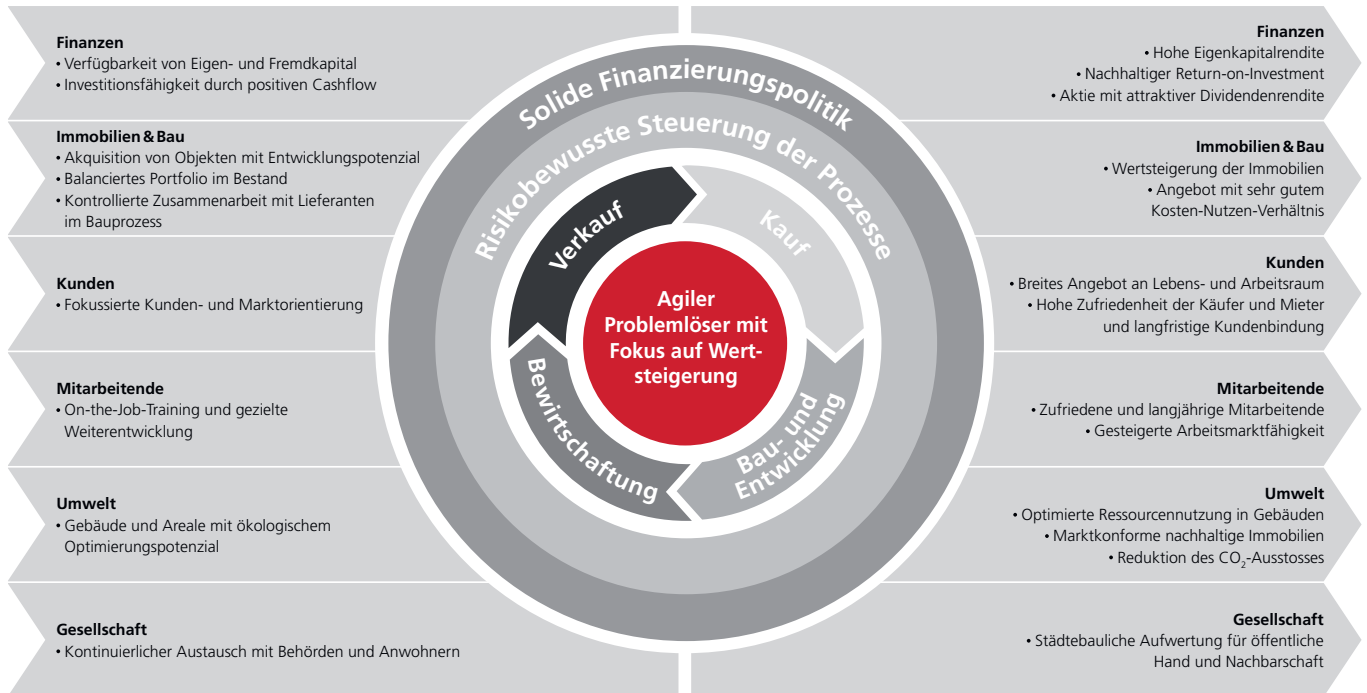


Simon Haus
Chief Executive Officer

Integrierte Wertschöpfung mit Wirkung

Ressourcen

Wirkung



Ein zentraler Aspekt des Geschäftsmodells von Intershop ist die Wertsteigerung von Immobilienobjekten durch Entwicklung. Dabei sind die Entwicklungsprojekte oftmals mit spezifischen Herausforderungen verbunden, die mit hoher Agilität gelöst werden müssen. Dies gelingt nur, wenn alle Ressourcen, auf die Intershop für ihre Geschäftstätigkeit zurückgreift, möglichst wirkungsvoll in die Geschäftsprozesse eingebunden werden. Diese umfassen finanzielle Ressourcen ebenso wie den Zugriff auf Immobilienobjekte am Markt, eine hohe Kunden- und Marktorientierung, motivierte Mitarbeitende mit hoher Eigenverantwortung sowie die Fähigkeit, mit ökologischen und ökonomischen Anforderungen sowie gesellschaftlichen Erwartungen umzugehen. Gleichzeitig bedeutet dies, dass Intershop auf eine langfristige Wertschöpfung ausgerichtet ist. Konkret wird diese nicht nur am finanziellen Erfolg und den entwickelten Immobilienobjekten gemessen, sondern auch am Wert, den Intershop für Kunden, Mitarbeitende, Umwelt und Gesellschaft schafft. Das integrierte Nachhaltigkeitsverständnis von Intershop ist in der vorstehenden Abbildung zusammengefasst, die das Unternehmen als eine auf mehrdimensionale Wertschöpfung ausgerichtete Organisation beschreibt.

Nachhaltigkeit und wesentliche Themen

Nachhaltigkeit umfasst eine breite Palette von wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Themen. Im Rahmen der erstmaligen Umsetzung der GRI-Standards wurden mit der Unterstützung externer Experten die wesentlichen Themen bestimmt, über die berichtet werden soll. Diese Wesentlichkeitsanalyse wird von der Geschäftsleitung jährlich einer Überprüfung unterzogen. Externe Stakeholder wurden nicht explizit befragt. Deren bekannte Interessen werden von der Geschäftsleitung in der Beurteilung jedoch berücksichtigt.

Die Wesentlichkeit wurde anhand der Relevanz für den langfristigen Geschäftserfolg und hinsichtlich der Auswirkungen auf Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft beurteilt. Das Ergebnis der Wesentlichkeitsanalyse ist in der folgenden Abbildung dargestellt (GRI 3-1, 3-2):

Wesentliche ökonomische, ökologische und soziale Auswirkungen für Intershop

Wirtschaftliches	Umwelt	Soziales
<ul style="list-style-type: none"> • Rentabilität vor Wachstum • Hohe Attraktivität für Investoren • Agiler Problemlöser mit Fokus auf Wertsteigerungsobjekte • Ausgeprägte Kundenorientierung und gutes Preis-Leistungs-Verhältnis • Effiziente Prozesse mit hoher Inhouse-Kompetenz 	<ul style="list-style-type: none"> • Objektfokussierte Ressourcenoptimierung u.a. bei <ul style="list-style-type: none"> - Energieverbrauch - Anteil erneuerbarer Energie - CO₂-Emission und CO₂-Absenkpfad - Wasserverbrauch - Stromproduktion - Biodiversität 	<ul style="list-style-type: none"> • Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit • Hohe Zufriedenheit der Mieter und Käufer • Attraktiver Arbeitgeber mit guten Entwicklungsmöglichkeiten • Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden

Die genannten wesentlichen Themen werden in der Nachhaltigkeitsberichterstattung behandelt, wobei Managementansätze und Kennzahlen integriert sind.

Zu den wichtigsten Stakeholdern von Intershop gehören Mieter, Käufer, Mitarbeitende, Aktionäre sowie Behörden und Lieferanten. Die Stakeholder ergeben sich aus den Geschäftsaktivitäten und der Wertschöpfungskette des Unternehmens. Sie sind entweder von den Auswirkungen der Geschäftstätigkeit betroffen oder beeinflussen die Geschäftstätigkeit massgeblich.

Dank der schlanken Unternehmensstruktur sind Geschäftsleitung und viele der Mitarbeitenden regelmässig im Austausch mit unterschiedlichen Stakeholdern. Dabei definiert die individuelle Geschäftsbeziehung zu den Stakeholdern die Regelmässigkeit des Austauschs. Zusätzlich setzt Intershop auf eine offene Kommunikationskultur und informiert Stakeholder und die Öffentlichkeit durch Nachrichten, Pressemitteilungen, Präsentationen, Konferenzen und Generalversammlungen, sowie Geschäftsberichte. Zu den wiederholt geäusserten Anliegen der Stakeholdergruppen gehören beispielsweise das Bereitstellen von gemeinschaftlich genutzter Infrastruktur für Mieter, wie zum Beispiel Duschen für Fahrradpendler und Sportler sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Diese und weitere Anliegen werden unter anderem durch Gespräche mit den Mietern in Erfahrung gebracht. So wird mit Mietern mit einer Jahresmiete von über CHF 150'000 jährlich mindestens ein persönliches Feedbackgespräch durchgeführt. Damit werden Mieter mit einem Anteil von 55% am gesamten Jahresmietertrag befragt. Ausgewählten Geschäftsmietern wurde zudem Feedback zum Energieverbrauch ihrer Mietflächen gegeben.

Aktionärsvertreter sowie Investoren im Green Bond haben im Geschäftsjahr 2023 das Bedürfnis nach einer umfassenderen Nachhaltigkeitsberichterstattung bestätigt. Ein Anliegen vieler Investoren war der weitere Ausbau der Nachhaltigkeitsberichterstattung, die Teilnahme am GRESB sowie die Publikation eines CO₂-Absenkpades. Insbesondere im Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten wie zum Beispiel dem «Mediacampus» in Zürich wird laufend ein vertiefter Dialog mit Behörden und verschiedenen Anspruchsgruppen geführt. Intershop hat zum Beispiel im Jahr 2023 ein partizipatives Verfahren zur Erarbeitung eines neuen Nutzungs- und Entwicklungskonzepts für die Liegenschaft in Flurlingen abgeschlossen und die Grundlage für

Integrierte Governance der Nachhaltigkeit

eine allfällige Anpassung der kommunalen und kantonalen Planungsinstrumente geschaffen. In diesem Prozess konnten sich Mieter, Nachbarn, Gemeinde, Region und weitere interessierte Parteien einbringen.

Im Rahmen der Strategiedefinition ist der Verwaltungsrat auch für die wesentlichen Aspekte im Bereich der Nachhaltigkeit verantwortlich. Dabei wurde die Nachhaltigkeit auch in der Strategie und Anlagepolitik (siehe Seiten 72 und 73) verankert und in der Wertschöpfungskette beschrieben. Wesentliche Aspekte sind auch in der neuen Nachhaltigkeitsrichtlinie sowie im für alle Mitarbeitenden der Gruppe verbindlichen Verhaltenskodex festgehalten. Die Nachhaltigkeitsrichtlinie beschreibt das Nachhaltigkeitsverständnis sowie die wesentlichen Themen und regelt die Verantwortlichkeiten. Der Verhaltenskodex aus dem Jahr 2012 wurde 2023 überarbeitet, und es wurde eine unabhängige Meldestelle für Mitarbeitende und Dritte eingeführt.

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsthemen und insbesondere die Analyse der Auswirkungen des Unternehmens auf sein Umfeld hat der Verwaltungsrat an die Geschäftsleitung delegiert. Diese berichtet an allen ordentlichen Verwaltungsratssitzungen über relevante Entwicklungen. Aufgrund der Grösse des Unternehmens nimmt die ganze Geschäftsleitung die Verantwortung im Bereich der Nachhaltigkeit, einschliesslich der jährlichen Überprüfung der wesentlichen Themen, wahr. Zum Ausbau und zur Koordination der Nachhaltigkeitsthemen wurde 2023 ein vollamtlicher Nachhaltigkeitsmanager eingestellt. Im Rahmen des Berichterstattungsprozesses sieht der Verwaltungsrat den Nachhaltigkeitsbericht als Teil des Geschäftsberichts durch und genehmigt ihn.

Kritische Anliegen können durch die Stakeholder dem Verwaltungsrat mitgeteilt oder über die unabhängige Meldestelle gemeldet und durch Aktionäre an der Generalversammlung vorgebracht werden. Im Berichtsjahr gab es keine kritischen Anliegen. Anliegen von Mietern werden durch den regelmässigen Dialog beachtet. Durch Gespräche sowie die anonyme durch ein spezialisiertes Unternehmen durchgeführte Mitarbeitendenumfrage werden deren Anliegen ermittelt. Im Rahmen der jährlichen Risikobeurteilung durch den Verwaltungsrat werden proaktiv kritische Themen analysiert, diskutiert und falls erforderlich auch Massnahmen eingeleitet. 2023 wurde insbesondere die Beurteilung der Klimarisiken ausgebaut.

Intershop hat Prozesse eingerichtet, um die Einhaltung der Schweizer Gesetzgebung zur Vermeidung von Kinderarbeit und zur Minimierung von Risiken durch Konfliktminerale zu gewährleisten. Intershop ist von den schweizerischen Sorgfaltspflicht- und Meldepflichten für Kinderarbeit und von den Sorgfaltspflicht- und Berichterstattungspflichten der Schweiz und der EU für Mineralien und Metalle aus Konflikt- und Hochrisikogebieten befreit.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung bilden sich regelmässig in ESG-Themen weiter. Zudem bringen die Verwaltungsräte ihre langjährigen Erfahrungen im Bereich der Nachhaltigkeit aus früheren Tätigkeiten ein.

Im Rahmen seiner jährlichen Selbstbeurteilung bewertet der Verwaltungsrat auch seine Leistung bezüglich Nachhaltigkeitskriterien.

Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit

Werte und Grundsätze

Intershop nimmt gesellschaftliche und individuelle Verantwortung wahr, ist einem fairen Wettbewerb und dem freien Markt sowie fair gestalteten Geschäftsbeziehungen verpflichtet. Ausserdem strebt das Unternehmen einen nachhaltigen und an der Zukunftsfähigkeit ausgerichteten Unternehmenserfolg an, der für Share- und Stakeholder mittel- bis langfristig Mehrwert schaffen soll. Die langfristige Wertschöpfung steht somit im Zentrum des unternehmerischen Handelns. Zufriedene Kunden – insbesondere zufriedene, langjährige Mieterinnen und Mieter – sind die Basis einer erfolgreichen, langfristigen Geschäftsentwicklung. Entsprechend stehen die jeweiligen Bedürfnisse von Mietern, Käufern oder Dienstleistungsempfängern im Mittelpunkt. Intershop ist stets bestrebt, wirtschaftlich attraktive, anspruchsgerechte und nachhaltige Flächen, Immobilien und Dienstleistungen anzubieten.

Basis für die Umsetzung der Werte und Grundsätze im Unternehmensalltag sind eine offene Kommunikations- und Diskussionskultur sowie eine flache Hierarchie. Die Organisation und die Prozesse sind auf ein risiko-, ressourcen- und kostenbewusstes Handeln ausgerichtet. Nachhaltigen Aspekten, wie Umweltressourcen, Energieverbrauch und Emissionen, Umgang mit den verschiedenen Stakeholdern sowie Mitarbeitendenzufriedenheit und -entwicklung widmet Intershop besondere Beachtung. Die Verantwortung für die Einhaltung der zentralen Unternehmenswerte ist einem Verhaltenskodex (Code of Conduct) geregelt, die auf der Webseite (www.intershop.ch/unternehmen/richtlinien/verhaltenskodex) öffentlich zur Verfügung stehen. Aspekte der Nachhaltigkeit sind zudem in den Geschäftsprozessen verankert; unter anderem in der Erarbeitung, Diskussion und Umsetzung von Investitionsanträgen.

Rentabilität vor Wachstum

Rentabilität ist die Basis einer langfristigen Wertschöpfung für Share- und Stakeholder. Investitionen in neue Immobilien und Entwicklungsprojekte müssen die Anforderungen an die Wertschöpfung und insbesondere Eigenkapitalrentabilität erfüllen. Im Sinne der Unternehmenszielsetzung, im Mehrjahresdurchschnitt eine Eigenkapitalrendite von mindestens 8% zu erreichen, wird der diesbezügliche Beitrag jeder einzelnen Akquisition geprüft. Die Ausrichtung auf die Eigenkapitalrentabilität wird zudem durch die vom Unternehmenserfolg abhängige Vergütung der Geschäftsleitung, die unter anderem auch an die Eigenkapitalrentabilität gebunden ist, gefördert. Die langfristige Ausrichtung des Managements auf die Aktionärsinteressen wird ferner durch einen Anreiz zur Aktienbeteiligung mit einer Sperrfrist von fünf Jahren unterstützt. Herausfordernd für Intershop ist, dass die heutige Situation auf dem Immobilienmarkt, gepaart mit der konsequenten Umsetzung der Rentabilitätsanforderungen für Akquisitionen, Käufe von neuen Immobilien schwierig machen. Somit wird das gegenwärtige Marktumfeld primär für Verkäufe genutzt und die Umsetzung von Entwicklungen im eigenen Portfolio vorangetrieben. Trotz dieser Herausforderungen hat Intershop im Berichtsjahr eine Eigenkapitalrendite von 9.6% erwirtschaftet und damit das Ziel von 8% erneut deutlich übertroffen. Neben der hohen Rendite des Liegenschaftsportfolios haben die Gewinne aus Verkäufen dazu beigetragen.

Hohe Attraktivität für Investoren

Unternehmenszweck ist eine risikogerechte Wertschöpfung mittels Immobilienanlagen. Intershop ist bestrebt, den Aktionären eine indirekte Immobilienanlage mit einer attraktiven Rentabilität zu bieten und diese primär mittels Dividendenausschüttungen am Erfolg partizipieren zu lassen. Die Unternehmensstrategie basiert auf der Kombination eines ertragsstarken Portfolios von Renditeliegenschaften mit dem Wertschöpfungspotenzial von Entwicklungsliegenschaften.

Eine bewusste Steuerung der Risiken auf dem Immobilienmarkt und der Finanzierungsstruktur sind zentrale Säulen in der Umsetzung der Strategie. In jedem der letzten fünfzehn Geschäftsjahre wurde immer eine Eigenkapitalrendite von über 9.5% erwirtschaftet, wobei der Durchschnittswert 13.3% betrug.

2021 wurde ein Green Bond über CHF 100 Mio. mit einer Laufzeit von 5 Jahren erfolgreich platziert. Die Mittel wurden in «Green Buildings» gemäss Green Bond Framework wie zum Beispiel in die mit SNBS «Gold» zertifizierte Liegenschaft an der Rue du Lausanne in Genf investiert. Damit wurde einerseits die Finanzierung von nachhaltigen Investitionen sichergestellt und andererseits ein festverzinsliches Anlageinstrument für nachhaltigkeitsorientierte Investoren geschaffen.

Compliance und Gesellschaft

Für Intershop als börsenkotiertes Unternehmen ist die Einhaltung aller Rechtsvorschriften von grösster Bedeutung. Zudem ist Korruption mit den Zielsetzungen und Wertvorstellungen des Unternehmens nicht vereinbar. Eine unternehmensspezifische Corporate Governance bildet die Basis für die langfristige Unternehmensentwicklung unter Berücksichtigung der Interessen der Stakeholder. Eine effektive Corporate Governance mit integriertem Compliance Management trägt dazu bei, Markttrends sowie die Entwicklung der regulatorischen Rahmenbedingungen zu erkennen und vor Bussen und Strafen zu schützen, und somit den langfristigen Erfolg des Unternehmens zu unterstützen. Die Umsetzung von Compliance-Themen erfolgt im Unternehmensalltag durch Richtlinien, Weisungen und Schulungen. So existieren bereits seit 2006 Bestimmungen zur Korruptionsbekämpfung und seit 2012 ein Verhaltenskodex, der 2023 erneuert wurde, sowie eine Nachhaltigkeitsrichtlinie. Zudem werden für spezifische Rechtsgebiete wie Umwelt, Altlasten und Bauvorschriften regelmässig externe Spezialisten zugezogen.

Im Jahr 2023 sowie in den Vorjahren gab es keine wesentlichen Bussgelder oder nicht-monetäre Sanktionen aufgrund von Nichteinhaltung von Gesetzen oder Vorschriften, insbesondere auch nicht von Umweltgesetzen oder -vorschriften. Intershop war auch in keine Verfahren aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens oder Verstössen gegen das Kartell- und Monopolrecht involviert. Darüber hinaus wurden keine Korruptionsfälle registriert.

Intershop verhält sich politisch neutral und unterstützt deswegen keine politischen Parteien. Zuwendungen an gemeinnützige Organisationen beliefen sich unverändert auf CHF 2'500 im Jahr. Im Berichtsjahr, wie auch im Vorjahr, betrieb Intershop kein Sponsoring. Um eigene Interessen besser wahrnehmen zu können und den Dialog zu relevanten Themen zu fördern, ist Intershop Mitglied im VIS Verband Immobilien Schweiz, Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT, Hauseigentümergeverband Schweiz und bei EPRA (European Public Real Estate Association) sowie einigen kleineren lokalen Verbänden und Vereinen.

Kundenorientierte Leistungen

Agiler Problemlöser mit Fokus auf Wertsteigerungsobjekte

Intershop zeichnet sich durch ein integriertes Geschäftsmodell entlang der gesamten Wertschöpfungskette mit internen Kompetenzen in Asset Management, Property Management, Bau und Entwicklung und Facility Management aus. Dadurch kann Intershop einerseits agil auf die Bedürfnisse des Mieters eingehen und andererseits mit der Bildung von interdisziplinären Projektteams Wertsteigerungspotenziale bei Akquisitionen sowie bei Entwicklungsprojekten analysieren und erarbeiten. Aufgrund der Unternehmensgrösse kennt das Management-Team alle Liegenschaften im Detail und bringt Know-how und Erfahrung ein. Durch die lange Be-

triebszugehörigkeit von vielen Schlüsselmitarbeitenden wird die kontinuierliche Umsetzung von Wertsteigerungsprojekten gefördert, was insbesondere für Entwicklungsprojekte mit langjähriger Planungs- und Bewilligungsphase relevant ist. Im Geschäftsjahr 2023 wurden verschiedene Entwicklungsprojekte vorangetrieben und bedeutende Meilensteine erreicht. Details sind im Lagebericht (Seiten 6 bis 14) beschrieben.

Ausgeprägte Kundenorientierung und attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis

Kunden sind private, öffentliche und kommerzielle Mieter in Liegenschaften, private Erwerber von Eigentumswohnungen in Promotionsobjekten sowie institutionelle und private Investoren als Käufer von Rendite- und Entwicklungsliegenschaften. Für die Kommunikation mit den Kunden nutzt Intershop verschiedene Instrumente wie Websites, Online-Inserate und Broschüren. Eine zentrale Rolle spielt allerdings der persönliche Kontakt mit dem Kunden, aber auch mit beauftragten Architekten, Planern und Maklern. Mit den Mietern mit einer Jahresmiete von über CHF 150'000 wird jährlich mindestens ein persönliches Feedbackgespräch durchgeführt. Das integrierte Geschäftsmodell mit breiter Inhouse-Kompetenz ermöglicht schnelle Reaktionszeiten in der Vermietung und zeichnet sich durch eine starke Kundenorientierung mit eigenen Property- und Facility Management-Leistungen vor Ort aus. In einzelnen Liegenschaften werden weitergehende Leistungen für Mieter angeboten. In der Liegenschaft Bloom (ehemals World Trade Center) in Lausanne sind beispielsweise Serviced Offices, Telefon- und Postservice, Sitzungszimmer und Konferenzräume verfügbar. Intershop fokussiert sich in der Vermietung und im Verkauf von Eigentumswohnungen auf das untere und mittlere Preissegment. Dabei wird zum Beispiel bei der Erstellung von Eigentumswohnungen durch einen hohen Standardisierungsgrad ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis erreicht.

Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter sowie Kundinnen und Kunden

Zufriedene Kunden, d. h. insbesondere Mieterinnen und Mieter sowie Käufer von Eigentumswohnungen, sind zentral für den Erfolg einer Immobiliengesellschaft. Neben der Kundenorientierung der ganzen Organisation und dem guten Preis-Leistungs-Verhältnis steht die Qualität der Mietfläche oder der Eigentumswohnung als Produkt im Zentrum. Diese hat einen wesentlichen Einfluss auf das Wohlbefinden und damit die Zufriedenheit der Kunden, die sich auch auf die Verweildauer und damit auch auf die langfristige Ertragskraft auswirkt. Mit dem integrierten Ansatz von Intershop mit eigenem Property- und Facility Management sowie der Bau- und Entwicklungsabteilung werden mit interdisziplinären Teams die entsprechenden Produkte erarbeitet und Mieterinnen und Mieter sowie Käufer bei der Flächenauswahl sowie dem entsprechenden Ausbau begleitet. Das Qualitätsmanagement für Entwicklungsprojekte umfasst auch Gesundheits- und Sicherheitsaspekte. Dabei werden die Vorgaben von Bund, Kantonen, Suva, SIA, Feuerpolizei usw. sowie fallweise interne Anforderungen umgesetzt. Zudem wird auf Barrierefreiheit und Aussenraumgestaltung geachtet. Ebenso werden Gesundheitsaspekte im Arbeits- und Wohnbereich berücksichtigt. Im Jahr 2023, wie in den Vorjahren, gab es keine Verstösse gegen Vorschriften im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit der Kunden.

Pragmatisch gesteuerte Wertschöpfungskette

Effiziente Prozesse mit hoher Inhouse-Kompetenz

Die Organisation von Intershop zeichnet sich dadurch aus, dass die Wertschöpfungskette mit hoher Inhouse-Kompetenz und flachen Hierarchien geführt wird. Mit kurzen Entscheidungswegen bis hin zum Verwaltungsrat wird einerseits ein agiles Handeln am Transaktionsmarkt ermöglicht. Durch das fundierte Fachwissen können andererseits Entwicklungsprojekte, für deren Risiko-

analyse und -bewertung interdisziplinäres Handeln erforderlich ist, effizient umgesetzt werden. Die enge Zusammenarbeit von Property Management, Bau und Entwicklung bis hin zum Facility Management ermöglicht auch schnelle Reaktionszeiten beispielsweise zur Präsentation von kundenspezifischen Lösungen in der Vermietung. Die effizienten Prozesse und schnellen Entscheidungswege werden durch flache Hierarchien und eine offene Diskussionskultur gelebt. So können beispielsweise Bewirtschafter und Projektleiter an wöchentlichen Sitzungen mit der Geschäftsleitung sowie den Abteilungsleitern Probleme adressieren sowie Ideen und Projekte vorstellen und interdisziplinär diskutieren. Ein internes Kontrollsystem (IKS) gewährleistet die regelmässige Prüfung der internen Prozesse auf Funktionalität und Effizienz. Daraus resultieren Vorschläge zur Verbesserung der Prozesse, die im Rahmen von Mitarbeitendeninformationen und -schulungen umgesetzt werden.

