

2	Vorwort
3	Integrierte Wertschöpfung, Nachhaltigkeit und wesentliche Themen
5	Integrierte Governance der Nachhaltigkeit
6	Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit
7	Kundenorientierte Leistungen
8	Pragmatisch gesteuerte Wertschöpfungskette
9	Objektintegrierter Umweltschutz
10	CO ₂ -Reduktionsziel und CO ₂ -Absenkpfad
11	Umweltkennzahlen
15	Management von klimabezogenen Chancen und Risiken (TCFD)
18	Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden
19	Mitarbeitendenstruktur, Ausbildung und Absenzen
20	Über diesen Bericht
21	Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren

Für das abgeschlossene Geschäftsjahr publiziert Intershop den fünften umfassenden Nachhaltigkeitsbericht nach den GRI-Standards, der Einblick in die wertschöpfenden Prozesse des Unternehmens gibt. Intershop nimmt die ökologische und soziale Verantwortung wahr, um einerseits den langfristigen Erfolg zu sichern, aber auch um ihren Beitrag an eine lebenswerte Zukunft zu leisten. Die entsprechenden Aktivitäten und Prozesse sowie die Berichterstattung werden kontinuierlich ausgebaut. Die Auseinandersetzung mit der Rolle von Intershop als Immobilieneigentümerin im Zusammenhang mit dem nachhaltigen Umgang der Ressourcen und den Auswirkungen auf das Klima wurde auf verschiedenen Ebenen fortgeführt.

Die Analyse des Portfolios bezüglich des CO₂-Ausstosses, auf deren Basis im Geschäftsbericht 2022 ein konkreter, ambitionierter CO₂-Absenkpfad definiert wurde, wurde vertieft und mit dem «Puls5» und dem «Patio» in Zürich wurden zwei der grössten Liegenschaften nach BREEAM zertifiziert. Die Ergebnisse sind einerseits in laufende und geplante Betriebsoptimierungen eingeflossen sowie andererseits in Revitalisierungs- und Entwicklungsprojekte, bei denen konsequent eine nachhaltigere Energieerzeugung realisiert oder geplant wird, was detailliert im Abschnitt «Objektfokussierte Ressourcenoptimierung» beschrieben wird. In der Liegenschaft «Nordeins» in Wohlen beispielsweise konnte durch den Ersatz der Ölheizung durch eine Pelletheizung eine signifikante Reduktion des CO₂-Ausstosses herbeigeführt werden. Solche Massnahmen tragen dazu bei, die CO₂-Emissionen im Betrieb bis 2032 zu halbieren (Basis 2021) und bis 2050 das CO₂-Netto-Null-Ziel zu erreichen, um damit einen Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen zu leisten.

Um interessierten Investoren eine höhere Transparenz bezüglich der Nachhaltigkeitsthemen zu bieten, hat die Intershop-Gruppe erstmalig am internationalen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark, www.gresb.com) teilgenommen. Die Ergebnisse der Beurteilung werden nach der zweiten Teilnahme im Herbst 2024 veröffentlicht. Mit einem freiwilligen Reporting über Klimarisiken nach den Vorgaben von TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures, www.fsb-tcf.org) wurde dieser Nachhaltigkeitsbericht erneut ausgebaut. Zudem wurden ausgewählte Nachhaltigkeitsindikatoren des Geschäftsjahrs 2023 von PricewaterhouseCoopers AG geprüft. Mit der Einstellung eines Nachhaltigkeitsmanagers per 1. Dezember 2023 werden weitere Ressourcen für Nachhaltigkeitsinitiativen zur Verfügung stehen.

Im Geschäftsjahr 2023 hat Intershop zusammen mit einem spezialisierten Unternehmen zum dritten Mal eine umfassende Mitarbeitendenbefragung durchgeführt und den Kreis der teilnehmenden Mitarbeitenden auf alle Konzerngesellschaften erweitert. Dabei resultierte erneut eine positive Gesamtbewertung, und Intershop wurde wieder als «Great Place to Work» ausgezeichnet. Gleichzeitig wurden in einigen Bereichen Verbesserungspotenziale aufgezeigt, die mit entsprechenden Massnahmen bearbeitet werden.



Ernst Schaufelberger
Präsident des Verwaltungsrats

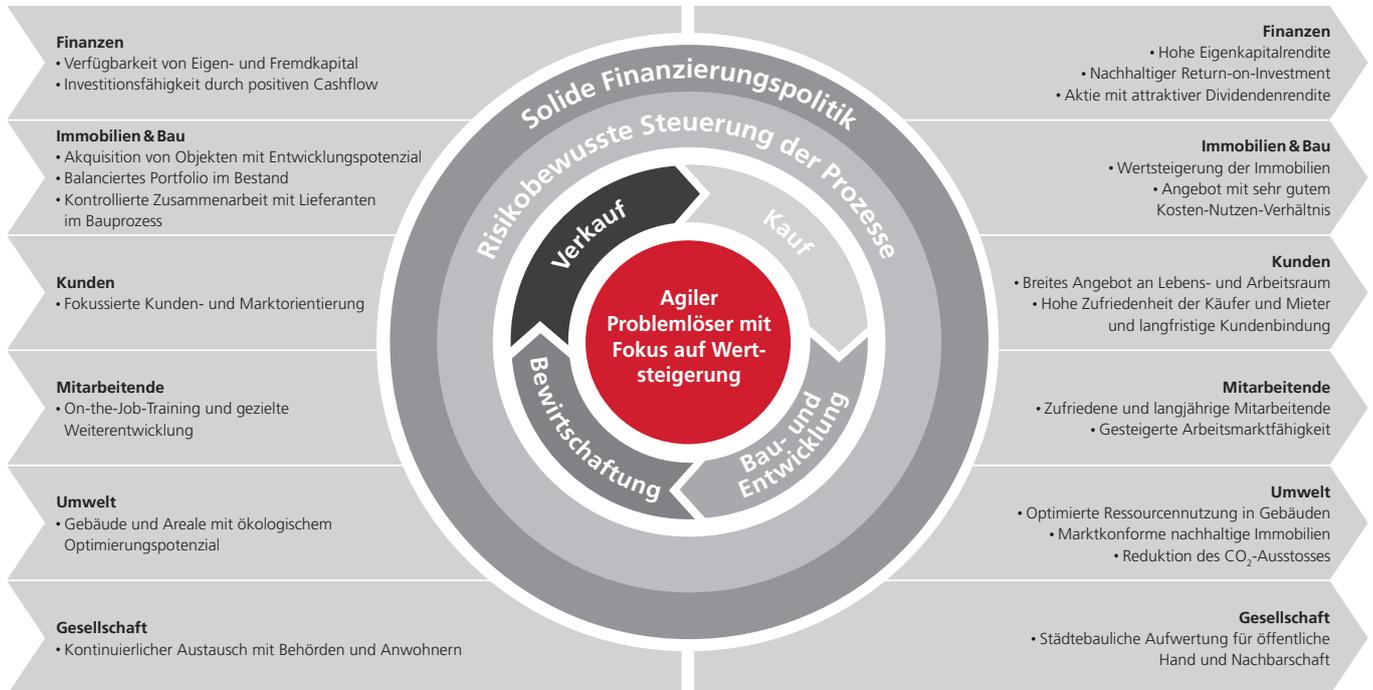


Simon Haus
Chief Executive Officer

Integrierte Wertschöpfung mit Wirkung

Ressourcen

Wirkung



Ein zentraler Aspekt des Geschäftsmodells von Intershop ist die Wertsteigerung von Immobilienobjekten durch Entwicklung. Dabei sind die Entwicklungsprojekte oftmals mit spezifischen Herausforderungen verbunden, die mit hoher Agilität gelöst werden müssen. Dies gelingt nur, wenn alle Ressourcen, auf die Intershop für ihre Geschäftstätigkeit zurückgreift, möglichst wirkungsvoll in die Geschäftsprozesse eingebunden werden. Diese umfassen finanzielle Ressourcen ebenso wie den Zugriff auf Immobilienobjekte am Markt, eine hohe Kunden- und Marktorientierung, motivierte Mitarbeitende mit hoher Eigenverantwortung sowie die Fähigkeit, mit ökologischen und ökonomischen Anforderungen sowie gesellschaftlichen Erwartungen umzugehen. Gleichzeitig bedeutet dies, dass Intershop auf eine langfristige Wertschöpfung ausgerichtet ist. Konkret wird diese nicht nur am finanziellen Erfolg und den entwickelten Immobilienobjekten gemessen, sondern auch am Wert, den Intershop für Kunden, Mitarbeitende, Umwelt und Gesellschaft schafft. Das integrierte Nachhaltigkeitsverständnis von Intershop ist in der vorstehenden Abbildung zusammengefasst, die das Unternehmen als eine auf mehrdimensionale Wertschöpfung ausgerichtete Organisation beschreibt.

Nachhaltigkeit und wesentliche Themen

Nachhaltigkeit umfasst eine breite Palette von wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Themen. Im Rahmen der erstmaligen Umsetzung der GRI-Standards wurden mit der Unterstützung externer Experten die wesentlichen Themen bestimmt, über die berichtet werden soll. Diese Wesentlichkeitsanalyse wird von der Geschäftsleitung jährlich einer Überprüfung unterzogen. Externe Stakeholder wurden nicht explizit befragt. Deren bekannte Interessen werden von der Geschäftsleitung in der Beurteilung jedoch berücksichtigt.

