Jahresbericht 2025 in Kurzform

Steigerung von Ertragskraft und Dividende

Im Geschäftsjahr 2025 erzielte Intershop einen Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen von CHF 73.5 Mio. Bereinigt um die im Vorjahr einmalig angefallenen positiven Steuereffekte stieg das operative Ergebnis um 21.7%. Der Gewinn exkl. Bewertungsveränderungen lag bei CHF 7.97 pro Aktie.

Das gute Ergebnis resultierte massgeblich aus der Steigerung der operativen Ertragskraft: Der operative Erfolg (EBIT vor Bewertungsveränderungen) stieg um 9.7% auf CHF 94.8 Mio. und die betriebliche Effizienz (EBIT-Marge vor Bewertungsveränderungen) verbesserte sich auf 79.6%.

Der Reingewinn inkl. Bewertungsveränderungen belief sich auf CHF 212.8 Mio. und lag damit um 81.2% über dem Vorjahreswert. Die Zunahme resultierte in erster Linie aus der Aufwertung des Portfolios um CHF 188.5 Mio.

Der Verwaltungsrat wird der am 31. März 2026 stattfindenden Generalversammlung eine Erhöhung der Dividende um CHF 0.50 auf CHF 6.00 pro Aktie beantragen.

Mit einer auf 60.7% gestiegenen Eigenkapitalquote und einer auf 28.0% gesenkten Finanzverschuldung (LTV) blieb die Gruppe solide finanziert.

In der Berichtsperiode realisierte das Unternehmen zahlreiche Massnahmen zur weiteren Steigerung von Ertragskraft und Effizienz. Damit ist das Unternehmen bereit für den Ausbau der Entwicklungspipeline und die Erhöhung des Nettoliegenschaftsertrags in einem anspruchsvollen Markt.

Für das Geschäftsjahr 2026 rechnet Intershop mit einem Jahresergebnis, das die Fortführung der attraktiven Dividendenpolitik ermöglichen wird.

Eigenkapitalrendite 7.3% exkl. Bewertungsveränderungen

21.1%

Nettoliegenschaftsertrag CHF 77.2 Mio.

+5.4%

Erfolg aus Verkauf +25.8%

CHF 29.6 Mio.

Gesamtwert Portfolio +10.0%

CHF 1.75 Mia.

Nettorendite Anlageimmobilien –72 Basispunkte

4.3%

Leerstandsquote Anlageimmobilien –22 Basispunkte

6.9%

Finanzverschuldung (loan-to-value, LTV) –480 Basispunkte

28.0%

Kennzahlen Intershop Gruppe

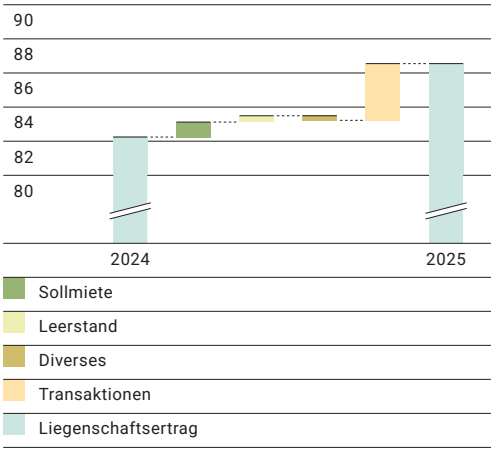
			2025	2024	+/-[1]
Finanzen	Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	**77.2**	73.2	5.4%
	Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	**29.6**	23.5	25.8%
	Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	**188.5**	59.7	215.5%
	Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	**283.3**	146.2	93.8%
	Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	**276.1**	136.4	102.4%
	Reingewinn	Mio. CHF	**212.8**	117.5	81.2%
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	**47.7**	30.7	55.4%
	Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	**97.8**	208.9	–53.2%
	Bilanzsumme	Mio. CHF	**1'807.7**	1'627.1	11.1%
	Immobilien	Mio. CHF	**1'750.1**	1'591.7	10.0%
	Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	**490.0**	522.0	–6.1%
	Eigenkapital	Mio. CHF	**1'097.1**	935.0	17.3%
	Eigenkapitalrendite[2]		**21.1%**	13.4%	7.7%
	EK-Rendite exkl. Bewertungsveränderungen[2, 8]		**7.3%**	8.4%	–1.1%
Portfolio	Anzahl Immobilien		**43**	45	–4.4%
	Vermietbare Fläche	m^2	**549'040**	561'468	–2.2%
	Bruttorendite[3, 4]		**4.9%**	5.7%	–0.8%
	Nettorendite[3, 5]		**4.3%**	5.0%	–0.7%
	Leerstandsquote[6]		**6.9%**	7.1%	–0.2%
Personal	Anzahl Mitarbeitende		**63**	67	–6.0%
Aktie	Reingewinn[7]	CHF	**23.09**	12.74	81.2%
	Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen[7, 8]	CHF	**7.97**	7.99	–0.3%
	Eigenkapital (NAV)[9]	CHF	**119.02**	101.43	17.3%
	Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	**164.40**	127.00	29.4%
	Dividende[10]	CHF	**6.00**	5.50	9.1%