Lieferkette und Beschaffungspraktiken

Der vielfältige Lieferantenzirkel einschliesslich der beauftragten Dienstleister und Partner bestimmt einen bedeutenden Teil der von Intershop an die Kunden erbrachten Leistungen. Unter anderem zählen Bauunternehmer, Handwerker, Architekten, Planer, Makler, Bewirtschafter, Versorgungsunternehmen, Gebäudereiniger, Rechtsanwälte und Berater dazu. Bei der Auswahl stehen neben dem Preis und der Qualität der Leistung auch die Verlässlichkeit sowie die Erfahrung im Zentrum. Weitere Kriterien sind zudem die lokalen Kenntnisse sowie kurze Wege. Aufgrund des Spektrums des Geschäftsmodells, das von grossen Neubauten und Arealentwicklungen über kleinere Renovationen bis hin zur blossen Vermietung von Bestandsimmobilien reicht, ist die Steuerung der jeweiligen projekt- und objektbezogenen Lieferketten komplex. Einerseits kommen persönlichen, langjährigen Beziehungen eine grosse Bedeutung zu. Andererseits müssen die Lieferantenauswahl sowie die Lieferkonditionen den strengen Anforderungen eines institutionellen Umfelds genügen. So müssen beispielsweise für Auftragsvergaben, die einen Auftragswert von CHF 5'000 übersteigen, in der Regel drei Offerten eingeholt und vorgelegt werden. Intershop ist ausschliesslich in der Schweiz tätig. Damit stammen die involvierten Lieferanten und Dienstleister überwiegend aus den jeweiligen geografischen Regionen. 2023 hat Intershop mit etwa 1'600 Lieferanten zusammengearbeitet. Zu den umsatzmässig grössten Lieferanten zählen Generalunternehmer, Planer, Bauunternehmungen, Versorgungswerke und Versicherungen. Die 50 Lieferanten mit dem grössten Umsatz waren alle in der Schweiz domiziliert.

Objektintegrierter Umweltschutz

Objektfokussierte Ressourcenoptimierung

Beim Betrieb von Liegenschaften, aber auch bei neuen Bauvorhaben sowie grösseren Sanierungen und Umbauten, sind die Schonung der natürlichen Ressourcen sowie die Energieeffizienz zentrale Kriterien. Entscheide haben in der Immobilienbranche sehr langfristige Auswirkungen, daher spielen Umweltkriterien in der Immobilienentwicklung insbesondere bei grösseren Arealen eine bedeutende Rolle. Effiziente Gebäude haben langfristig tiefere Kosten und eine höhere Marktgängigkeit, weil Mieter und Investoren nachhaltige Gebäude vermehrt nachfragen. Das Portfolio von Intershop umfasst von unter Beachtung von Nachhaltigkeitskriterien renovierten Renditeliegenschaften bis hin zu Entwicklungsarealen mit einer historischen Bausubstanz und einer veralteten Gebäudetechnik einen heterogenen Immobilienbestand. Deshalb erfolgt die Nachhaltigkeitsbetrachtung und Ressourcenoptimierung objektfokussiert unter Berücksichtigung des Lebenszyklus der einzelnen Liegenschaften.

Bei Renditeliegenschaften liegt der Fokus auf der Fortführung des laufenden Betriebs. Das bestehende Portfolio von Renditeliegenschaften wird kontinuierlich auf nachhaltigkeitsbezogene Optimierungsmassnahmen analysiert und im Rahmen von anstehenden Renovationen werden diese unter Berücksichtigung von Nutzung und Lebenszyklus nachhaltig saniert. Um die Energieeffizienz der Anlagen zu verbessern, wurden im Geschäftsjahr 2023 bei vier Liegenschaften detaillierte Betriebsoptimierungen mit externen Spezialisten durchgeführt. Bei Sanierungen werden die Liegenschaften falls möglich auf erneuerbare Energieträger umgestellt, um die CO₂-Emissionen zu reduzieren. In der Liegenschaft «Nordeins» in Wohlen beispielsweise konnte im Geschäftsjahr 2023 durch den Ersatz der Ölheizung durch eine Pelletheizung eine signifikante Reduktion des CO₂-Ausstosses von über 40 kg CO₂e/m² Energiebezugsfläche auf etwa 3 kg CO₂e/m² erreicht werden.

Um die Resultate der objektfokussierten Ressourcenoptimierung durch externe Parteien zu verifizieren, ist die Zertifizierung von sanierten oder neu erstellten Immobilien beziehungsweise die Erfüllung von Standards auch ohne Zertifizierung für die langfristige Werthaltigkeit von Bedeutung. Mit dem «Puls5» und dem «Patio» in Zürich wurden im Geschäftsjahr 2023 zwei der grössten Liegenschaften nach BREEAM zertifiziert.

Abgeschlossene Projekte bei Rendite-, Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften

Liegenschaft	Projekt	Energieerzeugung	Zertifikat
Baden, Römerstrasse	Erstellung Eigentumswohnungen	Fernwärme und Photovoltaik	Minergie
Basel, Redingstrasse 10/12/14 + 20/22/24	Hochhausanbau und Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	SNBS ¹⁾
Genf, Rue de Lausanne 42+44	Aufstockung und Revitalisierung	Luftwärmepumpe und Photovoltaik	SNBS Gold
Pfäffikon, Talstrasse 35-37	Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	Minergie
Wohlen, Nordstrasse 1	Revitalisierung	Holzpellets	-
Winterthur, Fabrikstrasse 2	Neubau Montagehalle	Fernwärme und Photovoltaik	-
Zürich, Sihlquai 253-259	Erneuerung Wärmezeugung	Fernwärme	-

1) Zertifizierung erfolgt nach Abschluss der Sanierung voraussichtlich Mitte 2024

Bei den Entwicklungsliegenschaften, die teilweise vermietet sind, werden ebenfalls nachhaltigkeitsbezogene Optimierungen umgesetzt. Der Fokus der Massnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit liegt aber auf Entwicklungsaspekten. Diese sind verschiedenartig und umfassen unter anderem Altlastenentsorgungen, langfristige gesellschaftsrelevante Aspekte von Arealentwicklungen sowie Zertifizierungen von Neubauten.

Laufende Projekte bei Entwicklungsliegenschaften

Liegenschaft	Projekt	Energieerzeugung	Zertifikat
Lausanne, Bloom	Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	SNBS
Oberwinterthur, Industriepark	Revitalisierung Gebäude 730	Fernwärme und Photovoltaik	Minergie
Vernier, Chemin de l'Emeraude 10, 22, 24	Erstellung Gewerbeliegenschaft	Wärmepumpe und Photovoltaik	Minergie

Förderung der Biodiversität bei Entwicklungsprojekten

Intershop will die Möglichkeiten wahrnehmen, um den Verlust an Biodiversität entgegenzuwirken. Der Förderung der Biodiversität wird deshalb, als wichtiges Element des objektintegrierten Umweltschutzes, grosse Beachtung geschenkt. Bei der Realisierung von Projekten prüft Intershop im Rahmen der regulären Bauverfahren die Umsetzung von entsprechenden Projekten und steht im engen Austausch mit den relevanten Anspruchsgruppen. Beim Revitalisierungsprojekt «Bloom» in Lausanne wird unter anderem durch folgende Massnahmen zum Erhalt der urbanen Biodiversität beigetragen: Aussengestaltung mit vernetzten Grünflächen, indigener Artenvielfalt und einer Reduktion der betonierten Flächen, Erhalt und Förderung des Gehölzbestands, sowie Auflösung von Barrieren und Hindernissen zur Förderung der Fauna. Beim Revitalisierungsprojekt an der Redingstrasse in Basel wurde ebenso ein Biodiversitäts-Konzept erarbeitet und unter anderem mit folgenden Massnahmen umgesetzt: Ökologischer Saum mit Bäumen und Stauden um den Projektperimeter, ökologische Aufwertung durch Blumenwiesen zwischen den Gebäuden, Schotterrasen entlang der asphaltierten Gehwege unterstützen die Entwässerung und lokale Versickerung.

CO₂-Reduktionsziel und CO₂-Absenkpfad

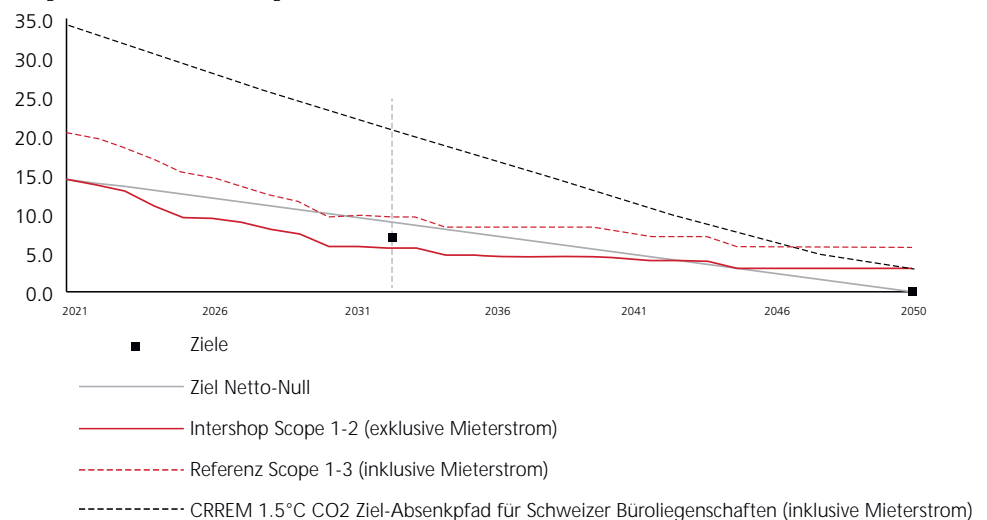
Die 2021 begonnene Analyse des Portfolios bezüglich des CO₂-Ausstosses wurde unter Beizug von Spezialisten weiter verfeinert. Die Ergebnisse fliessen einerseits in laufende und geplante Betriebsoptimierungen sowie Revitalisierungs- und Entwicklungsprojekte ein, bei denen konsequent eine nachhaltigere Energieerzeugung realisiert oder geplant wird, was detailliert im Abschnitt «Objekt fokussierte Ressourcenoptimierung» beschrieben wurde. Andererseits konnte durch die Analysen auf Portfolioebene ein konkreter, ambitionierter CO₂-Absenkpfad definiert werden, der im Geschäftsbericht 2022 erstmals dargestellt wurde. Dabei wurden die tatsächlichen Gegebenheiten und die Strategie der Gebäude, aber auch die Verhältnismässigkeit von Investitionen sowie der optimale Zeitpunkt der Massnahmen berücksichtigt.

Der Absenkpfad ist als eine dynamische Prognose zu verstehen, die regelmässig an den aktuellen Stand des Portfolios bezüglich Energieverbrauch, Zusammensetzung, geplanter Investitionen und Objektstrategien angepasst wird. Der Absenkpfad bezieht sich auf die Scope 1- und Scope 2-Emissionen aufgrund des Betriebs der Liegenschaften, da diese der operativen Kontrolle durch Intershop als Immobilieneigentümer unterliegen und enthält deshalb keinen Mieterstrom. Für die Aktualisierung des Absenkpfad wurden die neuen Emissionsfaktoren nach KBOB in Übereinstimmung mit dem GHG-Protokoll verwendet, die in den Energieträgern enthaltene Scope 3-Emissionen ausscheiden. Das definierte Ziel, die CO₂-Emissionen im Betrieb bis 2032 gegenüber 2021 zu halbieren und bis 2050 das CO₂-Netto-Null-Ziel zu erreichen, um damit den Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen

zu leisten, bleibt unverändert, aber die absolute Zielgrösse wurde um die bisher enthaltenen Scope 3-Anteile reduziert. Das Halbierungsziel bis 2032 beträgt neu 7.2 kg CO₂e/m² statt 8.9 kg CO₂e/m².

Im Zentrum der Massnahmen zur Realisation des CO₂-Absenkpades steht der Ersatz von fossilen Heizsystemen durch Wärmepumpen und Fernwärme, die einen kleineren CO₂-Ausstoss aufweisen. Dabei ist zu beachten, dass die Umsetzung zum Beispiel bei Fernwärme von Dritten abhängig ist. Als Referenz wird ein Absenkpfad von CRREM dargestellt. CRREM ist eine Organisation, die für verschiedene Immobilienarten globale Benchmarks für die Einhaltung eines 1.5%-Erderwärmung-Zielwerts publiziert. Als Vergleichswert wird der Intershop-Absenkpfad einschliesslich Modellwerten von Scope 3-Anteilen, d.h. mit Mieterstrom und Scope 3-Emissionen aus Energieträgern, ausgewiesen. Weitere Scope 3-Emissionen, die beispielsweise bei der Herstellung der verwendeten Baustoffe sowie im Bauprozess entstehen, sind dabei nicht berücksichtigt.

CO₂-Emissionen in kg CO₂e pro m²



Umweltkennzahlen

Erhebung der Umweltkennzahlen

Im Berichtsjahr wurde das Monitoring und Reporting von Umweltkennzahlen weiter ausgebaut und verfeinert. Die Berechnungsgrundlage der Umweltkennzahlen umfasst das gesamte Immobilienportfolio der Intershop Holding AG und deren Konzerngesellschaften per Bilanzstichtag mit Ausnahme der Promotionsliegenschaften, der Liegenschaften im Bau und der Landparzelle. Der «like-for-like»-Vergleich umfasst nur diejenigen Liegenschaften, die sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr unter der operativen Kontrolle standen. Dies erlaubt Rückschlüsse betreffend Effizienzverbesserungen und Auswirkungen von Massnahmen, die unter Betrieb getätigt wurden. Die Energieverbrauchsdaten werden anhand der Rechnungen der Versorgungswerke oder anhand von Zählerablesungen erhoben und in der Regel pro Kalenderjahr ausgewiesen. Wo Verbrauchsdaten zum Abschlussdatum noch nicht vorhanden sind, werden einzelne Schätzungen basierend auf Vorjahreswerten vorgenommen.

Für das Reporting wurden die neuen Emissionsfaktoren nach KBOB (KBOB/ecobau/IPB 2009/1:2022, V2) in Übereinstimmung mit dem GHG-Protokoll (Ansatz «financial control») verwendet, die in den Energieträgern enthaltenen Scope 3-Emissionen ausscheiden. Für Fernwärmenetze werden die Treibhausgasemissionsfaktoren jeweils jährlich auf der Basis des vom Versorgungswerk gelieferten Energiemixes ermittelt. Die verwendeten Flächenangaben beziehen sich auf die Energiebezugsfläche (EBF). Es werden, sofern vorhanden, die ausgemessenen Energiebezugsflächen verwendet. Sind die Energiebezugsflächen nicht vorhanden, werden diese mit entsprechenden Umrechnungsfaktoren auf Basis der vermietbaren Flächen umgerechnet. Um die Vergleichbarkeit sicherzustellen, wurden die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst. Zudem wurden ausgewählte Nachhaltigkeitsindikatoren des Geschäftsjahrs 2023 von PricewaterhouseCoopers AG geprüft (siehe Bericht mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Nachhaltigkeitsindikatoren, Seiten 67-69).

Entwicklung der Umweltkennzahlen

2023 ist der Energieverbrauch des Portfolios «like-for-like» von 76.7 kWh/m² um 10.0% auf 69.0 kWh/m² gesunken. Die CO₂-Emissionen konnten um 10.7% von 11.7 kg CO₂e/m² auf 10.4 kg CO₂e/m² reduziert werden. Neben einer Reduktion durch neue Heizungen mit Fernwärme und Pellets trugen sowohl erste Betriebsoptimierungen als auch die Sparbemühungen der Mieter und Intershop zu dieser Entwicklung bei. 90% des Strombedarfs und 18% der Wärmeenergie für das Portfolio werden durch erneuerbare Energieträger gedeckt.

Energieverbrauch, Energieproduktion, CO₂-Emissionen und Wasserverbrauch

		absolut		like-for-like		in %
		2023	2022	2023	2022	
Energieverbrauch						
Strom	MWh	5'207*	5'868	5'207	5'708	-8.8%
Wärme						
Fernwärme	MWh	9'021*	9'679	9'021	9'629	-6.3%
Gas	MWh	16'049*	20'108	16'049	19'035	-15.7%
Öl	MWh	7'410*	7'277	7'410	7'277	1.8%
Pellets	MWh	519*	-	519	-	
Total	MWh	38'206	42'932	38'206	41'648	-8.3%
Stromintensität	kwh/m ²	10.2*	11.6	10.2	11.2	-8.9%
Wärmeintensität	kwh/m ²	58.8*	65.5	58.8	65.5	-10.2%
Energieintensität	kwh/m²	69.0	77.1	69.0	76.7	-10.0%
Anteil erneuerbare Energie						
Strom	in %	90%	90%	90%	91%	
Wärme	in %	18%	11%	18%	11%	
CO₂-Emissionen						
Gas	t CO ₂ e	2'875*	3'595	2'875	3'411	
Öl	t CO ₂ e	1'866*	1'832	1'866	1'832	
Pellets	t CO ₂ e	14*	-	14	-	
Total Scope 1	t CO ₂ e	4'755	5'427	4'755	5'243	
Strom	t CO ₂ e	651*	734	651	714	
Fernwärme	t CO ₂ e	387*	413	387	410	
Total Scope 2	t CO ₂ e	1'038	1'147	1'038	1'124	
Total	t CO₂e	5'793	6'574	5'793	6'367	-9.0%
CO₂-Intensität	k CO₂e / m²	10.4*	11.8	10.4	11.7	-11.1%
Wasserverbrauch	m³	180'704*	177'264	180'704	170'360	6.1%
Wasserintensität	m³/m²	0.32*	0.31	0.32	0.31	3.2%
Stromproduktion	MWh	2'826	3'030	2'775	3'027	-8.3%
CO ₂ -Einsparung	t CO ₂ e	353*	379	347	378	
Datengrundlage						
Anzahl Liegenschaften		39	44	39	39	
in % des Gesamtportfolios		100	100	100	89	
Fläche (Energiebezugsfläche)	m ²	561'416	566'257	561'416	548'455	

*Die markierten Nachhaltigkeitsindikatoren wurden für das Geschäftsjahr 2023 von PricewaterhouseCoopers AG geprüft, siehe Bericht mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Nachhaltigkeitsindikatoren (Seiten 67-69)

Grundlage der Darstellung bilden alle Liegenschaften des Portfolios per Bilanzstichtag mit Ausnahme der Promotionsliegenschaften, der Liegenschaften im Bau und der Landparzelle. Total wurden 100% der relevanten Liegenschaften per 31.12.2023 in die Analyse einbezogen. Für einzelne Liegenschaften basiert die Berechnung des Heizölverbrauchs nicht auf dem Stichtag 31.12.2023, sondern dem letzten Stichtag der Heiz- und Nebenkosten-Abrechnungsperiode. Bei einigen Liegenschaften, für die zum Abschlussdatum noch keine Schlussrechnung der Versorgungswerke vorlag, wurden einzelne Werte aufgrund der Vorjahreszahlen geschätzt. Der Stromverbrauch bezieht sich auf die allgemeinen Gebäudeflächen ohne den spezifischen Verbrauch der Mieter. Liegenschaften mit Einzelmietern oder Stockwerkeigentümergeinschaften, bei denen Intershop keine operative Kontrolle ausübt, wurden beim Allgemenstromverbrauch nicht berücksichtigt. Die Berechnung der Intensitätskennzahlen basiert auf der gemessenen oder geschätzten Energiebezugsfläche und für die Berechnung der CO₂-Emissionen werden Umrechnungsfaktoren gemäss Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren KBOB (KBOB/ecobau/IPB 2009/1:2022, V2) verwendet. Die ausgewiesenen absoluten Werte des Vorjahrs weichen von den im Geschäftsbericht 2022 publizierten Werten ab, da die Schätzwerte durch effektive Werte ersetzt und einzelne Datenfehler korrigiert wurden. Die CO₂-Intensitäten des Vorjahrs weichen ebenfalls von den publizierten Werten ab, da neue Emissionsfaktoren verwendet wurden.

Management von klimabezogenen Chancen und Risiken (TCFD)

Neben den Einflüssen der Immobilien auf die Umwelt prüft Intershop auch, inwiefern Umwelteinflüsse und Klimarisiken die Gebäude beeinträchtigen oder in Zukunft beeinträchtigen könnten. Intershop unterliegt den neuen gesetzlichen Bestimmungen gemäss Art. 964 OR über die Transparenz bezüglich nichtfinanzieller Belange nicht, da die Anzahl Mitarbeitende der Gruppe unter 500 Vollzeitstellen liegt. Intershop berichtet deshalb erstmals freiwillig nach den Richtlinien der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) über den Einfluss klimabedingter Finanzrisiken auf die Geschäftstätigkeit des Unternehmens und die getroffenen Massnahmen, um diese Risiken proaktiv zu steuern. Lagebedingt ist das Portfolio nur beschränkt Naturgefahren wie Überschwemmungen, Erdbeben oder Lawinen ausgesetzt. Als grösstes Risiko im Zusammenhang mit den physischen Auswirkungen des Klimawandels wurden die steigenden Temperaturen im Sommer identifiziert.

Governance

Im Rahmen der Strategiedefinition ist der Verwaltungsrat für die wesentlichen Aspekte im Bereich der Nachhaltigkeit einschliesslich der Klimarisiken verantwortlich. Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie mit der Analyse der Auswirkungen des Unternehmens auf sein Umfeld sowie insbesondere der Umsetzung des CO₂-Absenkpades und der Analyse der Klimarisiken hat der Verwaltungsrat an die Geschäftsleitung delegiert. Diese berichtet an allen ordentlichen Verwaltungsratssitzungen über relevante Entwicklungen. Aufgrund der Grösse des Unternehmens nimmt die ganze Geschäftsleitung die Verantwortung im Bereich der Nachhaltigkeit wahr. Zum Ausbau und zur Koordination der Nachhaltigkeitsthemen einschliesslich der Klimarisiken wurde 2023 ein vollamtlicher Nachhaltigkeitsmanager eingestellt. Im Rahmen des Berichterstattungsprozesses sieht der Verwaltungsrat den Bericht über die Klimarisiken als Teil des Geschäftsberichts durch und genehmigt ihn.

Risikomanagement

Intershop ist sowohl physischen als auch Übergangsriskien im Zusammenhang mit den Auswirkungen des Klimawandels ausgesetzt. Diese haben alle einen direkten Einfluss auf Intershop und werden deswegen als wesentlicher Teil in das Risikomanagement integriert. Die Auswirkungen der Risiken werden analysiert und anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Die Integration in den bestehenden Prozess stellt sicher, dass klimabezogene Risiken effektiv identifiziert, bewertet und gesteuert werden.

2023 wurde eine erste standortbasierte Bewertung der physischen Risiken mittels eines «Climate Value-at-Risk» beim Immobilienportfolio von Intershop vorgenommen. Die Analyse zeigte, dass die direkten physischen Klimarisiken für das Immobilienportfolio in der Schweiz in den nächsten 10 Jahren vergleichsweise gering sind. Als grösste Risiken wurden die steigenden Temperaturen und Starkregen identifiziert. Intershop wird die Weiterentwicklung der Analysemöglichkeiten verfolgen und gegebenenfalls zusätzliche Beurteilungen auch auf Gebäudeebene vornehmen.

Intershop ist der Meinung, dass die kurz- und mittelfristigen Übergangsriskien durch gesellschaftlichen Wandel und regulatorische Verschärfung wichtiger als die physischen Risiken sind und wird deren Analyse und Beurteilung ausbauen.

Strategie

Physische Risiken

Beschreibung der Risiken	Auswirkungen auf Intershop	Massnahmen und Metriken	Handlungsbedarf
Extremwetterereignisse wie – Stürme – Starke Niederschläge – Überschwemmungen, Hochwasser, Erdbeben	– Steigende Anforderungen an Standortqualität – Erhöhtes Schadensrisiko an der Bausubstanz – Höhere Versicherungskosten und erhöhtes Haftungsrisiko gegenüber Mietern – Einschränkung der Nutzbarkeit	– Standortanalyse bezüglich potenzieller Umweltschäden mittels externer Experten – Spezifische Objektanalysen bezgl. Gebäudestruktur und baulicher Massnahmen – Regelmässige Überprüfung der Versicherungsdeckung Metriken: – Schaden-Reporting Versicherung – Climate Value at Risk in %	– Handlungsbedarf noch gering. Das Risiko wird mit einer wissenschaftsbasierten «Climate Value-at-Risk» Modellierung eruiert und teilweise auch schon quantifiziert.
Klimaveränderung wie – Steigende Temperaturen – Anhaltende Hitzeperioden	– Steigende Nebenkosten durch erhöhten Energiebedarf für Kühlung – Einschränkung der Nutzbarkeit, Vermietbarkeit und höhere Leerstandsquote – Höhere Anforderungen an Gebäudehülle und Haustechnik	– Objektivfokussierte Ressourcenoptimierung sowie Weiterführung von Betriebsoptimierungen – Regelmässige Aktualisierung des CO ₂ -Absenkpades sowie Umsetzung der Massnahmen/Investitionen – Mietvertragliche Regelungen bzgl. Nebenkosten und Raumklimabedingungen Metriken: – Investitionsplanung zur Erreichung des CO ₂ -Reduktionsziel – Climate Value at Risk in %	– Mittlerer Handlungsbedarf für Betriebsoptimierungen und laufende Überprüfung von Investitions- und Entscheidungsplanung.

