



**Präsentation des Jahres-
ergebnisses der Intershop
Gruppe**

2024

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



Agenda

- Highlights 3
- Finanzen 6
- Portfolio 13
- Nachhaltigkeit 22
- Abschluss und Ausblick 24

Das Geschäftsjahr 2024 im Überblick

13.4 %

Eigenkapitalrendite im Geschäftsjahr 2024

CHF 117.5 Mio. Reingewinn deutlich über Vorjahr

+3.5 %

Liegenschaftsertrag like-for-like

Anstieg von 4.4 % bei den Renditeliegenschaften

+0.4 Jahre

Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)

Anstieg von 4.0 auf 4.4 Jahre

Transaktionen

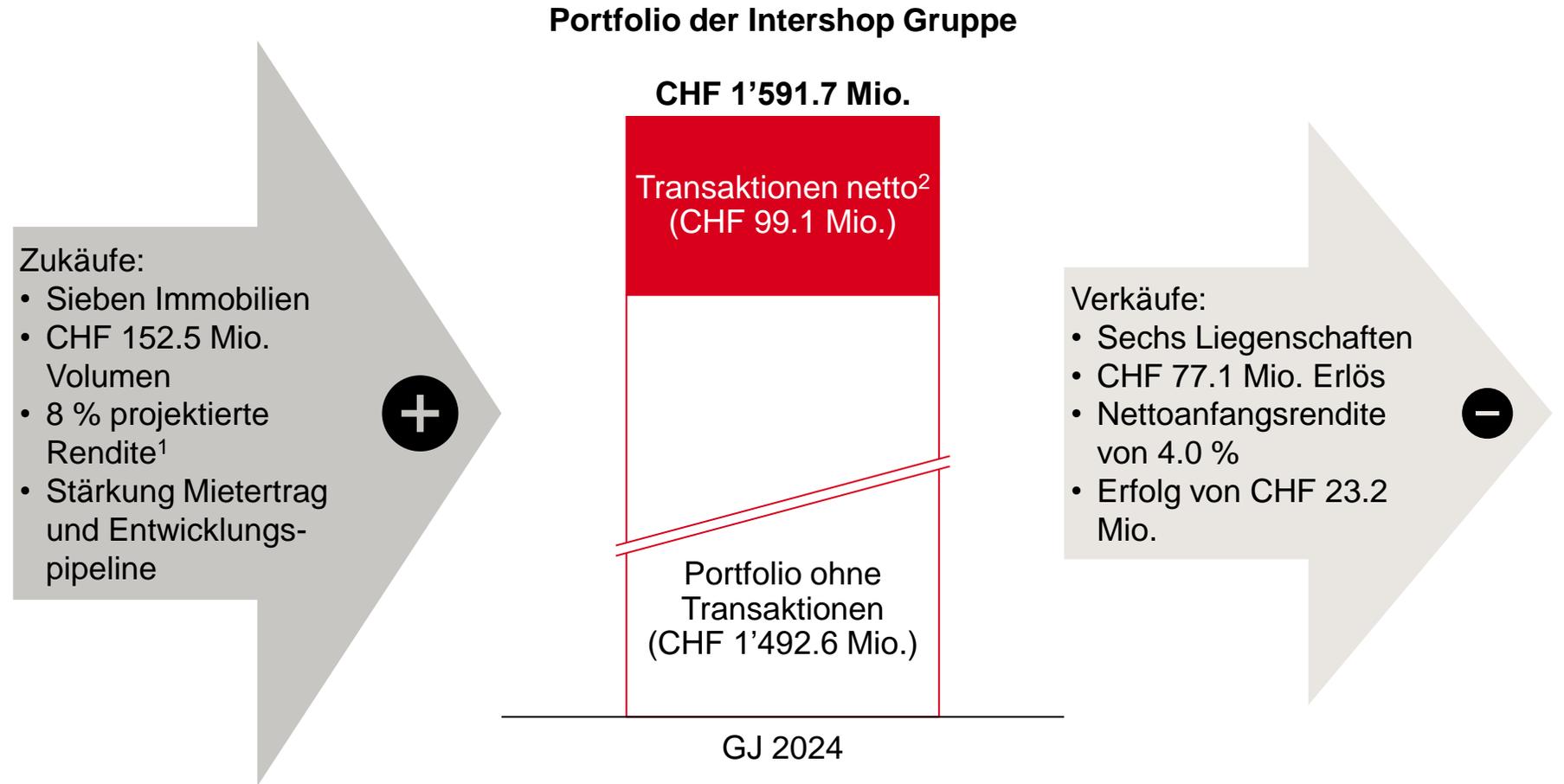
Sieben Käufe und sechs Verkäufe im Berichtsjahr

Erfolg aus Verkauf Liegenschaften von CHF 23.2 Mio.

Hohe Eigenkapitalrendite und operative Erfolge



Stärkung des Liegenschaftsertrags und der Entwicklungspipeline durch Nettozukäufe



¹) Rendite: IRR projiziert über 10 Jahre, gewichtet nach Höhe der Anlagekosten (Kaufpreis + projizierte Entwicklung)

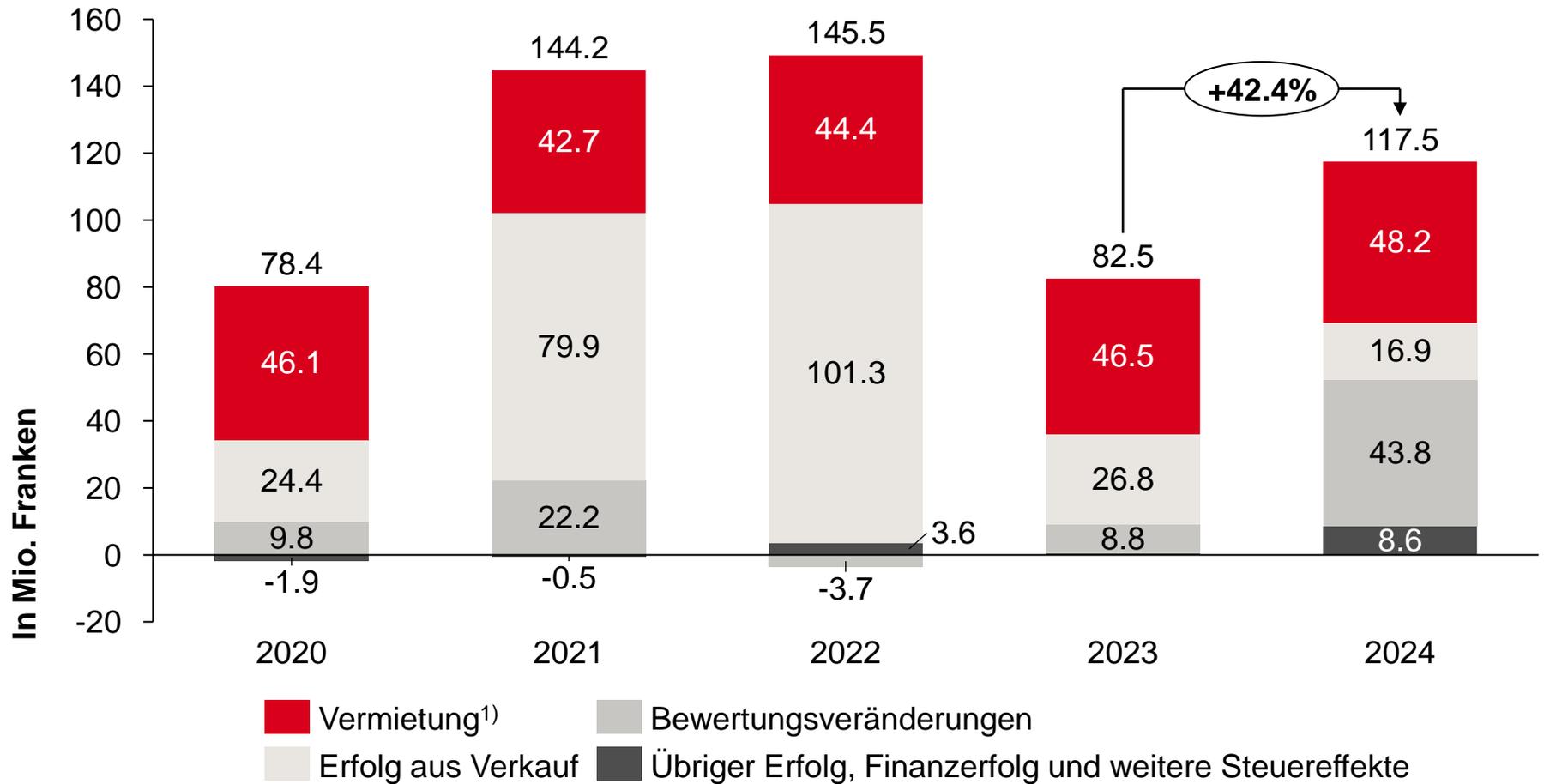
²) Ohne Aufwertungen der neuen Liegenschaften per Jahresende



