Intershop Gruppe

Bilanz- und Medienkonferenz

Donnerstag, 26. Februar 2026

Geschäftsjahr 2025

Simon Haus, CEO
Florian Balschun, CFO

- Überblick
- Jahresergebnis 2025
- Portfolio
- Immobilienentwicklung
- Nachhaltigkeit
- Ausblick

Das Geschäftsjahr 2025

Reingewinn
2024: CHF 117.5 Mio.

CHF 212.8 Mio.

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
31.12.2024: 5.0%

4.3%

Leerstandsquote Anlageimmobilien
31.12.2024: 7.1%

6.9%

Finanzverschuldung (LTV)
31.12.2024: 32.8%

28.0%

Dividende pro Aktie
Erhöhung um CHF 0.50

CHF 6.00

Zweijährige Transformation abgeschlossen: Stabile Ertragskraft als Fundament für die nächste Phase

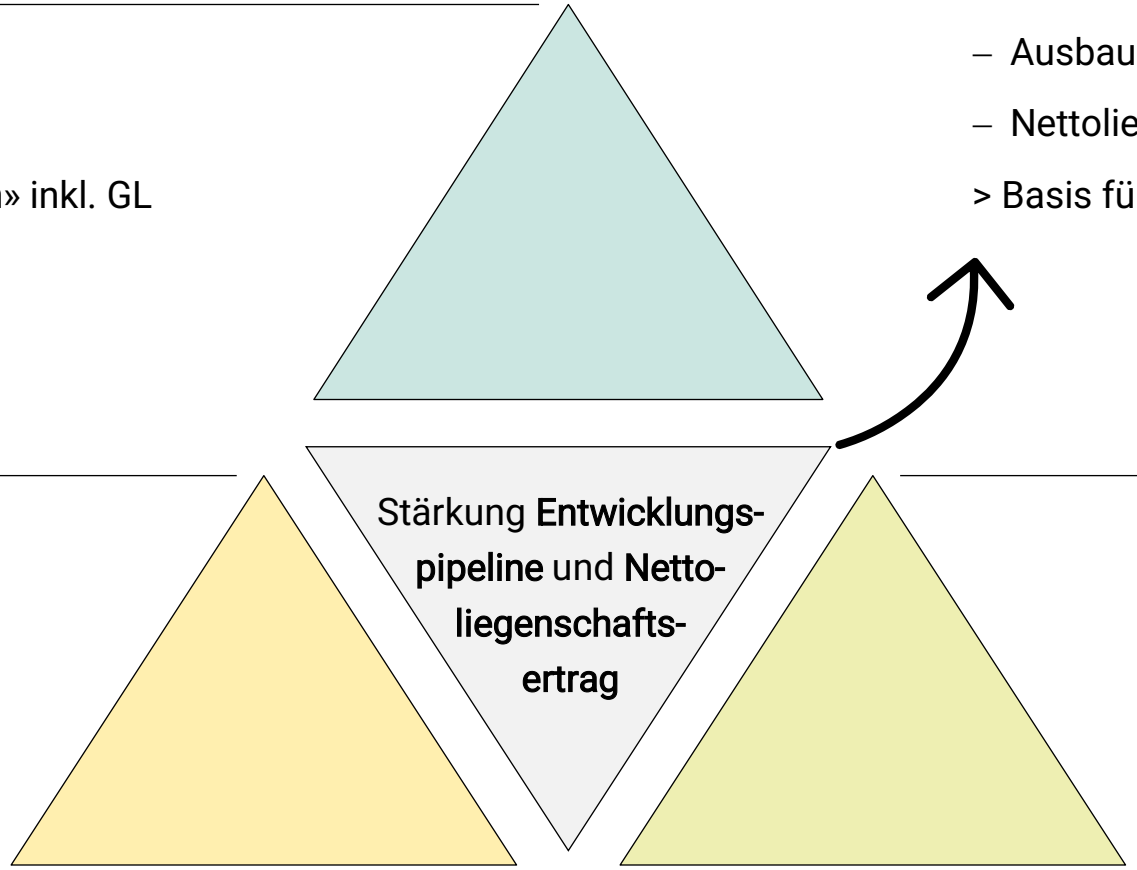
2a) Organisation vereinfacht und gestärkt