Die Wesentlichkeit wurde anhand der Relevanz für den langfristigen Geschäftserfolg und hinsichtlich der Auswirkungen auf Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft beurteilt. Das Ergebnis der Wesentlichkeitsanalyse ist in der folgenden Abbildung dargestellt (GRI 3-1, 3-2):

Wesentliche ökonomische, ökologische und soziale Auswirkungen für Intershop

Wirtschaftliches	Umwelt	Soziales
<ul style="list-style-type: none"> • Rentabilität vor Wachstum • Hohe Attraktivität für Investoren • Agiler Problemlöser mit Fokus auf Wertsteigerungsobjekte • Ausgeprägte Kundenorientierung und gutes Preis-Leistungs-Verhältnis • Effiziente Prozesse mit hoher Inhouse-Kompetenz 	<ul style="list-style-type: none"> • Objektfokussierte Ressourcenoptimierung u.a. bei <ul style="list-style-type: none"> - Energieverbrauch - Anteil erneuerbarer Energie - CO₂-Emission und CO₂-Absenkpfad - Wasserverbrauch - Stromproduktion - Biodiversität 	<ul style="list-style-type: none"> • Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit • Hohe Zufriedenheit der Mieter und Käufer • Attraktiver Arbeitgeber mit guten Entwicklungsmöglichkeiten • Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden

Die genannten wesentlichen Themen werden in der Nachhaltigkeitsberichterstattung behandelt, wobei Managementansätze und Kennzahlen integriert sind.

Zu den wichtigsten Stakeholdern von Intershop gehören Mieter, Käufer, Mitarbeitende, Aktionäre sowie Behörden und Lieferanten. Die Stakeholder ergeben sich aus den Geschäftsaktivitäten und der Wertschöpfungskette des Unternehmens. Sie sind entweder von den Auswirkungen der Geschäftstätigkeit betroffen oder beeinflussen die Geschäftstätigkeit massgeblich.

Dank der schlanken Unternehmensstruktur sind Geschäftsleitung und viele der Mitarbeitenden regelmässig im Austausch mit unterschiedlichen Stakeholdern. Dabei definiert die individuelle Geschäftsbeziehung zu den Stakeholdern die Regelmässigkeit des Austauschs. Zusätzlich setzt Intershop auf eine offene Kommunikationskultur und informiert Stakeholder und die Öffentlichkeit durch Nachrichten, Pressemitteilungen, Präsentationen, Konferenzen und Generalversammlungen, sowie Geschäftsberichte. Zu den wiederholt geäusserten Anliegen der Stakeholdergruppen gehören beispielsweise das Bereitstellen von gemeinschaftlich genutzter Infrastruktur für Mieter, wie zum Beispiel Duschen für Fahrradpendler und Sportler sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Diese und weitere Anliegen werden unter anderem durch Gespräche mit den Mietern in Erfahrung gebracht. So wird mit Mietern mit einer Jahresmiete von über CHF 150'000 jährlich mindestens ein persönliches Feedbackgespräch durchgeführt. Damit werden Mieter mit einem Anteil von 55% am gesamten Jahresmietertrag befragt. Ausgewählten Geschäftsmietern wurde zudem Feedback zum Energieverbrauch ihrer Mietflächen gegeben.

Aktionärsvertreter sowie Investoren im Green Bond haben im Geschäftsjahr 2023 das Bedürfnis nach einer umfassenderen Nachhaltigkeitsberichterstattung bestätigt. Ein Anliegen vieler Investoren war der weitere Ausbau der Nachhaltigkeitsberichterstattung, die Teilnahme am GRESB sowie die Publikation eines CO₂-Absenkpades. Insbesondere im Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten wie zum Beispiel dem «Mediacampus» in Zürich wird laufend ein vertiefter Dialog mit Behörden und verschiedenen Anspruchsgruppen geführt. Intershop hat zum Beispiel im Jahr 2023 ein partizipatives Verfahren zur Erarbeitung eines neuen Nutzungs- und Entwicklungskonzepts für die Liegenschaft in Flurlingen abgeschlossen und die Grundlage für

Integrierte Governance der Nachhaltigkeit

eine allfällige Anpassung der kommunalen und kantonalen Planungsinstrumente geschaffen. In diesem Prozess konnten sich Mieter, Nachbarn, Gemeinde, Region und weitere interessierte Parteien einbringen.

Im Rahmen der Strategiedefinition ist der Verwaltungsrat auch für die wesentlichen Aspekte im Bereich der Nachhaltigkeit verantwortlich. Dabei wurde die Nachhaltigkeit auch in der Strategie und Anlagepolitik (siehe Seiten 72 und 73) verankert und in der Wertschöpfungskette beschrieben. Wesentliche Aspekte sind auch in der neuen Nachhaltigkeitsrichtlinie sowie im für alle Mitarbeitenden der Gruppe verbindlichen Verhaltenskodex festgehalten. Die Nachhaltigkeitsrichtlinie beschreibt das Nachhaltigkeitsverständnis sowie die wesentlichen Themen und regelt die Verantwortlichkeiten. Der Verhaltenskodex aus dem Jahr 2012 wurde 2023 überarbeitet, und es wurde eine unabhängige Meldestelle für Mitarbeitende und Dritte eingeführt.

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsthemen und insbesondere die Analyse der Auswirkungen des Unternehmens auf sein Umfeld hat der Verwaltungsrat an die Geschäftsleitung delegiert. Diese berichtet an allen ordentlichen Verwaltungsratssitzungen über relevante Entwicklungen. Aufgrund der Grösse des Unternehmens nimmt die ganze Geschäftsleitung die Verantwortung im Bereich der Nachhaltigkeit, einschliesslich der jährlichen Überprüfung der wesentlichen Themen, wahr. Zum Ausbau und zur Koordination der Nachhaltigkeitsthemen wurde 2023 ein vollamtlicher Nachhaltigkeitsmanager eingestellt. Im Rahmen des Berichterstattungsprozesses sieht der Verwaltungsrat den Nachhaltigkeitsbericht als Teil des Geschäftsberichts durch und genehmigt ihn.

Kritische Anliegen können durch die Stakeholder dem Verwaltungsrat mitgeteilt oder über die unabhängige Meldestelle gemeldet und durch Aktionäre an der Generalversammlung vorgebracht werden. Im Berichtsjahr gab es keine kritischen Anliegen. Anliegen von Mietern werden durch den regelmässigen Dialog beachtet. Durch Gespräche sowie die anonyme durch ein spezialisiertes Unternehmen durchgeführte Mitarbeitendenumfrage werden deren Anliegen ermittelt. Im Rahmen der jährlichen Risikobeurteilung durch den Verwaltungsrat werden proaktiv kritische Themen analysiert, diskutiert und falls erforderlich auch Massnahmen eingeleitet. 2023 wurde insbesondere die Beurteilung der Klimarisiken ausgebaut.

Intershop hat Prozesse eingerichtet, um die Einhaltung der Schweizer Gesetzgebung zur Vermeidung von Kinderarbeit und zur Minimierung von Risiken durch Konfliktmineralien zu gewährleisten. Intershop ist von den schweizerischen Sorgfaltspflicht- und Meldepflichten für Kinderarbeit und von den Sorgfaltspflicht- und Berichterstattungspflichten der Schweiz und der EU für Mineralien und Metalle aus Konflikt- und Hochrisikogebieten befreit.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung bilden sich regelmässig in ESG-Themen weiter. Zudem bringen die Verwaltungsräte ihre langjährigen Erfahrungen im Bereich der Nachhaltigkeit aus früheren Tätigkeiten ein.

Im Rahmen seiner jährlichen Selbstbeurteilung bewertet der Verwaltungsrat auch seine Leistung bezüglich Nachhaltigkeitskriterien.

Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit

Werte und Grundsätze

Intershop nimmt gesellschaftliche und individuelle Verantwortung wahr, ist einem fairen Wettbewerb und dem freien Markt sowie fair gestalteten Geschäftsbeziehungen verpflichtet. Ausserdem strebt das Unternehmen einen nachhaltigen und an der Zukunftsfähigkeit ausgerichteten Unternehmenserfolg an, der für Share- und Stakeholder mittel- bis langfristig Mehrwert schaffen soll. Die langfristige Wertschöpfung steht somit im Zentrum des unternehmerischen Handelns. Zufriedene Kunden – insbesondere zufriedene, langjährige Mieterinnen und Mieter – sind die Basis einer erfolgreichen, langfristigen Geschäftsentwicklung. Entsprechend stehen die jeweiligen Bedürfnisse von Mietern, Käufern oder Dienstleistungsempfängern im Mittelpunkt. Intershop ist stets bestrebt, wirtschaftlich attraktive, anspruchsgerechte und nachhaltige Flächen, Immobilien und Dienstleistungen anzubieten.

Basis für die Umsetzung der Werte und Grundsätze im Unternehmensalltag sind eine offene Kommunikations- und Diskussionskultur sowie eine flache Hierarchie. Die Organisation und die Prozesse sind auf ein risiko-, ressourcen- und kostenbewusstes Handeln ausgerichtet. Nachhaltigen Aspekten, wie Umweltressourcen, Energieverbrauch und Emissionen, Umgang mit den verschiedenen Stakeholdern sowie Mitarbeitendenzufriedenheit und -entwicklung widmet Intershop besondere Beachtung. Die Verantwortung für die Einhaltung der zentralen Unternehmenswerte ist einem Verhaltenskodex (Code of Conduct) geregelt, die auf der Webseite (www.intershop.ch/unternehmen/richtlinien/verhaltenskodex) öffentlich zur Verfügung stehen. Aspekte der Nachhaltigkeit sind zudem in den Geschäftsprozessen verankert; unter anderem in der Erarbeitung, Diskussion und Umsetzung von Investitionsanträgen.