Durch Aufwertungen geprägtes Ergebnis 2024 deutlich über dem Vorjahreswert

Gewinn pro Aktie von CHF 12.74
mit bzw. CHF 7.99 ohne
Bewertungsveränderungen

Entwicklung Reingewinn und Zusammensetzung



¹⁾ Nettoliegenschaftsertrag minus Betriebsaufwand minus normalisierte Steuern von 18.7 %

Erfolgsrechnung: Betriebsergebnis insbesondere dank Bewertungsveränderungen deutlich über Vorjahr

		2023	2024		Δ ¹⁾
Liegenschaftsertrag	Mio. CHF	80.5	82.2	↗	+2.2 %
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	Mio. CHF	73.6	0.0	↘	
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften	Mio. CHF	13.6	23.2	↗	+70.3 %
Übriger Erfolg	Mio. CHF	4.4	3.7	↘	-16.3 %
Total betrieblicher Ertrag	Mio. CHF	172.1	109.1	↘	-36.6 %
Liegenschaftsaufwand	Mio. CHF	8.7	9.0	↘	+4.1 %
Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	Mio. CHF	55.6	-0.4	↗	
Personal- und Administrationsaufwand	Mio. CHF	14.6	13.9	↗	-9.7 %
Total betrieblicher Aufwand	Mio. CHF	78.9	22.6	↗	-71.3 %
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	12.0	59.7	↗	+397.9 %
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	105.2	146.2	↗	+39.0 %

¹⁾ Bezieht sich auf ungerundete Zahlen

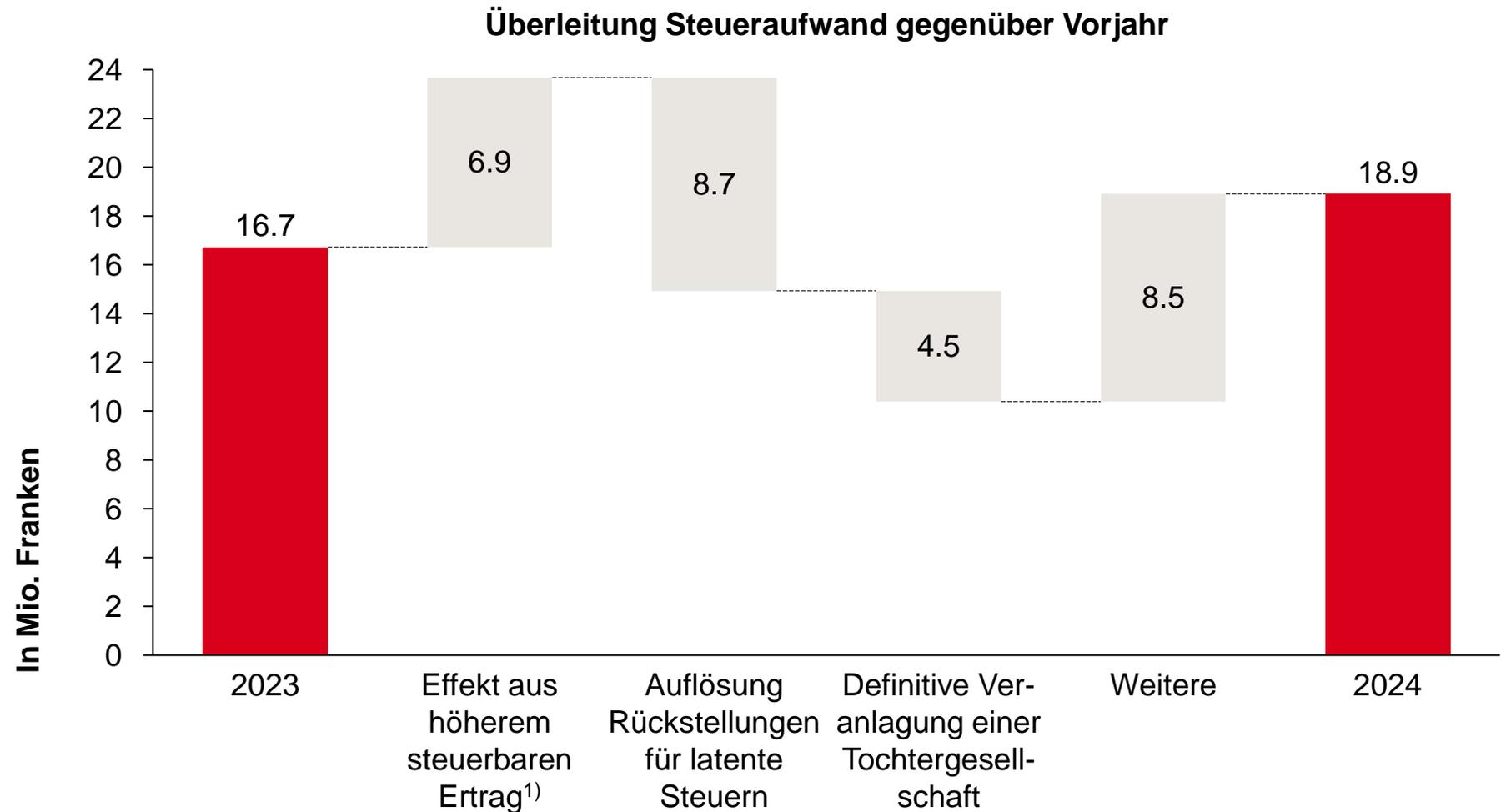
Erfolgsrechnung: Reingewinn von CHF 117.5 Mio.

		2023	2024		Δ ³⁾
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	105.2	146.2	▲	+39.0 %
Finanzertrag	Mio. CHF	0.2	0.2	▲	-10.6 %
Finanzaufwand	Mio. CHF	-6.2	-10.0	▲	+62.4 %
Ertragssteuern	Mio. CHF	-16.7	-18.9	▲	+13.1 %
Reingewinn	Mio. CHF	82.5	117.5	▲	+42.4 %
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	Mio. CHF	73.7	73.7	➤	-0.1 %
Gewinn pro Aktie ²⁾	CHF	8.95	12.74	▲	+42.4 %
Gewinn pro Aktie ²⁾ exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	CHF	8.00	7.99	➤	-0.1 %

1) Unter Berücksichtigung latenter Steuern
 2) Vorjahreswerte um Aktiensplit angepasst
 3) Bezieht sich auf ungerundete Zahlen



