Intershop Gruppe

Bilanz- und Medienkonferenz

Mittwoch, 26. August 2026

Halbjahresergebnis 2026

Simon Haus, CEO
Florian Balschun, CFO

- Überblick
- Halbjahresergebnis 2026
- Portfolio
- Immobilienentwicklung
- Ausblick
- Q&A

Highlights H1 2026: Rentabilität

Reingewinn

CHF 67.5 Mio.

CHF 33.8 Mio. exkl. Bewertungsveränderungen

Eigenkapitalrendite

12.3%

6.2% exkl. Bewertungsveränderungen

Erfolg aus Verkauf Immobilien

CHF 5.1 Mio.

H1 2025: CHF 2.6 Mio.

Highlights H1 2026: Portfolio

Gesamtwert

CHF 1.92 Mia.

31.12.2025: CHF 1.75 Mia.

Nettorendite

4.0%

31.12.2025: 4.3%

Leerstandsquote

6.5%

31.12.2025: 6.9%

Highlights H1 2026: Finanzierung

Eigenkapitalquote

56.5%

31.12.2025: 60.7%

Finanzverschuldung (LTV)

33.3%

31.12.2025: 28.0%

Ø Zinskosten

1.35%

31.12.2025: 1.34%

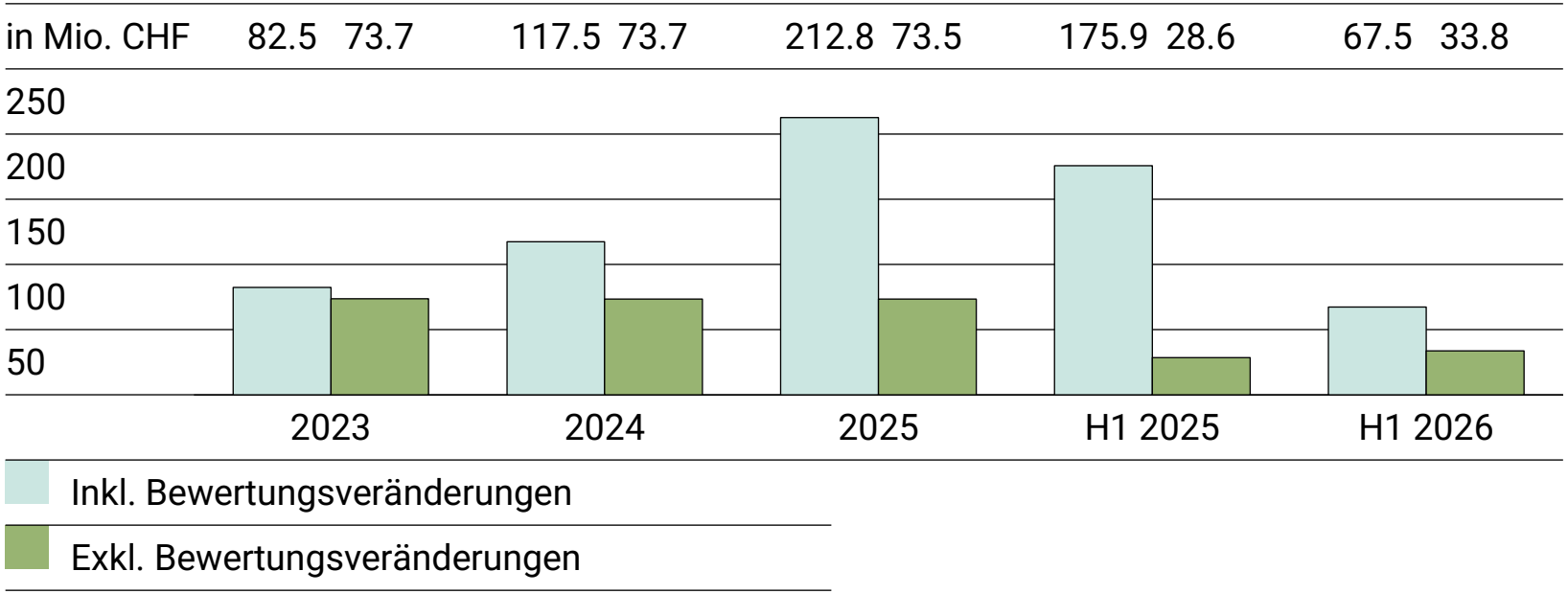
– Überblick

Halbjahresergebnis 2026

– Portfolio
– Immobilienentwicklung
– Ausblick
– Q&A

Reingewinn niedriger als in der von Aufwertungen geprägten Vorjahresperiode

Entwicklung Reingewinn



Steigerung des Reingewinns exkl. Bewertungsveränderungen

in Mio. CHF	H1 2026	H1 2025	Veränderung
Nettoliegenschaftsertrag	37.7	39.5	-4.6%
Erfolg aus Verkauf	5.1	2.6	+95.1%
Übriger Erfolg	1.4	1.7	-18.2%
Personal- und Administrationsaufwand	-7.2	-7.8	-7.6%
Bewertungsveränderungen	47.7	200.2	-76.2%
Betriebsergebnis (EBIT)	**84.7**	**236.2**	-64.1%
Finanzerfolg	-3.6	-3.6	-0.4%
Steuern	-13.6	-56.7	-75.9%
Reingewinn	**67.5**	**175.9**	-61.6%
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen	**33.8**	**28.6**	**+18.0%**

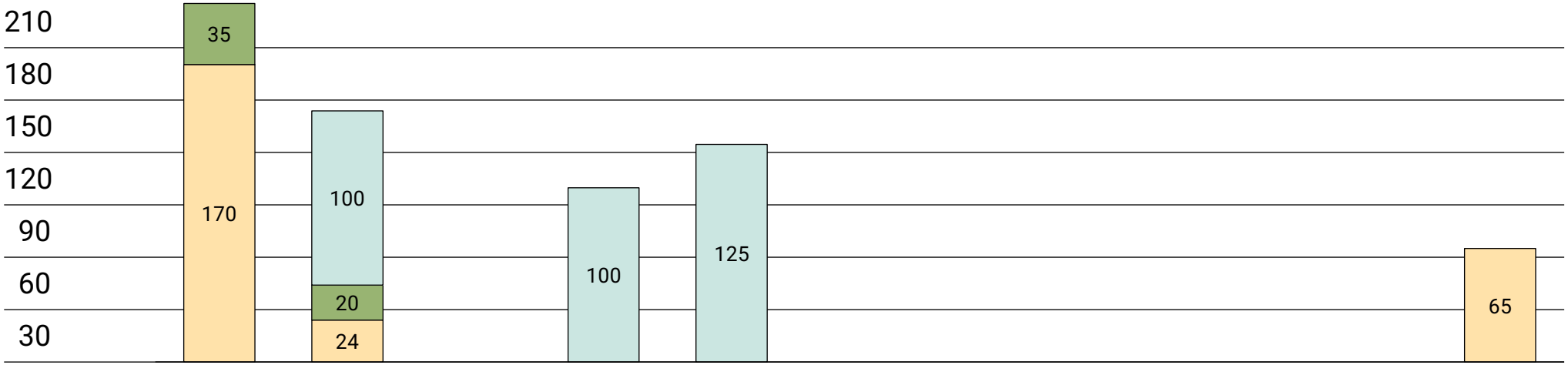
Intershop ist solide finanziert

		30.06.2026	31.12.2025
Eigenkapitalquote	%	56.5	60.7
Loan-to-value (LTV)	%	33.3	28.0
Verzinsliches Fremdkapital	Mio. CHF	638.7	490.0
Ø Zinssatz verzinsliches Fremdkapital	%	1.35	1.34
Ø Zinsbindung	Jahre	3.0	3.0
Anteil unbesicherte Finanzierungen	%	59.4	65.5
Anteil Fälligkeiten < 1 Jahr	%	32.2	24.8
Freie Kreditlimiten	Mio. CHF	164.4	228.6
Unbelehnte Immobilien	Mio. CHF	1’289.9	1’381.9

