

Green Bond Bericht 2024



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

Einleitung

Die Wertschöpfung für Kundinnen und Kunden, Mitarbeitende, Aktionärinnen und Aktionäre, Umwelt sowie die Gesellschaft ist ein wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells von Intershop. Die Emission eines Green Bonds ist die konsequente Weiterführung des Engagements für eine nachhaltige Entwicklung. Sie ergänzt einerseits die Anstrengungen zur Verbesserung der Energieeffizienz und der CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios mit der nachhaltigen Finanzierung der entsprechenden Investitionen und widerspiegelt andererseits den Ansatz der integrierten Wertschöpfung.

Green Bond Framework

Intershop hat 2021 ein Green Bond Framework zur Ausgabe von Green Bonds publiziert, um nachhaltige Projekte zu finanzieren. Darin ist unter anderem auch das Verständnis der integrierten Wertschöpfung beschrieben. ISS ESG hat mit einer Second Party Opinion bestätigt, dass das Framework die Vorgaben der ICMA Green Bond Principles erfüllt. Das Green Bond Framework und die Second Party Opinion sind auf www.intershop.ch verfügbar. Die Finanzierung von Investitionen in folgende Anlagekategorien ist gemäss Green Bond Framework vorgesehen:

Anlagekategorie	Beschreibung
Green Buildings	Erwerb oder Entwicklung von neuen oder bestehenden Gebäuden, die ein anerkanntes Zertifikat wie zum Beispiel Minergie oder SNBS erhalten haben oder erhalten werden. Es können auch Gebäude finanziert werden, die relevante Nachhaltigkeitskriterien erfüllen, aber über kein Zertifikat verfügen (zum Beispiel Industrieliegenschaften).
Energieeffizienz	Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von bestehenden Gebäuden
Erneuerbare Energie	Installation von Anlagen für erneuerbare Energien (Photovoltaik, Windkraft)

Im Anhang des Green Bond Framework sind beispielhaft Projekte aufgeführt, für die die Mittel in der Anlagekategorie Green Buildings verwendet werden können.

Prozess Mittelverwendung

Die Geschäftsleitung der Intershop Gruppe ist für die Auswahl und die Beurteilung von geeigneten Finanzierungsprojekten gemäss dem Green Bond Framework verantwortlich, überwacht die Mittelallokation und erstellt mindestens bis zur vollständigen Allokation der Mittel jährlich einen Green Bond Bericht.

Bericht über die Mittelverwendung

Per 31. Dezember 2024 hatte die Intershop Holding AG folgende ausgegebene Green Bonds und Allokationen auf die Liegenschaften vorgenommen:

Ausgegebene Green Bonds (in CHF 1'000)

Bezeichnung	Laufzeit	Allokationsfrist	ISIN	Volumen
0.3 % Green Bond	29.06.21–29.06.26	Bis 29.06.23	CH1111392994	100'000
1.5 % Green Bond	08.11.24–08.11.29	Bis 08.11.26	CH1380910377	100'000
Total				200'000

Allokation der Erlöse (in CHF 1'000)

Kategorie	Liegenschaft	Zertifikat	Volumen Bond 1	Volumen Bond 2
Green Buildings	Genf, Rue de Lausanne 42+44	SNBS Gold ¹⁾	20'000	
	Pfäffikon, Talstrasse 35–37	Minergie ³⁾	10'000	
	Basel, Redingstrasse 10–24	SNBS ²⁾	70'000	
	Lausanne, «Bloom»	SNBS ⁴⁾		63'000
	Vernier, Chemin de l’Emeraude 10, 22, 24	Minergie ⁵⁾		30'000
	Winterthur, Else-Züblin-Str. (Geb. 730)	Minergie ⁶⁾		7'000
Energieeffizienz	–	–	–	–
Erneuerbare Energie	–	–	–	–
Total			100'000	100'000

Kennzahlen

Allozierte Erlöse im Verhältnis zu den ausgegebenen Green Bonds	100 %
Nicht allozierte Erlöse im Verhältnis zu den ausgegebenen Green Bonds	0 %
Anteil neuer Finanzierungen von Investitionen	100 %
Anteil Refinanzierungen von bestehenden Finanzierungen	0 %

