

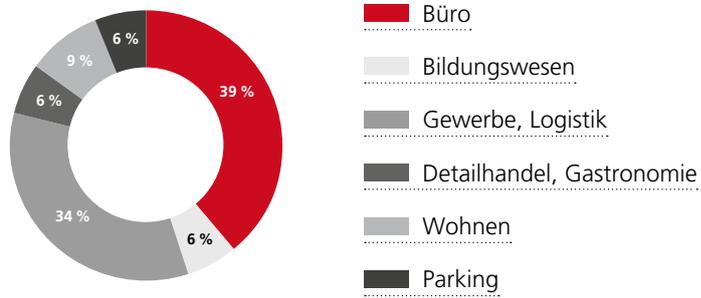
Kurzbericht 2024



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

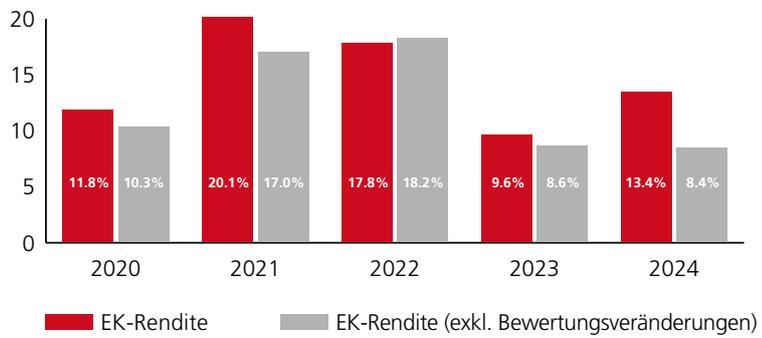
Portfolio nach Nutzungsart

(in CHF)



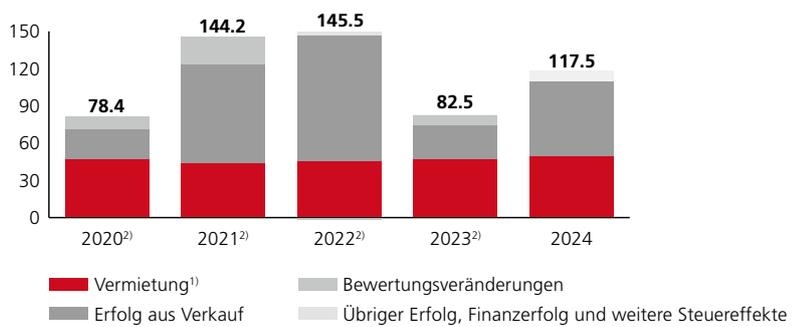
Eigenkapitalrendite

(in Prozent)



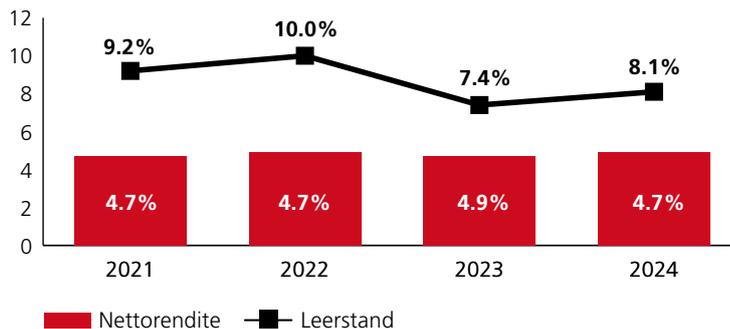
Reingewinn

(in CHF Mio.)



1) Nettoliegenschaftsertrag minus Betriebsaufwand minus normalisierte Steuern von 18.7 % 2) Vorjahre angepasst