Fällige Anleihe im H1 2026 über Kapitalmarkt refinanziert

Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten

in Mio. CHF	205	144	0	100	125	0	0	0	0	0	65
Ø Kosten	1.36%	1.13%	n.v.	1.57%	1.29%	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	1.60%



Anleihen (unbesichert)

Privatplatzierungen (unbesichert)

Hypotheken (besichert)

Kennzahlen je Aktie

in CHF	H1 2026	H1 2025	Veränderung
Reingewinn / Aktie	7.32	19.08	-61.6%
Reingewinn / Aktie exkl. Bewertungsveränderungen	3.67	3.11	+18.0%
Ø Handelsumsatz pro Tag in TCHF	1’023.0	710.2	+44.0%

in Prozent	H1 2026		
Performance der Aktie inkl. Dividende für GJ 2025	+8.8%		

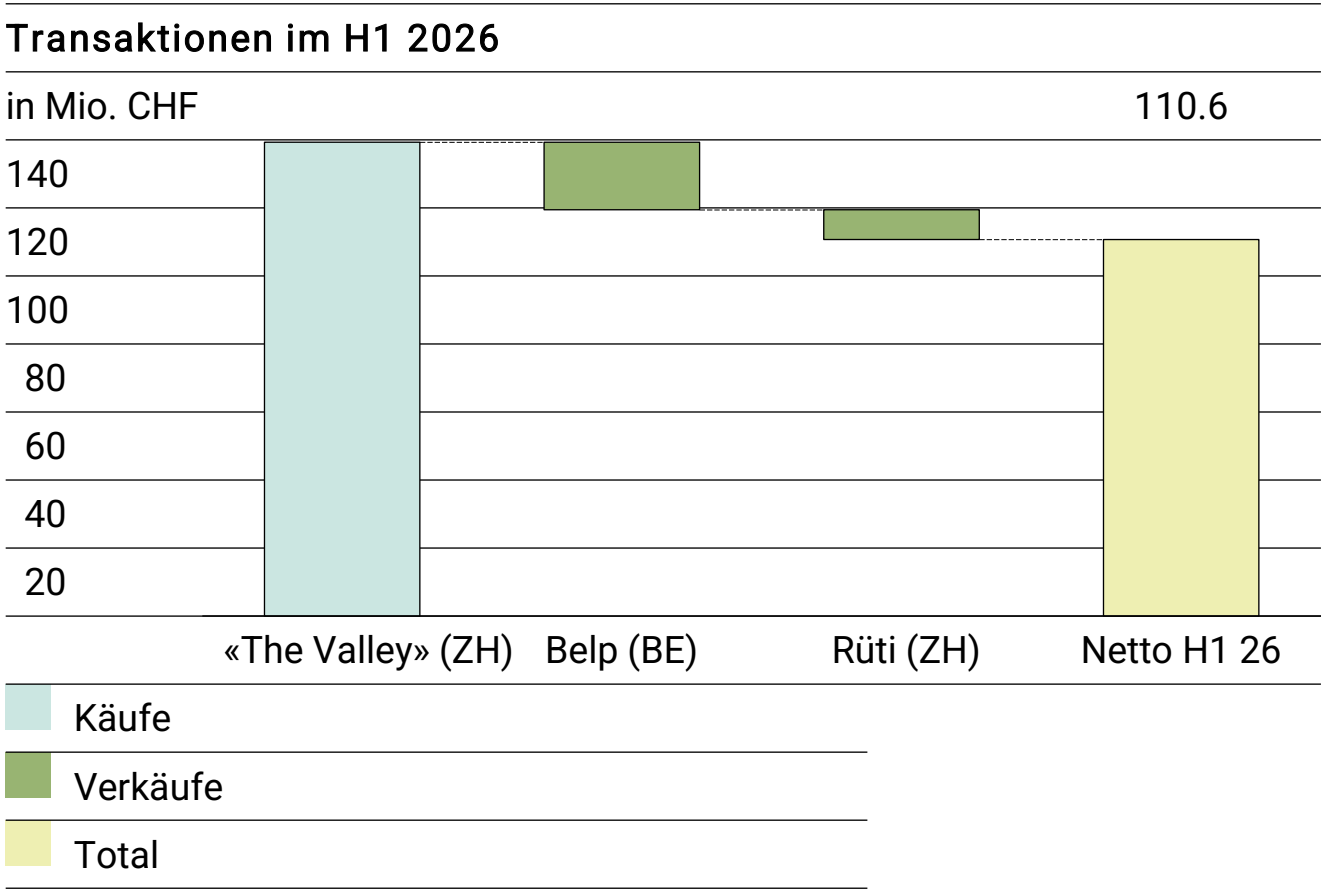
in CHF	30.06.2026	31.12.2025	Veränderung
Eigenkapital / Aktie am Stichtag (NAV)	120.35	119.02	+1.1%
Börsenkurs am Stichtag	172.60	164.40	+5.0%

– Überblick
– Halbjahresergebnis 2026

Portfolio

– Immobilienentwicklung
– Ausblick
– Q&A

Nettowachstum aufgrund von Transaktionen von über CHF 110 Mio. im H1 2026

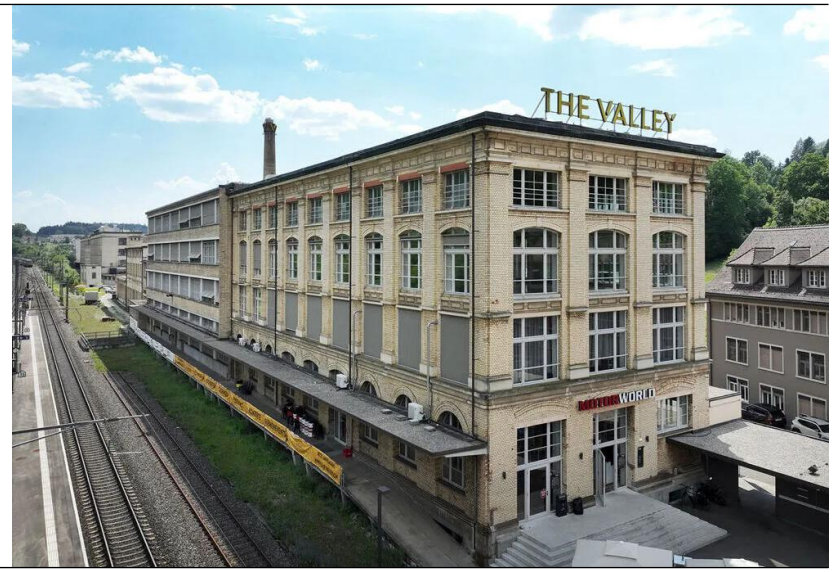


H1 2026:
- Verkäufe für CHF 34 Mio.
- Erfolg aus Verkauf von CHF 5.1 Mio.