Rentabilität vor Wachstum

Rentabilität ist die Basis einer langfristigen Wertschöpfung für Share- und Stakeholder. Investitionen in neue Immobilien und Entwicklungsprojekte müssen die Anforderungen an die Wertschöpfung und insbesondere Eigenkapitalrentabilität erfüllen. Im Sinne der Unternehmenszielsetzung, im Mehrjahresdurchschnitt eine Eigenkapitalrendite von mindestens 8% zu erreichen, wird der diesbezügliche Beitrag jeder einzelnen Akquisition geprüft. Die Ausrichtung auf die Eigenkapitalrentabilität wird zudem durch die vom Unternehmenserfolg abhängige Vergütung der Geschäftsleitung, die unter anderem auch an die Eigenkapitalrentabilität gebunden ist, gefördert. Die langfristige Ausrichtung des Managements auf die Aktionärsinteressen wird ferner durch einen Anreiz zur Aktienbeteiligung mit einer Sperrfrist von fünf Jahren unterstützt. Herausfordernd für Intershop ist, dass die heutige Situation auf dem Immobilienmarkt, gepaart mit der konsequenten Umsetzung der Rentabilitätsanforderungen für Akquisitionen, Käufe von neuen Immobilien schwierig machen. Somit wird das gegenwärtige Marktumfeld primär für Verkäufe genutzt und die Umsetzung von Entwicklungen im eigenen Portfolio vorangetrieben. Trotz dieser Herausforderungen hat Intershop im Berichtsjahr eine Eigenkapitalrendite von 9.6% erwirtschaftet und damit das Ziel von 8% erneut deutlich übertroffen. Neben der hohen Rendite des Liegenschaftsportfolios haben die Gewinne aus Verkäufen dazu beigetragen.

Hohe Attraktivität für Investoren

Unternehmenszweck ist eine risikogerechte Wertschöpfung mittels Immobilienanlagen. Intershop ist bestrebt, den Aktionären eine indirekte Immobilienanlage mit einer attraktiven Rentabilität zu bieten und diese primär mittels Dividendenausschüttungen am Erfolg partizipieren zu lassen. Die Unternehmensstrategie basiert auf der Kombination eines ertragsstarken Portfolios von Renditeliegenschaften mit dem Wertschöpfungspotenzial von Entwicklungsliegenschaften.

Eine bewusste Steuerung der Risiken auf dem Immobilienmarkt und der Finanzierungsstruktur sind zentrale Säulen in der Umsetzung der Strategie. In jedem der letzten fünfzehn Geschäftsjahre wurde immer eine Eigenkapitalrendite von über 9.5% erwirtschaftet, wobei der Durchschnittswert 13.3% betrug.

2021 wurde ein Green Bond über CHF 100 Mio. mit einer Laufzeit von 5 Jahren erfolgreich platziert. Die Mittel wurden in «Green Buildings» gemäss Green Bond Framework wie zum Beispiel in die mit SNBS «Gold» zertifizierte Liegenschaft an der Rue du Lausanne in Genf investiert. Damit wurde einerseits die Finanzierung von nachhaltigen Investitionen sichergestellt und andererseits ein festverzinsliches Anlageinstrument für nachhaltigkeitsorientierte Investoren geschaffen.

Compliance und Gesellschaft

Für Intershop als börsenkotiertes Unternehmen ist die Einhaltung aller Rechtsvorschriften von grösster Bedeutung. Zudem ist Korruption mit den Zielsetzungen und Wertvorstellungen des Unternehmens nicht vereinbar. Eine unternehmensspezifische Corporate Governance bildet die Basis für die langfristige Unternehmensentwicklung unter Berücksichtigung der Interessen der Stakeholder. Eine effektive Corporate Governance mit integriertem Compliance Management trägt dazu bei, Markttrends sowie die Entwicklung der regulatorischen Rahmenbedingungen zu erkennen und vor Bussen und Strafen zu schützen, und somit den langfristigen Erfolg des Unternehmens zu unterstützen. Die Umsetzung von Compliance-Themen erfolgt im Unternehmensalltag durch Richtlinien, Weisungen und Schulungen. So existieren bereits seit 2006 Bestimmungen zur Korruptionsbekämpfung und seit 2012 ein Verhaltenskodex, der 2023 erneuert wurde, sowie eine Nachhaltigkeitsrichtlinie. Zudem werden für spezifische Rechtsgebiete wie Umwelt, Altlasten und Bauvorschriften regelmässig externe Spezialisten zugezogen.

Im Jahr 2023 sowie in den Vorjahren gab es keine wesentlichen Bussgelder oder nicht-monetäre Sanktionen aufgrund von Nichteinhaltung von Gesetzen oder Vorschriften, insbesondere auch nicht von Umweltgesetzen oder -vorschriften. Intershop war auch in keine Verfahren aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens oder Verstössen gegen das Kartell- und Monopolrecht involviert. Darüber hinaus wurden keine Korruptionsfälle registriert.

Intershop verhält sich politisch neutral und unterstützt deswegen keine politischen Parteien. Zuwendungen an gemeinnützige Organisationen beliefen sich unverändert auf CHF 2'500 im Jahr. Im Berichtsjahr, wie auch im Vorjahr, betrieb Intershop kein Sponsoring. Um eigene Interessen besser wahrnehmen zu können und den Dialog zu relevanten Themen zu fördern, ist Intershop Mitglied im VIS Verband Immobilien Schweiz, Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT, Hauseigentümergeverband Schweiz und bei EPRA (European Public Real Estate Association) sowie einigen kleineren lokalen Verbänden und Vereinen.

Kundenorientierte Leistungen

Agiler Problemlöser mit Fokus auf Wertsteigerungsobjekte

Intershop zeichnet sich durch ein integriertes Geschäftsmodell entlang der gesamten Wertschöpfungskette mit internen Kompetenzen in Asset Management, Property Management, Bau und Entwicklung und Facility Management aus. Dadurch kann Intershop einerseits agil auf die Bedürfnisse des Mieters eingehen und andererseits mit der Bildung von interdisziplinären Projektteams Wertsteigerungspotenziale bei Akquisitionen sowie bei Entwicklungsprojekten analysieren und erarbeiten. Aufgrund der Unternehmensgrösse kennt das Management-Team alle Liegenschaften im Detail und bringt Know-how und Erfahrung ein. Durch die lange Be-

triebszugehörigkeit von vielen Schlüsselmitarbeitenden wird die kontinuierliche Umsetzung von Wertsteigerungsprojekten gefördert, was insbesondere für Entwicklungsprojekte mit langjähriger Planungs- und Bewilligungsphase relevant ist. Im Geschäftsjahr 2023 wurden verschiedene Entwicklungsprojekte vorangetrieben und bedeutende Meilensteine erreicht. Details sind im Lagebericht (Seiten 6 bis 14) beschrieben.

Ausgeprägte Kundenorientierung und attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis

Kunden sind private, öffentliche und kommerzielle Mieter in Liegenschaften, private Erwerber von Eigentumswohnungen in Promotionsobjekten sowie institutionelle und private Investoren als Käufer von Rendite- und Entwicklungsliegenschaften. Für die Kommunikation mit den Kunden nutzt Intershop verschiedene Instrumente wie Websites, Online-Inserate und Broschüren. Eine zentrale Rolle spielt allerdings der persönliche Kontakt mit dem Kunden, aber auch mit beauftragten Architekten, Planern und Maklern. Mit den Mietern mit einer Jahresmiete von über CHF 150'000 wird jährlich mindestens ein persönliches Feedbackgespräch durchgeführt. Das integrierte Geschäftsmodell mit breiter Inhouse-Kompetenz ermöglicht schnelle Reaktionszeiten in der Vermietung und zeichnet sich durch eine starke Kundenorientierung mit eigenen Property- und Facility Management-Leistungen vor Ort aus. In einzelnen Liegenschaften werden weitergehende Leistungen für Mieter angeboten. In der Liegenschaft Bloom (ehemals World Trade Center) in Lausanne sind beispielsweise Serviced Offices, Telefon- und Postservice, Sitzungszimmer und Konferenzräume verfügbar. Intershop fokussiert sich in der Vermietung und im Verkauf von Eigentumswohnungen auf das untere und mittlere Preissegment. Dabei wird zum Beispiel bei der Erstellung von Eigentumswohnungen durch einen hohen Standardisierungsgrad ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis erreicht.

Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter sowie Kundinnen und Kunden

Zufriedene Kunden, d. h. insbesondere Mieterinnen und Mieter sowie Käufer von Eigentumswohnungen, sind zentral für den Erfolg einer Immobiliengesellschaft. Neben der Kundenorientierung der ganzen Organisation und dem guten Preis-Leistungs-Verhältnis steht die Qualität der Mietfläche oder der Eigentumswohnung als Produkt im Zentrum. Diese hat einen wesentlichen Einfluss auf das Wohlbefinden und damit die Zufriedenheit der Kunden, die sich auch auf die Verweildauer und damit auch auf die langfristige Ertragskraft auswirkt. Mit dem integrierten Ansatz von Intershop mit eigenem Property- und Facility Management sowie der Bau- und Entwicklungsabteilung werden mit interdisziplinären Teams die entsprechenden Produkte erarbeitet und Mieterinnen und Mieter sowie Käufer bei der Flächenauswahl sowie dem entsprechenden Ausbau begleitet. Das Qualitätsmanagement für Entwicklungsprojekte umfasst auch Gesundheits- und Sicherheitsaspekte. Dabei werden die Vorgaben von Bund, Kantonen, Suva, SIA, Feuerpolizei usw. sowie fallweise interne Anforderungen umgesetzt. Zudem wird auf Barrierefreiheit und Aussenraumgestaltung geachtet. Ebenso werden Gesundheitsaspekte im Arbeits- und Wohnbereich berücksichtigt. Im Jahr 2023, wie in den Vorjahren, gab es keine Verstösse gegen Vorschriften im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit der Kunden.