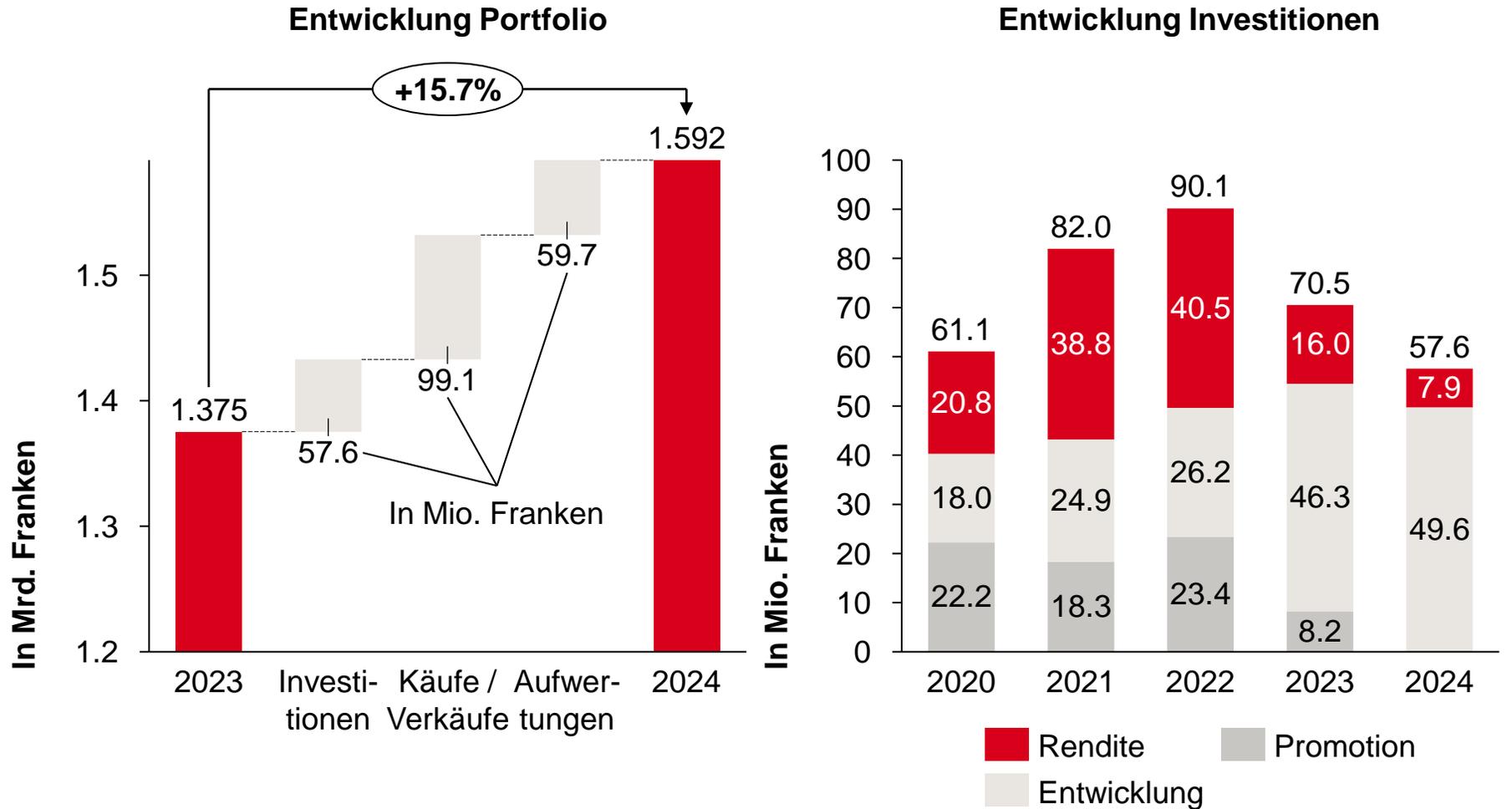
Reduzierter Steueraufwand dank einmaliger Effekte



¹⁾ Durchschnittlicher Steuersatz von 18.7 % angenommen

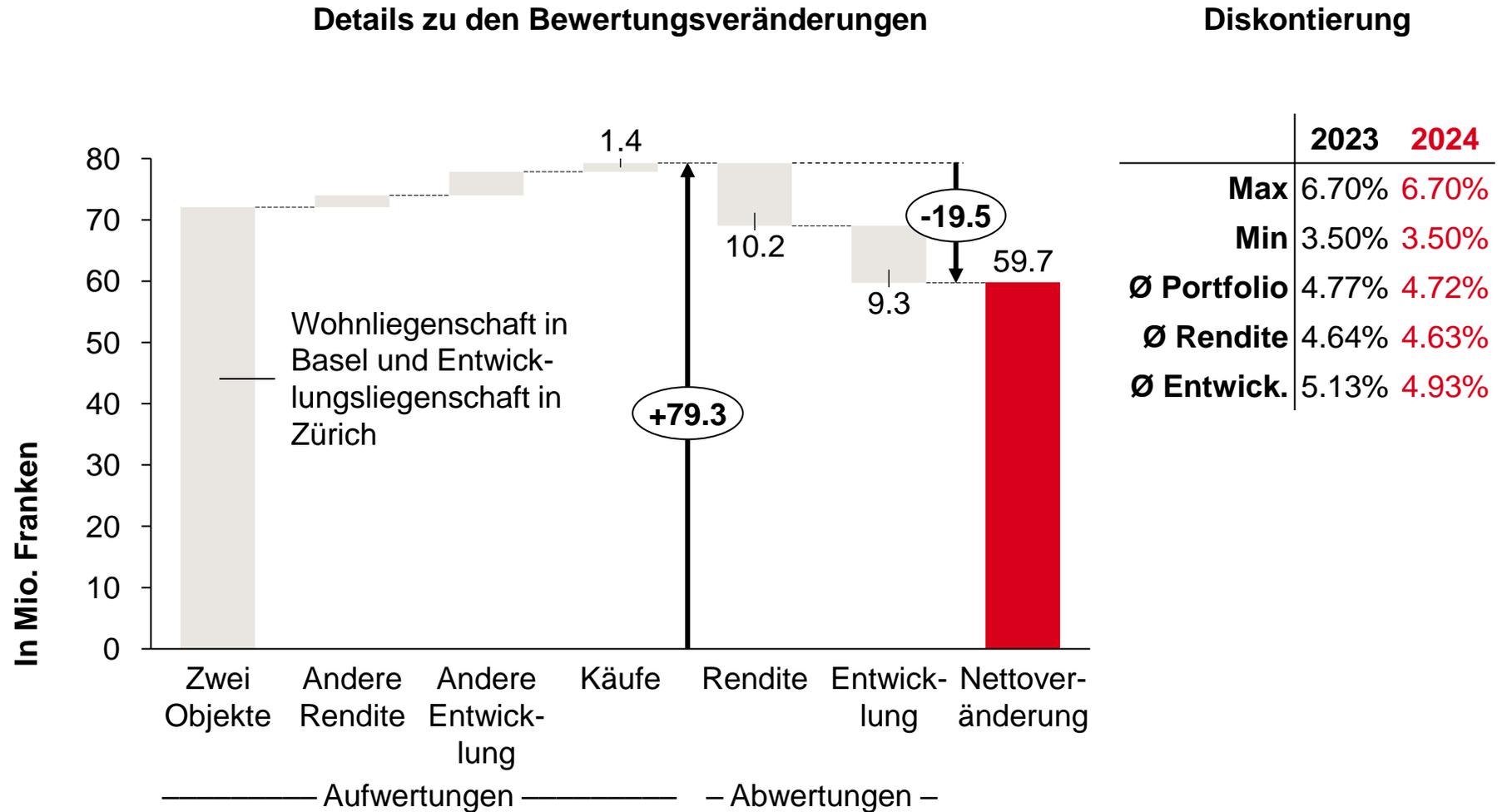


Portfolio ist aufgrund der Transaktionen spürbar gewachsen





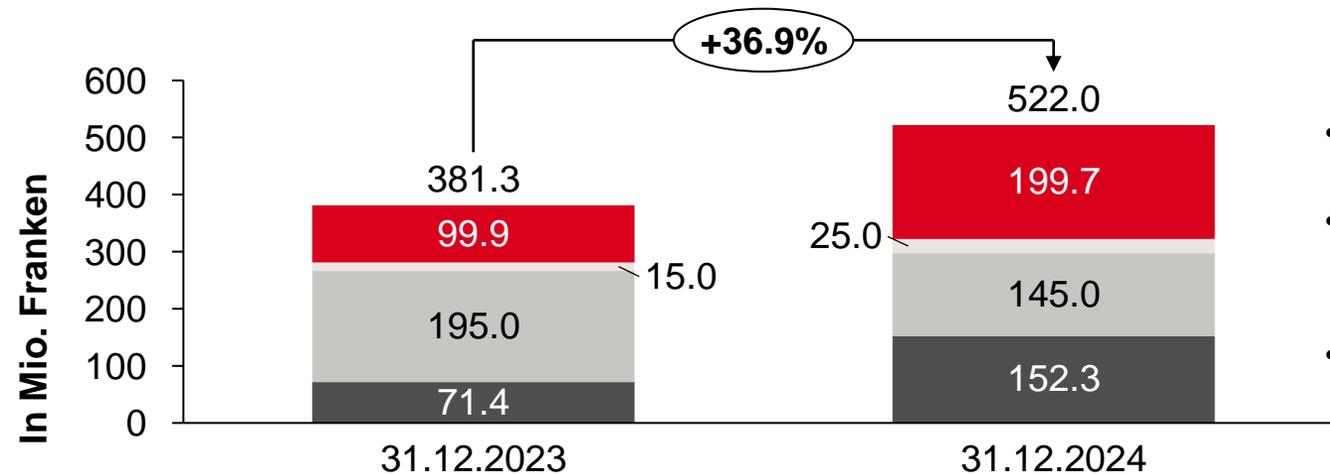
Bewertungsveränderungen massgeblich durch zwei Liegenschaften in Basel und Zürich getrieben