Nach dem Bilanzstichtag:
- Je ein Kauf und Verkauf
- Erfolg aus Verkauf inkl. H1 2026 von > CHF 14 Mio.

Kauf einer Anlageimmobilie mit Entwicklungs-potenzial in Kemptthal (ZH)





Kemptthal (ZH), Kemptpark 1 bis 38
«The VALLEY und MOTORWORLD»

- Ertragsstarkes Gewerbe- und Industrieareal mit Entwicklungspotenzial
- Ist-Miete: CHF 6.52 Mio. p.a.
- Ziel: Erhöhung des Nettoliegenschafts-ertrags, Verbesserung der Mieterstruktur und qualitative Verbesserung des Areals durch Entwicklung der bestehenden Baulandreserven

Nach Bilanzstichtag: Erwerb eines ertragsstarken Immobilienportfolios mit Entwicklungspotenzial in Kriens (LU) und Stans (NW) (I/II)

Sollmiete

CHF 6.1 Mio.

- Nutzung: Gewerbe 66%; Detailhandel 13%; Gastronomie 6%; Lager 4%; Sonstige 11%
- Leerstand: 14.5%

Mietfläche

41’000 m²

- Durchschnittsmiete CHF 156/m² p.a.

Zusätzliches Entwicklungspotenzial

Ca. 25’000 m²

- HNF Wohnen aus der laufenden BZO-Revision für das Areal Ost und West
- Entwicklung frühestens ab 2033 möglich

Standorte

Kriens & Stans

- Regionale Diversifikation Raum Luzern; verbessert die regionale Balance des Portfolios

Transaktion

Immobilien-gesellschaft

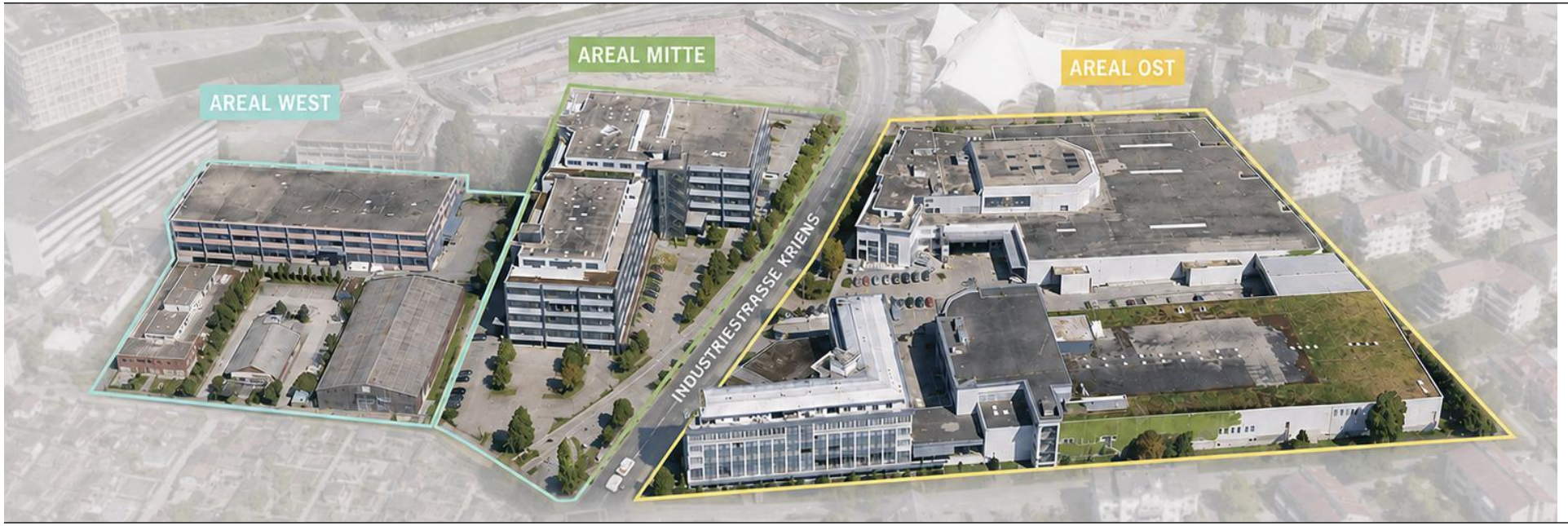
- 100% der GEWERBEBAUTEN TPC AG

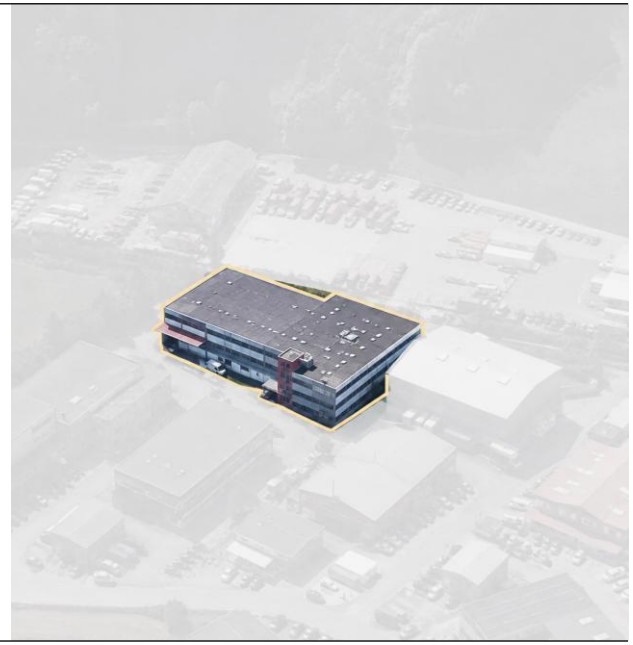
Finanzierung

Aus eigener Kraft

- Nutzung bestehender Kreditlimiten
- Später ggf. Refinanzierung über Kapitalmarkt

Nach Bilanzstichtag: Erwerb eines ertragsstarken Immobilienportfolios mit Entwicklungspotenzial in Kriens (LU) und Stans (NW) (II/II)





	Areal West	Areal Mitte	Areal Ost	Stans
Eigentumsverhältnisse	Alleineigentum	STWE im Baurecht	STWE / Allein-eigentum	Im Baurecht
Sollmiete (in Mio. CHF)	0.93	1.37	3.18	0.65
Fläche (in m^2)	6’637	8’699	19’470	6’108

Verkauf zweier Anlageimmobilien in Rüti (ZH) und Belp (BE)



Rüti (ZH),
Neuhofstrasse 10

- Entwicklungspotenzial ausgeschöpft, hoher Vermietungsgrad, zeitgerechte Realisierung zur Reinvestition in wertsteigernde Lagen
- Sollmiete: CHF 0.65 Mio. p.a.
- Verkauf per 30. April 2026



Belp (BE),
Hühnerhubelstrasse 58-66

- Leerstand über Jahre nicht reduzierbar, Kündigung des Grossmieters, Exit im günstigen Marktumfeld ohne Wertverlust
- Sollmiete: CHF 2.87 Mio. p.a.
- Verkauf per 30. April 2026

Nach Bilanzstichtag: Verkauf einer Anlageimmobilie in Bad Ragaz (SG)

