

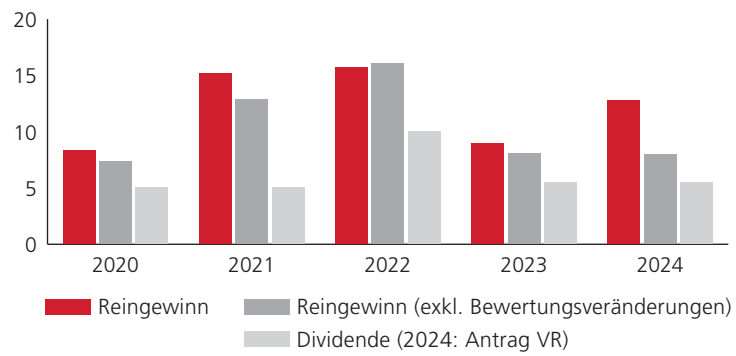
# Geschäftsbericht 2024



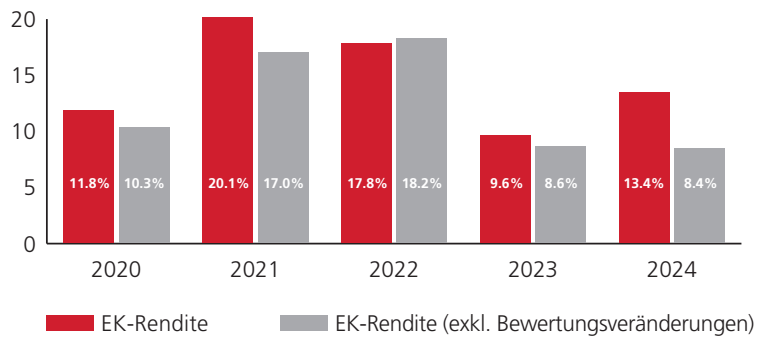
«Métiers Vernier», Gewerbeliegenschaft, Baujahr 2024, Foto: Swen Sack



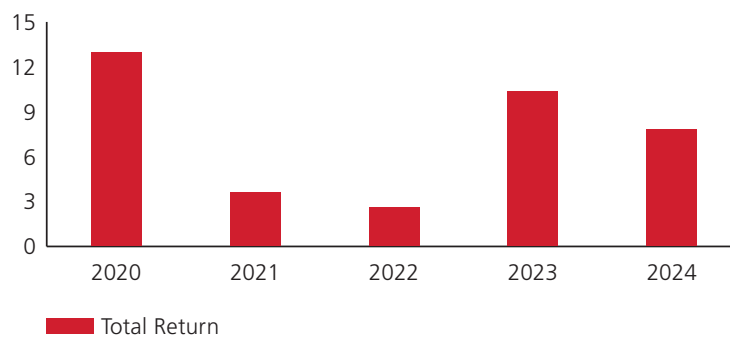
### Reingewinn pro Aktie (in CHF)



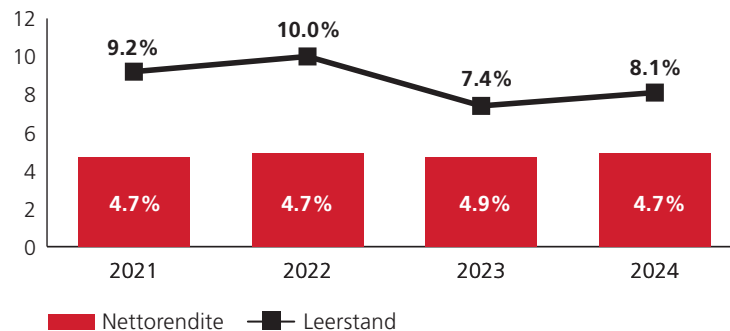
### Eigenkapitalrendite (in Prozent)



### Total Return der Aktie (in Prozent)



### Nettorendite und Leerstandsquote der Renditeliegenschaften



## Kennzahlen Intershop Gruppe

		2024	2023	
<b>Finanzen</b>	Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	73.2	71.8
	Erfolg aus Verkauf <sup>3)</sup>	Mio. CHF	23.5	31.6
	Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	59.7	12.0
	Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	146.2	105.2
	Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	136.4	99.2
	Reingewinn	Mio. CHF	117.5	82.5
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	30.7	81.2
	Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	208.9	77.1
	Bilanzsumme	Mio. CHF	1'627.1	1'400.0
	Immobilien	Mio. CHF	1'591.7	1'375.3
Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	522.0	381.3	
Eigenkapital	Mio. CHF	935.0	867.3	
Eigenkapitalrendite <sup>1)</sup>		13.4 %	9.6 %	
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup>		8.4 %	8.6 %	
<b>Portfolio</b>	Anzahl Renditeliegenschaften		28	27
	Anzahl Entwicklungsliegenschaften <sup>3)</sup>		17	16
	Vermietbare Fläche	in m <sup>2</sup>	561'468	502'181
	Bruttorendite <sup>2) 4)</sup>		5.5 %	5.6 %
	Nettorendite <sup>2) 5)</sup>		4.7 %	4.9 %
	Leerstandsquote Renditeliegenschaften		8.1 %	7.4 %
	Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften		20.3 %	18.4 %
Leerstandsquote Gesamtportfolio		11.9 %	10.7 %	
<b>Personal</b>	Anzahl Mitarbeitende		67	70
<b>Aktie</b>	Reingewinn pro Aktie <sup>6) 10)</sup>	CHF	12.74	8.95
	Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen <sup>7) 10)</sup>	CHF	7.99	8.00
	Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value, NAV) <sup>8) 10)</sup>	CHF	101.43	94.09
	Börsenkurs am Bilanzstichtag <sup>10)</sup>	CHF	127.00	123.00
	Dividende pro Aktie <sup>9) 10)</sup>	CHF	5.50	5.50

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode, siehe «Alternative Performancekennzahlen», S. 122

2) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

3) Inklusive Promotionsliegenschaften

4) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», S. 122

5) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exkl. Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», S. 122

6) Siehe «Reingewinn pro Aktie», S. 86

7) Ohne Berücksichtigung von Bewertungsveränderungen und der sich daraus ergebenden latenten Steuern, siehe «Reingewinn pro Aktie», S. 86

8) Siehe «Eigenkapital (NAV) pro Aktie», S. 80

9) 2024: Antrag des Verwaltungsrats; 2023: Auszahlung einer ordentlichen Dividende von CHF 5.50 pro Aktie

10) Angepasst um Aktiensplit

**Lagebericht 2024**

6	Aktionärsbrief
11	Immobilienportfolio
17	Finanzen
20	2024 im Überblick
22	Nachhaltigkeit

**Corporate Governance**

26	Konzernstruktur, Bedeutende Aktionärinnen und Aktionäre
27	Aktionärsstruktur, Kapitalstruktur
28	Kapitalveränderungen, Beschränkungen der Übertragbarkeit, Wandel- und Optionsrechte, Verwaltungsrat
30	Kompetenzregelung, Informations- und Kontrollinstrumente, Geschäftsleitung
31	Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen, Mitwirkungsrechte der Aktionärinnen und Aktionäre, Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen
32	Revisionsstelle, Informationspolitik
33	Handelssperrzeiten
34	Mitglieder des Verwaltungsrats
37	Mitglieder der Geschäftsleitung
39	Ausgeschiedene Mitglieder, Weitere Kadermitarbeiter der Intershop Gruppe

**Vergütungsbericht 2024**

42	Verantwortlichkeiten und Befugnisse in Vergütungsangelegenheiten und Festsetzungsverfahren
43	Vergütung Verwaltungsrat
44	Vergütung Geschäftsleitung
49	Aktienbeteiligung, Darlehen und Kredite, Nicht marktübliche Vergütungen, Beteiligungsrechte und Optionen
50	Tätigkeiten von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung
51	Vertretung der Geschlechter in Verwaltungsrat und Geschäftsleitung
52	Bericht der Revisionsstelle

**Strategie und Anlagepolitik**

56	Strategie und Anlagepolitik
----	-----------------------------

<b>Intershop Gruppe</b>	
<b>Konzernrechnung 2024</b>	
	60
	61
	62
	63
	64
	69
	72
	88
	92
	94
	99
<b>Intershop Holding AG</b>	
<b>Jahresrechnung 2024</b>	
	106
	107
	108
	111
	112
<b>Konzerngesellschaften</b>	
<b>Mehrjahresübersichten</b>	
	118
	120
	121
<b>Alternative Performancekennzahlen</b>	
<b>Glossar</b>	
<b>Adressen</b>	
	122
	123
	124

Publikationsübersicht



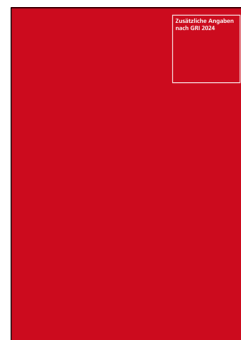
**Publikation am  
27.02.2025**



**Publikation am  
27.02.2025**



**Publikation am  
27.02.2025**



**Publikation am  
27.02.2025**

6	Aktionärsbrief
11	Immobilienportfolio
17	Finanzen
20	2024 im Überblick
22	Nachhaltigkeit

**Überblick****Aktionärsbrief**

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren

Das Geschäft der Intershop Gruppe hat sich im Jahr 2024 wie folgt entwickelt (Vorjahreswerte in Klammern und angepasst um Aktiensplit):

Operativ:

- Nettoliegenschaftsertrag: CHF 73.2 Mio. (CHF 71.8 Mio.)
- Nettorendite der Renditeliegenschaften: 4.7 % (4.9 %)
- Leerstandsquote Renditeliegenschaften: 8.1 % (7.4 %)
- Bewertungsveränderungen: CHF 59.7 Mio. (CHF 12.0 Mio.)
- Reingewinn: CHF 117.5 Mio., CHF 12.74 pro Aktie (CHF 82.5 Mio., CHF 8.95 pro Aktie)
- Eigenkapital: CHF 935.0 Mio., CHF 101.43 pro Aktie (CHF 867.3 Mio., CHF 94.09 pro Aktie)
- Eigenkapitalrendite: 13.4 % (9.6 %)

Transaktionen:

- Erwerb von sieben Liegenschaften im Gesamtvolumen von CHF 152.5 Mio. sowie Beurkundung eines Kaufs in Kempptthal, dessen Vollzug im Februar 2025 stattfand
- Verkauf von sechs Liegenschaften im Gesamtvolumen von CHF 77.1 Mio.

Nachhaltigkeit:

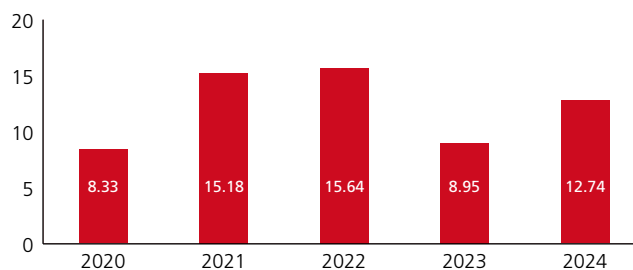
- Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen («Like for Like»/Scope 1 + 2): 9.7 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (10.1 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)

Weiteres:

- Reduzierter Steueraufwand von CHF 18.9 Mio. (CHF 16.7 Mio.) infolge Anpassung der Berechnung latenter Steuerrückstellungen und Einmaleffekten
- Reduktion der durchschnittlichen Zinskosten auf 1.40 % (1.67 %)

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine stabile ordentliche Dividende von CHF 5.50 pro Aktie.

Gewinn je Aktie in CHF (angepasst um Aktiensplit)



Der Total Return der Intershop-Aktie betrug im Berichtsjahr 7.83 %. Über eine Fünfjahresperiode beträgt der Gesamtertrag 44.01 % und derjenige des Vergleichsindex SXI Real Estate Shares Broad 11.97 %.



## Geschäftsverlauf

### Erfreuliche Entwicklung des Betriebsergebnisses und weiterhin starke Bilanz

Der Liegenschaftsertrag konnte im Geschäftsjahr 2024 zum dritten Mal in Folge auf CHF 82.2 Mio. (Anstieg um 2.2 %) gesteigert werden. Treiber dieser positiven Entwicklung waren Mietzinserhöhungen sowie der Leerstandabbau auf vergleichbarer Basis dank der in der Berichtsperiode erzielten Vermietungserfolge (vgl. Kapitel «Immobilienportfolio»). Der Nettoliegenschaftsertrag ist um 2.0 % auf CHF 73.2 Mio. angewachsen. Den höheren Erträgen aus Vermietung stehen um 4.5 % tiefere Betriebskosten von CHF 13.9 Mio. gegenüber. Dank der netto positiven Bewertungsveränderungen im Umfang von CHF 59.7 Mio. liegt das Betriebsergebnis von CHF 146.2 Mio. mit 39.0 % deutlich über dem Vorjahreswert.

Mit einer Eigenkapitalquote von 57.5 % und einem Loan to Value (LTV) von 32.8 % basieren die Geschäftsaktivitäten der Intershop Gruppe unverändert auf einer starken Bilanz. Im Geschäftsjahr 2024 konnten zudem die durchschnittlichen Zinskosten per Jahresende von 1.67 % auf 1.40 % gesenkt werden. Im Rahmen der im Jahr 2024 angepassten Finanzierungsstrategie hat die Intershop Gruppe unter anderem einen weiteren Green Bond von CHF 100 Mio. emittiert und sich zu einer soliden Finanzierung mit strikten Limiten für die Verschuldung und die Eigenkapitalquote bekannt.

### Transaktionsreiches Jahr 2024

Die Intershop Gruppe blickt auf ein transaktionsreiches Geschäftsjahr 2024 zurück. In der Berichtsperiode wurden insgesamt sieben Liegenschaften im Gesamtvolumen von CHF 152.5 Mio. erworben und sechs Liegenschaften mit einem totalen Bruttoerlös von CHF 77.1 Mio. verkauft. Darüber hinaus hat Intershop im Dezember 2024 den Erwerb einer langfristig vollvermieteten Gewerbeliegenschaft mit einem Sollmietertrag von CHF 1.0 Mio. in der Industriezone von Kempthal beurkundet. Der Vollzug hat anfangs Februar 2025 stattgefunden.

Die getätigten Akquisitionen tragen zu einem stabilen Gesamtmietertrag bei. Darüber hinaus konnte die Entwicklungspipeline erweitert werden.

Aufgrund der getätigten Verkäufe ist der Erfolg aus Verkauf Liegenschaften im Vorjahresvergleich von CHF 13.6 Mio. um 70.3 % auf CHF 23.2 Mio. angestiegen.

### Einmaleffekte beeinflussen Steueraufwand positiv

Für alle Liegenschaften mit Haltedauer seit 20 Jahren liegen externe und unabhängige Schätzungen vor. Aufgrund dessen zieht Intershop in den relevanten Kantonen bei der Berechnung der Rückstellungen für latente Steuern neu den Verkehrswert von vor 20 Jahren sowie eine auf der Liegenschaftsstrategie basierende individuell geschätzte Resthaltedauer heran. Im Ergebnis konnten die Rückstellungen für latente Steuern um CHF 8.7 Mio. reduziert werden. Zudem wurde infolge der definitiven Veranlagung einer Tochtergesellschaft für mehrere Vorjahre eine Steuerabgrenzung im Umfang von CHF 4.5 Mio. erfolgswirksam aufgelöst.

### Entwicklungsprojekte kommen voran

Bei den Entwicklungsprojekten sind bedeutende Fortschritte erzielt worden. Mit dem Projekt «Métiers Vernier», dessen Grundausbau im März 2024 abgeschlossen wurde, und dem neuen Ladenzentrum «Lehenmatt Ensemble» in Basel, das im 4. Quartal 2024 fertiggestellt wurde, konnten zwei wichtige Projekte planmässig zum Abschluss gebracht werden. Beide Liegenschaften wurden per Jahresende zu den Renditeliegenschaften umklassifiziert. Der Vermietungsstand per Ende Januar 2025 lag bei 54.1 % beziehungsweise 85.9 %.

Der Arbeitsfortschritt der Grosssanierung des «Bloom» in Lausanne verläuft planmässig; die Übergabe der 2. Etappe hat stattgefunden und die Fertigstellung des Gesamtprojekts wird für Herbst 2025 erwartet. Der Vermietungsstand per Ende Januar 2025 lag bei 53.2 %. Die Testplanung zur Ermittlung des Verdichtungspotenzials des «Mediacampus»-Areal in Zürich konnte durchgeführt und abgeschlossen werden. Derzeit werden die nächsten Schritte evaluiert. Für das Projekt an der Oststrasse in St. Gallen wurde der Sondernutzungsplan im Mai 2024 zur Vorprüfung bei der Stadtplanung der Stadt St. Gallen eingereicht. Intershop hat den Vorprüfungsbericht im Februar 2025 erhalten. Der Sondernutzungsplan wird aktuell überarbeitet und im Anschluss für die öffentliche Planaufgabe bei der Stadt eingereicht.

### Beitrag zur Nachhaltigkeit

Im Geschäftsjahr 2024 wurden die bestehende Nachhaltigkeitsstrategie weiterentwickelt und eine neue Nachhaltigkeitsrichtlinie eingeführt. Auf Basis einer doppelten Wesentlichkeitsanalyse wurde ein Fahrplan für ESG mit klaren Zielsetzungen und Messgrössen erstellt. Nach der im Jahr 2023 erstmaligen Teilnahme am GRESB<sup>1</sup> (Testphase) konnte sich Intershop im Geschäftsjahr 2024 um 33 Punkte auf neu 68 Punkte verbessern. Damit wurde Intershop mit dem Green Star klassifiziert und erreichte zwei Sterne. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen konnten im Berichtsjahr um 4.5 % von 10.1 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> auf 9.7 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> reduziert werden. Die Reduktion wurde insbesondere durch den altersbedingten Ersatz von fossilen Heizungen durch erneuerbare Heizenergieträger erreicht.

## Organisation und Aktionariat

### Stabiles Aktionariat

Am Bilanzstichtag hatte Intershop 1'205 eingetragene Aktionärinnen und Aktionäre. In der Berichtsperiode erfolgten mehrere Offenlegungsmeldungen der Credit Suisse Funds AG und der UBS Fund Management (Switzerland) AG, zuletzt im Mai 2024 eine Offenlegung der UBS Fund Management (Switzerland) AG im Umfang von 6.075 % im Zusammenhang mit der Absorptionsfusion zwischen der Credit Suisse Funds AG und der UBS Fund Management (Switzerland) AG. Im Dezember 2024 gab es ferner drei Offenlegungsmeldungen durch die BlackRock, Inc., zuletzt eine Unterschreitung der Meldeschwelle von 3 %. Der Dispobestand betrug per Jahresende 2024 20.4 %. 99.8 % der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien werden von Aktionärinnen und Aktionären mit Domizil in der Schweiz gehalten.

### Verwaltungsrat

Gregor Bucher tritt an der 62. ordentlichen Generalversammlung nicht zur Wiederwahl an. Der Verwaltungsrat dankt ihm für sein Engagement. Als Nachfolgerin wird der Verwaltungsrat Gabriela Theus zur Wahl vorschlagen. Gabriela Theus schloss ihr Studium in Betriebswirtschaftslehre an der Universität St. Gallen im Jahr 1999 ab. Seitdem hat sie sich weitergebildet, durchlief leitende Positionen im Immobilienbereich unterschiedlicher Unternehmen und fungiert seit 2017 als Geschäftsführerin der ImmoFonds Asset Management AG, Zürich. Aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeiten verfügt Gabriela Theus über profunde Kenntnisse des schweizerischen Immobilienmarktes und zeichnet sich durch eine umfassende Expertise aus.

<sup>1</sup> Global Real Estate Sustainability Benchmark

### **Erneuerung der Geschäftsleitung abgeschlossen**

Im Jahr 2024 wurde die Erneuerung der Geschäftsleitung der Intershop Gruppe abgeschlossen. Per 1. Januar 2024 haben Yannick Hartmann als Leiter Immobilien sowie Mireille Lehmann als Leiterin Bau und Entwicklung ihre Funktionen übernommen. Per 1. April 2024 übernahm Florian Balschun die Position des Chief Financial Officers von Thomas Kaul.

### **Graduelle Überarbeitung der Strategie und Anlagepolitik**

Während das Geschäftsmodell der Intershop Gruppe unverändert bleibt, hat der Verwaltungsrat anlässlich seiner Sitzung vom 26. Februar 2025 die Strategie und Anlagepolitik geschärft. Die Flexibilität für Investitionen wurde erhöht, indem beispielsweise die relative Obergrenze für Wohnliegenschaften geringfügig angehoben wurde. Zudem bekennt sich die Intershop Gruppe mit der Streichung von potenziellen Auslandinvestitionen klar zu ihrem Fokus auf den Schweizer Markt.

### **Ausblick**

Die Schweizer Wirtschaft hat sich im Jahr 2024 robust gezeigt. Die Zinsen sind im Jahresverlauf kontinuierlich gesunken und die Bewertungen von kotierten indirekten Immobilienanlagen haben sich wieder deutlich erhöht. Dies hat bereits im Jahr 2024 zu einer starken Zunahme der Kapitalerhöhungen geführt und Intershop rechnet auch im Jahr 2025 mit einem starken Zufluss von Kapital für Gefässe, die indirekt Zugang zum Immobilienmarkt gewähren. Als Folge des zusätzlich verfügbaren Kapitals erwartet Intershop eine spürbare Belebung des Transaktionsmarkts, wobei Core-Liegenschaften als Erstes profitieren dürften. Intershop plant, die Aktivität am Transaktionsmarkt fortzusetzen und Opportunitäten konsequent zu nutzen, um die Entwicklungspipeline und den Mietertrag weiter zu festigen.

Aufgrund der im Geschäftsjahr 2024 getätigten Zukäufe, den Erstvermietungen der beiden abgeschlossenen Projekte in Vernier und Basel sowie eines auf vergleichbarer Basis erwarteten Leerstandabbaus erwartet Intershop unter Ausklammerung von neuen Transaktionen im Geschäftsjahr 2025 einen Anstieg des Nettoliegenschaftsertrags von mindestens 8 Prozent.

Im Geschäftsjahr 2025 nimmt Intershop nochmals punktuelle Verstärkungen der Organisation vor. Zudem sind aufgrund der Aufwände für die geplanten Prozessverbesserungen temporär höhere Betriebskosten zu erwarten. Intershop geht davon aus, dass sich diese ab dem Geschäftsjahr 2028 wieder auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2024 bewegen werden.

Intershop wird die im Geschäftsjahr 2024 angepasste Finanzierungsstrategie auch im laufenden Jahr konsequent umsetzen und abhängig vom Marktumfeld voraussichtlich eine bis zwei Anleihen emittieren. Bei der Steuerquote wird mit einer Normalisierung gerechnet.


Insgesamt blickt die Intershop Gruppe zuversichtlich auf das Geschäftsjahr 2025 und erwartet ein Jahresergebnis, das die Aufrechterhaltung der attraktiven Dividendenpolitik ermöglichen wird.

**Dank**

Wir bedanken uns herzlich bei all unseren Aktionärinnen und Aktionären, Kundinnen und Kunden sowie Geschäftspartnerinnen und -partnern für ihre Treue und ihr Vertrauen. Unser Dank gilt aber auch besonders unseren Mitarbeitenden. Ihr Einsatz und Engagement machen den Unterschied – dafür sagen wir Danke!



Ernst Schaufelberger  
Präsident des Verwaltungsrats



Simon Haus  
Chief Executive Officer

Zürich, 26. Februar 2025

## Immobilienportfolio

Die Berichtsperiode war durch die hohe Transaktionsaktivität und den Fokus auf das aktive Asset Management geprägt. Neben einer hohen Anzahl an Käufen und Verkäufen konnte eine Reihe wichtiger Vermietungserfolge erzielt werden.

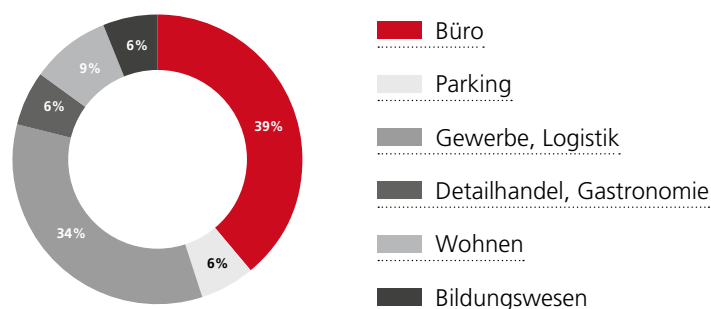
Im Geschäftsjahr 2024 hat Intershop insgesamt sechs Liegenschaften mit einem konsolidierten Sollmietertrag von CHF 4.3 Mio. zu einem Bruttoverkaufserlös von CHF 77.1 Mio. veräussert. Eine Übersicht zu den veräusserten Objekten findet sich im Kapitel «Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien». Die Liegenschaften wurden nach Ausschöpfen des Entwicklungspotenzials veräussert.