Unverändert gute Eigenkapitalquote und tiefe Finanzverschuldung

	31.12.2023	31.12.2024	
EK-Quote	62.0%	57.5 %	⚠
Loan-to-value (LTV)	27.7%	32.8 %	⚠
Verzinsliches Fremdkapital	Mio. CHF	381.3	522.0 ⚠

Entwicklung Finanzverbindlichkeiten und Zusammensetzung



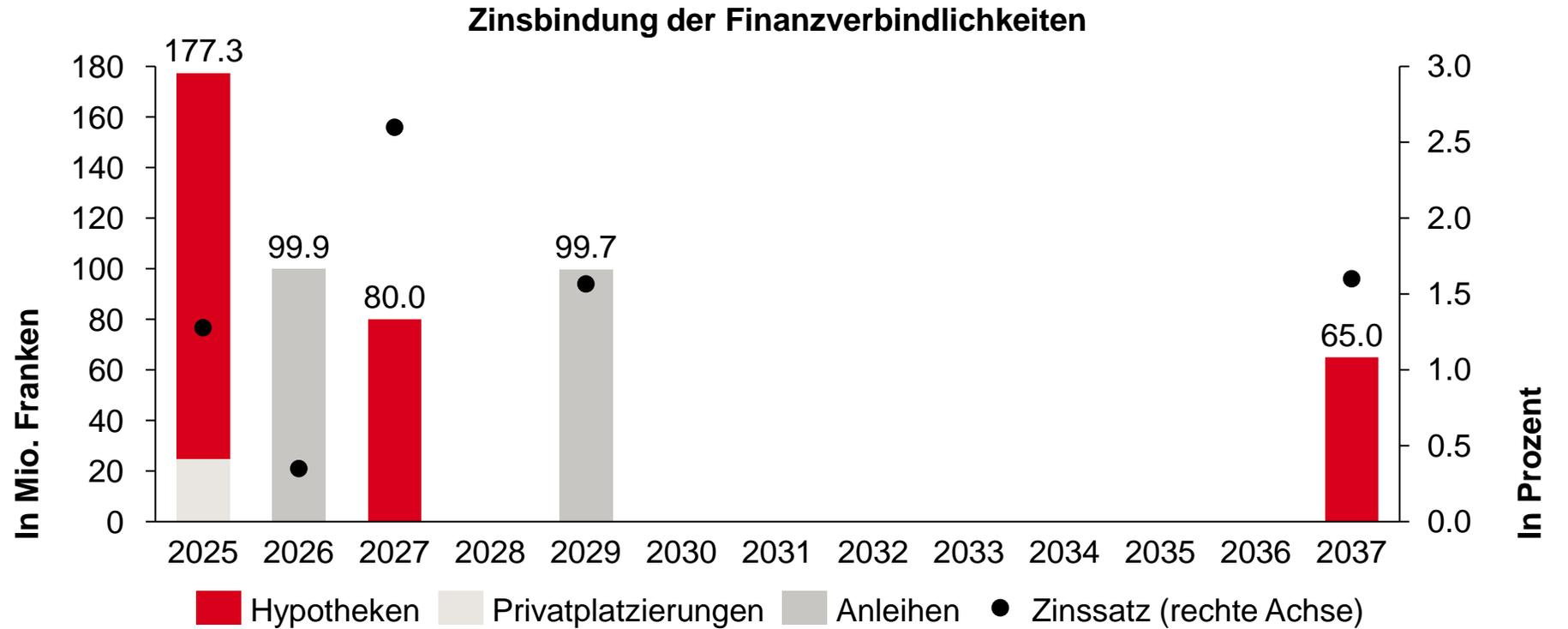
- Nicht genutzte Kreditlinien von CHF 155 Mio.
- Nicht belehnte Liegenschaften von CHF 830 Mio.
- Alle Covenants eingehalten

■ Anleihen ■ Festhypotheken (im Vorjahr inkl. Swaps)
■ Privatplatzierungen ■ Roll-over Hypotheken (variabel)

Ratings
 Fedafin: Baa+
 ZKB: BBB- positiv



Durchschnittszinssatz ist durch Auflösung der Zinssatzswaps und aufgrund tieferer Zinsen deutlich gesunken



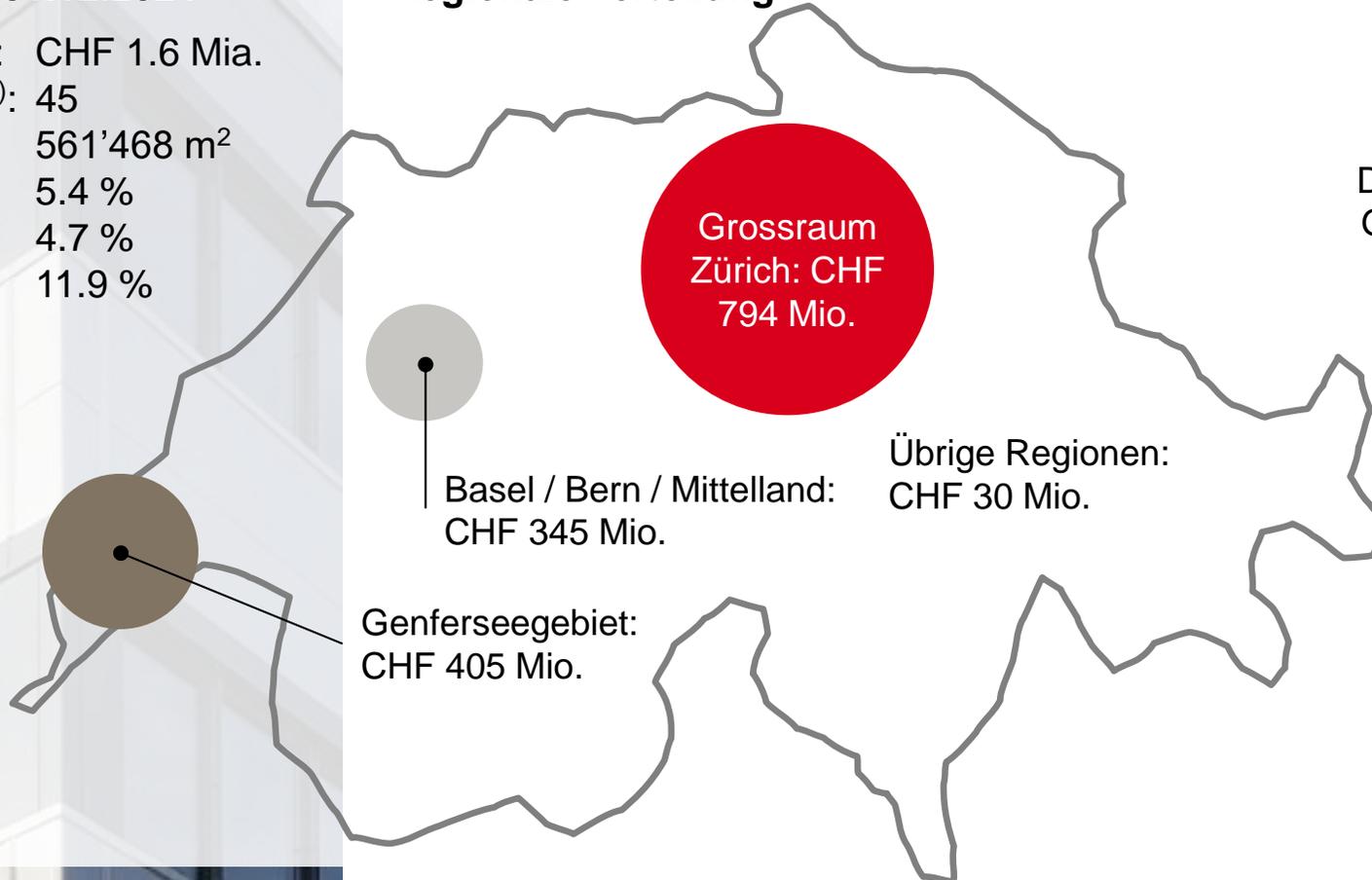
	31.12.2023	31.12.2024	
Ø Zinssatz am Bilanzstichtag	1.67 %	1.40 %	▲
Ø Zinsbindungsdauer	4.3	3.1	▼

