

27. Februar 2025

## Ad hoc-Mitteilung gemäss Artikel 53 KR

---

### Intershop intensiviert Transaktionen und steigert Nettoliegenschaftsertrag und Reingewinn im Geschäftsjahr 2024

---

Das Geschäft der Intershop Gruppe hat sich 2024 wie folgt entwickelt (Vorjahreswerte in Klammern und angepasst um Aktiensplit):

- Reingewinn: CHF 117.5 Mio., CHF 12.74 pro Aktie (CHF 82.5 Mio., CHF 8.95 pro Aktie)
- Eigenkapital: CHF 935.0 Mio., CHF 101.43 pro Aktie (CHF 867.3 Mio., CHF 94.09 pro Aktie)
- Eigenkapitalrendite: 13.4 % (9.6 %)
- Dividendenantrag von CHF 5.50 pro Aktie
- Nettoliegenschaftsertrag: CHF 73.2 Mio. (CHF 71.8 Mio.)
- Nettorendite der Renditeliegenschaften: 4.7 % (4.9 %)
- Leerstandsquote Renditeliegenschaften: 8.1 % (7.4 %)
- Bewertungsveränderungen: CHF 59.7 Mio. (CHF 12.0 Mio.)
- Erwerb von sieben Liegenschaften im Gesamtvolumen von CHF 152.5 Mio. und Verkauf von sechs Liegenschaften im Gesamtvolumen von CHF 77.1 Mio.
- CO<sub>2</sub>-Emissionen Portfolio (Scope 1+2): 9.7 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (10.1 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)

Intershop blickt operativ auf ein erfreuliches Jahr zurück. Der Liegenschaftsertrag stieg trotz erfolgter Liegenschaftsverkäufe um 2.2 % auf CHF 82.2 Mio. an. Treiber waren Mietzinserhöhungen und erzielte Neu- und Wiedervermietungserfolge in der Berichtsperiode.

Aus der Veräusserung von sechs Liegenschaften nach Ausschöpfen des Entwicklungspotenzials ergab sich ein Vorsteuergewinn von CHF 23.2 Mio.

Das Immobilienportfolio ist zum Ende des Berichtsjahrs um 15.7 % auf CHF 1'591.7 Mio. angewachsen. Dazu beigetragen haben ein positiver Saldo aus Transaktionen von CHF 99.1 Mio., Investitionen von CHF 57.6 Mio. und eine Nettoaufwertung von CHF 59.7 Mio. respektive 3.9 % des Portfoliowerts. Die Wertsteigerung ist hauptsächlich auf die Aufwertung von zwei Liegenschaften zurückzuführen.

Die Zunahme der Leerstandsquote ist auf die Transaktionen sowie den Abschluss des Bauprojekts "Métiers Vernier" zurückzuführen. Würden die Leerstände auf vergleichbarer Basis mit dem Bestand des Portfolios per Ende 2023 verglichen, wäre die Leerstandsquote um 1.8 Prozentpunkte gesunken.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird auf vergleichbarer Basis mit einem weiteren Rückgang des Leerstands gerechnet.

Infolge der Transaktionen und der Investitionen sind die verzinslichen Finanzverbindlichkeiten im Vorjahresvergleich um 36.9 % auf CHF 522.0 Mio. angewachsen. Der durchschnittliche Zinssatz zum Jahresende beträgt 1.40 % (Vorjahr 1.67 %). Die durchschnittliche Zinsbindung beläuft sich auf 3.1 Jahre (Vorjahr 4.3 Jahre).

Das Eigenkapital am Bilanzstichtag beträgt CHF 935.0 Mio. und liegt dank thesaurierter Gewinne um 7.8 % über dem Vorjahreswert. Die Eigenkapitalquote beträgt 57.5 %.

### **Immobilienportfolio**

Die Berichtsperiode war durch eine hohe Transaktionsaktivität und den Fokus auf das aktive Asset Management geprägt. Die sieben akquirierten Liegenschaften tragen mit einer Sollmiete zum Kaufzeitpunkt von total CHF 9.3 Mio. zu einem stabilen Gesamtmietertrag bei. Darüber hinaus konnte die Entwicklungspipeline erweitert werden.