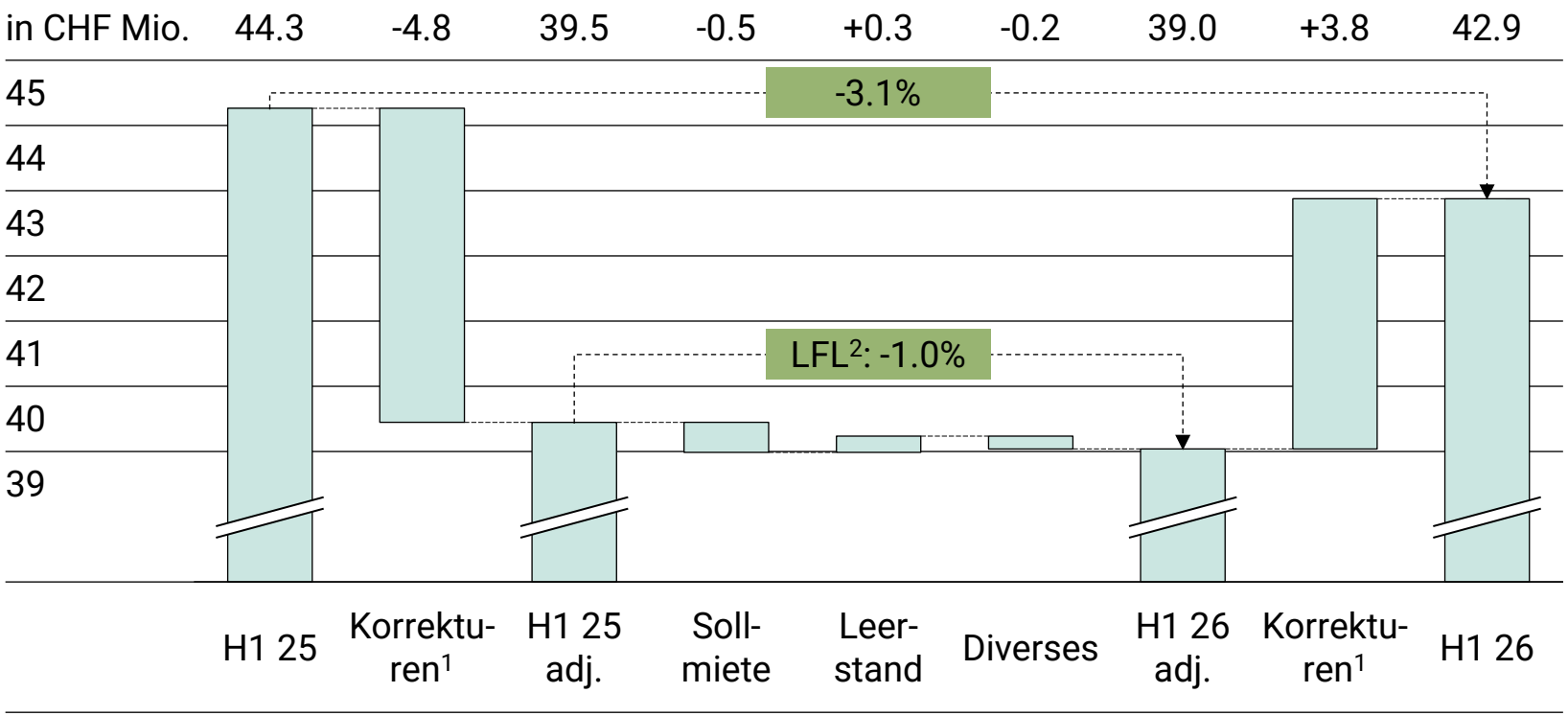


Bad Ragaz (SG),
Elestastrasse 16-18

- Entwicklungspotenzial ausgeschöpft, hoher Vermietungsgrad, zeitgerechte Realisierung zur Reinvestition in wertsteigernde Lagen
- Sollmiete: CHF 1.25 Mio. p.a.
- Verkauf per 31. Juli 2026

Transaktionsbedingt tieferer Liegenschaftsertrag

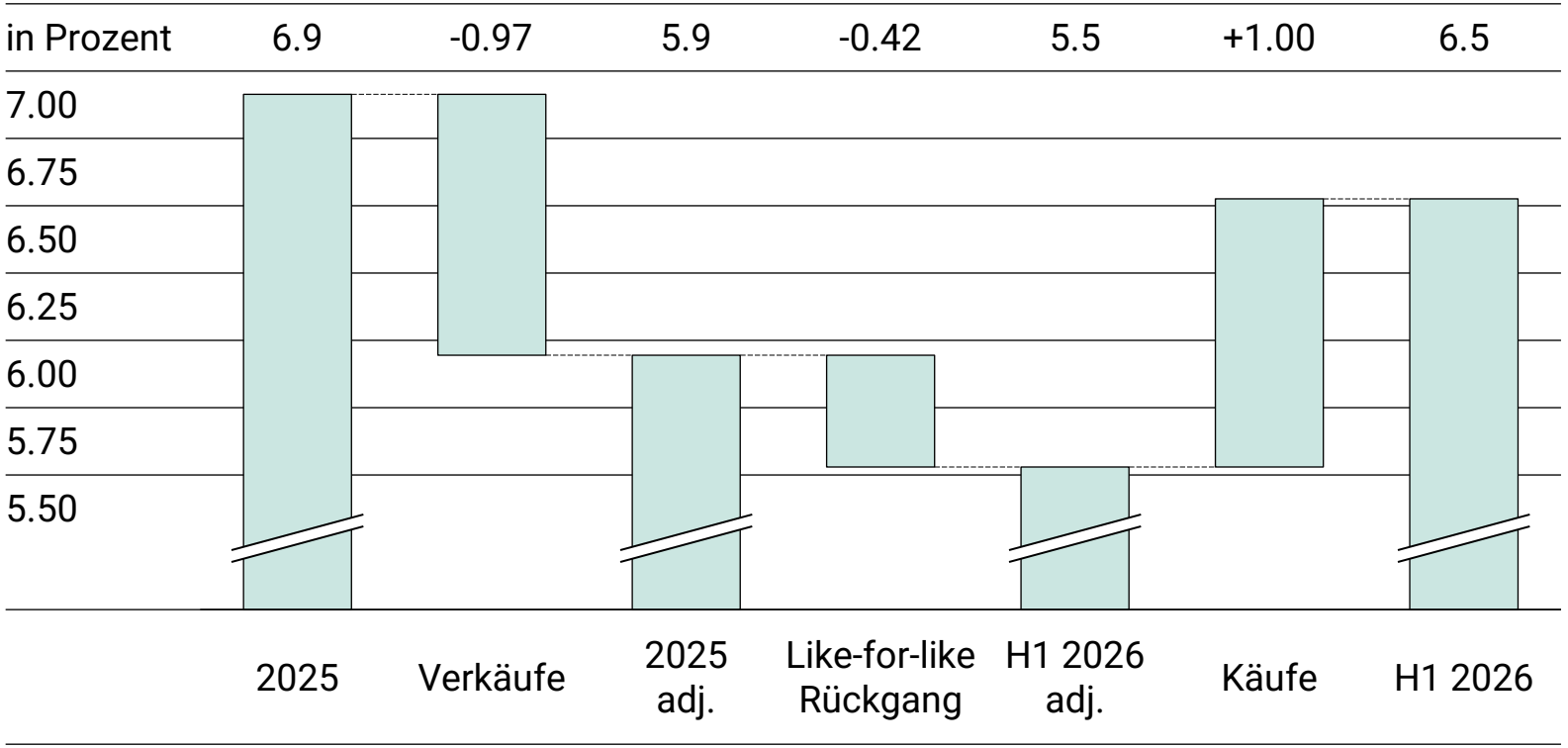
Entwicklung Liegenschaftsertrag



[1] Transaktionen, abgeschlossene Bauprojekte und Bereinigung um Delkredere und übrige Rabatte
[2] Like-for-like / auf vergleichbarer Basis

