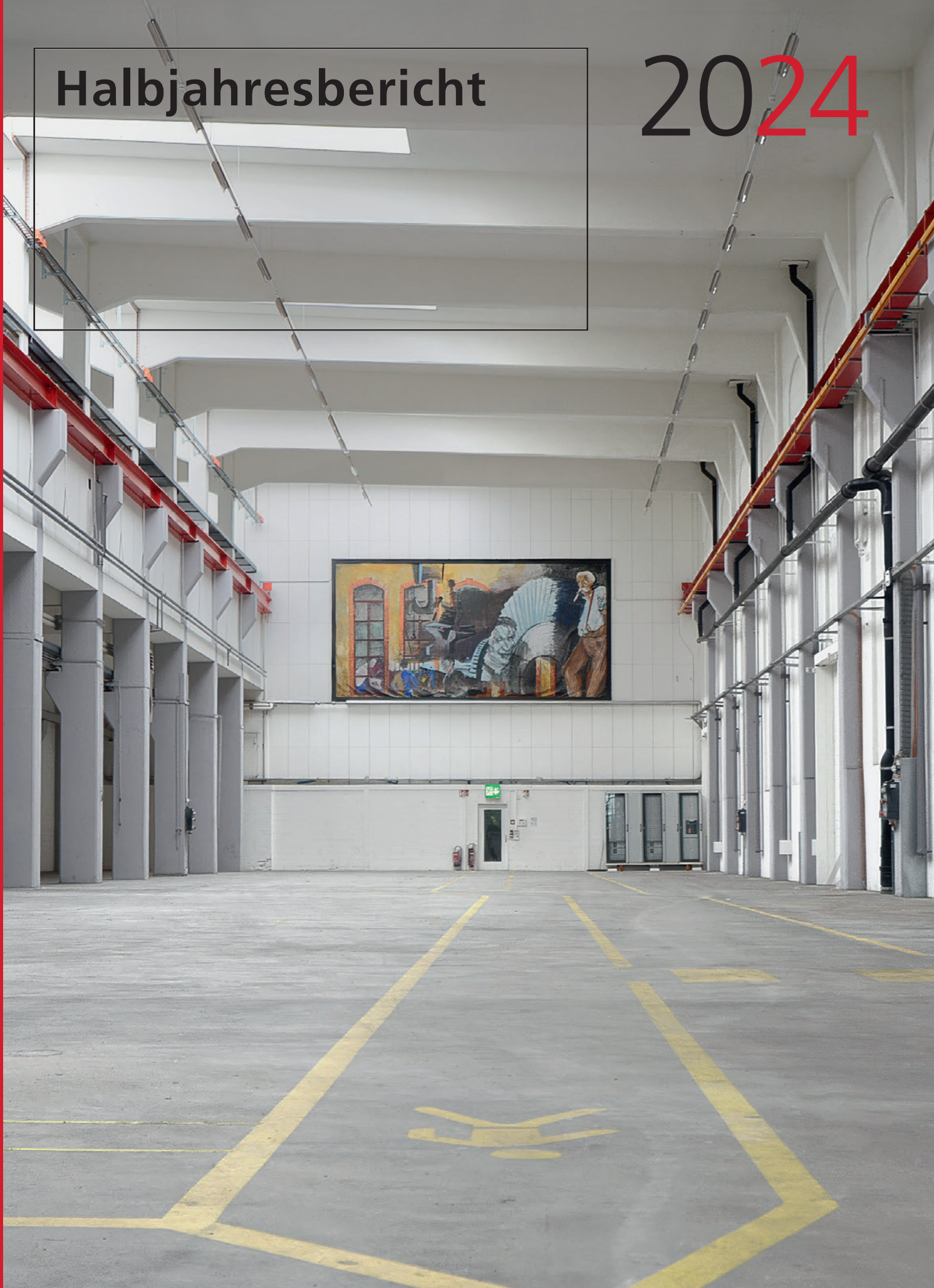
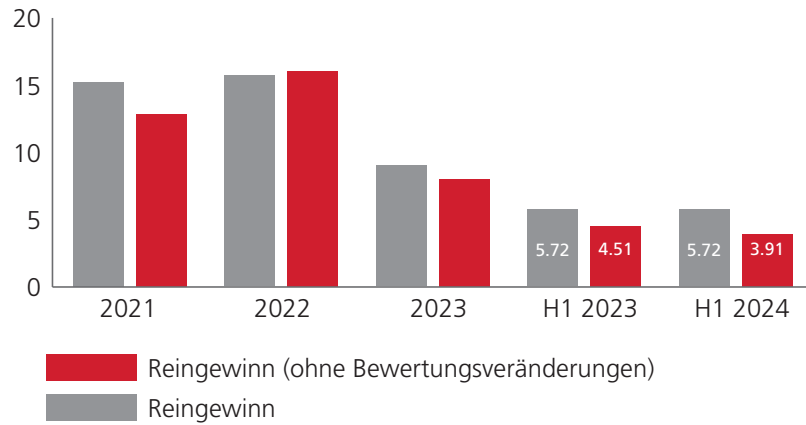


Halbjahresbericht

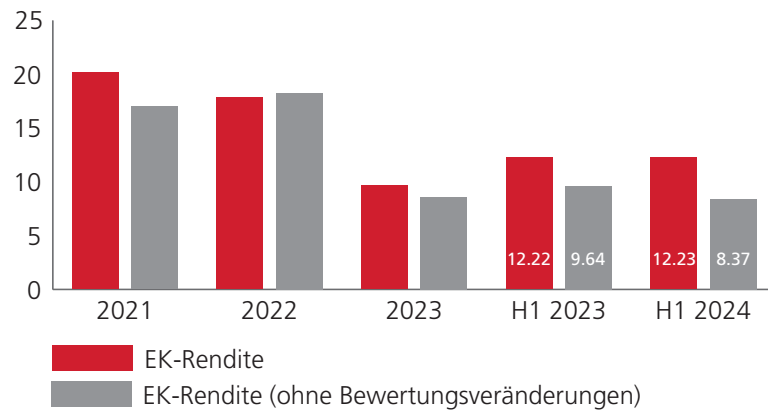
2024



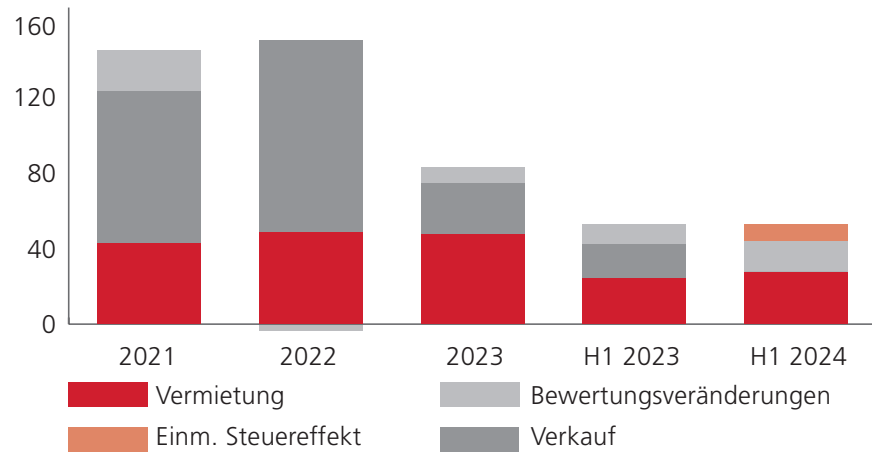
Reingewinn pro Aktie
(in CHF)



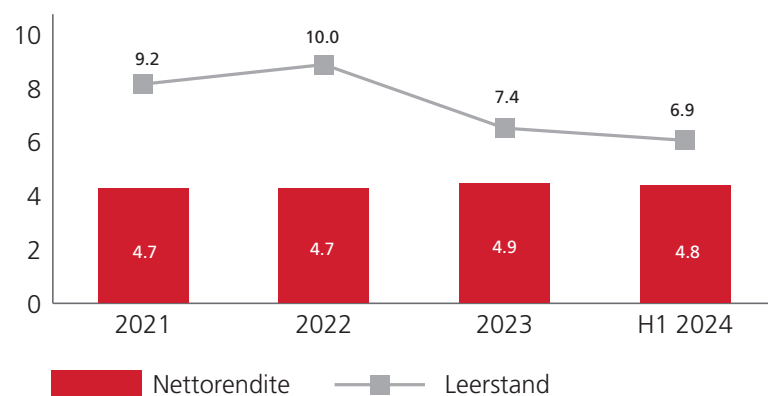
Eigenkapitalrendite
(in Prozent)



Reingewinn
(in CHF Mio.)