### **Fortschritte bei Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften**

Die Fertigstellung des Grundausbau der Gewerbeliegenschaft «Metiers Vernier» erfolgte plangemäss im März 2024. Per Ende Januar 2025 betrug die Vermietungsquote 54.1 %. Die umfassenden Renovierungsarbeiten im «Bloom», Lausanne, schreiten planmässig voran. Die Beendigung des Sanierungsprojekts wird für Herbst 2025 erwartet. Im Berichtsjahr wurde eine Testplanung für den «Mediacampus», Zürich, zur Ermittlung des Verdichtungspotenzials des Areals abgeschlossen. Derzeit werden die nächstmöglichen Schritte zur weiteren Arealentwicklung evaluiert. Für das Areal an der Oststrasse in St. Gallen wird die Inkraftsetzung des Sondernutzungsplans frühestens Ende 2025 erwartet. Für die im Berichtsjahr erworbenen Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften haben die Planungsarbeiten begonnen.

### **ESG-Fortschritte im Berichtsjahr**

Die Emissionsintensität des Portfolios konnte um 4.5 % auf ein Niveau von 9.7 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (Scope 1+2) gesenkt werden. Durch die Inbetriebnahme weiterer Photovoltaikanlagen im Berichtsjahr stieg die Gesamtleistung aller Anlagen im Vorjahresvergleich um 26 % auf 3'561 kWp an. Die zertifizierten Bestandsflächen belaufen sich auf insgesamt 110'300 m<sup>2</sup> (Vorjahr 41'800 m<sup>2</sup>).

### **Organisation/Personelles**

Der Verwaltungsrat hat die Strategie und Anlagepolitik der Intershop Gruppe am 26. Februar 2025 graduell überarbeitet und geschärft. Die gültige Version ist dem Geschäftsbericht 2024 zu entnehmen und auf der Website einzusehen.

Gregor Bucher tritt an der 62. ordentlichen Generalversammlung nicht zur Wiederwahl an. Der Verwaltungsrat dankt ihm für sein Engagement. Als Nachfolgerin wird der Verwaltungsrat Gabriela Theus zur Wahl vorschlagen. Gabriela Theus schloss ihr Studium in Betriebswirtschaftslehre an der Universität St. Gallen im Jahr 1999 ab. Seitdem hat sie sich weitergebildet, durchlief leitende Positionen im Immobilienbereich unterschiedlicher Unternehmen und fungiert seit 2017 als Geschäftsführerin der Immofonds Asset Management AG, Zürich. Aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeiten verfügt Gabriela Theus über profunde Kenntnisse des schweizerischen Immobilienmarktes und zeichnet sich durch eine umfassende Expertise aus.

Ab Mai 2025 wird Khoa Trinh das Management als Geschäftsleitungsmitglied ergänzen und den Bereich Transaktionen verantworten. Khoa Trinh verfügt über langjährige Erfahrung und weitreichende Kenntnisse der gesamten Bandbreite des Immobiliengeschäfts.

## **Ausblick**

Intershop rechnet mit einer spürbaren Belebung des Transaktionsmarkts. Opportunitäten sowohl für Zukäufe von Immobilien mit Entwicklungspotenzial als auch Verkäufe vollständig entwickelter Liegenschaften werden konsequent genutzt.

Aufgrund der im Geschäftsjahr 2024 getätigten Zukäufe, den Erstvermietungen der beiden abgeschlossenen Projekte in Vernier und Basel sowie eines auf vergleichbarer Basis erwarteten Leerstandabbaus erwartet Intershop unter Ausklammerung von neuen Transaktionen im Geschäftsjahr 2025 einen Anstieg des Nettoliegenschaftsertrags von mindestens 8 Prozent.

Insgesamt blickt die Intershop Gruppe zuversichtlich auf das Geschäftsjahr 2025 und erwartet ein Jahresergebnis, das die Aufrechterhaltung der attraktiven Dividendenpolitik ermöglichen wird.