Pragmatisch gesteuerte Wertschöpfungskette

Effiziente Prozesse mit hoher Inhouse-Kompetenz

Die Organisation von Intershop zeichnet sich dadurch aus, dass die Wertschöpfungskette mit hoher Inhouse-Kompetenz und flachen Hierarchien geführt wird. Mit kurzen Entscheidungswegen bis hin zum Verwaltungsrat wird einerseits ein agiles Handeln am Transaktionsmarkt ermöglicht. Durch das fundierte Fachwissen können andererseits Entwicklungsprojekte, für deren Risiko-

analyse und -bewertung interdisziplinäres Handeln erforderlich ist, effizient umgesetzt werden. Die enge Zusammenarbeit von Property Management, Bau und Entwicklung bis hin zum Facility Management ermöglicht auch schnelle Reaktionszeiten beispielsweise zur Präsentation von kundenspezifischen Lösungen in der Vermietung. Die effizienten Prozesse und schnellen Entscheidungswege werden durch flache Hierarchien und eine offene Diskussionskultur gelebt. So können beispielsweise Bewirtschafter und Projektleiter an wöchentlichen Sitzungen mit der Geschäftsleitung sowie den Abteilungsleitern Probleme adressieren sowie Ideen und Projekte vorstellen und interdisziplinär diskutieren. Ein internes Kontrollsystem (IKS) gewährleistet die regelmässige Prüfung der internen Prozesse auf Funktionalität und Effizienz. Daraus resultieren Vorschläge zur Verbesserung der Prozesse, die im Rahmen von Mitarbeitendeninformationen und -schulungen umgesetzt werden.

Lieferkette und Beschaffungspraktiken

Der vielfältige Lieferantenkreis einschliesslich der beauftragten Dienstleister und Partner bestimmt einen bedeutenden Teil der von Intershop an die Kunden erbrachten Leistungen. Unter anderem zählen Bauunternehmer, Handwerker, Architekten, Planer, Makler, Bewirtschafter, Versorgungsunternehmen, Gebäudereiniger, Rechtsanwälte und Berater dazu. Bei der Auswahl stehen neben dem Preis und der Qualität der Leistung auch die Verlässlichkeit sowie die Erfahrung im Zentrum. Weitere Kriterien sind zudem die lokalen Kenntnisse sowie kurze Wege. Aufgrund des Spektrums des Geschäftsmodells, das von grossen Neubauten und Arealentwicklungen über kleinere Renovationen bis hin zur blossen Vermietung von Bestandsimmobilien reicht, ist die Steuerung der jeweiligen projekt- und objektbezogenen Lieferketten komplex. Einerseits kommen persönlichen, langjährigen Beziehungen eine grosse Bedeutung zu. Andererseits müssen die Lieferantenauswahl sowie die Lieferkonditionen den strengen Anforderungen eines institutionellen Umfelds genügen. So müssen beispielsweise für Auftragsvergaben, die einen Auftragswert von CHF 5'000 übersteigen, in der Regel drei Offerten eingeholt und vorgelegt werden. Intershop ist ausschliesslich in der Schweiz tätig. Damit stammen die involvierten Lieferanten und Dienstleister überwiegend aus den jeweiligen geografischen Regionen. 2023 hat Intershop mit etwa 1'600 Lieferanten zusammengearbeitet. Zu den umsatzmässig grössten Lieferanten zählen Generalunternehmer, Planer, Bauunternehmungen, Versorgungswerke und Versicherungen. Die 50 Lieferanten mit dem grössten Umsatz waren alle in der Schweiz domiziliert.

Objektintegrierter Umweltschutz

Objektfokussierte Ressourcenoptimierung

Beim Betrieb von Liegenschaften, aber auch bei neuen Bauvorhaben sowie grösseren Sanierungen und Umbauten, sind die Schonung der natürlichen Ressourcen sowie die Energieeffizienz zentrale Kriterien. Entscheide haben in der Immobilienbranche sehr langfristige Auswirkungen, daher spielen Umweltkriterien in der Immobilienentwicklung insbesondere bei grösseren Arealen eine bedeutende Rolle. Effiziente Gebäude haben langfristig tiefere Kosten und eine höhere Marktgängigkeit, weil Mieter und Investoren nachhaltige Gebäude vermehrt nachfragen. Das Portfolio von Intershop umfasst von unter Beachtung von Nachhaltigkeitskriterien renovierten Renditeliegenschaften bis hin zu Entwicklungsarealen mit einer historischen Bausubstanz und einer veralteten Gebäudetechnik einen heterogenen Immobilienbestand. Deshalb erfolgt die Nachhaltigkeitsbetrachtung und Ressourcenoptimierung objektfokussiert unter Berücksichtigung des Lebenszyklus der einzelnen Liegenschaften.

Bei Renditeliegenschaften liegt der Fokus auf der Fortführung des laufenden Betriebs. Das bestehende Portfolio von Renditeliegenschaften wird kontinuierlich auf nachhaltigkeitsbezogene Optimierungsmassnahmen analysiert und im Rahmen von anstehenden Renovationen werden diese unter Berücksichtigung von Nutzung und Lebenszyklus nachhaltig saniert. Um die Energieeffizienz der Anlagen zu verbessern, wurden im Geschäftsjahr 2023 bei vier Liegenschaften detaillierte Betriebsoptimierungen mit externen Spezialisten durchgeführt. Bei Sanierungen werden die Liegenschaften falls möglich auf erneuerbare Energieträger umgestellt, um die CO₂-Emissionen zu reduzieren. In der Liegenschaft «Nordeins» in Wohlen beispielsweise konnte im Geschäftsjahr 2023 durch den Ersatz der Ölheizung durch eine Pelletheizung eine signifikante Reduktion des CO₂-Ausstosses von über 40 kg CO₂e/m² Energiebezugsfläche auf etwa 3 kg CO₂e/m² erreicht werden.

Um die Resultate der objektfokussierten Ressourcenoptimierung durch externe Parteien zu verifizieren, ist die Zertifizierung von sanierten oder neu erstellten Immobilien beziehungsweise die Erfüllung von Standards auch ohne Zertifizierung für die langfristige Werthaltigkeit von Bedeutung. Mit dem «Puls5» und dem «Patio» in Zürich wurden im Geschäftsjahr 2023 zwei der grössten Liegenschaften nach BREEAM zertifiziert.

Abgeschlossene Projekte bei Rendite-, Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften

Liegenschaft	Projekt	Energieerzeugung	Zertifikat
Baden, Römerstrasse	Erstellung Eigentumswohnungen	Fernwärme und Photovoltaik	Minergie
Basel, Redingstrasse 10/12/14 + 20/22/24	Hochhausanbau und Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	SNBS ¹⁾
Genf, Rue de Lausanne 42+44	Aufstockung und Revitalisierung	Luftwärmepumpe und Photovoltaik	SNBS Gold
Pfäffikon, Talstrasse 35-37	Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	Minergie
Wohlen, Nordstrasse 1	Revitalisierung	Holzpellets	-
Winterthur, Fabrikstrasse 2	Neubau Montagehalle	Fernwärme und Photovoltaik	-
Zürich, Sihlquai 253-259	Erneuerung Wärmezeugung	Fernwärme	-

1) Zertifizierung erfolgt nach Abschluss der Sanierung voraussichtlich Mitte 2024

Bei den Entwicklungsliegenschaften, die teilweise vermietet sind, werden ebenfalls nachhaltigkeitsbezogene Optimierungen umgesetzt. Der Fokus der Massnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit liegt aber auf Entwicklungsaspekten. Diese sind verschiedenartig und umfassen unter anderem Altlastenentsorgungen, langfristige gesellschaftsrelevante Aspekte von Arealentwicklungen sowie Zertifizierungen von Neubauten.

Laufende Projekte bei Entwicklungsliegenschaften

Liegenschaft	Projekt	Energieerzeugung	Zertifikat
Lausanne, Bloom	Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	SNBS
Oberwinterthur, Industriepark	Revitalisierung Gebäude 730	Fernwärme und Photovoltaik	Minergie
Vernier, Chemin de l'Emeraude 10, 22, 24	Erstellung Gewerbeliegenschaft	Wärmepumpe und Photovoltaik	Minergie

Förderung der Biodiversität bei Entwicklungsprojekten

Intershop will die Möglichkeiten wahrnehmen, um den Verlust an Biodiversität entgegenzuwirken. Der Förderung der Biodiversität wird deshalb, als wichtiges Element des objektintegrierten Umweltschutzes, grosse Beachtung geschenkt. Bei der Realisierung von Projekten prüft Intershop im Rahmen der regulären Bauverfahren die Umsetzung von entsprechenden Projekten und steht im engen Austausch mit den relevanten Anspruchsgruppen. Beim Revitalisierungsprojekt «Bloom» in Lausanne wird unter anderem durch folgende Massnahmen zum Erhalt der urbanen Biodiversität beigetragen: Aussengestaltung mit vernetzten Grünflächen, indigener Artenvielfalt und einer Reduktion der betonierten Flächen, Erhalt und Förderung des Gehölzbestands, sowie Auflösung von Barrieren und Hindernissen zur Förderung der Fauna. Beim Revitalisierungsprojekt an der Redingstrasse in Basel wurde ebenso ein Biodiversitäts-Konzept erarbeitet und unter anderem mit folgenden Massnahmen umgesetzt: Ökologischer Saum mit Bäumen und Stauden um den Projektperimeter, ökologische Aufwertung durch Blumenwiesen zwischen den Gebäuden, Schotterrasen entlang der asphaltierten Gehwege unterstützen die Entwässerung und lokale Versickerung.