[1] Differenz zu Vorjahresperiode 2024 bzw. zu Bilanzwert per 31. Dezember 2024; bei Prozentzahlen Veränderung in Prozentpunkten
[2] Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode, siehe «Alternative Performancekennzahlen», S. 117
[3] Angaben beziehen sich auf Anlageimmobilien am Bilanzstichtag (ohne Immobilien im Bau)
[4] Effektiver Jahres-Bruttomietertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», S. 116
[5] Effektiver Jahres-Bruttomietertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exkl. Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», S. 116
[6] Marktbedingter Leerstand gemäss neuer Definition, S. 118
[7] Siehe «Reingewinn pro Aktie», S. 80
[8] Ohne Berücksichtigung von Bewertungsveränderungen und der sich daraus ergebenden latenten Steuern, siehe «Reingewinn pro Aktie», S. 80
[9] Siehe «Eigenkapital (NAV) pro Aktie», S. 74

Das Geschäftsjahr 2025 im Überblick

Geschäftsverlauf

Anstieg des Liegenschaftsertrags



Ertrag

Der Liegenschaftsertrag stieg im Geschäftsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um 5.2% auf CHF 86.5 Mio. (2024: CHF 82.2 Mio.). Treiber des Wachstums waren insbesondere die in den Jahren 2024 und 2025 getätigten Akquisitionen. Bereinigt um Transaktionen und abgeschlossene Neubauprojekte (like-for-like) wuchs der Liegenschaftsertrag um 1.4%. Das Wachstum resultierte aus der Steigerung der Sollmiete, einerseits durch Anpassung der Mietzinse an den Landesindex für Konsumentenpreise und andererseits durch bessere Vertragsabschlüsse. Einen zusätzlichen Beitrag zur Steigerung leisteten die im Vorjahresvergleich tieferen Leerstände.

Im Geschäftsjahr 2025 veräusserte Intershop vier Anlageimmobilien. Der Erfolg aus Verkauf von Anlageimmobilien stieg um 26.8% auf CHF 29.4 Mio. (2024: CHF 23.2 Mio.).

Zusammen mit dem übrigen Erfolg nahm der Betriebsertrag im Vergleich zum Vorjahr um 9.2% auf CHF 119.1 Mio. zu (2024: CHF 109.1 Mio.).