Portfolio der Intershop Gruppe im Überblick

Portfolio per 31.12.2024

Gesamtwert²⁾: CHF 1.6 Mia.
Anz. Objekte²⁾: 45
Mietfläche: 561'468 m²
Bruttorendite: 5.4 %
Nettorendite: 4.7 %
Leerstand: 11.9 %

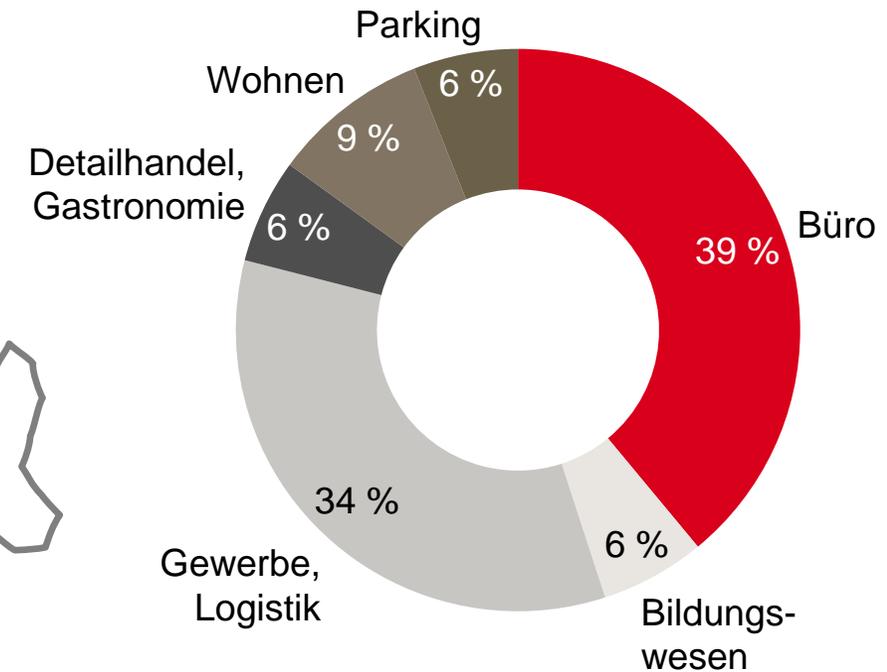
Regionale Verteilung¹⁾



¹⁾ Exkl. Promotionsliegenschaften

²⁾ Inkl. Promotionsliegenschaften

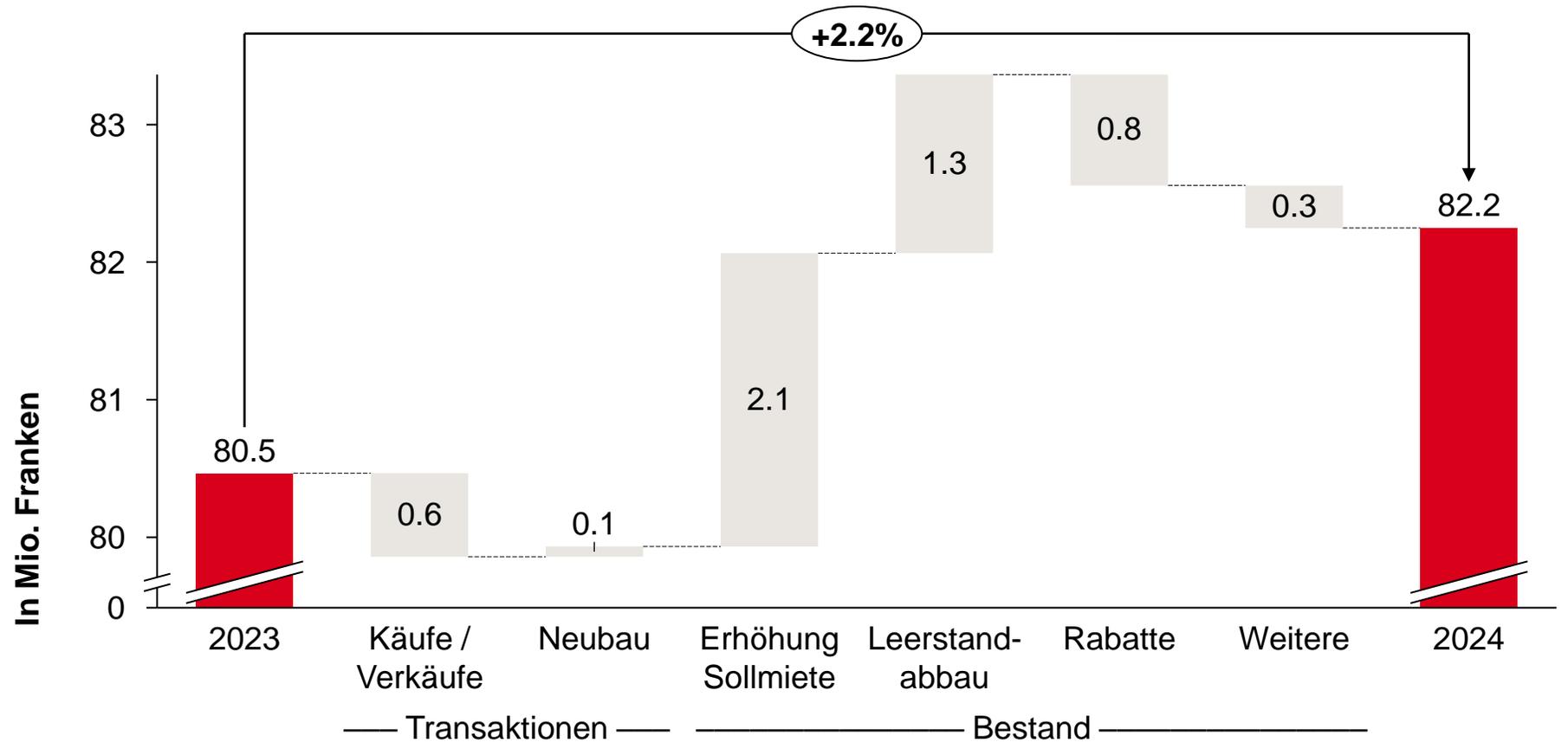
Nutzungsarten



Fünf grösste Mietende
18.6 % des Ertrags

Liegenschaftsertrag trotz Verkäufen im Vorjahr gestiegen