Nettorendite und Leerstandsquote der Renditeliegenschaften



Kennzahlen Intershop Gruppe

		2024	2023	
Finanzen	Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	73.2	71.8
	Erfolg aus Verkauf ³⁾	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 ¹⁾		13.4 %	9.6 %	
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾		8.4 %	8.6 %	
Portfolio	Anzahl Renditeliegenschaften		28	27
	Anzahl Entwicklungsliegenschaften ³⁾		17	16
	Vermietbare Fläche	in m ²	561'468	502'181
	Bruttorendite ^{2) 4)}		5.5 %	5.6 %
	Nettorendite ^{2) 5)}		4.7 %	4.9 %
	Leerstandsquote Renditeliegenschaften		8.1 %	7.4 %
	Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften		20.3 %	18.4 %
Leerstandsquote Gesamtportfolio		11.9 %	10.7 %	
Personal	Anzahl Mitarbeitende		67	70
Aktie	Reingewinn pro Aktie ^{6) 10)}	CHF	12.74	8.95
	Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ^{7) 10)}	CHF	7.99	8.00
	Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value, NAV) ^{8) 10)}	CHF	101.43	94.09
	Börsenkurs am Bilanzstichtag ¹⁰⁾	CHF	127.00	123.00
	Dividende pro Aktie ^{9) 10)}	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

Aktionärsbrief

Überblick

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 CO₂-Emissionen («Like for Like»/Scope 1 + 2): 9.7 kg CO₂e/m² (10.1 kg CO₂e/m²)

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.

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 Kempththal 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 GRESB¹ (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 CO₂-Emissionen konnten im Berichtsjahr um 4.5 % von 10.1 kg CO₂e/m² auf 9.7 kg CO₂e/m² 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.

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 Auslandsinvestitionen klar zu ihrem Fokus auf den Schweizer Markt.

¹ Global Real Estate Sustainability Benchmark

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.

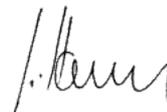
Insgesamt blickt die Intershop Gruppe zuversichtlich auf das Geschäftsjahr 2025 und erwartet ein Jahresergebnis, das die Aufrechterhaltung der attraktiven Dividendenpolitik ermöglichen wird.

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

Konsolidierte Bilanz per 31. Dezember

(in CHF 1'000)

Aktiven

	Anmerkungen	31.12.2024	31.12.2023
Umlaufvermögen			
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
Total Umlaufvermögen		51'961	27'382
Anlagevermögen			
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
Total Anlagevermögen		1'575'099	1'372'605
Total Aktiven		1'627'060	1'399'987
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
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
Total kurzfristiges Fremdkapital		154'324	110'756
Langfristiges Fremdkapital			
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
Total langfristiges Fremdkapital		537'782	421'917
Total Fremdkapital		692'106	532'673
Eigenkapital			
Aktienkapital	13	19'000	19'000
Kapitalreserven		7'759	7'759
Eigene Aktien	13	-35'767	-35'767
Gewinnreserven		943'962	876'322
Total Eigenkapital		934'954	867'314
Total Passiven		1'627'060	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
Total betrieblicher Ertrag		109'073	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
Total betrieblicher Aufwand		22'613	78'876
Bewertungsveränderungen	25	59'735	11'997
Betriebsergebnis (EBIT)		146'195	105'173
Finanzertrag	26	200	224
Finanzaufwand	26	-10'019	-6'169
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern		136'376	99'228
Ertragssteuern	27	-18'909	-16'724
Reingewinn		117'467	82'504
Es bestehen keine Minderheitsanteile.			
Reingewinn pro Aktie (CHF) ¹⁾	28	12.74	8.95
Reingewinn pro Aktie (verwässert) (CHF) ¹⁾	28	12.74	8.95

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

¹⁾ Vorjahr angepasst um Aktiensplit

Kontakt

Sitz der Gesellschaft:
Intershop Holding AG
Puls 5, Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich

Briefadresse:
Postfach
CH-8031 Zürich

Telefon +41 44 544 10 00
Telefax +41 44 544 10 01
info@intershop.ch
www.intershop.ch

Generalversammlung 2025

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

Berichterstattung

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

Anlageprodukte

Namenaktie
0.3 % Green Bond 2021–2026
1.5 % Green Bond 2024–2029

Valorenummer

27'377'479
111'139'299
138'091'037

Ticker-Symbol

ISN
ISH21
ISH24

Investor Relations

Florian Balschun

Sprachen

Deutsch und Englisch

Dieser Kurzbericht ist ein Auszug aus dem Geschäftsbericht 2024, der auf www.intershop.ch verfügbar ist. Rechtliche Relevanz hat ausschliesslich der vollständige Geschäftsbericht 2024.

