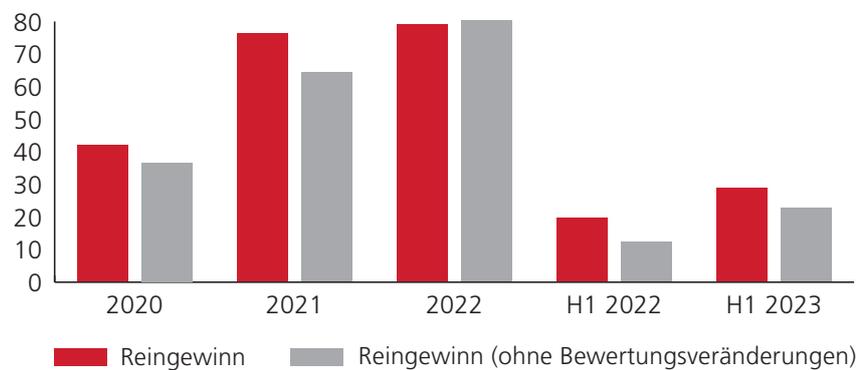


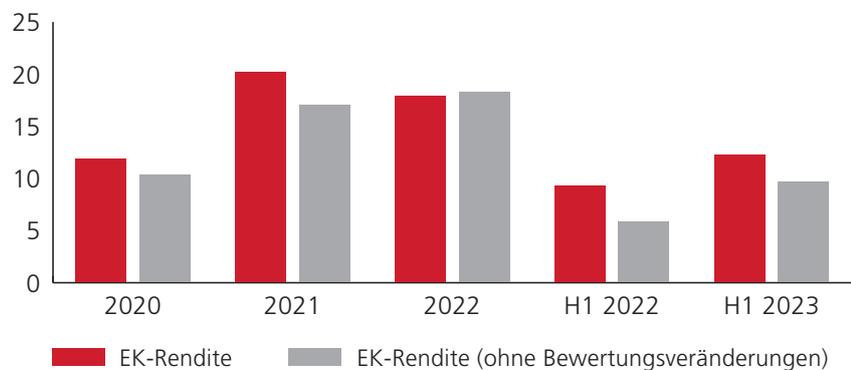
Halbjahresbericht

2023

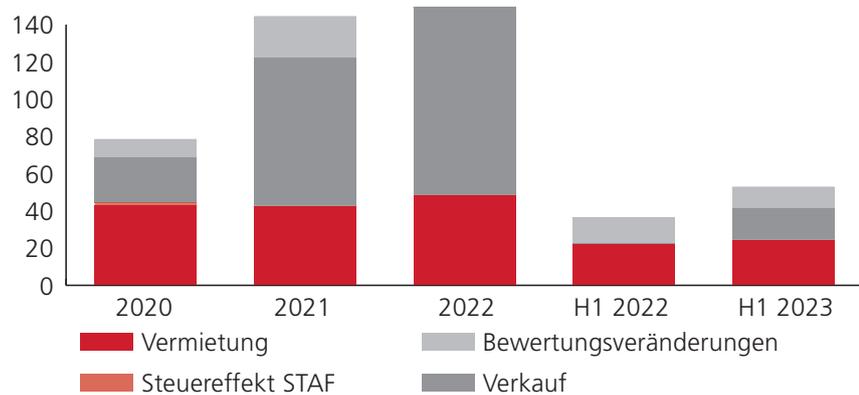
Reingewinn pro Aktie
(in CHF)



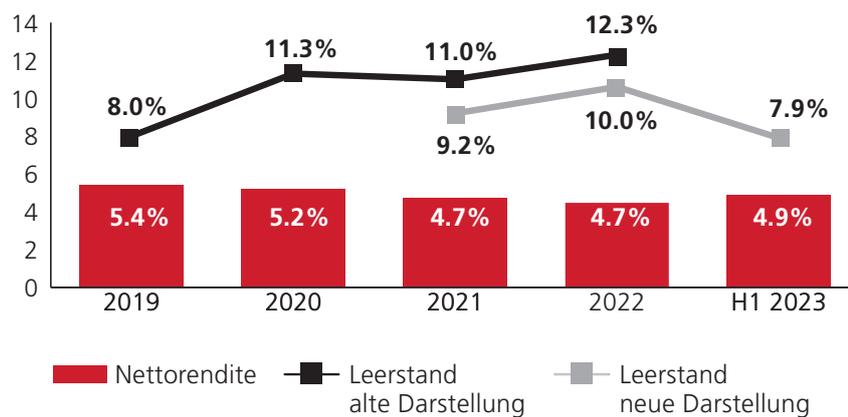
Eigenkapitalrendite
(in Prozent)



Reingewinn
(in CHF Mio.)



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



Kennzahlen Intershop-Gruppe

		1. Sem. 2023	1. Sem. 2022	
Finanzen	Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	36.3	33.7
	Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften ⁷⁾	Mio. CHF	20.2	1.5
	Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	14.9	19.3
	Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	66.4	49.8
	Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	63.6	46.6
	Reingewinn	Mio. CHF	52.8	36.4
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	56.5	5.9
	Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	35.1	39.8
	Bilanzsumme ²⁾	Mio. CHF	1'393.1	1'456.3
	Immobilien ²⁾	Mio. CHF	1'359.1	1'393.5
Finanzverbindlichkeiten ²⁾	Mio. CHF	391.3	394.9	
Eigenkapital ²⁾	Mio. CHF	839.2	878.8	
Eigenkapitalrendite ¹⁾		12.2%	9.2%	
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ^{1) 6)}		9.6%	5.8%	
Portfolio	Anzahl Renditeliegenschaften ²⁾		27	29
	Anzahl Entwicklungsliegenschaften ^{2) 7)}		18	20
	Vermietbare Fläche ²⁾	in m ²	507'111	517'468
	Bruttorendite ^{2) 3) 4)}		5.7%	5.4%
	Nettorendite ^{2) 3) 5)}		4.9%	4.7%
	Leerstandsquote Renditeliegenschaften ^{2) 3)}		7.9%	10.0%
	Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften ²⁾		18.3%	20.2%
	Leerstandsquote Gesamtportfolio ²⁾		11.3%	13.3%
Personal	Anzahl Mitarbeitende ²⁾		69	65
Aktie	Reingewinn pro Aktie ⁶⁾	CHF	28.62	19.38
	Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ⁶⁾	CHF	22.57	12.19
	Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV) ^{2) 8)}	CHF	455.24	476.70
	Börsenkurs am Bilanzstichtag ²⁾	CHF	597.00	603.00
	Dividende pro Aktie ⁹⁾	CHF	50.00	25.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode, siehe «Alternative Performancekennzahlen», GB 2022, S. 124

2) Angaben per 30.06.2023 und per 31.12.2022

3) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag.

4) Effektiver Jahres-Bruttomietsertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», GB 2022, S. 124

5) Effektiver Jahres-Bruttomietsertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exkl. Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», GB 2022, S. 124

6) Siehe «Reingewinn pro Aktie», S. 27

7) Inklusiv Promotionsliegenschaften

8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», S. 24

9) Im ersten Semester bezahlte Dividende für das Geschäftsjahr 2022 bzw. 2021, 2022 inkl. einmaliger Sonderdividende von CHF 25 pro Aktie

Intershop-Gruppe	1 Kennzahlen Intershop-Gruppe
Bericht zum Halbjahresabschluss 2023	4 Aktionärsbrief 7 Immobilienportfolio 10 Finanzen
Halbjahresrechnung 2023	14 Konsolidierte Bilanz 15 Konsolidierte Erfolgsrechnung 16 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals 17 Konsolidierte Geldflussrechnung 18 Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2023 28 Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften 32 Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften 32 Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
Adressen	34 Adressen

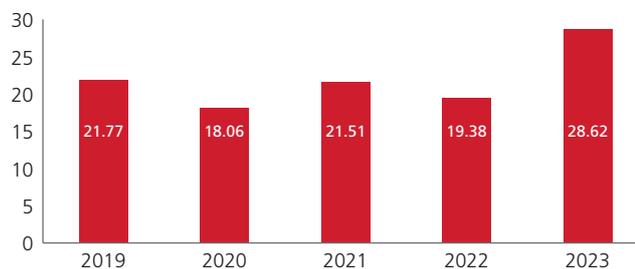
Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren

Der Geschäftsverlauf der Intershop Gruppe hat sich in einem anspruchsvollen Umfeld im ersten Semester 2023 erfreulich entwickelt:

- Der Reingewinn der Gruppe belief sich auf CHF 52.8 Mio. respektive CHF 28.62 je Aktie, was einer Eigenkapitalrentabilität von 12.2% entspricht.
- Der Mietertrag stieg trotz des Verkaufs von zwei vermieteten Liegenschaften auf CHF 40.6 Mio. an.
- Aus dem Verkauf der 2023 fertiggestellten 60 Eigentumswohnungen an der Römerstrasse in Baden sowie aus kleineren Portfoliobereinigungen resultierte ein Gewinnbeitrag von CHF 20.2 Mio.
- Die Neubewertung des Immobilienportfolios führte zu einem Erfolg von CHF 14.9 Mio.
- Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften reduzierte sich gegenüber Ende 2022 um 2.1 Prozentpunkte auf 7.9% und diejenige der Entwicklungsliegenschaften um 1.9 Prozentpunkte auf 18.3%. Die Bruttorendite der Renditeliegenschaften belief sich auf 5.7% und die Nettorendite auf 4.9%.