Übergangsrisiken

Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels

Beschreibung der Risiken	Auswirkungen auf Intershop	Massnahmen und Metriken	Handlungsbedarf
Verändertes Kundenverhalten und Marktentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhte Anforderungen von Mietern und Käufern an die Gebäude, Flächenstandards und Zertifizierungen – Mieter-, Käufer- und Investorensseitige Vorgaben bezüglich nachhaltiger Materialien und Technologien 	<ul style="list-style-type: none"> – Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Rendite- und Entwicklungsliegenschaften (Zertifizierungen) – Umfassende Berichterstattung – Lieferanten-Verhaltenskodex <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Anteil zertifizierte Gebäude und vermieteter Fläche – Anfragen von Mietern, Investoren, Öffentlichkeit zur Nachhaltigkeit von Immobilien 	<ul style="list-style-type: none"> – Hoch für die Zertifizierung von Neubauten und Bestandsliegenschaften sowie den Ausbau der Berichterstattung.
Verändertes Bewusstsein für Sicherheit und Gesundheit der Menschen	<ul style="list-style-type: none"> – Steigende Anforderungen an Behaglichkeit, Raumklima und Bauqualität – Geringere Attraktivität bzw. Vermietbarkeit von unsanierten Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> – Standortanalysen bezüglich des Einflusses von steigenden Temperaturen – Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Rendite- und Entwicklungs-liegenschaften (Vermeidung von Hitzeinseln) <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Anzahl Mieterbeschwerden – Mieterfeedback und zukünftig Mieterumfragen 	<ul style="list-style-type: none"> – Derzeit noch geringer Handlungsbedarf. Ausbau von Mieterfeedbacks geplant.

Regulatorische Veränderungen

Beschreibung der Risiken	Auswirkungen auf Intershop	Massnahmen und Metriken	Handlungsbedarf
Gesetze und Vorschriften betreffend Energieträger und CO₂-Emissionen	<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhte Anforderungen an Gebäudetechnik – Zusatzkosten für den Austausch fossiler Heizträger vor Ablauf der Lebensdauer – Abgaben und Steuern auf CO₂-Emissionen 	<ul style="list-style-type: none"> – Berücksichtigung von neuen Vorschriften in Objektstrategien von Renditeliegenschaften – Umsetzung der Vorgaben bei Entwicklungsprojekten – Regelmässige Aktualisierung des CO₂-Absenkpades und Investitionsplanung <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Energieverbrauch – CO₂ Intensität – Anteil erneuerbare Energien 	<ul style="list-style-type: none"> – Mittlerer Handlungsbedarf, um neue Gesetze und Vorschriften weiterhin einhalten zu können.
Investoren und Öffentlichkeit verstärken ihre Nachhaltigkeitsbestrebungen	<ul style="list-style-type: none"> – Bedürfnisse seitens Investoren und Öffentlichkeit an nachhaltigen Immobilien steigt – Steigende Relevanz der Berichterstattung – Attraktivität für Investoren sinkt, potenzieller Einfluss auf den Aktienkurs 	<ul style="list-style-type: none"> – Einstellung ESG-Manager – Stetiger Ausbau der Berichterstattung – Verbesserung GRESB Rating – Zeitnahe Beantwortung der Fragebögen von Investoren und Ratingagenturen <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Investorenanfragen – Nachhaltigkeitsratings (GRESB, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> – Zunehmender Druck von Investoren die CO₂-Emissionen des Portfolios zu reduzieren und die Nachhaltigkeits-berichterstattung auszubauen.

Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden

Zentral für den Erfolg des Unternehmens sind die Mitarbeitenden. Für die Umsetzung der Wertschöpfungsstrategie von Intershop sind qualifiziertes Personal, unternehmerisches Handeln sowie ein adäquates Risiko- und Kostenbewusstsein von zentraler Bedeutung. Intershop legt grossen Wert auf Eigenverantwortung, um unternehmerisches Handeln zu fördern und die Arbeitszufriedenheit sowie das Engagement der Mitarbeitenden zu erhöhen. Die Eigenverantwortung wird durch eine offene Kommunikations- und Diskussionskultur sowie durch die flache Hierarchie und die überschaubare Unternehmensgrösse gestärkt. Dank des direkten Kontakts der Geschäftsleitung mit den Mitarbeitenden kann aufgrund ihrer Vorschläge und Ideen sowie deren Umsetzung der Grad der Eigenverantwortung regelmässig beurteilt werden.

Hohe Zufriedenheit der Mitarbeitenden

Im Geschäftsjahr 2023 hat Intershop zusammen mit einem spezialisierten Unternehmen erneut eine umfassende Mitarbeitendenbefragung durchgeführt. Der Kreis der teilnehmenden Mitarbeitenden wurde von der Intershop Management AG auf alle Konzerngesellschaften erweitert und 78% der Mitarbeitenden haben teilgenommen. Dabei resultierte wieder eine positive Gesamtbewertung und Intershop wurde als «Great Place to Work» ausgezeichnet. 87% (Vorjahr: 83%) der Mitarbeitenden haben die Frage betreffend Arbeitsplatzzufriedenheit positiv beantwortet. Die Umfrage enthielt auch Fragen zur Arbeitsplatzsicherheit und zum Führungswechsel auf Stufe Geschäftsleitung. Überdurchschnittlich positive Bewertungen wurden beispielsweise bei Themen wie Arbeitssicherheit, Fairness, Erreichbarkeit der Führungskräfte und Fehlerkultur erzielt. Verbesserungspotenziale wurde in Bereichen wie Innovationsfreude, Kommunikation und Entscheidungsprozesse aufgezeigt. Diese sollen mit entsprechenden Massnahmen bearbeitet werden.

Im Verhaltenskodex und mittels interner Weisungen ist der Umgang mit und zwischen den Mitarbeitenden geregelt. Es wird unmissverständlich klargestellt, dass insbesondere die Diskriminierung jeglicher Art weder von den Unternehmenswerten gedeckt ist noch geduldet wird. Die Fluktuationsrate, die im Vorjahr deutlich angestiegen ist, hat sich wieder reduziert und betrug für alle Gruppengesellschaften 9% (Vorjahr: 24%). Die im historischen Vergleich hohe Fluktuationsrate im Vorjahr ist unter anderem auf die Umstrukturierung von gewissen Facility Management Aufgaben sowie den Austritt von Lernenden nach ihrer Ausbildung zurückzuführen. 2023 waren elf Eintritte und sechs Austritte zu verzeichnen, davon sechs männlich und fünf weiblich bzw. vier männlich und zwei weiblich.

Attraktiver Arbeitgeber mit guten Entwicklungsmöglichkeiten

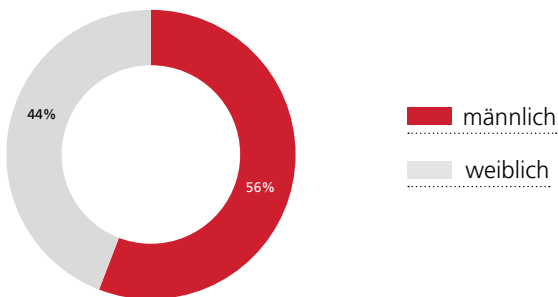
Da die Qualifikation der Mitarbeitenden zu einem wesentlichen Teil den Unternehmenserfolg sicherstellt, wird die Aus- und Weiterbildung besonders gefördert und unterstützt. Im Berichtsjahr haben die Mitarbeitenden der Intershop-Gruppe an gesamthaft 190 Tagen (Vorjahr: 238 Tage) an Aus- und Weiterbildungsmassnahmen teilgenommen. Das entspricht durchschnittlich 3.2 Ausbildungstagen (Vorjahr: 3.9 Tage) pro Vollzeitangestellten. Dabei werden neben tageweisen Aus- und Weiterbildungen auch umfassende Ausbildungslehrgänge beispielsweise zur Erlangung des «Fachausweises Immobilienbewirtschaftung» oder eines «Master of Advanced Studies (MAS) in Real Estate» absolviert. Intershop fördert Aus- und Weiterbildung in Form von finanzieller Unterstützung und von zur Verfügung gestellter Zeit. Neben externen Aus- und Weiterbildungen hat Intershop im Geschäftsjahr auch interne Schulungen insbesondere in den Bereichen IT Security Awareness und Nachhaltigkeit durchgeführt. Darüber hinaus bildet Intershop regelmässig Lernende aus. Per 31.12.2023 waren zwei Lernende in Ausbildung (Vorjahr: zwei). Jährlich findet mit allen Mitarbeitenden ein strukturiertes Mitarbeitendengespräch mit dem direkten Vorgesetzten statt, welches der gegenseitigen Beurteilung und der Zielfestsetzung dient.

Mitarbeitendenstruktur

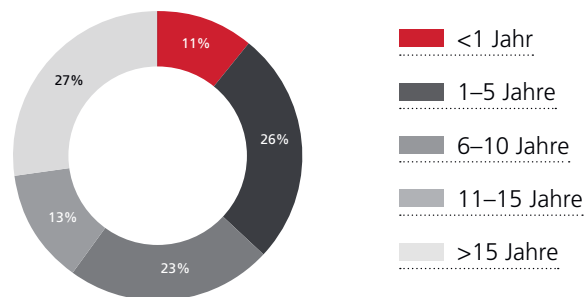
	31.12.2023	in %	31.12.2022	in %
Beschäftigungsgrad				
vollzeit	45	64	41	63
teilzeit	25	36	24	37
Total	70		65	
Vollzeitäquivalente	62.7		57.6	
Geschlecht				
männlich	39	56	37	57
weiblich	31	44	28	43
Total	70		65	

Da die Intershop Gruppe ausschliesslich in der Schweiz tätig ist, wird auf eine Berichterstattung nach Regionen verzichtet. Per 31.12.2023 waren im Facility Management 5 Mitarbeitende im Stundenlohn ohne garantierte Anzahl Arbeitsstunden beschäftigt. Die Intershop Gruppe beschäftigt keine Mitarbeitende, die keine Angestellten sind.

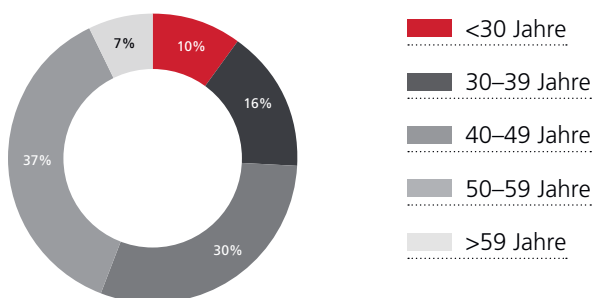
Geschlecht der Mitarbeitenden



Betriebszugehörigkeit der Mitarbeitenden



Altersstruktur der Mitarbeitenden der Gruppe



Ausbildung und Absenzen

	31.12.2023	in %	31.12.2022	in %
Ausbildungstage	190	1.2	238	1.5
Krankheitstage	355	2.3	682	4.3

Über diesen Bericht

Die Intershop Gruppe hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum vom 1.1.2023 bis zum 31.12.2023 berichtet. Für den Content Index - Essentials Service hat GRI-Services geprüft, ob der GRI-Index in einer Weise dargestellt wurde, die mit den Anforderungen für die Berichterstattung gemäss den GRI-Standards übereinstimmt, und ob die Informationen im GRI-Index klar dargestellt und für die Stakeholder zugänglich sind. Diese Dienstleistung wurde für die deutsche Version des Berichts erbracht. Intershop berichtet jährlich über ihre Nachhaltigkeitsthemen. Das Publikationsdatum des vorliegenden Berichts ist der 27.02.2024. Ansprechpartner ist der CFO. Sämtliche Informationen sowie Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht umfassen alle Konzerngesellschaften der Intershop Holding AG. Für die Umweltkennzahlen wurden die neuen Emissionsfaktoren nach KBOB (KBOB/ecobau/IPB 2009/1:2022, V2) in Übereinstimmung mit dem GHG-Protokoll (Ansatz «financial control») verwendet. Die Berechnungsgrundlage sowie die Neudarstellung der Nachhaltigkeitsindikatoren, insbesondere die Berechnung der CO₂-Emissionen und -Intensitäten auf der Basis der aktuellen Emissionsfaktoren, sowie die Anpassungen der Vorjahreszahlen werden auf S. 58-59 beschrieben. 2023 wurden erstmals ausgewählte Nachhaltigkeitsindikatoren, welche in der Tabelle Umweltkennzahlen mit *Symbol markiert sind, durch PricewaterhouseCoopers AG geprüft (siehe Bericht mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Nachhaltigkeitsindikatoren, Seiten 67-69). Der Inhalt dieses Nachhaltigkeitsberichtes fokussiert sich auf die Themen, die für Intershop oder ihre Stakeholder relevant sind oder wesentliche Auswirkungen auf eine nachhaltige Entwicklung haben. Weitere Informationen sind im Abschnitt «Nachhaltigkeit und wesentliche Themen» enthalten und können dem GRI-Index https://intershop.ch/fileadmin/Daten/PDF/GRI/2023_Index_4RtGh.pdf entnommen werden.

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Indikatoren 2023 im
Kapitel Nachhaltigkeitsbericht 2023 des Geschäftsberichts 2023 an den
Verwaltungsrat der Intershop Holding AG

Zürich

Wir wurden vom Verwaltungsrat beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit über die ausgewählten Indikatoren 2023 im Kapitel Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des Geschäftsberichts 2023 der Intershop Holding AG und deren konsolidierten Tochtergesellschaften ("Intershop") für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2023 durchzuführen.

Gegenstand und Umfang des Auftrags

Gegenstand unserer betriebswirtschaftlichen Prüfung sind ausgewählte Indikatoren 2023 in der Tabelle «Energieverbrauch, Energieproduktion, CO₂-Emissionen und Wasserverbrauch» auf der Seite 60 im Kapitel Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des Geschäftsberichts 2023 von Intershop, die Sie auf der Internetseite <https://intershop.ch/unternehmen/nachhaltigkeit> ⁽¹⁾ publiziert haben und mit «*» gekennzeichnet sind.

Wir kommentieren keine zukunftsorientierten Informationen, geben darüber keine Zusicherung ab. Ferner haben wir ausser zu den oben genannten Indikatoren für den Berichtszeitraum 2023 auch keine weitergehenden Prüfungshandlungen durchgeführt.

Geeignete Kriterien

Die ausgewählten Indikatoren 2023 im Kapitel Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des Geschäftsberichts 2023 wurden durch den Verwaltungsrat der Intershop auf Basis der Grundlagen im Abschnitt «Erhebung der Umweltkennzahlen» auf den Seiten von 58 bis 59 und «Über diesen Bericht» auf der Seite 66 (integrierte Bestandteile des veröffentlichten Nachhaltigkeitsberichtes von Intershop) erstellt, in welcher die Grundsätze, Prozesse, sowie die Datensammlung- und Reporting der Nachhaltigkeitsberichterstattung beschreibt und definiert («geeigneten Kriterien»). Diese Grundlagen wurden anhand der GRI Sustainability Reporting Standards (GRI Standards 2021) veröffentlicht von Global Reporting Initiative (GRI), Version 2021 und dem Greenhouse Gas (GHG) Protocol Corporate Standard (Revised edition) erarbeitet.

Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der ausgewählten Indikatoren 2023 im Kapitel Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des Geschäftsberichtes 2023 unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Darüber hinaus ist die Quantifizierung der Treibhausgas-Emissionen mit einer inhärenten Unsicherheit behaftet, da die wissenschaftlichen Kenntnisse zur Bestimmung der Treibhausgas-Emissionsfaktoren und der Werte, die zur Kombination, z.B. der Emissionen verschiedener Gase erforderlich sind, unvollständig sind. Unser Prüfbericht sollte deshalb im Zusammenhang mit den geeigneten Kriterien gelesen werden.

PricewaterhouseCoopers AG, St. Jakobs-Strasse 25, Postfach, 4002 Basel
Telefon: +41 58 792 51 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Vorbereitung und die Erstellung des Kapitels Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des Geschäftsberichts 2023 in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Vorbereitung und die Erstellung des Kapitels Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des Geschäftsberichts 2023 und deren Publikation, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung der Kriterien, der Berichterstattungsansatz und das Führen angemessener Aufzeichnungen verantwortlich.

Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement

Wir sind im Einklang mit dem International Code of Ethics for Professional Accountants (einschliesslich den International Independence Standards ausgegeben vom International Ethics Standards Board for Accountants von der Intershop Holding AG unabhängig. Diese Anforderungen legen fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

PricewaterhouseCoopers AG wendet den Internationalen Standard für Qualitätsmanagement 1 an, der von ihr verlangt, ein Qualitätsmanagementsystem zu entwerfen, zu implementieren und zu betreiben, einschliesslich Richtlinien oder Verfahren zur Einhaltung ethischer Ansprüche, beruflicher Standards und geltender gesetzlicher und behördlicher Anforderungen.

Verantwortung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über die ausgewählten Indikatoren 2023 in der Tabelle «Energieverbrauch, Energieproduktion, CO₂-Emissionen und Wasserverbrauch» auf der Seite 60 im Kapitel Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des Geschäftsberichts 2023, wie sie auf der Internetseite <https://intershop.ch/unternehmen/nachhaltigkeit> ⁽¹⁾ veröffentlicht sind, abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) "Betriebswirtschaftliche Prüfungen, die weder Prüfungen noch Reviews von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen darstellen" und dem International Standard on Assurance Engagements 3410, Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements ('ISAE 3410'), publiziert vom International Auditing and Assurance Standards Board vorgenommen. Nach diesem Standard haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob die ausgewählten Indikatoren 2023 in der Tabelle «Energieverbrauch, Energieproduktion, CO₂-Emissionen und Wasserverbrauch» auf der Seite 60 im Kapitel Nachhaltigkeitsbericht 2023 des Geschäftsberichts 2023, wie sie auf der Internetseite <https://intershop.ch/unternehmen/nachhaltigkeit> ⁽¹⁾ publiziert und mit «*» gekennzeichnet sind, in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des unabhängigen Prüfers. Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird.

Zusammenfassung der durchgeführten Arbeiten

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- Beurteilung der Abschnitte "Über diesen Bericht" sowie "Erhebung der Umweltkennzahlen" einschliesslich der Kriterien für deren Angemessenheit bei der Anwendung in Bezug auf die Angaben und Indikatoren;
- Befragungen und detaillierte Walkthroughs mit relevanten Stakeholdern für die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen);
- Einsicht in Prozess- und Kontrollbeschreibungen sowie andere interne Richtlinien und relevante Dokumente;
- Analytische Prüfungshandlungen;
- Wiederholung relevanter Berechnungen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen);



- Zusätzliche Einzelfallprüfungen, falls angemessen (stichprobenartige Prüfung der Quelldaten), als auch bezüglich der Publikation der ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) im Kapitel Nachhaltigkeitsbericht 2023 des Geschäftsberichts 2023; und
- Kritische Durchsicht des Kapitels Nachhaltigkeitsbericht 2023 des Geschäftsberichts 2023 um mögliche wesentliche Inkonsistenzen oder wesentliche falsche Darstellungen von Tatsachen im gesamten Nachhaltigkeitsbericht (sonstige Informationen) zu identifizieren.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Schlussfolgerung zu dienen.

Schlussfolgerung

Bei unserer Prüfung sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die ausgewählten Indikatoren 2023 in der Tabelle «Energieverbrauch, Energieproduktion, CO₂-Emissionen und Wasserverbrauch» auf der Seite 60 im Kapitel Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des Geschäftsberichts 2023 der Intershop Holding AG für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2023, welche auf der Internetseite <https://intershop.ch/unternehmen/nachhaltigkeit>⁽¹⁾ publiziert und mit «*» gekennzeichnet sind, nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts

Dieser Bericht ist nur für den Verwaltungsrat der Intershop Holding AG bestimmt und wurde ausschliesslich erstellt, um ihm über die ausgewählten Indikatoren 2023 im Kapitel Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des Geschäftsberichts 2023 Bericht zu erstatten, und für keinen anderen Zweck. Mit der Abgabe unserer Schlussfolgerung akzeptieren und übernehmen wir keine Verantwortung (rechtlich oder in anderer Weise) oder Haftung für die Verwendung unseres Berichts einschliesslich der Schlussfolgerung für andere Zwecke oder gegenüber anderen Personen, welchen unser Bericht vorgelegt wird oder in dessen Händen er gelangen mag, und andere Personen können sich auf unsere Schlussfolgerung nicht berufen.

Wir erlauben die Weitergabe unseres Berichts nur als Ganzes und zusammen mit den angemessenen Kriterien, damit der Verwaltungsrat darlegen kann, dass er seiner Governance Verantwortung mit der Beauftragung eines unabhängigen Berichts über die ausgewählten Indikatoren 2023 im Kapitel Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des Geschäftsberichts 2023 nachgekommen ist, ohne dass wir damit eine Verantwortung oder Haftung gegenüber irgendeiner anderen Partei übernehmen. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen oder akzeptieren wir keine Verantwortung gegenüber irgendjemand anderes als dem Verwaltungsrat der Intershop Holding AG für unsere Arbeiten oder diesen Bericht.

PricewaterhouseCoopers AG

Ralf Hofstetter

Remo Satta

Basel, 27. Februar 2024

⁽¹⁾ Die Pflege und Integrität der Internetseite <https://intershop.ch/unternehmen/nachhaltigkeit> der Intershop Holding AG liegt in der Verantwortung des Verwaltungsrats; Die von den unabhängigen Wirtschaftsprüfern durchgeführten Arbeiten beinhalten keine Berücksichtigung der Pflege und Integrität der Internetseite von Intershop Holding AG, und dementsprechend übernehmen die unabhängigen Wirtschaftsprüfer keine Verantwortung für Änderungen, die möglicherweise an den ausgewählten Indikatoren im Kapitel Nachhaltigkeitsbericht 2023 des Geschäftsberichts 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) oder geeigneten Kriterien aufgetreten sind, seit sie auf der Internetseite präsentiert wurden.



Strategie und Anlagepolitik

Intershop kauft, entwickelt, bewirtschaftet und verkauft Immobilien.

Die Anlagepolitik der Intershop Holding AG hat zum Ziel, konstant Mehrwerte auf Investitionen zu erwirtschaften und diese innerhalb mittlerer Frist durch Verkauf zu realisieren, wobei der Fokus auf Immobilien liegt, die ausreichendes Entwicklungspotenzial aufweisen. Dies ist der Fall, wenn durch Abbau von Leerständen, Optimierung der Flächen-, Nutzungs- und Mieterstruktur sowie Kostenreduktion der Ertragsfluss der Investition nachhaltig vermehrt werden kann. Die Gesellschaft nutzt dabei die Opportunitäten der sich verändernden Märkte und Rahmenbedingungen, um Wertsteigerungspotenziale rechtzeitig zu erkennen und zu sichern. Längerfristige Investitionen sind bei entsprechender Renditezielung möglich.

Vorzugsweise wird das Eigentum an der Liegenschaft erworben; eine Investition in Objekte im Baurecht oder Stockwerkeigentum sowie der mittelbare Erwerb und die Beteiligung an Gesellschaften sowie Joint Ventures sind nicht ausgeschlossen.

Die Gesellschaft konzentriert sich auf Immobilien im Wert von mindestens fünf bis zehn Millionen Schweizer Franken. Die Anlagen werden auf mindestens 20 Objekte verteilt, wobei der Verkehrswert des einzelnen Objektes 25% der Summe der Verkehrswerte aller Anlagen nicht überschreiten darf. Der Wohnanteil am Gesamtinvestment darf die Grenze nicht übersteigen, die zu einer Einschränkung im Rahmen der «Lex Koller» führen würde, und ist absolut auf 15% der Summe der Verkehrswerte aller Anlagen begrenzt.

Um die ausreichende Diversifikation der Flächennutzung zu gewährleisten, liegt der Fokus vor allem auf Büro-, Detailhandels- und Gewerbeflächen. Die Erträge der Büroflächen dürfen zwei Drittel sowie diejenigen der Detailhandels- und Gewerbeflächen je 50% der Gesamtmieterträge nicht überschreiten.

Im Interesse einer langfristigen Wertschöpfung berücksichtigt Intershop die Bedürfnisse aller Stakeholder. Neben dem finanziellen Erfolg stellt der Wert, der für Kunden, Mitarbeitende, Umwelt und Gesellschaft geschaffen wird, auch einen wesentlichen Bestandteil des Intershop-Geschäftsmodells dar. Das Nachhaltigkeitsverständnis von Intershop umfasst dabei ökonomische, ökologische und soziale Auswirkungen auf die Stakeholder.

Als Standorte fokussiert die Gesellschaft auf die urbanen Zentren und die Hauptverkehrsachsen der Schweiz; ausschlaggebend für den Investitionsentscheid ist allerdings die nutzungsadäquate Lage der Immobilie als wesentlicher Standortfaktor. Dabei schliesst Intershop exponierte Standorte und Lagen aus, die aufgrund der Häufung von Luxus- und Liebhaberobjekten stark volatilen Mietpreis- und Wertschwankungen unterliegen.

Investitionen im Ausland sind möglich.

Die Mieterträge sollten nachhaltig zu erwirtschaften und inflationsgeschützt sein.

Um die Rentabilität des Eigenkapitals zu optimieren, strebt Intershop an, die Anlagen adäquat mit Fremdkapital zu finanzieren. Finanzinstrumente zur Zins- oder allfälligen Währungsabsicherung werden nur im Rahmen des ordentlichen Geschäftsbetriebes genutzt.

Ein Teil der Gewinne aus operativer Tätigkeit wird in Form von Dividenden an die Aktionäre ausgeschüttet.

Die Strategie und Anlagepolitik der Intershop Holding AG wird durch den Verwaltungsrat der Gesellschaft bestimmt, jährlich überprüft und kann ausschliesslich durch diesen modifiziert werden.

