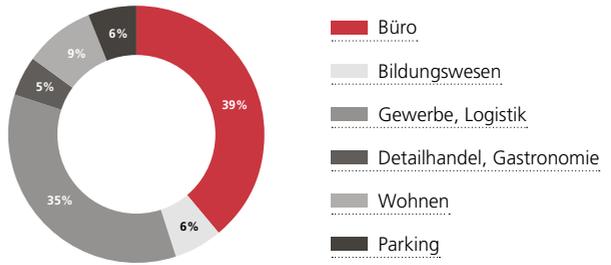


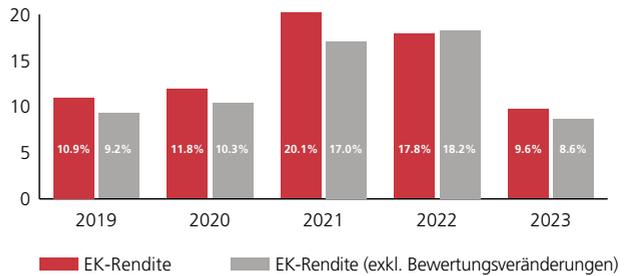
# Kurzbericht 2023



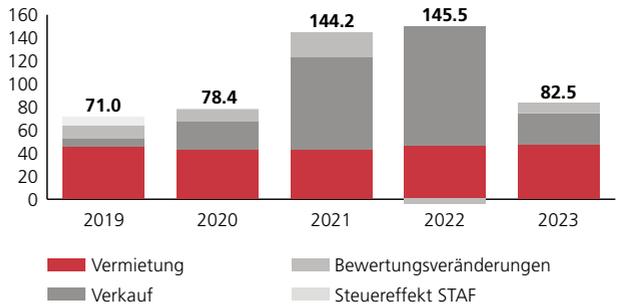
## Portfolio nach Nutzungsart



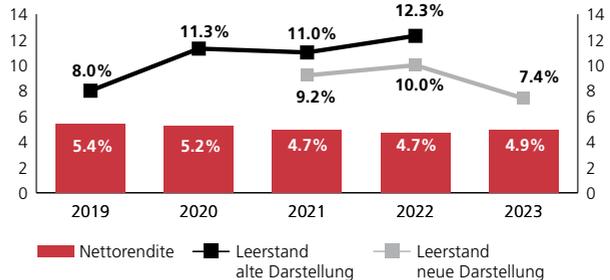
## Eigenkapitalrendite (in Prozent)



## Reingewinn (in CHF Mio.)



## Nettorendite und Leerstandsquote der Renditeliegenschaften (in Prozent, ab 2021 nach neuer Darstellung)



## Kennzahlen Intershop-Gruppe

		2023	2022
<b>Finanzen</b>			
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	71.8	68.3
Erfolg aus Verkauf <sup>3)</sup>	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
<hr/>			
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	81.2	4.9
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	77.1	83.6
<hr/>			
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 <sup>1)</sup>		9.6%	17.8%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup>		8.6%	18.2%
<hr/>			
<b>Portfolio</b>			
Anzahl Renditeliegenschaften		27	29
Anzahl Entwicklungsliegenschaften <sup>3)</sup>		16	20
Vermietbare Fläche	in m <sup>2</sup>	502'181	517'468
Bruttorendite <sup>2) 4)</sup>		5.6%	5.4%
Nettorendite <sup>2) 5)</sup>		4.9%	4.7%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften		7.4%	10.0%
Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften		18.4%	20.2%
Leerstandsquote Gesamtportfolio		10.7%	13.3%
<hr/>			
<b>Personal</b>			
Anzahl Mitarbeitende		70	65
<hr/>			
<b>Aktie</b>			
Reingewinn pro Aktie <sup>6)</sup>	CHF	44.76	78.18
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen <sup>7)</sup>	CHF	39.99	80.19
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV) <sup>8)</sup>	CHF	470.47	476.70
Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	615.00	603.00
Dividende pro Aktie <sup>9)</sup>	CHF	27.50	50.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2023, S. 138

2) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

3) Inklusive Promotionsliegenschaften

4) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2023, S. 138

5) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exkl. Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2023, S. 138

6) Siehe «Reingewinn pro Aktie», Geschäftsbericht 2023, S. 102

7) Ohne Berücksichtigung von Bewertungsveränderungen und der sich daraus ergebenden latenten Steuern, siehe «Reingewinn pro Aktie», Geschäftsbericht 2023, S. 102

8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», Geschäftsbericht 2023, S. 97

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

## Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren

Es freut uns ausserordentlich, Sie im Namen der Inter-shop-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%)
- CO<sub>2</sub>-Emissionen Portfolio (Scope 1+2): 10.4 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (11.7 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)

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.

### 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-Neuegi 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 m<sup>2</sup> 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. 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%.

### Entwicklungsprojekte kommen voran

Im Berichtsjahr wurden CHF 48.5 Mio. in das Entwicklungsportfolio investiert. Die Bauarbeiten der Gewerbeliegenschaft «Métiers Vernier» schreiten planmässig voran. Die Fertigstellung des nachhaltig konzipierten Gebäudes mit rund 12'500 m<sup>2</sup> flexibler Gewerbefläche ist im ersten Quartal 2024 vorgesehen. Mietvertragsverhandlungen mit konkreten Mietinteressenten sind im Gange. Im Sommer 2023 begann zudem die umfassenden

de 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 CO<sub>2</sub>-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 Heizungsersatz um 11.1% auf ein tiefes Niveau von 10.4 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> 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

#### 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.

#### 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, designer 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 Fi-

nanzwesen 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 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 weitere Verkäufe geprüft, die einen Gewinnbeitrag versprechen.

Hohe operative Priorität wird ebenfalls dem weiteren Abbau von Leerständen beigemessen. Die Vermietung des «Bloom» in Lausanne 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

## Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1'000)

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

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

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

## Kontakt

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  
info@intershop.ch  
www.intershop.ch

## Generalversammlung 2024

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

## Berichterstattung

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

## Anlageprodukte

Namenaktie  
0.3% Green Bond 2021–2026

## Valorenummer

27'377'479  
111'139'299

## Ticker-Symbol

ISN  
ISH21

## Steuerwert

CHF 615.00  
96.05%

## Investor Relations

Florian Balschun

Dieser Kurzbericht ist ein Auszug aus dem Geschäftsbericht 2023, der auf [www.intershop.ch](http://www.intershop.ch) verfügbar ist.  
Rechtliche Relevanz hat ausschliesslich der vollständige Geschäftsbericht 2023.