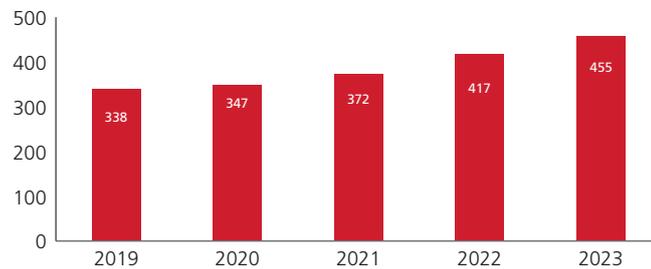
Gewinn je Aktie im ersten Semester des entsprechenden Jahres in CHF



Der Mietertrag stieg um 7.7% auf CHF 40.6 Mio. an. Nebst Vermietungserfolgen haben hierzu auch Mietzinserhöhungen aus Indexanpassungen beigetragen. Infolge von Liegenschaftsverkäufen sind im Vorjahresvergleich CHF 0.4 Mio. Mieteinnahmen weggefallen. Aus der Veräusserung der 60 Eigentumswohnungen in Baden resultierte ein Gewinnbeitrag von rund CHF 14.9 Mio. Wegen des im Vergleich zur Vorperiode nochmals deutlich reduzierten Fremdmiteleinsatzes verblieb der Finanzaufwand trotz steigender Zinsen auf tiefem Niveau und liegt mit CHF 2.9 Mio. leicht unter dem Vorjahreswert. Mit einer Fremdmittelbelehnung der Immobilien von 29% (LTV) ist Intershop unverändert sehr solide finanziert.

Das Eigenkapital der Gruppe belief sich am Ende der Berichtsperiode auf CHF 839 Mio. und liegt damit, nach Auszahlung der ordentlichen Dividende und einer einmaligen Sonderdividende von jeweils CHF 25 je Aktie, respektive einer Dividendensumme von CHF 92 Mio., CHF 40 Mio. unter dem Stand zu Beginn des Jahres. Das anteilige Eigenkapital je Aktie betrug am Ende der Berichtsperiode, unter Ausschluss der sich im Eigenbesitz befindlichen Aktien, CHF 455.

Eigenkapital je Aktie (NAV) per 30. Juni des entsprechenden Jahres in CHF



Geschäftsverlauf

Der Mietertrag der Renditeliegenschaften stieg, unter Ausschluss von Zu- und Abgängen (like-for-like), um 5.3% und derjenige der Entwicklungsliegenschaften um 4.0% an. Sowohl die Leerstandsquote der Rendite- als auch der Entwicklungsliegenschaften konnte im ersten Semester deutlich um 2.1 respektive 1.9 Prozentpunkte reduziert werden. Gut 3 Prozentpunkte des Leerstands des Gesamtportfolios respektive rund 50% der Leerstände der Entwicklungsliegenschaften betreffen das World Trade Center in Lausanne, das nachhaltig saniert wird. Deshalb werden diese leerstehenden Flächen zurzeit nicht wiedervermietet (gewillkürte Leerstände). Die Nettorendite der Renditeliegenschaften erreichte im ersten Semester 4.9%, diejenige der Entwicklungsliegenschaften 5.7%. Die Bauprojekte verliefen planmässig. 60 Wohnungen des Wohneigentumsprojekts in Baden wurden fertiggestellt und übergeben und die Bauarbeiten an der Redingstrasse in Basel und in Wohlen weitgehend abgeschlossen. Die Erstellung der Gewerbeliegenschaft «Métiers Vernier» verläuft erwartungsgemäss und die Sanierung des World Trade Centers in Lausanne wurde im Juni 2023 gestartet.

Organisation

Die 60. ordentliche Generalversammlung hat allen Anträgen des Verwaltungsrats zugestimmt. Die drei bisherigen Verwaltungsräte wurden wiedergewählt. Als neuen CEO bestimmte der Verwaltungsrat Simon Haus, der am 1. Juli 2023 eingetreten ist und im Verlauf des dritten Quartals die Funktion von seinem Vorgänger übernimmt. In der Berichtsperiode haben Christian Baldinger, Leiter Bau und Entwicklung, Thomas Kaul, CFO, und Andreas Wirz, Leiter Portfolio-management, ihre Arbeitsverhältnisse gekündigt. Der Verwaltungsrat dankt den Geschäftsleitungsmitgliedern für ihren grossen Einsatz und ihre hervorragende Arbeit, welche massgeblich zum langanhaltenden Erfolg der Gruppe beigetragen hat.

Auf Geschäftsleitungsebene konnten zwei interne Nachfolgeregelungen getroffen werden. Frau Mireille Lehmann wird die Nachfolge von Christian Baldinger bis spätestens per 1. April 2024 als Leiterin Bau und Entwicklung und Mitglied der Geschäftsleitung antreten. Herr Yannick Hartmann wird die Nachfolge von Andreas Wirz bis spätestens per 1. Juni 2024 als Leiter Immobilien und Mitglied der Geschäftsleitung übernehmen. Die Leitung Immobilien vereint die Führung des Asset-Managements, der Bewirtschaftung und des Facility-Managements. Das Portfoliomanagement wird im Geschäftsleitungsgremium wahrgenommen.

Ausblick

Der Mietertrag sollte sich im zweiten Semester stabil entwickeln (like-for-like). Intershop blickt positiv auf die weitere Entwicklung der Leerstände, wenngleich eine Fortsetzung des Leerstandabbaus in der Grössenordnung des ersten Semesters eher unwahrscheinlich ist. Sowohl höhere Mietzinsen aufgrund des Anstiegs des Referenzzinssatzes als auch Erhöhungen aufgrund der wertvermehrenden Investitionen in Basel werden den Ertrag erst 2024 beeinflussen. Der Transaktionsmarkt wird weiterhin aufmerksam verfolgt. Sollten sich Opportunitäten zum Erwerb von Objekten oder Projekten ergeben, mit denen nachhaltig Mehrwerte erarbeitet werden können, würden diese wahrgenommen. Ebenso werden attraktive Verkaufsgelegenheiten genutzt. Einem Kaufinteressenten wurde ein Kaufrecht für zwei Liegenschaften gewährt, das im Verlauf des dritten Quartals ausgeübt werden kann und sodann einen Gewinnbeitrag im mittleren einstelligen Millionenbereich zur Folge hätte. Die Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften im weiteren Verlauf des Jahres können nicht verlässlich prognostiziert werden. Unter Ausschluss der Marktwertveränderungen geht Intershop erneut von einem erfreulichen Abschluss aus, der die Beibehaltung der attraktiven Dividendenpolitik ermöglichen sollte.



Ernst Schaufelberger
Präsident des Verwaltungsrats



Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer

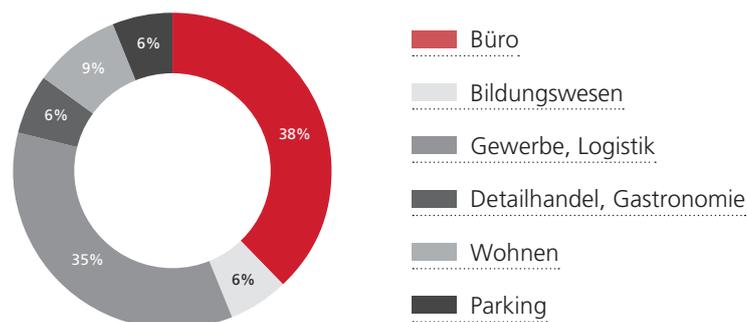
Zürich, 17. August 2023

Immobilienportfolio

Infolge hoher Inflation haben die Notenbanken vieler Industrieländer die Leitzinsen in der Berichtsperiode mehrfach angehoben. Da sich die Wirkung höherer Zinsen auf die Teuerung erst zeitverzögert manifestiert, besteht die Gefahr, dass die Abkühlung der Weltwirtschaft weiter geht als erwünscht und in einigen Wirtschaftsregionen eine Rezession auslöst. In der Schweiz ist die Ausgangslage deutlich entspannter, da die Inflation auf moderatem Niveau verblieb. Die Schweizerische Nationalbank erhöhte die Leitzinsen ebenfalls in mehreren Schritten, die Zinsdifferenz zu den grossen westlichen Währungsräumen hat sich jedoch deutlich ausgeweitet. Entsprechend konnten bisher auch keine wesentlichen Preisveränderungen am Transaktionsmarkt für Immobilien festgestellt werden. Jedoch haben sich sowohl das Transaktions- als auch das Neubauinvestitionsvolumen deutlich reduziert. Infolge der angestiegenen Zinsen ist die Zeit, in der aufgrund der Renditekompression Immobilien kontinuierlich an Wert gewonnen haben, wohl vorerst vorüber. Positive Wertveränderungen von Immobilien werden zukünftig wieder primär auf operativen oder baulichen Verbesserungen basieren. Die Teuerung und die höheren Zinssätze haben hingegen dazu geführt, dass die längerfristigen gewerblichen Bestandsmieten, die vertraglich indexiert sind, bereits 2023 erhöht werden konnten. Die ertragswirksamen Anpassungen der Wohnungsmieten werden primär im nächsten Jahr erfolgen. Diese Mietzinserhöhungspotenziale kompensieren zudem teilweise die höheren Kapitalisierungssätze in der Bewertung der Immobilien.