Nettorendite und Leerstandsquote der Renditeliegenschaften
(in Prozent)



Kennzahlen Intershop Gruppe

		1. Sem. 2024	1. Sem. 2023	
Finanzen	Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	36.8	36.3
	Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften ⁷⁾	Mio. CHF	0.0	20.2
	Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	22.4	14.9
	Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	53.8	66.4
	Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	50.5	63.6
	Reingewinn	Mio. CHF	52.7	52.8
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	17.4	56.5
	Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	41.6	35.1
	Bilanzsumme ²⁾	Mio. CHF	1'469.3	1'400.0
	Immobilien ²⁾	Mio. CHF	1'438.6	1'375.3
Finanzverbindlichkeiten ²⁾	Mio. CHF	459.0	381.3	
Eigenkapital ²⁾	Mio. CHF	869.0	867.3	
Eigenkapitalrendite ¹⁾		12.2 %	12.2 %	
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ^{1) 6)}		8.4 %	9.6 %	
Portfolio	Anzahl Renditeliegenschaften ²⁾		27	27
	Anzahl Entwicklungsliegenschaften ^{2) 7)}		17	16
	Vermietbare Fläche ²⁾	in m ²	524'155	502'181
	Bruttorendite ^{2) 3) 4)}		5.7 %	5.6 %
	Nettorendite ^{2) 3) 5)}		4.8 %	4.9 %
	Leerstandsquote Renditeliegenschaften ²⁾		6.9 %	7.4 %
	Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften ²⁾		28.6 %	18.4 %
	Leerstandsquote Gesamtportfolio ²⁾		14.0 %	10.7 %
Personal	Anzahl Mitarbeitende ²⁾		68	70
Aktie¹⁰⁾	Reingewinn pro Aktie ⁶⁾	CHF	5.72	5.72
	Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ⁶⁾	CHF	3.91	4.51
	Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV) ^{2) 8)}	CHF	94.28	94.09
	Börsenkurs am Bilanzstichtag ²⁾	CHF	118.20	123.00
	Dividende pro Aktie ⁹⁾	CHF	5.50	10.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode, siehe «Alternative Performancekennzahlen», GB 2023, Seite 138

2) Angaben per 30.06.2024 und per 31.12.2023

3) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

4) Effektiver Jahres-Bruttomietsertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», GB 2023, Seite 138

5) Effektiver Jahres-Bruttomietsertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exkl. Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», GB 2023, Seite 138

6) Siehe «Reingewinn pro Aktie», Seite 30

7) Inklusive Promotionsliegenschaften

8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», Seite 26

9) Im ersten Semester bezahlte Dividende für das Geschäftsjahr 2023 bzw. 2022 inkl. einmaliger Sonderdividende von CHF 5 pro Aktie

10) Vorjahr um Aktiensplit angepasst

Intershop Gruppe	3 Kennzahlen Intershop Gruppe
Bericht zum Halbjahresabschluss 2024	6 Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre 9 Immobilienportfolio 12 Finanzen
Halbjahresrechnung 2024	16 Konsolidierte Bilanz 17 Konsolidierte Erfolgsrechnung 18 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals 19 Konsolidierte Geldflussrechnung 20 Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2024 32 Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften 36 Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften 36 Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
Adressen	38 Adressen

Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren

Der Geschäftsverlauf der Intershop Gruppe hat sich im ersten Halbjahr 2024 wie folgt entwickelt (Vorjahreswerte in Klammern; Eigenkapital in Klammern per Ende 2023):

Operativ:

- Reingewinn: CHF 52.7 Mio., CHF 5.72 pro Aktie (CHF 52.8 Mio., CHF 5.72 pro Aktie)
- Eigenkapital: CHF 869 Mio., CHF 94 pro Aktie (CHF 867 Mio., CHF 94 pro Aktie)
- Eigenkapitalrendite: 12.2 % (12.2 %)
- Nettoliegenschaftsertrag: CHF 36.8 Mio. (CHF 36.3 Mio.)
- Leerstandsquote Renditeliegenschaften: 6.9 % (7.4 %)
- Bewertungsveränderungen: CHF 22.4 Mio. (CHF 14.9 Mio.)

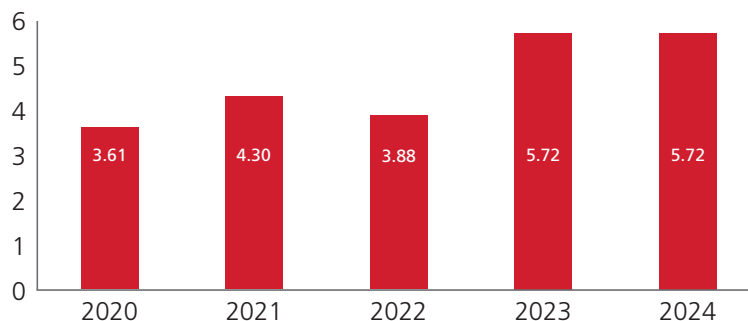
Transaktionen:

- Erwerb einer Industrie- und Gewerbeliegenschaft in Baden mit Entwicklungspotenzial von etwa 25 %

Steuern:

- Steuerertrag infolge Anpassung der Berechnung latenter Steuerrückstellungen von CHF 2.2 Mio. (Steueraufwand CHF 10.9 Mio.)

Gewinn je Aktie im ersten Semester des entsprechenden Jahres in CHF



Geschäftsverlauf

Entwicklung Liegenschaftsertrag und Leerstandsquote sowie Bewertungsveränderungen

Der Liegenschaftsertrag stieg im ersten Semester 2024 im Vergleich zur Vorjahresperiode von CHF 40.6 Mio. um 0.9 % auf CHF 40.9 Mio. an, obwohl durch getätigte Verkäufe Erträge im Umfang von mehr als CHF 0.8 Mio. entfallen sind. Die wesentlichen Treiber hinter der Ertragssteigerung waren höhere Mieterträge im Umfang von CHF 0.5 Mio. aufgrund von Indexanpassungen sowie der Abbau von Leerständen im Umfang von knapp CHF 0.8 Mio. Die Leerstandsquote konnte auf vergleichbarer Basis von 10.7 % per Ende 2023 um 0.2 Prozentpunkte auf 10.5 % reduziert werden. Darüber hinaus sind in der Berichtsperiode zahlreiche Vermietungserfolge erzielt worden, die ihre Wirkung allerdings teilweise erst nach dem Bilanzstichtag entfalten werden. Primär aufgrund der vorerwähnten operativen Erfolge wurde das Portfolio durch die unabhängige Liegenschaftsbewerterin um CHF 22.4 Mio. aufgewertet. Die Bau- und Entwicklungsprojekte haben sich im ersten Semester 2024 planmässig entwickelt; so konnte beispielsweise die Erstellung der Gewerbeliegenschaft «Métiers Vernier» im Grundausbau erfolgreich abgeschlossen und ein signifikanter Vermietungserfolg erzielt werden.

Transaktionen

Wie anlässlich der Jahresberichterstattung für das vergangene Geschäftsjahr angekündigt, lag im ersten Halbjahr 2024 ein starker Fokus auf Transaktionen und namentlich Zukäufen. Mit der Industrie- und Gewerbeliegenschaft in Baden konnte eine Immobilie mit einer jährlichen Sollmiete von CHF 1.2 Mio. gekauft werden. Darüber hinaus konnte nach dem Bilanzstichtag eine weitere Büro- und Gewerbeliegenschaft in Baar mit einer Sollmiete von CHF 0.8 Mio. pro Jahr erworben werden. Verkaufsseitig führten die verstärkten Aktivitäten durch Beurkundungen der Verkäufe einer Landparzelle in Oberwinterthur und der Liegenschaft in Interlaken nach dem Bilanzstichtag zum Erfolg.

Steuern

Da mittlerweile für alle Liegenschaften mit entsprechender Haltedauer seit 20 Jahren externe und unabhängige Schätzungen vorliegen, bringt 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 zur Anwendung. Im Ergebnis konnten die Rückstellungen für latente Steuern zum Ende des ersten Semesters um CHF 8.9 Mio. reduziert werden. Zudem wurde infolge der definitiven Veranlagung einer Tochtergesellschaft für mehrere Vorjahre eine Steuerabgrenzung im Umfang von CHF 3.7 Mio. erfolgswirksam aufgelöst. In der Folge weist die Intershop Gruppe für das erste Halbjahr einen Steuerertrag von CHF 2.2 Mio. aus.

Organisation

Die 61. ordentliche Generalversammlung hat allen Anträgen des Verwaltungsrats zugestimmt, was die Wiederwahl von Ernst Schaufelberger (Präsident des Verwaltungsrats) und Dr. Christoph Nater sowie die Zuwahl von Dr. Gregor Bucher in den Verwaltungsrat einschliesst.

Im ersten Halbjahr 2024 wurde zudem 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 offiziell übernommen. Per 1. April 2024 übernahm Florian Balschun die Position des Chief Financial Officers von Thomas Kaul.

Ausblick

Intershop erwartet bis Ende des Geschäftsjahres eine leicht positive Entwicklung sowohl des Mietertrags als auch des Leerstands (like-for-like).

Aus den im zweiten Semester bereits erfolgten und den zusätzlich geplanten Liegenschaftsverkäufen werden Verkaufsgewinne in der Grössenordnung zwischen CHF 10 Mio. und CHF 20 Mio. vor Steuern erwartet, wovon CHF 4.8 Mio. von den beiden vorerwähnten bereits abgeschlossenen Transaktionen stammen werden.

Akquisitionsseitig wurde nach dem Bilanzstichtag der Kauf eines Büro- und Gewerbehauses in Baar per 1. August 2024 beurkundet. Zudem wird der Kauf einer Entwicklungsliegenschaft in einer Wohnzone in Flughafennähe exklusiv verhandelt. Darüber hinaus werden aktuell eine Vielzahl von attraktiven Akquisitionsmöglichkeiten intensiv geprüft und Intershop ist zuversichtlich, weitere Zukäufe in der zweiten Jahreshälfte realisieren zu können.

Der Verwaltungsrat hat beschlossen, den unabhängigen Liegenschaftsbewerter zu wechseln und ab 2025 CBRE Zürich AG mit der Bewertung der Immobilien zu betrauen. Die bisherige Mandatsträgerin hat das Portfolio seit 2011 bewertet.