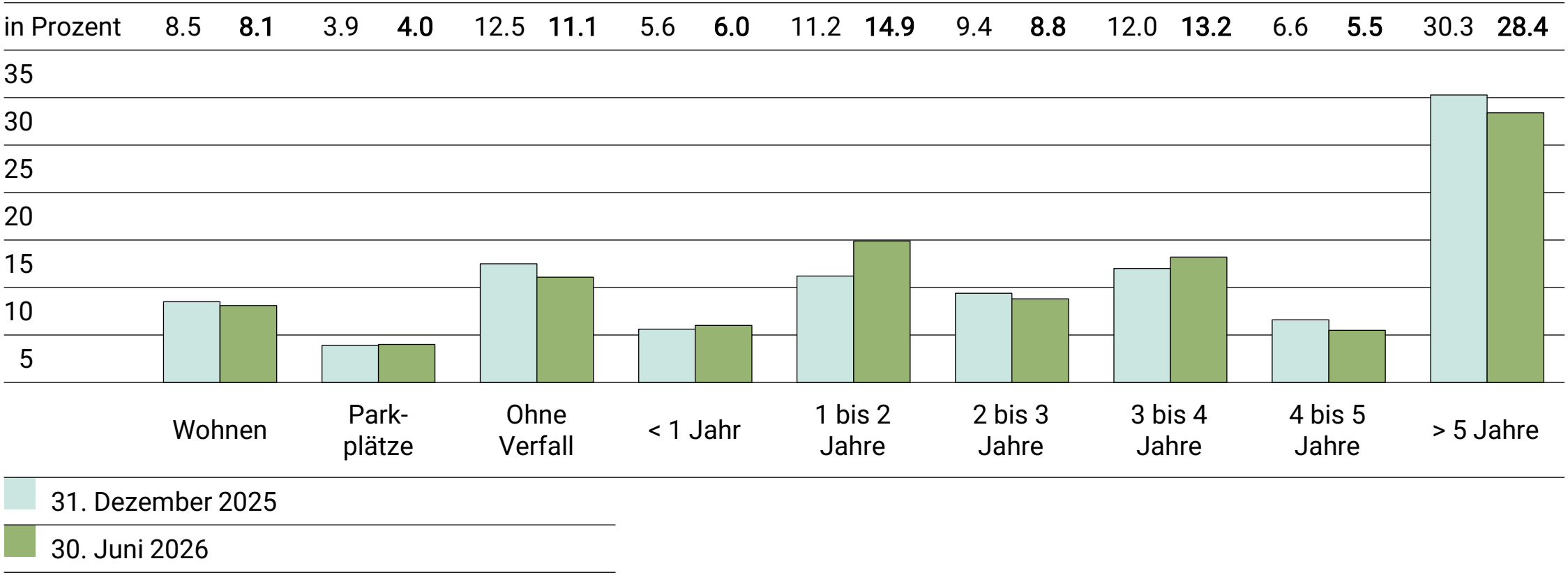
Rückgang des marktbedingten Leerstands auf 6.5%

Entwicklung Leerstand



Transaktionen haben Fälligkeitsprofil nicht wesentlich verändert

Mietvertragstypen und -fälligkeiten gemessen am Mietertrag

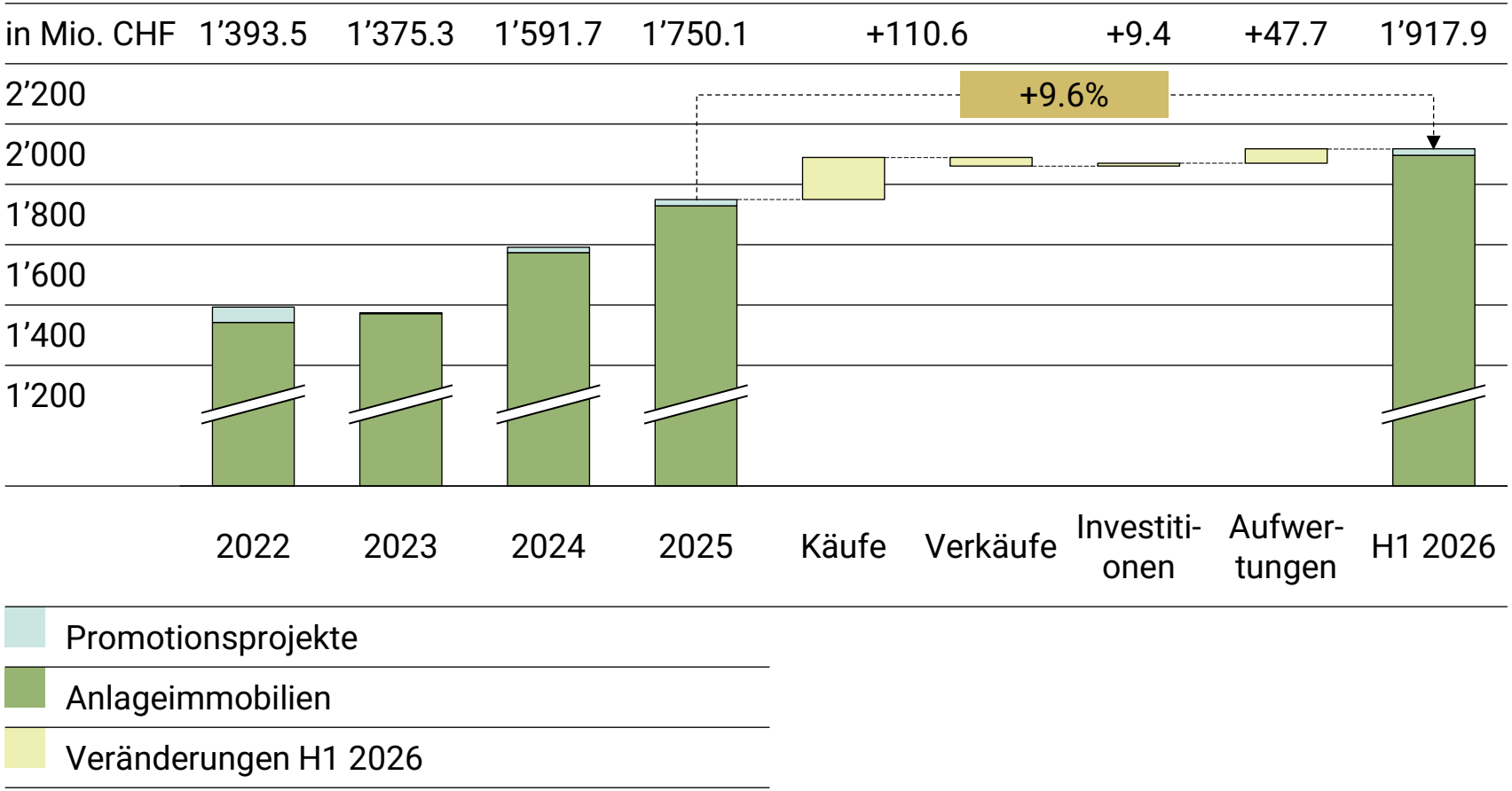


Ø Laufzeit aller Verträge (WAULT[1]): 4.7 Jahre (31.12.2025: 4.6 Jahre)