- Vereinfachung der Gruppenstruktur
- Aufbau eines Asset Managements
- Stärkung der Abteilung «Transaktionen» inkl. GL

1) Stärkung der operativen Ertragskraft

- Ausbau der Entwicklungspipeline
- Nettoliegenschaftsertrag +7.5% vs. 2023

> Basis für weitere Schritte geschaffen



2b) Positionierung geschärft

- Überarbeitung Berichterstattung
- Modernisierung des Firmenauftritts
- Finanzreporting dem Geschäftsmodell angepasst

2c) Corporate Governance

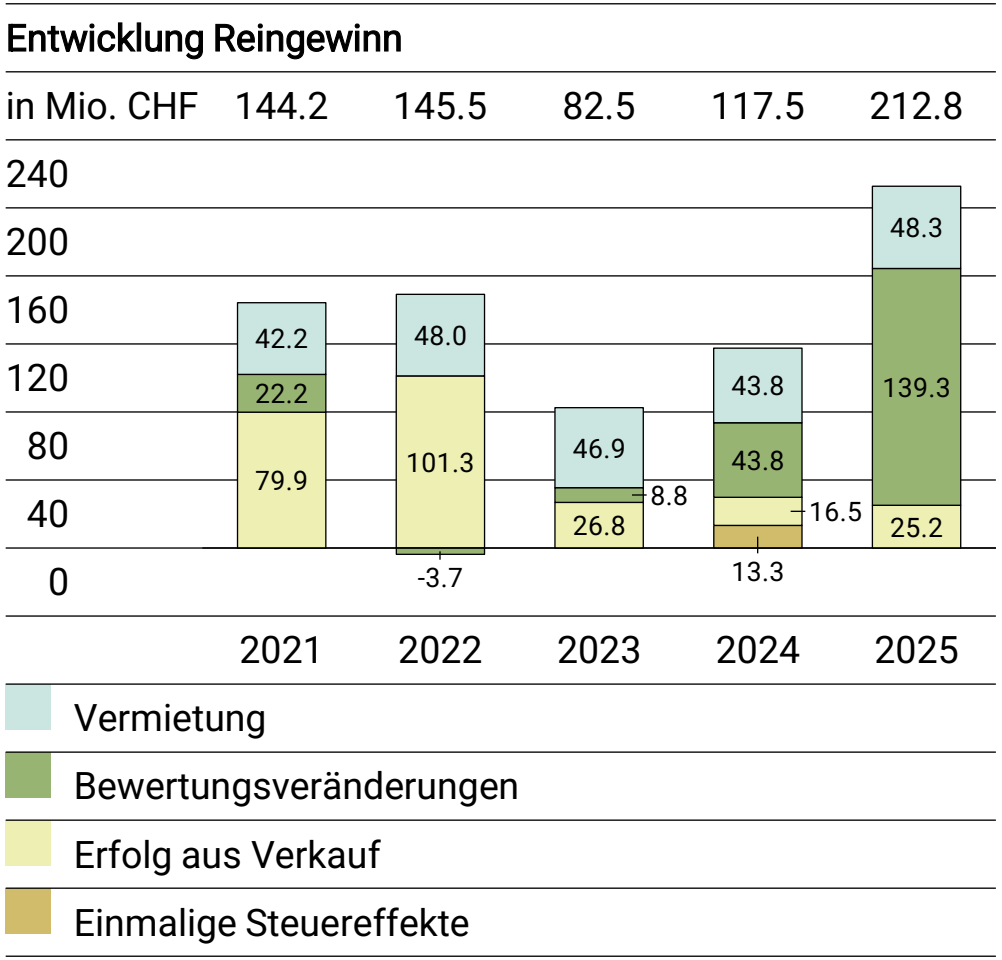
- Neues Vergütungsreglement
- Wechsel des Bewerters und Überarbeitung latente Steuern
- Neue Finanzierungsstrategie