76	Konsolidierte Bilanz
77	Konsolidierte Erfolgsrechnung
78	Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
79	Konsolidierte Geldflussrechnung
80	Grundsätze der Rechnungslegung, Konsolidierungsgrundsätze
85	Risikomanagement
88	Anmerkungen zur Konzernrechnung
104	Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
108	Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungliegenschaften sowie zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
110	Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers
115	Bericht der Revisionsstelle

Bilanz per 31. Dezember

(in CHF 1'000)

Aktiven

	Anmerkungen	31.12.2023	31.12.2022
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	4	17'301	52'729
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5	811	1'809
Sonstige kurzfristige Forderungen	5	4'730	5'421
Liegenschaften zur Veräusserung	8	0	19'195
Promotionsliegenschaften	6	3'070	50'426
Rechnungsabgrenzungen		1'470	1'192
Total Umlaufvermögen		27'382	130'772
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	7	1'016'667	991'118
Entwicklungsliegenschaften	8	355'552	332'809
Übrige Sachanlagen		147	253
Derivate Finanzinstrumente	11	0	1'184
Latente Steuerguthaben	12	239	203
Total Anlagevermögen		1'372'605	1'325'567
Total Aktiven		1'399'987	1'456'339
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11	86'400	100'012
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9	4'539	24'381
Steuerverbindlichkeiten		5'758	10'760
Kurzfristige Rückstellungen	10	704	4'504
Rechnungsabgrenzungen	9	13'355	17'616
Total kurzfristiges Fremdkapital		110'756	157'273
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	294'911	294'875
Derivative Finanzinstrumente	11	1'081	0
Latente Steuerverbindlichkeiten	12	124'391	123'389
Langfristige Rückstellungen	10	1'534	1'997
Total langfristiges Fremdkapital		421'917	420'261
Total Fremdkapital		532'673	577'534
Eigenkapital			
Aktienkapital	13	19'000	19'000
Kapitalreserven		7'759	7'781
Eigene Aktien	13	-35'767	-35'789
Gewinnreserven		876'322	887'813
Total Eigenkapital		867'314	878'805
Total Passiven		1'399'987	1'456'339

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2023	2022
Liegenschaftsertrag	17	80'465	76'069
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	18	73'612	21'836
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften	19	13'605	129'376
Übriger Erfolg	20	4'370	5'469
Total betrieblicher Ertrag		172'052	232'750
Liegenschaftsaufwand	21	8'695	7'810
Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	18	55'601	18'046
Personalaufwand	22	11'552	11'303
Administrativer Aufwand	23	3'028	2'359
Total betrieblicher Aufwand		78'876	39'518
Bewertungsveränderungen	25	11'997	-1'600
Betriebsergebnis (EBIT)		105'173	191'632
Finanzertrag	26	224	96
Finanzaufwand	26	-6'169	-6'115
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern		99'228	185'613
Ertragssteuern	27	-16'724	-40'143
Reingewinn		82'504	145'470
Es bestehen keine Minderheitsanteile.			
Reingewinn pro Aktie (CHF)	28	44.76	78.18
Reingewinn pro Aktie (verwässert) (CHF)	28	44.76	78.18

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven		Total Kapital
					Allg. Gewinn- reserven	Absicherungs- instrumente	
Stand per 1.1.2022		19'000	7'757	-631	788'779	-5'169	809'736
Kauf eigene Aktien	13			-36'152			-36'152
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	13		24	994			1'018
Dividendenzahlung					-47'387		-47'387
Veränderung derivative Finanzinstrumente ¹⁾	11					6'120	6'120
Reingewinn 2022					145'470		145'470
Stand per 31.12.2022		19'000	7'781	-35'789	886'862	951	878'805
Kauf eigene Aktien	13			-626			-626
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	13		-22	648			626
Dividendenzahlung					-92'175		-92'175
Veränderung derivative Finanzinstrumente ¹⁾	11					-1'820	-1'820
Reingewinn 2023					82'504		82'504
Stand per 31.12.2023		19'000	7'759	-35'767	877'191	-869	867'314

¹⁾ nach Steuereffekten

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2023	2022
Reingewinn		82'504	145'470
Ertragssteueraufwand	27	16'724	40'143
Bewertungsveränderungen	24	-11'997	1'600
Abschreibungen		127	131
Zinsertrag	25	-213	-96
Übriger Finanzerfolg	25	-8	8
Zinsen erhalten		221	88
Zinsaufwand	25	6'166	6'107
Zinsen bezahlt		-7'018	-6'129
Ertragssteuern bezahlt		-19'555	-43'528
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	18	-31'616	-133'166
Erfolg aus Verkauf von Mobilien		-9	0
Einzahlungen aus Verkauf von Promotionsliegenschaften		56'622	18'850
Auszahlungen für Investitionen in Promotionsliegenschaften		-11'342	-19'942
Liquiditätsunwirksame Veränderung Rückstellungen	10	-650	-1'519
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		998	-268
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen		333	-2'762
Übrige liquiditätsunwirksame Erträge und Aufwände		-120	-102
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		81'167	4'885
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften		-17'279	-40'523
Einzahlungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften		20'842	5'481
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungliegenschaften		-48'525	-23'168
Einzahlungen aus Verkauf von Entwicklungliegenschaften		34'780	192'027
Einzahlungen aus Verkauf von Mobilien		9	0
Auszahlungen für Kauf von Mobilien und immateriellen Anlagen		-21	-135
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-10'194	133'682
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	11	86'400	0
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	11	-100'000	-34'000
Dividendenausschüttung		-92'175	-47'387
Kauf eigener Aktien	13	-626	-36'152
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-106'401	-117'539
Zu-/Abnahme der flüssigen Mittel		-35'428	21'028
Stand der flüssigen Mittel per 1. Januar		52'729	31'701
Stand der flüssigen Mittel per 31. Dezember		17'301	52'729

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Grundsätze der Rechnungslegung

Basis der Konsolidierung

Die konsolidierte Jahresrechnung 2023 der Intershop-Gruppe wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (gesamtes Regelwerk einschliesslich FER 31) sowie den Bestimmungen für Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (true and fair view).

Anpassung der Darstellung des Verkaufs von Promotionsliegenschaften

Die Behandlung und der Ausweis des Erfolgs aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften (Liegschaften im Bau zur Veräusserung nach Bauvollendung) wurden auf das Geschäftsjahr 2023 angepasst. Neu werden der Ertrag und der Aufwand aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften separat in der Erfolgsrechnung ausgewiesen, während der Ausweis bisher als «Erfolg aus Verkauf» mit entsprechendem Ausweis des Ertrags und Aufwands im Anhang erfolgte. Die Bewertung der Promotionsliegenschaften bleibt unverändert zu fortgeführten Herstellkosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen. In der Geldflussrechnung werden die Mittelflüsse aus Investitionen in und dem Verkauf von Promotionsliegenschaften unverändert im Geldfluss aus Geschäftstätigkeit dargestellt.

Einfluss der Korrektur

Durch die neue Darstellung wird in der Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2023 im betrieblichen Ertrag ein «Ertrag aus Verkauf von Promotionsliegenschaften» von CHF 73.6 Mio. und im betrieblichen Aufwand ein «Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften» von CHF 55.6 Mio. ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden angepasst und es resultierte ein «Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften» von CHF 21.8 Mio. und ein «Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften» von CHF 18.0 Mio. Die Neudarstellung hat weder einen Einfluss auf das Unternehmensergebnis 2023 noch auf das Ergebnis der Vorjahresperiode.

Konsolidierungsgrundsätze

Konsolidierungskreis

Die Konzernrechnung umfasst die Jahresabschlüsse der Intershop Holding AG und der Konzerngesellschaften, die durch die Intershop Holding AG direkt oder indirekt mit mehr als 50% der Stimmen gehalten oder auf andere Weise unter einheitlicher Leitung zusammengefasst werden (nachfolgend auch «Intershop», «Intershop-Gruppe» oder «Gruppe»). Diese Beteiligungen werden vollkonsolidiert. Anteile an assoziierten Gesellschaften von mindestens 20%, aber unter 50% der Stimmen werden zum tatsächlichen Eigenkapitalanteil (Marktwert) bewertet und bilanziert (Equity Methode). Beteiligungen mit einem Anteil von weniger als 20% werden zum Anschaffungswert abzüglich einer Wertberichtigung bei entsprechender Wertminderung bilanziert. Die konsolidierte Jahresrechnung basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der Konzerngesellschaften per Bilanzstichtag. Vorjahreszahlen werden in Klammern dargestellt. Werden keine anderen Angaben gemacht, erfolgt die Darstellung in CHF 1'000.

Konzerninterne Transaktionen und Beziehungen

Sämtliche konzerninternen Guthaben und Verbindlichkeiten sowie konzerninternen Leistungen wurden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Akquisitions-Methode. Dabei wird das Eigenkapital der Konzerngesellschaften per Erstkonsolidierung bzw. für neue Gesellschaften zum Zeitpunkt

der Gründung mit dem Buchwert der Beteiligung der Muttergesellschaft verrechnet. Ein nach dieser Neubewertung verbleibender Goodwill (Differenz zwischen dem Kaufpreis und den anteiligen Nettoaktiven) wird mit dem Eigenkapital verrechnet. Ein in früheren Perioden mit dem Eigenkapital verrechneter Goodwill wird bei der Veräusserung der Konzerngesellschaft zu seinem ursprünglichen Wert mit dem Verkaufspreis verrechnet. Im Laufe des Jahres veräusserte Gesellschaften werden ab Verkaufsdatum von der Konzernrechnung ausgeschlossen. Die Anteile der Minderheitsaktionäre am konsolidierten Eigenkapital und am Geschäftsergebnis werden gesondert ausgewiesen. Gegenwärtig sind keine Minderheitsanteile ausstehend.

Fremdwährungsumrechnung

Die Berichtswährung der konsolidierten Jahresrechnung sowie aller Konzerngesellschaften ist Schweizer Franken (CHF). Die einzelnen Tochtergesellschaften erstellen ihre Abschlüsse in Lokalswährung. Kursgewinne und -verluste aus Transaktionen in Fremdwährung und aus Anpassungen von Fremdwährungsbeständen am Bilanzstichtag werden erfolgswirksam erfasst.

Segmentberichterstattung

Die Gesellschaften der Intershop-Gruppe sind derzeit ausschliesslich im Markt Schweiz tätig und führen keine wesentlichen Tätigkeiten für Dritte aus. Das Immobilienportfolio, bestehend aus Rendite- und Entwicklungsliegenschaften sowie Promotionsobjekten, wird als eine Einheit geführt. Aus diesen Gründen wird keine Segmentberichterstattung erstellt. Zur Beurteilung des Immobilienportfolios werden gewisse Angaben für die einzelnen Liegenschaftsarten separat ausgewiesen.

Bewertungsgrundsätze

Im Grundsatz werden historische Wertansätze (Anschaffungs- oder Herstellkosten) gewählt. Davon ausgenommen sind die Rendite- und Entwicklungsliegenschaften und die Absicherungsgeschäfte, die zu Marktwerten bilanziert werden. Die Bewertung erfolgt für alle Konzerngesellschaften nach denselben Grundsätzen.

Flüssige Mittel

Unter den flüssigen Mitteln werden Kassen-, Post- und Bankguthaben sowie Festgelder mit einer Laufzeit unter 90 Tagen zu Nominalwerten bilanziert.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Diese Position enthält Forderungen aus der ordentlichen Geschäftstätigkeit, d.h. vor allem Mietzinsforderungen, die zu Nominalwerten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert werden. In der Regel werden Mietausstände, die älter als zwei Monate sind, als gefährdet betrachtet. Sie werden deshalb angemessen wertberichtigt. Veränderungen der Wertberichtigungen für gefährdete Forderungen werden erfolgswirksam in der Position «Liegenschaftsertrag» ausgewiesen.

Sonstige Forderungen und Rechnungsabgrenzungen

Sonstige Forderungen werden zu Nominalwerten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

Promotionsliegenschaften

Promotionsliegenschaften sind Liegenschaften in Planung oder im Bau, die zum Verkauf unmittelbar nach Bauvollendung bestimmt sind. Sie werden als Vorräte zu fortgeführten Herstellungskosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen im Umlaufvermögen bilanziert. Der Ertrag und der Aufwand aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften werden in der Erfolgsrechnung als «Ertrag aus Verkauf von Promotionsliegenschaften» und als «Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften» ausgewiesen.

Renditeliegenschaften

Renditeliegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken und werden zum Marktwert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) von unabhängigen Liegenschaftsschätzern ermittelt. Veränderungen des Marktwertes werden unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben bzw. belastet. Die Renditeliegenschaften werden nicht abgeschrieben. Renditeliegenschaften, deren Verkauf innert Jahresfrist sehr wahrscheinlich ist, werden unter «Liegenschaften zur Veräusserung» ausgewiesen. In der Regel handelt es sich um Liegenschaften, für die bereits öffentlich beurkundete Kaufverträge vorliegen. Die Bilanzierung erfolgt zum tieferen Wert aus Marktwert und erwartetem Verkaufspreis abzüglich Veräusserungskosten. Die Renditeliegenschaften werden nach überwiegender Nutzungsart in Kategorien aufgeteilt.

Entwicklungsliegenschaften

Entwicklungsliegenschaften sind einerseits Liegenschaften im Bau mit dem Ziel der späteren Nutzung als Renditeliegenschaften und andererseits Liegenschaften, für die eine substantielle Entwicklung vorgesehen ist, die in der Regel die heutige Nutzung nachhaltig verändert.

Liegenschaften im Bau werden ab dem Zeitpunkt, in dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann, zu Marktwerten bewertet. Dieser wird unter Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) von unabhängigen Liegenschaftsschätzern ermittelt. Die Voraussetzungen für eine verlässliche Marktwertermittlung sind das Vorliegen eines konkreten Bauprojekts, bei dem die Kosten und Erträge verlässlich ermittelt werden können und einer rechtskräftigen Baubewilligung. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, werden Liegenschaften im Bau nach Möglichkeit zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Liegenschaften, für die eine substantielle Entwicklung vorgesehen ist, werden grundsätzlich den Entwicklungsliegenschaften zugewiesen. Sie werden unter Annahme der Weiterführung der bestehenden Nutzung durch den unabhängigen Liegenschaftsschätzer mit der DCF-Methode zu Marktwerten bewertet, bis ein konkretes Bauprojekt realisiert wird. Die Umklassifizierung von Entwicklungs- in Renditeliegenschaften erfolgt im Zeitpunkt der Bauvollendung. Veränderungen des Marktwertes der zu Marktwerten bilanzierten Entwicklungsliegenschaften werden unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben bzw. belastet. Entwicklungsliegenschaften, deren Verkauf innert Jahresfrist sehr wahrscheinlich ist, werden unter «Liegenschaften zur Veräusserung» ausgewiesen. In der Regel handelt es sich um Liegenschaften, für die bereits öffentlich beurkundete Kaufverträge vorliegen. Die Bilanzierung erfolgt zum tieferen Wert aus Marktwert und erwartetem Verkaufspreis abzüglich Veräusserungskosten.

Übrige Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen linear über die geschätzte Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren.

Immaterielle Anlagen

Erworbene immaterielle Werte werden bilanziert, wenn sie über mehrere Jahre einen messbaren Nutzen bringen werden. Sie umfassen Software und werden zu Anschaffungskosten abzüglich linearer Abschreibungen über die wirtschaftliche Nutzungsdauer von vier Jahren bewertet.

Personalvorsorge

Die Gruppe verfügt über mehrere Vorsorgepläne für die Mitarbeitenden der Konzerngesellschaften, die in Übereinstimmung mit den rechtlichen Gegebenheiten in der Schweiz in eigenständigen Stiftungen oder Versicherungsplänen organisiert sind. Sie erbringen Leistungen im Fall

von Alter, Tod oder Invalidität. Die Finanzierung erfolgt durch Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge. Die Beiträge berechnen sich in Prozenten des versicherten Lohns. Die Erfolgsrechnung enthält die in einer Periode geschuldeten Zahlungen an die Träger der Vorsorge sowie den laufenden Aufwand für die Erfüllung der übrigen Vorsorgepläne. Die Bewertung und der Ausweis der Schweizer Vorsorgeverpflichtungen erfolgen gemäss Swiss GAAP FER 16. Tatsächliche wirtschaftliche Auswirkungen von Vorsorgeplänen auf das Unternehmen werden per Bilanzstichtag berücksichtigt. Die Aktivierung eines wirtschaftlichen Nutzens erfolgt dann, wenn dieser für den künftigen Vorsorgeaufwand der Gesellschaft verwendet wird. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, wenn die Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung erfüllt sind. Gesondert bestehende frei verfügbare Arbeitgeberbeitragsreserven sind als Aktivum erfasst. Die Veränderung der Arbeitgeberbeitragsreserve wird über die Erfolgsrechnung als Personalaufwand bzw. Finanzertrag erfasst.

Finanzverbindlichkeiten

Die in der Regel langfristig abgeschlossenen Darlehen, Hypotheken, Privatplatzierungen und Anleihen werden zum Nominalwert als langfristige Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Tranchen werden in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Derivative Finanzinstrumente

In der Intershop-Gruppe werden derivative Finanzinstrumente in der Regel für Zinsabsicherungsgeschäfte und teilweise für Währungsabsicherungen eingesetzt. Sie werden im Erwerbszeitpunkt zum Anschaffungswert in die Bilanz eingesetzt und anschliessend zu Marktwerten bewertet. Die bei Cash-Flow-Hedges resultierenden Marktwertveränderungen (unrealisierte Gewinne und Verluste) werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Wertveränderungen bei Derivaten ohne Absicherungszweck werden erfolgswirksam verbucht. Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Kontrakte werden im Umlaufvermögen oder kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrigen Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

Rückstellungen

Rückstellungen sind auf Ereignissen in der Vergangenheit begründete Verpflichtungen, deren Höhe und/oder Fälligkeiten ungewiss, aber abschätzbar sind. Rückstellungen werden auf der Basis der wahrscheinlichen, erwarteten Mittelabflüsse bilanziert, per Bilanzstichtag neu beurteilt und entsprechend ihren erwarteten Fälligkeiten als kurz- oder langfristig ausgewiesen.

Latente Steuerguthaben und -verbindlichkeiten

Latente Steuerverbindlichkeiten werden nach der «Liability»-Methode gebildet. Dabei sind die Abweichungen (Bewertungsdifferenzen) zwischen dem Bilanzwert in der Konzernrechnung und den lokalen steuerlichen Bilanzwerten von Aktiven und Passiven zu den an den jeweiligen Orten geltenden, aktuellen Steuersätzen bewertet und erfolgswirksam in der Bilanz zurückgestellt. Darin enthalten sind die latenten Steuern auf Neubewertungen von Liegenschaften. Bei der Ermittlung der allfälligen Grundstückgewinnsteuer wird dem am betreffenden Ort gültigen individuellen Steuersystem Rechnung getragen, wobei der Berechnung eine auf der Liegenschaftsstrategie basierende Haltedauer jeder Liegenschaft zu Grunde gelegt wird. Für alle neu erworbenen Liegenschaften besteht die Annahme einer minimalen Haltedauer von drei Jahren, um die Auswirkungen der zum Teil vorhandenen Spekulationszuschläge zu mindern. Änderungen in den lokalen Steuersätzen werden in die Berechnung der latenten Steuern einbezogen. Die Bewertungsdifferenzen werden auf Stufe Einzelgesellschaft mit den anrechenbaren, steuerlichen Verlustvorträgen verrechnet. Darüber hinaus bestehende latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen werden nur aktiviert, sofern deren Realisierung wahrscheinlich ist.

Leasing

Bei Verträgen zur Nutzung von Grundstücken, für die Baurechtszinsen bezahlt werden, wird beurteilt, ob sie als operatives Leasing oder als Finanzierungsleasing zu klassifizieren sind. Zahlungen im Rahmen von operativem Leasing werden über die Leasing- respektive Baurechtsdauer erfolgswirksam erfasst und im Anhang ausgewiesen.

Ertragssteuern

Die laufenden Ertragssteuern werden mit den aktuellen Steuersätzen aufgrund der zu erwartenden steuerlichen Jahresergebnisse entsprechend den jeweiligen steuerlichen Gewinnermittlungsvorschriften berechnet und als Steuerverpflichtungen ausgewiesen.

Ertragsausweis

Der «Liegenschaftsertrag» beinhaltet den Mietertrag nach Mietzinsverlusten und nach Abzug von Leerstandsausfällen aller Liegenschaften. Der Ertrag wird periodengerecht unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen in der Erfolgsrechnung erfasst.

Der «Erfolg aus Verkauf» setzt sich zusammen aus einer allfälligen Differenz zwischen dem realisierten Netto-Verkaufspreis von Rendite- oder Entwicklungsliegenschaften (d. h. nach Abzug aller mit dem Verkauf zusammenhängenden Kosten exkl. direkter Steuern) und dem am letzten Bilanzstichtag verbuchten Marktwert zuzüglich allfälliger in der Berichtsperiode getätigter wertvermehrender Investitionen. Der Ertrag und der Aufwand aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften werden in der Erfolgsrechnung als «Ertrag aus Verkauf von Promotionsliegenschaften» und als «Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften» ausgewiesen. Er wird zum Zeitpunkt der Übergabe der jeweiligen Einheiten verbucht. Der «übrige Erfolg» enthält insbesondere Dienstleistungen, welche an Dritte (in der Regel Mieter) verrechnet werden. Der Ertrag wird ebenfalls periodengerecht verbucht.

Der «Liegenschaftsaufwand» besteht hauptsächlich aus Unterhalts- und Reparaturarbeiten sowie allgemeinem Betriebsaufwand (z. B. Verwaltungsaufwand, Versicherungen, Steuern und Gebühren, Baurechtsaufwendungen). Ebenfalls werden nicht verrechenbare Nebenkosten in dieser Position geführt.

Die Rendite- sowie die Entwicklungsliegenschaften werden durch einen unabhängigen Liegenschaftenschätzer bewertet. Die so ermittelten Veränderungen des Marktwertes werden als «Bewertungsveränderungen» in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

Einschätzungen und Annahmen

Bei der Erstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER müssen Einschätzungen und Annahmen getroffen werden, welche Auswirkungen auf die anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätze und die in den Vermögenswerten, Verbindlichkeiten, Erträgen und Aufwendungen ausgewiesenen Beträge sowie deren Darstellung haben. Die Einschätzungen und Annahmen beruhen auf Erkenntnissen der Vergangenheit oder Erwartungen, die unter den gegebenen Umständen als zutreffend erachtet werden. Die Einschätzungen und Annahmen werden laufend überprüft. Die tatsächlichen Werte können trotzdem von diesen Einschätzungen abweichen. Die wichtigsten Positionen, welche auf Annahmen und Schätzungen beruhen, sind nachfolgend dargestellt:

Marktwert der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften

Der Marktwert der Liegenschaften wird von einem unabhängigen, qualifizierten Schätzer bestimmt. Veränderungen von Annahmen oder unerwartete Entwicklungen können den Marktwert der Liegenschaften zukünftig deutlich beeinflussen.

Rückstellungen

Die Gruppe hat Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten und Gewährleistungszusagen aufgrund einer aktuellen Risikoeinschätzung gebildet. Die gebildeten Rückstellungen können sich als nicht ausreichend oder zu hoch herausstellen oder neue Forderungen gegen die Gruppe können erhoben werden und somit Auswirkungen in zukünftigen Berichtsperioden haben.

Latente Steuerverbindlichkeiten

Die Berechnung der latenten Steuerverbindlichkeiten basiert auf aktuellen respektive erwarteten Steuersätzen und bei der Grundstückgewinnsteuer auf der erwarteten Besitzesdauer. Veränderungen in den Steuersätzen und bei der Grundstückgewinnsteuer abweichende Besitzesdauern können den Steueraufwand in zukünftigen Berichtsperioden beeinflussen.

Risikomanagement

Grundsatz

Dem Risikomanagement wird in der Intershop-Gruppe ein hoher Stellenwert beigemessen und regelmässig an den Geschäftsleitungs- und Verwaltungsratssitzungen thematisiert. Die folgenden Risiken können grossen Einfluss auf zukünftige Erträge der Gruppe und somit auf den Wert der Gesellschaft haben.

Marktrisiko

Die allgemeine Wirtschaftsentwicklung beeinflusst die Nachfrage nach Mietflächen und somit das Niveau der Mietpreise wie auch den Abbau der Leerstände stark. Da die regionalen und branchenspezifischen Entwicklungen uneinheitlich sind, versucht Intershop mittels eines sowohl geografisch wie auch nutzungsmässig gut diversifizierten Immobilienportfolios diesem Risiko zu begegnen. Die in der Bewertung berücksichtigten Marktmieten werden anlässlich jeder Neubewertung vom unabhängigen Schätzer anhand seiner Mietpreisdatabanken verifiziert. Der Abbau eines allenfalls vorhandenen Leerstandes wird vom Schätzer unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklung individuell je Liegenschaft festgelegt.

Eine Erhöhung respektive Reduktion der den Schätzungen zugrunde liegenden Mietmarktpreise aller Liegenschaften um 5% hätte per Bilanzstichtag eine Aufwertung des Rendite- und Entwicklungsliegenschaftsportfolios um CHF 50 Mio. respektive 3.7% (CHF 51 Mio. resp. 3.8%) beziehungsweise eine Abwertung um CHF 50 Mio. respektive 3.7% (CHF 51 Mio. resp. 3.8%) zur Folge.

Gemäss Anlagestrategie müssen die gesamten Immobilieninvestitionen auf mindestens 20 Objekte verteilt sein und der Verkehrswert eines Objektes darf 25% der Summe aller Verkehrswerte nicht überschreiten. Nutzungsmässig liegt der Fokus hauptsächlich auf Büro-, Detailhandels- und Gewerbenutzungen. Der maximale Anteil an den Gesamtmietserträgen ist bei der Büronutzung auf zwei Drittel und bei den anderen beiden Nutzungsarten auf 50% beschränkt. Intershop investiert ferner primär in Liegenschaften an guter Lage mit durchschnittlichem Mietpreisniveau, die in der Regel weniger stark auf Veränderungen in der wirtschaftlichen Entwicklung reagieren.

Kreditrisiko

Von der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung ebenfalls beeinflusst wird die Solvenz der Mieter, was zu Mietzinsausfällen führen kann. Intershop versucht deshalb, die Abhängigkeit von einem sehr grossen Mieter nach Möglichkeit zu vermeiden, ausser dieser verfüge über eine überdurch-

schnittliche Bonität. Dem Ausstandsrisiko wird ferner durch ein aktives Debitorenmanagement Rechnung getragen. Mietzinse, die länger als zwei Monate ausstehend sind, werden wertberichtet, ausser die Forderung kann aufgrund des konkreten Sachverhaltes als nicht gefährdet betrachtet werden (z. B. wenn keine Zweifel an der Bonität des Mieters bestehen). Forderungen gegenüber Mietern, die bekannterweise in Zahlungsschwierigkeiten stecken, werden unverzüglich wertberichtet. Die Anlage der liquiden Mittel erfolgt bei bonitätsstarken Unternehmen. Bei den finanziellen Aktiven mit einem Kreditrisiko entspricht das maximale Ausfallrisiko dem Bilanzwert.