Die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise von Immobilien wird auch die Bewertung unseres Portfolios beeinflussen. Intershop rechnet mit einer weiterhin positiven Entwicklung.

Der Verwaltungsrat hat mit der Geschäftsleitung die ESG-Fokusthemen neu definiert. Dabei standen insbesondere die Förderung der Dekarbonisierung, die Gestaltung von zukunftsfähigen Lebens- und Begegnungsräumen sowie die Generierung von Mehrwert durch die gelebte Nachhaltigkeit im Fokus. Entlang dieser Themen werden im Einklang mit den wirtschaftlichen Zielsetzungen der Intershop Gruppe Umsetzungsmassnahmen entwickelt und im kommenden Nachhaltigkeitsbericht als Teil des Geschäftsberichts kommuniziert.

Unter Ausschluss der Marktwertveränderungen geht Intershop erneut von einem erfreulichen Abschluss aus, sodass die attraktive Dividendenpolitik beibehalten werden kann.



Ernst Schaufelberger
Präsident des Verwaltungsrats



Simon Haus
Chief Executive Officer

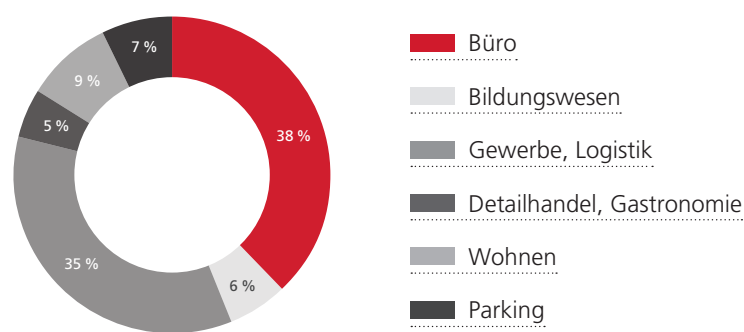
Zürich, 22. August 2024

Immobilienportfolio

Trotz der anhaltenden geopolitischen Spannungen und der zahlreichen Zinserhöhungen der führenden Notenbanken im Vorjahr hat sich die weltweite Wirtschaftsentwicklung im ersten Semester 2024 erstaunlich robust gezeigt. Insbesondere die Inflationserwartung hat sich in den wichtigsten Währungsräumen in jüngster Zeit deutlich zurückgebildet, was die Schweizerische Nationalbank dazu bewogen hat, die Leitzinsen im ersten Semester 2024 zweimal um je 0.25 % auf 1.25 % zu senken. Zudem hat die Europäische Zentralbank den Leitzins im Juni 2024 erstmals herabgesetzt und von der amerikanischen Federal Reserve (FED) erwarten die Investorinnen und Investoren im Verlauf des Kalenderjahres 2024 mehrere Zinsschritte nach unten. Von der Geldpolitik gab es in der Berichtsperiode entsprechend Unterstützung für den Schweizer Immobilienmarkt. Bewahrheitet hat sich allerdings die Vermutung, dass der Immobilienmarkt erst mit einer gewissen Verzögerung auf die angepasste Geldpolitik reagiert. So ist insbesondere am Schweizer Transaktionsmarkt für Immobilien weiterhin eine unterdurchschnittliche Aktivität messbar; namentlich institutionelle Investorinnen und Investoren halten sich noch spürbar zurück. Nebst den vorerwähnten schwierigen geopolitischen Gegebenheiten dürfte dies auch auf die seit der Bankenfusion erschwerten Finanzierungsbedingungen am Schweizer Banken- und Kapitalmarkt zurückzuführen sein. Positiv herauszustreichen ist, dass zahlreiche indirekte Immobilienanlagen, primär Fonds, wieder frisches Kapital aufnehmen konnten, das in den nächsten Monaten und Quartalen investiert werden wird. Auch aufgrund der höheren erzielbaren Renditen erwartet Intershop eine Zunahme der Dynamik im Markt. Zusammenfassend sieht Intershop das derzeitige Marktumfeld als Chance.

Das Portfolio der Intershop Gruppe hat sich aufgrund der diversifizierten Nutzungsart erfreulich robust gezeigt.

Portfolio nach Nutzungsart (Basis Mieterträge in der Berichtsperiode)

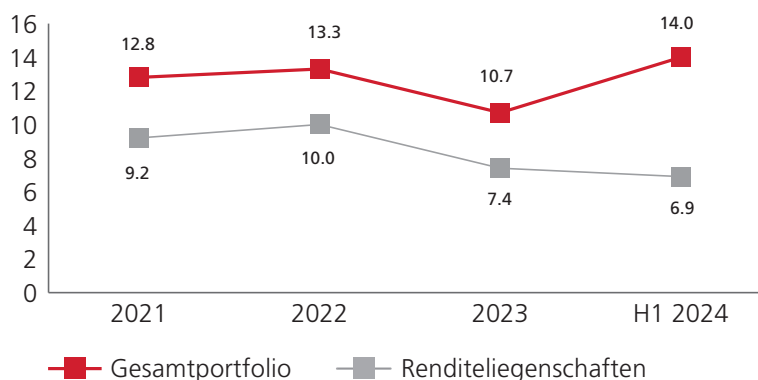


Höherer Mietertrag des Portfolios und deutliche Reduktion der Leerstände bei den Renditeliegenschaften

Der Liegenschaftsertrag stieg im Vergleich zur Vorjahresperiode von CHF 40.6 Mio. um 0.9 % auf CHF 40.9 Mio. an, obwohl ein Ertrag von mehr als CHF 0.8 Mio. verkaufsbedingt weggefallen ist. Unter Ausschluss von Zu- und Abgängen (like-for-like) erhöhte sich der Ertrag um 3.2 %. Haupttreiber dafür waren die Erhöhung der Mieterträge um CHF 0.5 Mio. im Zusammenhang mit Indexanpassungen sowie die Reduktion der Leerstände um beinahe CHF 0.8 Mio. Die Bruttorenditen der Rendite- und Entwicklungliegenschaften betragen 5.7 % bzw. 6.6 %. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften reduzierte sich gegenüber Ende 2023 von 7.4 %

um 0.5 Prozentpunkte auf 6.9 % (von 7.4 % auf 6.9 % auf vergleichbarer Basis). Wesentlich dazu beigetragen haben der Abbau der Leerstände bei den Liegenschaften «Puls 5» in Zürich, an der Rautistrasse 33 in Zürich sowie in Pfäffikon. Die Leerstandsquote der Entwicklungsliegenschaften erhöhte sich im ersten Halbjahr 2024 hingegen von 18.4 % per Jahresende 2023 um 10.2 Prozentpunkte auf 28.6 %, was primär auf die Fertigstellung des Projekts «Métiers Vernier» sowie die Akquisition der leerstehenden Liegenschaft in Baden zurückzuführen ist. Auf vergleichbarer Basis ist die Leerstandsquote der Entwicklungsliegenschaften von 18.4 % auf 18.9 % angestiegen. Ein wesentlicher Teil der Leerstände der Entwicklungsliegenschaften wird weiterhin durch den Umbau der Liegenschaft «Bloom» in Lausanne verursacht (sog. gewillkürte Leerstände).

Entwicklung der Leerstandsquote in %



In der Berichtsperiode konnten einige wichtige Vermietungserfolge erzielt werden, die ihre Wirkung teilweise erst ab dem zweiten Halbjahr 2024 entfalten werden. Hervorzuheben sind die Vertragsabschlüsse für die im ersten Quartal fertiggestellte Liegenschaft «Métiers Vernier». Bisher konnten rund 30 % der Mietflächen vermietet werden. Das entspricht rund 36.5 % des Sollmietertrags.

Im Berichtszeitraum wurden Verträge für eine Gesamtfläche von 51'188 m² mit einer Sollmiete von neu CHF 8.0 Mio. verlängert, wobei sich der WAULT (gemäss Definition unten) von 1.7 auf 4.8 Jahre verlängert und die Sollmiete um 2.0 % erhöht hat. Darüber hinaus konnten Neuabschlüsse für Flächen im Umfang von 21'904 m² mit einer Sollmiete von CHF 3.9 Mio. und einem WAULT von 6.1 Jahre erzielt werden.

Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende der Berichtsperiode vertraglich fixierten kommerziellen Mietverträge (WAULT) stieg von 4.0 Jahre per Jahresende 2023 auf 4.5 Jahre per Jahresmitte bzw. von 4.7 Jahre auf 5.2 Jahre, wenn nur die befristeten Verträge berücksichtigt werden.

Erfolgreicher Ausbau erneuerbarer Energien und nachhaltige Bauprojekte

Der Ausbau von Photovoltaikanlagen (PV) schreitet erfolgreich voran. Im ersten Halbjahr 2024 konnten in der Westschweiz zwei neue Anlagen mit einer Gesamtleistung von 450 kWp in Betrieb genommen werden. In Winterthur steht die Errichtung einer weiteren PV-Anlage kurz vor dem Abschluss. In diesem Projekt wird das PV-Potenzial optimal genutzt, da nicht nur die Dachfläche, sondern auch die Fassade mit Solarmodulen ausgestattet wird. Die nach Süden ausgerichtete, schattenfreie Fassade ermöglicht es, das volle Potenzial der vertikalen Flächen auszuschöpfen. Bei allen Entwicklungsprojekten wird eine Zertifizierung angestrebt und der Umstieg auf erneu-

erbare Energien forciert. Anfang des Jahres wurde eine Heizung von Öl auf Fernwärme umgestellt. Per Bilanzstichtag werden, basierend auf den Verkehrswerten der Liegenschaften, rund 44 % des Gesamtportfolios vollständig mit erneuerbarer Energie versorgt.