– Überblick

Jahresergebnis 2025

– Portfolio
– Immobilienentwicklung
– Nachhaltigkeit
– Ausblick

Steigerung Reingewinn um 81%



Deutliche Verbesserung der operativen Ertragskraft

in Mio. CHF	2025	2024	Veränderung
Nettoliegenschaftsertrag	77.2	73.2	+5.4%
Erfolg aus Verkauf	29.6	23.5	+25.8%
Übriger Erfolg	3.2	3.7	-12.9%
Personal- und Administrationsaufwand	-15.2	-13.9	+8.9%
Bewertungsveränderungen	188.5	59.7	+215.5%
Betriebsergebnis (EBIT)	**283.3**	**146.2**	+93.8%
Finanzerfolg	-7.2	-9.8	-26.7%
Steuern	-63.3	-18.9	+234.8%
Reingewinn	**212.8**	**117.5**	+81.2%
Reingewinn exkl. Neubewertung	73.5	73.7	-0.3%

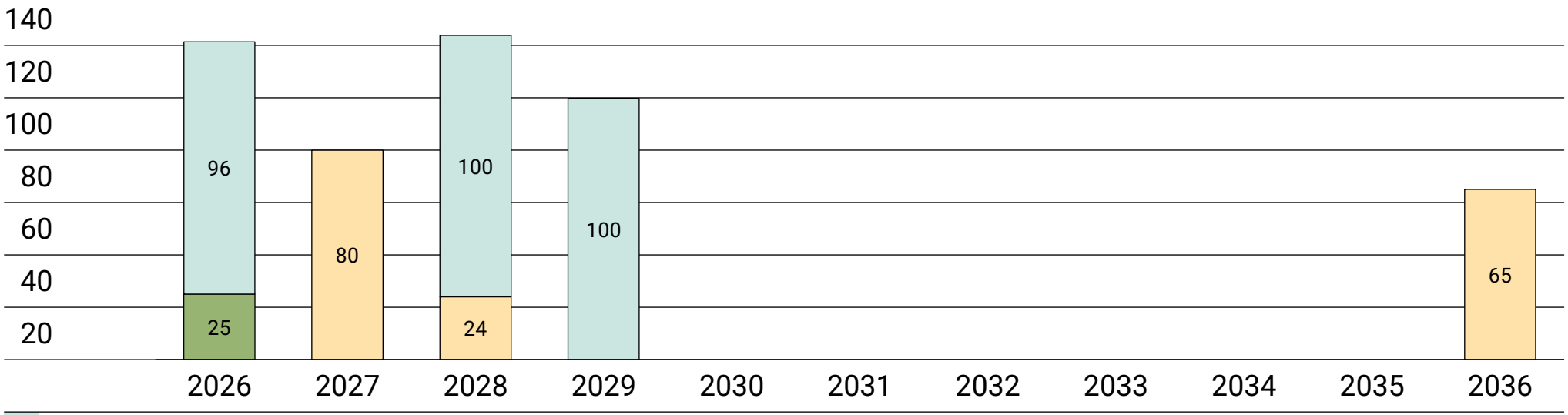
Markante Verbesserung der Bonitätskennzahlen