CO₂-Reduktionsziel und CO₂-Absenkpfad

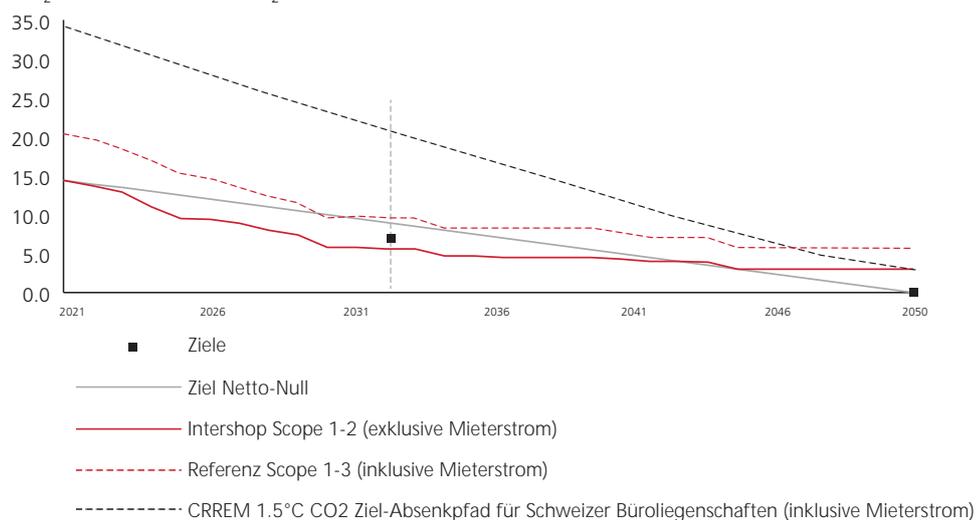
Die 2021 begonnene Analyse des Portfolios bezüglich des CO₂-Ausstosses wurde unter Beizug von Spezialisten weiter verfeinert. Die Ergebnisse fliessen einerseits in laufende und geplante Betriebsoptimierungen sowie Revitalisierungs- und Entwicklungsprojekte ein, bei denen konsequent eine nachhaltigere Energieerzeugung realisiert oder geplant wird, was detailliert im Abschnitt «Objekt fokussierte Ressourcenoptimierung» beschrieben wurde. Andererseits konnte durch die Analysen auf Portfolioebene ein konkreter, ambitionierter CO₂-Absenkpfad definiert werden, der im Geschäftsbericht 2022 erstmals dargestellt wurde. Dabei wurden die tatsächlichen Gegebenheiten und die Strategie der Gebäude, aber auch die Verhältnismässigkeit von Investitionen sowie der optimale Zeitpunkt der Massnahmen berücksichtigt.

Der Absenkpfad ist als eine dynamische Prognose zu verstehen, die regelmässig an den aktuellen Stand des Portfolios bezüglich Energieverbrauch, Zusammensetzung, geplanter Investitionen und Objektstrategien angepasst wird. Der Absenkpfad bezieht sich auf die Scope 1- und Scope 2-Emissionen aufgrund des Betriebs der Liegenschaften, da diese der operativen Kontrolle durch Intershop als Immobilieneigentümer unterliegen und enthält deshalb keinen Mieterstrom. Für die Aktualisierung des Absenkpads wurden die neuen Emissionsfaktoren nach KBOB in Übereinstimmung mit dem GHG-Protokoll verwendet, die in den Energieträgern enthaltene Scope 3-Emissionen ausscheiden. Das definierte Ziel, die CO₂-Emissionen im Betrieb bis 2032 gegenüber 2021 zu halbieren und bis 2050 das CO₂-Netto-Null-Ziel zu erreichen, um damit den Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen

zu leisten, bleibt unverändert, aber die absolute Zielgrösse wurde um die bisher enthaltenen Scope 3-Anteile reduziert. Das Halbierungsziel bis 2032 beträgt neu 7.2 kg CO₂e/m² statt 8.9 kg CO₂e/m².

Im Zentrum der Massnahmen zur Realisation des CO₂-Absenkpades steht der Ersatz von fossilen Heizsystemen durch Wärmepumpen und Fernwärme, die einen kleineren CO₂-Ausstoss aufweisen. Dabei ist zu beachten, dass die Umsetzung zum Beispiel bei Fernwärme von Dritten abhängig ist. Als Referenz wird ein Absenkpfad von CRREM dargestellt. CRREM ist eine Organisation, die für verschiedene Immobilienarten globale Benchmarks für die Einhaltung eines 1.5%-Erderwärmung-Zielwerts publiziert. Als Vergleichswert wird der Intershop-Absenkpfad einschliesslich Modellwerten von Scope 3-Anteilen, d.h. mit Mieterstrom und Scope 3-Emissionen aus Energieträgern, ausgewiesen. Weitere Scope 3-Emissionen, die beispielsweise bei der Herstellung der verwendeten Baustoffe sowie im Bauprozess entstehen, sind dabei nicht berücksichtigt.

CO₂-Emissionen in kg CO₂e pro m²



Umweltkennzahlen

Erhebung der Umweltkennzahlen

Im Berichtsjahr wurde das Monitoring und Reporting von Umweltkennzahlen weiter ausgebaut und verfeinert. Die Berechnungsgrundlage der Umweltkennzahlen umfasst das gesamte Immobilienportfolio der Intershop Holding AG und deren Konzerngesellschaften per Bilanzstichtag mit Ausnahme der Promotionsliegenschaften, der Liegenschaften im Bau und der Landparzelle. Der «like-for-like»-Vergleich umfasst nur diejenigen Liegenschaften, die sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr unter der operativen Kontrolle standen. Dies erlaubt Rückschlüsse betreffend Effizienzverbesserungen und Auswirkungen von Massnahmen, die unter Betrieb getätigt wurden. Die Energieverbrauchsdaten werden anhand der Rechnungen der Versorgungswerke oder anhand von Zählerablesungen erhoben und in der Regel pro Kalenderjahr ausgewiesen. Wo Verbrauchsdaten zum Abschlussdatum noch nicht vorhanden sind, werden einzelne Schätzungen basierend auf Vorjahreswerten vorgenommen.

Für das Reporting wurden die neuen Emissionsfaktoren nach KBOB (KBOB/ecobau/IPB 2009/1:2022, V2) in Übereinstimmung mit dem GHG-Protokoll (Ansatz «financial control») verwendet, die in den Energieträgern enthaltenen Scope 3-Emissionen ausscheiden. Für Fernwärmenetze werden die Treibhausgasemissionsfaktoren jeweils jährlich auf der Basis des vom Versorgungswerk gelieferten Energiemixes ermittelt. Die verwendeten Flächenangaben beziehen sich auf die Energiebezugsfläche (EBF). Es werden, sofern vorhanden, die ausgemessenen Energiebezugsflächen verwendet. Sind die Energiebezugsflächen nicht vorhanden, werden diese mit entsprechenden Umrechnungsfaktoren auf Basis der vermietbaren Flächen umgerechnet. Um die Vergleichbarkeit sicherzustellen, wurden die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst. Zudem wurden ausgewählte Nachhaltigkeitsindikatoren des Geschäftsjahrs 2023 von PricewaterhouseCoopers AG geprüft (siehe Bericht mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Nachhaltigkeitsindikatoren, Seiten 67-69).

Entwicklung der Umweltkennzahlen

2023 ist der Energieverbrauch des Portfolios «like-for-like» von 76.7 kWh/m² um 10.0% auf 69.0 kWh/m² gesunken. Die CO₂-Emissionen konnten um 10.7% von 11.7 kg CO₂e/m² auf 10.4 kg CO₂e/m² reduziert werden. Neben einer Reduktion durch neue Heizungen mit Fernwärme und Pellets trugen sowohl erste Betriebsoptimierungen als auch die Sparbemühungen der Mieter und Intershop zu dieser Entwicklung bei. 90% des Strombedarfs und 18% der Wärmeenergie für das Portfolio werden durch erneuerbare Energieträger gedeckt.

Energieverbrauch, Energieproduktion, CO₂-Emissionen und Wasserverbrauch

		absolut		like-for-like		in %
		2023	2022	2023	2022	
Energieverbrauch						
Strom	MWh	5'207*	5'868	5'207	5'708	-8.8%
Wärme						
Fernwärme	MWh	9'021*	9'679	9'021	9'629	-6.3%
Gas	MWh	16'049*	20'108	16'049	19'035	-15.7%
Öl	MWh	7'410*	7'277	7'410	7'277	1.8%
Pellets	MWh	519*	-	519	-	
Total	MWh	38'206	42'932	38'206	41'648	-8.3%
Stromintensität	kwh/m ²	10.2*	11.6	10.2	11.2	-8.9%
Wärmeintensität	kwh/m ²	58.8*	65.5	58.8	65.5	-10.2%
Energieintensität	kwh/m²	69.0	77.1	69.0	76.7	-10.0%
Anteil erneuerbare Energie						
Strom	in %	90%	90%	90%	91%	
Wärme	in %	18%	11%	18%	11%	
CO₂-Emissionen						
Gas	t CO ₂ e	2'875*	3'595	2'875	3'411	
Öl	t CO ₂ e	1'866*	1'832	1'866	1'832	
Pellets	t CO ₂ e	14*	-	14	-	
Total Scope 1	t CO ₂ e	4'755	5'427	4'755	5'243	
Strom	t CO ₂ e	651*	734	651	714	
Fernwärme	t CO ₂ e	387*	413	387	410	
Total Scope 2	t CO ₂ e	1'038	1'147	1'038	1'124	
Total	t CO₂e	5'793	6'574	5'793	6'367	-9.0%
CO₂-Intensität	k CO₂e / m²	10.4*	11.8	10.4	11.7	-11.1%
Wasserverbrauch	m³	180'704*	177'264	180'704	170'360	6.1%
Wasserintensität	m³/m²	0.32*	0.31	0.32	0.31	3.2%
Stromproduktion	MWh	2'826	3'030	2'775	3'027	-8.3%
CO ₂ -Einsparung	t CO ₂ e	353*	379	347	378	
Datengrundlage						
Anzahl Liegenschaften		39	44	39	39	
in % des Gesamtportfolios		100	100	100	89	
Fläche (Energiebezugsfläche)	m ²	561'416	566'257	561'416	548'455	

*Die markierten Nachhaltigkeitsindikatoren wurden für das Geschäftsjahr 2023 von PricewaterhouseCoopers AG geprüft, siehe Bericht mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Nachhaltigkeitsindikatoren (Seiten 67-69)