Die Berichtsperiode stand somit im Zeichen ansteigender Zinsen sowie von anhaltenden geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten. Nebst der Fokussierung auf die Vermietung standen erneut die Entwicklungen im Zentrum der operativen Tätigkeit von Intershop.

Portfolio nach Nutzungsart (Basis Mieterträge in der Berichtsperiode)

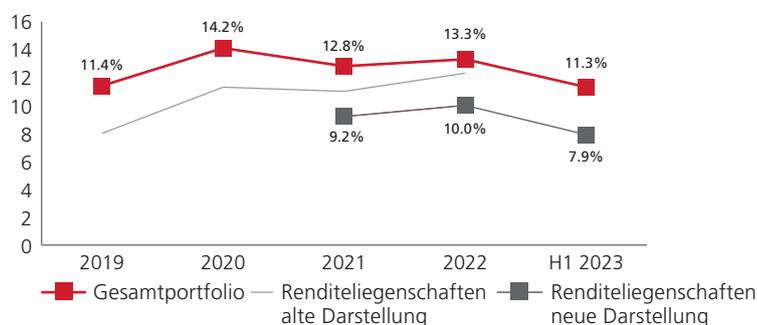


Steigender Mietertrag und deutliche Reduktion der Leerstände

Der Liegenschaftsertrag stieg um CHF 2.9 Mio. respektive um 7.7% auf CHF 40.6 Mio. an, obwohl im Vergleich zur Vorjahresperiode ein Ertrag von CHF 0.4 Mio. verkaufsbedingt weggefallen ist. Unter Ausschluss von Zu- und Abgängen (like-for-like) stieg der Ertrag um 4.9% an. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften reduzierte sich gegenüber Ende 2022 von 10.0% auf 7.9%. Wesentlich dazu beigetragen haben die Wiedervermietung der Büroliegenschaft in Pully sowie die Vermietungserfolge in der Wohnüberbauung an der Redingstrasse in Basel und der Gewerbeliegenschaft in Dielsdorf. Bei den Entwicklungsliegenschaften liegt die Leerstandsquote mit 18.3% um 1.9 Prozentpunkte unter dem Wert zu Jahresbeginn. Vermietungserfolge unter anderem in Wohnen und Winterthur wurden weitgehend durch den Anstieg

des Leerstands im WTC in Lausanne kompensiert. Die leerstehenden oder gekündigten Flächen werden dort aufgrund der laufenden Sanierungsarbeiten bewusst nicht wiedervermietet (gewillkürter Leerstand). Per Bilanzstichtag betragen dessen Leerstände mehr als 50% der gesamten Leerstände aller Entwicklungsliegenschaften. Bezogen auf das gesamte Portfolio beträgt dieser Leerstand gut 3 Prozentpunkte. Einen Anstieg des Leerstands verzeichnete Intershop auch an der Rautistrasse in Zürich wegen des Auszugs des Hauptmieters. Die Flächen werden zurzeit umgebaut und aktuellen Mieterbedürfnissen angepasst, um sie anschliessend wieder zu vermieten. Ebenfalls angestiegen ist die Leerstandsquote im Patio in Zürich infolge Rückgabe einer Etage im Rahmen einer Mietvertragsverlängerung mit einem Grossmieter.

Entwicklung der Leerstandsquote in % per 30. Juni



Das höhere Zinsumfeld hat sich in der Bewertung des Immobilienportfolios niedergeschlagen. Die Diskontsätze wurden von den externen Bewertern um 40 Basispunkte angehoben. Der negative Effekt höherer Diskontierungssätze auf die Bewertung wurde durch operative Verbesserungen sowie durch die Anpassung der Teuerungsprognosen kompensiert. Gesamthaft resultiert eine Aufwertung von CHF 14.9 Mio., was rund 1% des Portfoliowerts entspricht.

Erfolgreicher Abschluss des Promotionsprojekts in Baden sowie weitere Portfoliobereinigung

Aus dem Verkauf der verbliebenen 60 Eigentumswohnungen des Promotionsprojekts «Römerstrasse» in Baden resultierte ein Gewinn von CHF 14.9 Mio. Die Gewinnmarge belief sich auf gut 20%. Die Abwicklung des bereits 2017 beurkundeten Verkaufs der verbliebenen Landparzelle in Au-Wädenswil, auf der vom Kanton Zürich eine Mittelschule realisiert werden soll, trug CHF 0.2 Mio. zum Erfolg bei. Intershop hat ferner im Rahmen einer Portfoliobereinigung zwei weitere kleinere Geschäftshäuser im Mittelland veräussert. Der Gewinnbeitrag aus diesen Verkäufen in Grenchen und Rombach beläuft sich auf CHF 4.4 Mio. Für zwei weitere Objekte, die Entwicklungsliegenschaft am Waldhöhweg in Bern und das kleine Gewerbehäuser an der Südstrasse in Lyss, wurden einem Interessenten ein entschädigungspflichtiges Kaufrecht gewährt, welches voraussichtlich im dritten Quartal ausgeübt wird. Anfang März 2023 hat Intershop ein bedeutendes Kaufangebot für eine Liegenschaft von einem renommierten, solventen Interessenten erhalten. Dieses konnte im Verlauf der Verhandlungen nicht bestätigt werden, weshalb Intershop die Verhandlungen nach dem Bilanzstichtag beendete. Akquisitionsseitig wies keines der geprüften Angebote ein für Intershop attraktives Chancen-/Risikoprofil auf, weshalb im ersten Semester auf Zukäufe verzichtet wurde.

Planungsgemässer Verlauf von Bau- und Entwicklungsprojekten

Die Baufortschritte im ersten Semester entsprachen weitgehend den Erwartungen, auch wenn vereinzelt Lieferengpässe noch immer zu Verzögerungen führten. Die Erstellung der Wohneigentumsüberbauung in Baden, die Verdichtung und Sanierung der Wohnhochhäuser an der Redingstrasse in Basel sowie die nachhaltige Sanierung des Gewerbeareals in Wohlen wurden weitgehend abgeschlossen. Die Erstellung des flexibel nutzbaren, nachhaltigen Gewerbegebäudes in Vernier («Métiers Vernier») verläuft planmässig und soll im ersten Semester 2024 abgeschlossen werden. Ende des Semesters begann die nachhaltige Sanierung des World Trade Centers (WTC) in Lausanne, welche voraussichtlich bis Sommer 2025 andauern wird. In Basel an der Lehenmattstrasse wird das bestehende Ladenzentrum, das primär der Quartiersversorgung dient, durch einen energieeffizienten Neubau ersetzt. Die vorgezogenen Rückbauarbeiten starteten nach dem Bilanzstichtag mit dem Ziel, das neue Gebäude bis Ende 2024 fertigzustellen. Mit dem Ankermieter Migros sowie einer Bäckerei wurden bereits langfristige Mietverträge unterzeichnet. Hinsichtlich der zukünftigen Positionierung des Mediacampus in Zürich dauern die Gespräche mit der Stadt Zürich, welche die Bedürfnisse und gegenseitigen Abhängigkeiten vom Schlachthof-Areal, der öffentlichen Hand und Intershop bestmöglich regeln soll, an.

Finanzen

Erfolgreiches Semester mit einer Eigenkapitalrendite von 12.2%

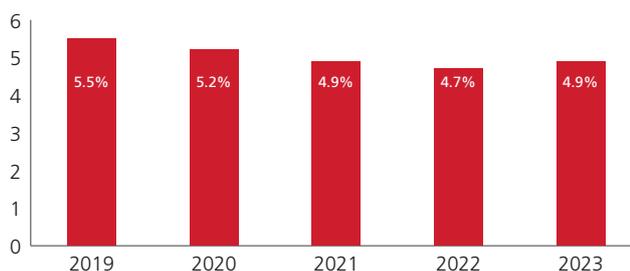
Erwartungsgemäss ist der Liegenschaftsertrag von Intershop im ersten Semester 2023 im Vergleich zur Vorjahresperiode um 7.7% auf CHF 40.6 Mio. angestiegen. Dieser Anstieg ist auf Vermietungserfolge vor allem in Basel sowie Mietzinserhöhungen aufgrund von Indexanpassungen zurückzuführen. Diese Mehrerträge haben die Auswirkungen der 2022 und 2023 getätigten Verkäufe überkompensiert. Die Bruttorendite des Portfolios von Renditeliegenschaften betrug 5.7%.