Zins- und Refinanzierungsrisiko

Intershop arbeitet bewusst mit fremden Mitteln. Gemäss Anlagepolitik sollen die Immobilien adäquat mit Fremdkapital finanziert werden. Entsprechend besteht eine Abhängigkeit von der Entwicklung der Zinsen. Da der Verkauf der entwickelten Liegenschaften ein fester Bestandteil der Strategie von Intershop ist, wird üblicherweise nur ein Teil des Fremdkapitals mit fester Zinsbindung aufgenommen, um allfällige Entschädigungen aufgrund vorzeitiger Vertragsauflösungen zu verhindern. In der Regel bewegt sich deshalb die durchschnittliche Zinsbindung zwischen zwei und drei Jahren. Bei günstiger Marktsituation (z. B. tiefe langfristige Zinsen) kann die durchschnittliche Zinsbindung auch verlängert werden. Bei den Festhypotheken strebt Intershop ein ausgeglichenes Fälligkeitsprofil an. Zur Absicherung der Hypotheken mit kurzfristiger Zinsbindungen können auch Zinsabsicherungsgeschäfte eingesetzt werden.

Basierend auf den Zinsen am Bilanzstichtag würde eine Reduktion des kurzfristigen Zinsniveaus um einen halben Prozentpunkt (50 Basispunkte) die jährlichen Zinskosten der Finanzverbindlichkeiten einschliesslich Zinsabsicherungen um CHF 0.5 Mio. reduzieren (CHF 0.0 Mio. reduzieren) respektive eine Erhöhung um CHF 0.4 Mio. erhöhen (CHF 0.0 Mio. erhöhen). Der Einfluss der Cashflow Hedges auf das Eigenkapital beliefe sich bei höheren Zinsen (50 Basispunkte) auf CHF 1.2 Mio. (CHF 1.3 Mio.) respektive bei tieferen Zinsen auf CHF –1.2 Mio. (CHF –1.4 Mio.).

Steigende Zinsen können auch einen negativen Einfluss auf den Marktwert (Fair Value) der Liegenschaften haben, da die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze eine gewisse Korrelation mit dem Zinssatz für langfristige, risikofreie Anlagen aufweisen. Da der grösste Teil der Mietverträge der Intershop indexiert ist oder in Abhängigkeit von Umsätzen steht (Umsatzmieten), sollte sich bei steigender Inflation der Wert der Liegenschaft, trotz höheren Diskontierungszinssätzen, über eine längere Zeit wieder angleichen. Eine Reduktion des durchschnittlichen gewichteten Diskontsatzes um 0.1 Prozentpunkte würde den Wert der Renditeliegenschaften um CHF 35 Mio. respektive 2.6% (CHF 35 Mio. resp. 2.6%) erhöhen respektive bei entsprechender Erhöhung des Diskontsatzes um CHF 35 Mio. respektive 2.6% (CHF 35 Mio. resp. 2.6%) reduzieren.

Liquiditätsrisiko

Das Ziel des Liquiditätsmanagements der Intershop ist die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit. Ferner wird versucht, mittels einer Sockelliquidität die Möglichkeit zu schaffen, kleinere bis mittelgrosse Akquisitionen ohne vorgängige Finanzierungszusicherungen rasch abwickeln zu können. In Kaufverhandlungen bedeutet dies oftmals einen zusätzlichen Vorteil. Eine wesentliche Kennziffer ist die Sockelliquidität, die sich wie folgt berechnet:

Flüssige Mittel
+ kurzfristige Wertschriften
+ zusätzliches zugesichertes Belehnungspotenzial auf Liegenschaften
= Sockelliquidität

Die Sockelliquidität sollte in der Regel mindestens CHF 20 Mio. betragen. Per Bilanzstichtag betrug sie rund CHF 245 Mio. (CHF 376 Mio.). Die Gruppe verfügte am Bilanzstichtag nicht über eine unbesicherte Kontokorrentkreditlimite.

Entwicklungsrisiko

Die Entwicklung von grösseren Um- und Neubauten beinhaltet ebenfalls verschiedene Risiken. So bestehen Unsicherheiten bezüglich der Vermietbarkeit, der Einhaltung der geplanten Kosten aber auch bezüglich Bewilligungen und Auflagen. Intershop beginnt deshalb mit dem Bau solcher Projekte in der Regel erst, wenn ein angemessener Vermietungsstand bereits erreicht ist oder entsprechende Zusagen vorliegen. Um das Kostenrisiko zu minimieren wird bei Grossinvestitionen in der Regel ein Totalunternehmervertrag mit Kostendachgarantie unterzeichnet. Beim Erwerb von grossen Entwicklungsprojekten wird ferner nach Möglichkeit ein Vorbehalt im Kaufvertrag aufgenommen, dass der Kauf rückabgewickelt werden kann, sofern notwendige Bewilligungen nicht oder nur zu unzumutbaren Bedingungen erteilt werden.

Altlastenrisiko

Bei Akquisitionen besteht ein Risiko, dass die zu erwerbenden Objekte Altlasten oder belastetes Material enthalten. Intershop veranlasst deshalb bei Vorliegen von Verdachtsmomenten eine umfassende Altlastenuntersuchung. Sofern sich daraus ein Risiko ergibt, wird dieses von Fachleuten quantifiziert und entweder vom Kaufpreis in Abzug gebracht oder muss, sofern die Gegenpartei über die notwendige Solvenz verfügt, durch diese garantiert werden. Die geschätzten Kosten für die Sanierung der Altlasten werden, sofern sie nicht von einer Drittpartei garantiert werden, als zukünftige Investition klassifiziert und damit in die Bewertungen der unabhängigen Liegenschaftenschätzer einbezogen.

Währungsrisiko

Intershop besitzt gegenwärtig keine Immobilien im Ausland und es bestehen keine wesentlichen Bilanzpositionen in fremden Währungen.

Kapitalrisiko

Das wirtschaftliche Eigenkapital entspricht dem in der Bilanz ausgewiesenen Kapital. Im mehrjährigen Durchschnitt will Intershop eine Eigenkapitalrentabilität von mindestens 8 % erreichen. Zur Erreichung dieses Zieles werden auch fremde Mittel eingesetzt, wobei jedoch das gute Kreditrating beibehalten werden soll. Aus diesem Grunde werden die Liegenschaften in der Regel nicht zu mehr als zwei Drittel ihres Marktwertes mit fremden Mitteln belehnt. In einigen Kreditverträgen sind Finanzkennzahlen wie Zinsdeckungsfaktoren und minimale Eigenkapitalausstattungen vorgesehen. Diese Covenants sind zum Teil als Quote, zum Teil absolut definiert. Die strengsten Vorgaben beinhalten eine minimale Eigenkapitalquote von 30% respektive ein minimales Eigenkapital von CHF 350 Mio. Am Bilanzstichtag betrug die Eigenkapitalquote 62.0% (60.3%) und das Eigenkapital belief sich auf CHF 867 Mio. (CHF 879 Mio.). Ein Teil der erarbeiteten Gewinne wird in Form von Dividenden an die Aktionäre ausgeschüttet. Der Antrag des Verwaltungsrats berücksichtigt jedoch auch die aktuellen Marktbedingungen. Das heisst, wenn die Marktbedingungen eine adäquate Reinvestition des Gewinns nicht zulassen, können die nicht benötigten Mittel mit einer höheren Dividende oder in einer anderen Form an die Aktionäre zurückgeführt werden.

Anmerkungen zur Konzernrechnung

1 Tätigkeit

Die Intershop-Gruppe ist eine Immobilienunternehmung, die sich auf Kauf, Entwicklung und Verkauf von Immobilien primär in der Schweiz konzentriert.

Die Intershop Holding AG mit Sitz in Zürich, Schweiz, ist an der SIX Swiss Exchange kotiert und kontrolliert alle Gesellschaften der Intershop-Gruppe.

2 Konsolidierungskreis

Im Berichtsjahr gab es keine Veränderungen im Konsolidierungskreis.

Zum Bilanzstichtag umfasst der Konsolidierungskreis der Intershop Holding AG die folgenden Tochtergesellschaften, welche sich alle zu 100 % im Eigentum der Gruppe befinden:

- Centre St Roch – Yverdon-les-Bains S.A., Yverdon-les-Bains; Schweiz
- De Bary & Co. AG, Basel; Schweiz
- Intershop Bau AG, Basel; Schweiz
- Intershop Management AG, Zürich; Schweiz
- Orubi SA, Genf; Schweiz
- Realconsult AG, Zürich; Schweiz
- SGI City Immobilien AG, Zürich; Schweiz
- SGI Promotion AG, Zürich; Schweiz
- SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, Zürich; Schweiz
- WTCL Services SA, Lausanne; Schweiz.

Eine detaillierte Übersicht der Konzerngesellschaften der Intershop-Gruppe befindet sich auf den Seiten 134 und 135.

3 Anlagepolitik

Der maximale Anteil an Wohnliegenschaften von 15.0% der Summe der Verkehrswerte aller Anlagen gemäss Strategie und Anlagepolitik ist mit 17.3% per 31.12.2023 überschritten worden. Aufgrund der geringen Überschreitung sowie der Tatsache, dass diese durch Investitionen in und Aufwertungen von bisherigen Wohnimmobilien entstanden ist, hat der Verwaltungsrat die Abweichung als nicht wesentlich eingestuft, was gemäss Kotierungsreglement der SIX Swiss Exchange keinen Handlungsbedarf auslöst.

4 Flüssige Mittel

(in CHF 1'000)	31.12.2023	31.12.2022
Bank- und Kassenbestände	17'301	14'729
Kurzfristige Bankeinlagen	0	38'000
Total	17'301	52'729

Die flüssigen Mittel waren am Bilanzstichtag wie folgt angelegt:

(in CHF 1'000)	31.12.2023	31.12.2022
Rating AAA	692	1'655
Rating AA	1'297	39'431
Rating A	14'738	7'375
Rating BBB	0	4'172
kein Rating verfügbar	574	96
Total	17'301	52'729

Die Klassifizierung der Schuldner erfolgt primär nach den offiziellen langfristigen Schuldnerratings von Standard & Poor's (S&P) oder Moody's. Sofern solche Ratings nicht verfügbar sind, werden zur Beurteilung von schweizerischen Banken veröffentlichte Ratings verwendet. Für flüssige Mittel oder Festgeldanlagen mit einem Rating A in der Höhe von CHF 14.5 Mio. (CHF 7.4 Mio.) bestand am Bilanzstichtag eine Verrechnungsvereinbarung. Diese würde es erlauben, die Guthaben mit den deutlich höheren Hypothekarschulden zu verrechnen, sofern die Bank zahlungsunfähig würde.

5 Kurzfristige Forderungen

(in CHF 1'000)	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen netto	811	1'809
Sonstige kurzfristige Forderungen	4'730	5'421
Total Forderungen	5'541	7'230
Rechnungsabgrenzungen	1'470	1'192
Total	7'011	8'422

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen beinhalten insbesondere Steuerrückforderungen.

Die Wertberichtigung von Forderungen wird aufgrund der individuellen Beurteilung (Mieterbonität) sowie basierend auf Erfahrungswerten ermittelt. Die historische Ausfallrate liegt unter 1% der Mieterträge. In der Regel werden Mietzinsausstände, die älter als zwei Monate sind, als gefährdet betrachtet und entsprechend angemessen wertberichtigt. Bei wesentlichen Ausständen werden vorhandene Sicherheiten (z.B. Mietzinsdepots oder Garantien) mitberücksichtigt.

(in CHF 1'000)	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen brutto	1'546	2'703
Wertberichtigungen	-735	-894
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen netto	811	1'809

Die Veränderungen der Wertberichtigungen auf zweifelhaften Forderungen werden in der Erfolgsrechnung im Liegenschafts- oder Dienstleistungsertrag ausgewiesen. Der Buchwert der Forderungen entspricht dem Marktwert (Fair Value). Die Entwicklung der Wertberichtigungen:

(in CHF 1'000)	2023	2022
Stand per 1.1.	894	772
Neubildung	157	327
Inanspruchnahme	-102	-131
Auflösung	-214	-74
Stand per 31.12.	735	894

6 Promotionsliegenschaften

(in CHF 1'000)	2023	2022
Stand per 1.1.	50'426	45'068
Investitionen ¹⁾	8'246	23'404
Abgänge	-55'602	-18'046
Stand per 31.12.	3'070	50'426

1) Investitionen beinhalten nicht liquiditätswirksame Vorgänge aus der Abgrenzung von Baukosten sowie aus den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

In der Berichtsperiode wurden 60 Eigentumswohnungen des Projekts «Römerstrasse» in Baden verkauft und ein Veräusserungsetrag von CHF 73.6 Mio. erwirtschaftet, während im Vorjahr 18 der 78 Eigentumswohnungen des Projekts und 10 Parkplätze des Projekts «Gellertstrasse» in Basel übertragen wurden. Die Details zu den Promotionsliegenschaften sind auf den Seiten 108 und 109 ersichtlich.

Stand der laufenden Promotionsprojekte**Baden, «Römerstrasse»**

Projektbeschreibung:

Auf der Liegenschaft an der Römerstrasse 36-36c in Baden wurden 78 Eigentumswohnungen realisiert.

Projektstand:

Der Teilrückbau der bestehenden Liegenschaften und der Neubau starteten Anfang 2020. Im 4. Quartal 2022 wurden 18 Wohnungen fertiggestellt und an die Käufer übergeben. Die weiteren 60 Wohnungen wurden im 1. Quartal 2023 vollendet und an die Käufer übergeben, womit alle Wohnungen verkauft und übergeben sind.

Weitere Projekte

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn hat nach jahrelangem Bewilligungs- und Beschwerdeverfahren den Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» nicht genehmigt und den positiven Beschluss des Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 18. Juni 2019 aufgehoben. Intershop hat diesbezüglich im Januar 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht eingelegt, wobei der Entscheid mit Urteil vom Dezember 2023 zu Ungunsten von Intershop ausfiel. Bezüglich der hängigen Ortsplanungsrevision der Stadt Solothurn, welche auch das Gebiet «Wildbach» umfasst, ist der Entscheid des Regierungsrates aufgrund von mehreren Beschwerdebehandlungen derzeit noch ausstehend. Nach Vorliegen dieses Entscheids werden die für das Planungsgebiet relevanten Inhalte analysiert und die weiteren Schritte im Austausch mit der Stadt Solothurn erörtert.

7 Renditeliegenschaften

(in CHF 1'000)	Geschäfts- liegenschaften	Gewerbe- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total Liegenschaften
Stand per 1.1.2022	797'403	188'426	167'938	1'153'767
Käufe	488	0	0	488
Investitionen ¹⁾	6'209	2'354	31'969	40'532
Abgänge	-2'899	0	0	-2'899
Marktwertveränderung 2022	-2'721	-3'578	17'188	10'889
Übertrag von und zu Entwicklungsliegenschaften	-147'113	-64'546	0	-211'659
Stand per 31.12.2022	651'367	122'656	217'095	991'118
Käufe	640	0	0	640
Investitionen ¹⁾	4'140	657	11'205	16'002
Abgänge	-13'571	-2'316	0	-15'887
Marktwertveränderung 2023	-4'111	638	10'168	6'695
Übertrag von Entwicklungs- liegenschaften	0	18'099	0	18'099
Stand per 31.12.2023	638'465	139'734	238'468	1'016'667

1) Investitionen beinhalten nicht liquiditätswirksame Vorgänge aus den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Intershop hat in der Berichtsperiode die Liegenschaften Kirchstrasse 1 in Grenchen, Bibersteinerstrasse 4 in Rombach und Südstrasse 17 in Lyss veräussert sowie einen Stockwerkanteil an der Liegenschaft Sihlquai 253-259 in Zürich erworben. Die Liegenschaft Nordstrasse 1 in Wohlen wurde aufgrund der abgeschlossenen Revitalisierung von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften übertragen.

Im Vorjahr wurde ein Stockwerkanteil an der Liegenschaft Sihlquai 253-259 in Zürich erworben und die Liegenschaft Ausserfeldstrasse 9 in Oberentfelden veräussert. Zudem wurden zehn Liegenschaften von den Rendite- zu den Entwicklungsliegenschaften umklassiert. Weiter wurde die Liegenschaft Talstrasse 35-37 in Pfäffikon SZ aufgrund der abgeschlossenen Revitalisierung von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften übertragen.

Details über die Zu- und Abgänge sind auf den Seiten 108 und 109 aufgeführt. Ein bedeutender Abgang im Sinne der Vorschriften der Richtlinie betr. Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange (d. h. > 5 % des Gesamtportfolios) erfolgte im Berichtsjahr nicht.

Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten ¹⁾		Marktwert ²⁾	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Renditeliegenschaften				
Geschäftsliegenschaften				
Grossraum Zürich	358'050	354'190	474'348	472'248
Genferseegebiet	93'301	92'901	112'237	112'709
Basel/Bern/Mittelland	42'848	60'332	48'600	63'101
Übrige Regionen	3'674	3'674	3'280	3'309
Total Geschäftsliegenschaften	497'873	511'097	638'465	651'367
Gewerbeliegenschaften				
Grossraum Zürich	60'320	59'850	54'659	52'903
Genferseegebiet	46'240	46'086	54'599	54'942
Basel/Bern/Mittelland	20'084	5'616	21'758	6'162
Übrige Regionen	11'782	11'773	8'718	8'649
Total Gewerbeliegenschaften	138'426	123'325	139'734	122'656
Wohnliegenschaften				
Genferseegebiet	39'705	39'498	70'051	68'995
Basel/Bern/Mittelland	141'553	130'556	168'417	148'100
Total Wohnliegenschaften	181'258	170'054	238'468	217'095
Total Renditeliegenschaften	817'557	804'476	1'016'667	991'118

1) Die Anschaffungskosten enthalten alle mit dem Kauf verbundenen Kosten sowie die wertvermehrenden Investitionen.

2) Marktwert gemäss externem Schätzer (siehe Seiten 110 bis 114)

Die Details zu den Renditeliegenschaften sind auf den Seiten 104 bis 107 ersichtlich.

8 **Entwicklungsliegenschaften**

(in CHF 1'000)	2023	2022
Stand per 1.1.	352'004	188'459
Käufe	0	0
Investitionen ¹⁾	46'275	26'213
Verkäufe	-29'929	-61'838
Marktwertveränderung	5'301	-12'489
Übertrag von und zu Renditeliegenschaften	-18'099	211'659
Stand per 31.12.²⁾	355'552	352'004

1) Investitionen beinhalten nicht liquiditätswirksame Vorgänge aus der Abgrenzung von Baukosten sowie aus den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

2) 31.12.22 inklusive einer Entwicklungsliegenschaft zur Veräusserung von TCHF 19'195

In der Berichtsperiode wurden die Liegenschaft Waldhöhweg 1 in Bern und der verbleibende Teil der Landparzelle der Liegenschaft Seestrasse 295 in Au-Wädenswil verkauft. Die Liegenschaft Nordstrasse 1 in Wohlen wurde aufgrund der abgeschlossenen Revitalisierung von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften übertragen.

Im Vorjahr wurde die Liegenschaft Maurerweg 10+12 in Biel und ein Teil der Landparzelle an der Seestrasse 295 in Au-Wädenswil mit dem Entwicklungsprojekt «AuPark» verkauft. Zudem wurden zehn Liegenschaften von den Rendite- zu den Entwicklungsliegenschaften und eine Liegenschaft von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften umklassiert.

Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten ¹⁾		Marktwert ²⁾	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Entwicklungsliegenschaften				
Grossraum Zürich	155'778	158'877	186'148	195'607
Genferseegebiet	161'240	121'309	131'850	92'387
Basel/Bern/Mittelland	16'885	42'538	18'571	44'823
übrige Regionen	21'164	20'867	18'983	19'187
Total Entwicklungs- liegenschaften	355'067	343'591	355'552	352'004

1) Die Anschaffungskosten enthalten alle mit dem Kauf verbundenen Kosten sowie die wertvermehrenden Investitionen

2) Marktwert gemäss externem Schätzer (siehe Seiten 110 bis 114)

Per 31. Dezember 2023 und per 31. Dezember 2022 wurden keine Entwicklungsliegenschaften zu Anschaffungskosten bilanziert. Details zu den Entwicklungsliegenschaften sind auf den Seiten 108 und 109 ersichtlich.

9 **Verbindlichkeiten**

(in CHF 1'000)	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4'539	24'381
Rechnungsabgrenzungen	13'355	17'616
Total	17'894	41'997

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Vorauszahlungen von Mietern sowie Anzahlungen von Käufern von Promotionsobjekten. Die passiven Rechnungsabgrenzungen umfassen unter anderem Abgrenzungen für vorausbezahlte Mieten, Heiz- und Nebenkosten, Zinsen, erfolgsabhängige Entschädigungen und noch nicht bezahlte Investitionen.

10 **Rückstellungen**

(in CHF 1'000)	31.12.2023	31.12.2022
Gewährleistungen	2'022	6'285
Übrige	216	216
Total	2'238	6'501
davon kurzfristig	704	4'504
davon langfristig	1'534	1'997

Zusätzliche Angaben:

(in CHF 1'000)	Gewähr- leistungen ¹⁾	Übrige ²⁾	Total
Stand per 1.1.2022	3'240	836	4'076
Beanspruchte Rückstellungen	-11	-98	-109
Bildung	4'053	0	4'053
Auflösung	-997	-522	-1'519
Stand per 31.12.2022	6'285	216	6'501
Beanspruchte Rückstellungen	0	-50	-50
Bildung	847	50	897
Auflösung	-5'110	0	-5'110
Stand per 31.12.2023	2'022	216	2'238

1) Im Zusammenhang mit den Liegenschaftsverkäufen beim Projekt «Römerstrasse» wurden im Geschäftsjahr 2023 Rückstellungen für Gewährleistungen gebildet. Zudem konnten in der Berichtsperiode und im Vorjahr solche aus früheren Verkäufen wie «AuPark» oder «Gellertstrasse» aufgelöst werden.

2) Die übrigen Rückstellungen umfassen liegenschaftsbezogene Rückstellungen vor allem aus Auseinandersetzungen mit Mietern und Käufern von Liegenschaften. In der Berichtsperiode wurden übrige Rückstellungen beansprucht und gebildet.

11 **Finanzverbindlichkeiten**

(in CHF 1'000)	31.12.2023	31.12.2022
Hypotheken, Darlehen und Privatplatzierungen	86'400	0
Anleihen	0	100'012
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	86'400	100'012
Hypotheken und Darlehen	195'000	195'000
Anleihen	99'911	99'875
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	294'911	294'875
Total Finanzverbindlichkeiten	381'311	394'887

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Anleihen, Hypotheken, Darlehen und Privatplatzierungen, deren vertragliche Laufzeit innert der nächsten 12 Monate endet.

Fälligkeiten der verzinslichen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten sowie Zinsbindung per 31. Dezember 2023:

(in CHF 1'000)	Fälligkeiten	feste Zinsbindung
2024	86'400	15'000
2025	0	0
2026	99'911	99'911
2027	68'000	68'000
2028	62'000	62'000
danach	65'000	65'000
Total	381'311	309'911

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf CHF 554 Mio. (CHF 358 Mio.). Finanzverbindlichkeiten von insgesamt CHF 266 Mio. (CHF 195 Mio.) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

Die Hypotheken, Darlehen und Privatplatzierungen sind zum Nominalwert ausgewiesen. Der Verkehrswert (Fair Value) dieser Schulden liegt um CHF 5 Mio. tiefer (CHF 19 Mio. tiefer) als der Bilanzwert. Der Grund hierfür ist, dass die Zinsfixierung bei einem Teil der Festhypotheken und der Anleihe zu einem Zeitpunkt vorgenommen worden ist, als das Zinsniveau tiefer als am Bilanzstichtag war.

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten beträgt 1.67% (1.40%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung, unter Berücksichtigung der laufenden Zinsabsicherungsgeschäfte, von 51 Monaten (59 Monate). Am Bilanzstichtag waren 77% (100%) Festhypotheken, zinsabgesicherte Rollover-Kredite oder festverzinsliche Anleihen bzw. Privatplatzierungen und 23% (0%) Rollover-Kredite ohne Zinsabsicherung.

Mit verschiedenen Kreditinstituten wurden zum Teil unterschiedliche Finanzkennzahlen (Financial Covenants) vereinbart, die alle in der Berichtsperiode eingehalten worden sind. Die wichtigsten Finanzkennzahlen sind die konsolidierte Eigenkapitalquote (mind. 30%) respektive die absolute Grösse des Eigenkapitals (mind. CHF 350 Mio.). In einigen Kreditverträgen sind auch Finanzkennzahlen betreffend des Zinsdeckungsfaktors (≥ 2.0) oder die maximale Belehnung des Verkehrswertes (loan-to-value) vertraglich fixiert. Letztere variieren stark nach Nutzung, Vermietungsstand und Kreditinstitut. Eine Verletzung der zugesicherten Covenants würde es dem

Kreditinstitut erlauben, den Kredit ungeachtet der vertraglich vereinbarten Laufzeit unverzüglich fällig zu stellen. In der Berichtsperiode sowie im Vorjahr wurden alle Covenants eingehalten.