Im gleichen Zeitraum hat Intershop sieben Liegenschaften im Gesamtvolumen von CHF 152.5 Mio. mit einer Sollmiete von rund CHF 9.3 Mio. erworben. Namentlich handelt es sich um folgende Immobilien (chronologische Reihenfolge; Sollmiete zum Erwerbszeitpunkt):

- Büro- und Gewerbegebäude «Bento Baden» am Brown Boveri Platz 3, 3a, 3b in Baden mit einer Sollmiete von CHF 1.2 Mio. und dem Ziel einer Neupositionierung
- Büro- und Gewerbegebäude an der Sihlbruggstrasse 105a in Baar mit einer Sollmiete von CHF 0.8 Mio.; vorgesehen für eine Optimierung der EBIT-Marge und der Mietvertragsituation
- Entwicklungsliegenschaft an der Seeburgstrasse 18 in Luzern mit einer Sollmiete von CHF 0.2 Mio. in einer Mischzone mit Umnutzungs-/Entwicklungspotenzial
- Logistik- und Retailgebäude an der Riedmoosstrasse 10 in Niederwangen mit einer Sollmiete von CHF 2.4 Mio. und einer angrenzenden Baulandparzelle (5'671 m<sup>2</sup>), die signifikantes Entwicklungspotenzial bietet
- Promotionsliegenschaft am Schaubhausweg 4 in Eich; geplant ist der Bau von Wohneigentum.
- Gewerbeareal «Scintilla-Areal», Allmendweg 3, 5/Luterbachstrasse 10 in Zuchwil mit einer Sollmiete von CHF 4.0 Mio. und dem Ziel der sukzessiven Neupositionierung
- Entwicklungsliegenschaft an der Hohenbühlstrasse 1, 3, 5 in Opfikon mit einer Sollmiete von CHF 0.6 Mio.; vorgesehen für die Zwischennutzung zu Wohnzwecken. Mittelfristig soll die Liegenschaft durch eine neue Wohnüberbauung ersetzt werden.

Die Zusammensetzung des Portfolios nach Nutzungsarten ist im Geschäftsjahr 2024 stabil geblieben:

Portfolio nach Nutzungsarten (Basis Mieterträge in der Berichtsperiode)





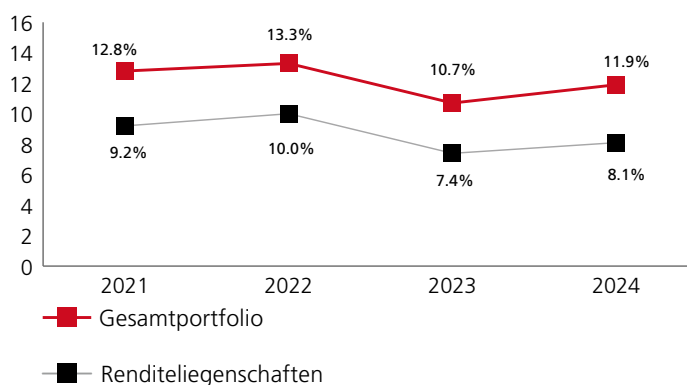
Das Portfolio der Intershop Gruppe umfasste am Bilanzstichtag 45 Liegenschaften mit einem Buchwert von CHF 1'591.7 Mio. Zum Portfoliowachstum von CHF 216.4 Mio. haben neben den vorerwähnten Transaktionen die Investitionen von CHF 57.6 Mio. sowie die Aufwertungen von CHF 59.7 Mio. beigetragen.

Der Liegenschaftsertrag ist im Geschäftsjahr 2024 um 2.2 % auf CHF 82.2 Mio. angestiegen. Das war der dritte Anstieg in Folge, obwohl durch die in der Vergangenheit getätigten Transaktionen netto rund CHF 0.6 Mio. Ertrag weggefallen sind. Wesentlich zur positiven Entwicklung beigetragen haben die Steigerung der Sollmiete im Umfang von CHF 2.1 Mio. sowie der Abbau von Leerständen im Umfang von CHF 1.3 Mio. Da der Anstieg des Liegenschaftsaufwands mit 4.1 % auf CHF 9.0 Mio. etwas stärker ausgefallen ist, hat sich der Nettoliegenschaftsertrag etwas weniger deutlich um 2.0 % auf CHF 73.2 Mio. erhöht. Der höhere Aufwand ist unter anderem auf eine im Vorjahr enthaltene und aufwandmindernde Rückstellungsauflösung im Umfang von knapp CHF 0.5 Mio. sowie höhere Nebenkosten zu Lasten der Intershop Gruppe von CHF 0.1 Mio. zurückzuführen. Gemessen am Liegenschaftsertrag befindet sich der Liegenschaftsaufwand mit 11.0 % (10.8 %) unverändert auf tiefem Niveau.

Die Brutto- und Nettorendite des Portfolios sind um 0.4 Prozentpunkte auf 5.4 % beziehungsweise 0.3 Prozentpunkte auf 4.7 % gesunken.

Der Leerstand des Portfolios ist im Vorjahresvergleich zwar von 10.7 % auf 11.9 % angestiegen, auf vergleichbarer Basis («Like for Like») ist er hingegen um 1.8 Prozentpunkte gesunken. Ein wesentlicher Teil des Anstiegs ist auf die neu erworbenen Liegenschaften in Baden, Zuchwil und Opfikon sowie auf die Fertigstellung des Gewerbehäuses «Métiers Vernier» zurückzuführen. Im Bestandsportfolio konnten hingegen wesentliche Vermietungserfolge erzielt werden, wovon ausgewählte Abschlüsse in den nächsten Kapiteln aufgeführt werden. 26.9 % des Leerstands sind bedingt durch die Grosssanierung des «Bloom» in Lausanne und damit gewillkürt.

Entwicklung der Leerstandsquote in %



Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende der Berichtsperiode vertraglich fixierten kommerziellen Mietverträge (WAULT) konnte im Berichtsjahr deutlich von 4.0 auf 4.4 Jahre gesteigert werden. Per Ende des Geschäftsjahres waren 90.4 % der befristeten Mietverträge indexiert.

### **Renditeliegenschaften**

Das Portfolio der Renditeliegenschaften umfasste am Bilanzstichtag 28 Immobilien mit einem Marktwert von CHF 1'105.3 Mio. Im Geschäftsjahr wurden zwei Liegenschaften erworben, drei verkauft und zwei zu den Renditeliegenschaften umklassifiziert. Nebst den Transaktionen mit netto CHF 21.3 Mio. haben die Investitionen mit CHF 7.9 Mio., die Aufwertungen mit CHF 9.9 Mio. sowie das Umklassifizieren von Entwicklungs- zu Renditeliegenschaften mit CHF 49.5 Mio. zum Anstieg von CHF 88.6 Mio. beigetragen.

Der Liegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften ist um 2.7 % auf CHF 57.3 Mio. angestiegen. Auf vergleichbarer Basis («Like for Like») hat das Wachstum 4.4 % betragen. Die Bruttorendite war mit 5.5 % leicht tiefer als im Vorjahr mit 5.6 %. Da der Liegenschaftsaufwand um 4.3 % gesunken ist, hat sich der Nettoliegenschaftsertrag etwas stärker um 3.5 % erhöht. Die Nettorendite der Renditeliegenschaften betrug 4.7 % (4.9 %).

Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften ist primär aufgrund der im Berichtsjahr fertiggestellten und per Jahresende umklassifizierten Liegenschaft «Métiers Vernier» um 0.7 Prozentpunkte auf 8.1 % angewachsen. Auf vergleichbarer Basis («Like for Like») hat der Rückgang 1.9 Prozentpunkte betragen. Zu den wichtigsten Mieterfolgen zählen:

- Vorzeitige Verlängerung des Mietvertrags um 10 Jahre mit der Hauptmieterin der Liegenschaft in Regensdorf
- Frühzeitige Verlängerung eines wichtigen Mietvertrags bis 2030 für die Liegenschaft an der Sulzerallee 46 in Winterthur
- Abschluss eines grossen Mietvertrags mit einer öffentlich finanzierten Institution über 3'320 m<sup>2</sup> für die Liegenschaft «Métiers Vernier» mit Laufzeitbeginn ab Mitte 2025 sowie einer Laufzeit von 25 Jahren
- Frühzeitige Verlängerung mit der bisherigen Alleinmieterin der Liegenschaft in Höri um 10 Jahre und Abschluss von direkten Mietverträgen mit den bisherigen Untermieterinnen und -mietern
- Neuvermietung einer bisher leerstehenden Fläche in der Liegenschaft «Patio» in Zürich, womit praktisch Vollvermietung erreicht ist

Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende der Berichtsperiode vertraglich fixierten kommerziellen Mietverträge (WAULT) der Renditeliegenschaften betrug per Ende des Berichtsjahrs 4.8 Jahre.

### **Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften**

Der Buchwert der 17 Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften betrug per Jahresende 2024 CHF 486.4 Mio. Folgende Faktoren haben zum Wachstum gegenüber dem Vorjahr beigetragen:

- Transaktionen: CHF 77.7 Mio.
- Investitionen: CHF 49.7 Mio., davon der Grossteil im Rahmen der Grosssanierung des «Bloom» in Lausanne
- Umklassifizieren der fertiggestellten Projekte «Métiers Vernier» und «Lehenmatt Ensemble» in Basel zu den Renditeliegenschaften: CHF –49.5 Mio.
- Aufwertungen netto: CHF 49.9 Mio.

Sowohl der Liegenschaftsertrag als auch der Nettoliegenschaftsertrag der Entwicklungsliegenschaften sind im Berichtsjahr um 8.1 % auf CHF 21.6 Mio. beziehungsweise 9.8 % auf CHF 18.9 Mio. gesunken. Die Brutto- und Nettorenditen lagen bei 5.4 % beziehungsweise 4.7 %.

Die Leerstandsquote der Entwicklungsliegenschaften hat sich um 1.9 Prozentpunkte auf 20.3 % erhöht. Auf vergleichbarer Basis («Like for Like») hat der Leerstand um 0.9 Prozentpunkte abgenommen. Rund 50.3 % der Leerstände der Entwicklungsliegenschaften sind bedingt durch die Sanierung des «Bloom» in Lausanne und gewillkürt.

Zu den wichtigsten Vermietungserfolgen gehörte der Abschluss eines ersten grösseren Mietvertrags mit Laufzeitbeginn am 1. August 2024 für die Liegenschaft «Bento Baden», wo für rund 2'800 m<sup>2</sup> Mietfläche die optimale Nutzung für die ehemalige Speditionshalle gefunden wurde. Für das Projekt «Bloom» in Lausanne konnte mit einem bestehenden Mieter für eine Fläche von 1'200 m<sup>2</sup> ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von 25 Jahren abgeschlossen werden (Early Break nach 10 Jahren). Mietbeginn ist nach Abschluss der Sanierung.

Bei den Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften sind in der Berichtsperiode bedeutende Fortschritte erzielt worden:

#### **Abgeschlossene Projekte**

Im Geschäftsjahr konnten zwei Projekte planmässig abgeschlossen und die Liegenschaften per Jahresende zu den Renditeliegenschaften umklassifiziert werden. Für das flexibel nutzbare und nachhaltige Gewerbegebäude «Métiers Vernier» wurde der Grundausbau im März 2024 übergeben. Intershop hat das definitive Minergie-Zertifikat erhalten. Derzeit liegt der Fokus auf der Vermarktung und auf den Mieterausbauten. Per Ende Januar 2025 lag der Vermietungsstand bei 54.1 %. Das energieeffiziente Ladenzentrum «Lehenmatt Ensemble» in Basel wurde im 4. Quartal 2024 fertiggestellt und die Übergabe der Flächen an die Mieterinnen und Mieter ist fristgerecht erfolgt. Hier lag der Vermietungsstand per Ende Januar 2025 bei 85.9 %.

#### **Laufende Umnutzungen und Neupositionierungen**

##### ***Lausanne, «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 Mietenden in eines der anderen Gebäude. In Anbetracht der anstehenden Beeinträchtigungen für die Mietenden werden die leerstehenden Flächen, die über die notwendigen Rochadeflächen hinaus gehen, für die Dauer der Sanierung nicht wiedervermietet. Der Arbeitsfortschritt verläuft planmässig: Die provisorischen Minergie- und SNBS-Gold-Zertifikate liegen vor. Die Übergabe der zweiten Etappe (Gebäude B und C) und Baustart der dritten Etappe (Gebäude A und F) sind erfolgt. Die Fertigstellung wird unverändert im Herbst 2025 erwartet.

#### **Umnutzungen und Neupositionierungen in Planung**

##### ***Zürich, «Mediacampus», Baslerstrasse 30/Freihofstrasse 9***

Das gegenwärtig grösstenteils gewerblich genutzte Areal von rund 28'000 m<sup>2</sup> befindet sich in einer fünfgeschossigen Wohnzone. Die Lage neben dem Schlachthof sowie Einträge im kommunalen Richtplan führen zu verschiedenen gegenseitigen Abhängigkeiten mit der Stadt Zürich. Intershop hat unter Einbezug der Stadt Zürich unterschiedliche Szenarien erarbeitet, die die Interessen der öffentlichen Hand und von Intershop bestmöglich abbilden. Im Jahr 2024 wurde eine Testplanung zur Ermittlung des Verdichtungspotenzials des Areals durchgeführt und abgeschlossen. Derzeit werden die nächsten Schritte evaluiert.

**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 1960er-Jahren oder früher, weshalb eine Neuentwicklung des rund 6'500 m<sup>2</sup> umfassenden Grundstücks für eine 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 Mai 2024 zur Vorprüfung bei der Stadtplanung der Stadt St. Gallen eingereicht wurde. Nach heutigem Wissensstand sind eine Inkraftsetzung des Sondernutzungsplans frühestens per Ende 2025 und ein Baustart ab 2027 möglich.

**Eich, Schaubhausweg 4**

Auf der 4'186 m<sup>2</sup> grossen Landparzelle an hervorragender Lage mit Blick auf den Sempachersee ist bis 2028 der Bau von rund 25 Stockwerkeigentumswohnungen geplant.

**Opfikon, Hohenbühlstrasse 1, 3, 5**

Auf der Liegenschaft in der Nähe zum Flughafen Zürich mit einer Grundstücksfläche von 9'534 m<sup>2</sup> steht derzeit ein Personalhaus mit stillgelegtem Hotel, das seit Februar 2025 interimswise vollvermietet ist und mittelfristig durch eine neue Wohnüberbauung ersetzt werden soll. Die Entwicklung und Realisierung sind rasch möglichst vorgesehen. Sowohl das Zielprodukt als auch der Zeitplan sollen im Geschäftsjahr 2025 definiert werden.

**Flurlingen, «Arova Hallen», Winterthurerstrasse 702**

Das Areal mit mehr als 50'000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 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, das 2023 abgeschlossen werden konnte. Das Verfahren hatte zum Ziel, ein breit abgestütztes Konzept mit Einbezug von Mietenden, Nachbarn, Gemeinde, Region, aber auch weiteren interessierten Parteien zu erarbeiten. Das Nutzungs- und Entwicklungskonzept, das eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten vereint, dient als Grundlage für die weiteren Planungsschritte und mittelfristig für eine allfällige Anpassung der übergeordneten Planungsinstrumente. Die Vermietung wird weiterhin vorangetrieben und konnte im Berichtsjahr erfreuliche Neuabschlüsse verzeichnen.

**Winterthur, Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi**

In Neuhegi (Oberwinterthur) ist Intershop Eigentümerin eines Industrieareals von mehr als 100'000 m<sup>2</sup>. Von den ursprünglich rund 136'000 m<sup>2</sup> verkaufte Intershop im Jahr 2019 eine 16'325 m<sup>2</sup> grosse Landparzelle an ein Datacenter und errichtete in den Folgejahren auf einer weiteren Parzelle von gut 13'000 m<sup>2</sup> eine Montagehalle im Rahmen eines langfristigen Mietvertrags. Im Berichtsjahr veräusserte Intershop zudem eine Parzelle von 11'515 m<sup>2</sup> zur Erweiterung des Datacenters, womit der erste Entwicklungsschritt des Areals abgeschlossen ist. Entlang der Sulzerallee stehen auf einer Fläche von Total rund 54'000 m<sup>2</sup> mehrheitlich langfristig vermietete Fabrikationshallen sowie ein Bürogebäude. Derzeit laufen die Vorbereitungen für eine Potenzialstudie zur Entwicklung des 34'000 m<sup>2</sup> grossen, östlichen Arealteils an der Else-Züblin-Strasse, wobei mindestens zwei Gebäude langfristig erhalten werden sollen. Eines davon wurde im Berichtsjahr als Laborgebäude neu positioniert und nachhaltig saniert.

**Zuchwil, Allemendweg 3, 5/Luterbachstrasse 10**

Das zwischen Zuchwil und der Stadt Solothurn gelegene «Scintilla-Areal» ist hervorragend erschlossen. Im Westen grenzt es an ein sich in Transformation befindliches Quartier mit gemischter Nutzung und wird mittel- bis langfristig von der lokalen und regionalen Entwicklung profitieren. Das Industrie- und Gewerbeareal mit Gebäudeteilen unterschiedlicher Baujahre und einer Nutzfläche von rund 40'000 m<sup>2</sup> soll sukzessive neu positioniert werden. Dies wird ermöglicht durch den für Ende März 2025 terminierten Wegzug einer Grossmieterin. Parallel wird die ertragsbezogene Optimierung des Areals unter Fortführung der bestehenden Mietverträge erfolgen.

**Yverdon-les-Bains, Avenue des Sports 32**

Für die mehr als 20'000 m<sup>2</sup> grosse Landparzelle in unmittelbarer Nachbarschaft zum Centre St Roch, Yverdon, werden zusammen mit der Stadt die Rahmenbedingungen für einen Quartierplan geschaffen. Damit sollen auf der heutigen Landparzelle rund 70 % Wohnnutzung ermöglicht werden. Aufgrund der langwierigen Vorarbeiten rechnet Intershop bis zum Vorliegen eines rechtsgültigen Quartierplans mit mehreren Jahren.



## Finanzen

### Erfolgsrechnung

Der Liegenschaftsertrag ist im Berichtsjahr um 2.2 % auf CHF 82.2 Mio. angestiegen. Folgende Treiber haben das Resultat massgeblich beeinflusst: CHF 0.6 Mio. Rückgang durch getätigte Transaktionen, CHF 2.1 Mio. Anstieg durch Steigerung der Sollmiete, CHF 1.3 Mio. Anstieg durch den Abbau von Leerständen und CHF 0.8 Mio. Rückgang aufgrund höherer Rabatte. Die Bruttorendite des Portfolios hat sich gegenüber dem Vorjahr unter anderem aufgrund der Aufwertungen um 0.4 Prozentpunkte negativ auf 5.4 % verändert.

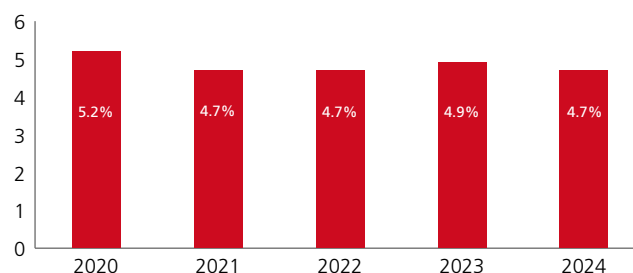
Der Erfolg aus Verkauf Liegenschaften ist um 70.3 % auf CHF 23.2 Mio. angewachsen. In der Berichtsperiode wurden sechs Liegenschaften mit einem Bruttovolumen von CHF 77.1 Mio. veräussert. Da im Berichtsjahr keine Promotionsprojekte abgeschlossen wurden, fiel im Gegensatz zum Vorjahr (CHF 73.6 Mio.) kein Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften an.

Der Übrige Erfolg ist im Rahmen der Erwartungen um 16.3 % auf CHF 3.7 Mio. gesunken. Im Geschäftsjahr 2023 wurde eine Rückstellung von CHF 0.5 Mio. aufgelöst, was das damalige Ergebnis im erwähnten Umfang positiv beeinflusst hatte.

Da der höhere Liegenschaftsertrag und der Erfolg aus Verkauf Liegenschaften den Wegfall des Ertrags aus Verkauf Promotionsliegenschaften nur teilweise kompensieren konnten, ist der Betriebsertrag um 36.6 % auf CHF 109.1 Mio. gesunken.

Der Liegenschaftsaufwand ist um 4.1 % auf CHF 9.0 Mio. gestiegen. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist primär auf folgende zwei Faktoren zurückzuführen: Im Geschäftsjahr 2023 wurde eine Rückstellung im Umfang von knapp CHF 0.5 Mio. aufgelöst und hat die Kosten entsprechend gemindert. Im Berichtsjahr fielen die Nebenkosten zu Lasten von Intershop zudem um CHF 0.1 Mio. höher aus. Der Liegenschaftsaufwand gemessen am Liegenschaftsertrag befindet sich nach wie vor auf tiefen 11.0 % (10.8 %). Die Nettorendite des Portfolios ist um 0.3 Prozentpunkte auf 4.7 % gesunken.

Nettorendite Renditeliegenschaften in %



Um 9.7 % auf CHF 10.4 Mio. zurückgegangen ist der Personalaufwand. Hier hat sich insbesondere die tiefere Managementvergütung positiv ausgewirkt. Ferner wurde in der Berichtsperiode eine Rückstellung im Umfang von CHF 0.3 Mio. aufgelöst. Der Administrative Aufwand ist um 15.3 % auf CHF 3.5 Mio. gestiegen, primär aufgrund der zahlreichen Projekte auf Unternehmensstufe, unter anderem IT-Modernisierung und Erweiterung, sowie der einmaligen Aufwände im Zusammenhang mit der letzten umfassenden Statutenrevision inklusive Aktiensplit. In der Summe sind die Betriebskosten um 4.5 % auf CHF 13.9 Mio. gesunken.

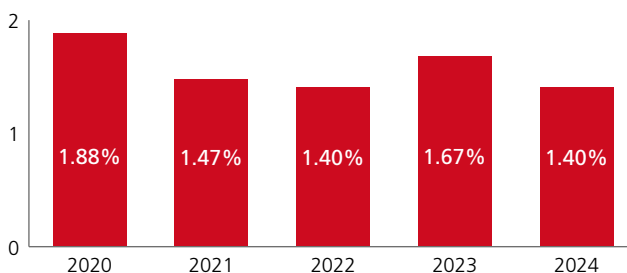
Da im Geschäftsjahr 2024 keine Promotionsprojekte abgeschlossen wurden, ist der Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften von im Vorjahr CHF 55.6 Mio. weggefallen. Der Betriebsaufwand ist deshalb signifikant um 71.3 % auf CHF 22.6 Mio. zurückgegangen.

Der Marktwert der Liegenschaften per Jahresende wurde erneut von KPMG AG Real Estate ermittelt und erfuhr eine Nettoaufwertung von CHF 59.7 Mio. respektive 3.9 % des Portfoliowerts. Die Wertsteigerung resultiert insbesondere aus der Aufwertung einer Entwicklungsliegenschaft in Zürich sowie der Renditeliegenschaft an der Redingstrasse in Basel. Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungssatz lag bei 4.63 % (31.12.2023: 4.64 %) für Renditeliegenschaften und bei 4.93 % (5.13 %) für Entwicklungsliegenschaften. Die Diskontierungssätze bei den Renditeliegenschaften blieben in der Berichtsperiode bis auf eine Ausnahme sowie die Umklassifizierungen unverändert, jene der Entwicklungsliegenschaften wurden insgesamt leicht reduziert. Die Bandbreite der nominalen Diskontierungssätze blieb mit 3.5 % bis 6.7 % gegenüber der Beurteilung per Ende 2023 unverändert (3.5 % bis 6.1 % bei den Renditeliegenschaften und 3.75 % bis 6.7 % bei den Entwicklungsliegenschaften).

Als Resultat der vorerwähnten Veränderungen in der Erfolgsrechnung ist das Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 105.2 Mio. um 39.0 % auf CHF 146.2 Mio. angestiegen.

Der Nettofinanzaufwand (Finanzergebnis) ist in der Berichtsperiode um 65.1 % auf CHF 9.8 Mio. angewachsen. Treiber war vor allem die höhere durchschnittliche Finanzverschuldung. Zudem wurde das Finanzergebnis durch Einmalaufwendungen in der Höhe von CHF 2.9 Mio. im Zusammenhang mit der Auflösung der Zinssatzswaps belastet (inklusive Auflösung der früher über das Eigenkapital verbuchten Bewertungsdifferenzen). Durch die zukünftig tieferen durchschnittlichen Zinskosten erwartet Intershop über die ursprüngliche Restlaufzeit der Zinssatzswaps einen positiven Nettobeitrag aus dieser Transaktion, wobei das effektive Ergebnis von der Zinsentwicklung abhängen wird.

Durchschnittlicher Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten per 31. Dezember des entsprechenden Jahres in %



Durch die Neuschätzung der Rückstellung für latente Steuern aufgrund der Berücksichtigung der Verkehrswerte von vor 20 Jahren sowie einer aufgrund der Liegenschaftsstrategie angepassten individuell geschätzten Resthaltedauer wurde die Rückstellung für latente Steuern um CHF 8.7 Mio. reduziert. Zudem konnte im Zusammenhang mit der definitiven Veranlagung einer Tochtergesellschaft für mehrere Vorjahre eine Steuerabgrenzung im Umfang von CHF 4.5 Mio. aufgelöst werden (davon CHF 0.8 Mio. im zweiten Halbjahr). Aufgrund dieser beiden Effekte resultierte im Geschäftsjahr 2024 ein einmalig tieferer Steueraufwand von CHF 18.9 Mio.

Im Ergebnis ist der Reingewinn um 42.4 % auf CHF 117.5 Mio. angestiegen, was einem Gewinn pro Aktie von CHF 12.74 entspricht (CHF 8.95). Die Eigenkapitalrendite lag bei 13.4 % (9.6 %).