Zukauf einer Industrie- und Gewerbeliegenschaft in Baden

In der Berichtsperiode wurde im Kanton Aargau eine Entwicklungsliegenschaft mit einer Sollmiete von CHF 1.2 Mio. pro Jahr erworben. Der Gebäudekomplex, bestehend aus einer denkmalgeschützten Speditionshalle aus dem Jahr 1912 und einem angebauten Bürotrakt aus dem Jahr 1981, befindet sich an äusserst attraktiver Lage in der Stadt Baden mit einer direkten Verbindung zum Bahnhof. Der angrenzende Brown Boveri Platz dient als Aufenthalts- und Erholungsort. Nach dem Auszug der bisherigen Eigentümerin, einer Schweizer Industriegruppe, werden die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt und vermarktet. Mit einer ersten Mieterin konnte bereits ein Vertrag für eine Zwischennutzung für die nächsten fünf Jahre abgeschlossen werden.

Planungsgemässer Verlauf von Bau- und Entwicklungsprojekten

Die Baufortschritte im ersten Halbjahr 2024 entsprechen weitgehend den Erwartungen. Der Status der wichtigsten Projekte ist nachfolgend zusammengefasst:

- Die nachhaltige Sanierung des «Bloom» in Lausanne verläuft planmässig und die während der ersten Etappe fertiggestellten Flächen konnten an die Mietenden übergeben werden. Im April 2024 begann die zweite Sanierungsetappe; die Bauvollendung wird im Herbst 2025 erwartet.
- Der Grundausbau des flexibel nutzbaren, nachhaltigen Gewerbegebäudes «Métiers Vernier» wurde wie geplant im ersten Quartal 2024 abgeschlossen.
- Für die im zweiten Quartal erworbene Entwicklungsliegenschaft am Brown Boveri Platz 3 in Baden werden derzeit Konzepte zur Wiedervermietung erstellt und geprüft. Die daraus resultierenden baulichen Massnahmen werden voraussichtlich bis Sommer 2025 umgesetzt. Parallel wird das Potenzial einer Wohnnutzung beurteilt.
- Um das Verdichtungspotenzial der Entwicklungsliegenschaft «Mediacampus» in Zürich zu evaluieren, findet derzeit eine Testplanung unter Einbezug der Stadt Zürich statt. Die Testplanung soll bis Ende des laufenden Jahres abgeschlossen werden.
- Für die Entwicklungsliegenschaft an der Oststrasse in St. Gallen wurde im zweiten Quartal der Entwurf des Sondernutzungsplans bei der Stadt St. Gallen eingereicht; die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 6. Juni 2024 bis 5. Juli 2024. Die Ergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen sowie die Rückmeldungen aus der Vorprüfung werden im vierten Quartal 2024 erwartet.

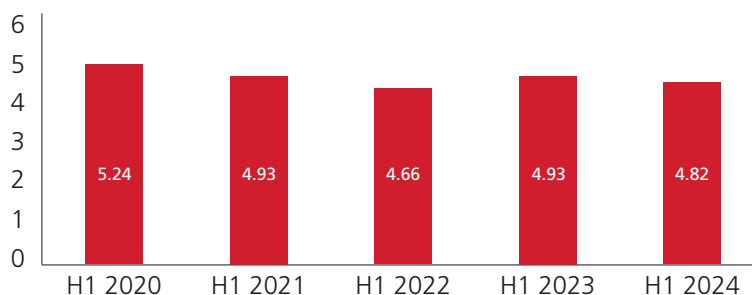
Finanzen

Erfolgreiches Semester mit einer Eigenkapitalrendite von 12.2 %

Der Liegenschaftsertrag ist im ersten Halbjahr 2024 erwartungsgemäss von CHF 40.6 Mio. um 0.9 % auf CHF 40.9 Mio. angestiegen. Mehrerträge wurden primär in den folgenden Kategorien erzielt: CHF 0.5 Mio. aus Indexanpassungen und beinahe CHF 0.8 Mio. aus tieferen Leerständen. Damit konnten die wegen der im Vorjahr getätigten Verkäufe weggefallenen Erträge im Umfang von mehr als CHF 0.8 Mio. überkompensiert werden. Die Bruttorenditen der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften betragen im ersten Semester 2024 5.7 % bzw. 6.6 %.

Der Liegenschaftsaufwand ist in der Berichtsperiode zwar um 2.1 % auf CHF 4.2 Mio. gesunken, hat sich unter Ausklammerung der vorerwähnten Verkäufe allerdings stabil entwickelt. Die neu erworbene Liegenschaft in Baden ist aufgrund der kurzen Haltedauer noch nicht ins Gewicht gefallen. Die Nettoerträge der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften betragen im ersten Semester 2024 4.8 % bzw. 5.4 %.

Nettorendite Renditeliegenschaften per 30. Juni des entsprechenden Jahres in %



Der übrige Erfolg sank gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 2.1 Mio. um 16.2 % auf CHF 1.8 Mio. Die rückläufige Entwicklung ist hauptsächlich auf die Auflösung einer Rückstellung im Vorjahr im Umfang von CHF 0.2 Mio. sowie auf tiefere Betriebserträge infolge der Umbauarbeiten der Liegenschaft «Bloom» in Lausanne zurückzuführen.

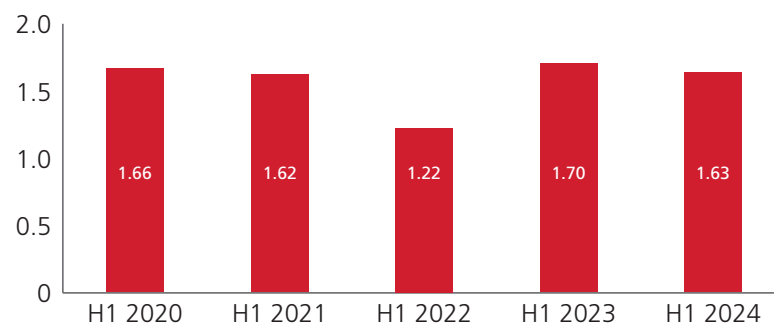
Der Betriebsaufwand hat sich mit einem Anstieg von 0.3 % auf CHF 7.2 Mio. stabil entwickelt. Während der administrative Aufwand aufgrund höherer Beratungskosten im Zusammenhang mit der Statutenrevision und der Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie verschiedener IT-Projekte von CHF 1.5 Mio. um 18.8 % auf CHF 1.8 Mio. angestiegen ist, sank der Personalaufwand von CHF 5.7 Mio. um 4.6 % auf CHF 5.4 Mio. Beim Personalaufwand hat sich insbesondere die tiefere Vergütung für das neue Managementteam reduzierend ausgewirkt. Belastet haben die individuellen Lohnerhöhungen zu Beginn des Jahres sowie die Tatsache, dass gewisse Managementpositionen während einer Übergangszeit doppelt vergütet wurden.

Der Marktwert der Liegenschaften per Halbjahresende wurde erneut von KPMG Real Estate ermittelt und erfuhr eine Aufwertung von CHF 22.4 Mio. respektive 1.6 % des Portfoliowerts. Die Wertsteigerung resultiert insbesondere aus der Aufwertung der Renditeliegenschaft an der Redingstrasse in Basel aufgrund höherer Mieten und der höher als durch die unabhängigen Bewerter geschätzt ausgefallene Mietzinsanpassung sowie einer Entwicklungsliegenschaft in Zürich infolge der Reduktion des Diskontierungssatzes. Der kapitalgewichtete durchschnittliche

nominale Diskontierungssatz lag bei 4.62 % (31.12.2023: 4.64 %) für Renditeliegenschaften und bei 5.05 % (ohne die neue Liegenschaft in Baden; 31.12.2023: 5.13 %) für Entwicklungsliegenschaften. Die Diskontierungssätze bei den Renditeliegenschaften blieben damit in der Berichtsperiode unverändert (nur Verschiebung der Gewichtung), jene der Entwicklungsliegenschaften wurden insgesamt leicht reduziert. Die Aufwertung des Portfolios ist zum überwiegenden Teil auf den Anstieg der erwarteten Sollmieten zurückzuführen. Die Bandbreite der nominalen Diskontierungssätze blieb mit 3.5 % bis 6.7 % gegenüber der Beurteilung per Ende 2023 unverändert.

Der Finanzaufwand hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode von CHF 2.9 Mio. um 18.0 % auf CHF 3.4 Mio. erhöht. Treiber waren sowohl eine höhere durchschnittliche Finanzverschuldung als auch höhere durchschnittliche Fremdkapitalzinsen. Der Finanzertrag hat sich von CHF 0.2 Mio. um 24.4 % auf CHF 0.1 Mio. reduziert.