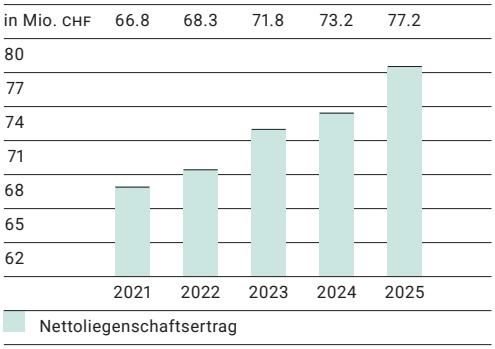
Aufwand

Aufgrund der in den Geschäftsjahren 2024 und 2025 getätigten Transaktionen stieg der Liegenschaftsaufwand um 3.5% auf CHF 9.4 Mio. (2024: CHF 9.0 Mio.). Damit blieb er weiterhin im angestrebten Korridor von 10 bis 12% des Liegenschaftsertrags. Auf vergleichbarer Basis (like-for-like exkl. Transaktionen und abgeschlossene Neubauprojekte) ergab sich ein Rückgang um 1.4%.

Aufgrund betrieblicher Umstrukturierungen zur Effizienzverbesserung und einmaliger Projekte wuchsen die Betriebskosten in der Berichtsperiode erwartungsgemäss um 8.9% auf CHF 15.2 Mio. (2024: CHF 13.9 Mio.). Der Personalaufwand erhöhte sich auf CHF 11.2 Mio. (2024: CHF 10.4 Mio.). Dies insbesondere aufgrund personeller und fachlicher Verstärkung der Organisation sowie der Erhöhung der erfolgsabhängigen Vergütung. Der administrative Aufwand stieg wegen einmalig angefallener Projektkosten auf CHF 4.0 Mio. (2024: CHF 3.5 Mio.).

In der Summe erhöhte sich der Betriebsaufwand um 7.5% auf CHF 24.3 Mio. (2024: CHF 22.6 Mio.).

Nettoliegenschaftsertrag



Operativer Erfolg

Der Nettoliegenschaftsertrag erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 5.4% auf CHF 77.2 Mio. (2024: CHF 73.2 Mio.).

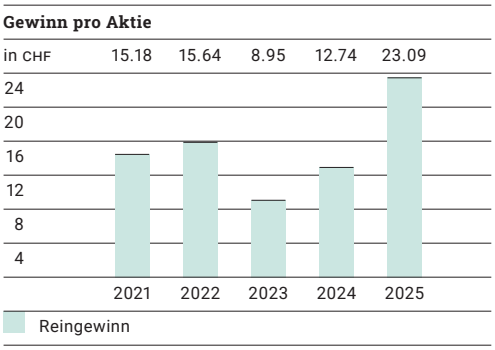
Die operative Effizienz (EBIT-Marge vor Bewertungsveränderungen) steigerte Intershop im Berichtsjahr um 32 Basispunkte von 79.3% auf 79.6%. Der operative Erfolg (EBIT vor Bewertungsveränderungen) erhöhte sich um 9.7% auf CHF 94.8 Mio. (2024: CHF 86.5 Mio.).

Ergebnis

2025 verzeichnete Intershop einen Reingewinn von CHF 212.8 Mio. Dieser lag damit deutlich über dem Wert des Vorjahres von CHF 117.5 Mio. Zum Gewinnanstieg um 81.2% trug wesentlich die Aufwertung des Portfolios um netto CHF 188.5 Mio. bei. Der Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen betrug CHF 73.5 Mio. (2024: CHF 73.7 Mio.). Der Wegfall von einmaligen Steuereffekten in Höhe von rund CHF 13.3 Mio. im Geschäftsjahr 2024 wurde damit fast vollständig kompensiert.

In der Berichtsperiode belief sich die Eigenkapitalrendite auf 21.1% (2024: 13.4%). Ohne Bewertungsveränderungen lag sie bei 7.3% und damit tiefer als im Vorjahr – dies aufgrund des tieferen Reingewinns exkl. Bewertungsveränderungen und des im Jahresvergleich um rund CHF 130 Mio. höheren durchschnittlichen Eigenkapitals.