## Anhang

Kennzahlen Intershop Gruppe

---

## **Kontakt**

Simon Haus, CEO

Florian Balschun, CFO

## **Unternehmensporträt**

Intershop ist das älteste an der SIX Swiss Exchange kotierte Immobilienunternehmen und investiert in der Schweiz vorwiegend in kommerzielle Liegenschaften. Das Portfolio am 31.12.2024 umfasste 45 Liegenschaften mit einer vermietbaren Fläche von rund 561'000 m<sup>2</sup> und einem Marktwert von rund 1.6 Milliarden Schweizerfranken. Intershop investiert vornehmlich im Wirtschaftsraum Zürich, im Genferseegebiet und entlang der Hauptverkehrsachsen. Das Portfolio kombiniert hohe Ertragskraft und Sicherheit dank nutzungsgemässer und geografischer Diversifikation mit einem beachtlichen Mehrwertpotenzial in den entwicklungsfähigen Liegenschaften.

## **Agenda**

01.04.2025      62. ordentliche Generalversammlung  
26.08.2025      Publikation Halbjahresbericht 2025 mit Online-Präsentation für Medienvertreter und Finanzanalysten

## **Download/Links**

[Geschäftsbericht 2024 \(Download, PDF\)](#)

[Nachhaltigkeitsbericht 2024 \(Download, PDF\)](#)

[Zusätzliche Angaben nach GRI 2024 \(Download, PDF\)](#)

[Green Bond Bericht 2024 \(Download, PDF\)](#)

[Link zur Website Investoren/Geschäftsbericht 2024](#)

**Weitere Informationen zu Intershop finden Sie auf der [Website](#).**

---

## Kennzahlen Intershop-Gruppe

		2024	2023
<b>FINANZEN</b>			
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	73.2	71.8
Erfolg aus Verkauf <sup>3)</sup>	Mio. CHF	23.5	31.6
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	59.7	12.0
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	146.2	105.2
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	136.4	99.2
Reingewinn	Mio. CHF	117.5	82.5
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	30.7	81.2
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	208.9	77.1
Bilanzsumme	Mio. CHF	1'627.1	1'400.0
Immobilien	Mio. CHF	1'591.7	1'375.3
Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	522.0	381.3
Eigenkapital	Mio. CHF	935.0	867.3
Eigenkapitalrendite <sup>1)</sup>		13.4 %	9.6 %
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup>		8.4 %	8.6 %
<b>PORTFOLIO</b>			
Anzahl Renditeliegenschaften		28	27
Anzahl Entwicklungsliegenschaften <sup>3)</sup>		17	16
Vermietbare Fläche	in m <sup>2</sup>	561'468	502'181
Bruttorendite <sup>2 4)</sup>		5.5 %	5.6 %
Nettorendite <sup>2) 5)</sup>		4.7 %	4.9 %
Leerstandsquote Renditeliegenschaften		8.1 %	7.4 %
Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften		20.3 %	18.4 %
Leerstandsquote Gesamtportfolio		11.9 %	10.7 %
<b>PERSONAL</b>			
Anzahl Mitarbeitende		67	70
<b>AKTIE</b>			
Reingewinn pro Aktie <sup>6) 10)</sup>	CHF	12.74	8.95
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen <sup>7) 10)</sup>	CHF	7.99	8.00
Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value, NAV) <sup>8) 10)</sup>	CHF	101.43	94.09
Börsenkurs am Bilanzstichtag <sup>10)</sup>	CHF	127.00	123.00
Dividende pro Aktie <sup>9) 10)</sup>	CHF	5.50	5.50

- 1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2024, Seite 122
- 2) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag
- 3) Inklusive Promotionsliegenschaften
- 4) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2024, Seite 122
- 5) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exklusive Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2024, Seite 122
- 6) Siehe «Reingewinn pro Aktie», Geschäftsbericht 2024, Seite 86
- 7) Ohne Berücksichtigung von Bewertungsveränderungen und der sich daraus ergebenden latenten Steuern, siehe «Reingewinn pro Aktie», Geschäftsbericht 2024, Seite 86
- 8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», Geschäftsbericht 2024, Seite 80
- 9) 2024: Antrag des Verwaltungsrats; 2023: Auszahlung einer ordentlichen Dividende von CHF 5.50 pro Aktie
- 10) Angepasst um Aktiensplit