Durchschnittlicher Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten
 per 30. Juni des entsprechenden Jahres in %



Durch die Neuschätzung der Rückstellung für latente Steuern aufgrund der Berücksichtigung der Verkehrswerte von vor 20 Jahren sowie einer aufgrund der Liegenschaftsstrategie angepassten individuell geschätzten Resthaltedauer wurde die Rückstellung für latente Steuern um CHF 8.9 Mio. reduziert. Zudem konnte im Zusammenhang mit der definitiven Veranlagung einer Tochtergesellschaft für mehrere Vorjahre eine Steuerabgrenzung im Umfang von CHF 3.7 Mio. aufgelöst werden. Vorwiegend aufgrund dieser beiden Effekte resultierte im ersten Halbjahr ein Steuerertrag von CHF 2.2 Mio. (im Vorjahr Steueraufwand von CHF 10.9 Mio.). Der Reingewinn hat sich mit CHF 52.7 Mio. bzw. CHF 5.72 je Aktie stabil entwickelt (Vorjahr CHF 52.8 Mio.; Veränderung von -0.1 %). Die Eigenkapitalrendite betrug erneut 12.2 %.

Starke Bilanz mit Eigenkapitalquote von beinahe 60 %

Der Immobilienbestand hat sich in der Berichtsperiode von CHF 1'375.3 Mio. um 4.6 % auf CHF 1'438.6 Mio. spürbar erhöht. Treiber waren die getätigte Akquisition der Liegenschaft in Baden, Aufwertungen im Umfang von CHF 22.4 Mio. sowie Investitionen ins Immobilienportfolio von CHF 26.3 Mio. In der Folge ist auch die Finanzverschuldung von CHF 381.3 Mio. um 20.4 % auf CHF 459.0 Mio. angestiegen. Da sich das Eigenkapital von CHF 867.3 Mio. um 0.2 % auf CHF 869.0 Mio. stabil entwickelt hat, ist die Eigenkapitalquote aufgrund der grösseren Bilanzsumme leicht von 62.0 % auf weiterhin hohe 59.1 % gesunken. Die Intershop Gruppe ist damit unverändert solide finanziert.

Aktienperformance im Rahmen des Marktes

Der Total Return der Intershop-Aktie im ersten Semester 2024, das heisst die Veränderung des Börsenkurses zuzüglich der bezahlten Dividende, belief sich auf +0.6 % und lag damit unter dem Vergleichsindex SMI Real Estate® Shrs Broad TR mit +1.2 %.

Stabiles Aktionariat

Ende Juni 2024 zählte Intershop 1'146 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. Über 99 % der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien werden von Aktionärinnen und Aktionären mit Domizil in der Schweiz gehalten.

- 16 Konsolidierte Bilanz
- 17 Konsolidierte Erfolgsrechnung
- 18 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
- 19 Konsolidierte Geldflussrechnung
- 20 Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2024
- 32 Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
- 36 Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften
- 36 Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
- 38 Adressen

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1'000)

Aktiven

	Anmerkungen	30.06.2024	31.12.2023
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		20'574	17'301
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1'464	811
Sonstige kurzfristige Forderungen		6'055	4'730
Liegenschaften zur Veräußerung	2/3	7'992	0
Promotionsliegenschaften	1	3'093	3'070
Rechnungsabgrenzungen		2'204	1'470
Total Umlaufvermögen		41'382	27'382
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	2	1'035'592	1'016'667
Entwicklungsliegenschaften	3	391'908	355'552
Übrige Sachanlagen		204	147
Latente Steuerguthaben		184	239
Total Anlagevermögen		1'427'888	1'372'605
Total Aktiven		1'469'270	1'399'987

Passiven

Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4	164'100	86'400
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3'096	4'539
Steuerverbindlichkeiten		1'751	5'758
Kurzfristige Rückstellungen		658	704
Rechnungsabgrenzungen		10'762	13'355
Total kurzfristiges Fremdkapital		180'367	110'756
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4	294'929	294'911
Derivative Finanzinstrumente		1'439	1'081
Latente Steuerverbindlichkeiten		122'024	124'391
Langfristige Rückstellungen		1'489	1'534
Total langfristiges Fremdkapital		419'881	421'917
Total Fremdkapital		600'248	532'673
Eigenkapital			
Aktienkapital	6	19'000	19'000
Kapitalreserven		7'759	7'759
Eigene Aktien	6	-35'767	-35'767
Gewinnreserven		878'030	876'322
Total Eigenkapital		869'022	867'314
Total Passiven		1'469'270	1'399'987

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	1. Sem. 2024	1. Sem. 2023
Liegenschaftsertrag	8	40'942	40'586
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	9	0	73'612
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften	10	0	4'599
Übriger Erfolg		1'789	2'134
Total betrieblicher Ertrag		42'731	120'931
Liegenschaftsaufwand	11	4'154	4'245
Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	9	0	58'028
Personalaufwand		5'394	5'654
Administrativer Aufwand		1'759	1'483
Total betrieblicher Aufwand		11'307	69'410
Bewertungsveränderungen	12	22'376	14'851
Betriebsergebnis (EBIT)		53'800	66'372
Finanzertrag	13	127	168
Finanzaufwand	13	-3'430	-2'907
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern		50'497	63'633
Ertragssteuern	14	2'194	-10'877
Reingewinn		52'691	52'756
Reingewinn pro Aktie (CHF)	15	5.72	5.72
Reingewinn pro Aktie (verwässert) (CHF)	15	5.72	5.72

Es bestehen keine Minderheitsanteile.

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

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 1.1.2023	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 ¹⁾	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
Veränderung derivative Finanzinstrumente ¹⁾	5				-1'666	-1'666
Reingewinn 2. Semester 2023				29'748		29'748
Stand per 31.12.2023	19'000	7'759	-35'767	877'191	-869	867'314
Dividendenzahlung				-50'696		-50'696
Veränderung derivative Finanzinstrumente ¹⁾	5				-287	-287
Reingewinn 1. Semester 2024				52'691		52'691
Stand per 30.06.2024	19'000	7'759	-35'767	879'186	-1'156	869'022

¹⁾ nach Steuereffekten

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	1. Sem. 2024	1. Sem. 2023
Reingewinn		52'691	52'756
Ertragssteueraufwand	14	-2'194	10'877
Bewertungsveränderungen	12	-22'376	-14'851
Abschreibungen		35	67
Zinsertrag	13	-125	-157
Übriger Finanzerfolg	13	-2	-11
Zinsen erhalten		127	168
Zinsaufwand	13	3'430	2'907
Zinsen bezahlt		-3'480	-3'797
Ertragssteuern bezahlt		-5'388	-19'466
Verlust/Gewinn aus Abgängen des Anlagevermögens		-44	0
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften inkl. Promotionsliegenschaften	9/10	0	-20'183
Einzahlungen aus Verkauf von Promotionsliegenschaften		-1	56'630
Auszahlungen für Investitionen in Promotionsliegenschaften		-531	-7'691
Liquiditätsunwirksame Veränderungen Rückstellungen		-88	47
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-653	1'467
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen		-1'990	-596
Übrige liquiditätsunwirksame Erträge und Aufwände		-2'003	-1'604
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		17'408	56'563
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften		-4'139	-9'595
Einzahlungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften		0	8'941
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungliegenschaften		-36'951	-17'780
Einzahlungen aus Verkauf von Entwicklungliegenschaften		0	19'780
Auszahlungen für Kauf von Mobilien und immateriellen Anlagen		-92	-5
Einzahlungen aus Verkauf von Mobilien		44	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-41'138	1'341
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		87'700	96'400
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	4	-10'000	-100'000
Dividendenausschüttung		-50'696	-92'175
Kauf eigener Aktien	6	-0	-626
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		27'004	-96'401
Zu-/Abnahme der flüssigen Mittel		3'274	-38'497
Stand der flüssigen Mittel per 1. Januar		17'300	52'729
Stand der flüssigen Mittel per 30. Juni		20'574	14'232

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2024

Tätigkeit

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

Der maximale Anteil an Wohnliegenschaften von 15.0 % der Summe der Verkehrswerte aller Anlagen gemäss Strategie und Anlagepolitik ist mit 17.8 % per 30. Juni 2024 überschritten worden. Aufgrund der geringen Überschreitung sowie der Tatsache, dass diese durch Investitionen in und Aufwertungen von bisherigen Wohnimmobilien entstanden ist, hat der Verwaltungsrat die Abweichung als nicht wesentlich eingestuft, was gemäss Kotierungsreglement der SIX Swiss Exchange keinen Handlungsbedarf auslöst.

Grundsätze der Rechnungslegung und der Konsolidierung

Basis der Konsolidierung

Die ungeprüfte konsolidierte Halbjahresrechnung 2024 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 2023 erwähnten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie die Berechnungsmethoden wurden unverändert angewandt.

Konsolidierungskreis

In der Berichtsperiode waren keine Änderungen des Konsolidierungskreises gegenüber dem Abschluss per 31. Dezember 2023 zu verzeichnen.

Einschätzungen und Annahmen

Bei der Erstellung der Halbjahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER müssen Einschätzungen und Annahmen getroffen werden, die 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, die 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)	30.06.2024	31.12.2023
Stand per 1.1.	3'070	50'426
Investitionen	23	8'246
Abgänge	0	-55'602
Stand per Bilanzstichtag	3'093	3'070

In der Berichtsperiode gab es keine Transaktionen, während im Vorjahr 60 Eigentumswohnungen des Projekts «Römerstrasse» in Baden verkauft und ein Veräusserungsertrag von CHF 73.6 Mio. erwirtschaftet wurden. Die Detailinformationen zu den Promotionsliegenschaften sind auf der Seite 36 ersichtlich.