		31.12.2025	31.12.2024
Eigenkapitalquote	%	60.7	57.5
Loan-to-value (LTV)	%	28.0	32.8
Verzinsliches Fremdkapital	Mio. CHF	490.0	522.0
Ø Zinssatz verzinsliches Fremdkapital	%	1.34	1.40
Ø Zinsbindung	Jahre	3.0	3.1
Anteil unbesicherte Finanzierungen	%	65.5	43.0
Anteil Fälligkeiten < 1 Jahr	%	24.8	22.1
Freie Kreditlimiten	Mio. CHF	228.6	155.1
Unbelehnte Liegenschaften	Mio. CHF	1’381.9	829.7

Refinanzierung der Fälligkeiten 2026 sichergestellt

Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten

in Mio. CHF	121	80	124	100	0	0	0	0	0	0	65
Ø Zins	0.38%	2.60%	1.15%	1.57%	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	1.60%



Aktie mit überzeugenden Kennzahlen

in CHF	2025	2024	Veränderung
Reingewinn pro Aktie	23.09	12.74	+81.2%
Reingewinn pro Aktie exkl. Neubewertung	7.97	7.99	-0.3%
Dividende	6.00	5.50	+9.1%
Ø Handelsumsatz pro Tag in TCHF	705	591	+19.4%

in Prozent	2025	2024	
Performance der Aktie inkl. Dividende	+34.9%	+7.8%	

in CHF	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Eigenkapital je Aktie am Stichtag (NAV)	119.02	101.43	+17.3%
Börsenkurs am Stichtag	164.40	127.00	+29.4%

– Überblick
– Jahresergebnis 2025

Portfolio

– Immobilienentwicklung
– Nachhaltigkeit
– Ausblick

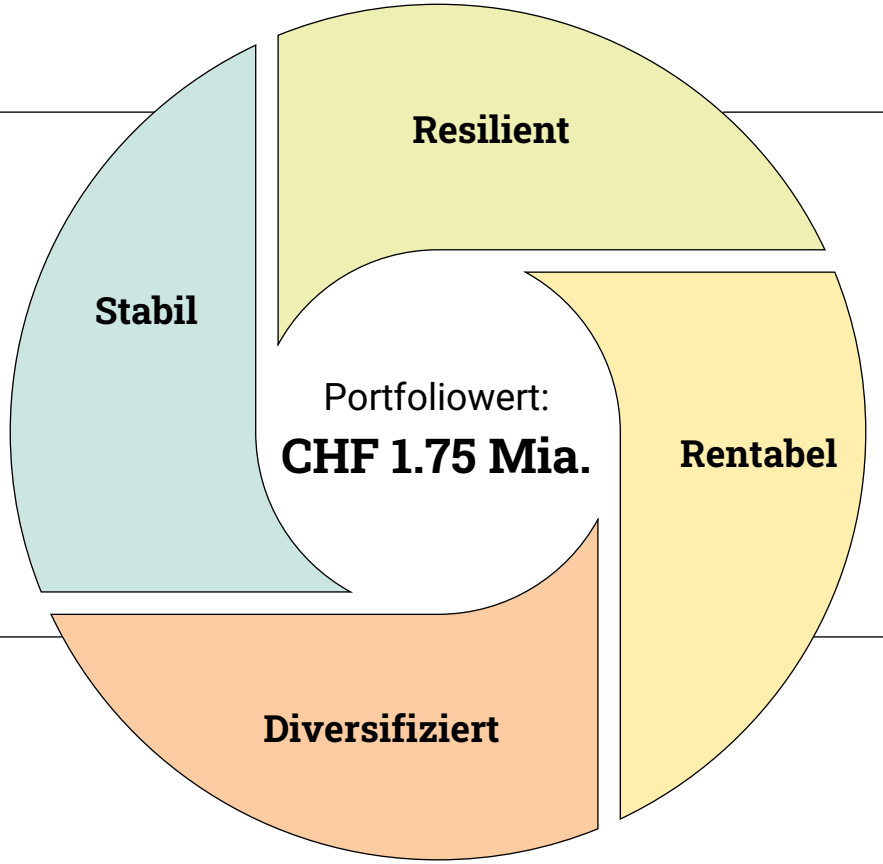
Renditestarkes Immobilienentwicklungsportfolio

Standorte und Struktur

- > 50% Anteil Immobilien im Kanton Zürich
- Fokus auf wirtschaftsstarke Regionen und Immobilien entlang der Verkehrsachsen
- Ausgewogene Objekt- und Nutzungs-verteilung

Mieter und Branchen

- Granulare Mieterstruktur
- Hoher Anteil an Mietern der öffentlichen Hand
- Mieter aus strukturell robusten Branchen (Logistik, Light Industrial etc.)