## Bilanz

Das Portfolio ist in der Berichtsperiode um 15.7 % auf CHF 1'591.7 Mio. gewachsen. Das Wachstum setzt sich wie folgt zusammen: CHF 99.1 Mio. netto aus Transaktionen, CHF 57.6 Mio. Investitionen und CHF 59.7 Mio. aus Bewertungsveränderungen. Infolge der Transaktionen und Investitionen ist die Finanzverschuldung um 36.9 % auf CHF 522.0 Mio. angestiegen. Intershop wird sich bei der Bewirtschaftung des Fremdkapitals zukünftig an der im Geschäftsjahr 2024 angepassten und nachfolgend zusammengefassten Finanzierungsstrategie orientieren:

<p><b>Grundpfeiler</b></p> <p>Intershop soll solide finanziert sein (harte Limiten für Verschuldung und Eigenkapitalquote).</p> <p>Sockel-/Grundfinanzierung erfolgt neu über Anleihen mit dem Bekenntnis, dass mind. 60 % der Finanzierungen unbesichert sein sollen.</p> <p>Intershop strebt ein aktives Management des Fälligkeitsprofils und eine Dauer von 3 bis 5 Jahren an.</p>	<p><b>Finanzierungsstruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Anteil besichert: &lt; 40 %</li> <li>– Dauer: 3 bis 5 Jahre</li> </ul> <p><b>Schuldnerqualität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Rating: mind. Investment-Grade-Rating</li> <li>– LTV (brutto): 40 – 45 %; &lt; 50 %</li> <li>– EK-Quote: &gt; 40 %</li> </ul> <p><b>Bankenstrategie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zusammensetzung:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine Bank &gt; 1/3</li> <li>– 2 bis 3 Kernbanken</li> </ul> </li> <li>– Zahlungsverkehr: mind. zwei Banken</li> </ul>
--	--

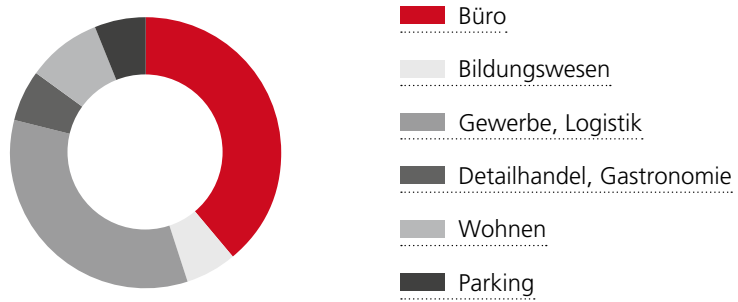
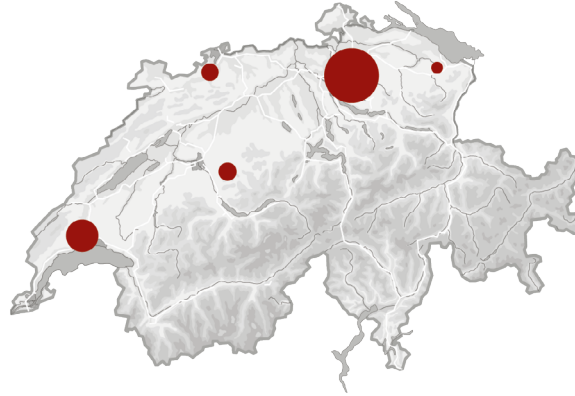
Der durchschnittliche Kostensatz des Fremdkapitals konnte per Jahresende 2024 um 0.27 Prozentpunkte auf 1.40 % gesenkt werden. Die durchschnittliche Zinsbindung sank auf 3.1 Jahre (4.3 Jahre per Ende 2023).

Das Eigenkapital ist aufgrund der thesaurierten Gewinne um 7.8 % auf CHF 935.0 Mio. angestiegen. Der Nettoinventarwert je ausstehende Aktie (NAV) hat sich parallel auf CHF 101.43 erhöht.

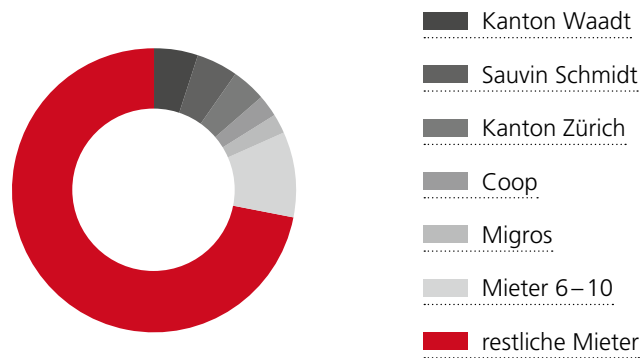
## 2024 im Überblick

### Portfolio

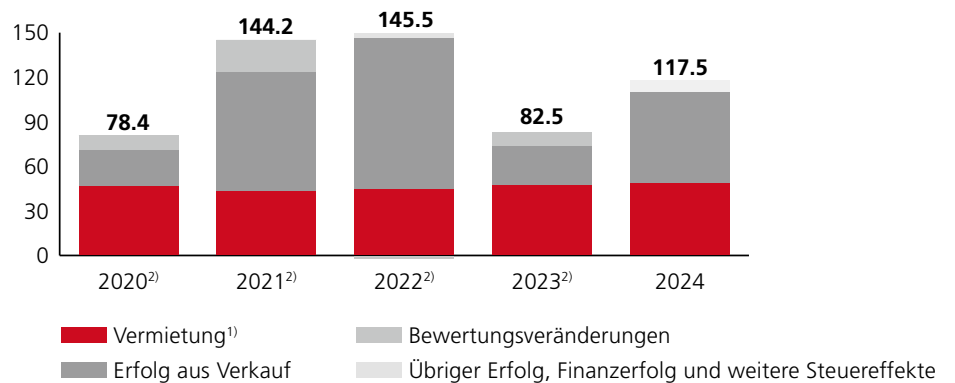
CHF 1.6 Mrd.



### Mieter



### Reingewinn (in CHF Mio.)



1) Nettoliegenschaftsertrag minus Betriebsaufwand minus normalisierte Steuern von 18.7 %

2) Vorjahre angepasst

	2024	2023	
<b>Portfoliowert</b>	<b>CHF 1'592 Mio.</b>	CHF 1'375 Mio.	Nettowachstum durch Transaktionen, Investitionen und Aufwertungen
<b>Nettoliegenschaftsertrag</b>	<b>CHF 73.2 Mio.</b>	CHF 71.8 Mio.	Primär Mietzinsanpassungen und Abbau von Leerständen
<b>Liegenschaften</b>	<b>45</b>	43	Sieben Käufe und sechs Verkäufe (einer davon nur ein Teilverkauf)
<b>Leerstandsquote der Renditeliegenschaften</b>	<b>8.1 %</b>	7.4 %	Anstieg durch Transaktionen und Umklassifizierung von Entwicklungsliegenschaften
<b>Nettorendite der Renditeliegenschaften</b>	<b>4.7 %</b>	4.9 %	Weiterhin hohe Rendite trotz Umklassifizierung zweier Liegenschaften
<b>Eigenkapitalrendite</b>	<b>13.4 %</b>	9.6 %	Eigenkapitalrendite deutlich über dem Zielwert von 8 % im Mehrjahresdurchschnitt
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>57.5 %</b>	62.0 %	Rückgang aufgrund Anstiegs der Verschuldung
<b>NAV pro Aktie</b>	<b>CHF 101.43</b>	CHF 94.09	Anstieg durch Thesaurierung von Gewinnen
<b>Reingewinn pro Aktie</b>	<b>CHF 12.74</b>	CHF 8.95	Höhere Aufwertungen und Einmaleffekte bei Steuern
<b>Reingewinn pro Aktie ohne Bewertungsveränderungen</b>	<b>CHF 7.99</b>	CHF 8.00	Einmaleffekte bei Steuern kompensieren tieferen Erfolg aus Verkauf
<b>Dividende pro Aktie</b>	<b>CHF 5.50</b>	CHF 5.50	Stabile Dividende
<b>Total return pro Aktie</b>	<b>7.8 %</b>	10.3 %	Total return basiert auf der Dividende und dem Kursgewinn; Klare Outperformance gegenüber Benchmark über 5 Jahre



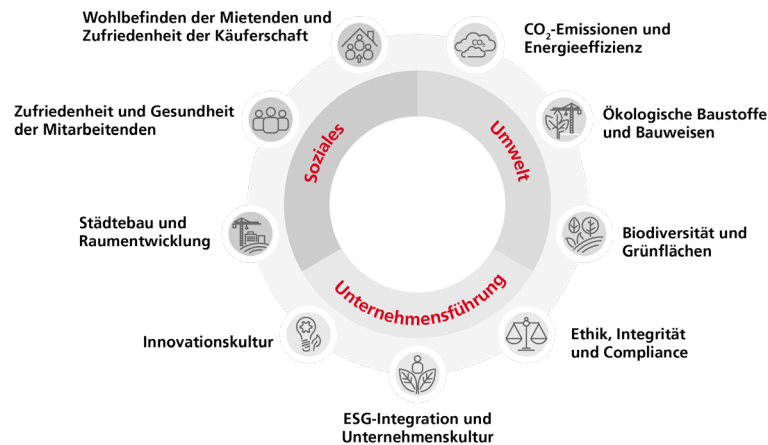
## Nachhaltigkeit

Für das abgeschlossene Geschäftsjahr publiziert Intershop den sechsten Nachhaltigkeitsbericht nach den GRI<sup>1</sup>-Standards. Dieser umfassende Bericht ist in einem separaten Dokument auf der Website von Intershop veröffentlicht.

### Wesentliche Themen bei Intershop

Im Geschäftsjahr 2024 hat Intershop die Integration der Dimensionen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) in die Geschäftsprozesse weiter vorangetrieben. So wurden die Nachhaltigkeitsstrategie weiterentwickelt und die bestehende Nachhaltigkeitsrichtlinie aktualisiert. Auf Basis einer doppelten Wesentlichkeitsanalyse wurde ein Fahrplan mit klaren Zielsetzungen und Messgrössen erstellt.

Resultate der 2024 durchgeführten doppelten Wesentlichkeitsanalyse



### Fortschritte im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr konnten in den drei Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung verschiedene Fortschritte erzielt werden:

**Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen:** 2024 konnte Intershop die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Portfolio («Like for Like»/Scope 1+2) auf 9.7 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> senken. Gegenüber dem Vorjahreswert von 10.1 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> entspricht dies einer Reduktion von über 4.5%. Das angestrebte Halbierungsziel 2032 gemäss dem publizierten CO<sub>2</sub>-Absenkpfad beträgt aktuell 7.2 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. Dieses Ziel wird mit einem voraussichtlichen Wert von 5.4 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> im Jahr 2032 erreicht.

**Ausbau Photovoltaik-Anlagen:** Im Berichtsjahr konnte Intershop folgende PV-Anlagen erfolgreich in Betrieb nehmen:

- Winterthur, Else-Züblin-Strasse, Gebäude 730: 190 kWp
- Vernier, «Métiers Vernier», Chemin de l’Emeraude 10, 22: 400 kWp
- Lausanne, «Bloom», Avenue Gratta-Paille 1–2: 50 kWp
- Basel, Lehenmattstrasse 260: 100 kWp

Durch diese Projekte stieg die Gesamtleistung der Photovoltaikanlagen um über 26% auf rund 3’561 kWp (Vorjahr: 2’821 kWp).

<sup>1</sup>Global Reporting Initiative

**Verbesserung des GRESB<sup>2</sup> Ratings:** Durch verschiedene Massnahmen konnte sich Intershop im GRESB-Rating «Standing Investment» deutlich verbessern. Im Vergleich zur Testphase im Jahr 2023 konnte der Wert im Berichtsjahr um 33 Punkte auf 68 gesteigert werden. Damit wurde Intershop mit dem Green Star klassifiziert und erreichte zwei Sterne.

**Umsetzung der Zertifizierungsstrategie:** Im Bereich Umwelt verfolgt Intershop eine Zertifizierungsstrategie sowohl für Rendite- als auch Entwicklungsliegenschaften. Bei Entwicklungsprojekten setzt Intershop primär auf die Schweizer Nachhaltigkeitszertifizierungen «Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) und Minergie. Bei den Sanierungsprojekten wird jeweils abhängig von der Eingriffstiefe eine Zertifizierung geprüft. Folgende Zertifizierungen konnten im Berichtsjahr umgesetzt werden:

**Minergie-Zertifizierungen im Rahmen von Bauprojekten:**

- Chemin de l’Emeraude 10, 22, 24 in Vernier mit einer Mietfläche von rund 12’500 m<sup>2</sup>
- Gebäude 730, Else-Züblin-Strasse in Winterthur mit einer Mietfläche von rund 6’600 m<sup>2</sup>

**BREEAM<sup>3</sup>-Bestands-Zertifizierungen** (Zertifizierte Flächen: 110’300m<sup>2</sup> (Vorjahr: 41’800m<sup>2</sup>):

- Staffelstrasse 8, 10, 12 in Zürich mit einer Mietfläche von rund 12’600 m<sup>2</sup>
- Centre St. Roch in Yverdon-les-Bains mit einer Mietfläche von rund 43’100 m<sup>2</sup>
- Riedmoosstrasse 10 in Niederwangen mit einer Mietfläche von rund 12’800 m<sup>2</sup>

**Einführung Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) Zertifikat:** Mit der Einführung des SSREI-Portfoliozertifikats hat Intershop die Datengrundlagen aller Liegenschaften zusammengetragen und systematisch erfasst. Dadurch sollen die wesentlichen Handlungsschwerpunkte sowohl auf Portfolio- als auch auf Liegenschaftsebene effizient bewertet und gezielt umgesetzt werden. Der SSREI wird im ersten Quartal 2025 abschliessend verifiziert.

**Durchgeführte Umfrage bei Mietenden:** Im Berichtsjahr hat Intershop das erste Mal eine Umfrage bei über einem Drittel der Mietenden durchgeführt. Dabei hat Intershop vor allem bei der Dienstleistungserbringung der eigenen Bewirtschaftung und dem Facility Management je einen sehr guten Wert erzielt.

**Durchgeführte Umfrage bei den Mitarbeitenden:** Bei der jährlich durchgeführten Umfrage «Great Place to Work» resultierte auch im Jahr 2024 eine positive Gesamtbewertung. Intershop wurde erneut als «Great Place to Work» ausgezeichnet. An der Umfrage haben 81 % der Mitarbeitenden teilgenommen. Der Kreis der teilnehmenden Mitarbeitenden umfasste wie im Vorjahr alle Konzerngesellschaften.

**Durchgeführte Schulung zur Nachhaltigkeit bei Intershop:** Im Jahr 2024 wurden zwei Nachhaltigkeitsschulungen für die gesamte Belegschaft durchgeführt. In Zusammenarbeit mit einem externen Partner sind die Grundlagen zum Klimawandel sowie zentrale Begrifflichkeiten vermittelt worden. Im zweiten Schulungsteil ist aufgezeigt worden, nach welchen Grundprinzipien und Wertvorstellungen (Verhaltenskodex) Intershop als Unternehmen agiert und welche Ziele verfolgt werden.

<sup>2</sup>Global Real Estate Sustainability Benchmark

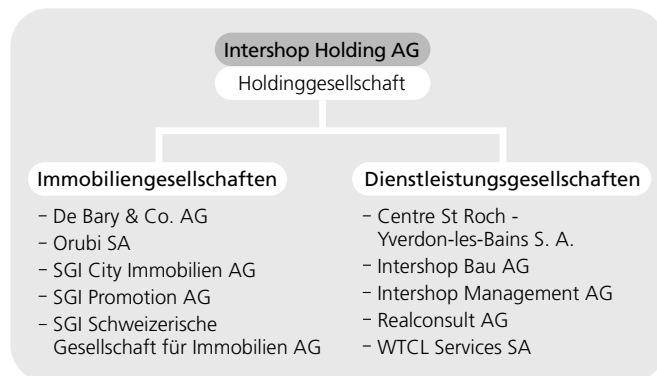
<sup>3</sup>Building Research Establishment Environmental Assessment Method

**Schaffen von qualitativ hochwertigen Arbeits-, Begegnungs- und Lebensräumen:** Das Projekt «Métiers Vernier» stärkt nicht nur die lokale Wirtschaft mittels neuer Arbeitsplätze, sondern fördert auch die Standortattraktivität für Unternehmen, die von der hervorragenden Anbindung profitieren. Das «Lehenmatt Ensemble» im Basler Wohnquartier bietet auf den neugeschaffenen Flächen eine umfassende Nahversorgung und wird damit zu einem zentralen Treffpunkt für die lokale Gemeinschaft.

- 26 Konzernstruktur, Bedeutende Aktionärinnen und Aktionäre
- 27 Aktionärsstruktur, Kapitalstruktur
- 28 Kapitalveränderungen, Beschränkungen der Übertragbarkeit, Wandel- und Optionsrechte, Verwaltungsrat
- 30 Kompetenzregelung, Informations- und Kontrollinstrumente, Geschäftsleitung
- 31 Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen, Mitwirkungsrechte der Aktionärinnen und Aktionäre, Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen
- 32 Revisionsstelle, Informationspolitik
- 33 Handelssperrzeiten
- 34 Mitglieder des Verwaltungsrats
- 37 Mitglieder der Geschäftsleitung
- 39 Ausgeschiedene Mitglieder, Weitere Kadermitarbeiter der Intershop Gruppe

**Konzernstruktur**

Die Intershop Holding AG ist die Gruppenobergesellschaft der Intershop Gruppe, 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 Intershop Gruppe ist die Intershop Management AG beauftragt. Sie beschäftigte zum Jahresende 2024 mit 41 Mitarbeitenden die Mehrheit der 67 Angestellten inklusive der Gruppenleitung. Alle Gruppengesellschaften sind direkte 100 %-Tochtergesellschaften der Intershop Holding AG. Details zu den einzelnen Gruppengesellschaften sowie die Beteiligungsverhältnisse sind auf den Seiten 118 und 119 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 (Valor: 133 898 730; ISIN: CH1338987303) kotiert. Die Börsenkaptalisierung per 31. Dezember 2024 betrug CHF 1'206.5 Mio.

**Bedeutende Aktionärinnen  
und Aktionäre**

Folgende Aktionärinnen und Aktionäre haben eine Beteiligung von mindestens 3 % und eine entsprechende Offenlegung gemäss FinfraG gemeldet:

(in %)	31.12.2024	31.12.2023
Patinex AG, Wilen (Martin und Rosmarie Ebner)	≥ 33 <sup>1</sup> / <sub>3</sub> % < 50 %	≥ 33 <sup>1</sup> / <sub>3</sub> % < 50 %
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	≥ 5 % < 10 %	n.v.
Hansjürg Graf, Wollerau und Grapal Holding AG, Zug	≥ 3 % < 5 %	≥ 3 % < 5 %
Relag Holding AG, Hergiswil	≥ 3 % < 5 %	≥ 3 % < 5 %
BlackRock Inc. New York, USA	n.v.	≥ 3 % < 5 %

Folgende Offenlegungsmeldungen wurden in der Berichtsperiode publiziert:

- 17.01.2024 Credit Suisse Funds AG 3.003 %
- 27.01.2024 Credit Suisse Funds AG < 3 %
- 02.03.2024 Credit Suisse Funds AG 3.002 %
- 07.05.2024 UBS Fund Management (Switzerland) AG 3.012 %
- 08.05.2024 UBS Fund Management (Switzerland) AG 6.075 %
- 14.12.2024 BlackRock, Inc. < 3 %
- 14.12.2024 BlackRock, Inc. 3.008 %
- 17.12.2024 BlackRock, Inc. < 3 %

Alle Offenlegungen sind unter der entsprechenden Webseite der Offenlegungsstelle abrufbar: <https://www.ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/significant-shareholders.html#/>



**Aktionärsstruktur**

Die Struktur der per 31. Dezember 2024 im Aktienregister eingetragenen Aktionärinnen und Aktionäre präsentierte sich wie folgt:

Anzahl eingetragene Aktien	Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien	in %
1 bis 100	365	19'577	0.2
101 bis 1'000	603	224'729	2.4
1'001 bis 10'000	180	585'411	6.2
10'001 bis 100'000	49	1'329'989	14.0
über 100'000	8	5'406'117	56.8
<b>Total eingetragen</b>	<b>1'205</b>	<b>7'565'823</b>	<b>79.6</b>
Nicht eingetragen		1'934'177	20.4
<b>Total Aktien</b>		<b>9'500'000</b>	<b>100.0</b>

Region	Anzahl Aktionäre	Eingetragene Aktien	Stimmberechtigte Aktien	in %
Schweiz	1'145	7'437'785	7'146'890	99.8
Europa (ohne Schweiz)	52	94'679	14'829	0.2
Rest der Welt	8	33'359	50	0.0
<b>Total eingetragen bzw. stimmerechtigt</b>	<b>1'205</b>	<b>7'565'823</b>	<b>7'161'769</b>	<b>100.0</b>
Nicht eingetragen bzw. nicht stimmerechtigt		1'934'177	2'338'231	
<b>Total Aktien</b>		<b>9'500'000</b>	<b>9'500'000</b>	

**Kapitalstruktur**

Das Aktienkapital betrug per Ende 2024 CHF 19.0 Mio. und setzte sich aus 9'500'000 Namenaktien zu nominal CHF 2.00 zusammen, die voll dividendenberechtigt sind. Per 31. Dezember 2024 hielt die Intershop Holding AG 282'500 eigene Aktien.

Die Gesellschaft verfügt über ein Kapitalband zwischen CHF 15.2 Mio. (untere Grenze) und CHF 22.8 Mio. (obere Grenze). Der Verwaltungsrat ist im Rahmen des Kapitalbands ermächtigt, jederzeit bis zum 27. März 2029 oder bis zu einem früheren Dahinfallen dieses Kapitalbands das Aktienkapital der Gesellschaft einmal oder mehrmals und in beliebigen Beträgen zu erhöhen oder herabzusetzen. Weitere Details zum Kapitalband finden sich in Art. 5 der Statuten vom 27. März 2024.

Ein bedingtes Kapital existiert nicht.

**Kapitalveränderungen**

Im April 2024 gab es einen Aktiensplit der Namenaktien im Verhältnis 1 zu 5. Ansonsten haben in den letzten drei Geschäftsjahren 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 27. März 2024 wurden Ernst Schaufelberger und Christoph Nater als Mitglieder des Verwaltungsrats und Ernst Schaufelberger als Präsident des Verwaltungsrats wiedergewählt. Zudem wurde Gregor Bucher neu als Mitglied des Verwaltungsrats gewählt.

Zugleich erfolgte die Wahl 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.

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.

Die Zusammensetzung des Verwaltungsrats sowie Informationen zur Ausbildung, zur beruflichen Erfahrung und zu den Kompetenzen sind den Seiten 34 bis 36 zu entnehmen. Alle drei Verwaltungsräte sind unabhängig. Interessenbindungen wie Mandate ausserhalb der Intershop Gruppe sowie weitere bedeutende Tätigkeiten sind ebenfalls aufgeführt.

Der Verwaltungsrat hat sich während der laufenden Amtsperiode einer Selbstevaluation, angelehnt an die öffentlich zugängliche Vorlage des National Audit Office (UK), unterzogen und das Ergebnis im Gremium diskutiert. Dabei wurden unter anderem die Ziele und die Strategie, die Leistungsmessung, die Beziehung zu Stakeholdern, das Risikomanagement, die Revision und Unternehmensberichterstattung und die Arbeit im Gremium eingeschätzt.

Der Verwaltungsrat hielt im Berichtsjahr nebst der konstituierenden Sitzung insgesamt 15 Sitzungen ab. Zudem fanden drei halbtägige Strategie-Workshops statt. An allen Sitzungen hat der gesamte Verwaltungsrat vollständig und während der gesamten Sitzungsdauer teilgenommen.

Daneben wurden insgesamt vier Zirkularbeschlüsse durch den Gesamtverwaltungsrat gefasst.

In den insgesamt 15 Verwaltungsratssitzungen sind vier jährlich regelmässig abzuhaltende Sitzungen enthalten, an denen wiederkehrende Fixtraktanden behandelt wurden, die schwerpunktmässig Belange des Finanz- und Rechnungswesens inklusive Erstellung von Geschäftsberichten,

Budgetabnahmen und Liquiditätsplanungen zum Thema haben. Zu Beginn dieser vier Sitzungen fand jeweils ein Austausch im Kreise des Verwaltungsrats unter Hinzuziehung des CEO statt. Für drei der Sitzungen war ein halber Tag angesetzt; die vor der Generalversammlung terminierte Sitzung dauerte etwa zwei Stunden.

Die weiteren 11 Sitzungen wurden nach Bedarf einberufen, um insbesondere Transaktionsentscheidungen zu fällen oder Beschlüsse zu konkreten Einzelanträgen herbeizuführen und dauerten zwischen einer halben und zwei Stunden.

Mit Ausnahme des dem Austausch des Verwaltungsrats und CEO vorbehaltenen Sitzungsteils hat die Geschäftsleitung an allen Verwaltungsratssitzungen und Strategie-Workshops teilgenommen. Zu einzelnen Traktanden hat der Verwaltungsrat Kadermitarbeitende der Intershop Gruppe zum Informationsaustausch herangezogen.

Der Vergütungsausschuss hat dreimal unter vollständiger Teilnahme des Gremiums und teilweiser Hinzuziehung des CEO getagt.

Alle Entscheide des Verwaltungsrats werden gemeinsam von allen Mitgliedern getroffen, wobei Art. 22 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 Gesamtverwaltungsrat 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.