Beschreibung der Projekte

Folgende Liegenschaften und Projekte wurden mit den Mitteln aus den Green Bonds finanziert:

Liegenschaft	Projekt	Energieerzeugung	Zertifikat
Genf, Rue de Lausanne 42+44	Aufstockung und Revitalisierung	Luftwärmepumpe und Photovoltaik	SNBS Gold ¹⁾
Basel, Redingstrasse 10–14 + 20–24	Hochhausanbau und Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	SNBS ²⁾
Pfäffikon, Talstrasse 35–37	Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	Minergie ³⁾
Lausanne, «Bloom»	Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	SNBS Gold, Minergie ⁴⁾
Vernier, Chemin de l’Emeraude 10,22,24	Neubau	Luftwärmepumpe und Photovoltaik	Minergie ⁵⁾
Winterthur, Else-Züblin-Str. (Geb. 730)	Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	Minergie ⁶⁾

1) Zertifizierung ist im 1. Quartal 2022 erfolgt.

2) 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.

3) Zertifizierung ist im 4. Quartal 2023 erfolgt.

4) Provisorische Zertifizierung erfolgt. Definitive Zertifizierungen erfolgen nach Abschluss der Sanierungsarbeiten voraussichtlich Ende 2025.

5) Zertifizierung ist im 3. Quartal 2024 erfolgt.

6) Provisorische Zertifizierung erfolgt. Definitive Zertifizierung erfolgt voraussichtlich bis Mitte 2025.

Genf, Rue de Lausanne 42 + 44

Die Wohnliegenschaft mit ergänzender Büro- und Detailhandelsnutzung aus dem Jahr 1961 wurde um 3 Etagen mit 14 Wohnungen aufgestockt und umfassend saniert. Durch die mit SNBS-Gold-zertifizierte Revitalisierung, die auch einen Ersatz der Ölheizung durch eine Luftwärmepumpe beinhaltet, konnte der CO₂-Ausstoss im Betrieb pro Quadratmeter Energiebezugsfläche deutlich gesenkt werden.

Basel, Redingstrasse 10–14 + 20–24

Die beiden Wohnhochhäuser mit total 268 Wohnungen aus dem Jahr 1969 wurden durch zwei Anbauten um insgesamt 68 Wohnungen erweitert und umfassend saniert. Die neu erstellten Wohnungen wurden Ende November 2022 fertiggestellt und die Zertifizierungszusage SNBS Gold liegt vor. Die Sanierung der bestehenden Hochhäuser wurde 2023 abgeschlossen und das SNBS-Zertifikat (Gold oder Silber) wird bis Mitte 2025 erwartet. Das Projekt unterstreicht die Vorteile einer sorgfältigen und sozialverträglichen Nachverdichtung. Durch den Erhalt des Bestands mit der bestehenden Mieterstruktur konnte die Quartieridentität gewahrt werden, was den sozialen Zusammenhalt weiter stärkt. Die Wohnhäuser sind am örtlichen Fernwärmenetz angebunden.

Pfäffikon, Talstrasse 35–37

Die Geschäftsliegenschaft mit Baujahr 1987 wurde bis Ende 2019 durch einen Einzelnutzer gemietet. Nach dessen Auszug wurde das Gebäude umfassend saniert und auf die Nutzung durch mehrere Mieter ausgerichtet. Die Gasheizung aus der Erstellungszeit wurde bis Ende 2024 von einer temporären Holzpellettheizung abgelöst, wobei die Liegenschaft Ende 2024 an die Fernwärme angeschlossen werden konnte. Die Minergie-Zertifizierung ist abgeschlossen.

Lausanne, «Bloom»

Die Liegenschaft wird seit Mitte 2023 für eine Dauer von gut zwei Jahren umfassend revitalisiert. Durch den Wechsel des Heizsystems von Öl/Gas auf das Fernwärmenetz werden die CO₂-Emissionen deutlich reduziert. Zusätzlich werden auf allen Dächern Photovoltaikanlagen installiert, deren erzeugter Strom für den Eigenbedarf genutzt wird. Der Baufortschritt verläuft planmässig und die provisorischen Minergie- und SNBS-Gold-Zertifikate liegen bereits vor. Die Fertigstellung ist für Herbst 2025 vorgesehen.