In den Verbindlichkeiten aus lang- bzw. kurzfristiger Finanzierung werden die ausstehenden Anleihen wie folgt ausgewiesen:

(in CHF 1'000)	2023	2022
Stand per 1.1.	199'887	199'892
Rückzahlung	100'000	0
Amortisation Agio und Emissionskosten	-24	-5
Stand per 31.12.	99'911	199'887

Die ausstehenden Anleihen wurden zu folgenden Bedingungen ausgegeben:

	0.3% Green Bond 2021-2026
Volumen	CHF 100 Mio.
Laufzeit	5 Jahre (29.6.2021-29.6.2026)
Coupon	0.3%, zahlbar jährlich am 29.6.
effektive Verzinsung	0.35%
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	111'139'299

In den Anleihebedingungen sind Verpflichtungen enthalten, welche die Besicherung von gewissen Verbindlichkeiten einschränken sowie die Höhe der konsolidierten Finanzverbindlichkeiten auf 70% des Marktwerts der Immobilien begrenzen. Die Mittelverwendung des Green Bond erfolgt im Rahmen des Green Bond Framework für die Finanzierung von nachhaltigen Investitionen. Diese Bedingungen wurden in der Berichtsperiode eingehalten.

Am Bilanzstichtag bestanden Cashflow-Zinsabsicherungsgeschäfte (Interest Rate Swaps) mit einem Kontraktvolumen von CHF 62 Mio. (CHF 62 Mio.). Die Details sind aus den untenstehenden Tabellen ersichtlich:

31.12.2023 (in CHF 1'000)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2028	1.46%	24'000	0	388
2028	1.47%	38'000	0	693
Total		62'000	0	1'081

31.12.2022 (in CHF 1'000)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2028	1.46%	24'000	402	0
2028	1.47%	38'000	782	0
Total		62'000	1'184	0

Die Marktwertveränderungen der Zinsabsicherungsgeschäfte von CHF -2.3 Mio. (CHF 7.6 Mio.) wurden nach Berücksichtigung der entsprechenden Steuern von CHF 0.4 Mio. (CHF -1.5 Mio.) direkt im Eigenkapital verbucht. Alle ausgewiesenen Interest Rate Swaps werden extern anhand von notierten Preisen für ähnliche Finanzinstrumente bewertet.

12 **Latente Steuerguthaben
und -verbindlichkeiten**

Die folgende Aufstellung zeigt die latenten Steuern je Bilanzposition, die sich aus der Differenz zwischen der Bilanz nach Konzernrichtlinien und der Steuerbilanz der konsolidierten Gesellschaft ergeben:

(in CHF 1'000)	31.12.2023		31.12.2022	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Immobilien	0	124'391	0	123'389
Personalvorsorge	0	0	0	0
Übrige Bilanzpositionen	78	0	77	0
Steuerliche Verlustvorträge	161	0	126	0
Total	239	124'391	203	123'389

Es bestehen keine steuerlichen Verlustvorträge, deren Geltendmachung nicht wahrscheinlich ist und die deshalb bei der Bestimmung der latenten Steuern nicht mitberücksichtigt wurden.

Die im Zusammenhang mit den Beteiligungen der Intershop Holding AG stehenden temporären Differenzen, auf denen keine latenten Steuerverbindlichkeiten gebildet werden, betragen am Bilanzstichtag CHF 599 Mio. (CHF 658 Mio.).

13 **Aktienkapital**

	Aktien à nom. CHF 10 (Anzahl)	Total Nominalwert (in CHF 1'000)
Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2022	1'900'000	19'000
Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2023	1'900'000	19'000

Eigene Aktien:

	(Anzahl)	(in CHF 1'000)
Stand per 1.1.2022	1'040	631
Kauf eigener Aktien	57'076	36'152
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-1'616	-1'018
Kursdifferenz	-	24
Stand per 31.12.2022	56'500	35'789
Kauf eigener Aktien	1'023	626
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-1'023	-626
Kursdifferenz	-	-22
Stand per 31.12.2023	56'500	35'767

14 **Eigenkapital (NAV) pro Aktie**

	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital ¹⁾	867'313	878'805
Anzahl ausstehender Aktien ²⁾	1'843'500	1'843'500
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV)³⁾	470.47	476.70

1) In CHF 1'000

2) Ausgegebene Aktien abzüglich eigene Aktien am Bilanzstichtag

3) In CHF

15 **Bedeutende Aktionäre**

Folgende Aktionäre waren im Aktienregister mit einer Beteiligung von mindestens 3% eingetragen oder haben eine entsprechende Offenlegung gemäss FinfraG gemeldet:

(in %)	31.12.2023	31.12.2022
Patinex AG, Wilen (Martin und Rosmarie Ebner)	38.5	37.4
Hansjörg Graf, Wollerau und Grapal Holding AG	4.3	3.2
Relag Holding AG, Hergiswil	3.5	3.5
BlackRock Inc., New York, USA	≥3.0	≥3.0

16 **Nahestehende Personen**

Nebst den Verwaltungsräten, den Geschäftsleitungsmitgliedern und durch diese kontrollierten Gesellschaften gilt aufgrund der Beteiligungsquote von 38.5% auch die Patinex AG als nahestehende Person. Im Berichtsjahr betrug die Entschädigung an die nicht exekutiven Verwaltungsräte CHF 0.3 Mio. (CHF 0.3 Mio.). Die Kompensation für die Geschäftsleitung belief sich insgesamt auf CHF 3.3 Mio. (CHF 3.3 Mio.). Darin enthalten sind CHF 0.3 Mio. (CHF 0.2 Mio.) Zahlungen an die Pensionskasse. Die Entschädigung der Geschäftsleitung beinhaltet aktienbasierte Vergütungen in der Höhe von CHF 0.0 Mio. (CHF 0.6 Mio.). Die Offenlegung gemäss Schweizerischem Obligationenrecht Art. 734 bis 734f befindet sich im Vergütungsbericht auf den Seiten 41 bis 43 sowie im Einzelabschluss der Intershop Holding AG (Anmerkung 12) auf der Seite 126 dieses Geschäftsberichtes. Intershop bezieht von mehreren Kanzleien Beratungsleistungen in Rechtsangelegenheiten, unter anderem auch von MME Legal AG, bei der Christoph Nater Partner ist. Im Geschäftsjahr 2023 wurden Honorare von CHF 0.1 Mio. in Rechnung gestellt. Es erfolgten keine weiteren Transaktionen mit nahestehenden Personen. Sowohl im Berichtsjahr wie im Vorjahr wurden zu keinem Zeitpunkt Garantien oder sonstige finanzielle Verpflichtungen zugunsten einer nahestehenden Person abgegeben.

17 **Liegenschaftsertrag**

(in CHF 1'000)	2023	2022
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	37'028	35'893
Gewerbeliegenschaften	10'650	10'488
Wohnliegenschaften	8'115	5'114
Entwicklungsliegenschaften	23'546	24'548
Veräusserte Liegenschaften	1'126	26
Total	80'465	76'069

Der Ertrag der per 31.12.2023 von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften umgeteilten Liegenschaft in Wohlen ist 2023 noch in den Entwicklungsliegenschaften ausgewiesen. Der Ertrag der per 1.1.2022 von den Rendite- zu den Entwicklungsliegenschaften umklassierten Immobilien ist 2022 bereits bei den Entwicklungsliegenschaften enthalten. Der Ertrag der per 31.12.2022 von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften umklassierten Liegenschaft in Pfäffikon ist 2022 noch bei den Entwicklungsliegenschaften ausgewiesen.

Der Liegenschaftsertrag ist infolge der Fertigstellung von Projekten und Vermietungserfolgen trotz der Liegenschaftsverkäufe im Vorjahr gestiegen.

Per Bilanzstichtag stellt sich die Fälligkeit der Mietverträge wie folgt dar:

(in % des Mietertrags)	31.12.2023	31.12.2022
Wohnen	9.5	9.3
Parkplätze ohne festen Verfall	3.8	3.6
ohne festen Verfall	13.0	14.0
< 1 Jahr	5.4	4.1
1 bis 2 Jahre	18.9	15.0
2 bis 3 Jahre	12.0	13.0
3 bis 4 Jahre	9.5	9.7
4 bis 5 Jahre	8.7	8.6
> 5 Jahre	19.2	22.7
Total	100.0	100.0

Mietverträge für Wohnen werden in der Regel nicht für eine feste Laufzeit abgeschlossen, sondern sind, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bedingungen, kündbar. Bei den Mietverträgen ohne festen Verfall handelt es sich in der Regel um solche, die nach Ablauf der ursprünglichen Mietdauer in ein Mietverhältnis ohne definierten Ablauf übergeführt worden sind.

Die fünf grössten Mieter per Bilanzstichtag sind nachfolgend aufgeführt:

(in % des Mietertrags)	31.12.2023	31.12.2022
Kanton Waadt	5.5	5.5
Sauvin Schmidt SA	4.9	4.8
Kanton Zürich	4.3	4.3
Migros	2.6	2.9
Oertli Werkzeuge AG	2.1	2.2
Total	19.4	19.7

Der Anteil der öffentlichen Hand, worunter alle Mietverträge mit dem Bund, Kantonen, Gemeinden oder mit denen zusammenhängenden juristischen Personen und Organisationen subsumiert sind, beträgt 12.2% (12.4%).

18 Erfolg aus Promotionsliegenschaften

(in CHF 1'000)	2023	2022
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	73'612	21'836
Anpassungen Abgrenzungen und Rückstellungen für Gewährleistungen	447	-253
Bilanzwert Ende Vorperiode	-47'342	-9'866
Investitionen laufendes Jahr	-7'525	-7'558
Verkaufsaufwand	-1'181	-369
Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	-55'601	-18'046
Erfolg Promotionsliegenschaften	18'011	3'790

Intershop hat in der Berichtsperiode 60 Eigentumswohnungen des Projekts «Römerstrasse» in Baden übertragen. Zudem konnten Abgrenzungen für Baukosten und aus früheren Verkäufen Rückstellungen für Gewährleistungen aufgelöst werden. In der Vorjahresperiode wurden während im Vorjahr 18 der 78 Eigentumswohnungen des Projekts und 10 Parkplätze des Projekts «Gellertstrasse» in Basel übertragen wurden

19 **Erfolg aus Verkauf Liegen-
schaften**

(in CHF 1'000)	2023	2022
Verkaufserlöse Renditeliegenschaften	21'245	5'550
Auflösung Rückstellung für Gewährleistungen	0	406
Bilanzwert Ende Vorperiode	-15'837	-2'825
Investitionen laufendes Jahr	-50	-74
Bruttoverkaufserfolg	5'358	3'057
Verkaufsaufwand	-106	-69
Erfolg Renditeliegenschaften	5'252	2'988
Verkaufserlöse Entwicklungliegenschaften	34'800	192'850
Veränderung Rückstellung für Gewährleistungen	5'286	-3'800
Bilanzwert Ende Vorperiode	-30'281	-52'712
Investitionen laufendes Jahr	-1'134	-9'126
Bruttoverkaufserfolg	8'671	127'212
Verkaufsaufwand	-318	-824
Erfolg Entwicklungliegenschaften	8'353	126'388
Total	13'605	129'376

In der Berichtsperiode wurden die Renditeliegenschaften Kirchstrasse 1 in Grenchen, Bibersteinerstrasse 4 in Rombach und Südstrasse 17 in Lyss sowie die Entwicklungliegenschaft Waldhöhweg 1 in Bern und der verbleibende Teil der Landparzelle der Liegenschaft Seestrasse 295 in Au-Wädenswil verkauft. Intershop hat im Vorjahr die Renditeliegenschaft Ausserfeldstrasse 9 in Oberentfelden sowie die Entwicklungliegenschaft Maurerweg 10+12 in Biel und ein Teil der Landparzelle der Liegenschaft Seestrasse 295 in Au-Wädenswil mit dem Entwicklungsprojekt «AuPark» veräussert. Detaillierte Angaben zu den Verkäufen befinden sich auf den Seiten 108 und 109.

20 **Übriger Erfolg**

(in CHF 1'000)	2023	2022
Dienstleistungserträge Realconsult (Facility Management)	2'604	2'431
Dienstleistungserträge WTCL Services	673	607
Dienstleistungserträge Intershop Management	451	473
Sonstige Erträge	642	1'958
Total	4'370	5'469

Als übriger Erfolg werden Dienstleistungserträge aus Leistungen von Gruppengesellschaften gegenüber Dritten sowie sonstige Erträge ausgewiesen. Die sonstigen Erträge enthielten im Vorjahr einmalige Auflösungen von Rückstellungen.

21 **Liegenschaftsaufwand**

(in CHF 1'000)	2023	2022
Renditeliegenschaften		
Geschäftliegenschaften	4'090	3'195
Gewerbeliegenschaften	1'071	988
Wohnliegenschaften	801	1'022
Entwicklungliegenschaften	2'587	2'773
Veräusserte Liegenschaften	146	-168
Total	8'695	7'810

Der Aufwand der per 1.1.2022 von den Rendite- zu den Entwicklungliegenschaften umklassierten Immobilien ist 2022 bereits bei den Entwicklungliegenschaften enthalten. Der Aufwand der per 31.12.2022 von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften umklassierten Liegenschaft in Pfäffikon ist 2022 noch bei den Entwicklungliegenschaften ausgewiesen.

Der Liegenschaftsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1'000)	2023	2022
Unterhalts- und Reparaturarbeiten	2'750	3'156
Fremdmiete	29	18
Versicherungsaufwand	1'057	941
Steuern und Gebühren	721	816
Baurechtsaufwand	1'009	1'054
Liegenschaftsverwaltungshonorare	508	442
Nicht verrechenbare Nebenkosten	1'701	722
Übriger Aufwand	920	661
Total	8'695	7'810

22 Personalaufwand

(in CHF 1'000)	2023	2022
Löhne und Gehälter	7'656	7'331
Erfolgsabhängige Entschädigungen	1'942	2'108
Sozialversicherungen	821	955
Personalvorsorgeaufwand	793	716
Übriger Personalaufwand	340	193
Total	11'552	11'303

23 Administrativer Aufwand

(in CHF 1'000)	2023	2022
Verwaltungs- und allgemeiner Aufwand	2'492	2'449
Kapitalsteuern	409	-221
Abschreibungen	127	131
Total	3'028	2'359

24 Personalvorsorge

Intershop verfügt über verschiedene Personalvorsorgepläne, die alle nach schweizerischem Recht dem Beitragsprimat entsprechen. Die Beiträge richten sich nach dem versicherten Jahres-salär der Mitarbeiter. Ferner existiert eine Kaderversicherung.

Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)

(in CHF 1'000)	Nominalwert		Verwendungs- verzicht pro		Bilanz		Ergebnis aus AGBR	
	31.12.2023	2023	31.12.2023	2023	31.12.2022	2023	2022	
Vorsorge- einrichtungen	0	–	0	–	0	0	-170	
Total	0	–	0	–	0	0	-170	

Wirtschaftlicher Nutzen, wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

(in CHF 1'000)	Über-/ Unterdeckung		Wirtschaftlicher Anteil der Organisation		Veränderung zu 2021 bzw. erfolgswirksam im 2022	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorge- aufwand im Personal- aufwand	
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022			2023	2022
Vorsorgepläne ohne Über-/Unter- deckung	-	-	-	-	-	296	296	281
Vorsorgepläne mit Überdeckung	-	-	-	-	-	497	497	435
Total	-	-	-	-	-	793	793	716

Die Überdeckungen bei den entsprechenden Vorsorgeplänen sind nicht zur wirtschaftlichen Verwendung durch die Gruppe vorgesehen.

25 **Bewertungsveränderungen**

(in CHF 1'000)	2023	2022
Höherbewertung Renditeliegenschaften	13'386	32'428
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-6'690	-21'539
Erstbewertung neu erworbener Liegenschaften	0	0
Höherbewertung Entwicklungsliegenschaften	14'157	7'378
Tieferbewertung Entwicklungsliegenschaften	-8'856	-19'867
Total	11'997	-1'600

Der Bericht der als unabhängiger Liegenschaftenschätzer bestimmten KPMG AG befindet sich auf den Seiten 110 bis 114 in diesem Geschäftsbericht.

Die Wertsteigerung resultierte insbesondere aus der Aufwertung der Renditeliegenschaft an der Redingstrasse in Basel aufgrund der Vermietungserfolge nach Fertigstellung der Sanierung und des Neubaus sowie der Entwicklungsliegenschaft «Mediacampus» in Zürich. Unter Ausschluss dieser beiden Veränderungen hätte eine leichte Abwertung von 0.6% resultiert. Die Höherbewertung der Renditeliegenschaften setzt sich zusammen aus CHF 1.5 Mio. (CHF 10.6 Mio.) bei den Geschäfts-, CHF 1.7 Mio. (CHF 4.6 Mio.) bei den Gewerbe- und CHF 10.2 Mio. (CHF 17.2 Mio.) bei den Wohnliegenschaften. Die Tieferbewertung der Renditeliegenschaften betrifft zu CHF 5.6 Mio. (CHF 13.3 Mio.) die Geschäfts-, zu CHF 1.1 Mio. (CHF 8.2 Mio.) die Gewerbe- und zu CHF 0.0 Mio. (CHF 0.0 Mio.) die Wohnliegenschaften.

26 **Finanzergebnis**

(in CHF 1'000)	2023	2022
Zinsertrag	213	96
Übriger Finanzertrag	11	0
Total Finanzertrag	224	96
Zinsaufwand	-6'166	-6'107
Übriger Finanzaufwand	-3	-8
Total Finanzaufwand	-6'169	-6'115

Der Zinsertrag enthält die Zinsen auf den flüssigen Mitteln sowie den Wertschriften und Festgeldern. Der Zinsaufwand umfasst die Zinsen auf Hypotheken, Darlehen, Privatplatzierungen und Anleihen. Der übrige Finanzertrag bzw. -aufwand enthält Bewertungserfolge aus der Bewirtschaftung der liquiden Mittel.

27 Ertragssteuern

(in CHF 1'000)	2023	2022
Ordentliche Ertragssteuer	15'758	41'457
Latente Steuern	966	-1'314
Total	16'724	40'143

Die folgende Tabelle zeigt auf, aus welchen Gründen die effektive Steuerbelastung vom Durchschnittssatz abweicht:

(in CHF 1'000)	2023	2022
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern	99'229	185'613
Durchschnittlicher Steuersatz	18.70%	18.70%
Ertragssteuern zum durchschnittlichen Steuersatz	18'555	34'709
Steuern zu anderen Steuersätzen ¹⁾	-810	8'728
Steuersatzanpassungen	-271	-339
Effekte aus Vorperioden	-750	-2'955
Total Ertragssteuern	16'724	40'143

1) Inklusive Effekt aus Grundstückgewinnsteuer und -satzänderungen

28 Reingewinn pro Aktie

	2023	2022
Reingewinn ¹⁾	82'504	145'470
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien ²⁾	1'843'413	1'860'646
Anzahl ausstehender Aktien für das verwässerte Ergebnis ³⁾	1'843'413	1'860'646
Reingewinn pro Aktie⁵⁾	44.76	78.18
Verwässerter Reingewinn pro Aktie⁵⁾	44.76	78.18
Reingewinn ¹⁾	82'504	145'470
Bewertungsveränderungen ¹⁾	-11'997	1'600
Latente Steuern auf den Bewertungsveränderungen ^{1) + 4)}	3'216	2'134
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	73'723	149'204
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien ²⁾	1'843'413	1'860'646
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen⁵⁾	39.99	80.19

1) In CHF 1'000

2) Ausgegebene Aktien abzüglich eigene Aktien berechnet auf Tagesbasis

3) Unter Berücksichtigung allfälliger zusätzlich durch Wandel- oder Optionsrechte geschaffener Aktien

4) Berechnet anhand des latenten Steuersatzes je Liegenschaft.

5) In CHF

29 Eventualverpflichtungen

Per 31. Dezember 2023 bestanden Eventualverpflichtungen oder Bürgschaften von CHF 0.0 Mio. (CHF 0.5 Mio.).

30 Operative Leasingvereinbarungen

Per 31. Dezember 2023 bestanden künftige Verpflichtungen für nicht zu bilanzierende operative Leasingvereinbarungen, insbesondere Baurechtszinsen, von CHF 52.1 Mio. (CHF 53.1 Mio.). Davon sind CHF 46.4 Mio. in mehr als fünf Jahren fällig. Die Baurechte haben Restlaufzeiten von 35 bis 62 Jahren und eine gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit von 46 Jahren.

31 **Beteiligungspläne**

Die Mitglieder der Geschäftsleitung können einen Anteil eines allfälligen Bonus wahlweise in Aktien der Intershop Holding AG mit einer Sperrfrist von fünf Jahren (Kaderbeteiligungsplan) oder in bar beziehen. Abhängig von der erzielten Eigenkapitalrendite (ROE) kann sich ein Teil des Bonusbetrags im Falle eines Aktienbezugs maximal verdoppeln. Aufgrund des Austritts der bisherigen Mitglieder der Geschäftsleitung sowie des Eintritts des neuen CEO ist ein Aktienbezug sowie die damit verbundene Erhöhung für das Geschäftsjahr 2023 nicht möglich. Details zu den Entschädigungen und Beteiligungen sind im Vergütungsbericht ab der Seite 38 dargestellt.

32 **Ereignisse nach
dem Bilanzstichtag**

Die vorliegende Konzernrechnung wurde am 22. Februar 2024 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung frei gegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 27. März 2024. Bis zum 22. Februar 2024 sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften

Stand per 31. Dezember 2023

Ort	Adresse	Eigen- tümer	Eigentums- verhältnis	Eigentums- quote	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renovations- jahr	Zertifikat
Geschäftsliegenschaften								
Grossraum Zürich								
Cham	Gewerbestrasse 11	SGIC	AE	100%	2006	1990/91	–	
Dielsdorf	Honeywellplatz 1	SGIC	AE	100%	2009	1987	2016-18	
Dübendorf	Stettbachstrasse 7	SGI	AE	100%	2008	1971	1994	
Pfäffikon SZ	Talstrasse 35–37	SGI	BR	100%	2000	1987	2020–22	M
Zürich	Puls 5, Bürogebäude	SGIP	AE	100%	2002	2001–04	–	B
Zürich	Puls 5, Giessereihalle	SGIP	SW	51.0%	2002	2001–04	–	B
Zürich	Rautistrasse 33	SGIC	AE	100%	2010	1984	2012/16	
Zürich	Sihlquai 253–259	SGI	SW/BR	47.9%	02/06/22	1986	–	
Zürich	Staffelstrasse 8+10+12	SGI	AE	100%	1998	1923–63	2002–04	
Zürich	Uetlibergstrasse 124, 130, 132, 134	SGI	AE	100%	1999	1893/1958	2002/08	B
Grossraum Zürich								
Genferseegebiet								
Pully	Avenue C.-F. Ramuz 43	SGI	AE	100%	1999	1987	–	
Yverdon	Centre St-Roch, Rue des Pêcheurs 8	SGI	AE	100%	1997	1956	seit 1998	
Genferseegebiet								
Basel / Bern / Mittelland								
Belp	Hühnerhubelstrasse 58,60,62,64,66	SGI	SW	95.0%	1997	1992	–	
Reinach/BL	Sternenhofstrasse 15/15A	SGI	AE	100%	98/08	1989	–	
Basel / Bern / Mittelland								
Übrige Regionen								
St. Gallen	Heiligkreuzstrasse 9+11	SGI	AE	100%	1998	1960	2012–13	
Übrige Regionen								

Total Geschäftsliegenschaften

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

Abkürzungen Seite 108

Grundstücks- fläche (in m ²)	Büro	Detailhandel	Vermietbare Flächen (in m ²)			Sonstige	Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand ¹⁾ (in %)	Mieteträge (in TCHF) ²⁾		
			Gewerbe/Lager	Wohnen							Brutto	Aufwand	Netto
4'109	5'422	0	1'774	0	16	7'212	159	1'609	27.8				
8'361	3'187	0	5'675	0	292	9'154	148	1'396	6.4				
9'434	3'723	0	4'030	0	0	7'753	95	1'512	2.3				
9'349	4'446	0	4'039	97	6	8'588	142	1'454	5.8				
4'658	10'753	1'424	579	0	0	12'756	42	4'549	14.1				
7'567	6'620	1'282	1'148	0	4'488	13'538	79	5'322	0.5				
1'428	2'735	427	913	0	0	4'075	84	1'045	45.2				
3'352	5'542	0	2'776	0	0	8'318	44	2'081	2.7				
4'009	8'178	0	4'204	0	135	12'517	96	3'106	7.7				
12'656	12'748	0	1'873	272	580	15'473	167	5'688	6.3				
64'923	63'354	3'133	27'011	369	5'517	99'384	1'056	27'761	8.8	25'101	2'718	22'383	
3'178	2'186	0	598	0	0	2'784	53	915	14.6				
36'319	29'543	1'691	10'797	560	508	43'099	377	7'580	1.3				
39'497	31'729	1'691	11'395	560	508	45'883	430	8'495	2.7	8'282	815	7'467	
28'738	11'406	0	7'943	202	1'946	21'497	306	2'835	32.7				
4'389	3'805	1'259	2'488	0	935	8'487	141	1'549	0.1				
33'127	15'211	1'259	10'431	202	2'881	29'984	447	4'385	21.2	3'449	543	2'906	
866	810	0	507	0	0	1'317	18	251	22.6				
866	810	0	507	0	0	1'317	18	251	22.6	196	14	182	
138'413	111'104	6'083	49'344	1'131	8'906	176'568	1'951	40'892	9.0	37'028	4'090	32'938	

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften (Fortsetzung)