Aus dem Verkauf der Renditeliegenschaften in Grenchen und Rombach, der Landparzelle in Au sowie der Übertragung der restlichen 60 von 78 Eigentumswohnungen des Promotionsprojekts «Römerstrasse» in Baden resultierte ein Erfolg von CHF 20.2 Mio. Damit wurde das Resultat des Vorjahressemesters mit einem Erfolg aus Verkauf von CHF 1.5 Mio. deutlich übertroffen.

Die Behandlung und der Ausweis des Erfolgs aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften (Liegenschaften im Bau zur Veräusserung nach Bauvollendung) wurden auf den Halbjahresabschluss per 30. Juni 2023 angepasst. Neu werden der Ertrag und der Aufwand aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften separat in der Erfolgsrechnung ausgewiesen, während der Ausweis bisher netto als «Erfolg aus Verkauf» mit entsprechendem Ausweis des Ertrags und Aufwands im Anhang erfolgte. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Der Liegenschaftsaufwand hat sich um 5.9% erhöht, lag aber immer noch bei tiefen 10.5% des Mietertrags. Die Nettorendite der Renditeliegenschaften betrug im ersten Semester 4.9%.

Nettorendite Renditeliegenschaften per 30. Juni des entsprechenden Jahres in %
(ab 2022 neue Darstellung)

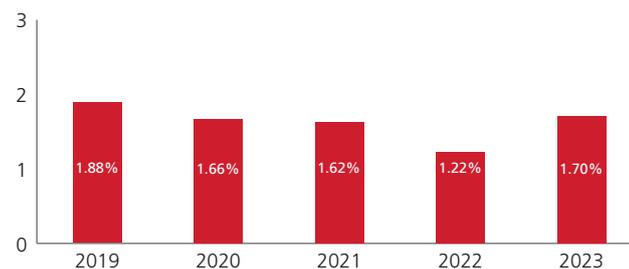


Der administrative Aufwand hat sich im Vorjahresvergleich um CHF 0.1 Mio. erhöht. Der Personalaufwand stieg infolge höherer Saläre und erfolgsabhängiger Entschädigungen um 5.1% bzw. CHF 0.3 Mio. an.

Der Marktwert der Liegenschaften per Halbjahresende wurde erneut von KPMG Real Estate ermittelt und erfuhr eine Aufwertung von CHF 14.9 Mio. respektive 1.2% des Portfoliowerts. Die Wertsteigerung resultiert insbesondere aus der Aufwertung der Renditeliegenschaft an der Redingstrasse in Basel aufgrund der Vermietungserfolge nach Fertigstellung der Sanierung sowie einer Entwicklungsliegenschaft in Zürich. Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungssatz lag bei 4.62% (31. Dezember 2022: 4.25%) für Renditeliegenschaften und bei 5.17% (4.71%) für Entwicklungsliegenschaften. Die Erhöhung ist auf das veränderte Zinsumfeld zurückzuführen. Der negative Effekt höherer Diskontierungssätze auf die Bewertung wurde durch die Anpassung der Inflationsprognosen im Bewertungsmodell sowie durch die Verbesserung der Vermietungssituation kompensiert. Die Bandbreite der nominalen Diskontierungssätze hat sich mit 3.5% bis 6.7% gegenüber der Beurteilung per Ende 2022 mit 3.1% bis 6.4% verschoben.

Der Zinsaufwand reduzierte sich wegen der im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 tieferen Verschuldung um CHF 0.3 Mio. bzw. 9.1% auf CHF 2.9 Mio. Zudem wurde ein Finanzertrag von CHF 0.2 Mio. erwirtschaftet.

Durchschnittlicher Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten in % per 30. Juni



Der Steueraufwand ist insbesondere wegen der im Vorjahresvergleich höheren Verkaufsgewinne um CHF 0.7 Mio. auf CHF 10.9 Mio. angestiegen. Der Gewinn lag bei CHF 52.8 Mio., was einer Eigenkapitalrendite von 12.2% und einer Steigerung gegenüber der Vorjahresperiode von 44.9% entspricht.

Starke Bilanz mit Eigenkapitalquote von über 60%

Aufgrund der im ersten Semester 2023 getätigten Investitionen von CHF 41.9 Mio. und der Aufwertung ist der Wert des Immobilienportfolios im Vergleich zum Jahresende trotz der Verkäufe nur um 2.5% gesunken. Die verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegen mit CHF 391.3 Mio. leicht tiefer als am 31. Dezember 2022, aber deutlich unter dem Wert per 30. Juni 2022 von CHF 514.9 Mio. Dagegen hat sich der durchschnittliche Zinssatz von 1.40% per Jahresende auf 1.70% erhöht. Trotz der Ausschüttung der Dividende und der Sonderdividende von insgesamt CHF 92.2 Mio. verminderte sich das Eigenkapital lediglich um CHF 39.6 Mio. auf 839.2 Mio. Daraus resultiert eine sehr solide Eigenkapitalquote von 60.2%.

Überdurchschnittliche Performance der Intershop-Aktie

Der Total Return der Intershop-Aktie im ersten Semester 2023, das heisst die Veränderung des Börsenkurses zuzüglich der bezahlten Dividenden, belief sich auf 7.3% und lag damit deutlich über dem Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR mit 0.8%.

Stabiles Aktionariat

Ende Juni 2023 hatte Intershop 1'263 eingetragene Aktionäre, was einer Erhöhung von 7% gegenüber Ende 2022 entspricht. Credit Suisse Funds AG hat im Februar 2023 und im Mai 2023 informiert, dass der meldepflichtige Grenzwert von 3% über- bzw. unterschritten wurde. Der Dispobestand ist seit Jahresende von 17.8% auf 17.2% gesunken. Rund 99% der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien werden von Aktionären mit Domizil in der Schweiz gehalten.

- 14 Konsolidierte Bilanz
- 15 Konsolidierte Erfolgsrechnung
- 16 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
- 17 Konsolidierte Geldflussrechnung
- 18 Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2023
- 28 Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
- 32 Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften
- 32 Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
- 34 Adressen

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1'000)

Aktiven

	Anmerkungen	30.06.2023	31.12.2022
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		14'232	52'729
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		9'388	1'809
Sonstige kurzfristige Forderungen		6'720	5'421
Liegenschaften zur Veräusserung	2/3	14'682	19'195
Promotionsliegenschaften	1	3'120	50'426
Rechnungsabgrenzungen		2'251	1'192
Total Umlaufvermögen		50'393	130'772
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	2	989'381	991'118
Entwicklungsliegenschaften	3	351'946	332'809
Übrige Sachanlagen		191	253
Derivate Finanzinstrumente	5	992	1'184
Latente Steuerguthaben		216	203
Total Anlagevermögen		1'342'726	1'325'567
Total Aktiven		1'393'119	1'456'339
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4	96'400	100'012
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		11'512	24'381
Steuerverbindlichkeiten		1'306	10'760
Kurzfristige Rückstellungen		4'504	4'504
Rechnungsabgrenzungen		19'050	17'616
Total kurzfristiges Fremdkapital		132'772	157'273
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4	294'893	294'875
Latente Steuerverbindlichkeiten		124'178	123'389
Langfristige Rückstellungen		2'044	1'997
Total langfristiges Fremdkapital		421'115	420'261
Total Fremdkapital		553'887	577'534
Eigenkapital			
Aktienkapital	6	19'000	19'000
Kapitalreserven		7'759	7'781
Eigene Aktien	6	-35'767	-35'789
Gewinnreserven		848'240	887'813
Total Eigenkapital		839'232	878'805
Total Passiven		1'393'119	1'456'339

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	1. Sem. 2023	1. Sem. 2022
Liegenschaftsertrag	8	40'586	37'698
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	9	73'612	362
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften	10	4'599	1'484
Übriger Erfolg		2'134	2'026
Total betrieblicher Ertrag		120'931	41'570
Liegenschaftsaufwand	11	4'245	4'010
Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	9	58'028	310
Personalaufwand		5'654	5'382
Administrativer Aufwand		1'483	1'380
Total betrieblicher Aufwand		69'410	11'082
Bewertungsveränderungen	12	14'851	19'264
Betriebsergebnis (EBIT)		66'372	49'752
Finanzertrag	13	168	12
Finanzaufwand	13	-2'907	-3'199
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern		63'633	46'565
Ertragssteuern	14	-10'877	-10'162
Reingewinn		52'756	36'403
Es bestehen keine Minderheitsanteile.			
Reingewinn pro Aktie (CHF)	15	28.62	19.38
Reingewinn pro Aktie (verwässert) (CHF)	15	28.62	19.38

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Die Darstellung der Vorjahreszahlen wurde angepasst. Siehe S. 18 «Rechnungslegungsgrundsätze».