[1] Gemäss AMAS ohne Wohnen und Parkplätze; unbefristete Verträge mit 6 Monaten Laufzeit

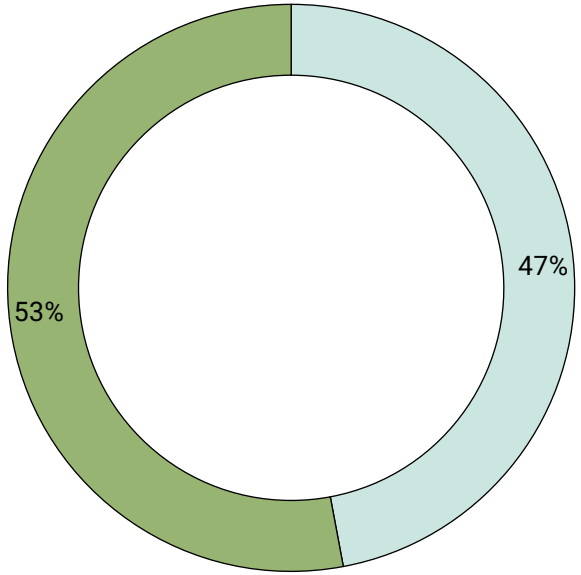
Portfoliowachstum insbesondere aufgrund der Transaktionen

Entwicklung Portfolio



Knapp die Hälfte der Aufwertungen von CHF 47.7 Mio. resultiert aus operativer Tätigkeit

Wertänderung nach Quellen[1]



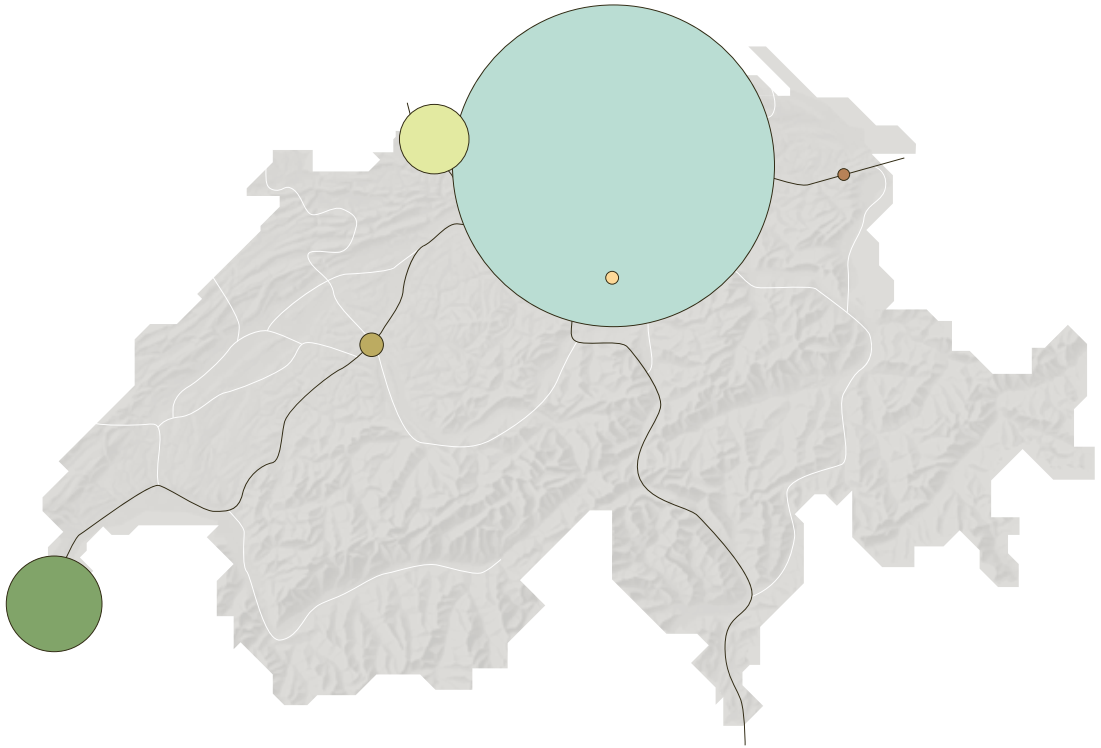
[1] ohne Käufe

- Ausgewählte operative Erfolge:
  - «Bloom» in Lausanne (VD): CHF 8.2 Mio. aufgrund Neuvermietungen
  - «Bento» in Baden (AG): CHF 10.4 Mio. aufgrund Neuvermietungen
  - Bad Ragaz (SG): CHF 8.3 Mio. aufgrund aktiver Vermarktung (Verkauf nach dem Bilanzstichtag)
- Diskontsatzveränderungen:
  - Kapitalgewichtet: 4.18% (31.12.2025: 4.24%)
  - Markt (CBRE): -5bps

Geografische Verteilung

Geografische Verteilung der Anlageimmobilien

nach Marktwerten per 30. Juni 2026 in %



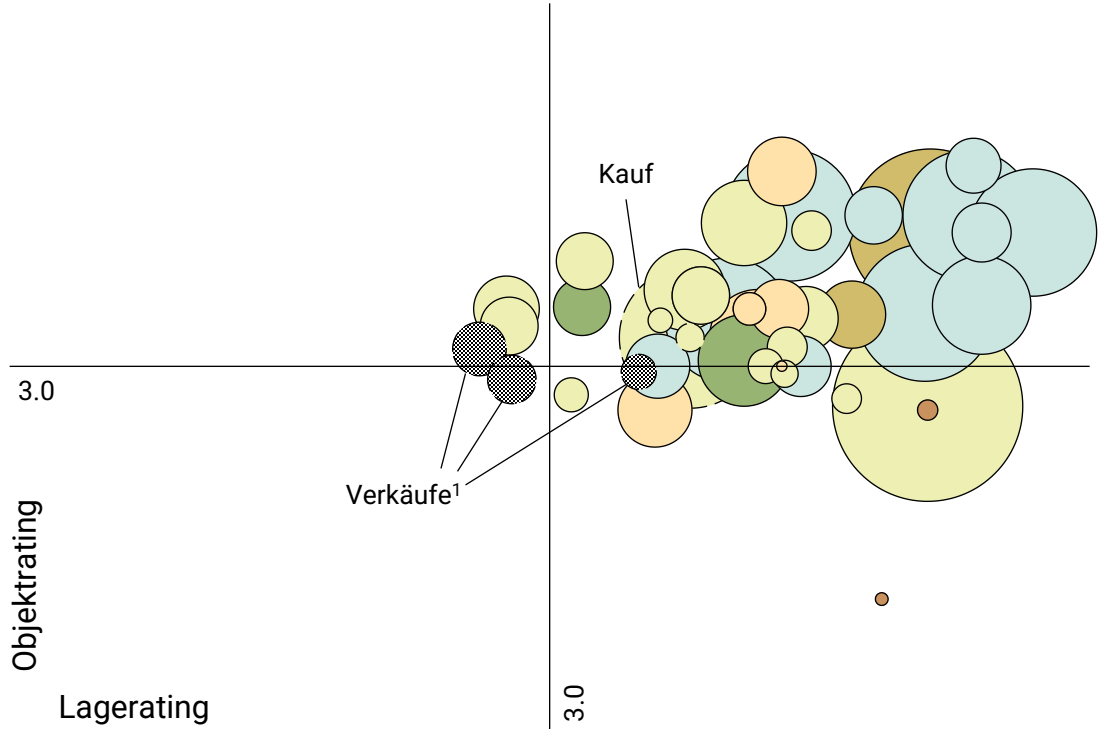
Zürich (60.1, +2.9)	Espace Mittelland (4.4, -1.4)
Genferseeregion (17.9, -1.1)	Zentral-CH (2.4, -0.2)
Nordwest-CH (13.0, -0.6)	Ost-CH (2.2, +0.4)