Bewertung

- Geringere Anfälligkeit gegenüber Zinsschwankungen
- Tiefe durchschnittliche Marktmieten
- ESG-CAPEX für Transition in Bewertung enthalten

Rendite und Wertsteigerung

- Entwicklungspipeline, insbesondere im Wohnsegment
- Opportunistischer Investitionsansatz ergänzend zu Core-Strategien
- Renditestarke Anlageimmobilien

Drei Käufe im Kanton Zürich



Kemptthal (ZH), Pfäffikerstrasse 37

- Ertragsstarke Immobilie mit Mehrwertpotenzial
- Bis 2035 vollvermietete Gewerbeimmobilie
- Sollmiete: CHF 1.04 Mio. p.a.



Uetikon am See (ZH), Alte Landstrasse 103

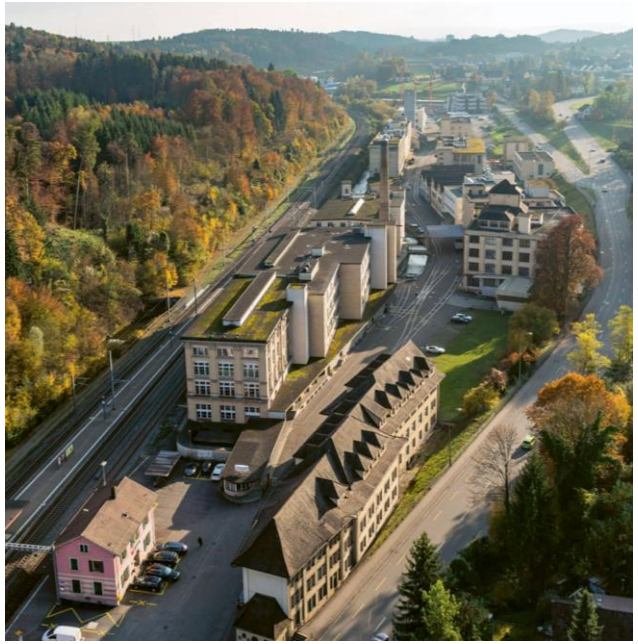
- Leerstehendes, ehemaliges Fabrikgebäude in der Wohnzone, geeignet für Stockwerkeigentum
- Umnutzung in Eigentumswohnungen geplant (Promotionsprojekt)



Glattbrugg (ZH), Flughofstrasse 54

- Büroimmobilie in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Zürich mit dem Ziel einer Neupositionierung und nachhaltigen Aufwertung
- Sollmiete: CHF 1.63 Mio. p.a.

Kauf nach Bilanzstichtag – Gewerbe- und Industrieareal «The Valley» in Kemptthal (ZH): Ertragsstarkes Areal mit Entwicklungspotenzial (I)





Mietfläche

52’917 m²

– **Flexible Mietflächen für Produktion, Forschung & Entwicklung, sowie Büro und Gewerbe**

Sollmiete

CHF 7.5 Mio.