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven		Total Kapital
					Allg. Gewinn- reserven	Absicherungs- instrumente	
Stand per 01.01.2022		19'000	7'757	-631	788'779	-5'169	809'736
Kauf eigene Aktien	6			-36'152			-36'152
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	6		24	994			1'018
Dividendenzahlung					-47'387		-47'387
Veränderung derivative Finanzinstrumente	5					4'556	4'556
Reingewinn 1. Semester 2022					36'403		36'403
Stand per 30.06.2022		19'000	7'781	-35'789	777'795	-613	768'174
Veränderung derivative Finanzinstrumente						1'564	1'564
Reingewinn 2. Semester 2022					109'067		109'067
Stand per 31.12.2022		19'000	7'781	-35'789	886'862	951	878'805
Kauf eigene Aktien	6			-626			-626
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	6		-22	648			626
Dividendenzahlung					-92'175		-92'175
Veränderung derivative Finanzinstrumente	5					-154	-154
Reingewinn 1. Semester 2023					52'756		52'756
Stand per 30.06.2023		19'000	7'759	-35'767	847'443	797	839'232

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	1. Sem. 2023	1. Sem. 2022
Reingewinn		52'756	36'403
Ertragssteueraufwand		10'877	10'162
Bewertungsveränderungen	12	-14'851	-19'264
Abschreibungen		67	63
Zinsertrag	13	-157	-12
Übriger Finanzerfolg	13	-11	5
Zinsen erhalten		168	6
Zinsaufwand	13	2'907	3'194
Zinsen bezahlt		-3'797	-3'898
Ertragssteuern bezahlt		-19'466	-9'617
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften inkl. Promotionsliegenschaften		-20'183	-1'536
Einzahlungen aus Verkauf von Promotionsliegenschaften		56'630	350
Auszahlungen für Investitionen in Promotionsliegenschaften		-7'691	-7'844
Liquiditätsunwirksame Veränderung Rückstellungen		47	-11
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1'467	134
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen		-596	-791
Übrige liquiditätsunwirksame Erträge und Aufwände		-1'604	-1'409
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		56'563	5'935
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften		-9'595	-19'472
Einzahlungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften		8'941	0
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsliegenschaften		-17'780	-12'513
Einzahlungen aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften		19'780	2'736
Auszahlungen für Kauf von Mobilien und immateriellen Anlagen		-5	-69
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		1'341	-29'318
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	4	96'400	120'000
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	4	-100'000	-34'000
Dividendenausschüttung		-92'175	-47'387
Kauf eigener Aktien	6	-626	-36'152
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-96'401	2'461
Abnahme der flüssigen Mittel		-38'497	-20'922
Stand der flüssigen Mittel per 1. Januar		52'729	31'701
Stand der flüssigen Mittel per 30. Juni		14'232	10'779

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2023

Tätigkeit

Die Intershop-Gruppe ist eine Immobilienunternehmung, die sich auf Kauf, Betrieb, Entwicklung und Verkauf von Immobilien primär 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.

Anlagepolitik

Die Anlagepolitik wurde während der gesamten Berichtsperiode eingehalten.

Grundsätze der Rechnungslegung und der Konsolidierung

Basis der Konsolidierung

Die ungeprüfte konsolidierte Halbjahresrechnung 2023 der Intershop-Gruppe wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (einschliesslich Swiss GAAP FER 31) sowie den Bestimmungen für Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (true and fair view). Bilanz, Erfolgsrechnung, Eigenkapitalnachweis und Geldflussrechnung werden ungekürzt dargestellt, während der Anhang in Anwendung von Swiss GAAP FER 31/11 in vereinfachter Form präsentiert wird.

Rechnungslegungsgrundsätze

Die im Geschäftsbericht 2022 erwähnten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie die Berechnungsmethoden wurden mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Anpassung unverändert angewandt.

Anpassung der Darstellung des Verkaufs von Promotionsliegenschaften

Die Behandlung und der Ausweis des Erfolgs aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften (Liegenschaften im Bau zur Veräusserung nach Bauvollendung) wurden auf den Halbjahresabschluss per 30. Juni 2023 angepasst. Neu werden der Ertrag und der Aufwand aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften separat in der Erfolgsrechnung ausgewiesen, während der Ausweis bisher als «Erfolg aus Verkauf» mit entsprechendem Ausweis des Ertrags und Aufwands im Anhang erfolgte. Die Bewertung der Promotionsliegenschaften bleibt unverändert zu fortgeführten Herstellkosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen. In der Geldflussrechnung werden die Mittelflüsse aus Investitionen in und dem Verkauf von Promotionsliegenschaften unverändert im Geldfluss aus Geschäftstätigkeit dargestellt.

Einfluss der Korrektur

Durch die neue Darstellung wird in der Erfolgsrechnung für das erste Halbjahr 2023 im betrieblichen Ertrag ein «Ertrag aus Verkauf von Promotionsliegenschaften» von CHF 73.6 Mio. und im betrieblichen Aufwand ein «Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften» von CHF 58.0 Mio. ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden angepasst, und es resultierte ein «Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften» von CHF 0.4 Mio. und ein «Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften» von CHF 0.3 Mio. Die Neudarstellung hat weder einen Einfluss auf das Unternehmensergebnis im ersten Halbjahr 2023 noch auf das Ergebnis der Vorjahresperiode.

Konsolidierungskreis

In der Berichtsperiode waren keine Änderungen des Konsolidierungskreises gegenüber dem Abschluss per 31. Dezember 2022 zu verzeichnen.

Einschätzungen und Annahmen

Bei der Erstellung der Halbjahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER müssen Einschätzungen und Annahmen getroffen werden, welche 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, welche auf Annahmen und Schätzungen beruhen, sind der Marktwert der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften, die Rückstellungen sowie die latenten Steuerverbindlichkeiten.

Anmerkungen**1 Promotionsliegenschaften**

(in CHF 1'000)	30.06.2023	31.12.2022
Stand per 1.1.	50'426	45'068
Investitionen	10'722	23'404
Abgänge	-58'028	-18'046
Stand per Bilanzstichtag	3'120	50'426

In der Berichtsperiode wurden 60 Eigentumswohnungen des Projekts «Römerstrasse» in Baden verkauft und ein Veräusserungsertrag von CHF 73.6 Mio. erwirtschaftet, während im Vorjahr 11 Parkplätze des Projekts «Gellertstrasse» in Basel verkauft und ein Veräusserungsertrag von CHF 0.4 Mio. erzielt wurde. Die Details zu den Promotionsliegenschaften sind auf den Seiten 32 und 33 ersichtlich.

Stand der laufenden Promotionsprojekte**Baden, «Römerstrasse»**

Projektbeschreibung:

Auf der Liegenschaft an der Römerstrasse 36-36c in Baden werden 78 Eigentumswohnungen realisiert.

Projektstand:

Der Teilrückbau der bestehenden Liegenschaften und der Neubau starteten Anfang 2020. Im 4. Quartal 2022 wurden 18 Wohnungen fertiggestellt und an die Käufer übergeben. Die weiteren 60 Wohnungen wurden im 1. Quartal 2023 vollendet und an die Käufer übergeben, womit alle Wohnungen verkauft und übergeben sind.

Weitere Projekte

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn hat nach jahrelangem Bewilligungs- und Beschwerdeverfahren den positiven Beschluss des Gemeinderates Solothurn vom 18. Juni 2019 zum Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» für das Projekt «Am Wildbach» in Solothurn aufgehoben und den Teilzonen- und Gestaltungsplan nicht genehmigt. Intershop hat diesbezüglich im Januar 2023 Beschwerde an das Verwaltungsgericht eingelegt.

2 Renditeliegenschaften

(in CHF 1'000)	Geschäfts- liegenschaften	Gewerbe- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total Liegenschaften
Stand per 1.1.2022	797'403	188'426	167'938	1'153'767
Käufe	488	0	0	488
Investitionen	6'209	2'354	31'969	40'532
Abgänge	-2'899	0	0	-2'899
Marktwertveränderung 2022	-2'721	-3'578	17'188	10'889
Übertrag von und zu				
Entwicklungsliegenschaften	-147'113	-64'546	0	-211'659
Stand per 31.12.2022	651'367	122'656	217'095	991'118
Investitionen	1'847	457	7'139	9'443
Abgänge	-13'571	0	0	-13'571
Marktwertveränderung 2023	-583	-501	5'978	4'894
Stand per 30.06.2023¹⁾	639'060	122'612	230'212	991'884

1) 30.06.23 inklusive einer Gewerbeliegenschaft zur Veräusserung von TCHF 2'503

Intershop hat in der Berichtsperiode die Liegenschaften Kirchstrasse 1 in Grenchen und Bibersteinerstrasse 4 in Rombach veräussert. In der Vorjahresperiode wurde ein Stockwerkanteil an der Liegenschaft Sihlquai 253-259 in Zürich erworben. Zudem wurden zehn Liegenschaften von den Rendite- zu den Entwicklungsliegenschaften und eine Liegenschaft von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften umklassiert.

Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten ¹⁾		Marktwert	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Renditeliegenschaften				
Geschäftsliegenschaften				
Grossraum Zürich	355'534	354'190	473'457	472'248
Genferseegebiet	93'023	92'901	112'662	112'709
Basel/Bern/Mittelland	42'709	60'332	49'638	63'101
übrige Regionen	3'674	3'674	3'303	3'309
Total Geschäftsliegenschaften	494'940	511'097	639'060	651'367
Gewerbeliegenschaften				
Grossraum Zürich	60'263	59'850	53'057	52'903
Genferseegebiet	46'126	46'086	54'129	54'942
Basel/Bern/Mittelland	5'621	5'616	6'280	6'162
übrige Regionen	11'773	11'773	9'146	8'649
Total Gewerbeliegenschaften	123'783	123'325	122'612	122'656
Wohnliegenschaften				
Genferseegebiet	39'681	39'498	70'240	68'995
Basel/Bern/Mittelland	137'511	130'556	159'972	148'100
Total Wohnliegenschaften	177'192	170'054	230'212	217'095
Total Renditeliegenschaften	795'915	804'476	991'884	991'118

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

Die Details zu den Renditeliegenschaften sind auf den Seiten 28 bis 31 ersichtlich.

3 Entwicklungsliegenschaften

(in CHF 1'000)	30.06.2023	31.12.2022
Stand per 1.1.	352'004	188'459
Investitionen	21'759	26'213
Abgänge	-19'595	-61'838
Marktwertveränderung	9'957	-12'489
Übertrag von und zu Renditeliegenschaften	0	211'659
Stand per Bilanzstichtag ¹⁾	364'125	352'004

1) 31.12.22 inklusive einer Entwicklungsliegenschaft zur Veräusserung von TCHF 19'195; 30.06.23 inklusive einer Entwicklungsliegenschaft zur Veräusserung von TCHF 12'179

In der Berichtsperiode wurde die verbleibende Landparzelle Seestrasse 295 in Au-Wädenswil veräussert. Im Vorjahr wurde die Liegenschaft Maurerweg 10+12 in Biel und ein Teil der Landparzelle an der Seestrasse 295 in Au-Wädenswil mit dem Entwicklungsprojekt «AuPark» verkauft. Zudem wurden zehn Liegenschaften von den Rendite- zu den Entwicklungsliegenschaften und eine Liegenschaft von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften umklassiert.

Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten ¹⁾		Marktwert	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Entwicklungsliegenschaften				
Grossraum Zürich	154'674	158'877	187'394	195'607
Genferseegebiet	138'958	121'309	110'220	92'387
Basel/Bern/Mittelland	44'595	42'538	47'145	44'823
übrige Regionen	21'013	20'867	19'366	19'187
Total Entwicklungs- liegenschaften	359'240	343'591	364'125	352'004

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

Die Details zu den Entwicklungsliegenschaften sind auf den Seiten 32 bis 33 ersichtlich.

4 Finanzverbindlichkeiten

(in CHF 1'000)	30.06.2023	31.12.2022
Hypotheken, Darlehen und Privatplatzierungen	96'400	0
Anleihe	0	100'012
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	96'400	100'012
Hypotheken und Darlehen	195'000	195'000
Anleihen	99'893	99'875
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	294'893	294'875
Total Finanzverbindlichkeiten	391'293	394'887

In der Berichtsperiode wurden CHF 100.0 Mio. Finanzverbindlichkeiten zurückbezahlt sowie Finanzverbindlichkeiten im Umfang von CHF 96.4 Mio. aufgenommen.

Fälligkeiten der verzinslichen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten aus Darlehen, Hypotheken und der Anleihen sowie Zinsbindung per 30. Juni 2023:

(in CHF 1'000)	Fälligkeiten	feste Zinsbindung
< 1 Jahr	96'400	0
1 bis 2 Jahre	0	0
2 bis 3 Jahre	0	0
3 bis 4 Jahre	99'893	99'893
4 bis 5 Jahre	68'000	68'000
> 5 Jahre	127'000	127'000
Total	391'293	294'893

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf CHF 599 Mio. (31.12.2022: CHF 358 Mio.). Darlehens- und Hypothekarschulden von insgesamt CHF 291 Mio. (CHF 195 Mio.) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten beträgt 1.70% (31.12.2022: 1.40%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung, unter Berücksichtigung der laufenden Zinsabsicherungsgeschäfte, von 54 Monaten (59 Monate). Am Bilanzstichtag waren 75% (100%) festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken, Darlehen und Anleihen) oder zinsabgesicherte Rollover-Kredite und 25% (0%) Rollover-Kredite ohne Zinsabsicherung.

Alle mit Kreditinstituten vereinbarten Finanzkennzahlen (Covenants) wurden in der Berichtsperiode eingehalten. Die wichtigsten Finanzkennzahlen sind die konsolidierte Eigenkapitalquote (mindestens 30%) respektive die absolute Grösse des Eigenkapitals (mind. CHF 350 Mio.). In einigen Kreditverträgen sind auch Finanzkennzahlen betreffend Zinsdeckungsfaktor (≥ 2.0) oder maximale Belehnung des Verkehrswertes (loan-to-value) vertraglich fixiert.

In den Verbindlichkeiten aus lang- bzw. kurzfristiger Finanzierung werden die ausstehenden Anleihen wie folgt ausgewiesen:

(in CHF 1'000)	30.06.2023	31.12.2022
Stand per 1.1.	199'887	199'892
Rückzahlung	-100'000	0
Amortisation Emissionskosten	6	-5
Stand per Bilanzstichtag	99'893	199'887

In der Berichtsperiode wurde die 1.125% Anleihe 2015-2023 über CHF 100 Mio. zurückbezahlt.

Die ausstehende Anleihe wurde zu folgenden Bedingungen ausgegeben:

	0.3% Green Bond 2021-2026
Volumen	CHF 100 Mio.
Laufzeit	5 Jahre (29.6.2021-29.6.2026)
Coupon	0.3%, zahlbar jährlich am 29.6.
effektive Verzinsung	0.35%
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	111'139'299

In den Anleihensbedingungen sind Verpflichtungen enthalten, welche die Besicherung von gewissen Verbindlichkeiten einschränken sowie die Höhe der konsolidierten Finanzverbindlichkeiten auf 70% des Marktwerts der Immobilien begrenzen. Diese Bedingungen wurden in der Berichtsperiode eingehalten.

5 Derivative Finanzinstrumente

Am Bilanzstichtag bestanden Cashflow-Zinsabsicherungsgeschäfte (Interest Rate Swaps) mit einem Kontraktvolumen von CHF 62 Mio. (31.12.2022: CHF 62 Mio.). Die Details sind aus den nachstehenden Tabellen ersichtlich:

30.06.2023 (in CHF 1'000)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2028	1.46%	24'000	384	0
2028	1.47%	38'000	608	0
Total		62'000	992	0

31.12.2022 (in CHF 1'000)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2028	1.46%	24'000	402	0
2028	1.47%	38'000	782	0
Total		62'000	1'184	0

Die Marktwertveränderungen der Zinsabsicherungsgeschäfte von CHF 0.20 Mio. (vor latenten Steuern) bzw. CHF 0.15 Mio. (nach latenten Steuern) wurden im Eigenkapital verbucht.

6 **Aktienkapital**

	Aktien à nom. CHF 10 (Anzahl)	Total Nominalwert (in CHF 1'000)
Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2022	1'900'000	19'000
Ausgegebenes Aktienkapital per 30.06.2023	1'900'000	19'000

Eigene Aktien:

	Aktien (Anzahl)	Aktien (in CHF 1'000)
Stand per 1.1.2022	1'040	631
Kauf eigener Aktien	57'076	36'152
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-1'616	-1'018
Kursdifferenz	-	24
Stand per 31.12.2022	56'500	35'789
Kauf eigener Aktien	1'023	626
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-1'023	-626
Kursdifferenz	-	-22
Stand per 30.06.2023	56'500	35'767

7 **Eigenkapital (NAV) pro Aktie**

	30.06.2023	31.12.2022
Eigenkapital ¹⁾	839'232	878'805
Anzahl ausstehender Aktien ²⁾	1'843'500	1'843'500
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV)³⁾	455.24	476.70

1) In CHF 1'000

2) Ausgegebene Aktien abzüglich eigene Aktien am Bilanzstichtag

3) In CHF

8 **Liegenschaftsertrag**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2023	1. Sem. 2022
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	18'527	17'914
Gewerbeliegenschaften	5'646	5'402
Wohnliegenschaften	3'961	2'331
Entwicklungsliegenschaften	12'091	12'027
Veräusserte Liegenschaften	361	24
Total	40'586	37'698

Per Bilanzstichtag stellt sich die Fälligkeit der Mietverträge wie folgt dar:

(in %)	30.06.2023	31.12.2022
Wohnen	9.5	9.3
Parkplätze ohne festen Verfall	3.6	3.6
ohne festen Verfall	12.3	14.0
< 1 Jahr	5.1	4.1
1 bis 2 Jahre	14.2	15.0
2 bis 3 Jahre	12.9	13.0
3 bis 4 Jahre	8.0	9.7
4 bis 5 Jahre	13.1	8.6
> 5 Jahre	21.3	22.7
Total	100.0	100.0

Die fünf grössten Mieter sind nachfolgend aufgeführt:

(in %)	30.06.2023	31.12.2022
Kanton Waadt	5.5	5.5
Sauvin Schmidt SA	4.9	4.8
Kanton Zürich	4.3	4.3
Migros	2.8	2.9
Oertli Werkzeuge AG	2.1	2.2
Total	19.6	19.7

Der Anteil der öffentlichen Hand, worunter alle Mietverträge mit dem Bund, den Kantonen, Gemeinden oder mit deren zusammenhängenden juristischen Personen und Organisationen subsumiert sind, beträgt 12.3% (31.12.2022: 12.4%).