Stand per 31. Dezember 2023

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr	Zertifikat
Gewerbeliegenschaften								
Grossraum Zürich								
Höri	Hofstrasse 1	SGI	AE	100%	2000	1990	–	
Rüti	Im Neuhof	SGI	AE	100%	1999	1993	–	
Winterthur	Fabrikstrasse 2	SGIC	AE	100%	2012	2021	–	
Würenlos	Landstrasse 2	SGI	AE	100%	2002	1984	–	
Grossraum Zürich								
Genferseegebiet								
Vernier	Chemin de Morglas 8	SGI	BR	100%	2002	2000–02	–	
Yverdon	Rue des Uttins 27	SGI	AE	100%	2007	1970	2007–08	
Genferseegebiet								
Basel / Bern / Mittelland								
Interlaken	Untere Bönigstrasse 27	SGIC	AE	100%	2012	2013	–	
Wohlen	Nordstrasse 1	SGI	AE/BR	100%	2018	1972–1987	2021–22	
Basel / Bern / Mittelland								
Übrige Regionen								
St. Gallen	Spinnereistrasse 10+12+14	SGI	AE	100%	1998	1968	1983	
Übrige Regionen								
Total Gewerbeliegenschaften								
Wohnliegenschaften								
Genferseegebiet								
Genf	Rue de Lausanne 42+44	SGI	AE	100%	99/05	1961	2019–22	S
Genferseegebiet								
Basel / Bern / Mittelland								
Basel	Redingstrasse 10/12/14+20/22/24	DB	AE	100%	2006	1969	2020–22	S ³⁾
Bern	Hofweg 5/Dammweg 27	SGI	AE	100%	2005	1935/56	2020–22	
Basel / Bern / Mittelland								
Total Wohnliegenschaften								
Total Renditeliegenschaften								

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

3) Zertifizierung erfolgt voraussichtlich im 1. Halbjahr 2024

Grundstücks- fläche (in m ²)	Büro	Vermietbare Flächen (in m ²)				Sonstige	Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand ¹⁾ (in %)	Mietträge (in TCHF) ²⁾		
		Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen							Brutto	Aufwand	Netto
10'622	3'787	0	10'566	0	110	14'463	125	1'669	0.0				
6'949	733	0	3'882	0	0	4'615	80	635	9.5				
13'228	0	0	8'229	0	0	8'229	0	1'313	0.0				
5'877	518	0	5'914	370	292	7'094	64	749	0.0				
36'676	5'038	0	28'591	370	402	34'401	269	4'366	1.4	4'317	302	4'015	
30'725	0	0	41'496	0	0	41'496	0	4'285	0.0				
3'101	1'801	0	382	0	0	2'183	40	418	29.9				
33'826	1'801	0	41'878	0	0	43'679	40	4'703	2.7	5'170	691	4'479	
3'467	0	0	1'133	0	20	1'153	20	241	0.0				
17'414	2'298	568	10'710	0	24	13'600	164	1'430	10.2				
20'881	2'298	568	11'843	0	44	14'753	184	1'671	8.7	249	6	243	
3'528	2'463	0	4'470	0	0	6'933	79	946	14.6				
3'528	2'463	0	4'470	0	0	6'933	79	946	14.6	914	72	842	
94'911	11'600	568	86'782	370	446	99'766	572	11'686	4.0	10'650	1'071	9'579	
948	1'878	610	97	3'935	0	6'520	0	2'295	2.5				
948	1'878	610	97	3'935	0	6'520	0	2'295	2.5	2'206	182	2'024	
11'966	0	0	66	24'281	0	24'347	282	5'782	5.8				
1'875	143	0	2'190	1'375	0	3'708	11	751	0.0				
13'841	143	0	2'256	25'656	0	28'055	293	6'533	5.1	5'909	620	5'289	
14'789	2'021	610	2'353	29'591	0	34'575	293	8'828	4.4	8'115	802	7'313	
248'113	124'725	7'261	138'479	31'092	9'352	310'909	2'816	61'406	7.4	55'793	5'963	49'830	

Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften

Stand per 31. Dezember 2023

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr	Zertifikat
Alle Regionen								
Bad Ragaz	Elestastrasse 16, 16a+18	SGI	AE	100%	1999	1960/87	1999–02	
Basel	Gellertstrasse 151, 157, 163 ³⁾	DB	SW	0.7%	2006	2021	–	
Basel	Lehenmattstrasse 260	DB	AE	100%	2006	2022-2024	–	
Flurlingen	Arova-Hallen, Winterthurerstrasse 702	SGI	AE	100%	2007	1875–1963	2018	
Fribourg	Rue de l'Industrie 21	SGI	AE	100%	1999	1969	1985	
Lausanne	Bloom, Avenue Gratta-Paille 1-2	SGI	AE	100%	2016	1991-92	–	
Lyss	Industriering 43	SGI	AE	100%	1999	1964–91	2001–02	
Regensdorf	Althardstrasse 301	SGI	AE	100%	2000	1965	1992	
St. Gallen	Oststrasse 23	SGI	AE	100%	2019	1920–1970	–	
St. Gallen	Oststrasse 25/Schlösslistrasse 20	SGI	AE	100%	1998	1962	–	
St. Gallen	Oststrasse 29+31	SGI	AE	100%	1998	1968	2000	
Vernier	Chemin de l'Emeraude 10, 22, 24	OR	BR	100%	2021	2022–2024	–	
Winterthur	Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi	SGIC	AE	100%	2012	1947–2005	–	
Yverdon	Avenue des Sports 32	SGI	AE	100%	1997	1956	–	
Zürich	Baslerstrasse 30/Freihofstrasse 9	SGI	AE	100%	1999	1948–63	2002–04	
Landparzellen								
Solothurn	Oberer Brühl (Am Wildbach) ³⁾	SGI	AE	100%	1998	n.v.	n.v.	

Total Promotions- und Entwicklungsliegenschaften**Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien**

Stand per 31. Dezember 2023

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Übergang Nutzen/Gefahr
Zugang						
Zürich	Sihlquai 253–259	SGI	SW/BR	1.3%	2023	01.09.23
Abgänge						
Au-Wädenswil	Seestrasse 295	SGI	AE	100%	2001	16.02.23
Baden	Römerstrasse 36–36c ³⁾	SGI	SW	77%	06/07	01.23-03.23
Bern	Waldhöhweg 1	SGI	AE	100%	1998	01.11.23
Grenchen	Postmarkt, Kirchstrasse 1	SGI	AE	100%	1998	17.03.23
Lyss	Südstrasse 17	SGIC	AE	100%	2012	01.11.23
Rombach	Bibersteinerstrasse 4	SGI	AE	100%	99/19	01.06.23

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

3) Promotionsliegenschaften

Abkürzungen

Eigentümer:	DB	= De Bary & Co. AG	Nachhaltigkeits-	S	= SNBS
	OR	= Orubi SA	zertifikate	M	= Minergie
	SGI	= SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG		B	= BREEAM
	SGIC	= SGI City Immobilien AG			
	SGIP	= SGI Promotion AG			

Eigentumsverhältnisse:	AE	= Alleineigentum
	BR	= Baurecht
	ME	= Miteigentum
	SW	= Stockwerkeigentum; die ausgewiesene Zahl entspricht dem Anteil der Intershop

Grundstücks- fläche (in m ²)	Vermietbare Flächen (in m ²)					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand ¹⁾ (in %)	Mietertäge (in TCHF) ²⁾		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
16'540	2'670	0	9'735	0	133	12'538	152	1'212	3.9			
35	0	0	0	0	0	0	0	n.v.	n.v.			
1'842	0	0	0	0	0	0	0	n.v.	n.v.			
54'001	4'160	0	32'608	268	413	37'449	265	3'145	32.8			
787	537	0	519	0	0	1'056	13	148	47.8			
14'651	16'019	69	1'723	0	1'058	18'869	660	6'643	41.5			
44'908	3'141	0	13'044	0	50	16'235	430	1'717	9.8			
16'471	1'828	0	12'351	211	0	14'390	69	1'765	2.6			
1'038	0	0	632	306	0	938	1	67	0.0			
2'905	1'717	0	3'652	170	0	5'539	59	381	0.0			
2'307	88	0	2'075	1'107	0	3'270	12	203	0.5			
7'165	0	0	0	0	0	0	0	n.v.	n.v.			
106'600	10'350	0	42'293	0	4'651	57'294	512	6'564	5.9			
21'526	0	144	284	302	208	938	265	251	0.2			
28'381	9'801	0	11'561	273	1'121	22'756	164	4'694	8.6			
37'557	0	0	0	0	0	0	0	n.v.	n.v.			
356'714	50'311	213	130'477	2'637	7'634	191'272	2'602	26'790	18.4	23'546	2'587	20'959

Grundstücks- fläche (in m ²)	Vermietbare Flächen (in m ²)					Total	Anzahl Parkplätze
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige		
90	154	0	0	0	0	154	0
10'880	0	0	0	0	0	0	0
7'141	0	0	0	0	0	0	0
1'178	0	2'111	449	780	0	3'340	32
2'283	2'386	1'173	285	949	185	4'978	85
2'220	0	0	1'230	0	0	1'230	11
5'346	0	823	1'327	326	1'450	3'926	64



Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers

An die Geschäftsleitung der Intershop Holding AG, Zürich

Marktwertermittlung der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften der Intershop-Gruppe per 31. Dezember 2023

1. Auftrag

KPMG AG Real Estate («KPMG») hat im Auftrag der jeweiligen Eigentums-gesellschaften die Immobilien der Intershop-Gruppe zum Zweck der Rechnungslegung per 31. Dezember 2023 zu Marktwerten bewertet. Dabei handelt es sich insgesamt um 27 Renditeliegenschaften und 14 Entwicklungsliegenschaften.

2. Bewertungsstandard und Marktwerte

KPMG bestätigt, dass die ermittelten Marktwerte «aktuellen Werten» gemäss Swiss GAAP FER 18 entsprechen und in Übereinstimmung mit den gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere den International Valuation Standards (IVS) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) erstellt wurden. Der Marktwert ist definiert, als «der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt».

3. Bewertungsmethode und Bewertungsgrundlagen

Die Marktwertermittlung der Renditeliegenschaften der Intershop-Gruppe erfolgt anhand der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Der Marktwert ergibt sich demnach als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten zukünftigen Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten. Der dazu verwendete Diskontierungszinssatz wird objektspezifisch unter Berücksichtigung der Lage, der Nutzung sowie der aktuellen Marktsituation bestimmt.

Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Wiedervermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, werden bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

Fremdkapitalkosten, Ertragssteuern und Mehrwertsteuern, sowie die bei einer zukünftigen Veräusserung fälligen (Grundstück-)Gewinnsteuern und Transaktionskosten werden bei der Marktwertermittlung nicht berücksichtigt.

Die Entwicklungsliegenschaften werden auf Basis eines Fortführungsszenarios bewertet; allfällige Aus- und/oder Umnutzungspotenziale werden dabei nicht berücksichtigt. Entwicklungsliegenschaften im Bau werden unter Einrechnung der per Stichtag noch ausstehenden Baukosten und einer angemessenen Berücksichtigung des Projektrisikos bewertet.

Sämtliche Liegenschaften sind KPMG aufgrund der Besichtigungen sowie der seitens Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt und werden mindestens im Dreijahresrhythmus besichtigt.



4. Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzt KPMG den Marktwert der 41 bewerteten Rendite- und Entwicklungsliegenschaften per 31. Dezember 2023 auf total (gerundet):

CHF 1,372,219,000

(eine Milliarde dreihundertzweiundsiebzig Millionen zweihundertneunzehn Tausend Schweizer Franken)

5. Wertveränderung

Der Marktwert der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften der Intershop-Gruppe erhöht sich somit gegenüber dem Vorjahr um CHF 29.1 Mio. bzw. 2.2%. Diese Nettoveränderung resultiert aus einer inneren Wertzunahme des Bestandportfolios bei gleichzeitiger Abnahme des Portfoliobestands.

6. Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Abschliessend weisen wir darauf hin, dass die vorliegende Bewertung lediglich für den oben genannten Zweck bestimmt ist und verweisen auf die der Bewertung zugrunde liegenden Haftungsbeschränkungen. Wir versichern, die Bewertungen parteilos erstellt zu haben.

Zürich, 15. Februar 2024

KPMG AG

Ulrich Prien
Partner

Eric Delé
Senior Manager



Anhang: Bewertungsmethode und -annahmen

Bewertungsmethode

Die Wertermittlung von Renditeliegenschaften basiert auf der Discounted-Cash-Flow Methode («DCF»). Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Bestimmungen, Richtlinien und Standards von ISVC, RICS, TEGoVA. Die ermittelten Marktwerte entsprechen «aktuellen Werten» gemäss Swiss GAAP FER 18.

Das verwendete DCF-Modell ist ein Zweiphasen-Modell und ermittelt den Marktwert des Objektes auf der Basis zukünftiger Cashflows. Dies beinhaltet eine Prognose der potenziellen zukünftigen Einnahmen und Ausgaben in Verbindung mit der Vermietung bzw. der Nutzung der Liegenschaft über einen angenommenen Detail-Betrachtungszeitraum von 10 Jahren. Ausgehend von den erzielbaren Mieten und Mietsteigerungen werden die jährlichen Sollmieteinnahmen ermittelt und um die nicht auf die Mieter übertragbaren Kosten reduziert. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen somit den prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten, jedoch vor Finanzierung und Steuern. Am Ende des Detailbetrachtungszeitraumes wird zusätzlich der Erlös aus einem angenommenen Verkauf des Objektes («Exit Value») in die Wertermittlung einbezogen. Der Exit Value wird dabei mittels einem Barwert über die angenommene Restlebensdauer der Liegenschaft ab dem Exit-Jahr berechnet. Der Marktwert ergibt sich somit als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten zukünftigen Netto-Cashflows über den Detailbetrachtungszeitraum plus dem diskontierten Exit Value.

Bei den bewerteten Entwicklungsliegenschaften der Intershop-Gruppe handelt es sich teilweise um Objekte, welche aktuell Mieteinnahmen generieren, mittelfristig aber mittels signifikanter baulicher Eingriffe transformiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen. Diese Objekte werden unter einem Fortführungsszenario mit der bestehenden Nutzung ohne Berücksichtigung allfällig langfristig vorhandener Aus- und /oder Umnutzungspotenziale bewertet.

Diskontierungszinssatz

Der für die Wertermittlung angewandte Diskontierungszinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag (allgemeines Liegenschaftsrisiko). Dieser Risikozuschlag berücksichtigt das allgemeine Immobilienrisiko und die damit verbundene, höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer risikofreien Anlage sowie das objektspezifische Risiko aufgrund von Lage, Nutzung und Qualität der Liegenschaft.

Das zur Anwendung gebrachte Zweiphasen-Modell der DCF-Berechnung unterscheidet bei der Wertableitung zwischen nominalen und realen Zahlungsströmen. So werden im Detailbetrachtungszeitraum der ersten zehn Jahre nominale, indexierte Zahlungsströme abgebildet und ein dementsprechender Diskontierungszinssatz gewählt. Der Exit Value wird als Barwert über die Restlebensdauer nach dem Exit-Jahr (in der Regel 90 Jahre) berechnet. Der dabei angesetzte Diskontierungszinssatz impliziert reale, d.h. inflationsbereinigte Zahlungsströme und ist deshalb tiefer als der Diskontierungszinssatz der Detailbetrachtungsperiode.

Die Diskontierung der Cashflows der Jahre 1 bis 10 erfolgt jeweils per Mitte Jahr (mittelschüssig), während der Exit Value am Ende des Jahres 10 (nachsüssig) angesetzt wird. Die nominalen Diskontierungszinssätze der Jahre 1 bis 10 bewegen sich für die per 31. Dezember 2023 bewerteten Liegenschaften der Intershop-Gruppe zwischen 3.50% und 6.70%. Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungszinssatz beträgt für die Renditeliegenschaften 4.64% und für die Entwicklungsliegenschaften 5.13%. An dieser Stelle möchten wir darauf hinweisen, dass der Vergleich von Diskontierungszinssätzen verschiedener Immobilienportfolios, insbesondere bei



unterschiedlichen Bewertungshäusern per se nicht möglich bzw. nicht aussagekräftig ist, sondern nur einhergehend mit einer vertieften Analyse aller wertrelevanten Bewertungsannahmen erfolgen sollte.

Indexierung

Die Indexierung von zukünftigen Mietzinseinnahmen ist eines der wesentlichen Elemente des Inflationsschutzes von Immobilien und sollte daher in einer dynamischen Betrachtung berücksichtigt werden. Mieten für Büro- und Gewerbeflächen werden üblicherweise an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt, während Mietverträge für Wohnräume an Veränderungen des von der Nationalbank quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes geknüpft sind, zusätzlich jedoch auch noch einen Teuerungsanteil beinhalten. Basierend auf den Prognosen der einschlägigen Konjunkturforschungsstellen und Organisationen (SNB, KOF, BAK, SECO, OECD) werden folgende Annahmen für die zukünftige Entwicklung der Mieten getroffen, welche jedoch nicht notwendigerweise die exakte Veränderung von LIK oder Hypothekarzinsen darstellen:

Jahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Wachstumsrate	0.00%	2.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%

Diese Wachstumsraten stellen die angesetzte Mietsteigerung bei voller Indexierung dar. Bei den einzelnen Bewertungen wird dabei für jede einzelne Mieteinheit die vertraglich vereinbarte oder mietrechtlich mögliche prozentuale Indexierung berücksichtigt. Weitere Mietsteigerungen infolge allfälliger zukünftiger Referenzzinssatzanpassungen werden wegen der zu erwartenden Trägheit des Referenzzinssatzes nicht eingerechnet. Die abgebildeten Wachstumsraten gelten auch für die zukünftige Entwicklung der aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten.

Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen bilden die effektiven Mietzinseinnahmen gemäss Mieterspiegel der Intershop-Gruppe per 31. Dezember 2023. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Sollmieteinnahmen prognostiziert. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-) Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. Im Fall von unbefristeten Mietverträgen werden spätestens im Exit-Jahr nachhaltige Marktmieten angesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Bestimmungen aus den Mietverträgen von den jeweiligen Mietern eingehalten werden.

Leerstand

Das allgemeine Leerstandrisiko einer Liegenschaft wird über einen für jede Liegenschaft individuellen, strukturellen Leerstand berücksichtigt. Bei ablaufenden Mietverträgen von Verkaufs-, Lager-, Gewerbe- und Büroflächen wird zudem ein objekt- und segmentspezifischer Leerstand in Form einer Absorptionszeit (Leerstand in Monaten nach Vertragsablauf) angesetzt. Bei Ablauf von Wohnmietverträgen werden in der Regel ebenfalls spezifische Leerstände angesetzt, diese fallen jedoch üblicherweise geringer aus als bei Gewerbeliegenschaften.

Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus Liegenschaftssteuern, Versicherungsprämien, Verwaltungs- und allgemeinen Betriebskosten zusammen, welche nicht den Mietern als Nebenkosten weiterbelastet werden können. Als Vergleichszahlen und zur Verifizierung der Zukunftserwartungen werden - falls vorhanden - die Vergangenheitswerte aus den Liegenschaftsabrechnungen beigezogen. Diese Angaben werden mit Hilfe von eigenen Benchmarks auf ihre Plausibilität geprüft und allenfalls



im Verlauf des Betrachtungszeitraumes unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen sowie des Zustands der Liegenschaft angepasst. Bei den Unterhaltskosten wird analog vorgegangen.

Zukünftige Instandsetzungskosten

Neben den Mietzinseinnahmen kommt den zukünftigen Instandsetzungskosten eine grosse Bedeutung zu. Die während des Betrachtungszeitraumes berücksichtigten Investitionen basieren auf den 10-Jahres-Investitionsplänen der Intershop-Gruppe. Diese werden auf ihre Plausibilität geprüft, gegebenenfalls angepasst und entsprechend in den Bewertungen berücksichtigt.

Die bei der Ermittlung des Exit Value zu berücksichtigenden, langfristig erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen («Capex») werden objektspezifisch unter der Annahme berechnet, dass je nach Bauweise und Nutzung der Liegenschaft die einzelnen Teile der Bauwerkssubstanz eine begrenzte Lebensdauer aufweisen und folglich über die Gesamtlebensdauer zyklisch erneuert werden müssen. Die so ermittelten, zukünftigen Instandsetzungskosten werden per Exit-Jahr in einen kalkulatorischen Fonds umgerechnet, welcher bei der Berechnung des nachhaltigen Cashflows im Exit-Jahr entsprechend in Abzug gebracht wird. Dabei werden ausschliesslich die vom Eigentümer zu tragenden Kosten zur Substanzerhaltung eingerechnet, welche das der Bewertung zu Grunde liegende Vertrags- und Marktzinsniveau langfristig sichern.

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Intershop Holding AG

Zürich

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Intershop Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2023, der konsolidierten Erfolgsrechnung, der Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals und der konsolidierten Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 76 bis 109) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, den Bestimmungen von Art. 17 der Richtlinien betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Exchange Regulation sowie dem schweizerischen Gesetz.

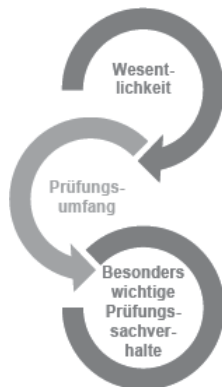
Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 4'300'000

Wir haben bei zwei Konzerngesellschaften Prüfungen («full scope audits») und bei zwei Konzerngesellschaften definierte Prüfungshandlungen («specified procedures») durchgeführt. Die auf diese Weise adressierten Gesellschaften tragen zu 86% der Aktiven des Konzerns bei.

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

- Bewertung der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften – Annahmen / Bewertungsveränderungen
- Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

PricewaterhouseCoopers AG, Bahnhofplatz 8, Postfach, 8400 Winterthur
Telefon: +41 58 792 71 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Konzernrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Konzernrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Konzernrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung	CHF 4'300'000
Bezugsgrösse	Nettoaktiven (Eigenkapital)
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven, da diese aus unserer Sicht eine allgemein anerkannte und branchenübliche Grösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellen.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Konzernrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Konzernorganisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher der Konzern tätig ist.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraumes waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der Rendite- und Entwicklungliegenschaften – Annahmen / Bewertungsveränderungen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Das Anlagevermögen der Gruppe setzt sich im Wesentlichen aus den Rendite- und Entwicklungliegenschaften (Liegenschaftsportfolio) zusammen, welche per 31. Dezember 2023 mit CHF 1'017 Mio. resp. CHF 356 Mio. bewertet sind.

Gemäss Anforderungen der SIX Exchange Regulation werden die Marktwerte von einem unabhängigen, qualifizierten Schätzer bestimmt, welcher ein Bewertungsgutachten erstellt. Der Sachverständige bestätigt, dass die ermittelten Marktwerte „aktuellen Werten“ nach Swiss GAAP FER 18 entsprechen und in Übereinstimmung mit den gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere den International Valuation Standards (IVS) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS), ermittelt wurden.

Wir erachten die Bewertung des Liegenschaftsportfolios als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung im Verhältnis zur Bilanzsumme (rund 98%) sowie der Annahmen und Ermessensspielräume, welche Bewertungsmodelle wie die Discounted Cashflow (DCF)-Methode beinhalten. Eine DCF-Bewertung im Immobilienbereich beinhaltet u.a. Inputparameter, welche nicht an einem Markt beobachtbar sind (z.B. künftige Leerstandsannahmen, künftige Investitionen, verschiedene Bestandteile des Diskontfaktors). Unangemessene Annahmen oder Fehler in den DCF-Bewertungen könnten deshalb aufgrund des langen Zeithorizonts der in der Bewertung verwendeten Annahmen zu wesentlichen Bewertungsdifferenzen am Bilanzstichtag führen.

Vgl. Grundsätze der Rechnungslegung (Seite 80 ff.), Anhang Bewertungsmethoden und -annahmen (Seiten 112 ff.), Anmerkungen 7 und 8 Rendite- und Entwicklungliegenschaften (Seite 91 bis 91), sowie Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers (Seite 110 und 114).

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

Hinsichtlich der Bewertung des Liegenschaftsportfolios haben wir mit Stichproben überprüft, ob die korrekte und vollständige Datenlieferung an den Sachverständigen erfolgt ist und, ob die Bewertung gemäss Bewertungsgutachten nachvollziehbar ist.

Für die Überprüfung des Bewertungsgutachtens haben wir unsere eigenen Immobiliensachverständigen beigezogen. Dabei erfolgte die Beurteilung der Vollständigkeit und Angemessenheit des Berichts, die Überprüfung von Aspekten wie (z.B. Einhaltung von Standards, Fachkompetenz, Unabhängigkeit) sowie die Würdigung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethodik und der Bewertungsannahmen. Die finanzmathematische Richtigkeit wurde aufgrund von risikoorientierten Auswahlkriterien stichprobenartig mittels Nachberechnung der fundamentalen Berechnungsschritte überprüft. Die Richtigkeit der im Rahmen der DCF-Bewertung verwendeten Basisdaten zu den einzelnen Objekten des Liegenschaftsportfolios (z.B. Mieterträge, Leerstände etc.) wurden durch zusätzliche Prüfungshandlungen auf Stichprobenbasis sichergestellt. Des weiteren erfolgte eine Beurteilung der Angemessenheit des in der DCF-Bewertung verwendeten Diskontsatzes.

Wir erachten das von der Geschäftsleitung angewandte Bewertungsverfahren und die darin verwendeten Parameter als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung der Rendite- und Entwicklungliegenschaften.

Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften betragen per 31. Dezember 2023 rund CHF 124 Mio. Die latenten Steuerverbindlichkeiten basieren dabei auf der steuerlichen Belastung der Bewertungsdifferenz zwischen dem steuerlich massgebenden Wert und dem höheren bilanzierten aktuellen Wert.</p> <p>Wir erachten die latenten Steuern auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.</p> <p>Einerseits stellen die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften mit rund 23% des Fremdkapitals des Konzerns eine wesentliche Bilanzposition dar. Andererseits ist die Ermittlung der latenten Steuerpositionen komplex und beinhaltet zudem erhebliche Annahmen der Geschäftsleitung u.a. hinsichtlich der voraussichtlichen Haltedauer der Liegenschaften.</p> <p>Abweichungen sowie unzutreffende Annahmen können einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der bilanzierten latenten Steuern haben, weshalb die Annahmen der Geschäftsleitung zentral für die Beurteilung der latenten Steuern sind.</p> <p>Vgl. Grundsätze der Rechnungslegung (Seite 80 ff.) und Anmerkung 12 Latente Steuerguthaben und -verbindlichkeiten (Seite 96).</p>	<p>Wir haben die Ermittlung der latenten Steuerverbindlichkeiten auf Liegenschaften beurteilt und überprüft. Wir haben unter anderem folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wir haben die Annahmen der Geschäftsleitung hinsichtlich der Haltedauer anhand von internen Projektunterlagen und protokollierten Objektbesprechungen plausibilisiert. - Die verwendeten Steuersätze für die Zwecke der Gewinnsteuern (Bund, Kanton und Gemeinde) und allfällige Grundstückgewinnsteuern wurden zusammen mit internen Steuerspezialisten beurteilt. - Ferner wurden die Berechnungen der Wertdifferenzen zwischen den Werten im Konzernabschluss und den steuerlichen Werten nachvollzogen. <p>Aus unseren vorgenommenen Prüfungen haben wir ausreichende Prüfsicherheit über die Annahmen der Geschäftsleitung zur Ermittlung und Offenlegung der latenten Steuerverbindlichkeiten auf Liegenschaften erlangt.</p>

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die Konzernrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, den Bestimmungen von Art. 17 der Richtlinien betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Exchange Regulation und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Konzernrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt der Konzernrechnung einschliesslich der Angaben sowie, ob die Konzernrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.
- erlangen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Prüfung der Konzernrechnung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraumes am bedeutendsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Philipp Gnädinger
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Tobias Weihenmaier
Zugelassener Revisionsexperte

Winterthur, 22. Februar 2024

- 122 Bilanz
- 123 Erfolgsrechnung
- 124 Anhang der Jahresrechnung
- 127 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
- 128 Bericht der Revisionsstelle

Bilanz per 31. Dezember

(in CHF 1'000)

Aktiven

	Anmerkungen	2023	2022
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		1'872	615
Übrige kurzfristige Forderungen			
gegenüber Konzerngesellschaften		2'532	2'683
gegenüber Dritten		13	9
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
gegenüber Dritten		89	125
Total Umlaufvermögen		4'506	3'432
Anlagevermögen			
Darlehen			
an Konzerngesellschaften		191'000	189'000
Beteiligungen	1	233'211	233'211
Total Anlagevermögen		424'211	422'211
Total Aktiven		428'717	425'643

Passiven

Kurzfristiges Fremdkapital			
Obligationenanleihen und Privatplatzierungen	2 / 3	15'000	100'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
gegenüber Konzerngesellschaften		43'743	3'102
gegenüber Dritten		12	10
Passive Rechnungsabgrenzungsposten			
gegenüber Dritten		988	1'584
Total kurzfristiges Fremdkapital		59'743	104'696
Langfristiges Fremdkapital			
Obligationenanleihen	2 / 3	100'000	100'000
Total langfristiges Fremdkapital		100'000	100'000
Total Fremdkapital		159'743	204'696
Eigenkapital			
Aktienkapital	4	19'000	19'000
Gesetzliche Gewinnreserve		3'800	3'800
Freiwillige Gewinnreserven		51'679	51'701
Eigene Aktien	5	-35'767	-35'789
Gewinnvortrag		90'060	84'471
Jahresgewinn		140'202	97'764
Total Eigenkapital		268'974	220'947
Total Passiven		428'717	425'643

Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2023	2022
Beteiligungsertrag	6	140'505	99'300
Übriger betrieblicher Aufwand	7	-1'709	-1'877
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern		138'796	97'423
Finanzertrag	8	2'937	2'095
Finanzaufwand	9	-1'292	-1'692
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		140'441	97'826
Steuern		-239	-62
Gewinn des Geschäftsjahres		140'202	97'764

Anhang zur Jahresrechnung

Grundsätze der Rechnungslegung

Rechnungslegungsrecht

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 957–963b OR) erstellt.

Forderungen und Verbindlichkeiten

Forderungen und Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert und, falls anwendbar, in der Bilanz in «Dritte» und «Konzerngesellschaften» aufgeteilt.

Obligationenanleihen/ Privatplatzierungen

Obligationenanleihen und Privatplatzierungen werden zum Nominalwert bilanziert. Das Agio sowie die Emissionskosten werden in den Rechnungsabgrenzungen erfasst und über die Laufzeit der Anleihe amortisiert.

Eigene Aktien

Von der Intershop Holding AG gehaltene eigene Aktien werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten als Minusposition im Eigenkapital bilanziert. Bei späterer Wiederveräusserung wird die Differenz zwischen dem Veräusserungspreis und den Anschaffungskosten erfolgsneutral in der freien Gewinnreserve im Eigenkapital erfasst.

Verzicht auf die zusätzlichen Angaben

Da die Intershop Holding AG eine Konzernrechnung nach einem anerkannten Standard erstellt (Swiss GAAP FER), hat sie auf die zusätzlichen Angaben im Anhang, die Darstellung der Geldflussrechnung und den Lagebericht verzichtet.

Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

1 Beteiligungen

Im Berichtsjahr gab es keine Veränderungen bei den Beteiligungen. Detailangaben zu den Beteiligungen befinden sich auf den Seiten 134 und 135.

2 Obligationenanleihen und Privatplatzierung

Im Geschäftsjahr 2015 wurde eine Obligationenanleihe von CHF 100 Mio. mit einer Laufzeit von 8 Jahren (17.4.2015-17.4.2023) emittiert. Die Anleihe hatte einen Coupons von 1.125% und wurde am 17. April 2023 zurückbezahlt. Agio und Emissionskosten wurden als Rechnungsabgrenzungen bilanziert und über die Laufzeit der Anleihe amortisiert.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde eine Obligationenanleihe von CHF 100 Mio. mit einer Laufzeit von 5 Jahren (29.6.2021-29.6.2026) als Green Bond emittiert, die an der SIX Swiss Exchange kotiert ist. Der Coupons von 0.3% ist jährlich zahlbar am 29. Juni. Agio und Emissionskosten sind als Rechnungsabgrenzungen bilanziert und werden über die Laufzeit der Anleihe amortisiert.

Per 31. Dezember 2023 war eine Privatplatzierung von CHF 15 Mio. mit einer Laufzeit von 3 Monaten (27.10.2023-29.01.2024) ausstehend, die per Verfall zurückbezahlt wurde. Der Coupons von 2.05% war per Verfall zahlbar. Agio und Emissionskosten waren als Rechnungsabgrenzungen bilanziert und wurden über die Laufzeit der Privatplatzierung amortisiert.

Ausstehende Obligationenanleihen und Privatplatzierungen:

(in CHF 1'000)	31.12.2023	31.12.2022
1.125% Anleihe 2015–2023	0	100'000
0.3% Green Bond 2021-2026	100'000	100'000
2.05% Privatplatzierung 2023-2024	15'000	0
Total ausstehende Obligationenanleihen und Privatplatzierungen	115'000	200'000

3 **Fälligkeitsstruktur der verzinslichen Verbindlichkeiten**

(in CHF 1'000)	31.12.2023	31.12.2022
bis 5 Jahre	158'743	203'102
Total Verbindlichkeiten	158'743	203'102

4 **Aktienkapital**

Die Gesellschaft verfügt über 1'900'000 Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 10.

Angaben über die bedeutenden Aktionäre befinden sich in der Konzernrechnung unter Anmerkung 15 (Seite 97).

5 **Eigene Aktien**

	Aktien (Anzahl)	Aktien (in CHF 1'000)
Stand per 1.1.2022	1'040	631
Kauf eigener Aktien	57'076	36'152
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-1'616	-1'018
Kursdifferenz	-	24
Stand per 31.12.2022	56'500	35'789
Kauf eigener Aktien	1'023	626
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-1'023	-626
Kursdifferenz	-	-22
Stand per 31.12.2023	56'500	35'767

Die Gesellschaft hielt per 31. Dezember 2023 56'500 eigenen Aktien (Vorjahr: 56'500).

6 **Beteiligungsertrag**

(in CHF 1'000)	2023	2022
Dividenden Konzerngesellschaften	140'505	99'300
Total Beteiligungsertrag	140'505	99'300

7 **Übriger betrieblicher Aufwand**

(in CHF 1'000)	2023	2022
Verwaltungsratsentschädigung	320	317
Übriger betrieblicher Aufwand Konzerngesellschaften	900	1'125
Übriger betrieblicher Aufwand Dritte	489	435
Total Übriger betrieblicher Aufwand	1'709	1'877

8 **Finanzertrag**

(in CHF 1'000)	2023	2022
Darlehenszinsen Konzerngesellschaften	2'920	2'095
Übrige Finanzerträge Dritte	17	0
Total Finanzertrag	2'937	2'095

Die übrigen Finanzerträge enthalten Erfolge aus der Bewirtschaftung der liquiden Mittel.

9 **Finanzaufwand**

(in CHF 1'000)	2023	2022
Zinsen Obligationenanleihen	730	1'442
Darlehenszinsen Konzerngesellschaften	544	232
Übrige Finanzaufwände Dritte	18	18
Total Finanzaufwand	1'292	1'692

Die übrigen Finanzaufwände enthalten Bankspesen sowie Wechselkursserfolge.

Weitere Angaben10 **Firma und Sitz**

Die Intershop Holding AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz an der Giessereistrasse 18 in 8005 Zürich.

11 **Vollzeitstellen**

Die Intershop Holding AG hat wie im Vorjahr keine Angestellten.

12 **Beteiligungsrechte von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung**

Die Verwaltungsräte und die Mitglieder der Geschäftsleitung der Intershop-Gruppe hielten per Bilanzstichtag die folgenden Beteiligungen gemäss Artikel 959c OR an der Intershop Holding AG:

	31.12.2023		31.12.2022	
	Anzahl Aktien	Wert Aktien (in CHF 1'000)	Anzahl Aktien	Wert Aktien (in CHF 1'000)
Ernst Schaufelberger, Präsident des Verwaltungsrats	450	277	350	211
Christoph Nater, Verwaltungsrat	40	25	40	24
Kurt Ritz, Verwaltungsrat	200	123	200	121
Simon Haus, CEO	0	0	n.v.	n.v.
Cyrill Schneuwly, ehemaliger CEO	n.v.	n.v.	6'516	3'929
Christian Baldinger, Leiter Bau und Entwicklung	2'734	1'681	3'108	1'874
Thomas Kaul, CFO	3'100	1'907	3'200	1'930
Andreas Wirz, Leiter Portfoliomanagement	4'004	2'462	3'833	2'311
Total	10'528	6'475	17'247	10'400

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung halten zusammen 0.55% (0.91%) des Aktienkapitals. Die Angaben zu Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht (Seiten 38 bis 43) offengelegt.

13 **Eventualverbindlichkeiten**

Per 31. Dezember 2023 betragen die Eventualverbindlichkeiten der Intershop Holding AG in Form von Patronatserklärungen und Garantien zugunsten von Gruppengesellschaften CHF 116 Mio. (Vorjahr: CHF 92 Mio.).

14 **Verpfändete Aktiven**

Per 31. Dezember 2023 waren wie im Vorjahr keine Aktiven verpfändet.

15 **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Bis zum 22. Februar 2024 sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2023

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns 2023:

(in CHF)	2023	2022
Gewinnvortrag vom Vorjahr	90'060'366	84'471'111
Jahresgewinn	140'202'049	97'764'255
Total Bilanzgewinn	230'262'415	182'235'366
Ordentliche Dividende ¹⁾	-52'250'000	-46'087'500
Sonderdividende ¹⁾	0	-46'087'500
Vortrag auf neue Rechnung	178'012'415	90'060'366

¹⁾ 2022: Beschluss der Generalversammlung

Bei Annahme dieses Antrages wird pro Namenaktie zu nom. CHF 10 am 4. April 2024 (ex-Datum 2. April 2024) die Dividende wie folgt ausbezahlt:

Ordentliche Dividende	CHF	27.50
abzüglich 35% Verrechnungssteuer	CHF	9.63
Nettoauszahlung	CHF	17.87

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Intershop Holding AG

Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Intershop Holding AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 122 bis 127) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

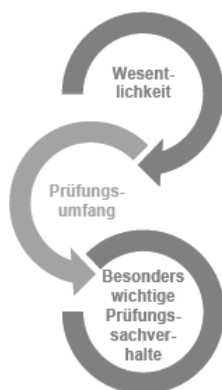
Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 1'300'000

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

- Werthaltigkeit der Beteiligungen

PricewaterhouseCoopers AG, Bahnhofplatz 8, Postfach, 8400 Winterthur
Telefon: +41 58 792 71 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit	CHF 1'300'000
Bezugsgrösse	Nettoaktiven (Eigenkapital)
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir die Nettoaktiven, da dies aus unserer Sicht eine übliche Grösse für Holdinggesellschaften darstellt.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraumes waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Werthaltigkeit der Beteiligungen**Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt**

Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2023 direkte Beteiligungen (100%) an fünf Immobiliengesellschaften und drei Dienstleistungsgesellschaften mit einem Gesamtbuchwert von CHF 233 Millionen. Es handelt sich ausschliesslich um schweizerische Gesellschaften.

Die Beteiligungen werden gemäss den Vorgaben über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des schweizerischen Obligationenrechts zu Anschaffungskosten bilanziert. Im Bedarfsfall werden Wertberichtigungen für Wertverluste vorgenommen. Die Bewertung der Beteiligungen erfolgt auf Einzelbasis.

Wir erachten die Werthaltigkeit der Beteiligungen aufgrund der Wesentlichkeit dieser Bilanzposition als wichtigen Prüfungssachverhalt.

Vgl. Grundsätze der Rechnungslegung und Anmerkung 1 (Seite 124).

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen vorgenommen:

- Wir haben die Einschätzung der Geschäftsleitung bezüglich möglicher Indikatoren einer Wertberichtigung der Beteiligungen einer Würdigung unterzogen.
- Wir haben überprüft, ob das zu betriebswirtschaftlichen Werten ermittelte Eigenkapital der Tochtergesellschaften den Buchwert der Beteiligungen übersteigt.
- Zur Plausibilisierung des Buchwertes erfolgte zudem ein Vergleich mit der Marktkapitalisierung der Gesellschaft.

Aufgrund unserer Prüfungen haben wir ausreichende Prüfsicherheit hinsichtlich der Werthaltigkeit der Beteiligung erhalten.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die Konzernrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraumes am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Philipp Gnädinger
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Tobias Weihenmaier
Zugelassener Revisionsexperte

Winterthur, 22. Februar 2024

Konzerngesellschaften, 133
Mehrjahresübersichten,
Alternative Performance-
kennzahlen, Glossar,
Adressen

134 Tochtergesellschaften und Beteiligungen
136 Mehrjahresübersicht Intershop-Gruppe
137 Mehrjahresübersicht Intershop Holding AG
138 Alternative Performancekennzahlen
139 Glossar der wichtigsten verwendeten Begriffe
140 Adressen

Tochtergesellschaften und Beteiligungen

Stand per 31. Dezember 2023

(GRI 2-2)

Gesellschaftsname, Sitz		Beteiligung Intershop (in %)
Centre St Roch – Yverdon-les-Bains S.A., Yverdon-les-Bains	▲	100.00
De Bary & Co. AG, Basel	■	100.00
Intershop Bau AG, Basel	▲	100.00
Intershop Management AG, Zürich	▲	100.00
Orubi SA, Genf	■	100.00
Realconsult AG, Zürich	▲	100.00
SGL City Immobilien AG, Zürich	■	100.00
SGL Promotion AG, Zürich	■	100.00
SGL Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, Zürich	■	100.00
WTCL Services SA, Lausanne	▲	100.00

■ = Immobiliengesellschaft

▲ = Dienstleistungsgesellschaft

(GRI 2-2)

Eigentümer	Einbezahltes Gesellschaftskapital	Konsolidierungsmethode
SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG	100'000 CHF	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	1'500'000 CHF	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	100'000 CHF	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	250'000 CHF	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	100'000 CHF	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	100'000 CHF	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	25'000'000 CHF	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	12'000'000 CHF	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	150'000'000 CHF	Vollkonsolidierung
SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG	102'000 CHF	Vollkonsolidierung

Intershop-Gruppe

Mehrjahresübersicht

		2023	2022	2021	2020	2019
Aktiven						
Umlaufvermögen	Mio. CHF	27	131	84	98	75
Sachanlagevermögen	Mio. CHF	1'372	1'324	1'342	1'279	1'267
Finanzanlagevermögen	Mio. CHF	1	1	1	1	1
Bilanzsumme	Mio. CHF	1'400	1'456	1'427	1'378	1'343
Passiven						
Kurzfristiges Fremdkapital	Mio. CHF	111	157	88	234	125
Langfristiges Fremdkapital	Mio. CHF	422	420	529	433	552
Eigenkapital Intershop-Gruppe	Mio. CHF	867	879	810	711	666
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	72	68	67	70	74
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	12	-2	32	13	17
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	32	133	106	33	7
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	105	192	195	108	89
Unternehmensergebnis vor Steuern	Mio. CHF	99	186	187	99	79
Reingewinn Intershop-Gruppe	Mio. CHF	83	145	144	78	71
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	81	5	33	46	36
Eigenkapitalrendite Intershop-Gruppe						
bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital	%	9.6	17.8	20.1	11.8	10.9
Reingewinn Intershop-Gruppe						
pro dividendenberechtigte Aktie à CHF 10	CHF	44.76	78.18	75.92	41.67	37.33
Reingewinn Intershop-Gruppe exkl. Bewertungsveränderungen						
pro dividendenberechtigte Aktie à CHF 10	CHF	39.99	80.19	64.22	36.44	31.47
Ausschüttungsgrad¹⁾	%	68.8	62.4	38.9	68.6	82.1
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	77	84	84	62	35
Eigenkapital pro ausgegebene Aktie	CHF	470	477	426	374	354
Anzahl Mitarbeitende		70	65	74	71	72

1) Auf Basis des Reingewinns der Intershop-Gruppe exklusive Bewertungsveränderungen

Intershop Holding AG

Mehrjahresübersicht

		2023	2022	2021	2020	2019
Aktienkapital (nominal)						
Anzahl Aktien à CHF 10		1'900'000	1'900'000	1'900'000	1'900'000	1'900'000
Nominalbetrag	Mio. CHF	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0
Ausstehendes Aktienkapital per 31.12.						
Anzahl Aktien à CHF 10		1'843'500	1'843'500	1'898'960	1'900'000	1'880'000
Nominalbetrag	Mio. CHF	18.4	18.4	19.0	19.0	18.8
Börsenkurse (höchst/tiefst)¹⁾	CHF	674/585	677/581	637/568	686/476	576/491
Börsenkurse per 31.12.	CHF	615.00	603.00	612.00	615.00	567.00
Börsenkapitalisierung per 31.12.	Mio. CHF	1'169	1'146	1'163	1'169	1'077
Reingewinn Intershop Holding AG	Mio. CHF	140.4	97.8	58.9	46.1	118.4
pro ausstehende Aktie	CHF	76.05	53.03	31.02	24.27	62.99
Dividende pro Aktie	CHF	27.50 ²⁾	50.00 ³⁾	25.00	25.00	25.00

1) Tagesschlusskurse

2) Antrag des Verwaltungsrats

3) inkl. einmaliger Sonderdividende von CHF 25.00

Alternative Performancekennzahlen

Bruttorendite der Renditeliegenschaften

Für die Berechnung der Bruttorendite wird der effektiv erzielte Jahresliegenschaftsertrag (= Liegenschaftsertrag) der am Ende der Berichtsperiode gehaltenen Renditeliegenschaften ins Verhältnis zum Marktwert dieser Renditeliegenschaften am Ende der Berichtsperiode gesetzt.

(in CHF 1'000)	2023	2022
Liegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften	55'793	51'495
Effekt der neu erstellen und umklassierten Liegenschaften	1'266	2'067
Bereinigter Liegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften ¹⁾	57'059	53'562
Marktwert der Renditeliegenschaften ¹⁾	1'016'667	991'118
Bruttorendite der Renditeliegenschaften	5.6%	5.4%

1) aller per Bilanzstichtag gehaltenen Renditeliegenschaften

Nettorendite der Renditeliegenschaften

Für die Berechnung der Nettorendite wird der Nettoliegenschaftsertrag der am Ende der Berichtsperiode gehaltenen Renditeliegenschaften ins Verhältnis zum Marktwert dieser Renditeliegenschaften am Ende der Berichtsperiode gesetzt.

(in CHF 1'000)	2023	2022
Bereinigter Liegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften	57'059	53'562
Liegenschaftsaufwand der Renditeliegenschaften	-5'962	-5'205
Effekt der neu erstellen und umklassierten Liegenschaften	124	15
Konzerninterne Bewirtschaftungshonorare	-1'724	-1'677
Bereinigter Nettoliegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften ¹⁾	49'497	46'695
Marktwert der Renditeliegenschaften ¹⁾	1'016'667	991'118
Nettorendite der Renditeliegenschaften	4.9%	4.7%

1) aller per Bilanzstichtag gehaltenen Renditeliegenschaften

Eigenkapitalrendite

Die Eigenkapitalrendite setzt den Reinerfolg der Berichtsperiode gemäss Erfolgsrechnung ins Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital dieser Periode berechnet auf Basis von Monatswerten.

(in CHF 1'000)	2023	2022
Reingewinn ¹⁾	82'504	145'470
Durchschnittliches Eigenkapital ¹⁾	858'612	818'246
Eigenkapitalrendite	9.6%	17.8%
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen ²⁾	73'723	149'204
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen	8.6%	18.2%

1) berechnet auf Monatsbasis

2) siehe Anmerkung 28, S. 102

Glossar der wichtigsten verwendeten Begriffe

Bewertungsveränderungen	Die Bewertungsveränderungen entsprechen dem Marktwert (Fair Value) des Portfolios am Ende der Berichtsperiode abzüglich des Marktwertes zu Beginn der Periode und allfälliger aktivierter (wertvermehrender) Investitionen.
Eigenkapitalquote	Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme
Einwertungsgewinn	Differenz zwischen Erstellungskosten (Anschaffungs- oder Herstellkosten) einer Liegenschaft und dem ermittelten Marktwert, wenn die Liegenschaft erstmalig bewertet wurde.
Entwicklungsliegenschaft	Liegenschaft oder Landparzelle, die noch über eine grosse Entwicklungskomponente verfügt. Veränderungen des Marktwertes werden, wie bei den Renditeliegenschaften, in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.
Leerstandsquote	Die Leerstandsquote entspricht der erwarteten Marktmiete der Leerstände gemäss Mieterspiegel im Verhältnis zum maximalen Mietertrag bei Vollvermietung (Soll-Miete) zu diesem Zeitpunkt. Es handelt sich um eine stichtagsbezogene Grösse.
Liegenschaftsaufwand	Der Liegenschaftsaufwand enthält alle Kosten, welche einer Liegenschaft direkt zugeordnet werden können. Darin nicht enthalten sind Ertragssteuern, Kosten der Fremdfinanzierung und der administrative Aufwand der Gruppe.
Liegenschaftsertrag	Der Liegenschaftsertrag entspricht den effektiv vereinnahmten Mieteinnahmen einer Liegenschaft (exkl. Nebenkosten). Er entspricht somit der Soll-Miete abzüglich Leerständen, Mietausfällen, Mietzinsreduktionen und dergleichen.
Marktwert	Der Marktwert (Fair Value) einer Liegenschaft wird vom unabhängigen Liegenschaftenschätzer ermittelt. Er entspricht dem geschätzten Verkaufspreis, welcher in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufsbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs erzielt werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.
Nettoliegenschaftsertrag	Entspricht dem effektiv erzielten Jahresmietertrag einer Liegenschaft nach Abzug aller direkt zuordenbaren Kosten (= Liegenschaftsertrag abzüglich Liegenschaftsaufwand).
Promotionsliegenschaft	Entwicklungsliegenschaft, welche mit dem Ziel des unmittelbaren Verkaufs erstellt oder entwickelt wird. In der Regel handelt es sich um Entwicklungen im Bereich Stockwerkeigentum. Promotionsliegenschaften werden zu Anschaffungswerten bilanziert. Allfällige Umklassierungen aus den Rendite- oder Entwicklungsliegenschaften erfolgen zum Marktwert.
Renditeliegenschaft	Anlageliegenschaft, welche zum Marktwert in der Bilanz ausgewiesen wird. Veränderungen des Marktwertes werden als Bewertungsveränderungen Renditeliegenschaften in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.
Soll-Miete	Entspricht der zum Stichtag maximal erzielbaren Miete unter Annahme einer Vollvermietung.

Adressen

Holding

Sitz der Gesellschaft

Intershop Holding AG
Puls 5
Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich

Briefadresse

Postfach
CH-8031 Zürich
Telefon +41 44 544 10 00
Telefax +41 44 544 10 01
www.intershop.ch
info@intershop.ch

Managementgesellschaften

Intershop Management AG
Puls 5
Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich
Telefon +41 44 544 10 00
Telefax +41 44 544 10 01

Centre St Roch – Yverdon-les-Bains S.A.
Rue des Pêcheurs 8
CH-1400 Yverdon-les-Bains
Telefon +41 24 425 22 00
Telefax +41 24 425 08 88
www.st-roch.ch
immo@st-roch.ch

WTCL Services SA
Avenue de Gratta-Paille 1-2
CH-1018 Lausanne
Telefon +41 21 641 11 11
www.bloom-lausanne.ch
info@bloom-lausanne.ch

Realconsult AG
Puls 5
Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich
Telefon +41 44 544 10 77
Telefax +41 44 544 10 01

61. ordentliche Generalversammlung

Mittwoch, 27. März 2024
Cigarettenfabrik Eventhalle 268
Sihlquai 268, 8005 Zürich

Berichterstattung

Bilanz-Medienkonferenz	27. Februar 2024
Halbjahresbericht 2024	27. August 2024

Börsenkotierung

SIX Swiss Exchange

Anlageprodukte

Namenaktie
0.3% Green Bond 2021–2026

Valorenummer

27'377'479
111'139'299

Ticker-Symbol

ISN
ISH21

Steuerwert der Eidg. Steuerverwaltung für 2023

Namenaktie	CHF 615.00
0.3% Green Bond 2021–2026	96.05%

Investor Relations

Florian Balschun

Sprachen

Deutsch und Englisch