Quelle: CBRE; Veränderung gegenüber 31.12.2025

Lage- und Objektrating nach Gebäudetypen

Lage- und Objektrating nach Gebäudetypen

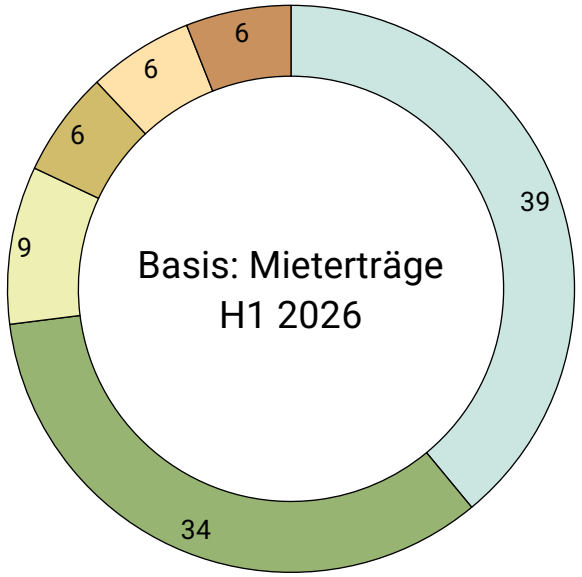
per 30. Juni 2026



[1] inkl. Verkauf Bad Ragaz nach Bilanzstichtag

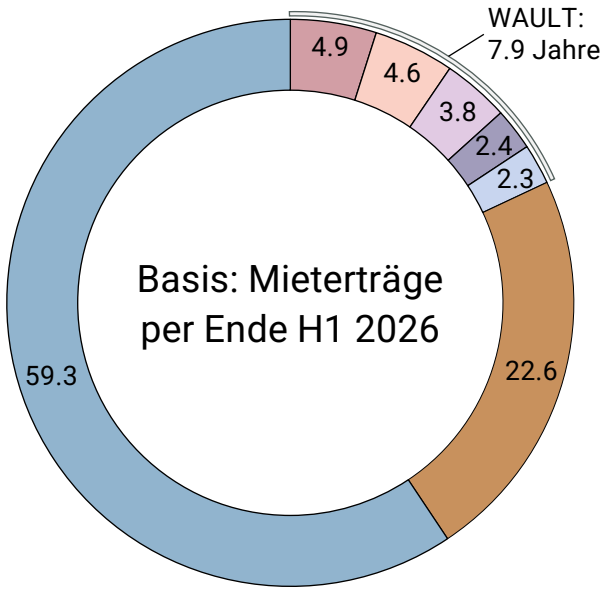
Breit diversifizierter Nutzungs- und Mietermix

Nutzungsmix in % der Mieterträge



- Büro
- Gewerbe, Logistik
- Wohnen
- Detailhandel, Gastronomie
- Bildungswesen
- Parking

Mietermix in % der Mieterträge



- Kanton Waadt
- Sauvin Schmidt SA
- Kanton Zürich
- Coop
- Migros
- Top 6–25 Mieter
- Weitere

– Überblick
– Halbjahresergebnis 2026
– Portfolio

Immobilienentwicklung

– Ausblick
– Q&A

Gut gefüllte Projektpipeline

	Ziel	IRR[1]	Projektstatus	2026 27 28 29 30 +5 J. +10 J.	Geplante Investition in Mio. CHF	Vermietungsstand in %
Projekte im Bau						
Lausanne (VD), «Bloom»	Neupositionierung Büro		Abgeschlossen	Q1 2026	61.7	70.0
Baden (AG), «Bento Baden»	Neupositionierung Büro/ Gewerbe		Realisierung Mieterausbau	Q3 2026	11.6	93.8
Projekte in Planung						
Eich (LU), Schaubhausweg	Promotion Wohnen		Bauprojekt	2028	>20	n.v.
Uetikon am See (ZH), Alte Landstr.	Promotion Wohnen		Vorprojekt	2029	>15	n.v.
Zuchwil (SO), «Magneto»	Neupositionierung Büro/ Gewerbe		Produktdefinition	2029	15	71.4
Opfikon (ZH), Hohenbühlstrasse	Entwicklung Wohnen		Bauprojekt	2030	>25	100.0
St. Gallen (SG), Oststrasse	Entwicklung Wohnen		Sondernutzungsplan	ab 2030	>50	97.5
Niederwangen (BE), Riedmoosstr.	Entwicklung Büro/ Gewerbe		Strategische Planung	ab 2032	>25	n.v.
Luzern (LU), Seeburgstrasse	Entwicklung Wohnen		Strategische Planung	ab 2032	<10	100.0
Zürich (ZH), «Mediacampus»	Entwicklung Wohnen		Strategische Planung	ab 2033	>250	98.9
Total		**>8%[1]**			**>525**	

Anlageimmobilie
Promotion
Realisiert
Geplant
Vermietet/verkauft
Vorvermietet/reserviert
Leerstand/nicht verkauft

[1] Exkl. Lausanne (VD) «Bloom» und Zuchwil (SO) «Magneto»

Projekt im Bau «Bloom» in Lausanne (VD): Abschlussarbeiten (I/II)





Lausanne (VD), «Bloom»,
Avenue de Gratta-Paille 1, 2

- Ab 2023 Transformation der Immobilie zu einem modernen, multifunktionalen Bürokomplex
- Zwei Nachhaltigkeitslabels: SNBS-Gold sowie Minergie Renovation in Ausführung
- Investitionskosten: CHF >60 Mio.
- Sollmiete: CHF 6.6 Mio.
- Vermietungsstand: 70.0%
- Per Ende Jahr Umklassifizierung von Immobilien im Bau zur Bestandsimmobilien

Projekt im Bau «Bloom» in Lausanne (VD): Abschlussarbeiten (II/II)



Lausanne (VD), «Bloom», Avenue de Gratta-Paille 1, 2

Übersicht der Ankermieter:

1. Mazars SA
2. ENI Suisse SA
3. IT-Services Universitätsspital Waadt / Restaurant
4. Orion SA / Wirtschaftsförderung
5. Kanton/ Fitnessstudio