Intershop bezieht von mehreren Kanzleien Beratungsleistungen in Rechtsangelegenheiten, unter anderem auch von der MME Legal AG, bei der Christoph Nater Partner ist. Im Geschäftsjahr 2024 wurden von MME Legal AG Honorare von CHF 165'938.20 in Rechnung gestellt, wobei diese Dienstleistungen unabhängig von Christoph Nater erbracht wurden.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen gemäss Art. 26 der Statuten nicht mehr als zwei weitere Mandate in börsenkotierten Gesellschaften und darüber hinaus nicht mehr als zwölf Mandate in sonstigen Rechtseinheiten ausserhalb der Intershop Gruppe, 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 Art. 716a Abs. 1 OR;
- Festlegung und Modifikation der Strategie und Anlagepolitik der Gesellschaft;
- Investitionsentscheide in neue Geschäftsfelder;
- Strategische Beteiligungen und Partnerschaftvereinbarungen (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 vierteljährlich 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 37 und 38 ersichtlich.

Yannick Hartmann, als Leiter Immobilien, und Mireille Lehmann, als Leiterin Bau und Entwicklung, haben ihre Tätigkeiten wie geplant und bereits im Geschäftsbericht 2023 dargelegt per 1. Januar 2024 übernommen.

Der langjährige CFO Thomas Kaul hat seine Tätigkeit für die Intershop Gruppe per Generalversammlung 2024 beendet. Im Gegenzug wurde Florian Balschun, der seine Tätigkeit bereits am 1. Januar 2024 aufgenommen hatte, per 1. April 2024 zum neuen Chief Financial Officer und Mitglied der Geschäftsleitung bestellt.

Es bestehen keine Verträge mit Dritten betreffend Geschäftsführungsaufgaben.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung dürfen gemäss Art. 34 der Statuten keine Mandate in börsenkotierten Gesellschaften und nicht mehr als vier Mandate in sonstigen Rechtseinheiten ausserhalb der Intershop Gruppe, die zum Eintrag ins Handelsregister verpflichtet sind, wahrnehmen. Die Einhaltung dieser Verpflichtung ist von den Mitgliedern der Geschäftsleitung bestätigt worden.

### **Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen**

Informationen zu den Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen finden sich im Vergütungsbericht ab Seite 41.

### **Mitwirkungsrechte der Aktionärinnen und Aktionäre**

#### **Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung**

Jede Aktie, deren Eigentümerin oder Eigentümer oder Nutzniesserin oder Nutzniesser im Aktienbuch als Aktionärin oder Aktionär mit Stimmrecht eingetragen ist, hat eine Stimme. Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen. Die Vertretung an der Generalversammlung ist gemäss Art. 15 der Statuten mit schriftlicher Vollmacht möglich. Die Stimmrechtsvertretung durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter, die auch mittels elektronischer Weisungserteilung möglich ist, ist in Art. 16 der Statuten geregelt.

#### **Statutarische Quoren**

Es gibt keine vom Gesetz abweichende Regelung.

#### **Einberufung der Generalversammlung**

Es gibt keine vom Gesetz abweichende Regelung.

#### **Traktandierung**

Es gibt keine vom Gesetz abweichende Regelung.

#### **Eintragung im Aktienbuch**

Der Verwaltungsrat kann gemäss Art. 8 der Statuten die Genehmigung der Eintragung als stimmberechtigte Aktionärin oder stimmberechtigter Aktionär oder stimmberechtigte Nutzniesserin oder stimmberechtigter Nutzniesser in folgenden Fällen verweigern:

- a) bei ausländischen Erwerberinnen und Erwerbern, wenn die Eintragung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionärinnen und Aktionäre zu erbringen;
- b) wenn die Erwerberin oder der Erwerber trotz Verlangens der Gesellschaft nicht ausdrücklich erklärt, dass sie oder 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. 15 der Statuten vom Verwaltungsrat festgelegt. Dieser Stichtag wird den Aktionärinnen und Aktionären spätestens mit der Einladung zur Generalversammlung bekannt gegeben.

### **Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen**

#### **Angebotspflicht**

Es besteht gemäss Art. 6 der Statuten keine Pflicht für Aktionärinnen und Aktionäre, bei Erreichung des Schwellenwerts von 33 $\frac{1}{3}$  % der Stimmrechte ein Übernahmeangebot gemäss Finanzmarktinfrastukturgesetz (FinfraG) zu unterbreiten (opting out).

**Kontrollwechselklauseln**

Es bestehen weder Abgangsentschädigungen noch Verträge mit ungewöhnlich langer Laufzeit im Sinne von Art. 7.2 Richtlinie Corporate Governance der SIX Swiss Exchange (RLCG), die Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung vor unerwünschten Übernahmen schützen sollen. Im Rahmen der Vergütung vom Verwaltungsrat oder 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 Rechtsvorgängerin 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 das Geschäftsjahr 2024 wurden durch die Revisionsstelle Revisionshonorare im Umfang von CHF 188'500 sowie für zusätzliche Prüfungsdienstleistungen, im Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeitsbericht und Green Bond Bericht, von CHF 25'300 in Rechnung gestellt. Weitere Beratungsdienstleistungen wurden von der Revisionsstelle keine erbracht.

**Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision**

Im Zusammenhang mit der Prüfungsplanung 2024 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 mit Anwesenheit des Präsidenten 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://intershop.ch/news>)

einsehbar. Interessentinnen und Interessenten können sich für die elektronische Zustellung von Ad-hoc-Publikationen, Medienmitteilungen und Geschäftsberichten registrieren unter <https://intershop.ch/unternehmen/kontakt/kontakt-/-adressen>. Weitere Informationen über die Gesellschaft und Immobilien sind unter <https://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](mailto: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** Keiner der Verwaltungsräte hatte in den drei dem Geschäftsjahr vorangegangenen Jahren sowie im Geschäftsjahr 2024 eine operative Funktion in der Intershop Gruppe oder stand mit der Gruppe in einer wesentlichen geschäftlichen Beziehung.

**Ernst Schaufelberger, 1954, Schweizer, Au (Wädenswil)**

Ausbildung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Notariatslehre und Vorlesungsbesuch an der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Zürich</li> <li>– Inhaber des Wahlfähigkeitszeugnisses als Notar</li> </ul>
Beruflicher Hintergrund	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Notariat Zürich-Unterstrass, Notar-Stellvertreter, 1981–1984</li> <li>– Treuhandgesellschaft, Mandatsleitung in Erb-, Sachen-Gesellschafts- und Steuerrecht, 1985–1990</li> <li>– Intrag AG, diverse Funktionen innerhalb des Bereichs Immobilienfonds, 1990–1999</li> <li>– Swiss Life Real Estate Partners AG, CEO, Kreation und Aufbau verschiedener fokussierter Immobiliengefässe und zugehöriger Managementorganisation, 2000–2003</li> <li>– 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</li> </ul>
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Präsident des Verwaltungsrats, Töpferdörfli AG, Zürich</li> </ul>
Verwaltungsrat Intershop	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nicht-exekutives Mitglied seit 2018</li> <li>– Präsident seit 2022</li> <li>– Gewählt bis zur Generalversammlung 2025</li> </ul>
Kompetenzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erfahrung im Schweizer Immobilienmarkt</li> <li>– Immobilienentwicklung</li> <li>– Immobilien Asset Management</li> <li>– Nachhaltigkeit</li> <li>– Risikomanagement</li> <li>– Merger &amp; Acquisitions</li> </ul>

**Dr. Christoph Nater, 1980, Schweizer, Zollikon**

Ausbildung	<ul style="list-style-type: none"><li>– Jurastudium (lic. iur.), Universität Zürich</li><li>– Inhaber des Anwaltpatents des Kantons Zürich</li><li>– Dissertation zum Thema «Die Willensbildung in der GmbH», Universität Basel</li><li>– Master of Law (LL.M.), Georgetown University Law Center, Washington, D.C., USA</li></ul>
Beruflicher Hintergrund	<ul style="list-style-type: none"><li>– Bezirksgericht Meilen, Auditor, 2005–2006</li><li>– Niederer Kraft &amp; Frey, Rechtsanwälte, Zürich, 2009–2011</li></ul>
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"><li>– Rechtsanwalt bei MME Legal AG, Zürich, seit 2012 (Partner seit 2016)</li><li>– Mitglied des Verwaltungsrats, Balanx AG, Zürich</li><li>– Mitglied des Verwaltungsrats, Athlema AG, Cham</li><li>– Mitglied des Stiftungsrats der Stiftung Diakoniewerk Neumünster - Schweizerische Pflegerinnenschule, Zollikon</li><li>– Mitglied des Stiftungsrats der Stiftung Davos Festival, Davos</li><li>– Mitglied des Stiftungsrats der Stiftung Right to Play, Zürich</li></ul>
Verwaltungsrat Intershop	<ul style="list-style-type: none"><li>– Nicht-exekutives Mitglied seit 2022</li><li>– Gewählt bis zur Generalversammlung 2025</li></ul>
Kompetenzen	<ul style="list-style-type: none"><li>– Bau- und Immobilienrecht</li><li>– Unternehmensführung</li><li>– Kommunikation</li></ul>

**Dr. Gregor Bucher, 1959, Schweizer, Herrliberg**

Ausbildung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Jurastudium (lic. iur.), Universität Zürich</li> <li>– Inhaber des Anwaltpatents des Kantons Zürich</li> <li>– Dissertation: «Datenschutz bei Videotex», Universität Zürich</li> <li>– English Proficiency Diplom, Universität Cambridge</li> <li>– Masterlehrgang im Europ. Wirtschaftsrecht, HSG St. Gallen</li> <li>– Managementprogramm, HSG St. Gallen</li> <li>– INSEAD Advanced Management Program, Fontainebleau Paris</li> </ul>
Beruflicher Hintergrund	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bezirksgericht Uster, Auditor und Sekretär, 1985–1988</li> <li>– Dr. Urs Kammermann, Anwaltskanzlei, Zürich, Wirtschaftsanwalt und Steuerberater, 1988–1989</li> <li>– Price Waterhouse, RA und Steuerberater, 1989–1994</li> <li>– CREDIS, Direktor, Rechtskonsulent und Leiter Produktentwicklung Fondsgeschäft, 1994–1997</li> <li>– CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT, Schweiz, 1997–2013 <ul style="list-style-type: none"> <li>– Direktor, Steuer- und Rechtsabteilung, 1997–2000</li> <li>– Direktor, Corporate Strategy Asset Management und Produkt-Strukturierungen, 2000–2003</li> <li>– GL Real Estate Asset Management; Direktor, Produktentwicklung sowie Steuer- und Rechtsberatung für Immobilien; GL-Mitglied und VR der Fondsleitung sowie VR sämtlicher int. Tochtergesellschaften der Fondsleitung, 2004–2012</li> </ul> </li> <li>– Swiss Prime Site AG, 2013–2018 <ul style="list-style-type: none"> <li>– CEO Swiss Prime Anlagestiftung (ab 2015) und Direktor für Produktentwicklung, Vertreter gegenüber Regulatoren und Verbänden, 2013–2018</li> <li>– CEO Stv., General Counsel und Head Product Development Swiss Prime Site Solutions AG, 2017–2018</li> </ul> </li> <li>– SFP Anlagestiftung, CEO sowie Senior Manager Corporate Finance and Structuring für Swiss Finance &amp; Property AG, 2018–2024</li> </ul>
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mitglied des Verwaltungsrats der AAndromeda AG, Herrliberg</li> <li>– Mitglied des Verwaltungsrats der Avobis Invest AG, Zürich</li> <li>– Mitglied des Stiftungsrats der Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien, Bern<sup>1</sup></li> <li>– Mitglied des Beirats der TME Associates, Zürich</li> <li>– Mitglied Baukommission Herrliberg</li> <li>– Beratermandat für SFP Group, Zürich, Vertretung in immobiliennahen Verbänden</li> </ul>
Verwaltungsrat Intershop	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nicht-exekutives Mitglied seit 2024</li> <li>– Gewählt bis zur Generalversammlung 2025</li> </ul>
Kompetenzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erfahrung im Schweizer Immobilienmarkt</li> <li>– Immobilien Investment Management</li> <li>– Nachhaltigkeit</li> <li>– Kapitalmarkt- und Börsenrecht</li> <li>– Technologie und Digitalisierung</li> </ul>

<sup>1</sup> ab Januar 2025

**Mitglieder der Geschäftsleitung****Simon Haus, 1978, Schweizer, Uetikon am See**

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

**Florian Balschun, 1986, Schweizer, Zürich**

Ausbildung	<ul style="list-style-type: none"><li>– Master of Arts HSG in Rechnungswesen und Finanzen</li><li>– Bachelor of Science FHO in Business Administration</li><li>– Certificate of Advanced Studies UZH in Blockchain</li></ul>
Beruflicher Hintergrund	<ul style="list-style-type: none"><li>– Zürcher Kantonalbank, Zürich, 2011–2022<ul style="list-style-type: none"><li>– Kundenberater Kapitalmarkt/Equity Capital Markets, 2011–2015</li><li>– Leiter Transaction Management, 2016–2018</li><li>– Leiter Kapitalmarktberatung, 2018–2022</li></ul></li><li>– Group CFO, Swiss Ventures Group AG, Zürich, 2022–2023</li></ul>
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"><li>– Chief Financial Officer, seit April 2024</li><li>– Keine Tätigkeiten oder Interessenbindungen ausserhalb der Intershop Gruppe</li></ul>

**Yannick Hartmann, 1987, Schweizer, Ottenbach**

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

**Mireille Lehmann, 1983, Schweizerin, Dällikon**

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

**Ausgeschiedene Mitglieder  
der Geschäftsleitung****Thomas Kaul, 1970, Schweizer, Uster<sup>1</sup>**

Ausbildung	– lic. oec., Betriebswirt
Beruflicher Hintergrund	– Corporate Finance Advisor, UBS AG, Zürich, 1996–2000 – Stv. Chief Financial Officer, 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 – Chief Financial Officer, Intershop Management AG, Zürich, 2012 bis März 2024

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

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  
 Markus Lisibach, Mitglied der Direktion, Projektleiter Bau und Entwicklung  
 Alberto Acampora, Mitglied des Kaders, Projektleiter Bau und Entwicklung<sup>2</sup>  
 Carole Fäh, Mitglied des Kaders, Treasury/Controlling  
 Charothorn Ralph Kiatprasert, Mitglied des Kaders, Asset Management<sup>3</sup>  
 Roman Josef Loser, Mitglied des Kaders, Projektleiter Bau und Entwicklung  
 Jasmin Nold-Eugen, Mitglied des Kaders, Bewirtschaftung  
 Saied Rahmani, Mitglied des Kaders, Projektleiter Bau und Entwicklung  
 Bianca Schwarz, 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<sup>4</sup>

**WTCL Services SA**

Thibault Goinère, Geschäftsführer

<sup>1</sup> bis März 2024

<sup>2</sup> bis Januar 2025

<sup>3</sup> bis Februar 2025

<sup>4</sup> bis Juni 2025



- 42 Verantwortlichkeit und Befugnisse in Vergütungsangelegenheiten und Festsetzungsverfahren
- 43 Vergütung Verwaltungsrat
- 44 Vergütung Geschäftsleitung
- 49 Aktienbeteiligung, Darlehen und Kredite, Nicht marktübliche Vergütungen, Beteiligungsrechte und Optionen
- 50 Tätigkeiten von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung
- 51 Vertretung der Geschlechter in Verwaltungsrat und Geschäftsleitung
- 52 Bericht der Revisionsstelle



### Verantwortlichkeiten und Befugnisse in Vergütungsangelegenheiten und Festsetzungsverfahren

Der vorliegende Vergütungsbericht legt in Übereinstimmung mit den gesetzlichen und regulatorischen Bestimmungen (Obligationenrecht und Kotierungsreglement von SIX Exchange Regulation) 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 den langfristigen Erfolg der Gesellschaft ausgerichtete Vergütungspolitik, die im Jahr 2024 neu modelliert wurde und ab dem Geschäftsjahr 2025 angewendet wird. Das bisher geltende Vergütungsmodell für die Geschäftsleitung wurde ausser Kraft gesetzt und für das Berichtsjahr nicht mehr angewendet. Sowohl mit den ausgeschiedenen als auch mit den amtierenden Geschäftsleitungsmitgliedern wurden für das Berichtsjahr 2024 einzelvertragliche Vereinbarungen getroffen.

Die Aktionärinnen und Aktionäre genehmigen in verbindlicher Abstimmung während der ordentlichen Generalversammlung prospektiv die Maximalvergütungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung. Zudem legt der Verwaltungsrat der Generalversammlung den Vergütungsbericht zur Konsultativabstimmung vor. Die Kombination aus prospektiver Abstimmung über die Maximalbeträge der Vergütungen und die vergangenheitsbezogene Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht stärkt das Mitspracherecht der Aktionärinnen und Aktionäre.

#### Genehmigungsprozesse in Vergütungsangelegenheiten

	CEO	VGA	VR	GV
Maximaler Gesamtbetrag der Vergütung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung		Vorschlag	Prüfung	Genehmigung
Vergütungsmodell für den Verwaltungsrat		Festlegung Vorschlag	Genehmigung/ Inkraftsetzung	
Individuelle Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder		Vorschlag	Genehmigung	
Bonusplan (variable Vergütung und Aktienbeteiligung) für die Geschäftsleitung		Festlegung Vorschlag	Genehmigung/ Inkraftsetzung	
Festlegen und Beurteilen der Leistungsziele des CEO		Vorschlag	Genehmigung	
Festlegen und Beurteilen der Leistungsziele der Geschäftsleitungsmitglieder (ohne CEO)	Vorschlag	Prüfung	Genehmigung	
Individuelle Vergütung des CEO		Vorschlag	Genehmigung	
Individuelle Vergütung der Geschäftsleitungsmitglieder (ohne CEO)	Vorschlag	Prüfung	Genehmigung	

Der Vergütungsausschuss überprüft die Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung mindestens einmal jährlich. Auf den Beizug externer Berater wird verzichtet.

## Vergütung Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus der statutarisch geforderten Mindestanzahl von drei Mitgliedern. Die Mitglieder des Verwaltungsrates haben gemäss Statuten Anspruch auf eine ihrer Tätigkeit angemessenen Vergütung. Mit Ausnahme des Vergütungsausschusses, in den alle Verwaltungsräte durch die Generalversammlung gewählt wurden, bestehen keine Ausschüsse.

### **Neues Vergütungsmodell für den Verwaltungsrat**

In einem neu ab dem 1. Januar 2025 etablierten Vergütungsmodell für den Verwaltungsrat werden der in den Statuten festgelegte Vergütungsanspruch und die Modalitäten fest definiert.

#### **Grundlagen**

Die Verwaltungsratsmitglieder erhalten eine fixe Vergütung («Honorar») pro Geschäftsjahr. Eine zusätzliche variable Vergütung ist nicht vorgesehen. Das Honorar entschädigt auch die Mitwirkung im Vergütungsausschuss. Allenfalls notwendige ausserordentliche Leistungen können separat vergütet werden. Auslagen (Spesen), die im Zusammenhang mit der Ausübung des Verwaltungsratsmandats entstehen, sind nicht Bestandteil des Honorars.

#### **Modalitäten**

70 % des Honorars werden in bar und 30 % in Form von Aktien gewährt. Das in Aktien ausgerichtete Honorar wird anhand des Kurswerts am Zuteilungsdatum (Börsenschlusskurs) ermittelt. Die Auszahlung beziehungsweise die Zuteilung der Aktien erfolgt bis spätestens Ende April des darauffolgenden Geschäftsjahres. Bei einem unterjährigem Eintritt, Rücktritt, der Wahl oder Abwahl wird das Honorar pro rata temporis gekürzt.

Die zugeteilten Aktien unterliegen einer fünfjährigen Sperrfrist ab dem Zeitpunkt der Zuteilung, während derer jedwede Verfügung über die Aktien untersagt ist. Das Verwaltungsratsmitglied hat ab Zuteilung ein Stimmrecht, ein Anrecht auf Dividende und kann über allfällige Bezugsrechte bei Kapitalerhöhungen frei verfügen. Abwahl oder Rücktritt des Verwaltungsratsmitglieds während der Sperrfrist begründen keine Rückgabepflicht des Verwaltungsratsmitglieds. Die Sperrfrist läuft jedoch trotz Beendigung des Verwaltungsratsmandats ordentlich weiter (ausser im Falle einer Auflösung durch Tod oder Invalidität oder wenn das Verwaltungsratsmitglied aufgrund Fusion, Absorption oder Change of Corporate Control der Gesellschaft sein Mandat verliert).

#### **Rückbehaltsklausel**

Intershop ist berechtigt, die dem Verwaltungsratsmitglied zugeteilten Aktien während der Sperrfrist als Haftungssubstrat für allfällige Ansprüche gegen das Verwaltungsratsmitglied zu verwenden.

#### **Jahreshonorar 2024**

Für die Amtsdauer von der Generalversammlung 2024 bis zur Generalversammlung 2025 steht dem Verwaltungsrat ein von der Generalversammlung 2024 bewilligter Gesamtbetrag von CHF 0.4 Mio. als Maximalvergütung zur Verfügung. Das Honorar entschädigt auch die Mitwirkung im Vergütungsausschuss.

Auf Vorschlag des Vergütungsausschusses hat der Verwaltungsrat beschlossen, dem Präsidenten aufgrund der grösseren zeitlichen Beanspruchung ein Honorar von CHF 150'000 und den ordentlichen Verwaltungsräten ein Honorar von je CHF 75'000 zu gewähren und die Auszahlung zu 70 % in bar und zu 30 % in Aktien vorzunehmen.

Für das Berichtsjahr erhält der Verwaltungsrat die folgenden Vergütungen ausbezahlt:

In CHF 1'000	Honorar in bar	Honorar in Form von Aktien	Sonstige Vergütun- gen <sup>1)</sup>	<b>Total 2024</b>	Total 2023
Ernst Schaufelberger, Präsident	105.0	45.0	7.7	<b>157.7</b>	157
Christoph Nater, Mitglied	52.5	22.5	5.1	<b>80.1</b>	80
Gregor Bucher, Mitglied	52.5	22.5	3.3	<b>78.3</b>	n.v.
Kurt Ritz (bis zur Generalversammlung 2024)	n.v.	n.v.	n.v.	<b>n.v.</b>	80
<b>Total Verwaltungsrat<sup>2)</sup></b>	<b>210.0</b>	<b>90.0</b>	<b>16.1</b>	<b>316.1</b>	<b>317</b>

<sup>1)</sup> Arbeitgeberbeitrag an Sozial- und Personalversicherungen (AHV, ALV usw.)

<sup>2)</sup> Von der Generalversammlung genehmigt wurden maximal CHF 0.4 Mio. (Vorjahr CHF 0.4 Mio.)

## Vergütung Geschäftsleitung

Gemäss Statuten haben die Mitglieder der Geschäftsleitung für ihre Tätigkeit Anspruch auf Vergütung sowie auf Anschluss an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge.

Die Vergütung an die Geschäftsleitungsmitglieder setzt sich zusammen aus einem fixen und einem variablen Teil. Die fixe Vergütung umfasst das Grundgehalt (Basissalär). Der variable Teil richtet sich nach Erreichung bestimmter Leistungsziele. Diese werden vom Verwaltungsrat definiert.

Für das Berichtsjahr wurde die Geschäftsleitungsvergütung auf Vorschlag des Vergütungsausschusses vom Verwaltungsrat unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der von der Generalversammlung prospektiv bewilligten maximalen Gesamtentschädigung in Höhe von CHF 3.7 Mio. bestimmt.

### Amtierende Geschäftsleitung

Die Mitglieder der amtierenden Geschäftsleitung beziehen im Geschäftsjahr 2024 ein Basissalär sowie als Übergangslösung bis zur Anwendung des neuen Bonusmodells eine individuelle, auf eine vertraglich maximale Höhe fixierte leistungsabhängige Vergütung. Eine vom Unternehmenserfolg abhängige Vergütungskomponente ist für das laufende Berichtsjahr nicht vorgesehen. Die Auszahlung aller Vergütungsbestandteile erfolgt in bar. Ein Bezug von Aktien ist nicht möglich.

Die Gewährung der leistungsabhängigen Entschädigung hängt vom Erreichen der individuell für jedes Geschäftsleitungsmitglied vereinbarten Ziele im Berichtsjahr ab. Die Bewertung der Zielerreichung erfolgte nach objektiven Kriterien durch den Vergütungsausschuss. Die Auszahlung erfolgt im Frühjahr 2025. Zur qualitativen Beurteilung der Zielerreichung jedes Geschäftsleitungsmitglieds hat der CEO einen Vorschlag unterbreitet. Der Vergütungsausschuss hat diesen Vorschlag beraten, seine eigene Beurteilung abgegeben und die jeweilige leistungsabhängige Vergütung daran bemessen. Hierfür beantragte der CEO für die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung die leistungsabhängige 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.

### Ausgeschiedene Geschäftsleitung

Die Honorierung des im Geschäftsjahr 2024 aufgrund Kündigung ausgeschiedenen Geschäftsleitungsmitglieds wurde in einer individuellen Austrittsvereinbarung geregelt. Thomas Kaul erhielt bis zum Austrittsdatum ein Basissalär in bar. Zudem steht ihm ein variabler Vergütungsbestandteil in Form einer von der Eigenkapitalrendite (ROE) 2024 abhängigen sowie einer leistungsabhängigen Vergütung pro rata temporis bis zum Freistellungs- beziehungsweise Austrittsdatum zu. Der variable Vergütungsbestandteil ist in bar im Frühjahr 2025 auszubezahlen.

Die per Ende 2023 abberufenen und ab 1. Januar 2024 von der Tätigkeit freigestellten Geschäftsleitungsmitglieder erhielten im Berichtsjahr bis zum Ende ihres Arbeitsvertrags (Austrittsdatum) ein fixes Monatsalär. Zudem steht ihnen eine variable, von der Eigenkapitalrendite (ROE) 2024 abhängige, Vergütung pro rata temporis bis zum Austrittsdatum zu. Der variable Vergütungsbestandteil ist in bar im Frühjahr 2025 auszubezahlen.