Grundlage der Darstellung bilden alle Liegenschaften des Portfolios per Bilanzstichtag mit Ausnahme der Promotionsliegenschaften, der Liegenschaften im Bau und der Landparzelle. Total wurden 100% der relevanten Liegenschaften per 31.12.2023 in die Analyse einbezogen. Für einzelne Liegenschaften basiert die Berechnung des Heizölverbrauchs nicht auf dem Stichtag 31.12.2023, sondern dem letzten Stichtag der Heiz- und Nebenkosten-Abrechnungsperiode. Bei einigen Liegenschaften, für die zum Abschlussdatum noch keine Schlussrechnung der Versorgungswerke vorlag, wurden einzelne Werte aufgrund der Vorjahreszahlen geschätzt. Der Stromverbrauch bezieht sich auf die allgemeinen Gebäudeflächen ohne den spezifischen Verbrauch der Mieter. Liegenschaften mit Einzelmietern oder Stockwerkeigentümergeinschaften, bei denen Intershop keine operative Kontrolle ausübt, wurden beim Allgemenstromverbrauch nicht berücksichtigt. Die Berechnung der Intensitätskennzahlen basiert auf der gemessenen oder geschätzten Energiebezugsfläche und für die Berechnung der CO₂-Emissionen werden Umrechnungsfaktoren gemäss Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren KBOB (KBOB/ecobau/IPB 2009/1:2022, V2) verwendet. Die ausgewiesenen absoluten Werte des Vorjahrs weichen von den im Geschäftsbericht 2022 publizierten Werten ab, da die Schätzwerte durch effektive Werte ersetzt und einzelne Datenfehler korrigiert wurden. Die CO₂-Intensitäten des Vorjahrs weichen ebenfalls von den publizierten Werten ab, da neue Emissionsfaktoren verwendet wurden.

Management von klimabezogenen Chancen und Risiken (TCFD)

Neben den Einflüssen der Immobilien auf die Umwelt prüft Intershop auch, inwiefern Umwelteinflüsse und Klimarisiken die Gebäude beeinträchtigen oder in Zukunft beeinträchtigen könnten. Intershop unterliegt den neuen gesetzlichen Bestimmungen gemäss Art. 964 OR über die Transparenz bezüglich nichtfinanzieller Belange nicht, da die Anzahl Mitarbeitende der Gruppe unter 500 Vollzeitstellen liegt. Intershop berichtet deshalb erstmals freiwillig nach den Richtlinien der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) über den Einfluss klimabedingter Finanzrisiken auf die Geschäftstätigkeit des Unternehmens und die getroffenen Massnahmen, um diese Risiken proaktiv zu steuern. Lagebedingt ist das Portfolio nur beschränkt Naturgefahren wie Überschwemmungen, Erdbeben oder Lawinen ausgesetzt. Als grösstes Risiko im Zusammenhang mit den physischen Auswirkungen des Klimawandels wurden die steigenden Temperaturen im Sommer identifiziert.

Governance

Im Rahmen der Strategiedefinition ist der Verwaltungsrat für die wesentlichen Aspekte im Bereich der Nachhaltigkeit einschliesslich der Klimarisiken verantwortlich. Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie mit der Analyse der Auswirkungen des Unternehmens auf sein Umfeld sowie insbesondere der Umsetzung des CO₂-Absenkpfad und der Analyse der Klimarisiken hat der Verwaltungsrat an die Geschäftsleitung delegiert. Diese berichtet an allen ordentlichen Verwaltungsratssitzungen über relevante Entwicklungen. Aufgrund der Grösse des Unternehmens nimmt die ganze Geschäftsleitung die Verantwortung im Bereich der Nachhaltigkeit wahr. Zum Ausbau und zur Koordination der Nachhaltigkeitsthemen einschliesslich der Klimarisiken wurde 2023 ein vollamtlicher Nachhaltigkeitsmanager eingestellt. Im Rahmen des Berichterstattungsprozesses sieht der Verwaltungsrat den Bericht über die Klimarisiken als Teil des Geschäftsberichts durch und genehmigt ihn.

Risikomanagement

Intershop ist sowohl physischen als auch Übergangsrissen im Zusammenhang mit den Auswirkungen des Klimawandels ausgesetzt. Diese haben alle einen direkten Einfluss auf Intershop und werden deswegen als wesentlicher Teil in das Risikomanagement integriert. Die Auswirkungen der Risiken werden analysiert und anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Die Integration in den bestehenden Prozess stellt sicher, dass klimabezogene Risiken effektiv identifiziert, bewertet und gesteuert werden.

2023 wurde eine erste standortbasierte Bewertung der physischen Risiken mittels eines «Climate Value-at-Risk» beim Immobilienportfolio von Intershop vorgenommen. Die Analyse zeigte, dass die direkten physischen Klimarisiken für das Immobilienportfolio in der Schweiz in den nächsten 10 Jahren vergleichsweise gering sind. Als grösste Risiken wurden die steigenden Temperaturen und Starkregen identifiziert. Intershop wird die Weiterentwicklung der Analysemöglichkeiten verfolgen und gegebenenfalls zusätzliche Beurteilungen auch auf Gebäudeebene vornehmen.

Intershop ist der Meinung, dass die kurz- und mittelfristigen Übergangsrissen durch gesellschaftlichen Wandel und regulatorische Verschärfung wichtiger als die physischen Risiken sind und wird deren Analyse und Beurteilung ausbauen.

Strategie

Physische Risiken

Beschreibung der Risiken	Auswirkungen auf Intershop	Massnahmen und Metriken	Handlungsbedarf
Extremwetterereignisse wie – Stürme – Starke Niederschläge – Überschwemmungen, Hochwasser, Erdbeben	– Steigende Anforderungen an Standortqualität – Erhöhtes Schadensrisiko an der Bausubstanz – Höhere Versicherungskosten und erhöhtes Haftungsrisiko gegenüber Mietern – Einschränkung der Nutzbarkeit	– Standortanalyse bezüglich potenzieller Umweltschäden mittels externer Experten – Spezifische Objektanalysen bezgl. Gebäudestruktur und baulicher Massnahmen – Regelmässige Überprüfung der Versicherungsdeckung Metriken: – Schaden-Reporting Versicherung – Climate Value at Risk in %	– Handlungsbedarf noch gering. Das Risiko wird mit einer wissenschaftsbasierten «Climate Value-at-Risk» Modellierung eruiert und teilweise auch schon quantifiziert.
Klimaveränderung wie – Steigende Temperaturen – Anhaltende Hitzeperioden	– Steigende Nebenkosten durch erhöhten Energiebedarf für Kühlung – Einschränkung der Nutzbarkeit, Vermietbarkeit und höhere Leerstandsquote – Höhere Anforderungen an Gebäudehülle und Haustechnik	– Objektivfokussierte Ressourcenoptimierung sowie Weiterführung von Betriebsoptimierungen – Regelmässige Aktualisierung des CO ₂ -Absenkpades sowie Umsetzung der Massnahmen/Investitionen – Mietvertragliche Regelungen bzgl. Nebenkosten und Raumklimabedingungen Metriken: – Investitionsplanung zur Erreichung des CO ₂ -Reduktionsziel – Climate Value at Risk in %	– Mittlerer Handlungsbedarf für Betriebsoptimierungen und laufende Überprüfung von Investitions- und Entscheidungsplanung.

Übergangsrisiken

Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels

Beschreibung der Risiken	Auswirkungen auf Intershop	Massnahmen und Metriken	Handlungsbedarf
Verändertes Kundenverhalten und Marktentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhte Anforderungen von Mietern und Käufern an die Gebäude, Flächenstandards und Zertifizierungen – Mieter-, Käufer- und Investorensseitige Vorgaben bezüglich nachhaltiger Materialien und Technologien 	<ul style="list-style-type: none"> – Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Rendite- und Entwicklungsliegenschaften (Zertifizierungen) – Umfassende Berichterstattung – Lieferanten-Verhaltenskodex <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Anteil zertifizierte Gebäude und vermieteter Fläche – Anfragen von Mietern, Investoren, Öffentlichkeit zur Nachhaltigkeit von Immobilien 	<ul style="list-style-type: none"> – Hoch für die Zertifizierung von Neubauten und Bestandsliegenschaften sowie den Ausbau der Berichterstattung.
Verändertes Bewusstsein für Sicherheit und Gesundheit der Menschen	<ul style="list-style-type: none"> – Steigende Anforderungen an Behaglichkeit, Raumklima und Bauqualität – Geringere Attraktivität bzw. Vermietbarkeit von unsanierten Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> – Standortanalysen bezüglich des Einflusses von steigenden Temperaturen – Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Rendite- und Entwicklungs-liegenschaften (Vermeidung von Hitzeinseln) <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Anzahl Mieterbeschwerden – Mieterfeedback und zukünftig Mieterumfragen 	<ul style="list-style-type: none"> – Derzeit noch geringer Handlungsbedarf. Ausbau von Mieterfeedbacks geplant.

Regulatorische Veränderungen

Beschreibung der Risiken	Auswirkungen auf Intershop	Massnahmen und Metriken	Handlungsbedarf
Gesetze und Vorschriften betreffend Energieträger und CO₂-Emissionen	<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhte Anforderungen an Gebäudetechnik – Zusatzkosten für den Austausch fossiler Heizträger vor Ablauf der Lebensdauer – Abgaben und Steuern auf CO₂-Emissionen 	<ul style="list-style-type: none"> – Berücksichtigung von neuen Vorschriften in Objektstrategien von Renditeliegenschaften – Umsetzung der Vorgaben bei Entwicklungsprojekten – Regelmässige Aktualisierung des CO₂-Absenkpfad und Investitionsplanung <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Energieverbrauch – CO₂ Intensität – Anteil erneuerbare Energien 	<ul style="list-style-type: none"> – Mittlerer Handlungsbedarf, um neue Gesetze und Vorschriften weiterhin einhalten zu können.
Investoren und Öffentlichkeit verstärken ihre Nachhaltigkeitsbestrebungen	<ul style="list-style-type: none"> – Bedürfnisse seitens Investoren und Öffentlichkeit an nachhaltigen Immobilien steigt – Steigende Relevanz der Berichterstattung – Attraktivität für Investoren sinkt, potenzieller Einfluss auf den Aktienkurs 	<ul style="list-style-type: none"> – Einstellung ESG-Manager – Stetiger Ausbau der Berichterstattung – Verbesserung GRESB Rating – Zeitnahe Beantwortung der Fragebögen von Investoren und Ratingagenturen <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Investorenanfragen – Nachhaltigkeitsratings (GRESB, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> – Zunehmender Druck von Investoren die CO₂-Emissionen des Portfolios zu reduzieren und die Nachhaltigkeitsberichterstattung auszubauen.

Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden

Zentral für den Erfolg des Unternehmens sind die Mitarbeitenden. Für die Umsetzung der Wertschöpfungsstrategie von Intershop sind qualifiziertes Personal, unternehmerisches Handeln sowie ein adäquates Risiko- und Kostenbewusstsein von zentraler Bedeutung. Intershop legt grossen Wert auf Eigenverantwortung, um unternehmerisches Handeln zu fördern und die Arbeitszufriedenheit sowie das Engagement der Mitarbeitenden zu erhöhen. Die Eigenverantwortung wird durch eine offene Kommunikations- und Diskussionskultur sowie durch die flache Hierarchie und die überschaubare Unternehmensgrösse gestärkt. Dank des direkten Kontakts der Geschäftsleitung mit den Mitarbeitenden kann aufgrund ihrer Vorschläge und Ideen sowie deren Umsetzung der Grad der Eigenverantwortung regelmässig beurteilt werden.

Hohe Zufriedenheit der Mitarbeitenden

Im Geschäftsjahr 2023 hat Intershop zusammen mit einem spezialisierten Unternehmen erneut eine umfassende Mitarbeitendenbefragung durchgeführt. Der Kreis der teilnehmenden Mitarbeitenden wurde von der Intershop Management AG auf alle Konzerngesellschaften erweitert und 78% der Mitarbeitenden haben teilgenommen. Dabei resultierte wieder eine positive Gesamtbewertung und Intershop wurde als «Great Place to Work» ausgezeichnet. 87% (Vorjahr: 83%) der Mitarbeitenden haben die Frage betreffend Arbeitsplatzzufriedenheit positiv beantwortet. Die Umfrage enthielt auch Fragen zur Arbeitsplatzsicherheit und zum Führungswechsel auf Stufe Geschäftsleitung. Überdurchschnittlich positive Bewertungen wurden beispielsweise bei Themen wie Arbeitssicherheit, Fairness, Erreichbarkeit der Führungskräfte und Fehlerkultur erzielt. Verbesserungspotenziale wurde in Bereichen wie Innovationsfreude, Kommunikation und Entscheidungsprozesse aufgezeigt. Diese sollen mit entsprechenden Massnahmen bearbeitet werden.

Im Verhaltenskodex und mittels interner Weisungen ist der Umgang mit und zwischen den Mitarbeitenden geregelt. Es wird unmissverständlich klargestellt, dass insbesondere die Diskriminierung jeglicher Art weder von den Unternehmenswerten gedeckt ist noch geduldet wird. Die Fluktuationsrate, die im Vorjahr deutlich angestiegen ist, hat sich wieder reduziert und betrug für alle Gruppengesellschaften 9% (Vorjahr: 24%). Die im historischen Vergleich hohe Fluktuationsrate im Vorjahr ist unter anderem auf die Umstrukturierung von gewissen Facility Management Aufgaben sowie den Austritt von Lernenden nach ihrer Ausbildung zurückzuführen. 2023 waren elf Eintritte und sechs Austritte zu verzeichnen, davon sechs männlich und fünf weiblich bzw. vier männlich und zwei weiblich.

Attraktiver Arbeitgeber mit guten Entwicklungsmöglichkeiten

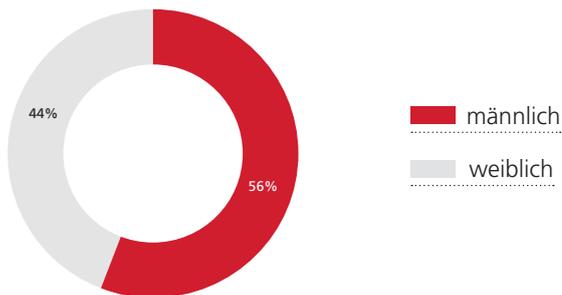
Da die Qualifikation der Mitarbeitenden zu einem wesentlichen Teil den Unternehmenserfolg sicherstellt, wird die Aus- und Weiterbildung besonders gefördert und unterstützt. Im Berichtsjahr haben die Mitarbeitenden der Intershop-Gruppe an gesamthaft 190 Tagen (Vorjahr: 238 Tage) an Aus- und Weiterbildungsmassnahmen teilgenommen. Das entspricht durchschnittlich 3.2 Ausbildungstagen (Vorjahr: 3.9 Tage) pro Vollzeitangestellten. Dabei werden neben tageweisen Aus- und Weiterbildungen auch umfassende Ausbildungslehrgänge beispielsweise zur Erlangung des «Fachausweises Immobilienbewirtschaftung» oder eines «Master of Advanced Studies (MAS) in Real Estate» absolviert. Intershop fördert Aus- und Weiterbildung in Form von finanzieller Unterstützung und von zur Verfügung gestellter Zeit. Neben externen Aus- und Weiterbildungen hat Intershop im Geschäftsjahr auch interne Schulungen insbesondere in den Bereichen IT Security Awareness und Nachhaltigkeit durchgeführt. Darüber hinaus bildet Intershop regelmässig Lernende aus. Per 31.12.2023 waren zwei Lernende in Ausbildung (Vorjahr: zwei). Jährlich findet mit allen Mitarbeitenden ein strukturiertes Mitarbeitendengespräch mit dem direkten Vorgesetzten statt, welches der gegenseitigen Beurteilung und der Zielfestsetzung dient.

Mitarbeitendenstruktur

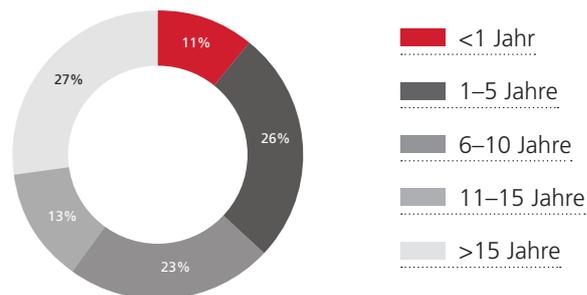
	31.12.2023	in %	31.12.2022	in %
Beschäftigungsgrad				
vollzeit	45	64	41	63
teilzeit	25	36	24	37
Total	70		65	
Vollzeitäquivalente	62.7		57.6	
Geschlecht				
männlich	39	56	37	57
weiblich	31	44	28	43
Total	70		65	

Da die Intershop Gruppe ausschliesslich in der Schweiz tätig ist, wird auf eine Berichterstattung nach Regionen verzichtet. Per 31.12.2023 waren im Facility Management 5 Mitarbeitende im Stundenlohn ohne garantierte Anzahl Arbeitsstunden beschäftigt. Die Intershop Gruppe beschäftigt keine Mitarbeitende, die keine Angestellten sind.

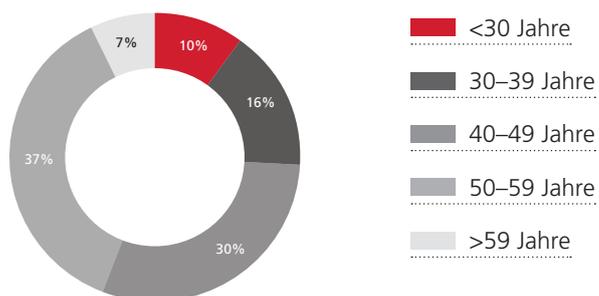
Geschlecht der Mitarbeitenden



Betriebszugehörigkeit der Mitarbeitenden



Altersstruktur der Mitarbeitenden der Gruppe



Ausbildung und Absenzen

	31.12.2023	in %	31.12.2022	in %
Ausbildungstage	190	1.2	238	1.5
Krankheitstage	355	2.3	682	4.3

Über diesen Bericht

Die Intershop Gruppe hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum vom 1.1.2023 bis zum 31.12.2023 berichtet. Für den Content Index - Essentials Service hat GRI-Services geprüft, ob der GRI-Index in einer Weise dargestellt wurde, die mit den Anforderungen für die Berichterstattung gemäss den GRI-Standards übereinstimmt, und ob die Informationen im GRI-Index klar dargestellt und für die Stakeholder zugänglich sind. Diese Dienstleistung wurde für die deutsche Version des Berichts erbracht. Intershop berichtet jährlich über ihre Nachhaltigkeitsthemen. Das Publikationsdatum des vorliegenden Berichts ist der 27.02.2024. Ansprechpartner ist der CFO. Sämtliche Informationen sowie Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht umfassen alle Konzerngesellschaften der Intershop Holding AG. Für die Umweltkennzahlen wurden die neuen Emissionsfaktoren nach KBOB (KBOB/ecobau/IPB 2009/1:2022, V2) in Übereinstimmung mit dem GHG-Protokoll (Ansatz «financial control») verwendet. Die Berechnungsgrundlage sowie die Neudarstellung der Nachhaltigkeitsindikatoren, insbesondere die Berechnung der CO₂-Emissionen und -Intensitäten auf der Basis der aktuellen Emissionsfaktoren, sowie die Anpassungen der Vorjahreszahlen werden auf S. 58-59 beschrieben. 2023 wurden erstmals ausgewählte Nachhaltigkeitsindikatoren, welche in der Tabelle Umweltkennzahlen mit *Symbol markiert sind, durch PricewaterhouseCoopers AG geprüft (siehe Bericht mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Nachhaltigkeitsindikatoren, Seiten 67-69). Der Inhalt dieses Nachhaltigkeitsberichtes fokussiert sich auf die Themen, die für Intershop oder ihre Stakeholder relevant sind oder wesentliche Auswirkungen auf eine nachhaltige Entwicklung haben. Weitere Informationen sind im Abschnitt «Nachhaltigkeit und wesentliche Themen» enthalten und können dem GRI-Index https://intershop.ch/fileadmin/Daten/PDF/GRI/2023_Index_4RtGh.pdf entnommen werden.