Stand der laufenden Promotionsprojekte

Solothurn

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn hat nach jahrelangem Bewilligungs- und Beschwerdeverfahren den Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» nicht genehmigt und den positiven Beschluss des Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 18. Juni 2019 aufgehoben. Intershop hat diesbezüglich im Januar 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht eingelegt, wobei der Entscheid mit Urteil vom Dezember 2023 zu Ungunsten von Intershop ausfiel. Im Zusammenhang mit der laufenden Ortsplanungsrevision der Stadt Solothurn, die auch das Gebiet «Wildbach» umfasst und vom Regierungsrat im ersten Quartal 2024 genehmigt wurde, hat das Verwaltungsgericht mehreren Beschwerden aufschiebende Wirkung gewährt. Intershop steht diesbezüglich im Austausch mit der Stadt Solothurn.

2 Renditeliegenschaften

(in CHF 1'000)	Geschäfts- liegenschaften	Gewerbe- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total Liegenschaften
Stand per 1.1.2023	651'367	122'656	217'095	991'118
Käufe	640	0	0	640
Investitionen	4'140	657	11'205	16'002
Abgänge	-13'571	-2'316	0	-15'887
Marktwertveränderung 2023	-4'111	638	10'168	6'695
Übertrag von und zu				
Entwicklungsliegenschaften	0	18'099	0	18'099
Stand per 31.12.2023	638'465	139'734	238'468	1'016'667
Investitionen	3'168	348	415	3'931
Abgänge	0	0	0	0
Marktwertveränderung 2024	1'375	353	16'875	18'603
Stand per 30.06.2024¹⁾	643'008	140'435	255'758	1'039'201

1) 30. Juni 2024 inklusive einer Gewerbeliegenschaft zur Veräusserung von TCHF 3'609

Intershop hat in der Berichtsperiode weder Renditeliegenschaften gekauft noch verkauft. In der Vorjahresperiode wurden die Liegenschaften Kirchstrasse 1 in Grenchen und Bibersteinerstrasse 4 in Rombach veräussert.

Anschaffungskosten und Marktwert je Region

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten ¹⁾		Marktwert	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Renditeliegenschaften				
Geschäftsliegenschaften				
Grossraum Zürich	359'622	358'050	478'082	474'348
Genferseegebiet	94'852	93'301	114'084	112'237
Basel/Bern/Mittelland	42'892	42'848	47'562	48'600
übrige Regionen	3'674	3'674	3'280	3'280
Total Geschäftsliegenschaften	501'040	497'873	643'008	638'465
Gewerbeliegenschaften				
Grossraum Zürich	60'384	60'320	54'839	54'659
Genferseegebiet	46'324	46'240	54'350	54'599
Basel/Bern/Mittelland	20'232	20'084	22'329	21'758
übrige Regionen	11'835	11'782	8'917	8'718
Total Gewerbeliegenschaften	138'775	138'426	140'435	139'734
Wohnliegenschaften				
Genferseegebiet	39'902	39'705	69'269	70'051
Basel/Bern/Mittelland	141'771	141'553	186'489	168'417
Total Wohnliegenschaften	181'673	181'258	255'758	238'468
Total Renditeliegenschaften	821'488	817'557	1'039'201	1'016'667

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

Die Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften sind auf den Seiten 32 bis 35 ersichtlich.

3 Entwicklungsliegenschaften

(in CHF 1'000)	30.06.2024	31.12.2023
Stand per 1.1.	355'552	352'004
Käufe	14'596	0
Investitionen	22'370	46'275
Abgänge	0	-29'929
Marktwertveränderung	3'773	5'301
Übertrag von und zu Renditeliegenschaften	0	-18'099
Stand per Bilanzstichtag¹⁾	396'291	355'552

1) 30. Juni 2024 inklusive einer Entwicklungsliegenschaft zur Veräusserung von TCHF 4'383

In der Berichtsperiode wurde eine Industrie- und Gewerbeliegenschaft am Brown Boveri Platz in Baden gekauft. Im Vorjahr wurde die verbleibende Landparzelle Seestrasse 295 in Au-Wädenswil veräussert.

Anschaffungskosten und Marktwert je Region

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten ¹⁾		Marktwert	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Entwicklungsliegenschaften				
Grossraum Zürich	158'926	155'778	193'620	186'148
Genferseegebiet	178'835	161'240	149'374	131'850
Basel/Bern/Mittelland	33'062	16'885	34'928	18'571
übrige Regionen	21'209	21'164	18'369	18'983
Total Entwicklungs- liegenschaften	392'032	355'067	396'291	355'552

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

Die Detailinformationen zu den Entwicklungsliegenschaften sind auf der Seite 36 ersichtlich.

4 Finanzverbindlichkeiten

(in CHF 1'000)	30.06.2024	31.12.2023
Hypotheken, Darlehen und Privatplatzierungen	164'100	86'400
Anleihe	0	0
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	164'100	86'400
Hypotheken und Darlehen	195'000	195'000
Anleihen	99'929	99'911
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	294'929	294'911
Total Finanzverbindlichkeiten	459'029	381'311

In der Berichtsperiode wurden CHF 10.0 Mio. Finanzverbindlichkeiten zurückbezahlt sowie Finanzverbindlichkeiten im Umfang von CHF 87.8 Mio. aufgenommen.

Fälligkeiten der verzinslichen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten aus Darlehen, Hypotheken und Anleihen sowie Zinsbindung per 30. Juni 2024:

(in CHF 1'000)	feste	
	Fälligkeiten	Zinsbindung
< 1 Jahr	164'100	45'000
1 bis 2 Jahre	99'929	99'929
2 bis 3 Jahre	68'000	68'000
3 bis 4 Jahre	62'000	62'000
4 bis 5 Jahre	0	0
> 5 Jahre	65'000	65'000
Total	459'029	339'929

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf CHF 675 Mio. (31.12.2023: CHF 554 Mio.). Darlehens- und Hypothekarschulden von insgesamt CHF 314 Mio. (CHF 266 Mio.) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten beträgt 1.63 % (31.12.2023: 1.67 %) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung, unter Berücksichtigung der laufenden Zinsabsicherungsgeschäfte, von 38 Monaten (51 Monate). Am Bilanzstichtag waren 64 % (77 %) festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken, Darlehen und Anleihen) oder zinsabgesicherte Rollover-Kredite und 36 % (23 %) 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)	30.06.2024	31.12.2023
Stand per 1.1.	99'911	199'887
Rückzahlung	0	-100'000
Amortisation Emissionskosten	18	24
Stand per Bilanzstichtag	99'929	99'911

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
Valor	111 139 299

In den Anleihensbedingungen sind Verpflichtungen enthalten, die 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. (31.12.2023: CHF 62 Mio.). Die Details sind aus den nachstehenden Tabellen ersichtlich:

30.06.2024 (in CHF 1'000)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2028	1.46 %	24'000	0	527
2028	1.47 %	38'000	0	912
Total		62'000	0	1'439

31.12.2023 (in CHF 1'000)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2028	1.46 %	24'000	0	388
2028	1.47 %	38'000	0	693
Total		62'000	0	1'081

Die Marktwertveränderungen der Zinsabsicherungsgeschäfte von CHF 0.4 Mio. (vor latenten Steuern) bzw. CHF 0.3 Mio. (nach latenten Steuern) wurden im Eigenkapital verbucht.

6 **Aktienkapital**

	Aktien à nom. CHF 10 (Anzahl)	Aktien à nom. CHF 2 (Anzahl)	Total Nominalwert (in CHF 1'000)
Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2023	1'900'000		19'000
Ausgegebenes Aktienkapital per 30.06.2024		9'500'000	19'000

Eigene Aktien:

	Aktien (Anzahl)	Buchwert (in CHF 1'000)
Stand per 1.1.2023	56'500	35'789
Kauf eigener Aktien	1'023	626
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-1'023	-626
Kursdifferenz	-	-22
Stand per 31.12.2023	56'500	35'767
Zugang durch Aktiensplit 1:5	226'000	0
Stand per 30.06.2024	282'500	35'767

7 **Eigenkapital (NAV) pro Aktie**

	30.06.2024	31.12.2023
Eigenkapital ¹⁾	869'022	867'313
Anzahl ausstehender Aktien ²⁾	9'217'500	9'217'500
Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value, NAV)³⁾	94.28	94.09

1) In CHF 1'000

2) Ausgegebene Aktien abzüglich eigene Aktien am Bilanzstichtag; Wert per Ende 2023 um Aktiensplit korrigiert

3) In CHF

8 **Liegenschaftsertrag**

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2024	1. Sem. 2023
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	18'938	18'527
Gewerbeliegenschaften	6'350	5'646
Wohnliegenschaften	4'341	3'961
Entwicklungsliegenschaften ¹⁾	11'313	12'091
Veräusserte Liegenschaften	0	361
Total	40'942	40'586

1) Inkl. Promotionsliegenschaften

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

(in %)	30.06.2024	31.12.2023
Wohnen	9.9	9.5
Parkplätze ohne festen Verfall	3.9	3.8
Ohne festen Verfall	14.0	13.0
< 1 Jahr	5.6	5.4
1 bis 2 Jahre	14.7	18.9
2 bis 3 Jahre	9.6	12.0
3 bis 4 Jahre	13.7	9.5
4 bis 5 Jahre	7.2	8.7
> 5 Jahre	21.4	19.2
Total	100.0	100.0

Die fünf grössten Mieter sind nachfolgend aufgeführt:

(in %)	30.06.2024	31.12.2023
Kanton Waadt	5.5	5.5
Sauvin Schmidt SA	4.9	4.9
Kanton Zürich	4.3	4.3
Migros	2.5	2.6
Oertli Werkzeuge AG	2.2	2.1
Total	19.4	19.4

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 12.2 % (31.12.2023: 12.2 %).