Ein Bezug von Aktien ist in allen Fällen nicht möglich.

Für das Berichtsjahr wurden der Geschäftsleitung die folgenden Vergütungen ausbezahlt:

In CHF 1'000	Basissalär	Leistungs- abhängige Vergütung	Sonstige Vergütun- gen <sup>1)</sup>	<b>Total 2024</b>	Total 2023
Simon Haus, CEO	360	200	111	<b>671</b>	n.v.
<b>Total amtierende Geschäftsleitung</b>	<b>960</b>	<b>380</b>	<b>254</b>	<b>1'594</b>	<b>n.v.</b>
Cyryll Schneuwly, ehemaliger CEO	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	<b>1'107</b>
<b>Total ausgeschiedene Geschäftsleitung</b>	<b>296</b>	<b>168</b>	<b>101</b>	<b>565</b>	<b>n.v.</b>
<b>Total Geschäftsleitung<sup>2)</sup></b>	<b>1'256</b>	<b>548</b>	<b>355</b>	<b>2'159</b>	<b>3'265</b>

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

<sup>2)</sup> Von der Generalversammlung genehmigt wurden maximal CHF 3.7 Mio. (Vorjahr CHF 3.7 Mio.)

### Auslagenersatz

Die vom Steueramt bewilligten Pauschalspesen sind in der ausgewiesenen Vergütung nicht enthalten, da diese einen Auslagenersatz darstellen. Sie betragen im Berichtsjahr annualisiert zwischen CHF 14'400 und CHF 21'600 je aktives Mitglied der Geschäftsleitung.

### Laufzeit der Arbeitsverträge und Abgangsentschädigungen

Die Arbeitsverträge mit den Mitgliedern der Geschäftsleitung sind unbefristet und mit einer sechsmonatigen Frist auf ein Monatsende kündbar. Es wurden keine Abgangsentschädigungen vereinbart.

### Lohnverhältnis

Das Lohnverhältnis in der Gruppe betrug im Berichtsjahr 5.1 zu 1 und ist im Vergleich zum Vorjahr mit 8.2 zu 1 erneut 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. Die Löhne der Teilzeitmitarbeitenden werden auf 100 % hochgerechnet.

## Neuer Bonusplan (Variable Vergütung und Aktienbeteiligung) für die Mitglieder der Geschäftsleitung der Intershop Gruppe

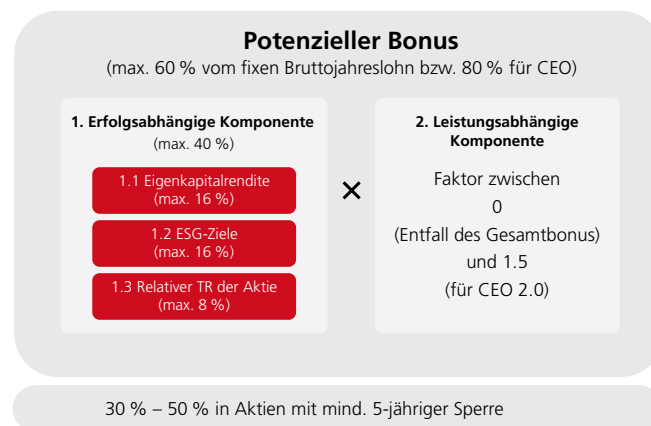
### Grundlagen

Ab 1. Januar 2025 tritt ein neuer Bonusplan für die Geschäftsleitung in Kraft. Teilnehmende sind alle Mitglieder der Geschäftsleitung, soweit ein individueller Arbeitsvertrag oder der Verwaltungsrat nicht etwas anderes bestimmen. Allen Teilnehmenden kann ein Bonus von maximal 60 % zugesprochen werden, wobei der Bonus für den CEO auf maximal 80 % ansteigen kann.

Voraussetzung in allen Fällen ist die Erreichung der gesetzten Ziele.

Der allfällige Bonus berechnet sich durch die Multiplikation der erfolgsabhängigen Komponente mit dem sich aus der leistungsabhängigen Komponente ergebenden Faktor. Die einzelnen Komponenten werden wie folgt ermittelt:

Übersicht neues Bonusmodell mit Malus:

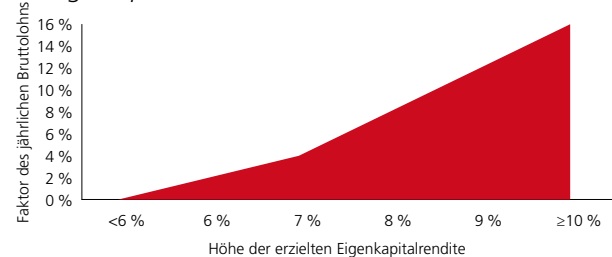


### 1. Erfolgsabhängige Komponente

Die Berechnung erfolgt basierend auf drei Key Performance Indicators («KPI»), nämlich der Eigenkapitalrendite, der Erreichung der ESG-Ziele sowie der Wettbewerbsfähigkeit (relativer TR der Aktie).

In welchem Umfang ein KPI erfüllt wurde, entscheidet der Verwaltungsrat und legt für jeden der KPIs einen Faktor fest. Diese Faktoren werden anschliessend addiert und ergeben zusammen die erfolgsabhängige Komponente, die maximal 40 % des Bruttolohns der Teilnehmenden betragen kann.

#### 1.1 Eigenkapitalrendite



### 1.2 ESG-Ziele

Erreichung der ESG-Ziele für das spezifische Kalenderjahr	Faktor des jährlichen Bruttolohns
100 %	16 %
90 %	8 %
unter 90 %	0

Die für das Bonusmodell massgeblichen ESG-Ziele sind in folgende Fokusthemen und Gewichtungen unterteilt:

- CO<sub>2</sub>-Absenkziel (50 % Gewicht)
- Förderung einer langfristigen Zufriedenheit der Mitarbeitenden (25 % Gewicht)
- Glaubwürdigkeit des Managementsystems (25 % Gewicht)

### 1.3 Relativer Total Return (TR) der Aktie

Massgebend für die Festlegung dieses Faktors ist die Gesamtperformance der Intershop-Aktie (ISN) im Vergleich zum SXI Real Estate All Shares Total Return (RESAL)

Relative Gesamtperformance ISN	Faktor des jährlichen Bruttolohns
> 40 % über RESAL	8 %
mind. 33 % bis max. 40 % über RESAL	4 %
unter 33 % über RESAL	0

## 2. Leistungsabhängige Komponente

Die Bestimmung erfolgt durch den Verwaltungsrat unter Würdigung und Beurteilung der Erreichung der vorgängig definierten Ziele und liegt zwischen 0 (Ziele nicht erreicht) und 1.5 (Ziele weit übertroffen). Für den CEO ist eine Spanne zwischen 0 (Ziele nicht erreicht) und 2 (Ziele weit übertroffen) festgelegt. Liegt die leistungsabhängige Komponente bei 1 wurden die Ziele erfüllt.

Die Beurteilung des Verwaltungsrats erfolgt nach den folgenden relevanten Kriterien:

- Führungsqualität (unter anderem Vorbildfunktion und Teamfähigkeit der Teilnehmerin oder des Teilnehmers)
- Persönlicher Einsatz für die Intershop Gruppe
- Beitrag zum Geschäftserfolg der Intershop Gruppe
- Erreichen einer hohen Mitarbeiterzufriedenheit (unter anderem geringe Fluktuation und die Personalförderung)

Der Verwaltungsrat kann darüber hinaus für jedes Kalenderjahr weitere Bereichs-, Projekt- und persönliche Ziele festlegen.

Mit der festgelegten Berechnungsmethode durch Multiplikation des Faktors der erfolgsabhängigen Komponente mit demjenigen der leistungsabhängigen Komponente ist der Bezug eines Bonus für Teilnehmende, deren individuelle Leistung mit ungenügend (Faktor 0) bewertet wird, ausgeschlossen.

**Modalitäten der Bonusgewährung**

Um einen Bonus zu erhalten, müssen sich die Teilnehmenden zum Zeitpunkt der Auszahlung beziehungsweise der Aktienzuteilung grundsätzlich in einem ungekündigten Arbeitsverhältnis befinden.

70 % des Bonus werden in bar und 30 % in Form von Aktien gewährt. Dem CEO werden 60 % des Bonus in bar und 40 % in Form von Aktien gewährt. Die Teilnehmenden können den Bezug von Aktien auf 40 % respektive 50 % (CEO) erhöhen. Der in Aktien ausgerichtete Bonus wird anhand des Kurswerts am Zuteilungsdatum (Börsenschlusskurs) ermittelt. Die Auszahlung beziehungsweise die Zuteilung der Aktien erfolgt bis spätestens Ende April des darauffolgenden Geschäftsjahres.

Die zugeteilten Aktien unterliegen einer fünfjährigen Sperrfrist ab dem Zeitpunkt der Zuteilung, während derer jedwede Verfügung über die Aktien untersagt ist. Die Teilnehmenden haben von Anfang an ein Stimmrecht, ein Anrecht auf Dividende und können über allfällige Bezugsrechte bei Kapitalerhöhungen frei verfügen. Die Beendigung des Arbeitsverhältnisses begründet keine Rückgabepflicht der Teilnehmerin oder des Teilnehmers während der Sperrfrist. Die Sperrfrist läuft jedoch trotz Beendigung des Arbeitsverhältnisses ordentlich weiter (ausser im Falle einer Auflösung durch Pensionierung, Tod oder Invalidität oder wenn die Teilnehmerin oder der Teilnehmer aufgrund Fusion, Absorption oder Change of Corporate Control der Gesellschaft gekündigt wird).

**Rückbehaltsklausel**

Nach Ablauf der fünfjährigen Sperrfrist ist Intershop berechtigt, die den Teilnehmenden zugeordneten Aktien bis zur Höhe des Werts, der einem Bruttojahressalär (CEO: zwei Bruttojahressaläre) entspricht, weiter zu sperren und gesperrte Aktien generell als Haftungssubstrat für allfällige Ansprüche gegen die Teilnehmenden zu verwenden.

**Aktienbeteiligung**

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

(Anzahl Aktien, Vorjahr angepasst an Aktiensplit)	<b>31.12.2024</b>	31.12.2023
Ernst Schaufelberger, Präsident	2'250	2'250
Christoph Nater, Mitglied	200	200
Gregor Bucher, Mitglied	0	n. v.
Kurt Ritz, ehemaliges Mitglied	n. v.	1'000
Simon Haus, CEO	412	0
Florian Balschun, CFO	0	n. v.
Yannick Hartmann, Leiter Immobilien	25	n. v.
Mireille Lehmann, Leiterin Bau und Entwicklung	0	n. v.
Christian Baldinger, ehemaliges Mitglied	n. v.	13'670
Thomas Kaul, ehemaliges Mitglied	n. v.	15'500
Andreas Wirz, ehemaliges Mitglied	n. v.	20'020
<b>Total</b>	<b>2'887</b>	52'640

**Darlehen und Kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung**

Gegenüber den Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung oder ihnen nahestehenden Personen bestehen keinerlei Forderungen aus Darlehen oder Krediten oder Verpflichtungen aus Bürgschaften oder Sicherheitsleistungen zugunsten dieser Personen.

**Nicht marktübliche Vergütungen**

Es wurden im Geschäftsjahr 2024 weder nicht marktübliche Vergütungen an Personen ausgerichtet, die den 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.

**Beteiligungsrechte und Optionen auf solche Rechte**

Weder den Mitgliedern des Verwaltungsrats noch der Geschäftsleitung noch Personen, die den gegenwärtigen Mitgliedern nahestehen, wurden Beteiligungsrechte oder Optionen auf solche Rechte gewährt.



### Tätigkeiten von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

#### **Ernst Schaufelberger**

Präsident des  
Verwaltungsrats

– Präsident des Verwaltungsrats, Töpferdörfli AG, Zürich

#### **Christoph Nater**

Verwaltungsrat

– 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

#### **Gregor Bucher**

Verwaltungsrat  
seit März 2024

– Mitglied des Verwaltungsrats der AAndromeda AG, Herrliberg,  
– Mitglied des Verwaltungsrats der Avobis Invest AG, Zürich  
– Mitglied des Stiftungsrats der Utilita Anlagestiftung für  
gemeinnützige Immobilien, Bern<sup>1</sup>  
– Mitglied des Beirats der TME Associates, Zürich  
– Beratermandat für SFP Group, Zürich, Vertretung in immobilien-  
nahen Verbänden  
– Mitglied der Baukommission Herrliberg

#### **Kurt Ritz**

Verwaltungsrat  
bis März 2024

– 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

– Mitglied des Stiftungsrats, Serata Stiftung für das Alter, Thalwil

#### **Florian Balschun**

CFO  
seit April 2024

– Keine Tätigkeiten oder Interessenbindungen ausserhalb  
der Intershop Gruppe

#### **Yannick Hartmann**

Leiter Immobilien

– Keine Tätigkeiten oder Interessenbindungen ausserhalb  
der Intershop Gruppe

#### **Mireille Lehmann**

Leiterin Bau und Entwicklung

– Keine Tätigkeiten oder Interessenbindungen ausserhalb  
der Intershop Gruppe

#### **Thomas Kaul**

CFO  
bis März 2024

– Keine Tätigkeiten oder Interessenbindungen ausserhalb  
der Intershop Gruppe

<sup>1</sup> ab Januar 2025

**Vertretung der Geschlechter in  
Verwaltungsrat und Geschäfts-  
leitung**

Im Verwaltungsrat wird die Vorgabe von mindestens 30 % weiblichen Mitgliedern nicht erfüllt, da die Generalversammlung 2024 ein rein männliches Gremium gewählt hat. Wie im Lagebericht bereits ausgeführt, wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2025 die Zuwahl eines weiblichen Mitglieds in den Verwaltungsrat vorschlagen. Bei Wahlannahme wird die Vorgabe ab dann erfüllt werden.

In der Geschäftsleitung wird die Vorgabe von mindestens 20 % weiblichen Geschäftsleitungsmitgliedern erfüllt.



## Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Intershop Holding AG, Zürich

### Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Intershop Holding AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2024 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den Abschnitten «Vergütung Verwaltungsrat», «Vergütung Geschäftsleitung», «Aktienbeteiligung», «Darlehen und Kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung», «Nicht marktübliche Vergütungen», «Beteiligungsrechte und Optionen auf solche Rechte», «Tätigkeiten von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung» des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im Vergütungsbericht (Seiten 42 bis 51) 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 mit «geprüft» gekennzeichneten Tabellen 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 Verwaltungsrats 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 von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

PricewaterhouseCoopers AG, Bahnhofplatz 8, 8400 Winterthur  
Telefon: +41 58 792 71 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben 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

Marco Amrein  
Zugelassener Revisionsexperte

Winterthur, 26. Februar 2025





Der Verwaltungsrat hat die Strategie und Anlagepolitik am 26. Februar 2025 überarbeitet. Nachstehend findet sich die gültige Version.

### Strategie und Anlagepolitik

Intershop kauft, entwickelt, bewirtschaftet und verkauft Immobilien in der Schweiz.

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 Transformation, Entwicklung oder aktives Asset Management 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 Renditeerzielung 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 ab einem Wert von fünf Millionen Schweizer Franken. Die Anlagen werden auf mindestens 20 Objekte verteilt, wobei der Verkehrswert des einzelnen Objekts einen Drittel 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 20 % der Summe der Verkehrswerte aller Anlagen begrenzt. Eine vorübergehende Überschreitung der Grenzwerte ist gestattet, wenn in einem Businessplan der Rahmen gesteckt wird, wie die Grenzwerte wieder erreicht werden.

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 Gesamtmietträge nicht überschreiten.

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

Bei den Standorten 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.

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 Geschäftsbetriebs genutzt.

Ein Teil der Gewinne aus operativer Tätigkeit wird in Form von Dividenden an die Aktionärinnen und 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.





60	Konsolidierte Bilanz
61	Konsolidierte Erfolgsrechnung
62	Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
63	Konsolidierte Geldflussrechnung
64	Anhang zur Konzernrechnung
69	Risikomanagement
72	Details zur Konzernrechnung
88	Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
92	Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften sowie zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
94	Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers
99	Bericht der Revisionsstelle

**Konsolidierte Bilanz per 31. Dezember**

(in CHF 1'000)

**Aktiven**

	Anmerkungen	31.12.2024	31.12.2023
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	4	20'476	17'301
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5	826	811
Sonstige kurzfristige Forderungen	5	11'872	4'730
Promotionsliegenschaften	6	17'401	3'070
Rechnungsabgrenzungen		1'386	1'470
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>51'961</b>	27'382
<b>Anlagevermögen</b>			
Renditeliegenschaften	7	1'105'259	1'016'667
Entwicklungsliegenschaften	8	469'047	355'552
Übrige Sachanlagen		264	147
Immaterielle Anlagen		257	0
Latente Steuerguthaben	12	272	239
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>1'575'099</b>	1'372'605
<b>Total Aktiven</b>		<b>1'627'060</b>	1'399'987
<b>Passiven</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11	115'320	86'400
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9	5'836	4'539
Steuerverbindlichkeiten		20'815	5'758
Kurzfristige Rückstellungen	10	469	704
Rechnungsabgrenzungen	9	11'884	13'355
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>154'324</b>	110'756
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	406'692	294'911
Derivative Finanzinstrumente	11	0	1'081
Latente Steuerverbindlichkeiten	12	129'700	124'391
Langfristige Rückstellungen	10	1'390	1'534
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>537'782</b>	421'917
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>692'106</b>	532'673
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	13	19'000	19'000
Kapitalreserven		7'759	7'759
Eigene Aktien	13	-35'767	-35'767
Gewinnreserven		943'962	876'322
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>934'954</b>	867'314
<b>Total Passiven</b>		<b>1'627'060</b>	1'399'987

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2024	2023
Liegenschaftsertrag	17	82'248	80'465
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	18	0	73'612
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften	19	23'168	13'605
Übriger Erfolg	20	3'657	4'370
<b>Total betrieblicher Ertrag</b>		<b>109'073</b>	172'052
Liegenschaftsaufwand	21	9'047	8'695
Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	18	-360	55'601
Personalaufwand	22	10'436	11'552
Administrativer Aufwand	23	3'490	3'028
<b>Total betrieblicher Aufwand</b>		<b>22'613</b>	78'876
Bewertungsveränderungen	25	59'735	11'997
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>146'195</b>	105'173
Finanzertrag	26	200	224
Finanzaufwand	26	-10'019	-6'169
<b>Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern</b>		<b>136'376</b>	99'228
Ertragssteuern	27	-18'909	-16'724
<b>Reingewinn</b>		<b>117'467</b>	82'504
Es bestehen keine Minderheitsanteile.			
Reingewinn pro Aktie (CHF) <sup>1)</sup>	28	12.74	8.95
Reingewinn pro Aktie (verwässert) (CHF) <sup>1)</sup>	28	12.74	8.95

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

<sup>1)</sup> Vorjahr angepasst um Aktiensplit

**Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals**

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven		Total Kapital
					Allg. Gewinn- reserven	Absicherungs- instrumente	
<b>Stand per 1.1.2023</b>		<b>19'000</b>	<b>7'781</b>	<b>-35'789</b>	<b>886'862</b>	<b>951</b>	<b>878'805</b>
Kauf eigene Aktien	13			-626			-626
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	13		-22	648			626
Dividendenzahlung					-92'175		-92'175
Veränderung derivative Finanzinstrumente <sup>1)</sup>	11					-1'820	-1'820
Reingewinn 2023					82'504		82'504
<b>Stand per 31.12.2023</b>		<b>19'000</b>	<b>7'759</b>	<b>-35'767</b>	<b>877'191</b>	<b>-869</b>	<b>867'314</b>
Dividendenzahlung					-50'696		-50'696
Veränderung derivative Finanzinstrumente <sup>1)</sup>	11					869	869
Reingewinn 2024					117'467		117'467
<b>Stand per 31.12.2024</b>		<b>19'000</b>	<b>7'759</b>	<b>-35'767</b>	<b>943'962</b>	<b>0</b>	<b>934'954</b>

<sup>1)</sup> nach Steuereffekten

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

## Konsolidierte Geldflussrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2024	2023
Reingewinn		117'467	82'504
Ertragssteueraufwand	27	18'908	16'724
Bewertungsveränderungen	24	-59'735	-11'997
Abschreibungen		104	127
Zinsertrag	25	-198	-213
Übriger Finanzerfolg	25	-1	-8
Zinsen erhalten		199	221
Zinsaufwand	25	10'018	6'166
Zinsen bezahlt		-9'546	-7'018
Ertragssteuern bezahlt		-1'381	-19'555
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	18	-23'528	-31'616
Erfolg aus Verkauf von Mobilien		-44	-9
Einzahlungen aus Verkauf von Promotionsliegenschaften		348	56'622
Auszahlungen für Investitionen in Promotionsliegenschaften		-15'316	-11'342
Liquiditätsunwirksame Veränderung Rückstellungen	10	-379	-650
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-15	998
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen		-1'736	333
Sonstige kurzfristige Forderungen		-4'343	39
Übrige liquiditätsunwirksame Erträge und Aufwände		-94	-159
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		<b>30'728</b>	<b>81'167</b>
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften		-62'874	-17'279
Einzahlungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften		46'428	20'842
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsliegenschaften		-130'758	-48'525
Einzahlungen aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften		30'122	34'780
Auszahlungen für Kauf von Mobilien und immateriellen Anlagen		-477	-21
Einzahlungen aus Verkauf von Mobilien		44	9
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-117'515</b>	<b>-10'194</b>
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	11	188'558	86'400
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	11	-47'900	-100'000
Dividendenausschüttung		-50'696	-92'175
Kauf eigener Aktien	13	0	-626
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>89'962</b>	<b>-106'401</b>
<b>Zu-/ Abnahme der flüssigen Mittel</b>		<b>3'175</b>	<b>-35'428</b>
Stand der flüssigen Mittel per 1. Januar		17'301	52'729
<b>Stand der flüssigen Mittel per 31. Dezember</b>		<b>20'476</b>	<b>17'301</b>

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

## Anhang zur Konzernrechnung

### Grundsätze der Rechnungslegung

#### Basis der Konsolidierung

Die konsolidierte Jahresrechnung 2024 der Intershop Gruppe wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (gesamtes Regelwerk einschliesslich FER 31) sowie den Bestimmungen für Immobiliengesellschaften von SIX Exchange Regulation erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (true and fair view).

### 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 beziehungsweise 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 Lauf des Jahres veräusserte Gesellschaften werden ab Verkaufsdatum von der Konzernrechnung ausgeschlossen. Die Anteile der Minderheitsaktionärinnen und -aktionäre am konsolidierten Eigenkapital und am Geschäftsergebnis werden gesondert ausgewiesen. Gegenwärtig sind keine Minderheitsanteile ausstehend.

#### Fremdwährungsumrechnung

Die Berichtswährung der konsolidierten Jahresrechnung sowie aller Konzerngesellschaften ist der Schweizer Franken (CHF). Die einzelnen Tochtergesellschaften erstellen ihre Abschlüsse in Lokalwährung. 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 allfällige 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, das heisst 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 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 Marktwerts werden unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben beziehungsweise 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 und geografischen Kriterien 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, zum Marktwert bewertet. Dieser wird unter Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) vom unabhängigen Liegenschaftsschätzer 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 substanzielle 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 Marktwerts der zu Marktwerten bilanzierten Entwicklungsliegenschaften werden unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben beziehungsweise 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 beziehungsweise Finanzertrag erfasst.

### Finanzverbindlichkeiten

Die in der Regel langfristig abgeschlossenen Darlehen, Hypotheken, Privatplatzierungen und Anleihen werden zum Nominalwert als langfristige Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Die innerhalb von 12 Monaten fälligen Tranchen werden in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

### Derivative Finanzinstrumente

In der Intershop Gruppe werden derivative Finanzinstrumente in der Regel für Zinsabsicherungsgeschäfte 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 12 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, massgebenden 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.

Da für alle Liegenschaften mit entsprechender Haltedauer seit 20 Jahren externe und unabhängige Schätzungen vorliegen, bringt Intershop in den relevanten Kantonen bei der Berechnung der Rückstellungen für latente Steuern den Verkehrswert von vor 20 Jahren zur Anwendung.

#### **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 Leerstandausfällen 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 (das heisst nach Abzug aller mit dem Verkauf zusammenhängenden Kosten exklusive 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 Promotionsliegenschaften» und als «Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften» ausgewiesen. Sie werden zum Zeitpunkt der Übergabe der jeweiligen Einheiten verbucht. Der «übrige Erfolg» enthält insbesondere Dienstleistungen, die 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 (zum Beispiel 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, die 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, die 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 auf zukünftige Berichtsperioden haben.

### Latente Steuerverbindlichkeiten

Die Berechnung der latenten Steuerverbindlichkeiten basiert auf aktuellen respektive erwarteten Steuersätzen und bei der Grundstückgewinnsteuer auf der erwarteten Besitzdauer. Veränderungen in den Steuersätzen und bei der Grundstückgewinnsteuer abweichende Besitzdauern 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 Verwaltungsratsitzungen 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 Mietpreisdatenbanken 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 56 Mio. respektive 3.5 % (CHF 50 Mio. respektive 3.7 %) beziehungsweise eine Abwertung um CHF 55 Mio. respektive 3.5 % (CHF 50 Mio. respektive 3.7 %) zur Folge.