9 Erfolg aus Promotionsliegenschaften

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2023	1. Sem. 2022
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	73'612	362
Anpassungen Abgrenzungen und Rückstellungen für Gewährleistungen	-198	0
Bilanzwert Ende Vorperiode	-47'342	-292
Investitionen laufendes Jahr	-9'307	0
Verkaufsaufwand	-1'181	-18
Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	-58'028	-310
Erfolg Promotionsliegenschaften	15'584	52

Intershop hat in der Berichtsperiode 60 Eigentumswohnungen des Projekts «Römerstrasse» in Baden übertragen. Zudem konnten aus früheren Verkäufen Rückstellungen für Gewährleistungen aufgelöst werden. In der Vorjahresperiode wurden 11 Parkplätze des Projekts «Gellertstrasse» in Basel verkauft.

10 Erfolg aus Verkauf

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2023	1. Sem. 2022
Verkaufserlöse Renditeliegenschaften	18'045	0
Bilanzwert Ende Vorperiode	-13'521	0
Investitionen laufendes Jahr	-50	0
Bruttoverkaufserfolg	4'474	0
Verkaufsaufwand	-60	0
Erfolg Renditeliegenschaften	4'414	0
Verkaufserlöse Entwicklungsliegenschaften	19'800	2'850
Bilanzwert Ende Vorperiode	-19'595	-1'269
Bruttoverkaufserfolg	205	1'581
Verkaufsaufwand	-20	-97
Erfolg Entwicklungsliegenschaften	185	1'484
Total	4'599	1'484

Intershop hat in der Berichtsperiode die Renditeliegenschaften Kirchstrasse 1 in Grenchen und Bibersteinerstrasse 4 in Rombach sowie aus den Entwicklungsliegenschaften die verbleibende Landparzelle Seestrasse 295 in Au-Wädenswil veräussert. Der Kaufpreis für die Liegenschaft in Rombach war am Bilanzstichtag vereinbarungsgemäss noch ausstehend. Im Vorjahr wurde die Entwicklungsliegenschaft Maurerweg 10+12 in Biel verkauft.

11 Liegenschaftsaufwand

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2023	1. Sem. 2022
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	2'064	1'675
Gewerbeliegenschaften	479	462
Wohnliegenschaften	387	533
Entwicklungsliegenschaften	1'245	1'336
Veräusserte Liegenschaften	70	4
Total	4'245	4'010

Der Aufwand der Liegenschaften setzt sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2023	1. Sem. 2022
Unterhalts- und Reparaturarbeiten	1'413	1'363
Fremdmiete	19	7
Versicherungsaufwand	473	477
Steuern	365	407
Baurechtsaufwand	503	526
Liegenschaftsverwaltungshonorare	254	208
Nicht verrechenbare Nebenkosten	816	752
Übriger Aufwand	402	270
Total	4'245	4'010

12 Bewertungsveränderungen

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2023	1. Sem. 2022
Höherbewertung Renditeliegenschaften	8'024	9'982
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-3'129	-3'861
Höherbewertung Entwicklungsliegenschaften	12'121	17'643
Tieferbewertung Entwicklungsliegenschaften	-2'165	-4'500
Total	14'851	19'264

Als unabhängiger Liegenschaftenschätzer wurde KPMG AG Real Estate, Zürich, beauftragt. Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungssatz lag bei 4.62% (31.12.2022: 4.25%) für Renditeliegenschaften und bei 5.17% (4.71%) für Entwicklungsliegenschaften. Die Bandbreite der nominalen Diskontierungssätze hat sich mit 3.5% bis 6.7% gegenüber der Beurteilung per Ende 2022 mit 3.1% bis 6.4% verschoben.

13 **Finanzergebnis**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2023	1. Sem. 2022
Zinsertrag	157	12
Übriger Finanzertrag	11	0
Total Finanzertrag	168	12
(in CHF 1'000)	1. Sem. 2023	1. Sem. 2022
Zinsaufwand	-2'907	-3'194
Übriger Finanzaufwand	0	-5
Total Finanzaufwand	-2'907	-3'199

Der Zinsertrag enthält die Zinsen auf den flüssigen Mitteln, den Wertschriften und Festgeldanlagen sowie den Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen. Der Zinsaufwand umfasst die Zinsen auf Hypotheken, Darlehen und Anleihen. Der übrige Finanzertrag bzw. -aufwand enthält Bewertungserfolge aus der Bewirtschaftung der liquiden Mittel.

14 **Ertragssteuern**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2023	1. Sem. 2022
Ordentliche Ertragssteuer	10'101	3'038
Latente Steuern	776	7'124
Total	10'877	10'162

15 **Reingewinn pro Aktie**

	1. Sem. 2023	1. Sem. 2022
Reingewinn ¹⁾	52'756	36'403
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien ²⁾	1'843'325	1'878'077
Anzahl ausstehender Aktien für das verwässerte Ergebnis ³⁾	1'843'325	1'878'077
Reingewinn pro Aktie⁵⁾	28.62	19.38
Verwässerter Reingewinn pro Aktie⁵⁾	28.62	19.38
Reingewinn ¹⁾	52'756	36'403
Bewertungsveränderungen ¹⁾	-14'851	-19'264
Latente Steuern auf den Bewertungsveränderungen ^{1) + 4)}	3'702	5'763
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	41'607	22'902
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien ²⁾	1'843'325	1'878'077
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen⁵⁾	22.57	12.19

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

16 **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Der vorliegende Halbjahresabschluss wurde am 17. August 2023 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften

Stand per 30. Juni 2023

Ort	Adresse	Eigen-tümer	Eigentums-verhältnis	Eigentums-quote	Erwerbs-jahr	Baujahr	Renovations-jahr
Geschäftsliegenschaften							
Grossraum Zürich							
Cham	Gewerbestrasse 11	SGIC	AE	100%	2006	1990/91	–
Dielsdorf	Honeywellplatz 1	SGIC	AE	100%	2009	1987	2016-18
Dübendorf	Stettbachstrasse 7	SGI	AE	100%	2008	1971	1994
Pfäffikon SZ	Talstrasse 35–37	SGI	BR	100%	2000	1987	2020–22
Zürich	Puls 5, Bürogebäude	SGIP	AE	100%	2002	2001–04	–
Zürich	Puls 5, Giessereihalle	SGIP	SW	51.0%	2002	2001–04	–
Zürich	Rautistrasse 33	SGIC	AE	100%	2010	1984	2012/16
Zürich	Sihlquai 253–259	SGI	SW/BR	46.6%	02/06/22	1986	–
Zürich	Staffelstrasse 8+10+12	SGI	AE	100%	1998	1923–63	2002–04
Zürich	Uetlibergstrasse 124, 130, 132, 134	SGI	AE	100%	1999	1893/1958	2002/08
Grossraum Zürich							
Genferseegebiet							
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
Genferseegebiet							
Basel / Bern / Mittelland							
Belp	Hühnerhubelstrasse 58,60,62,64,66	SGI	SW	95.0%	1997	1992	–
Reinach/BL	Sternenhofstrasse 15/15A	SGI	AE	100%	98/08	1989	–
Basel / Bern / Mittelland							
Übrige Regionen							
St. Gallen	Heiligkreuzstrasse 9+11	SGI	AE	100%	1998	1960	2012–13
Übrige Regionen							

Total Geschäftsliegenschaften

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

Abkürzungen Seite 32

Grundstücks- fläche (in m ²)	Vermietbare Flächen (in m ²)					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand ¹⁾ (in %)	Mieteträge (in TCHF) ²⁾		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
4'109	5'422	0	1'774	0	16	7'212	159	1'602	28.0			
8'361	3'316	0	5'609	0	292	9'217	148	1'396	7.5			
9'434	3'723	0	4'030	0	0	7'753	95	1'512	3.2			
9'349	4'446	0	4'039	97	6	8'588	142	1'538	12.1			
4'658	10'754	1'424	579	0	0	12'757	42	4'674	13.5			
7'567	6'620	1'282	1'148	0	4'488	13'538	79	5'314	0.6			
1'428	2'735	427	913	0	0	4'075	84	1'045	45.2			
3'262	5'430	0	2'776	0	0	8'206	44	2'033	1.4			
4'009	8'178	0	4'204	0	135	12'517	96	3'089	7.9			
12'656	12'748	0	1'873	272	580	15'473	167	5'684	6.3			
64'833	63'372	3'133	26'945	369	5'517	99'336	1'056	27'887	9.2	12'666	1'345	11'321
3'178	2'186	0	578	0	0	2'764	53	907	16.2			
36'319	29'543	1'691	10'797	560	508	43'099	377	7'579	1.3			
39'497	31'729	1'691	11'375	560	508	45'863	430	8'486	2.9	4'061	430	3'631
28'738	11'406	0	8'393	202	1'946	21'947	306	2'876	34.5			
4'389	3'805	1'259	2'569	0	935	8'568	141	1'558	0.5			
33'127	15'211	1'259	10'962	202	2'881	30'515	447	4'434	35.1	1'702	281	1'421
866	810	0	507	0	0	1'317	18	251	22.6			
866	810	0	507	0	0	1'317	18	251	22.6	98	8	90
138'323	111'122	8'083	49'789	1'131	8'906	177'031	1'951	41'058	9.4	18'527	2'064	16'463