WAULT[1]: 7.9 Jahre

[1] Gemäss Definition AMAS

«Mediacampus»: Einordnung e-BZO

Immobilie	**Zürich (ZH), «Mediacampus»**
	
Ziel	Entwicklung zu Wohnen
Status	Herbeiführen des Vorgehensentscheids nach Auflage der e-BZO
Grundstücksfläche (in m^2)	28’000
Miet-/Nutzfläche (in m^2)	22’937
Mögliche aGF (in m^2)	58’000 (Basis Arealüberbauung)
Geplante Investition in CHF Mio.	> 250
Fertigstellung geplant	Frühestens 2033 (verfahrensabhängig)

Einordnung e-BZO

- e-BZO sieht Aufzonung von Wohnzone (W5) in Zentrumszone (Z7b) vor
- Anrechenbare Geschossfläche erhöht sich von rund 58’000 m² auf rund 73’000 m²
- Auszonung von ca. 5’000 m² für eine öffentliche Parkanlage ausgewiesen (SLöBA)
- Sichtweise und Interessen mittels Einwendungen zur e-BZO eingebracht
- Stadtratsbeschluss zur e-BZO wird frühestens im Sommer 2027 erwartet

Zwei Wohnbauprojekte in der Deutschschweiz

Immobilie	**Opfikon (ZH), Hohenbühlstrasse 1, 3, 5**	**St. Gallen (SG), Oststrasse**
		
Ziel	Entwicklung zu Wohnen	Entwicklung zu Wohnen
Status	Bauprojekt für Umwandlung eines ehemaligen Personalhauses in Wohnüberbauung mit Mietwohnungen; Vorprojekt abgeschlossen; Baueingabe im Q4 2026 vorgesehen	Varianzverfahren abgeschlossen; Richtprojekt als Grundlage für Sondernutzungsplan; öffentliche Auflage ohne Einsprachen; Inkraftsetzung im Herbst 2026 erwartet
Grundstücksfläche (in m^2)	9’534	6’250
Miet-/Nutzfläche (in m^2)	4'700	9’750
Mögliche aGF (in m^2)	5’100	11’600 (Basis Richtprojekteingabe)
Geplante Investition in CHF Mio.	> 25	> 50
Fertigstellung geplant	2030	Frühestens 2030

– Überblick
– Halbjahresergebnis 2026
– Portfolio
– Immobilienentwicklung

Ausblick

– Q&A

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2026

- Festhalten am Geschäftsmodell
- Aufgrund getätigter und geplanter Verkäufe wird neu mit einem stabilen Nettoliegenschaftsertrag gerechnet
- Neu: Erfolg aus Verkauf (vor Steuern) von mind. CHF 30 Mio.
- Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen über Vorjahr und damit Fortführung der attraktiven Dividendenpolitik möglich
- Nutzung von Opportunitäten am Transaktionsmarkt

Wechsel in der Geschäftsleitung

Leiter Bau & Entwicklung ab 1. Dezember 2026



Martin Munz
Dipl. Architekt FH /
Wirtschaftsingenieur

Berufliche Tätigkeit:

- 2024–2026
  Leiter «Development Acquisition»,
  UBS Fund Management AG, Zürich
- 2010–2024
  Leiter «Development & Construction»,
  Credit Suisse AG, Zürich
- 2007–2009
  Teamleiter «Construction», AXA
  Investment Managers Schweiz AG,
  Zürich

Weitere Tätigkeiten:

- 2025–heute
  Präsident, Interessengemeinschaft
  privater professioneller Bauherren
- 2018–heute
  Vorstandsmitglied, Verein Minergie

– Überblick
– Halbjahresergebnis 2026
– Portfolio
– Immobilienentwicklung
– Ausblick

Q&A

Ihre Ansprechpartner



Ernst Schaufelberger
VR-Präsident



Simon Haus
Chief Executive Officer



Florian Balschun
Chief Financial Officer

Analysten- und Investorenkontakt



Florian Balschun
Chief Financial Officer
florian.balschun@intershop.ch

Unternehmenskalender 2027

- 25.02.2027
  Publikation Geschäftsbericht 2026
- 31.03.2027
  64. ordentliche Generalversammlung
- 26.08.2027
  Publikation Halbjahresbericht 2027

Disclaimer

Diese Präsentation wurde von der Intershop Holding AG (zusammen mit ihren Tochtergesellschaften „Intershop“) erstellt und veröffentlicht und dient ausschliesslich zu Informationszwecken.

Diese Präsentation stellt keine Anlage-, Rechts-, Buchhaltungs-, Regulierungs-, Steuer- oder sonstige Beratung dar. Bei ihrer Anlageentscheidung müssen sich Anleger auf ihre eigenen Untersuchungen zu Intershop stützen, einschliesslich der damit verbundenen Vorteile und Risiken. Intershop gibt gegenüber keinem Anleger eine Zusicherung hinsichtlich der Rechtmässigkeit einer Anlage in Intershop durch diesen Anleger ab. Jeder Anleger sollte sich hinsichtlich der rechtlichen, steuerlichen, geschäftlichen, finanziellen und damit zusammenhängenden Aspekte einer Investition in Intershop von seinen eigenen Beratern beraten lassen.

Präsentationen sind naturgemäss verkürzte Informationen und können narrative Informationen nicht ersetzen. Entsprechend ihrem Zweck enthält diese Präsentation nicht alle Informationen, die für die Bewertung der Stärken und Schwächen sowie der Risiken und Chancen von Intershop wesentlich sind.

Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen wurden zum Zeitpunkt der Präsentation erstellt. Intershop behält sich das Recht vor, das Dokument jederzeit ohne vorherige Ankündigung zu ändern oder zu ersetzen. Intershop lehnt jede Verpflichtung zur Aktualisierung oder Überarbeitung von Informationen, insbesondere von zukunftsgerichteten Aussagen, ab, um zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen widerzuspiegeln.

Diese Präsentation enthält verschiedene zukunftsgerichtete Aussagen, die die aktuellen Ansichten des Managements in Bezug auf zukünftige Ereignisse und erwartete finanzielle und operative Entwicklungen widerspiegeln. Zukunftsgerichtete Aussagen sind im Allgemeinen alle Aussagen, die sich nicht auf historische Fakten oder gegenwärtige Tatsachen oder Umstände beziehen. Obwohl wir davon ausgehen, dass die in diesen zukunftsgerichteten Aussagen zum Ausdruck gebrachten Erwartungen angemessen sind, können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass sie sich bewahrheiten oder sich als richtig erweisen werden. Da diese Aussagen auf Annahmen oder Schätzungen beruhen, von Natur aus Risiken und Unsicherheiten unterliegen und Dritte betreffen können, auf die wir keinen Einfluss haben, können die tatsächlichen Ergebnisse oder Folgen aufgrund vieler Faktoren erheblich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellten Ergebnissen abweichen und dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von unseren Erwartungen abweichen. Aufgrund der Ungewissheit zukünftiger Entwicklungen übernimmt Intershop im Rahmen der geltenden Gesetze keine Haftung in Bezug auf oder im Zusammenhang mit solchen Prognosen oder anderen zukunftsgerichteten Aussagen, die in dieser Präsentation enthalten sind. Alle zukunftsgerichteten Aussagen gelten nur zum Zeitpunkt dieser Präsentation. Dementsprechend werden Anleger darauf hingewiesen, sich nicht übermässig auf die hierin enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen zu verlassen.

Intershop erkennt, entwickelt und realisiert Immobilien mit Potenzial.