Gemäss Strategie und Anlagepolitik müssen die gesamten Immobilieninvestitionen auf mindestens 20 Objekte verteilt sein und der Verkehrswert eines Objekts darf einen Drittel der Summe aller Verkehrswerte nicht überschreiten. Nutzungsmässig liegt der Fokus hauptsächlich auf Büro-, Detailhandels- und Gewerbenutzungen. Der maximale Anteil an den Gesamtmieteträgen 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 Mietpreinsniveau, die in der Regel weniger stark auf Veränderungen in der wirtschaftlichen Entwicklung reagieren.

### Kreditrisiko

Von der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung ebenfalls beeinflusst wird die Solvenz der Mietenden, was zu Mietzinsausfällen führen kann. Intershop versucht deshalb, die Abhängigkeit von einer sehr grossen Gegenpartei nach Möglichkeit zu vermeiden, ausser diese verfüge über eine überdurchschnittliche Bonität. Dem Ausstandsrisiko wird ferner durch ein aktives Debitorenmanagement Rechnung getragen. Mietzinse, die länger als zwei Monate ausstehend sind, werden wertberichtigt, ausser die Forderung kann aufgrund des konkreten Sachverhaltes als nicht gefährdet betrachtet werden (zum Beispiel wenn keine Zweifel an der Bonität des Mieters bestehen). Forderungen gegenüber Mietenden, die sich bekannterweise in Zahlungsschwierigkeiten befinden, werden unverzüglich wertberichtigt. 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 Strategie und 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 die durchschnittliche Zinsbindung zwischen drei und fünf Jahren. Bei günstiger Marktsituation (zum Beispiel tiefe langfristige Zinsen) kann die durchschnittliche Zinsbindung auch verlängert werden. Bei den Finanzverbindlichkeiten 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 1.2 Mio. reduzieren (CHF 0.5 Mio. reduzieren) respektive eine Erhöhung um CHF 0.5 Mio. erhöhen (CHF 0.4 Mio. erhöhen).

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 Liegenschaften, trotz höherer Diskontierungszinssätze, über eine längere Zeit wieder angleichen. Eine Reduktion des durchschnittlichen gewichteten Diskontsatzes um 0.1 Prozentpunkte würde den Wert der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften um CHF 40 Mio. respektive 2.5 % (CHF 35 Mio. respektive 2.6 %) erhöhen respektive bei entsprechender Erhöhung des Diskontsatzes um CHF 37 Mio. respektive 2.4 % (CHF 35 Mio. respektive 2.6 %) reduzieren.

### Liquiditätsrisiko

Das Ziel des Liquiditätsmanagements der Intershop Gruppe 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 betrug per Bilanzstichtag rund CHF 175 Mio. (CHF 245 Mio.). Die Gruppe hatte am Bilanzstichtag keine 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.

### **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 Grund werden die Liegenschaften in der Regel nicht zu mehr als zu zwei Dritteln ihres Marktwerts 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 57.5 % (62.0 %) und das Eigenkapital belief sich auf CHF 935.0 Mio. (CHF 867.3 Mio.). Ein Teil der erarbeiteten Gewinne wird in Form von Dividenden an die Aktionärinnen und 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 Aktionärinnen und Aktionäre zurückgeführt werden.

## Details zur Konzernrechnung

### 1 Tätigkeit

Die Intershop Gruppe ist eine Immobilienunternehmung, die sich auf den Kauf, die Bewirtschaftung, die Entwicklung und den Verkauf von Immobilien 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 direkt.

### 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 % in ihrem Eigentum 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 118 und 119.

### 3 Anlagepolitik

Der maximale Anteil an Wohnliegenschaften von 15 % der Summe der Verkehrswerte aller Anlagen gemäss Strategie und Anlagepolitik aus dem Jahr 2020 ist mit 15.2 % per 31. Dezember 2024 leicht 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.

Am 26. Februar 2025 hat der Verwaltungsrat die Strategie und Anlagepolitik überarbeitet und unter anderem den relevanten Schwellenwert auf 20 % erhöht, womit er wieder eingehalten wird.

### 4 Flüssige Mittel

(in CHF 1'000)	<b>31.12.2024</b>	31.12.2023
Bank- und Kassenbestände	20'476	17'301
<b>Total</b>	<b>20'476</b>	17'301

Die flüssigen Mittel waren am Bilanzstichtag wie folgt angelegt:

(in CHF 1'000)	31.12.2024	31.12.2023
Rating AAA	700	692
Rating AA	1'539	1'297
Rating A	17'738	14'738
Rating BBB	0	0
Kein Rating verfügbar	499	574
<b>Total</b>	<b>20'476</b>	<b>17'301</b>

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 17.4 Mio. (CHF 14.5 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)	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen netto	826	811
Sonstige kurzfristige Forderungen	11'872	4'730
<b>Total Forderungen</b>	<b>12'698</b>	<b>5'541</b>
Rechnungsabgrenzungen	1'386	1'470
<b>Total</b>	<b>14'084</b>	<b>7'011</b>

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 (zum Beispiel Mietzinsdepots oder Garantien) mitberücksichtigt.

(in CHF 1'000)	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen brutto	1'729	1'546
Wertberichtigungen	-903	-735
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen netto</b>	<b>826</b>	<b>811</b>

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)	2024	2023
Stand per 1.1.	735	894
Neubildung	380	157
Inanspruchnahme	-99	-102
Auflösung	-113	-214
<b>Stand per 31.12.</b>	<b>903</b>	<b>735</b>

(in CHF 1'000)	2024	2023
----------------	------	------



## 6 Promotionsliegenschaften

Stand per 1.1.	3'070	50'426
Käufe	14'250	0
Investitionen <sup>1)</sup>	68	8'246
Abgänge	13	-5'602
<b>Stand per 31.12.</b>	<b>17'401</b>	<b>3'070</b>

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

In der Berichtsperiode wurde eine Landparzelle am Schaubhausweg 4 in Eich erworben, auf der der Bau von Wohneigentum geplant ist. Im Vorjahr wurden 60 Eigentumswohnungen des Projekts «Römerstrasse» in Baden verkauft und ein Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften von CHF 73.6 Mio. erwirtschaftet. Die Details zu den Promotionsliegenschaften sind auf den Seiten 92 und 93 ersichtlich.

## Stand der laufenden Promotionsprojekte

## Projektbeschreibung

**Eich, Schaubhausweg 4**

Auf der 4'186 m<sup>2</sup> grossen Landparzelle an hervorragender Lage mit Blick auf den Sempachersee ist bis 2028 der Bau von rund 25 Stockwerkeigentumswohnungen geplant.

## Projektstand

Im Februar 2025 hat ein Studienauftrag im Konkurrenzverfahren begonnen, dessen Abschluss für Juni 2025 vorgesehen ist. Das Ziel des Verfahrens ist die Evaluation des bestmöglichen Projekts, das als Grundlage für die anschliessende Ausarbeitung des Bauprojekts dient.

**Weitere Projekte**

Im Zusammenhang mit der laufenden Ortsplanungsrevision der Stadt Solothurn, die auch das Gebiet «Wildbach» umfasst, hat das Verwaltungsgericht im November 2024 alle Beschwerden, soweit darauf eingetreten wurde, abgewiesen und somit den Beschluss der Vorinstanz bestätigt. Vier Beschwerdeführer haben daraufhin Beschwerde beim Bundesgericht eingereicht. Der weitere Verlauf bleibt abzuwarten. Intershop steht weiterhin im Austausch mit der Stadt Solothurn.

## 7 Renditeliegenschaften

(in CHF 1'000)	Geschäfts- liegen- schaften	Gewerbe- liegen- schaften	Wohn- liegen- schaften	Total Liegenschaften
<b>Stand per 1.1.2023</b>	651'367	122'656	217'095	991'118
Käufe	640	0	0	640
Investitionen <sup>1)</sup>	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 Entwicklungsliegenschaften	0	18'099	0	18'099
<b>Stand per 31.12.2023</b>	638'465	139'734	238'468	1'016'667
Käufe	11'500	43'000	0	54'500
Investitionen <sup>1)</sup>	5'850	1'446	595	7'891
Abgänge	-14'353	-3'658	-15'141	-33'152
Marktwertveränderung 2024	-7'699	12	17'549	9'862
Übertrag von Entwicklungsliegenschaften	6'911	42'580	0	49'491
<b>Stand per 31.12.2024</b>	640'674	223'114	241'471	<b>1'105'259</b>

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

Intershop hat in der Berichtsperiode die Liegenschaften Hofweg 5/Dammweg 27 in Bern, Honeywell-Platz 1 in Dielsdorf und Untere Bönigstrasse in Interlaken veräussert. Erworben wurden die Liegenschaften Sihlbruggstrasse 105a in Baar und Riedmoosstrasse 10 in Niederwangen. Aufgrund des Projektabschlusses wurden die Liegenschaften «Métiers Vernier» in Vernier und in Basel «Lehenmatt Ensemble» von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften umklassifiziert.

Im Vorjahr hatte Intershop 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.

Details über die Zu- und Abgänge sind auf den Seiten 92 und 93 aufgeführt. Ein bedeutender Abgang im Sinne der Vorschriften der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange (das heisst > 5 % des Gesamtportfolios) erfolgte im Berichtsjahr nicht.

#### Anschaffungskosten und Marktwert je Region

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten <sup>1)</sup>		Marktwert <sup>2)</sup>	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
<b>Renditeliegenschaften</b>				
<b>Geschäftsliegenschaften</b>				
Grossraum Zürich	354'592	358'050	471'658	474'348
Genferseegebiet	96'173	93'301	114'687	112'237
Basel/Bern/Mittelland	50'692	42'848	51'181	48'600
Übrige Regionen	3'674	3'674	3'148	3'280
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>	<b>505'131</b>	497'873	<b>640'674</b>	638'465
<b>Gewerbeliegenschaften</b>				
Grossraum Zürich	60'422	60'320	54'417	54'659
Genferseegebiet	84'984	46'240	97'329	54'599
Basel/Bern/Mittelland	60'677	20'084	62'891	21'758
Übrige Regionen	11'998	11'782	8'477	8'718
<b>Total Gewerbeliegenschaften</b>	<b>218'081</b>	138'426	<b>223'114</b>	139'734
<b>Wohnliegenschaften</b>				
Genferseegebiet	39'919	39'705	70'086	70'051
Basel/Bern/Mittelland	131'180	141'553	171'385	168'417
<b>Total Wohnliegenschaften</b>	<b>171'099</b>	181'258	<b>241'471</b>	238'468
<b>Total Renditeliegenschaften</b>	<b>894'311</b>	817'557	<b>1'105'259</b>	1'016'667

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

2) Marktwert gemäss externem Schätzer (siehe Seiten 94 bis 98)

Die Details zu den Renditeliegenschaften sind auf den Seiten 88 bis 91 ersichtlich.

#### 8 Entwicklungsliegenschaften

(in CHF 1'000)	2024	2023
Stand per 1.1.	355'552	352'004
Käufe	83'700	0
Investitionen <sup>1)</sup>	49'642	46'275
Abgänge	–20'228	–29'929
Marktwertveränderung	49'872	5'301
Übertrag zu Renditeliegenschaften	–49'491	–18'099
<b>Stand per 31.12.</b>	<b>469'047</b>	355'552

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

Im Berichtsjahr hat Intershop die Liegenschaften Rue de l'Industrie 21 in Fribourg und Industriering 43 in Lyss sowie eine Landparzelle an der Fabrikstrasse 4 – 8 in Winterthur veräussert und «Bento Baden» in Baden, Seeburgstrasse 18 in Luzern, Hohenbühlstrasse 1, 3, 5 in Opfikon und das «Scintilla-Areal» in Zuchwil erworben. Aufgrund des Projektabschlusses wurden die Liegenschaften «Métiers Vernier» in Vernier und «Lehenmatt Ensemble» in Basel von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften umklassifiziert.

Im Vorjahr 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.

#### Anschaffungskosten und Marktwert je Region

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten <sup>1)</sup>		Marktwert <sup>2)</sup>	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>				
Grossraum Zürich	189'302	155'778	268'054	186'148
Genferseegebiet	157'460	161'240	122'622	131'850
Basel/Bern/Mittelland	58'694	16'885	59'581	18'571
Übrige Regionen	21'370	21'164	18'790	18'983
<b>Total Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>426'826</b>	355'067	<b>469'047</b>	355'552

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

2) Marktwert gemäss externem Schätzer (siehe Seiten 94 bis 98)

Per 31. Dezember 2024 und per 31. Dezember 2023 wurden keine Entwicklungsliegenschaften zu Anschaffungskosten bilanziert. Details zu den Entwicklungsliegenschaften sind auf den Seiten 92 und 93 ersichtlich.

#### 9 Verbindlichkeiten

(in CHF 1'000)	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5'836	4'539
Rechnungsabgrenzungen	11'884	13'355
<b>Total</b>	<b>17'720</b>	17'894

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Vorauszahlungen von Mietern sowie Anzahlungen von Käuferinnen und 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)	31.12.2024	31.12.2023
Gewährleistungen	1'789	2'022
Übrige	70	216
<b>Total</b>	<b>1'859</b>	<b>2'238</b>
davon kurzfristig	469	704
davon langfristig	1'390	1'534

Zusätzliche Angaben:

(in CHF 1'000)	Gewährleistungen <sup>1)</sup>	Übrige <sup>2)</sup>	Total
<b>Stand per 1.1.2023</b>	<b>6'285</b>	<b>216</b>	<b>6'501</b>
Beanspruchte Rückstellungen	0	-50	-50
Bildung	847	50	897
Auflösung	-5'110	0	-5'110
<b>Stand per 31.12.2023</b>	<b>2'022</b>	<b>216</b>	<b>2'238</b>
Beanspruchte Rückstellungen	0	0	0
Bildung	0	0	0
Auflösung	-233	-146	-379
<b>Stand per 31.12.2024</b>	<b>1'789</b>	<b>70</b>	<b>1'859</b>

1) In der Berichtsperiode konnten im Zusammenhang mit früheren Liegenschaftsverkäufen Rückstellungen für Gewährleistungen aufgelöst werden. Im Zusammenhang mit den Liegenschaftsverkäufen beim Projekt «Römerstrasse» wurden im Geschäftsjahr 2023 Rückstellungen für Gewährleistungen gebildet.

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

11 Finanzverbindlichkeiten

(in CHF 1'000)	31.12.2024	31.12.2023
Hypotheken, Darlehen und Privatplatzierungen	115'320	86'400
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>115'320</b>	<b>86'400</b>
Hypotheken und Darlehen	207'000	195'000
Anleihen	199'692	99'911
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>406'692</b>	<b>294'911</b>
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>522'012</b>	<b>381'311</b>

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 2024:**

(in CHF 1'000)	Fälligkeiten	feste Zinsbindung
2025	115'320	177'320
2026	99'946	99'946
2027	80'000	80'000
2028	62'000	0
2029	99'746	99'746
danach	65'000	65'000
<b>Total</b>	<b>522'012</b>	<b>522'012</b>

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf CHF 762 Mio. (CHF 554 Mio.). Finanzverbindlichkeiten von insgesamt CHF 297 Mio. (CHF 266 Mio.) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

Die Hypotheken, Darlehen und Privatplatzierungen sind zum Nominalwert ausgewiesen. Der Verkehrswert (Fair Value) dieser Schulden liegt um CHF 6.3 Mio. höher (CHF 4.8 Mio. tiefer) als der Bilanzwert. Der Grund hierfür ist, dass die Zinsfixierung bei einem Teil der Festhypotheken und der Anleihen zu einem Zeitpunkt vorgenommen worden ist, als das Zinsniveau höher als am Bilanzstichtag war.

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten beträgt 1.40 % (1.67 %) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 38 Monaten (51 Monate). Am Bilanzstichtag waren 66 % (77 %) Festhypotheken, zinsabgesicherte Rollover-Kredite oder festverzinsliche Anleihen beziehungsweise Privatplatzierungen und 34 % (23 %) 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 (mindestens 30 %) respektive die absolute Grösse des Eigenkapitals (mindestens CHF 350 Mio.). In einigen Kreditverträgen sind auch Finanzkennzahlen betreffend des Zinsdeckungsfaktors ( $\geq 2.0$ ) oder die maximale Belehnung des Verkehrswerts (loan-to-value) vertraglich fixiert. Letztere variieren stark nach Nutzung, Vermietungsstand und Kreditinstitut. Eine Verletzung der zugesicherten Covenants 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- beziehungsweise kurzfristiger Finanzierung werden die ausstehenden Anleihen wie folgt ausgewiesen:

(in CHF 1'000)	2024	2023
Stand per 1.1.	99'911	199'887
Emission	99'740	0
Rückzahlung	0	-100'000
Amortisation Agio und Emissionskosten	41	24
<b>Stand per 31.12.</b>	<b>199'692</b>	<b>99'911</b>

Die ausstehenden Anleihen wurden zu folgenden Bedingungen ausgegeben:

<b>0.3 % Green Bond 2021–2026</b>	
Volumen	CHF 100 Mio.
Laufzeit	5 Jahre (29.06.2021–29.06.2026)
Coupon	0.30 %, zahlbar jährlich am 29.06.
effektive Verzinsung	0.35 %
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valor	111'139'299

<b>1.5 % Green Bond 2024–2029</b>	
Volumen	CHF 100 Mio.
Laufzeit	5 Jahre (08.11.2024–08.11.2029)
Coupon	1.50 %, zahlbar jährlich am 08.11.
effektive Verzinsung	1.49 %
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valor	138'091'037

In den Anleihebedingungen sind Verpflichtungen enthalten, die 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 Frameworks für die Finanzierung von nachhaltigen Investitionen. Diese Bedingungen wurden in der Berichtsperiode eingehalten.

Die Cashflow-Zinsabsicherungsgeschäfte (Interest Rate Swaps) mit einem Kontraktvolumen von CHF 62 Mio. per Vorjahresende wurden in der Berichtsperiode aufgelöst. Die Details für das Vorjahr sind aus der untenstehenden Tabelle 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
<b>Total</b>		<b>62'000</b>	<b>0</b>	<b>1'081</b>

Die Marktwertveränderungen der Zinsabsicherungsgeschäfte im Vorjahr von CHF –2.3 Mio. wurden nach Berücksichtigung der entsprechenden Steuern von CHF 0.4 Mio. direkt im Eigenkapital verbucht. Alle ausgewiesenen Interest Rate Swaps wurden 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)	31.12.2024		31.12.2023	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Immobilien	0	129'700	0	124'391
Übrige Bilanzpositionen	19	0	78	0
Steuerliche Verlustvorträge	253	0	161	0
<b>Total</b>	<b>272</b>	<b>129'700</b>	239	124'391

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 654 Mio. (CHF 599 Mio.).

13 **Aktienkapital**

	Aktien à nom. CHF 10 (Anzahl)	Aktien à nom. CHF 2 (Anzahl)	Total Nominalwert (in CHF 1'000)
Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2023	1'900'000		19'000
<b>Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2024</b>		<b>9'500'000</b>	<b>19'000</b>

**Eigene Aktien**

	(Anzahl)	(in CHF 1'000)
<b>Stand per 1.1.2023</b>	56'500	35'789
Kauf eigener Aktien	1'023	626
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-1'023	-626
Kursdifferenz	-	-22
<b>Stand per 31.12.2023</b>	56'500	35'767
Zugang durch Aktiensplit	226'000	0
<b>Stand per 31.12.2024</b>	<b>282'500</b>	<b>35'767</b>

14 **Eigenkapital (NAV) pro Aktie**

Das Eigenkapital (NAV) pro Aktie hat sich wie folgt entwickelt (Vorjahr korrigiert um Aktiensplit):

	31.12.2024	31.12.2023
Eigenkapital <sup>1)</sup>	934'954	867'314
Anzahl ausstehender Aktien <sup>2)</sup>	9'217'500	9'217'500
<b>Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV)<sup>3)</sup></b>	<b>101.43</b>	94.09

1) In CHF 1'000

2) Ausgegebene Aktien abzüglich eigene Aktien am Bilanzstichtag

3) In CHF

15 **Bedeutende Aktionäre**

Folgende Aktionärinnen und Aktionäre haben eine Beteiligung von mindestens 3 % und eine entsprechende Offenlegung gemäss FinfraG gemeldet:

(in %)	31.12.2024	31.12.2023
Patinex AG, Wilen (Martin und Rosmarie Ebner)	≥ 33 <sup>1</sup> / <sub>3</sub> % < 50 %	≥ 33 <sup>1</sup> / <sub>3</sub> % < 50 %
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	≥ 5 % < 10 %	n.v.
Hansjörg Graf, Wollerau via Grapal Holding AG, Zug	≥ 3 % < 5 %	≥ 3 % < 5 %
Relag Holding AG, Hergiswil	≥ 3 % < 5 %	≥ 3 % < 5 %
BlackRock Inc., New York, USA	n.v.	≥ 3 % < 5 %

16 **Nahestehende Personen**

Nebst den Verwaltungsräten, den Geschäftsleitungsmitgliedern und durch diese kontrollierten Gesellschaften gilt aufgrund ihrer Beteiligungsquote 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.), wovon 30 % in Form einer aktienbasierten Vergütung ausbezahlt werden (Vorjahr: 0 %). Die Kompensation für die Geschäftsleitung belief sich insgesamt auf CHF 2.2 Mio. (CHF 3.3 Mio.). Darin enthalten sind CHF 0.2 Mio. (CHF 0.3 Mio.) Zahlungen an die Pensionskasse. Für die Geschäftsleitung gab es im Berichtsjahr und Vorjahr keine aktienbasierten Vergütungen. Die Offenlegung gemäss Schweizerischem Obligationenrecht Art. 734 bis 734f befindet sich im Vergütungsbericht auf den Seiten 41 bis 54 sowie im Einzelabschluss der Intershop Holding AG (Anmerkung 11) auf der Seite 110 dieses Geschäftsberichts. Intershop bezieht von mehreren Kanzleien Beratungsleistungen in Rechtsangelegenheiten, unter anderem auch von MME Legal AG, bei der Christoph Nater Partner ist. Im Geschäftsjahr 2024 wurden Honorare von CHF 0.2 Mio. (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)	2024	2023
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	36'939	37'028
Gewerbeliegenschaften	11'958	10'650
Wohnliegenschaften	8'401	8'115
Entwicklungsliegenschaften	21'632	23'546
Veräusserte Liegenschaften	3'318	1'126
<b>Total</b>	<b>82'248</b>	<b>80'465</b>

Der Ertrag der per 31. Dezember 2024 von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften umgeteilten Liegenschaften «Métiers Vernier» in Vernier und «Lehenmatt Ensemble» in Basel ist 2024 noch in den Entwicklungsliegenschaften ausgewiesen. Der Ertrag der per 31. Dezember 2023 von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften umgeteilten Liegenschaft in Wohlen ist 2023 noch in 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)	31.12.2024	31.12.2023
Wohnen	9.5	9.5
Parkplätze ohne festen Verfall	3.7	3.8
Ohne festen Verfall	12.8	13.0
< 1 Jahr	10.9	5.4
1 bis 2 Jahre	12.1	18.9
2 bis 3 Jahre	9.3	12.0
3 bis 4 Jahre	9.2	9.5
4 bis 5 Jahre	9.9	8.7
> 5 Jahre	22.6	19.2
<b>Total</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

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)	31.12.2024	31.12.2023
Kanton Waadt	5.2	5.5
Sauvin Schmidt SA	4.6	4.9
Kanton Zürich	3.9	4.3
Coop	2.6	n.v.
Migros	2.3	2.6
<b>Total</b>	<b>18.6</b>	<b>17.3</b>

Der Anteil der öffentlichen Hand, worunter alle Mietverträge mit dem Bund, Kantonen, Gemeinden oder mit denen zusammenhängenden juristischen Personen und Organisationen subsumiert sind, beträgt 11.0 % (12.2 %).

#### <sup>18</sup> Erfolg aus Promotionsliegenschaften

(in CHF 1'000)	2024	2023
<b>Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften</b>	<b>0</b>	<b>73'612</b>
Anpassungen Abgrenzungen und Rückstellungen für Gewährleistungen	360	447
Bilanzwert Ende Vorperiode	0	-47'342
Investitionen laufendes Jahr	0	-7'525
Verkaufsaufwand	0	-1'181
<b>Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften</b>	<b>360</b>	<b>-55'601</b>
<b>Erfolg Promotionsliegenschaften</b>	<b>360</b>	<b>18'011</b>

Im Berichtsjahr konnten aus früheren Verkäufen Rückstellungen für Gewährleistungen aufgelöst werden. Intershop hat in der Vorjahresperiode 60 Eigentumswohnungen des Projekts «Römerstrasse» in Baden übertragen. Zudem konnten Abgrenzungen für Baukosten und aus früheren Verkäufen Rückstellungen für Gewährleistungen aufgelöst werden.

