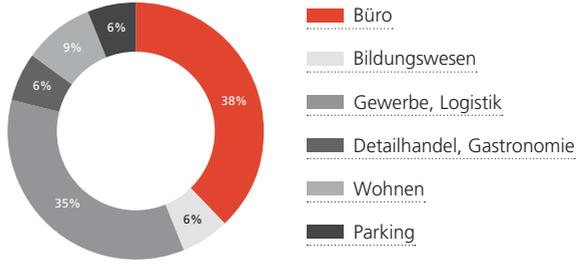


The background image shows a modern interior space with a prominent concrete pillar in the foreground. The ceiling features exposed wooden beams. Large windows in the background offer a view of a town with buildings and trees, suggesting an autumn or winter setting. The floor is made of light-colored tiles.

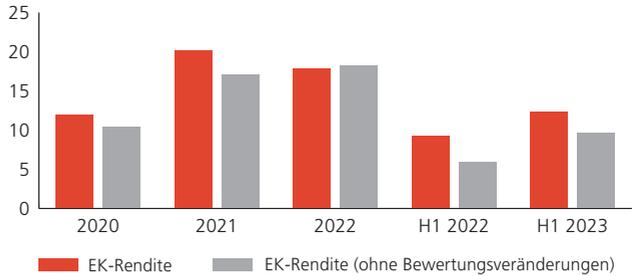
Kurzbericht 1. Semester

2023

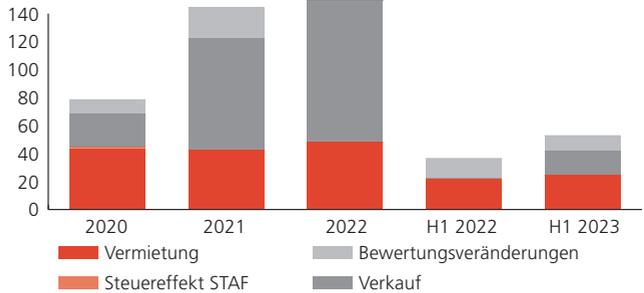
Portfolio nach Nutzungsart
(in CHF)



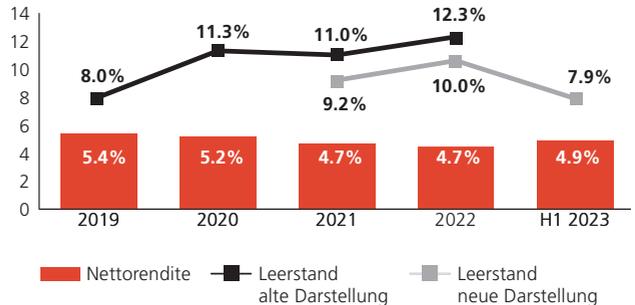
Eigenkapitalrendite
(in Prozent)



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
<hr/>			
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	56.5	5.9
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	35.1	39.8
<hr/>			
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
<hr/>			
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-Bruttomiettertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», GB 2022, S. 124

5) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag 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», HJB 2023, S. 27

7) Inklusive Promotionsliegenschaften

8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», HJB 2023, S. 24

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

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%

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 Fremdmittelansatzes 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.

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 Portfoliomanagement, 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

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1'000)

Aktiven	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	14'682	19'195
Promotionsliegenschaften	3'120	50'426
Rechnungsabgrenzungen	2'251	1'192
Total Umlaufvermögen	50'393	130'772
Anlagevermögen		
Renditeliegenschaften	989'381	991'118
Entwicklungsliegenschaften	351'946	332'809
Übrige Sachanlagen	191	253
Derivate Finanzinstrumente	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	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	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	19'000	19'000
Kapitalreserven	7'759	7'781
Eigene Aktien	-35'767	-35'789
Gewinnreserven	848'240	887'813
Total Eigenkapital	839'232	878'805
Total Passiven	1'393'119	1'456'339

Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

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

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

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

Anlageprodukte

Namenaktie
0.3% Green Bond 2021–2026

Valorenummer

27'377'479
111'139'299

Ticker-Symbol

ISN
ISH21

Steuerwert

CHF 603.00
93.55

Investor Relations

Thomas Kaul

Dieser Kurzbericht ist ein Auszug aus dem Halbjahresbericht 2023, der auf www.intershop.ch verfügbar ist. Rechtliche Relevanz hat ausschliesslich der vollständige Halbjahresbericht 2023.