Der Gewinn pro Aktie stieg auf CHF 23.09:



Transaktionen

Intershop erwarb im Geschäftsjahr 2025 für CHF 48.1 Mio. zwei Anlageimmobilien – eine vollvermietete Gewerbeimmobilie in Kemptthal (ZH) und eine zu rund 90% vermietete Büroimmobilie in Glattbrugg (ZH) mit einer Sollmiete per Ende 2025 von insgesamt CHF 2.7 Mio. – sowie ein Promotionsprojekt in Uetikon am See (ZH). Die Bruttoanfangsrendite der erworbenen Anlageimmobilien lag bei 5.6%, die erwartete Bruttogewinnmarge auf dem Promotionsprojekt bei etwa 20%.

In der Berichtsperiode erfolgte der Verkauf von je einer Immobilie in Pfäffikon (SZ), Pully (VD), Reinach (BL) und Genf (GE). In der Summe betrug der Verkaufspreis CHF 156.5 Mio. Die Sollmiete der veräusserten Objekte lag bei CHF 6.5 Mio. entsprechend einer Bruttorendite von 4.2%.

Finanzierung

Per Ende 2025 war Intershop unverändert solide finanziert. Aufwertungen und Transaktionen führten im Berichtsjahr zu einer weiteren Verbesserung der wichtigsten Bonitätskennzahlen: Die Eigenkapitalquote verzeichnete einen Anstieg auf 60.7% (31.12.2024: 57.5%) und die Finanzverschuldung (loan-to-value; LTV) sank auf 28.0% (31.12.2024: 32.8%). Die durchschnittlichen Zinskosten der Finanzverbindlichkeiten per Bilanzstichtag reduzierten sich in der Berichtsperiode um 6 Basispunkte auf 1.34% (31.12.2024: 1.40%). Die kapitalgewichtete Zinsbindung per 31. Dezember 2025 belief sich auf 3.0 Jahre. Sie lag damit

unverändert am unteren Ende der in der Finanzierungsstrategie festgelegten Bandbreite von drei bis fünf Jahren. Der Anteil der grundpfandgedeckten Finanzverbindlichkeiten fiel per Ende 2025 von 57.0% auf 34.5%.

Im Berichtsjahr emittierte Intershop eine Anleihe über CHF 100 Mio. mit einem Coupon von 1.21% und einer Laufzeit von drei Jahren. Im Juni 2026 steht die Rückzahlung der im Jahr 2021 emittierten Anleihe über CHF 100 Mio. mit einem Coupon von 0.3% an.

Organisation

Intershop vereinfachte im Berichtsjahr die Gruppenstruktur und fasste im Rahmen zweier Fusionen die bisherigen fünf Immobiliengesellschaften sowie vier Managementgesellschaften zusammen. Dadurch sank die Zahl der Gruppengesellschaften von elf auf vier.

Zusätzlich realisierte das Unternehmen zahlreiche Massnahmen zur Steigerung der operativen Effizienz, der stärkeren Positionierung als innovative und lösungsorientierte Immobilienentwicklerin mit Fokus auf komplexe Projekte und für einen erleichterten Zugang zu Transaktionen. Dazu gehörte nebst der vorerwähnten Vereinfachung der Gruppenstruktur unter anderem die Überarbeitung des Aussenauftritts.

Entwicklung Aktienkurs und Antrag auf erhöhte Ausschüttung

Bezogen auf den Börsenkurs per 31. Dezember 2025 verzeichnete die Intershop-Aktie eine Gesamtperformance (Kursgewinn plus Ausschüttung) von 34.9%.

Ausgehend vom guten Jahresergebnis und der starken Bilanz beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung die Erhöhung der Dividende um CHF 0.50 auf CHF 6.00 je Aktie (für das Geschäftsjahr 2024: CHF 5.50).