19 **Erfolg aus Verkauf  
Liegenschaften**

(in CHF 1'000)	2024	2023
Verkaufserlöse Renditeliegenschaften	46'750	21'245
Auflösung Rückstellung für Gewährleistungen	0	0
Bilanzwert Ende Vorperiode	-32'997	-15'837
Investitionen laufendes Jahr	-168	-50
Bruttoverkaufserfolg	13'585	5'358
Verkaufsaufwand	-407	-106
<b>Erfolg Renditeliegenschaften</b>	<b>13'178</b>	<b>5'252</b>
Verkaufserlöse Entwicklungsliegenschaften	30'359	34'800
Veränderung Rückstellung für Gewährleistungen	98	5'286
Bilanzwert Ende Vorperiode	-19'552	-30'281
Investitionen laufendes Jahr	-677	-1'134
Bruttoverkaufserfolg	10'228	8'671
Verkaufsaufwand	-238	-318
<b>Erfolg Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>9'990</b>	<b>8'353</b>
<b>Total</b>	<b>23'168</b>	<b>13'605</b>

Intershop hat in der Berichtsperiode die Renditeliegenschaften Hofweg 5/Dammweg 27 in Bern, Honeywell-Platz 1 in Dielsdorf und Untere Bönigstrasse in Interlaken sowie die Entwicklungsliegenschaften Rue de l'Industrie 21 in Fribourg und Industriering 43 in Lyss sowie eine Landparzelle an der Fabrikstrasse 4–8 in Winterthur veräussert. In der Vorjahresperiode wurden die Renditeliegenschaften Kirchstrasse 1 in Grenchen, Bibersteinerstrasse 4 in Rombach und Südstrasse 17 in Lyss sowie die Entwicklungsliegenschaft Waldhöhweg 1 in Bern und der verbleibende Teil der Landparzelle der Liegenschaft Seestrasse 295 in Au-Wädenswil verkauft. Detaillierte Angaben zu den Verkäufen befinden sich auf den Seiten 92 und 93.

20 **Übriger Erfolg**

(in CHF 1'000)	2024	2023
Dienstleistungserträge Realconsult (Facility Management)	2'452	2'604
Dienstleistungserträge WTCL Services	583	673
Dienstleistungserträge Intershop Management	478	451
Sonstige Erträge	144	642
<b>Total</b>	<b>3'657</b>	<b>4'370</b>

Als übriger Erfolg werden Dienstleistungserträge aus Leistungen von Gruppengesellschaften gegenüber Dritten sowie sonstige Erträge ausgewiesen.

21 **Liegenschaftsaufwand**

(in CHF 1'000)	2024	2023
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	3'774	4'090
Gewerbeliegenschaften	1'152	1'071
Wohnliegenschaften	782	801
Entwicklungsliegenschaften	2'733	2'587
Veräusserte Liegenschaften	606	146
<b>Total</b>	<b>9'047</b>	<b>8'695</b>

Der Aufwand der per 31. Dezember 2024 von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften umgeteilten Liegenschaften «Métiers Vernier» in Vernier und «Lehenmatt Ensemble» in

Basel ist 2024 noch in den Entwicklungliegenschaften ausgewiesen. Der Aufwand der per 31. Dezember 2023 von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften umgeteilten Liegenschaft in Wohlen ist 2023 noch in den Entwicklungliegenschaften ausgewiesen.

Der Liegenschaftsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1'000)	2024	2023
Unterhalts- und Reparaturarbeiten	2'894	2'750
Fremdmiete	30	29
Versicherungsaufwand	1'025	1'057
Steuern und Gebühren	804	721
Baurechtsaufwand	1'068	1'009
Liegenschaftsverwaltungshonorare	508	508
Nicht verrechenbare Nebenkosten	1'817	1'701
Übriger Aufwand	901	920
<b>Total</b>	<b>9'047</b>	<b>8'695</b>

## 22 Personalaufwand

(in CHF 1'000)	2024	2023
Löhne und Gehälter	7'696	7'656
Erfolgsabhängige Entschädigungen	880	1'942
Sozialversicherungen	828	821
Personalvorsorgeaufwand	741	793
Übriger Personalaufwand	291	340
<b>Total</b>	<b>10'436</b>	<b>11'552</b>

## 23 Administrativer Aufwand

(in CHF 1'000)	2024	2023
Verwaltungs- und allgemeiner Aufwand	2'962	2'492
Kapitalsteuern	424	409
Abschreibungen	104	127
<b>Total</b>	<b>3'490</b>	<b>3'028</b>

## 24 Personalvorsorge

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

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

### Wirtschaftlicher Nutzen, wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

	Über-/ Unterdeckung	Wirtschaftlicher Anteil der Organisation		Veränderung zu 2023 bzw. erfolgswirksam im 2024	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorge- aufwand im Personal- aufwand	
		31.12.2024	31.12.2023			2024	2023
(in CHF 1'000)							
Vorsorgepläne ohne Über-/Unter- deckung	–	–	–	–	258	258	296
Vorsorgepläne mit Überdeckung	–	–	–	–	483	483	497
<b>Total</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>741</b>	<b>741</b>	<b>793</b>

25 **Bewertungsveränderungen**

(in CHF 1'000)	2024	2023
Höherbewertung Renditeliegenschaften	19'652	13'386
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-10'240	-6'690
Erstbewertung neu erworbener Liegenschaften	1'439	0
Höherbewertung Entwicklungsliegenschaften	58'177	14'157
Tieferbewertung Entwicklungsliegenschaften	-9'293	-8'856
<b>Total</b>	<b>59'735</b>	<b>11'997</b>

Der Bericht des unabhängigen Bewerbers der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften befindet sich auf den Seiten 94 bis 98 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 0.8 % resultiert.

Die Höherbewertung der Renditeliegenschaften setzt sich zusammen aus CHF 1.4 Mio. (CHF 1.5 Mio.) bei den Geschäfts-, CHF 0.6 Mio. (CHF 1.7 Mio.) bei den Gewerbe- und CHF 17.7 Mio. (CHF 10.2 Mio.) bei den Wohnliegenschaften. Die Tieferbewertung der Renditeliegenschaften betrifft zu CHF 9.1 Mio. (CHF 5.6 Mio.) die Geschäfts-, zu CHF 0.9 Mio. (CHF 1.1 Mio.) die Gewerbe- und zu CHF 0.2 Mio. (CHF 0.0 Mio.) die Wohnliegenschaften.

26 **Finanzergebnis**

(in CHF 1'000)	2024	2023
Zinsertrag	198	213
Übriger Finanzertrag	2	11
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>200</b>	<b>224</b>
Zinsaufwand	-10'018	-6'166
Übriger Finanzaufwand	-1	-3
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-10'019</b>	<b>-6'169</b>

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

27 **Ertragssteuern**

(in CHF 1'000)	2024	2023
Ordentliche Ertragssteuer	13'632	15'758
Latente Steuern	5'277	966
<b>Total</b>	<b>18'909</b>	16'724

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

(in CHF 1'000)	2024	2023
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern	136'376	99'229
Durchschnittlicher Steuersatz	18.70 %	18.70 %
Ertragssteuern zum durchschnittlichen Steuersatz	25'502	18'555
Steuern zu anderen Steuersätzen <sup>1)</sup>	-2'334	-810
Steuersatzanpassungen	393	-271
Effekte aus Vorperioden	-4'652	-750
<b>Total Ertragssteuern</b>	<b>18'909</b>	16'724

1) Inklusive Effekt aus Grundstückgewinnsteuer und -satzänderungen

28 **Reingewinn pro Aktie**

Der Reingewinn pro Aktie hat sich wie folgt entwickelt (Vorjahr korrigiert um Aktiensplit):

	2024	2023
Reingewinn <sup>1)</sup>	117'467	82'504
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien <sup>2)</sup>	9'217'500	9'217'065
Anzahl ausstehender Aktien für das verwässerte Ergebnis <sup>3)</sup>	9'217'500	9'217'065
<b>Reingewinn pro Aktie<sup>5)</sup></b>	<b>12.74</b>	8.95
<b>Verwässerter Reingewinn pro Aktie<sup>5)</sup></b>	<b>12.74</b>	8.95
Reingewinn <sup>1)</sup>	117'467	82'504
Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup>	59'735	11'997
Latente Steuern auf den Bewertungsveränderungen <sup>1) 4)</sup>	15'927	3'216
Reingewinn exklusive Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup>	73'660	73'723
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien <sup>2)</sup>	9'217'500	9'217'065
<b>Reingewinn pro Aktie inkl. Bewertungsveränderungen<sup>5)</sup></b>	<b>7.99</b>	8.00

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 2024 bestanden Eventualverpflichtungen oder Bürgschaften von CHF 25 Mio. (CHF 0.0 Mio.).

30 **Operative Leasingvereinbarungen**

Per 31. Dezember 2024 bestanden künftige Verpflichtungen für nicht zu bilanzierende operative Leasingvereinbarungen, insbesondere Baurechtszinsen, von CHF 58.4 Mio. (CHF 52.1 Mio.). Davon sind CHF 52.0 Mio. (CHF 46.4 Mio.) in mehr als fünf Jahren fällig. Die Baurechte haben Restlaufzeiten von 34 bis 61 Jahren (35 bis 62 Jahren) und eine gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit von 45 Jahren (46 Jahren).

31 **Beteiligungspläne**

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten 30 % ihrer Vergütung in Aktien der Intershop Holding AG mit einer Sperrfrist von 5 Jahren zugeteilt. Für die Mitglieder der Geschäftsleitung bestand im Berichtsjahr kein Kaderbeteiligungsplan. Details zu den Entschädigungen und Beteiligungen sowie dem zukünftigen Kaderbeteiligungsplan für die Mitglieder der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht ab der Seite 41 dargestellt.

32 **Ereignisse nach  
dem Bilanzstichtag**

Die vorliegende Konzernrechnung wurde am 26. Februar 2025 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 1. April 2025.

Seit dem Bilanzstichtag sind folgende wesentliche Ereignisse eingetreten:

- Platzierung einer Anleihe über CHF 100 Mio. mit einem Coupon 1.21 % und einer Laufzeit von drei Jahren zwecks Refinanzierung von Verbindlichkeiten und allgemeinen Unternehmenszwecken am 27. Januar 2025
- Vollzug des im Dezember 2024 beurkundeten Kaufs einer langfristig vollvermieteten Gewerbeliegenschaft mit einem Sollmietertrag von CHF 1.0 Mio. in der Industriezone von Kemptthal am 3. Februar 2025
- Der Verwaltungsrat hat am 26. Februar 2025 die Strategie und Anlagepolitik graduell überarbeitet (vgl. Anmerkung 3 Anlagepolitik).

Bis zum 26. Februar 2025 sind ansonsten keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

**Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften**

Stand per 31. Dezember 2024

Ort	Adresse	Eigen-tümer	Eigentums-verhältnis	Eigentums-quote	Erwerbs-jahr	Baujahr	Renovations-jahr	Zertifikat
<b>Geschäftsliegenschaften</b>								
<b>Grossraum Zürich</b>								
Baar	Silhbruggstrasse 105a	SGI	AE	100 %	2024	1995	2015	
Cham	Gewerbestrasse 11	SGIC	AE	100 %	2006	1988	–	
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	B
Zürich	Uetlibergstrasse 124, 130, 132, 134	SGI	AE	100 %	1999	1893/1958	2002/08	B
<b>Grossraum Zürich</b>								
<b>Genferseegebiet</b>								
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	B
<b>Genferseegebiet</b>								
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>								
Basel	Lehenmattstrasse 260	DB	AE	100.00 %	2006	2022–24	–	
Belp	Hühnerhubelstrasse 58,60,62,64,66	SGI	SW	95.0 %	1997	1992	–	
Reinach/BL	Sternenhofstrasse 15/15A	SGI	SW	100 %	98/08	1989	–	
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>								
<b>Übrige Regionen</b>								
St. Gallen	Heiligkreuzstrasse 9+11	SGI	AE	100 %	1998	1960	2012–13	
<b>Übrige Regionen</b>								

**Total Geschäftsliegenschaften**

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

3) Promotionsliegenschaften

Abkürzungen Seite 92

Grundstücks- fläche (in m <sup>2</sup> )	Büro	Detailhandel	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> )			Sonstige	Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand <sup>1)</sup> (in %)	Mieteträge (in TCHF) <sup>2)</sup>		
			Gewerbe/Lager	Wohnen							Brutto	Aufwand	Netto
4'336	1'828	0	3'531	0	128	5'487	81	831	11.8				
4'109	5'421	0	1'776	0	16	7'213	159	1'609	14.7				
9'434	3'724	0	4'055	0	0	7'779	95	1'405	0.9				
9'349	4'446	0	4'039	97	6	8'588	139	1'608	0.3				
4'658	10'753	1'424	579	0	0	12'756	42	4'632	8.8				
7'567	6'620	1'284	1'148	0	4'488	13'540	79	5'408	2.4				
1'428	2'718	427	912	0	0	4'057	84	1'051	24.4				
3'352	5'507	0	2'776	0	0	8'283	44	2'070	5.5				
4'009	8'174	0	4'289	0	135	12'598	96	3'182	3.7				
12'656	12'743	0	1'874	272	580	15'469	167	5'564	1.6				
<b>60'898</b>	<b>61'934</b>	<b>3'135</b>	<b>24'979</b>	<b>369</b>	<b>5'353</b>	<b>95'770</b>	<b>986</b>	<b>27'360</b>	<b>5.4</b>	<b>24'706</b>	<b>2'331</b>	<b>22'375</b>	
3'178	2'186	0	598	0	0	2'784	53	927	14.9				
36'319	29'569	1'691	10'813	560	508	43'141	377	7'710	1.7				
<b>39'497</b>	<b>31'755</b>	<b>1'691</b>	<b>11'411</b>	<b>560</b>	<b>508</b>	<b>45'925</b>	<b>430</b>	<b>8'637</b>	<b>3.1</b>	<b>8'515</b>	<b>894</b>	<b>7'621</b>	
1'842	0	878	918	0	115	1'911	0	422	14.1				
28'738	11'406	0	8'921	202	1'946	22'475	306	2'864	33.9				
4'389	3'805	1'259	2'488	0	935	8'487	141	1'596	0.6				
<b>34'969</b>	<b>15'211</b>	<b>2'137</b>	<b>12'327</b>	<b>202</b>	<b>2'996</b>	<b>32'873</b>	<b>447</b>	<b>4'882</b>	<b>21.3</b>	<b>3'546</b>	<b>536</b>	<b>3'010</b>	
866	810	0	507	0	0	1'317	18	255	22.5				
<b>866</b>	<b>810</b>	<b>0</b>	<b>507</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1'317</b>	<b>18</b>	<b>255</b>	<b>22.5</b>	<b>201</b>	<b>23</b>	<b>178</b>	
<b>136'230</b>	<b>109'710</b>	<b>6'963</b>	<b>49'224</b>	<b>1'131</b>	<b>8'857</b>	<b>175'885</b>	<b>1'881</b>	<b>41'134</b>	<b>6.9</b>	<b>36'968</b>	<b>3'784</b>	<b>33'184</b>	



**Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften (Fortsetzung)**

Stand per 31. Dezember 2024

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr	Zertifikat
<b>Gewerbeliegenschaften</b>								
<b>Grossraum Zürich</b>								
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	–	
<b>Grossraum Zürich</b>								
<b>Genferseegebiet</b>								
Vernier	Chemin de Morglas 8	SGI	BR	100 %	2002	2000–02	–	
Vernier	Chemin de l'Émeraude 10,22,24	OR	BR	100 %	2021	2022–24	–	M
Yverdon	Rue des Uttins 27	SGI	AE	100 %	2007	1970	2007–08	
<b>Genferseegebiet</b>								
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>								
Niederwangen	Riedmoosstrasse 10, 10a, 12	SGI	AE	100 %	2024	1985	–	B
Wohlen	Nordstrasse 1	SGI	AE/BR	100 %	2018	1972–1987	2021–22	
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>								
<b>Übrige Regionen</b>								
St. Gallen	Spinnereistrasse 10+12+14	SGI	AE	100 %	1998	1968	1983	
<b>Übrige Regionen</b>								
<b>Total Gewerbeliegenschaften</b>								
<b>Wohnliegenschaften</b>								
<b>Genferseegebiet</b>								
Genf	Rue de Lausanne 42+44	SGI	AE	100 %	99/05	1961	2019–22	S
<b>Genferseegebiet</b>								
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>								
Basel	Redingstrasse 10/12/14+20/22/24 und Garage	DB	AE	100 %	2006	1969	2020–22	S <sup>3)</sup>
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>								
<b>Total Wohnliegenschaften</b>								
<b>Total Renditeliegenschaften</b>								

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

3) Zertifizierungszusagen SNBS Gold für Anbauten (Haus Nr. 14, 24) ist erfolgt. Zertifizierungen für Haus 10, 12, 20, 22 (SNBS Gold oder Silber) erfolgen voraussichtlich bis Mitte 2025.

Abkürzungen Seite 92

Grundstücks- fläche (in m <sup>2</sup> )	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> )					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand <sup>1)</sup> (in %)	Mietträge (in TCHF) <sup>2)</sup>		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
10'622	3'787	0	10'566	0	110	14'463	125	1'749	0.0			
6'949	733	0	3'882	0	0	4'615	80	651	19.3			
13'228	0	0	8'229	0	0	8'229	0	1'385	0.0			
5'877	518	0	5'914	370	292	7'094	64	750	0.0			
<b>36'676</b>	<b>5'038</b>	<b>0</b>	<b>28'591</b>	<b>370</b>	<b>402</b>	<b>34'401</b>	<b>269</b>	<b>4'535</b>	<b>2.8</b>	<b>4'534</b>	<b>213</b>	<b>4'321</b>
30'725	0	0	41'496	0	0	41'496	0	4'351	0.0			
7'165	0	0	12'484	0	0	12'484	100	2'302	80.6			
3'101	1'801	0	382	0	0	2'183	40	422	29.7			
<b>40'991</b>	<b>1'801</b>	<b>0</b>	<b>54'362</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56'163</b>	<b>140</b>	<b>7'075</b>	<b>28.0</b>	<b>5'243</b>	<b>997</b>	<b>4'246</b>
18'311	1'171	4'279	6'177	62	1'168	12'857	191	2'429	0.0			
17'414	2'307	568	10'707	0	5	13'587	165	1'555	4.3			
<b>35'725</b>	<b>3'478</b>	<b>4'847</b>	<b>16'884</b>	<b>62</b>	<b>1'173</b>	<b>26'444</b>	<b>356</b>	<b>3'984</b>	<b>1.7</b>	<b>1'387</b>	<b>118</b>	<b>1'269</b>
3'528	2'463	0	4'470	0	0	6'933	79	979	13.3			
<b>3'528</b>	<b>2'463</b>	<b>0</b>	<b>4'470</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6'933</b>	<b>79</b>	<b>979</b>	<b>13.3</b>	<b>848</b>	<b>88</b>	<b>760</b>
<b>116'920</b>	<b>12'780</b>	<b>4'847</b>	<b>104'307</b>	<b>432</b>	<b>1'575</b>	<b>123'941</b>	<b>844</b>	<b>16'573</b>	<b>13.9</b>	<b>12'012</b>	<b>1'416</b>	<b>10'596</b>
948	1'878	610	97	3'935	0	6'520	0	2'374	0.0			
<b>948</b>	<b>1'878</b>	<b>610</b>	<b>97</b>	<b>3'935</b>	<b>0</b>	<b>6'520</b>	<b>0</b>	<b>2'374</b>	<b>0.0</b>	<b>2'319</b>	<b>229</b>	<b>2'090</b>
11'966	0	0	66	24'281	0	24'347	289	6'631	3.8			
<b>11'966</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>66</b>	<b>24'281</b>	<b>0</b>	<b>24'347</b>	<b>289</b>	<b>6'631</b>	<b>3.8</b>	<b>6'082</b>	<b>553</b>	<b>5'529</b>
<b>12'914</b>	<b>1'878</b>	<b>610</b>	<b>163</b>	<b>28'216</b>	<b>0</b>	<b>30'867</b>	<b>289</b>	<b>9'005</b>	<b>2.8</b>	<b>8'401</b>	<b>782</b>	<b>7'619</b>
<b>266'064</b>	<b>124'368</b>	<b>12'420</b>	<b>153'694</b>	<b>29'779</b>	<b>10'432</b>	<b>330'693</b>	<b>3'014</b>	<b>66'712</b>	<b>8.1</b>	<b>57'381</b>	<b>5'982</b>	<b>51'399</b>

**Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften**

Stand per 31. Dezember 2024

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr	Zertifikat
<b>Alle Regionen</b>								
Bad Ragaz	Elestastrasse 16, 16a+18	SGI	AE	100 %	1999	1960/87	1999–02	
Basel	Gellertstrasse 151, 157, 163 <sup>3)</sup>	DB	SW	0.7 %	2006	2021	–	
Baden	Brown Boveri Platz 3	SGI	AE	100 %	2024	1912/1985	1985/2015	
Flurlingen	Arova-Hallen, Winterthurerstrasse 702	SGI	AE	100 %	2007	1875–1963	2018	
Lausanne	Avenue de Gratta-Paille 1–2	SGI	AE	100 %	2016	1991–92	–	
Luzern	Seeburgstrasse 18	SGI	AE	100 %	2024	1978	2013	
Opfikon	Hohenbühlstrasse 1/3/5	SGI	AE	100 %	2024	1970/75	2000/01	
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	
Winterthur	Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi	SGIC	AE	100 %	2012	1947–2005	–	
Yverdon	Avenue des Sports 32	SGI	BR	100 %	1997	1956	–	
Zuchwil	Luterbachstrasse/Allmendweg	SGI	AE	100 %	2024	1917–1982	–	
Zürich	Baslerstrasse 30/Freihofstrasse 9	SGI	AE	100 %	1999	1948–63	2002–04	
<b>Landparzellen</b>								
Solothurn	Oberer Brühl (Am Wildbach) <sup>3)</sup>	SGI	AE	100 %	1998	n.v.	n.v.	
Eich	Schaubhausweg 4 <sup>3)</sup>	SGI	AE	100 %	2024	n.v.	n.v.	

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

Stand per 31. Dezember 2024

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Übergang Nutzen / Gefahr
<b>Zugänge</b>						
Baar	Silhbruggstrasse 105a	SGI	AE	100 %	2024	01.08.24
Baden	Brown Boveri Platz 3	SGI	AE	100 %	2024	05.04.24
Eich	Schaubhausweg 4	SGI	AE	100 %	2024	25.11.24
Luzern	Seeburgstrasse 18	SGI	AE	100 %	2024	13.09.24
Niederwangen	Riedmoosstrasse 10, 10a, 12	SGI	AE	100 %	2024	20.12.24
Opfikon	Hohenbühlstrasse 1/3/5	SGI	AE	100 %	2024	19.12.24
Zuchwil	Luterbachstrasse/Allmendweg	SGI	AE	100 %	2024	15.11.24
<b>Abgänge</b>						
Bern	Hofweg 5/Dammweg 27	SGI	AE	100 %	2005	01.10.24
Dielsdorf	Honeywellplatz 1	SGIC	AE	100 %	2009	15.12.24
Fribourg	Rue de l'Industrie 21	SGI	AE	100 %	1999	01.10.24
Interlaken	Untere Bönigstrasse 27	SGIC	AE	100 %	2012	01.09.24
Lyss	Industriering 43	SGI	AE	100 %	1999	01.01.25

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			

Grundstücks- fläche (in m²)	Vermietbare Flächen (in m²)					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand <sup>1)</sup> (in %)	Mietträge (in TCHF) <sup>2)</sup>		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
16'540	2'703	0	9'701	0	133	12'537	152	1'230	2.7			
35	0	0	0	0	0	0	0	–	n.v.			
5'013	3'019	0	4'758	0	0	7'777	58	1'201	69.0			
54'001	4'150	0	34'353	268	413	39'184	244	3'485	17.8			
14'651	15'747	69	1'721	0	1'058	18'595	660	6'052	51.5			
2'208	740	0	541	0	0	1'281	22	246	0.0			
9'534	0	0	0	4'700	0	4'700	63	600	77.2			
16'471	1'828	0	12'378	211	0	14'417	70	1'771	3.6			
1'038	0	0	632	306	0	938	1	47	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	1.0			
106'600	10'355	0	42'289	0	4'686	57'330	512	6'630	6.2			
21'526	0	144	284	302	208	938	265	257	0.2			
35'566	17'023	2'690	19'079	0	2'540	41'332	244	3'837	12.9			
28'381	9'982	0	11'561	273	1'121	22'937	164	4'575	3.5			
37'557	0	0	0	0	0	0	0	n.v.	n.v.			
4'186	0	0	0	0	0	0	0	n.v.	n.v.			
<b>358'519</b>	<b>67'352</b>	<b>2'903</b>	<b>143'024</b>	<b>7'337</b>	<b>10'159</b>	<b>230'775</b>	<b>2'526</b>	<b>30'515</b>	<b>20.3</b>	<b>21'548</b>	<b>2'459</b>	<b>19'089</b>

Grundstücks- fläche (in m²)	Vermietbare Flächen (in m²)					Total	Anzahl Parkplätze
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige		
4'336	1'828	0	3'531	0	128	5'487	81
5'013	3'019	0	4'758	0	0	7'777	58
4'186	0	0	0	0	0	0	0
2'208	740	0	541	0	0	1'281	22
18'311	1'171	4'279	6'177	62	1'168	12'857	191
9'534	0	0	0	4'700	0	4'700	63
35'566	17'023	2'690	19'079	0	2'540	41'332	244
1'875	143	0	2'190	1'375	0	3'708	11
8'361	3'187	0	5'737	0	292	9'216	148
787	537	0	519	0	0	1'056	13
3'467	0	0	1'133	0	20	1'153	20
44'908	3'141	0	13'044	0	50	16'235	430

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



## Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers

An die Geschäftsleitung der Intershop Holding AG, Zürich

### **Marktwertermittlung der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften der Intershop-Gruppe per 31. Dezember 2024**

#### 1. Auftrag

KPMG AG Real Estate («KPMG») hat im Auftrag der jeweiligen Eigentümersgesellschaften die Immobilien der Intershop-Gruppe zum Zweck der Rechnungslegung per 31. Dezember 2024 zu Marktwerten bewertet. Dabei handelt es sich insgesamt um 27 Renditeliegenschaften und 19 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.