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Indikatoren 2023 im
Kapitel Nachhaltigkeitsbericht 2023 des Geschäftsberichts 2023 an den
Verwaltungsrat der Intershop Holding AG

Zürich

Wir wurden vom Verwaltungsrat beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit über die ausgewählten Indikatoren 2023 im Kapitel Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des Geschäftsberichts 2023 der Intershop Holding AG und deren konsolidierten Tochtergesellschaften ("Intershop") für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2023 durchzuführen.

Gegenstand und Umfang des Auftrags

Gegenstand unserer betriebswirtschaftlichen Prüfung sind ausgewählte Indikatoren 2023 in der Tabelle «Energieverbrauch, Energieproduktion, CO₂-Emissionen und Wasserverbrauch» auf der Seite 60 im Kapitel Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des Geschäftsberichts 2023 von Intershop, die Sie auf der Internetseite <https://intershop.ch/unternehmen/nachhaltigkeit> ⁽¹⁾ publiziert haben und mit «*» gekennzeichnet sind.

Wir kommentieren keine zukunftsorientierten Informationen, geben darüber keine Zusicherung ab. Ferner haben wir ausser zu den oben genannten Indikatoren für den Berichtszeitraum 2023 auch keine weitergehenden Prüfungshandlungen durchgeführt.

Geeignete Kriterien

Die ausgewählten Indikatoren 2023 im Kapitel Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des Geschäftsberichts 2023 wurden durch den Verwaltungsrat der Intershop auf Basis der Grundlagen im Abschnitt «Erhebung der Umweltkennzahlen» auf den Seiten von 58 bis 59 und «Über diesen Bericht» auf der Seite 66 (integrierte Bestandteile des veröffentlichten Nachhaltigkeitsberichtes von Intershop) erstellt, in welcher die Grundsätze, Prozesse, sowie die Datensammlung- und Reporting der Nachhaltigkeitsberichterstattung beschreibt und definiert («geeigneten Kriterien»). Diese Grundlagen wurden anhand der GRI Sustainability Reporting Standards (GRI Standards 2021) veröffentlicht von Global Reporting Initiative (GRI), Version 2021 und dem Greenhouse Gas (GHG) Protocol Corporate Standard (Revised edition) erarbeitet.

Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der ausgewählten Indikatoren 2023 im Kapitel Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des Geschäftsberichtes 2023 unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Darüber hinaus ist die Quantifizierung der Treibhausgas-Emissionen mit einer inhärenten Unsicherheit behaftet, da die wissenschaftlichen Kenntnisse zur Bestimmung der Treibhausgas-Emissionsfaktoren und der Werte, die zur Kombination, z.B. der Emissionen verschiedener Gase erforderlich sind, unvollständig sind. Unser Prüfbericht sollte deshalb im Zusammenhang mit den geeigneten Kriterien gelesen werden.

PricewaterhouseCoopers AG, St. Jakobs-Strasse 25, Postfach, 4002 Basel
Telefon: +41 58 792 51 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Vorbereitung und die Erstellung des Kapitels Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des Geschäftsberichts 2023 in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Vorbereitung und die Erstellung des Kapitels Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des Geschäftsberichts 2023 und deren Publikation, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung der Kriterien, der Berichterstattungsansatz und das Führen angemessener Aufzeichnungen verantwortlich.

Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement

Wir sind im Einklang mit dem International Code of Ethics for Professional Accountants (einschliesslich den International Independence Standards ausgegeben vom International Ethics Standards Board for Accountants von der Intershop Holding AG unabhängig. Diese Anforderungen legen fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

PricewaterhouseCoopers AG wendet den Internationalen Standard für Qualitätsmanagement 1 an, der von ihr verlangt, ein Qualitätsmanagementsystem zu entwerfen, zu implementieren und zu betreiben, einschliesslich Richtlinien oder Verfahren zur Einhaltung ethischer Ansprüche, beruflicher Standards und geltender gesetzlicher und behördlicher Anforderungen.

Verantwortung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über die ausgewählten Indikatoren 2023 in der Tabelle «Energieverbrauch, Energieproduktion, CO₂-Emissionen und Wasserverbrauch» auf der Seite 60 im Kapitel Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des Geschäftsberichts 2023, wie sie auf der Internetseite <https://intershop.ch/unternehmen/nachhaltigkeit> ⁽¹⁾ veröffentlicht sind, abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) "Betriebswirtschaftliche Prüfungen, die weder Prüfungen noch Reviews von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen darstellen" und dem International Standard on Assurance Engagements 3410, Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements ('ISAE 3410'), publiziert vom International Auditing and Assurance Standards Board vorgenommen. Nach diesem Standard haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob die ausgewählten Indikatoren 2023 in der Tabelle «Energieverbrauch, Energieproduktion, CO₂-Emissionen und Wasserverbrauch» auf der Seite 60 im Kapitel Nachhaltigkeitsbericht 2023 des Geschäftsberichts 2023, wie sie auf der Internetseite <https://intershop.ch/unternehmen/nachhaltigkeit> ⁽¹⁾ publiziert und mit «*» gekennzeichnet sind, in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des unabhängigen Prüfers. Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird.

Zusammenfassung der durchgeführten Arbeiten

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- Beurteilung der Abschnitte "Über diesen Bericht" sowie "Erhebung der Umweltkennzahlen" einschliesslich der Kriterien für deren Angemessenheit bei der Anwendung in Bezug auf die Angaben und Indikatoren;
- Befragungen und detaillierte Walkthroughs mit relevanten Stakeholdern für die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen);
- Einsicht in Prozess- und Kontrollbeschreibungen sowie andere interne Richtlinien und relevante Dokumente;
- Analytische Prüfungshandlungen;
- Wiederholung relevanter Berechnungen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen);



- Zusätzliche Einzelfallprüfungen, falls angemessen (stichprobenartige Prüfung der Quelldaten), als auch bezüglich der Publikation der ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) im Kapitel Nachhaltigkeitsbericht 2023 des Geschäftsberichts 2023; und
- Kritische Durchsicht des Kapitels Nachhaltigkeitsbericht 2023 des Geschäftsberichts 2023 um mögliche wesentliche Inkonsistenzen oder wesentliche falsche Darstellungen von Tatsachen im gesamten Nachhaltigkeitsbericht (sonstige Informationen) zu identifizieren.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Schlussfolgerung zu dienen.

Schlussfolgerung

Bei unserer Prüfung sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die ausgewählten Indikatoren 2023 in der Tabelle «Energieverbrauch, Energieproduktion, CO₂-Emissionen und Wasserverbrauch» auf der Seite 60 im Kapitel Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des Geschäftsberichts 2023 der Intershop Holding AG für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2023, welche auf der Internetseite <https://intershop.ch/unternehmen/nachhaltigkeit>⁽¹⁾ publiziert und mit «*» gekennzeichnet sind, nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts

Dieser Bericht ist nur für den Verwaltungsrat der Intershop Holding AG bestimmt und wurde ausschliesslich erstellt, um ihm über die ausgewählten Indikatoren 2023 im Kapitel Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des Geschäftsberichts 2023 Bericht zu erstatten, und für keinen anderen Zweck. Mit der Abgabe unserer Schlussfolgerung akzeptieren und übernehmen wir keine Verantwortung (rechtlich oder in anderer Weise) oder Haftung für die Verwendung unseres Berichts einschliesslich der Schlussfolgerung für andere Zwecke oder gegenüber anderen Personen, welchen unser Bericht vorgelegt wird oder in dessen Händen er gelangen mag, und andere Personen können sich auf unsere Schlussfolgerung nicht berufen.

Wir erlauben die Weitergabe unseres Berichts nur als Ganzes und zusammen mit den angemessenen Kriterien, damit der Verwaltungsrat darlegen kann, dass er seiner Governance Verantwortung mit der Beauftragung eines unabhängigen Berichts über die ausgewählten Indikatoren 2023 im Kapitel Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des Geschäftsberichts 2023 nachgekommen ist, ohne dass wir damit eine Verantwortung oder Haftung gegenüber irgendeiner anderen Partei übernehmen. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen oder akzeptieren wir keine Verantwortung gegenüber irgendjemand anderem als dem Verwaltungsrat der Intershop Holding AG für unsere Arbeiten oder diesen Bericht.

PricewaterhouseCoopers AG

Ralf Hofstetter

Remo Satta

Basel, 27. Februar 2024

⁽¹⁾ Die Pflege und Integrität der Internetseite <https://intershop.ch/unternehmen/nachhaltigkeit> der Intershop Holding AG liegt in der Verantwortung des Verwaltungsrats; Die von den unabhängigen Wirtschaftsprüfern durchgeführten Arbeiten beinhalten keine Berücksichtigung der Pflege und Integrität der Internetseite von Intershop Holding AG, und dementsprechend übernehmen die unabhängigen Wirtschaftsprüfer keine Verantwortung für Änderungen, die möglicherweise an den ausgewählten Indikatoren im Kapitel Nachhaltigkeitsbericht 2023 des Geschäftsberichts 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) oder geeigneten Kriterien aufgetreten sind, seit sie auf der Internetseite präsentiert wurden.