Ausblick

Der Schweizer Immobilienmarkt als attraktive Anlageklasse für Pensionskassen und andere institutionelle Investoren im Niedrigzinsumfeld gewann 2025 deutlich an Dynamik. Hohe Kapitalzuflüsse bei Anlagegefässen mit Fokus auf Immobilien, tiefe Zinsen und ein knappes Angebot führten mehrheitlich zu steigenden Bewertungen und sinkenden Renditen. Diese Entwicklung dürfte sich im Jahr 2026 fortsetzen. Regulatorische Risiken bleiben jedoch weiterhin bestehen. Investorinnen und Investoren bleiben selektiv und fokussieren auf qualitativ hochwertige, ESG-konforme Objekte an guten Lagen. Aufgrund des knappen Angebots dürfte auch das Segment der Büro- und Gewerbeimmobilien verstärkt in den Fokus von Investorinnen und Investoren rücken, wodurch sich der Wettbewerb im Markt weiter intensiviert. Intershop ist gut positioniert, um sich in diesem anspruchsvollen Marktumfeld durchsetzen zu können.

Am bewährten Geschäftsmodell wird Intershop festhalten. Das Unternehmen beabsichtigt, im Geschäftsjahr 2026 sich bietende Opportunitäten am Transaktionsmarkt selektiv für den Erwerb von Entwicklungsprojekten und die Steigerung des Netto-

liegenschaftsertrags zu nutzen. Gleichzeitig sind – abhängig von den Marktbedingungen – auch Verkäufe von Immobilien vorgesehen.

Vor dem Hintergrund des am 25. Februar 2026 erfolgten Erwerbs des Gewerbe- und Industrieareals «The Valley und MOTORWORLD Manufaktur Region Zürich» in Kemptthal (ZH) erwartet das Unternehmen trotz geplanter sowie bereits im Geschäftsjahr 2025 getätigter Verkäufe insgesamt einen stabilen bis leicht höheren Nettoliegenschaftsertrag.

Für das Geschäftsjahr 2026 rechnet Intershop mit einem Jahresergebnis, das die Fortführung der attraktiven Dividendenpolitik ermöglichen wird.

Dank

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung danken den Aktionärinnen und Aktionären für ihr anhaltendes Vertrauen und ihre Unterstützung. Besonderer Dank gilt den engagierten Mitarbeitenden, deren täglicher Einsatz und hohe Professionalität wesentlich zum erfolgreichen Geschäftsjahr beigetragen haben. Der Dank gilt auch den Geschäftspartnerinnen und -partnern für die stets konstruktive Zusammenarbeit.

Ernst Schaufelberger
Präsident des Verwaltungsrats

Simon Haus
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Konsolidierte Bilanz per 31. Dezember

in CHF 1'000		Anmerkungen	**31.12.2025**	31.12.2024[1]
Aktiven	**Umlaufvermögen**			
	Flüssige Mittel	4	46'485	20'476
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5	1'006	826
	Sonstige kurzfristige Forderungen	5	7'250	11'872
	Promotionsprojekte	6	20'844	17'401
	Aktive Rechnungsabgrenzungen	5	2'088	1'386
	Total Umlaufvermögen		**77'673**	51'961
	Anlagevermögen			
	Anlageimmobilien	6	1'729'272	1'574'306
	Übrige Sachanlagen		268	264
	Immaterielle Anlagen		349	257
	Latente Steuerguthaben	10	147	272
	Total Anlagevermögen		**1'730'036**	1'575'099
	Total Aktiven		**1'807'709**	1'627'060
Passiven	**Kurzfristiges Fremdkapital**			
	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9	121'423	115'320
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7	3'193	5'836
	Steuerverbindlichkeiten		23'931	20'815
	Kurzfristige Rückstellungen	8	685	469
	Passive Rechnungsabgrenzungen	7	15'326	11'884
	Total kurzfristiges Fremdkapital		**164'558**	154'324
	Langfristiges Fremdkapital			
	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9	368'605	406'692
	Latente Steuerverbindlichkeiten	10	176'395	129'700
	Langfristige Rückstellungen	8	1'100	1'390
	Total langfristiges Fremdkapital		**546'100**	537'782
	Total Fremdkapital		**710'658**	692'106
	Eigenkapital			
	Aktienkapital	11	19'000	19'000
	Kapitalreserven		7'758	7'759
	Eigene Aktien	11	–35'767	–35'767
	Gewinnreserven		1'106'060	943'962
	Total Eigenkapital		**1'097'051**	934'954
	Total Passiven		**1'807'709**	1'627'060