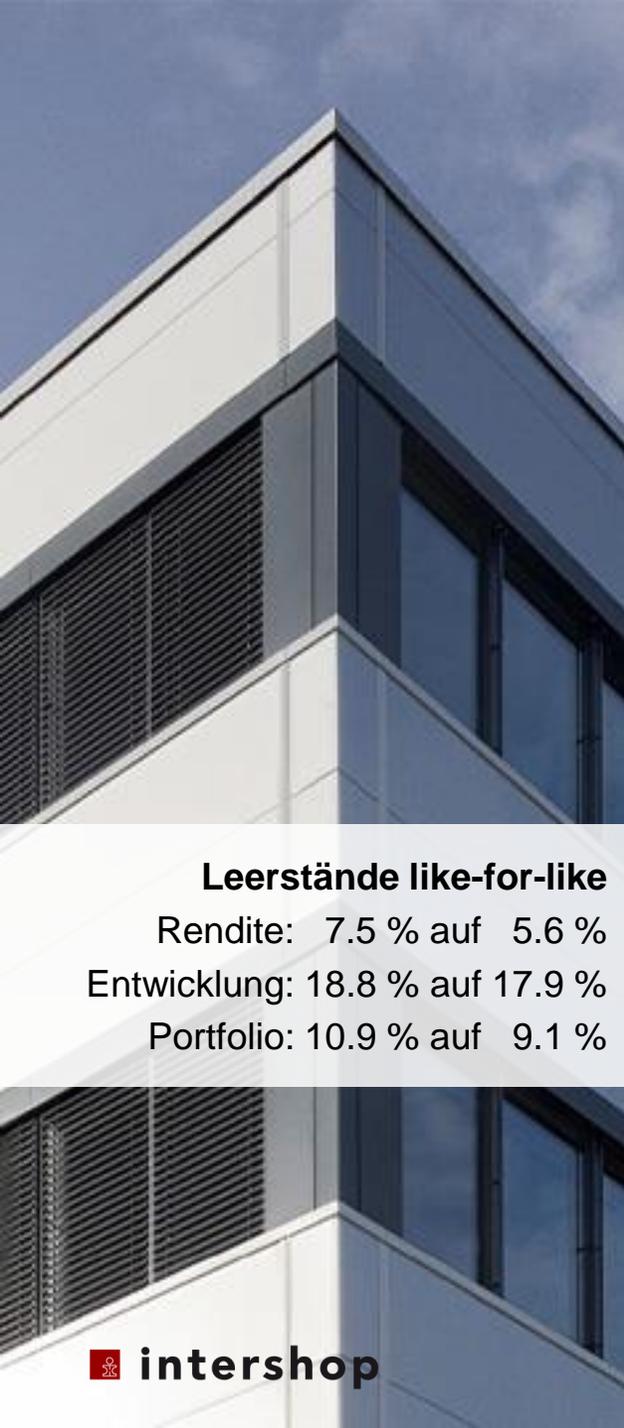
Entwicklung Liegenschaftsertrag



Liegenschaftserträge like-for-like

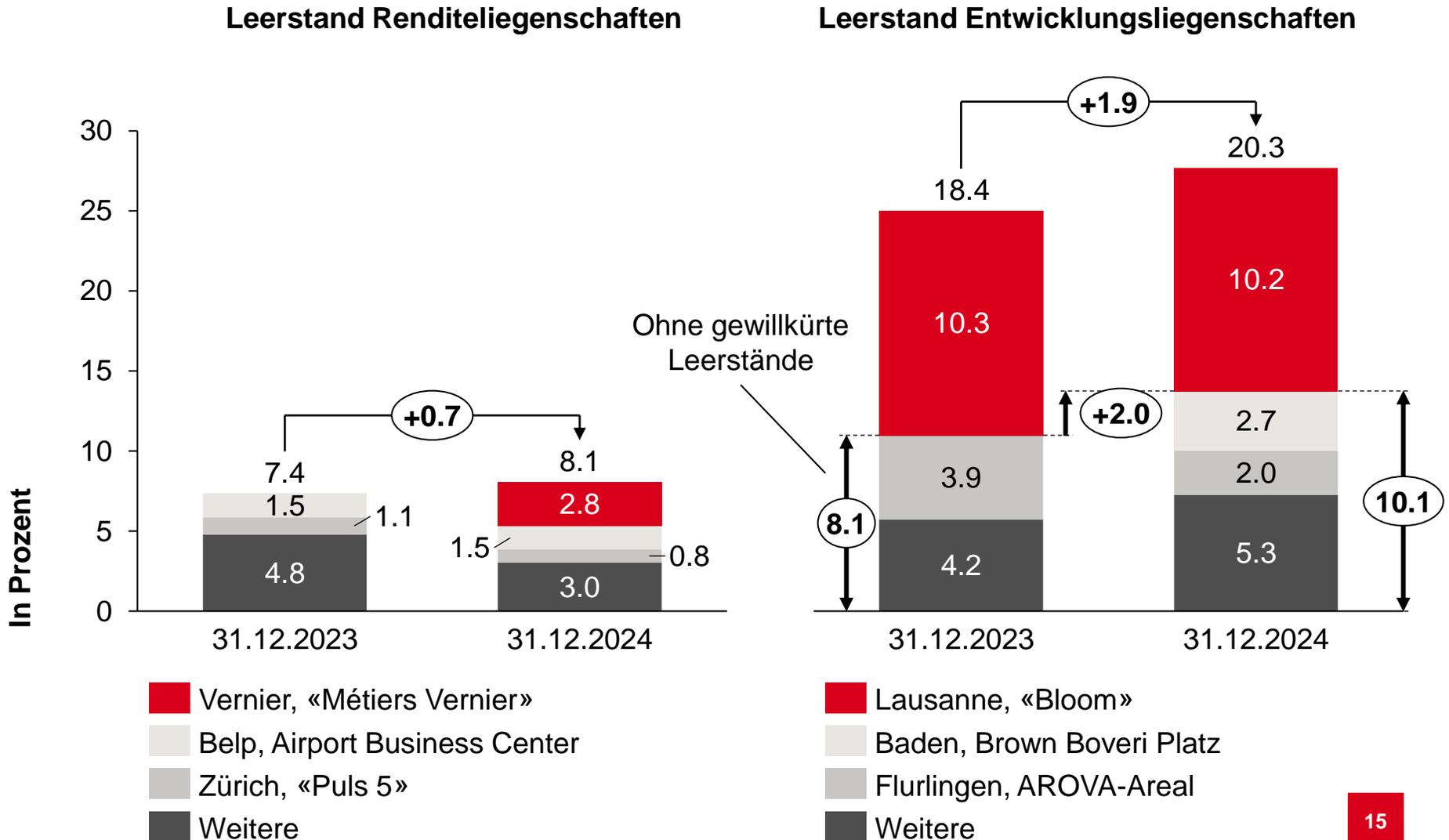
Rendite: +4.4 %
Entwicklung: +1.0 %
Portfolio: +3.5 %

Über ein Viertel der Leerstände für Rochadeflächen für Grosssanierung in Lausanne



Leerstände like-for-like

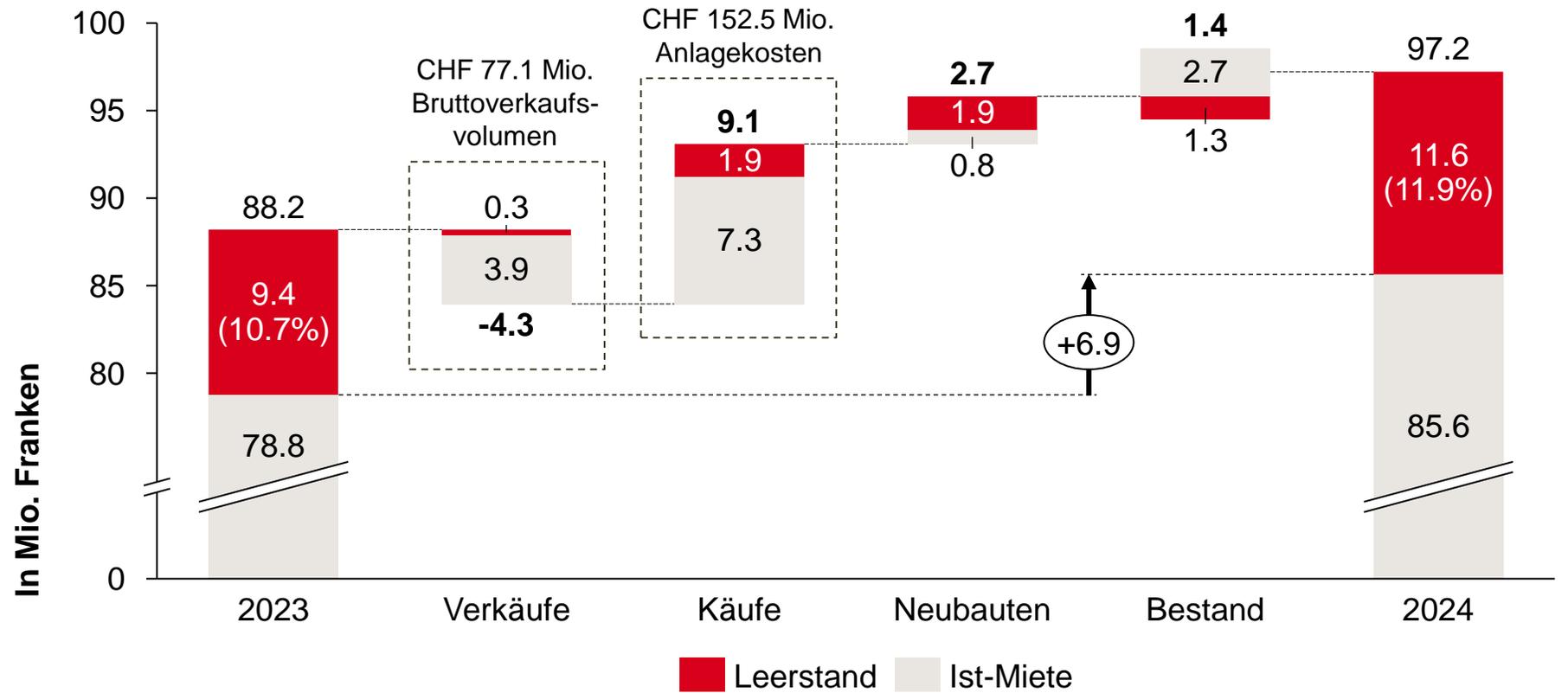
Rendite: 7.5 % auf 5.6 %
 Entwicklung: 18.8 % auf 17.9 %
 Portfolio: 10.9 % auf 9.1 %





