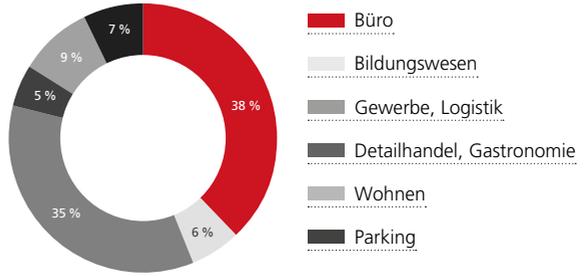


Kurzbericht 1. Semester

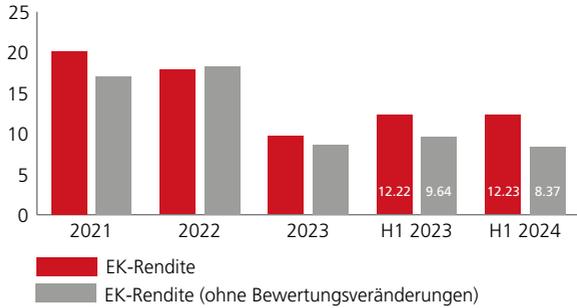
2024



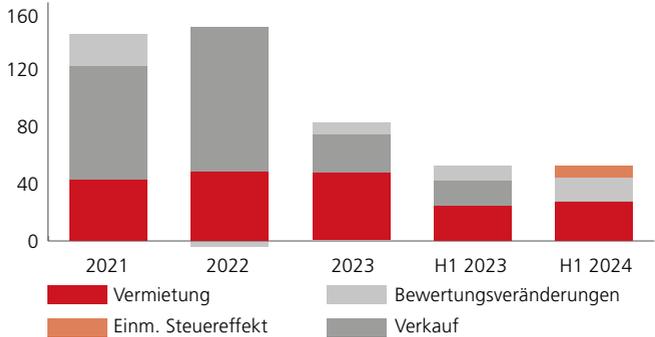
Portfolio nach Nutzungsart



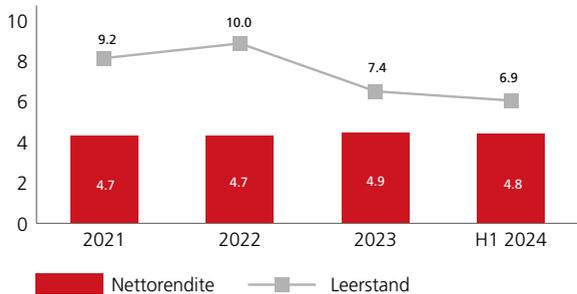
Eigenkapitalrendite (in Prozent)



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 |
| <hr/> | | | |
| Geldfluss aus Geschäftstätigkeit | Mio. CHF | 17.4 | 56.5 |
| Investitionen in Immobilien | Mio. CHF | 41.6 | 35.1 |
| <hr/> | | | |
| 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 |
| <hr/> | | | |
| 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-Bruttomiettertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», GB 2023, Seite 138

5) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag 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», HJB 2024, Seite 30

7) Inklusive Promotionsliegenschaften

8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», HJB 2024, 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

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.)

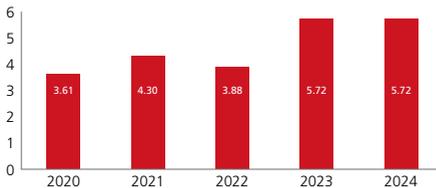
Transaktionen:

- 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.

Akquisitionseitig 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

Simon Haus

Präsident des Verwaltungsrats

Chief Executive Officer

Zürich, 22. August 2024

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1'000)

| Aktiven | 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 | 7'992 | 0 |
| Promotionsliegenschaften | 3'093 | 3'070 |
| Rechnungsabgrenzungen | 2'204 | 1'470 |
| Total Umlaufvermögen | 41'382 | 27'382 |
| Anlagevermögen | | |
| Renditeliegenschaften | 1'035'592 | 1'016'667 |
| Entwicklungsliegenschaften | 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 | 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 | 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 | 19'000 | 19'000 |
| Kapitalreserven | 7'759 | 7'759 |
| Eigene Aktien | -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)

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

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

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

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 |

Anlageprodukte

| Anlageprodukte | Valorenummer | Ticker-Symbol | Steuerwert |
|----------------------------|--------------|---------------|-------------------------------|
| Namenaktie | 133 898 730 | ISN | CHF 615.00 bzw. CHF 123.00 |
| 0.3 % Green Bond 2021–2026 | 111 139 299 | ISH21 | 96.05 % |

Investor Relations

Florian Balschun

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