[1] Siehe Anhang zur Konzernrechnung: Konsolidierungsgrundsätze – Änderung Rechnungslegungsgrundsatz: Neue Darstellung des Immobilienportfolios

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in CHF 1'000	Anmerkungen	**2025**	2024
Liegenschaftsertrag	15	86'536	82'248
Ertrag aus Verkauf Promotionsprojekte	16	7	–
Erfolg aus Verkauf Anlageimmobilien	17	29'386	23'168
Übriger Erfolg	18	3'185	3'657
Total betrieblicher Ertrag		**119'114**	109'073
Liegenschaftsaufwand	19	9'360	9'047
Aufwand aus Verkauf Promotionsprojekte	16	–212	–360
Personalaufwand	20	11'206	10'436
Administrativer Aufwand	21	3'956	3'490
Total betrieblicher Aufwand		**24'310**	22'613
Bewertungsveränderungen	23	188'486	59'735
Betriebsergebnis (EBIT)		**283'290**	146'195
Finanzertrag		2	200
Finanzaufwand	24	–7'199	–10'019
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern		**276'093**	136'376
Ertragssteuern	25	–63'299	–18'909
Reingewinn		**212'794**	117'467
Reingewinn pro Aktie (CHF)	26	23.09	12.74
Reingewinn pro Aktie (verwässert) (CHF)	26	23.09	12.74

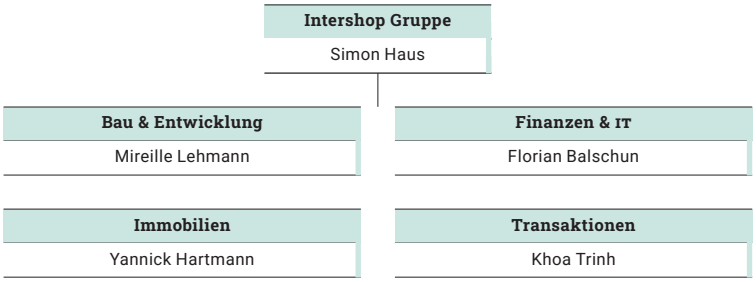
Es bestehen keine Minderheitsanteile.

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Adresse

Intershop Holding AG
Puls 5
Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich

Organigramm



Kontakte

Simon Haus
CEO
T +41 44 544 10 31
simon.haus@intershop.ch

Florian Balschun
CFO / Investor Relations
T +41 44 544 10 30
florian.balschun@intershop.ch

Termine

Generalversammlung 2026
Dienstag, 31. März 2026
Cigarettenfabrik Eventhalle 268
Sihlquai 268, CH-8005 Zürich

Berichterstattung

Halbjahresabschluss 2026	26. August 2026
Jahresabschluss 2026	25. Februar 2027
Generalversammlung 2027	31. März 2027
Halbjahresabschluss 2027	26. August 2027

Aktienregister

Für Adress- und sonstige Änderungen im Aktienregister ist zuständig:

areg.ch
Fabrikstrasse 10
CH-4614 Hägendorf
T +41 62 209 16 60
info@areg.ch
www.areg.ch

Berichterstattung durch Aktienanalysten

UBS
Tommaso Operto
Research Analyst
tommaso.operto@ubs.com

Zürcher Kantonalbank
Ken Kagerer
Leiter Research
Indirekte Immobilienanlagen
ken.kagerer@zkb.ch

Investor Relations und weitere Auskünfte zu Intershop

Florian Balschun
T +41 544 10 30
florian.balschun@intershop.ch

Herausgeberin

Intershop Holding AG
Puls 5
Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich
www.intershop.ch

Gestaltung:
Gottschalk+Ash Int'l
www.ga-z.com

Text:
Bühler & Bühler AG
www.buehler-buehler.ch

Produktion:
MDD Management Digital Data AG
www.mdd.ch

Intershop erkennt, entwickelt und realisiert Immobilien mit Potenzial.