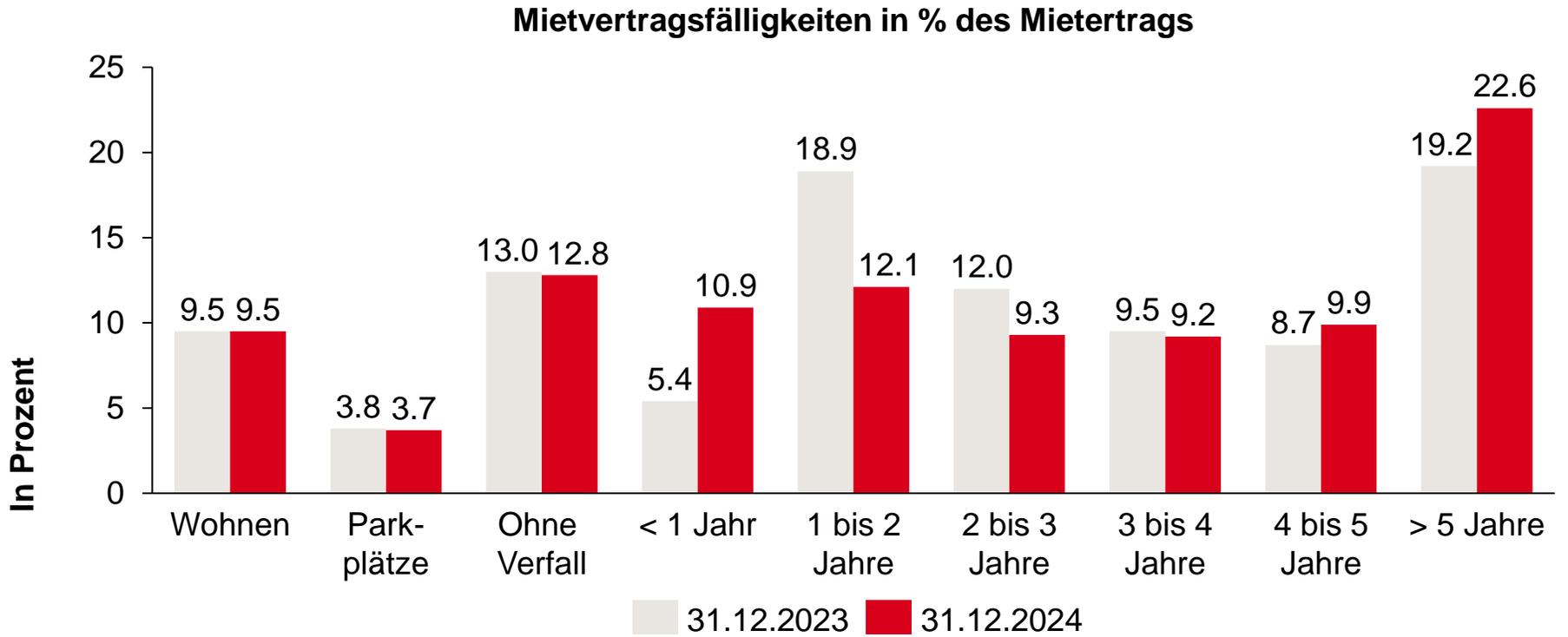
Durch Transaktionen deutliches Wachstum der Soll- und Ist-Miete und neues Potenzial für Abbau von Leerständen

Entwicklung der stichtagsbezogenen Soll-Miete





Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Berichtsperiode deutlich gesteigert



90 % der Verträge mit fester Laufzeit sind **indexiert**

		31.12.2023	31.12.2024	
Ø Laufzeit aller Verträge (WAULT ¹⁾)	Jahre	4.0	4.4	↗
Ø Laufzeit der befristeten Verträge	Jahre	4.7	5.0	↗

¹⁾ Gemäss AMAS ohne Wohnen und Parkplätze; unbefristete Verträge mit 6 Monaten Laufzeit

Entwicklungspipeline wurde mit Transaktionen massgeblich verstärkt

Liegenschaft	Ziel	Nutzung	Investition (in Mio. CHF)	Ziel: Nutz- fläche in m ²	Vermietungs- stand	2025	2026	2027	2028	2029	Später
Projekte im Bau											
	Lausanne, «Bloom»	Neupositionierung	B	61.7	18'800	53 %	➔				
	Baden, «Bento Baden»	Neupositionierung	G	5.5	7'342	46 %	➔				
Projekte in Planung											
	Eich, Schaubhausweg 	Bau von Wohneigentum	W	>20	~3'200	n/a			➔		
	Opfikon, Hohenbühlstrasse 	Neuentwicklung für Wohnnutzung	W	>25	~4'400	100 %			➔		
	St. Gallen, Oststrasse 	Neuentwicklung für Wohnnutzung	W	>50	~9'000	100 %			➔		
	Luzern, Seeburgstrasse 	Bau von Wohneigentum	W	>9	~2'000	100 %					➔
	Zürich, «Mediacampus»	Arealentwicklung Wohnen	W	>200	Tbd	97 %					➔
	Niederwangen, Riedmoosstrasse	Entwicklung Baulandparzelle	G	>25	~7'100	n/a					➔

Akquirierte Areale mit Entwicklungspotenzial



Niederwangen, Riedmoosstrasse 10, 10a, 12

Ziel: Entwicklung Baulandparzelle
Sollmiete: CHF 2.4 Mio.
Leerstand: 0.0 %
WAULT: 6.0 Jahre
Mietfläche: 12'857 m²
Grundstück: 18'311 m²
Kategorie: Renditeliegenschaft



Zuchwil, «Scintilla-Areal»

Ziel: Sukzessive Neupositionierung
Sollmiete: CHF 3.8 Mio.
Leerstand: 12.9 %
WAULT: 2.1 Jahre
Mietfläche: 41'332 m²
Grundstück: 35'566 m²
Kategorie: Entwicklungsliegenschaft

Update zu wesentlichen Entwicklungsprojekten

Zürich, «Mediacampus»

Projektupdate

Testplanung zur Ermittlung des Verdichtungspotenzials durchgeführt und abgeschlossen; nächste Schritte werden evaluiert

Überblick

Investition: > CHF 200 Mio.
Start: Frühestens 2030



Lausanne, «Bloom»

Projektupdate

Abschluss im Herbst 2025 erwartet

Überblick

Investition: CHF 61.7 Mio.
Vermietungsstand: 53 %
Mietfläche: 18'595 m²



Baden, «Bento Baden»

Projektupdate

Flächen sind ab Herbst 2025 bezugsbereit

Überblick

Investition: CHF 5.5 Mio.
Sollmiete: CHF 1.2 Mio.
Vermietungsstand: 46 %
Mietfläche: 7'777 m²



Vernier, «Métiers Vernier»

Projektupdate

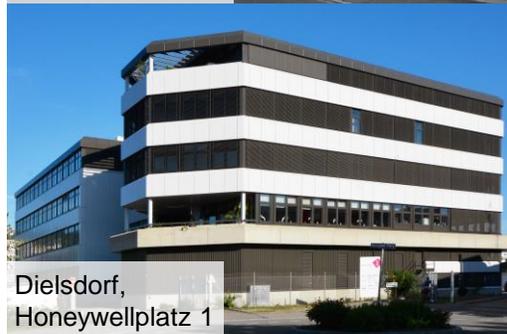
Grundausbau wurde im 1. Quartal 2025 abgeschlossen

Überblick

Investition: CHF 31.9 Mio.
Sollmiete: CHF 2.3 Mio.
Vermietungsstand: 54 %
Mietfläche: 12'484 m²



Informationen zu getätigten Verkäufen



Plus Landparzelle
in Winterthur

Bruttoverkaufspreis:
CHF 77.1 Mio.

Sollmiete (30.06.2024):
CHF 4.3 Mio.

Erfolg vor Steuern:
CHF 23.2 Mio.