9 Erfolg aus Promotionsliegenschaften

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2024	1. Sem. 2023
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	0	73'612
Anpassungen Abgrenzungen und Rückstellungen für Gewährleistungen	0	-198
Bilanzwert Ende Vorperiode	0	-47'342
Investitionen laufendes Jahr	0	-9'307
Verkaufsaufwand	0	-1'181
Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	0	-58'028
Erfolg Promotionsliegenschaften	0	15'584

In der Berichtsperiode gab es keine Transaktionen. In der Vorjahresperiode hat Intershop 60 Eigentumswohnungen des Projekts «Römerstrasse» in Baden übertragen. Zudem konnten aus früheren Verkäufen Rückstellungen für Gewährleistungen aufgelöst werden.

10 Erfolg aus Verkauf

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2024	1. Sem. 2023
Verkaufserlöse Renditeliegenschaften	0	18'045
Bilanzwert Ende Vorperiode	0	-13'521
Investitionen laufendes Jahr	0	-50
Bruttoverkaufserfolg	0	4'474
Verkaufsaufwand	0	-60
Erfolg Renditeliegenschaften	0	4'414
Verkaufserlöse Entwicklungsliegenschaften	0	19'800
Bilanzwert Ende Vorperiode	0	-19'595
Bruttoverkaufserfolg	0	205
Verkaufsaufwand	0	-20
Erfolg Entwicklungsliegenschaften	0	185
Total	0	4'599

Intershop hat in der Berichtsperiode keine Liegenschaften verkauft. Im Vorjahr wurden die Renditeliegenschaften Kirchstrasse 1 in Grenchen und Bibersteinerstrasse 4 in Rombach sowie aus den Entwicklungsliegenschaften die verbleibende Landparzelle Seestrasse 295 in Au-Wädenswil veräussert.

11 Liegenschaftsaufwand

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2024	1. Sem. 2023
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	1'811	2'064
Gewerbeliegenschaften	500	479
Wohnliegenschaften	472	387
Entwicklungsliegenschaften ¹⁾	1'326	1'245
Veräusserte Liegenschaften	45	70
Total	4'154	4'245

1) Inkl. Promotionsliegenschaften

Der Aufwand der Liegenschaften setzt sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2024	1. Sem. 2023
Unterhalts- und Reparaturarbeiten	1'342	1'376
Fremdmiete	19	19
Versicherungsaufwand und Schadenfälle	476	510
Steuern	374	365
Baurechtsaufwand	519	503
Liegenschaftsverwaltungshonorare	268	254
Nicht verrechenbare Nebenkosten	836	816
Übriger Aufwand	320	402
Total	4'154	4'245

12 Bewertungsveränderungen

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2024	1. Sem. 2023
Höherbewertung Renditeliegenschaften	23'292	8'024
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-4'689	-3'129
Höherbewertung Entwicklungsliegenschaften	6'230	12'121
Tieferbewertung Entwicklungsliegenschaften	-2'457	-2'165
Total	22'376	14'851

Als unabhängiger Liegenschaftenschätzer wurde KPMG AG Real Estate, Zürich, beauftragt. Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungssatz lag bei 4.62 % (31.12.2023: 4.64 %) für Renditeliegenschaften und bei 5.05 % (ohne die neue Liegenschaft in Baden; 31.12.2023: 5.13 %) für Entwicklungsliegenschaften. Die Bandbreite der nominalen Diskontierungssätze hat sich mit 3.5 % bis 6.7 % gegenüber der Beurteilung per Ende 2023 nicht verändert.

13 Finanzergebnis

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2024	1. Sem. 2023
Zinsertrag	125	157
Übriger Finanzertrag	2	11
Total Finanzertrag	127	168

(in CHF 1'000)	1. Sem. 2024	1. Sem. 2023
Zinsaufwand	-3'430	-2'907
Übriger Finanzaufwand	0	0
Total Finanzaufwand	-3'430	-2'907

Der Zinsertrag enthält die Zinsen auf den flüssigen Mitteln, den Wertschriften und Festgeldanlagen. 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. 2024	1. Sem. 2023
Ordentliche Ertragssteuer	118	10'101
Latente Steuern	-2'312	776
Total	-2'194	10'877

Die ordentliche Ertragssteuer ist in der Berichtsperiode unter anderem wegen des tieferen Gewinns vor Steuern gesunken. Zusätzlich konnte im Zusammenhang mit der definitiven Veranlagung einer Tochtergesellschaft für mehrere Vorjahre eine Steuerabgrenzung im Umfang von CHF 3.7 Mio. aufgelöst werden.

Die latenten Steuern sind aufgrund der im Vorjahresvergleich höheren Bewertungsveränderungen gestiegen. Durch die Neuschätzung der Rückstellungen für latente Steuern aufgrund der Berücksichtigung der Verkehrswerte von vor 20 Jahren sowie einer aufgrund der Liegenschaftsstrategie angepassten individuell geschätzten Resthaldedauer wurde die Rückstellung für latente Steuern allerdings um CHF 8.9 Mio. reduziert. Netto einschliesslich anderer Effekte verbleibt für die latenten Steuern ein Saldo von CHF 2.3 Mio.

Insgesamt hat in der Berichtsperiode ein Steuerertrag von CHF 2.2 Mio. resultiert nach einem Steueraufwand von CHF 10.9 Mio. im Vorjahr.

15 **Reingewinn pro Aktie**

	1. Sem. 2024	1. Sem. 2023
Reingewinn ¹⁾	52'691	52'756
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien ²⁾	9'217'500	9'216'627
Anzahl ausstehender Aktien für das verwässerte Ergebnis ³⁾	9'217'500	9'216'627
Reingewinn pro Aktie⁵⁾	5.72	5.72
Verwässerter Reingewinn pro Aktie⁵⁾	5.72	5.72
Reingewinn ¹⁾	52'691	52'756
Bewertungsveränderungen ¹⁾	-22'376	-14'851
Latente Steuern auf den Bewertungsveränderungen ^{1) + 4)}	5'728	3'702
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	36'043	41'607
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien ²⁾	9'217'500	9'216'627
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen⁵⁾	3.91	4.51

1) In CHF 1'000

2) Ausgegebene Aktien abzüglich eigene Aktien berechnet auf Tagesbasis; Vorjahreswert um Aktiensplit korrigiert

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 22. August 2024 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Zwischen dem Bilanzstichtag und dem vorerwähnten Datum wurden drei Liegenschaftstransaktionen beurkundet:

- Kauf einer Industrie- und Gewerbeliegenschaft an der Sihlbruggstrasse 105a in Baar mit Beurkundung am 24. Juli 2024
- Verkauf einer Landparzelle an der Fabrikstrasse 4–8 in Winterthur mit Beurkundung am 14. August 2024
- Verkauf einer Gewerbeliegenschaft an der Unteren Bönigstrasse 27 in Interlaken mit Beurkundung 21. August 2024

Aus den beiden Verkäufen wird im zweiten Halbjahr 2024 vor Steuern ein Erfolg aus Verkauf von rund CHF 4.8 Mio. erwartet.

Darüber hinaus sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften

Stand per 30. Juni 2024

Ort	Adresse	Eigen-tümer	Eigentums-verhältnis	Eigentums-quote	Erwerbs-jahr	Baujahr	Renovations-jahr	Zertifikat
Geschäftsliegenschaften								
Grossraum Zürich								
Cham	Gewerbestrasse 11	SGIC	AE	100 %	2006	1990–1991	–	
Dielsdorf	Honeywellplatz 1	SGIC	AE	100 %	2009	1987	2016–2018	
Dübendorf	Stettbachstrasse 7	SGL	AE	100 %	2008	1971	1994	
Pfäffikon SZ	Talstrasse 35–37	SGL	BR	100 %	2000	1987	2020–2022	M
Zürich	Puls 5, Bürogebäude	SGIP	AE	100 %	2002	2001–2004	–	B
Zürich	Puls 5, Giessereihalle	SGIP	SW	51.0 %	2002	2001–2004	–	B
Zürich	Rautstrasse 33	SGIC	AE	100 %	2010	1984	2012/2016	
Zürich	Sihlquai 253–259	SGL	SW/BR	47.9 %	02/06/22	1986	–	
Zürich	Staffelstrasse 8+10+12	SGL	AE	100 %	1998	1923–1963	2002–2004	
Zürich	Uetlibergstrasse 124, 130, 132, 134	SGL	AE	100 %	1999	1893/1958	2002/2008	B
Grossraum Zürich								
Genferseegebiet								
Pully	Avenue C.-F. Ramuz 43	SGL	AE	100 %	1999	1987	–	
Yverdon	Centre St-Roch, Rue des Pêcheurs 8	SGL	AE	100 %	1997	1956	seit 1998	
Genferseegebiet								
Basel / Bern / Mittelland								
Belp	Hühnerhubelstrasse 58,60,62,64,66	SGL	SW	95.0 %	1997	1992	–	
Reinach/BL	Sternenhofstrasse 15/15A	SGL	AE	100 %	1998/2008	1989	–	
Basel / Bern / Mittelland								
Übrige Regionen								
St. Gallen	Heiligkreuzstrasse 9+11	SGL	AE	100 %	1998	1960	2012–13	
Übrige Regionen								

Total Geschäftsliegenschaften

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

Abkürzungen

Eigentümer:

DB = De Bary & Co. AG

OR = Orubi SA

SGL = SGL Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG

SGIC = SGL City Immobilien AG

SGIP = SGL Promotion AG

Eigentumsverhältnisse:

AE = Alleineigentum

BR = Baurecht

ME = Miteigentum

SW = Stockwerkeigentum; die ausgewiesene Zahl entspricht dem Anteil der Intershop

Nachhaltigkeitszertifikate:

S = SNBS

M = Minergie

B = BREEAM

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	1'631	27.4			
8'361	3'187	0	5'675	0	292	9'154	148	1'422	6.2			
9'434	3'723	0	4'055	0	0	7'778	95	1'531	0.7			
9'349	4'446	0	4'039	97	6	8'588	140	1'530	0.4			
4'658	10'753	1'424	579	0	0	12'756	42	4'631	8.7			
7'567	6'620	1'282	1'148	0	4'488	13'538	79	5'408	0.7			
1'428	2'735	427	912	0	0	4'074	84	1'091	30.9			
3'352	5'542	0	2'776	0	0	8'318	44	2'095	12.4			
4'009	8'178	0	4'279	0	135	12'592	96	3'160	7.7			
12'656	12'748	0	1'873	272	580	15'473	167	5'803	7.9			
64'923	63'354	3'133	27'110	369	5'517	99'483	1'054	28'302	8.1	12'770	1'221	11'549
3'178	2'186	0	598	0	0	2'784	53	927	14.5			
36'319	29'539	1'691	10'815	560	508	43'113	377	7'700	1.4			
39'497	31'725	1'691	11'413	560	508	45'897	430	8'627	2.8	4'257	329	3'928
28'738	11'406	0	7'943	202	1'946	21'497	306	2'864	33.9			
4'389	3'805	1'259	2'488	0	935	8'487	141	1'596	0.0			
33'127	15'211	1'259	10'431	202	2'881	29'984	447	4'460	21.8	1'810	245	1'565
866	810	0	507	0	0	1'317	18	255	22.2			
866	810	0	507	0	0	1'317	18	255	22.2	101	16	85
138'413	111'100	6'083	49'461	1'131	8'906	176'681	1'949	41'644	8.5	18'938	1'811	17'127

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften (Fortsetzung)

Stand per 30. Juni 2024

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerb-jahr	Baujahr	Renovations-jahr	Zertifikat
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	2000–2002	–	
Yverdon	Rue des Uttins 27	SGI	AE	100 %	2007	1970	2007–2008	
Genferseegebiet								
Basel / Bern / Mittelland								
Interlaken	Untere Bönigstrasse 27	SGIC	AE	100 %	2012	2013	–	
Wohlen	Nordstrasse 1	SGI	AE/BR	100 %	2018	1972/1987	2021–2022	
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 %	1999/2005	1961	2019–2022	S
Genferseegebiet								
Basel / Bern / Mittelland								
Basel	Redingstrasse 10/12/14+20/22/24	DB	AE	100 %	2006	1969	2020–2022	S ³⁾
Bern	Hofweg 5/Dammweg 27	SGI	AE	100 %	2005	1935/1956	2020–2022	
Basel / Bern / Mittelland								
Total Wohnliegenschaften								
Total Renditeliegenschaften								

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

3) Zertifizierung erfolgt voraussichtlich im 2. Halbjahr 2024 oder anfangs 2025

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	1'749	0.0			
6'949	733	0	3'882	0	0	4'615	80	651	18.0			
13'228	0	0	8'229	0	0	8'229	0	1'385	0.0			
5'877	518	0	5'914	370	292	7'094	64	750	0.2			
36'676	5'038	0	28'591	370	402	34'401	269	4'535	2.6	2'281	76	2'205
30'725	0	0	41'496	0	0	41'496	0	4'351	0.0			
3'101	1'801	0	382	0	0	2'183	40	422	29.7			
33'826	1'801	0	41'878	0	0	43'679	40	4'773	2.6	2'847	336	2'511
3'467	0	0	1'133	0	20	1'153	20	241	0.0			
17'414	2'307	568	10'715	0	19	13'609	164	1'504	10.2			
20'881	2'307	568	11'848	0	39	14'762	184	1'745	8.8	799	47	752
3'528	2'463	0	4'470	0	0	6'933	79	979	13.3			
3'528	2'463	0	4'470	0	0	6'933	79	979	13.3	423	41	382
94'911	11'609	568	86'787	370	441	99'775	572	12'032	4.4	6'350	500	5'850
948	1'878	610	97	3'935	0	6'520	0	2'326	0.0			
948	1'878	610	97	3'935	0	6'520	0	2'326	0.0	1'130	137	993
11'966	0	0	66	24'281	0	24'347	282	6'299	4.4			
1'875	143	0	2'190	1'375	0	3'708	11	758	0.0			
13'841	143	0	2'256	25'656	0	28'055	293	7'057	3.9	3'211	335	2'876
14'789	2'021	610	2'353	29'591	0	34'575	293	9'383	3.0	4'341	472	3'869
248'113	124'730	7'261	138'601	31'092	9'347	311'031	2'814	63'059	6.9	29'629	2'783	26'846

Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften

Stand per 30. Juni 2024

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr	Zertifikat
Alle Regionen								
Bad Ragaz	Elestastrasse 16, 16a+18	SGL	AE	100 %	1999	1960/1987	1999–2002	
Basel	Lehenmattstrasse 260	DB	AE	100 %	2006	2022–2024	–	
Basel	Gellerstrasse 151, 157, 163 ³⁾	DB	SW	0.7 %	2006	2021	–	
Baden	Brown Boveri Platz 3	SGL	AE	100 %	2024	1912/1985	2015	
Flurlingen	Arova-Hallen, Winterthurerstrasse 702	SGL	AE	100 %	2007	1875–1963	2018	
Fribourg	Rue de l'Industrie 21	SGL	AE	100 %	1999	1969	1985	
Lausanne	Bloom, Avenue Gratta-Paille 1-2	SGL	AE	100 %	2016	1991–1992	–	
Lyss	Industriering 43	SGL	AE	100 %	1999	1964–1991	2001–2002	
Regensdorf	Althardstrasse 301	SGL	AE	100 %	2000	1965	1992	
St. Gallen	Oststrasse 23	SGL	AE	100 %	2019	1920–1970	–	
St. Gallen	Oststrasse 25/Schlösslistrasse 20	SGL	AE	100 %	1998	1962	–	
St. Gallen	Oststrasse 29+31	SGL	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	–	M ⁴⁾
Yverdon	Avenue des Sports 32	SGL	BR	100 %	1997	1956	–	
Zürich	Baslerstrasse 30/Freihofstrasse 9	SGL	AE	100 %	1999	1948–1963	2002–2004	
Landparzellen								
Solothurn	Oberer Brühl (Am Wildbach) ³⁾	SGL	AE	100 %	1998	n.v.	n.v.	

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

Stand per 30. Juni 2024

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Übergang Nutzen/Gefahr
Zugang						
Baden	Brown Boveri Platz 3	SGL	AE	100 %	2024	16.04.24

Abgänge

Keine

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

3) Promotionsliegenschaften

4) Zertifikat wurde provisorisch erteilt

Grundstücks- fläche (in m ²)	Vermietbare Flächen (in m ²)					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand ¹⁾ (in %)	Mietertäge (in TCHF) ²⁾		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
16'540	2'670	0	9'735	0	133	12'538	152	1'226	3.8			
1'842	0	0	0	0	0	0	0	n.v.	n.v.			
35	0	0	0	0	0	0	0	n.v.	n.v.			
5'013	3'019	0	4'744	0	0	7'763	58	1'189	99.9			
54'001	4'160	0	34'348	268	413	39'189	235	3'476	18.2			
787	537	0	519	0	0	1'056	13	148	47.6			
14'651	15'808	69	1'721	0	1'058	18'656	660	6'133	48.6			
44'908	3'141	0	13'044	0	50	16'235	430	1'733	34.6			
16'471	1'828	0	12'378	211	0	14'417	69	1'767	2.8			
1'038	0	0	632	306	0	938	1	47	0.0			
2'905	1'717	0	3'652	170	0	5'539	59	381	0.0			
2'307	88	0	2'075	1'107	0	3'270	12	203	1.0			
7'165	0	0	12'363	0	0	12'363	100	2'508	98.0			
106'600	10'349	0	42'285	0	4'651	57'285	512	6'645	5.5			
21'526	0	144	284	302	208	938	265	252	0.6			
28'381	9'982	0	11'561	273	1'121	22'937	164	4'615	5.8			
37'557	0	0	0	0	0	0	0	n.v.	n.v.			
361'727	53'299	213	149'341	2'637	7'634	213'124	2'730	30'322	28.6	11'313	1'326	9'987

Grundstücks- fläche (in m ²)	Vermietbare Flächen (in m ²)					Total	Anzahl Parkplätze
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige		
5'013	3'019	0	4'744	0	0	7'763	58

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.bloom-lausanne.ch
info@bloom-lausanne.ch

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

62. ordentliche Generalversammlung

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

Berichterstattung

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

Börsenkotierung

SIX Swiss Exchange

Anlageprodukte

	Valorenummer	Ticker-Symbol
Namenaktie	133 898 730	ISN
0.3 % Green Bond 2021–2026	111 139 299	ISH21

Steuerwert der Eidg. Steuerverwaltung für 2023

Namenaktie	CHF 615.00 bzw. CHF 123.00
0.3 % Green Bond 2021–2026	96.05 %

Investor Relations

Florian Balschun

Sprachen

Deutsch und Englisch