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften (Fortsetzung)

Stand per 30. Juni 2023

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
Gewerbeliegenschaften							
Grossraum Zürich							
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	–
Grossraum Zürich							
Genferseegebiet							
Vernier	Chemin de Morglas 8	SGI	BR	100%	2002	2000–02	–
Yverdon	Rue des Uttins 27	SGI	AE	100%	2007	1970	2007–08
Genferseegebiet							
Basel / Bern / Mittelland							
Interlaken	Untere Bönigstrasse 27	SGIC	AE	100%	2012	2013	–
Lyss	Südstrasse 17	SGIC	AE	100%	2012	2007	2011
Basel / Bern / Mittelland							
Übrige Regionen							
St. Gallen	Spinnereistrasse 10+12+14	SGI	AE	100%	1998	1968	1983
Übrige Regionen							
Total Gewerbeliegenschaften							
Wohnliegenschaften							
Genferseegebiet							
Genf	Rue de Lausanne 42+44	SGI	AE	100%	99/05	1961	2019–22
Genferseegebiet							
Basel / Bern / Mittelland							
Basel	Redingstrasse 10/12/14+20/22/24	DB	AE	100%	2006	1969	2020–22
Bern	Hofweg 5/Dammweg 27	SGI	AE	100%	2005	1935/56	2020–22
Basel / Bern / Mittelland							
Total Wohnliegenschaften							
Total Renditeliegenschaften							

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

Abkürzungen Seite 32

Grundstücks- fläche (in m ²)	Vermietbare Flächen (in m ²)					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand ¹⁾ (in %)	Mietträge (in TCHF) ²⁾		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
10'622	3'787	0	10'566	0	110	14'463	125	1'669	0.0			
6'949	879	0	3'832	0	0	4'711	80	647	23.5			
13'228	0	0	8'161	0	0	8'161	0	1'365	0.0			
5'877	518	0	5'898	386	292	7'094	63	750	1.2			
36'676	5'184	0	28'457	386	402	34'429	268	4'431	3.6	2'119	100	2'019
30'725	0	0	41'496	0	0	41'496	0	4'285	0.0			
3'101	1'801	0	382	0	0	2'183	40	418	29.9			
33'826	1'801	0	41'878	0	0	43'679	40	4'703	2.7	2'852	342	2'510
3'467	0	0	1'133	0	20	1'153	20	251	0.0			
2'220	0	0	1'230	0	0	1'230	11	164	0.0			
5'687	0	0	2'363	0	20	2'383	31	415	0.0	208	10	198
3'528	2'463	0	4'464	0	0	6'927	79	945	1.4			
3'528	2'463	0	4'464	0	0	6'927	79	945	1.4	467	27	440
79'717	9'448	0	77'162	386	422	87'418	418	10'494	2.9	5'646	479	5'167
948	1'878	610	93	3'935	0	6'516	0	2'293	4.3			
948	1'878	610	93	3'935	0	6'516	0	2'293	4.3	1'088	71	1'017
11'966	0	0	66	24'281	0	24'347	284	5'719	9.3			
1'875	143	0	2'190	1'375	0	3'708	11	750	0.0			
13'841	143	0	2'256	25'656	0	28'055	295	6'469	8.2	2'873	316	2'557
14'789	2'021	610	2'349	29'591	0	34'571	295	8'762	7.2	3'961	387	3'574
232'829	122'591	6'693	129'300	31'108	9'328	299'020	2'664	60'314	7.9	28'134	2'930	25'204

Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften

Stand per 30. Juni 2023

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
Alle Regionen							
Bad Ragaz	Elestastrasse 16, 16a+18	SGI	AE	100%	1999	1960/87	1999–02
Basel	Gellertstrasse 151, 157, 163 ³⁾	DB	SW	0.7%	2006	2021	–
Basel	Lehenmattstrasse 260	DB	AE	100%	2006	1962	–
Bern	Waldhöhweg 1	SGI	AE	100%	1998	1961	1996
Flurlingen	Winterthurerstrasse 702 (Arova-Hallen)	SGI	AE	100%	2007	1875–1963	2018
Fribourg	Rue de l'Industrie 21	SGI	AE	100%	1999	1969	1985
Lausanne	World Trade Center, Avenue Gratta-Paille 1-2	SGI	AE	100%	2016	1991-92	–
Lyss	Industriering 43	SGI	AE	100%	1999	1964–91	2001–02
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
Vernier	Chemin de l'Emeraude 10, 22, 24	OR	BR	100%	2021	2022–2024	–
Winterthur	Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi	SGIC	AE	100%	2012	1947–2005	–
Wohlen	Nordstrasse 1	SGI	AE/BR	100%	2018	1972–1987	2021–22
Yverdon	Avenue des Sports 32	SGI	AE	100%	1997	1956	–
Zürich	Baslerstrasse 30/Freihofstrasse 9	SGI	AE	100%	1999	1948–63	2002–04
Landparzellen							
Solothurn	Oberer Brühl (Am Wildbach) ³⁾	SGI	AE	100%	1998	n.v.	n.v.

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

Stand per 30. Juni 2023

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Übergang Nutzen/Gefahr
Abgänge						
Au-Wädenswil	Seestrasse 295	SGI	AE	100%	2001	16.02.23
Baden	Römerstrasse 36–36c ³⁾	SGI	SW	77%	06/07	01.23-03.23
Grenchen	Postmarkt, Kirchstrasse 1	SGI	AE	100%	1998	17.03.23
Rombach	Bibersteinerstrasse 4	SGI	AE	100%	99/19	01.06.23

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

3) Promotionsliegenschaften

Abkürzungen

Eigentümer:	DB	= De Bary & Co. AG
	OR	= Orubi SA
	SGI	= SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG
	SGIC	= SGI City Immobilien AG
	SGIP	= SGI Promotion AG

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

Grundstücks- fläche (in m ²)	Vermietbare Flächen (in m ²)					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand ¹⁾ (in %)	Mieteträge (in TCHF) ²⁾		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
16'540	2'672	0	9'735	0	133	12'540	152	1'229	4.9			
35	0	0	0	0	0	0	0	n.v.	n.v.			
1'842	0	0	0	0	0	0	0	n.v.	n.v.			
1'178	0	2'111	449	780	0	3'340	32	753	0.3			
54'001	4'156	0	32'589	268	413	37'426	266	3'114	35.8			
787	537	0	519	0	0	1'056	13	148	47.8			
14'651	16'019	69	1'723	0	1'058	18'869	660	6'625	41.0			
44'908	3'141	0	13'044	0	50	16'235	430	1'635	11.6			
16'471	1'828	0	12'351	211	0	14'390	69	1'764	2.6			
1'038	0	0	632	306	0	938	1	73	0.0			
2'905	1'717	0	3'652	170	0	5'539	59	594	0.0			
2'307	88	0	2'075	1'107	0	3'270	12	318	4.9			
7'165	0	0	0	0	0	0	0	n.v.	n.v.			
106'600	10'340	0	42'293	0	4'561	57'194	512	6'537	7.7			
17'414	2'298	568	10'567	0	167	13'600	164	1'440	13.2			
21'526	0	144	284	302	208	938	265	251	0.2			
28'381	9'801	0	11'561	273	1'121	22'756	164	4'688	9.3			
37'557	0	0	0	0	0	0	0	n.v.	n.v.			
375'306	52'597	2'892	141'474	3'417	7'711	208'091	2'799	29'169	18.3	12'091	1'245	10'846

Grundstücks- fläche (in m ²)	Vermietbare Flächen (in m ²)					Total	Anzahl Parkplätze
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige		
10'880	0	0	0	0	0	0	0
7'141	0	0	0	0	0	0	0
2'283	2'386	1'173	285	949	185	4'978	85
5'346	0	823	1'327	326	1'450	3'926	64

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
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
immo@st-roch.ch

WTCL Services SA
Avenue de Gratta-Paille 1-2
CH-1018 Lausanne
Telefon +41 21 641 11 11
www.wtc.ch
info@wtc.ch

Realconsult AG
Puls 5
Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich
Telefon +41 44 544 10 77
Telefax +41 44 544 10 01

61. ordentliche Generalversammlung

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

Berichterstattung

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

Börsenkotierung

SIX Swiss Exchange

Anlageprodukte

	Valorenummer	Ticker-Symbol
Namenaktie	27'377'479	ISN
0.3% Green Bond 2021–2026	111'139'299	ISH21

Steuerwert der Eidg. Steuerverwaltung für 2022

Namenaktie	CHF 603.00
0.3% Green Bond 2021–2026	93.55

Investor Relations

Thomas Kaul

Sprachen

Deutsch und Englisch