Sämtliche Liegenschaften sind KPMG aufgrund der Besichtigungen sowie der seitens Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt.

#### 4. Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzt KPMG den Marktwert der 46 bewerteten Rendite- und Entwicklungsliegenschaften per 31. Dezember 2024 auf total (gerundet):

**CHF 1,574,306,000**

(eine Milliarde fünfhundertvierundsiebzig Millionen dreihundertundsechs Tausend Schweizer Franken)



5. Wertveränderung

Der Marktwert der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften der Intershop-Gruppe erhöht sich somit gegenüber dem Vorjahr um CHF 202.1 Mio. bzw. 14.7%. Diese Nettoveränderung resultiert aus einer inneren Wertzunahme des Bestand- und Entwicklungsportfolios sowie sechs Zukäufen und fünf Verkäufen.

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, 26. Februar 2025

KPMG AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'U. Prien'.

Ulrich Prien  
*Partner*

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. Schwendimann'.

Kilian Schwendimann  
*Director*



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 2024 bewerteten Liegenschaften der Intershop-Gruppe zwischen 3.50% und 6.70%. Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungszinssatz beträgt für die Renditeliegenschaften 4.61% und für die Entwicklungsliegenschaften 4.98% (ohne Zu- und Verkäufe). 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 Inflationssschutzes 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	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Wachstumsrate	0.00%	1.00%	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 2024. 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 Leerstandsrisiko 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 2024, 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.

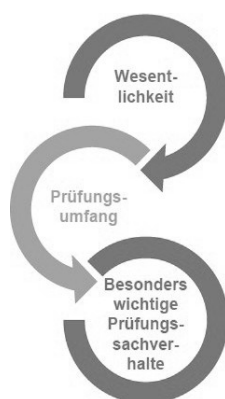
Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 60 bis 93) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, den Bestimmungen von Art. 17 der Richtlinien betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Exchange Regulation und entspricht 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 4'600 Tausend

Wir haben bei zwei Konzerngesellschaften Prüfungen («full scope audits») und bei vier Konzerngesellschaften Prüfungen von spezifischen Positionen («Audit FSLs») durchgeführt. Die auf diese Weise adressierten Gesellschaften tragen zu 98% 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 Rendite- und Entwicklungsliegenschaften

PricewaterhouseCoopers AG, Bahnhofplatz 8, 8400 Winterthur  
Telefon: +41 58 792 71 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk 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.

<b>Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung</b>	CHF 4'600 Tausend
<b>Bezugsgrösse</b>	Nettoaktiven (Eigenkapital)
<b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b>	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.

Die Konzernrechnung umfasst 11 Einheiten im Konsolidierungskreis zusammen, darunter sowohl die operativen Gesellschaften als auch zentrale Dienstleistungsfunktionen. Bei den drei wesentlichen Konzerngesellschaften haben wir als Gruppen- und Teilbereichsprüfer agiert und sämtliche Prüfungshandlungen verantwortet.

#### 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 Entwicklungsliegenschaften – Annahmen / Bewertungsveränderungen**

**Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt**

Das Anlagevermögen der Gruppe setzt sich im Wesentlichen aus den Rendite- und Entwicklungsliegenschaften (Liegenschaftsportfolio) zusammen, welche per 31. Dezember 2024 mit CHF 1'105 Mio. resp. CHF 469 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 97%) 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. Anhang zur Konzernrechnung (Seite 64 ff.), Anhang Bewertungsmethoden und -annahmen (Seiten 96ff.), Anmerkungen 7 und 8 Rendite- und Entwicklungsliegenschaften (Seite 74 bis 76), sowie Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers (Seite 94 und 98).

**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 Entwicklungsliegenschaften.



#### Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften

##### Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften betragen per 31. Dezember 2024 rund CHF 129 Mio. Die latenten Steuerverbindlichkeiten basieren dabei auf der steuerlichen Belastung der Bewertungsdifferenz zwischen dem steuerlich massgebenden Wert und dem höheren bilanzierten aktuellen Wert.

Wir erachten die latenten Steuern auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

Einerseits stellen die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften mit rund 19% 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.

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. Vgl. Anhang zur Konzernrechnung (Seite 64 ff.) und Anmerkung 12 Latente Steuerguthaben und -verbindlichkeiten (Seite 80).

##### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die 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.

##### Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben die Ermittlung der latenten Steuerverbindlichkeiten auf Liegenschaften beurteilt und überprüft. Wir haben unter anderem folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:

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.

Aus unseren vorgenommenen Prüfungen haben wir ausreichende Prüfsicherheit über die Annahmen der Geschäftsleitung zur Ermittlung und Offenlegung der latenten Steuerverbindlichkeiten auf Liegenschaften erlangt.



#### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 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.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTSuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

### 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

Marco Amrein  
Zugelassener Revisionsexperte

Winterthur, 26. Februar 2025



- 106 Bilanz per 31. Dezember
- 107 Erfolgsrechnung
- 108 Anhang zur Jahresrechnung
- 111 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2024
- 112 Bericht der Revisionsstelle



**Bilanz per 31. Dezember**

(in CHF 1'000 )

**Aktiven**

	Anmerkungen	2024	2023
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		2'942	1'872
Übrige kurzfristige Forderungen			
gegenüber Konzerngesellschaften		10'228	2'532
gegenüber Dritten		20	13
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
gegenüber Dritten		308	89
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>13'498</b>	4'506
<b>Anlagevermögen</b>			
Darlehen			
an Konzerngesellschaften		275'000	191'000
Beteiligungen	1	234'413	233'211
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>509'413</b>	424'211
<b>Total Aktiven</b>		<b>522'911</b>	428'717

**Passiven**

<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2		
gegenüber Konzerngesellschaften		15'088	43'743
gegenüber Dritten		25'000	15'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		47	12
Passive Rechnungsabgrenzungsposten			
gegenüber Dritten		1'180	988
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>41'315</b>	59'743
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2	200'000	100'000
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>200'000</b>	100'000
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>241'315</b>	159'743
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	3	19'000	19'000
Gesetzliche Gewinnreserve		3'800	3'800
Freiwillige Gewinnreserven		51'679	51'679
Eigene Aktien	4	-35'767	-35'767
Gewinnvortrag		179'566	90'060
Jahresgewinn		63'318	140'202
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>281'596</b>	268'974
<b>Total Passiven</b>		<b>522'911</b>	428'717

**Erfolgsrechnung**

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2024	2023
Beteiligungsertrag	5	63'700	140'505
Übriger betrieblicher Aufwand	6	-1'792	-1'709
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>61'908</b>	138'796
Finanzertrag	7	3'298	2'937
Finanzaufwand	8	-1'650	-1'292
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>		<b>63'556</b>	140'441
Steuern		-238	-239
<b>Gewinn des Geschäftsjahres</b>		<b>63'318</b>	140'202

## 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.

#### Verzinsliche Verbindlichkeiten

Verzinsliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert. Das Agio bei Anleihen sowie die Emissionskosten werden in den Rechnungsabgrenzungen erfasst und über die Laufzeit 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 im Rahmen von Art. 961d OR auf die zusätzlichen Angaben im Anhang zur Jahresrechnung, die Geldflussrechnung und den Lagebericht verzichtet.

### Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

#### 1 Beteiligungen

Im Berichtsjahr wurden die beiden Beteiligungen an Centre St Roch - Yverdon-les-Bains S.A. und WTCL Services SA, die bisher indirekt über die SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG gehalten wurden, zum Buchwert von der Intershop Holding AG übernommen. Sämtliche Konzerngesellschaften werden damit direkt durch die Intershop Holding AG gehalten.

Detailangaben zu den Beteiligungen befinden sich auf den Seiten 118 und 119.

#### 2 Verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten

Im Geschäftsjahr 2024 wurde eine Obligationenanleihe von CHF 100 Mio. mit einer Laufzeit von 5 Jahren (08.11.2024–08.11.2029) als Green Bond emittiert, die an der SIX Swiss Exchange kotiert ist. Der Coupon von 1.5 % ist jährlich zahlbar am 8. November. 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 Coupon von 2.05 % war per Verfall zahlbar.

Per 31. Dezember 2024 war eine Privatplatzierung von CHF 25 Mio. mit einer Laufzeit von 3 Monaten (19.11.2024–19.02.2025) ausstehend, die per Verfall zurückbezahlt wurde. Der Coupon von 1.14 % war per Verfall zahlbar.

**Ausstehende verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten:**

(in CHF 1'000)	<b>31.12.2024</b>	31.12.2023
0.30 % Intershop Holding AG 2021–2026 Green Bond	100'000	100'000
1.50 % Intershop Holding AG 2024–2029 Green Bond	100'000	0
2.05 % Privatplatzierung 2023–2024	0	15'000
1.14 % Privatplatzierung 2024–2025	25'000	0
<b>Total ausstehende verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten</b>	<b>225'000</b>	115'000

3 **Aktienkapital**

Die Gesellschaft verfügt über 9'500'000 Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 2, nach 1'900'000 Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 10 im Vorjahr. Grund für die Veränderung war ein Aktiensplit im Verhältnis 1 zu 5.

Angaben über die bedeutenden Aktionärinnen und Aktionäre befinden sich in der Konzernrechnung unter Anmerkung 15 (Seite 81).

4 **Eigene Aktien**

	Aktien (Anzahl)	Aktien (in CHF 1'000)
<b>Stand per 01.01.2023</b>	<b>56'500</b>	35'789
Kauf eigener Aktien	1'023	626
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-1'023	-626
Kursdifferenz	0	-22
<b>Stand per 31.12.2023</b>	<b>56'500</b>	35'767
Zugang durch Aktiensplit	226'000	0
<b>Stand per 31.12.2024</b>	<b>282'500</b>	35'767

Die Gesellschaft hielt per 31. Dezember 2024 282'500 eigenen Aktien (Vorjahr: 56'500).

5 **Beteiligungsertrag**

(in CHF 1'000)	<b>31.12.2024</b>	31.12.2023
Dividenden Konzerngesellschaften	63'700	140'505
<b>Total Beteiligungsertrag</b>	<b>63'700</b>	140'505

6 **Übriger betrieblicher Aufwand**

(in CHF 1'000)	<b>2024</b>	2023
Verwaltungsratsentschädigung	321	320
Übriger betrieblicher Aufwand Konzerngesellschaften	785	900
Übriger betrieblicher Aufwand Dritte	686	489
<b>Total Übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>1'792</b>	1'709

7 **Finanzertrag**

(in CHF 1'000)	<b>2024</b>	2023
Darlehenszinsen Konzerngesellschaften	3'296	2'920
Übrige Finanzerträge Dritte	2	17
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>3'298</b>	2'937

Die übrigen Finanzerträge enthalten Erfolge (primär Zinsertrag) aus der Bewirtschaftung der liquiden Mittel.

8 **Finanzaufwand**

(in CHF 1'000)	2024	2023
Zinsen Obligationenanleihen	1'123	730
Darlehenszinsen Konzerngesellschaften	506	544
Übrige Finanzaufwände Dritte	21	18
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>1'650</b>	<b>1'292</b>

Die übrigen Finanzaufwände enthalten Bankspesen sowie Wechselkursfolge.

**Weitere Angaben**9 **Firma und Sitz**

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

10 **Vollzeitstellen**

Die Intershop Holding AG hat wie im Vorjahr keine Angestellten.

11 **Beteiligungsrechte von  
Verwaltungsrat und  
Geschäftsleitung**

Die Verwaltungsräte und die Mitglieder der Geschäftsleitung der Intershop Gruppe hielten per Bilanzstichtag die folgenden Beteiligungen gemäss Art. 959c OR an der Intershop Holding AG (Vorjahreswerte angepasst um Aktiensplit):

	31.12.2024		31.12.2023	
	Anzahl Aktien	Wert Aktien (in CHF 1'000)	Anzahl Aktien	Wert Aktien (in CHF 1'000)
Ernst Schaufelberger, Präsident des Verwaltungsrats	2'250	286	2'250	277
Christoph Nater, Verwaltungsrat	200	25	200	25
Gregor Bucher, Verwaltungsrat	0	0	n.v.	n.v.
Kurt Ritz, ehemaliger, Verwaltungsrat	n.v.	n.v.	1'000	123
Simon Haus, CEO	412	52	0	0
Mireille Lehmann, Leiterin Bau und Entwicklung	0	0	n.v.	n.v.
Yannick Hartmann, Leiter Immobilien	25	3	n.v.	n.v.
Florian Balschun, CFO	0	0	n.v.	n.v.
Christian Baldinger, ehemaliger Leiter Bau und Entwicklung	n.v.	n.v.	13'670	1'681
Andreas Wirz, ehemaliger Leiter Portfoliomanagement	n.v.	n.v.	20'020	2'462
Thomas Kaul, ehemaliger CFO	n.v.	n.v.	15'500	1'907
<b>Total</b>	<b>2'887</b>	<b>366</b>	<b>52'640</b>	<b>6'475</b>

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung halten zusammen 0.03 % (0.55 %) des Aktienkapitals. Die Angaben zu Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht (Seiten 41 bis 54) offengelegt.

12 **Eventualverbindlichkeiten**

Per 31. Dezember 2024 betragen die Eventualverbindlichkeiten der Intershop Holding AG in Form von Patronatserklärungen und Garantien zugunsten von Gruppengesellschaften CHF 110.5 Mio. (Vorjahr: CHF 116 Mio.).

13 **Verpfändete Aktiven**

Per 31. Dezember 2024 waren wie im Vorjahr keine Aktiven verpfändet.

#### 14 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 27. Januar 2025 hat die Intershop Holding AG eine weitere Anleihe mit einem Coupon von 1.21 % und einer Laufzeit von drei Jahren lanciert. Das Zahlungsdatum für das Nominal von CHF 100 Mio. war am 11. Februar 2025. Der Nettoerlös wird zur Refinanzierung von Verbindlichkeiten sowie allgemeine Unternehmenszwecke verwendet.

Ansonsten sind bis zum 26. Februar 2025 keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

### Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2024

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns 2024:

(in CHF)	2024	2023
Gewinnvortrag vom Vorjahr	179'566'166	90'060'366
Jahresgewinn	63'318'426	140'202'049
<b>Total Bilanzgewinn</b>	<b>242'884'592</b>	230'262'415
Ordentliche Dividende <sup>1)</sup>	-52'250'000	-50'696'249
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>190'634'592</b>	179'566'166

<sup>1)</sup> 2023: Beschluss der Generalversammlung

Bei Annahme dieses Antrages wird pro Namenaktie zu nom. CHF 2 am 7. April 2025 (Ex-Datum 3. April 2025) die Dividende wie folgt ausbezahlt:

Ordentliche Dividende	CHF	5.500
abzüglich 35 % Verrechnungssteuer	CHF	1.925
<b>Nettoauszahlung</b>	<b>CHF</b>	<b>3.575</b>



# 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 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 106 bis 111) 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

##### 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.

<b>Gesamtwesentlichkeit</b>	CHF 2'600 Tausend
<b>Bezugsgrösse</b>	Total Vermögenswerte
<b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Total Vermögenswerte, da dies aus unserer Sicht diejenige Grösse ist, welche für Holdinggesellschaften relevant ist. Zudem stellen die Total Vermögenswerte eine allgemein anerkannte Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen dar.

PricewaterhouseCoopers AG, Bahnhofplatz 8, 8400 Winterthur  
Telefon: +41 58 792 71 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



#### 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.

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.

#### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bericht mitzuteilen sind.

#### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die 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.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

#### 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.

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag des Verwaltungsrats dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Philipp Gnädinger  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Marco Amrein  
Zugelassener Revisionsexperte

Winterthur, 26. Februar 2025





Konzerngesellschaften, 117  
Mehrjahresübersichten,  
Alternative Performance-  
kennzahlen, Glossar,  
Adressen

- 118 Tochtergesellschaften und Beteiligungen
- 120 Mehrjahresübersicht Intershop Gruppe
- 121 Mehrjahresübersicht Intershop Holding AG
- 122 Alternative Performancekennzahlen
- 123 Glossar der wichtigsten verwendeten Begriffe
- 124 Adressen

**Tochtergesellschaften und Beteiligungen**

Stand per 31. Dezember 2024

Gesellschaftsname, Sitz		Stimmen und Kapital 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

Eigentümer	Einbezahltes Gesellschaftskapital	Konsolidierungsmethode
Intershop Holding AG	100'000	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	1'500'000	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	100'000	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	250'000	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	600'000	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	100'000	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	25'000'000	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	12'000'000	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	150'000'000	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	602'000	Vollkonsolidierung

## Intershop Gruppe

### Mehrjahresübersicht

		2024	2023	2022	2021	2020
<b>Aktiven</b>						
Umlaufvermögen	Mio. CHF	52	27	131	84	98
Sachanlagevermögen	Mio. CHF	1'575	1'372	1'324	1'342	1'279
Finanzanlagevermögen	Mio. CHF	1	1	1	1	1
<b>Bilanzsumme</b>	Mio. CHF	<b>1'627</b>	<b>1'400</b>	<b>1'456</b>	<b>1'427</b>	<b>1'378</b>
<b>Passiven</b>						
Kurzfristiges Fremdkapital	Mio. CHF	154	111	157	88	234
Langfristiges Fremdkapital	Mio. CHF	538	422	420	529	433
Eigenkapital Intershop Gruppe	Mio. CHF	935	867	879	810	711
<b>Erfolgsrechnung</b>						
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	73	72	68	67	70
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	60	12	-2	32	13
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	24	32	133	106	33
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	146	105	192	195	108
Unternehmensergebnis vor Steuern	Mio. CHF	136	99	186	187	99
Reingewinn Intershop Gruppe	Mio. CHF	117	83	145	144	78
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>Mio. CHF</b>	<b>31</b>	<b>81</b>	<b>5</b>	<b>33</b>	<b>46</b>
<b>Eigenkapitalrendite Intershop Gruppe</b>						
bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital	%	13.4	9.6	17.8	20.1	11.8
<b>Reingewinn Intershop Gruppe</b>						
pro dividendenberechtigte Aktie <sup>2)</sup>	CHF	12.74	8.95	15.64	15.18	8.33
<b>Reingewinn Intershop Gruppe exkl. Bewertungsveränderungen</b>						
pro dividendenberechtigte Aktie <sup>2)</sup>	CHF	7.99	8.00	16.04	12.84	7.29
<b>Ausschüttungsgrad<sup>1)</sup></b>	<b>%</b>	<b>68.8</b>	<b>68.8</b>	<b>62.4</b>	<b>38.9</b>	<b>68.6</b>
<b>Investitionen in Immobilien</b>	<b>Mio. CHF</b>	<b>209</b>	<b>77</b>	<b>84</b>	<b>84</b>	<b>62</b>
<b>Eigenkapital pro ausstehende Aktie<sup>2)</sup></b>	<b>CHF</b>	<b>101.43</b>	<b>94.09</b>	<b>95.34</b>	<b>85.28</b>	<b>74.80</b>
<b>Anzahl Mitarbeitende</b>		<b>67</b>	<b>70</b>	<b>65</b>	<b>74</b>	<b>71</b>

1) Auf Basis des Reingewinns der Intershop Gruppe exklusive Bewertungsveränderungen

2) Angepasst um Aktiensplit

## Intershop Holding AG

### Mehrjahresübersicht

		2024	2023	2022	2021	2020
<b>Aktienkapital (nominal)</b>						
Anzahl Aktien à CHF 2		9'500'000				
Anzahl Aktien à CHF 10			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
<b>Ausstehendes Aktienkapital per 31.12.</b>						
Anzahl Aktien à CHF 2		9'217'500				
Anzahl Aktien à CHF 10			1'843'500	1'843'500	1'898'960	1'900'000
Nominalbetrag	Mio. CHF	18.4	18.4	18.4	19.0	19.0
<b>Börsenkurse (höchst / tiefst)<sup>1) 4)</sup></b>	CHF	129.60/ 114.40	133.20/ 117.40	135.40/ 116.20	127.40/ 113.60	137.20/ 95.10
<b>Börsenkurse per 31.12.<sup>4)</sup></b>	CHF	127.00	123.00	120.60	122.40	123.00
<b>Börsenkapitalisierung per 31.12.<sup>4)</sup></b>	Mio. CHF	1'207	1'169	1'146	1'163	1'169
<b>Reingewinn Intershop Holding AG</b>	Mio. CHF	63	140.4	97.8	58.9	46.1
pro ausstehende Aktie <sup>4)</sup>	CHF	6.87	15.21	10.61	6.21	4.85
<b>Dividende pro Aktie<sup>4)</sup></b>	CHF	5.50 <sup>2)</sup>	5.50	10.00 <sup>3)</sup>	5.00	5.00

1) Tagesschlusskurse

2) Antrag des Verwaltungsrats

3) inkl. einmaliger Sonderdividende von CHF 5.00

4) Angepasst um Aktiensplit



**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. Der Ertrag von Liegenschaften, die in der Berichtsperiode erworben oder fertiggestellt wurden, ist auf 12 Monate hochgerechnet.

(in CHF 1'000)	2024	2023
Liegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften	57'297	55'793
Effekt der neu erstellten und umklassierten Liegenschaften	84	1'266
Effekt der Annualisierung	2'876	0
Bereinigter Liegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften <sup>1)</sup>	60'257	57'059
Marktwert der Renditeliegenschaften <sup>1)</sup>	1'105'259	1'016'667
<b>Bruttorendite der Renditeliegenschaften</b>	<b>5.5 %</b>	5.6 %

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. Der Nettoertrag von Liegenschaften, die in der Berichtsperiode erworben oder fertiggestellt wurden, ist auf 12 Monate hochgerechnet.

(in CHF 1'000)	2024	2023
Bereinigter Liegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften	60'257	57'059
Liegenschaftsaufwand der Renditeliegenschaften	-5'709	-5'962
Effekt der neu erstellten und umklassifizierten Liegenschaften	-274	124
Konzerninterne Bewirtschaftungshonorare	-1'848	-1'724
Effekt der Annualisierung	-270	0
Bereinigter Nettoliegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften <sup>1)</sup>	52'156	49'497
Marktwert der Renditeliegenschaften <sup>1)</sup>	1'105'259	1'016'667
<b>Nettorendite der Renditeliegenschaften</b>	<b>4.7 %</b>	4.9 %

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)	2024	2023
Reingewinn <sup>1)</sup>	117'467	82'504
Durchschnittliches Eigenkapital <sup>1)</sup>	875'992	858'612
<b>Eigenkapitalrendite</b>	<b>13.4 %</b>	9.6 %
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen <sup>2)</sup>	73'660	73'723
<b>Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen</b>	<b>8.4 %</b>	8.6 %

1) berechnet auf Monatsbasis

2) siehe Anmerkung 28, S. 86

## Glossar der wichtigsten verwendeten Begriffe

<b>Bewertungsveränderungen</b>	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.
<b>Eigenkapitalquote</b>	Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme
<b>Einwertungsgewinn</b>	Differenz zwischen Erstellungskosten (Anschaffungs- oder Herstellkosten) einer Liegenschaft und dem ermittelten Marktwert, wenn die Liegenschaft erstmalig bewertet wurde.
<b>Entwicklungsliegenschaft</b>	Liegenschaft oder Landparzelle, die noch über eine grosse Entwicklungskomponente verfügt. Veränderungen des Marktwertes werden, wie bei den Renditeliegenschaften, in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.
<b>Leerstandsquote</b>	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.
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	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.
<b>Liegenschaftsertrag</b>	Der Liegenschaftsertrag entspricht den effektiv vereinnahmten Mieteinnahmen einer Liegenschaft (exkl. Nebenkosten). Er entspricht somit der Soll-Miete abzüglich Leerständen, Mietausfällen, Mietzinsreduktionen und dergleichen.
<b>Marktwert</b>	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.
<b>Nettoliegenschaftsertrag</b>	Entspricht dem effektiv erzielten Jahresmietertrag einer Liegenschaft nach Abzug aller direkt zuordenbaren Kosten (= Liegenschaftsertrag abzüglich Liegenschaftsaufwand).
<b>Promotionsliegenschaft</b>	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 Umklassifizierungen aus den Rendite- oder Entwicklungsliegenschaften erfolgen zum Marktwert.
<b>Renditeliegenschaft</b>	Anlageliegenschaft, welche zum Marktwert in der Bilanz ausgewiesen wird. Veränderungen des Marktwertes werden als Bewertungsveränderungen in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.
<b>Soll-Miete</b>	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](http://www.intershop.ch)  
[info@intershop.ch](mailto: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](http://www.st-roch.ch)  
[immo@st-roch.ch](mailto: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](http://www.bloom-lausanne.ch)  
[info@bloom-lausanne.ch](mailto: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

## **62. ordentliche Generalversammlung**

Dienstag, 1. April 2025  
Cigarettenfabrik Eventhalle 268  
Sihlquai 268, 8005 Zürich

### **Berichterstattung**

Bilanz-Medienkonferenz	27. Februar 2025
Halbjahresbericht 2025	26. August 2025

### **Börsenkotierung**

SIX Swiss Exchange

### **Anlageprodukte**

	<b>Valorenummer</b>	<b>Ticker-Symbol</b>
Namenaktie	27'377'479	ISN
0.3 % Green Bond 2021–2026	111'139'299	ISH21
1.5 % Green Bond 2024–2029	138'091'037	ISH24

### **Steuerwert der Eidg. Steuerverwaltung für 2024**

Namenaktie	CHF 127.00
0.3 % Green Bond 2021–2026	98.82 %
1.5 % Green Bond 2024–2029	101.65 %

### **Investor Relations**

Florian Balschun

### **Sprachen**

Deutsch und Englisch