Vernier, Chemin de l'Emeraude 10, 22, 24

Mit der Fertigstellung des Neubaus «Métiers Vernier» wurde in der Industriezone nahe dem Flughafen Genf hochwertiger und flexibler Arbeitsraum für Produktion, Werkstätten, Lager und Büros geschaffen. Das Projekt stärkt nicht nur die lokale Wirtschaft durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze, sondern fördert auch die Standortattraktivität für Unternehmen, die von der hervorragenden Anbindung profitieren. Durch die hohe Flexibilität der Gebäudestruktur können zukünftige Nutzungsanforderungen problemlos berücksichtigt werden, was eine langfristige Ansiedlung und Entwicklung in der Region ermöglicht. Im Weiteren verfügt die Liegenschaft über ein Minergie-Zertifikat und auf den Dachflächen wurde eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 400 kWp-Leistung errichtet.

Winterthur, Else-Züblin-Strasse (Geb. 730)

Die Revitalisierung des Laborgebäudes G730 inklusive Erhalt des provisorischen Minergie-Zertifikats wurde im Jahr 2024 abgeschlossen. Die definitive Zertifizierung wird bis Mitte 2025 erwartet. Neben dem Einbau von modernen und effizienten Anlagen (Lüftung/Kälte) wurde zusätzlich zu den Dachflächen auch eine optimal nach Süden ausgerichtete, schattenfreie Fassadenfläche mit einer PV-Anlage von rund 100 kWp ausgestattet. Damit konnte das vorhandene Potenzial zur Stromproduktion bestmöglich ausgenutzt werden. Die Liegenschaft ist ans Fernwärmenetz von Winterthur angebunden.

Weitere Informationen

Weitere Informationen sind dem Geschäftsbericht 2024 der Intershop Gruppe sowie dem Nachhaltigkeitsbericht nach den GRI-Standards zu entnehmen. Der Geschäftsbericht ist auf www.intershop.ch verfügbar.

Bericht

Der vorliegende Green Bond Bericht wurde am 26. Februar 2025 durch die Geschäftsleitung der Intershop Gruppe genehmigt.

Intershop Holding AG

Zürich

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers
mit begrenzter Sicherheit über Informationen und
Kennzahlen im Abschnitt «Bericht über die Mittel-
verwendung» im «Green Bond Bericht 2024»

an die Geschäftsleitung

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

mit begrenzter Sicherheit über Informationen und Kennzahlen im Abschnitt «Bericht über die Mittelverwendung» im «Green Bond Bericht 2024» an die Geschäftsleitung der Intershop Holding AG

Zürich

Wir wurden von der Geschäftsleitung beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit über die Informationen und Kennzahlen im Abschnitt «Bericht über die Mittelverwendung» im «Green Bond Bericht 2024» der Intershop Holding AG per 31. Dezember 2024 durchzuführen.

Die Informationen und Kennzahlen im Abschnitt «Bericht über die Mittelverwendung» (Seiten 2 und 3) (nachstehend die «Informationen und Kennzahlen») sowie der «Green Bond Bericht 2024» wurden durch die Geschäftsleitung der Intershop Holding AG auf Basis des «Green Bond Frameworks» vom April 2021 der Intershop Holding AG (Online zur Verfügung gestellt unter: <https://intershop.ch/investoren/anleiheinformationen/anleihen>) (hiernach kurz «Framework») erstellt. Ferner beinhaltet der Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Intershop Holding AG weitere Details zu den im Abschnitt «Bericht über die Mittelverwendung» erwähnten Projekten. Der Nachhaltigkeitsbericht ist auf der Internetseite der Intershop Holding AG unter <https://intershop.ch/unternehmen/downloads> abrufbar.

Verantwortung der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung ist für die Erhebung der Informationen und Kennzahlen und die Erstellung des «Green Bond Bericht 2024» in Übereinstimmung mit dem Framework verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Erhebung und Erstellung des «Green Bond Bericht 2024», der frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstößen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Geschäftsleitung für die Ausarbeitung und Anwendung des Frameworks und für das Führen angemessener Aufzeichnungen verantwortlich.

Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement

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

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

Verantwortung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über die Informationen und Kennzahlen im Abschnitt «Bericht über die Mittelverwendung» auf den Seiten 2 und 3 im «Green Bond Bericht 2024» der Intershop Holding AG abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) „Betriebswirtschaftliche Prüfungen, die weder Prüfungen noch Reviews von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen darstellen“ vorgenommen. Nach diesem Standard haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass

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

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

begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob die Informationen und Kennzahlen im Abschnitt «Bericht über die Mittelverwendung» im «Green Bond Bericht 2024» in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem Framework erstellt worden sind.

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

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- Prüferische Durchsicht des «Green Bond Frameworks» vom April 2021 der Intershop Holding AG im Vergleich zu den Green Bond Principles, Voluntary Process Guidelines for Issuing Green Bonds der ICMA;
- Beurteilung der Einhaltung des Geschäftsleitungsbeschlusses bezüglich der Allokation der Mittel per 31. Dezember 2024;
- Befragung der Geschäftsleitung und der Verantwortlichen bezüglich der Mittelverwendung;
- Abstimmung der berechtigten Anlagekategorien und der berechtigten Projekte des «Green Project Portfolios» mit der Vermögensallokation;
- Analytische Überlegungen, Befragungen und Dokumenteneinsicht in Stichproben hinsichtlich der Erhebung und Berichterstattung der quantitativen und qualitativen Informationen;
- Kritische Durchsicht des «Green Bond Bericht 2024» auf Plausibilität und Konsistenz mit den Informationen und Kennzahlen.

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

Schlussfolgerung

Bei unserer Prüfung sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Informationen und Kennzahlen im Abschnitt «Bericht über die Mittelverwendung» auf Seiten 2 und 3 im «Green Bond Bericht 2024» der Intershop Holding AG per 31. Dezember 2024 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem «Green Bond Framework» vom April 2021 erstellt worden sind.

Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts

Dieser Bericht ist nur für die Geschäftsleitung der Intershop Holding AG bestimmt und wurde ausschliesslich erstellt, um ihr über die Prüfung der Informationen und Kennzahlen im Abschnitt «Bericht über die Mittelverwendung» im «Green Bond Bericht 2024» Bericht zu erstatten, und für keinen anderen Zweck.

Mit der Abgabe unserer Schlussfolgerung akzeptieren und übernehmen wir keine Verantwortung (rechtlich oder in anderer Weise) oder Haftung für die Verwendung unseres Berichts einschliesslich der Schlussfolgerung für andere Zwecke oder gegenüber anderen Personen, welchen unser Bericht vorgelegt wird oder in dessen Händen er gelangen mag, und andere Personen können sich auf unsere Schlussfolgerung nicht berufen.

Wir erlauben die Weitergabe unseres Berichts nur als Ganzes, damit die Geschäftsleitung darlegen kann, dass sie ihrer Governance Verantwortung mit der Beauftragung eines unabhängigen Berichts über die Informationen und Kennzahlen im Abschnitt «Bericht über die Mittelverwendung» im «Green Bond Bericht 2024» nachgekommen ist, ohne dass wir damit eine Verantwortung oder Haftung gegenüber irgendeiner anderen Partei übernehmen. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen oder akzeptieren wir keine Verantwortung gegenüber irgendetwas anderem als der Geschäftsleitung der Intershop Holding AG für unsere Arbeiten oder diesen Bericht.

PricewaterhouseCoopers AG

Philipp Gnädinger

Marco Amrein

Winterthur, 26. Februar 2025

Die Pflege und Integrität der Internetseite der Intershop Holding AG liegt in der Verantwortung der Geschäftsleitung; Die von den unabhängigen Wirtschaftsprüfern durchgeführten Arbeiten beinhalten keine Berücksichtigung der Pflege und Integrität der Internetseite von Intershop Holding AG, und dementsprechend übernehmen die unabhängigen Wirtschaftsprüfer keine Verantwortung für Änderungen, die möglicherweise an den präsentierten Informationen oder Kriterien aufgetreten sind, seit sie auf der Internetseite präsentiert wurden.



Anlageprodukt

0.3 % Green Bond 2021–2026

1.5 % Green Bond 2024–2029

Valorenummer

111'139'299

138'091'037

Ticker-Symbol

ISH21

ISH24

Börsenkotierung

SIX Swiss Exchange

Investor Relations

Florian Balschun

Sprachen

Deutsch und Englisch