Nachhaltigkeitsverständnis von Intershop

Ökonomischer Rahmen

Unternehmung

«Transparenz»

Integre Kommunikation zur Stärkung der Glaubwürdigkeit

- Schaffen der Rahmenbedingungen zur Integration von ESG in unser unternehmerisches Handeln
- Fördern des internen und externen ESG-Dialogs



Immobilienportfolio

Investitionen in den Bestand

«Integration»

Mit gezielten Eingriffen zur Förderung der Energieeffizienz und Dekarbonisierung



- Gezieltes Reduzieren der CO₂-Emissionen und Fördern der Energieeffizienz
- Erhöhen des Anteils erneuerbarer Energieträger
- Verbessern der Liegenschaftstransparenz und effektives Optimieren von ESG-Anforderungen durch Zertifikate



Entwicklungstätigkeit

«Transformation»

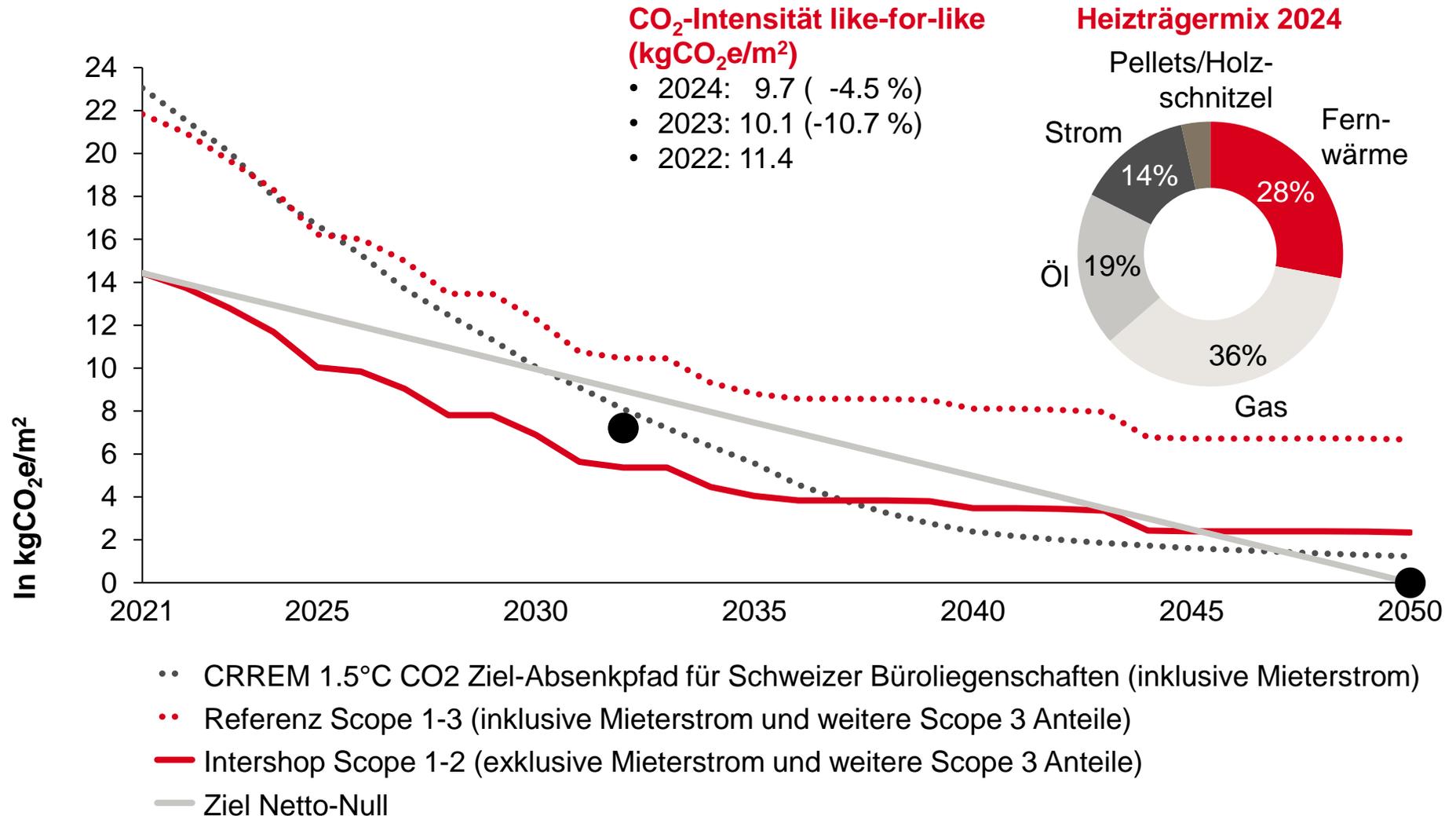
Mit unseren Investitionen in die Transition einen messbaren Mehrwert leisten



- Integrieren der Kreislaufwirtschaft und Messen der grauen Energie
- Darlegen der ökologischen und sozialen Mehrwerte durch Entwicklungen
- Erschaffen von Lebens-, Arbeits- und Begegnungsräumen
- Nachweis nachhaltiger Bauweise durch projektspezifische Zertifizierungen



Auf Zielpfad für Halbierung der CO₂-Emissionen bis 2032 (Basis 2021)



Absenkpfad ist eine dynamische Prognose

Ziel: Halbierung der CO₂-Emissionen bis 2032 auf Basis 2021 und Netto-Null bis 2050

Primärer Fokus: Ersatz fossiler Heizsysteme durch Wärmepumpen und Fernwärme

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2025

Mind. +8 %

Liegenschaftsertrag 2025 ohne neue Transaktionen

Abbau

Leerstand bis Ende Geschäftsjahr 2025 (like-for-like)

Stärkung

Organisation und zahlreiche Projekte zur Erhöhung der Effizienz

Transaktionen

Stärkerer Transaktionsmarkt erwartet und Opportunitäten konsequent nutzen

Erfreulicher Abschluss erwartet und Beibehaltung der **attraktiven Dividendenpolitik** als Ziel

Gutes Marktumfeld für das Geschäftsmodell von Intershop



62. ordentliche Generalversammlung

Ausgewählte Traktanden:

- Ausschüttungsantrag: CHF 5.50 pro Aktie
- Wiederwahl von Ernst Schaufelberger und Dr. Christoph Nater in den Verwaltungsrat und den Vergütungsausschuss; Wiederwahl von Ernst Schaufelberger als Präsident
- Zuwahl von Gabriela Theus in den Verwaltungsrat und den Vergütungsausschuss



Ernst Schaufelberger



Christoph Nater



Gabriela Theus

- Wiederwahl PwC als Revisionsstelle



1. April 2025



16:00 Uhr



Sihlquai 268
8005 Zürich



Cigarettenfabrik /
Eventhalle 268



Ihre Kontaktpersonen



Ernst Schaufelberger
Präsident des Verwaltungsrats



Simon Haus
Chief Executive Officer



Florian Balschun
Chief Financial Officer



www.intershop.ch



info@intershop.ch



+41 44 544 10 00



Disclaimer

This Presentation has been prepared and issued by Intershop Holding AG (together with its subsidiaries "Intershop") and is for information purposes only.

This Presentation does not constitute investment, legal, accounting, regulatory, taxation or other advice. In making an investment decision, investors must rely on their own investigation of Intershop, including the merits and risks involved. Intershop does not make any representation to any investor regarding the legality of an investment in Intershop by such investor. Each investor should consult with his or her own advisors as to the legal, tax, business, financial and related aspects of an investment in Intershop.

Presentations are by their nature abbreviated information and cannot substitute for narrative information. Consistent with its purpose, this Presentation does not include all information that is material to evaluate the strengths and weaknesses as well as risks and opportunities for Intershop.

The information contained in this Presentation has been prepared as of the date of this Presentation. Intershop reserves the right to amend or replace the document at any time without notice. Intershop disclaims any obligation to update or revise any information, in particular forward-looking statements, to reflect future events or developments.

This Presentation contains various forward-looking statements that reflect management's current views with respect to future events and anticipated financial and operational performance. Forward-looking statements as a general matter are all statements other than statements as to historical facts or present facts or circumstances. Although we believe that the expectations reflected in these forward-looking statements are reasonable, we can give no assurance that they will materialize or prove to be correct. Because these statements are based on assumptions or estimates, are inherently subject to risks and uncertainties, and may involve third parties over whom we have no control, the actual results or outcome could differ materially from those set out in the forward-looking statements as a result of many factors and could cause actual results to differ materially from what we anticipate. Due to the uncertainty of future developments, to the fullest extent permitted by applicable law, Intershop does not assume any liability with respect to or in connection with such prospects or other forward-looking statements contained herein. Any forward-looking statements speak only as of the date of this Presentation. Accordingly, investors are cautioned not to place undue reliance on any of the forward-looking statements herein.

 **intershop**