– **Durchschnittsmiete CHF 162/m² p.a.**

Anteil 10 grösste Mieter

37%

– **Food, Forschung & Entwicklung und Automobil als Ankerbranchen**
– **Kein Einzelmieter > 8% Mietanteil**

Zusätzliches Entwicklungspotenzial

42’600 m²

– **Strategischer Handlungsspielraum zur Realisierung weiterer Wertsteigerungen**

Standort

68'575 m² GSF

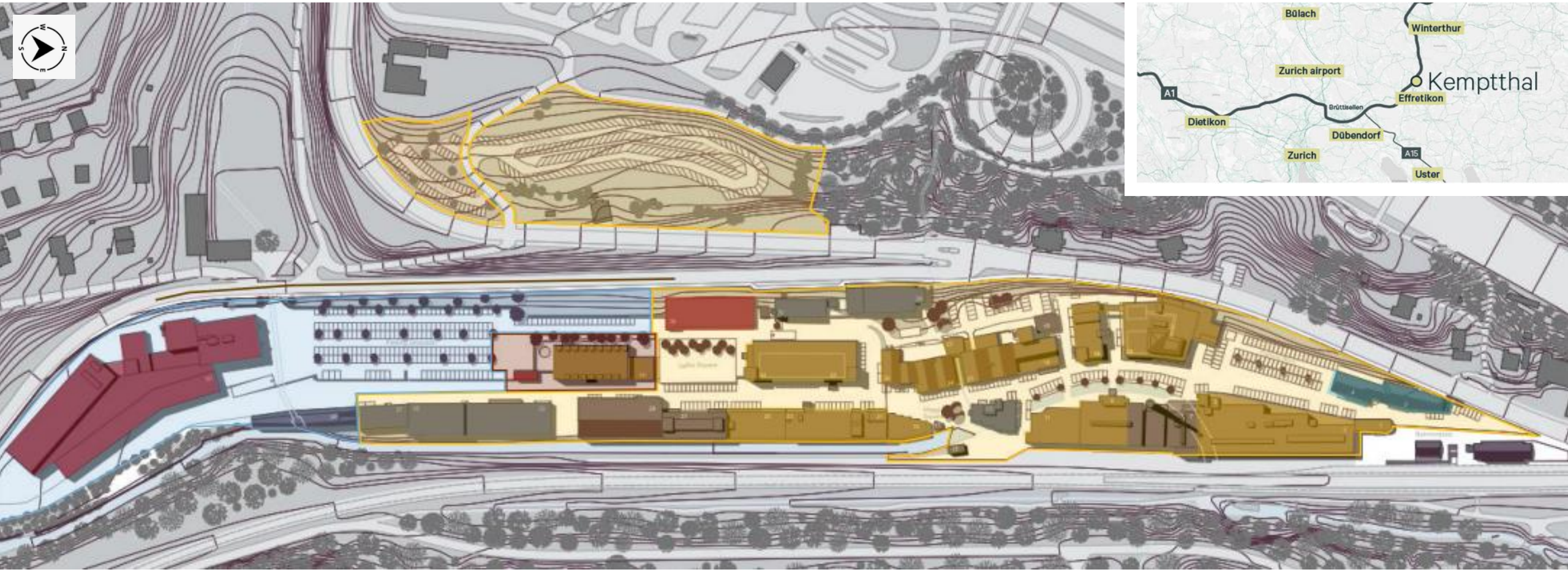
– **Unmittelbarer Autobahnanschluss (A1)**
– **Quasi „eigener“ S-Bahnhof nach Zürich Flughafen und Winterthur**

Vermietungsquote

90.1%

– **WAULT 4.8 Jahre**
– **100% indexiert**

Kauf nach Bilanzstichtag – Gewerbe- und Industrieareal «The Valley» in Kemptthal (ZH): Ertragsstarkes Areal mit Entwicklungspotenzial (II)



Übersichtsplan «The Valley; oben rechts die Makrolage von Kemptthal.

Erworbene Immobilien

Verkauf von vier Anlageimmobilien



Pfäffikon (SZ), Talstrasse 35-37 (Liegenschaft im Baurecht)

- Vollvermietung nach Totalsanierung als Multi-Tenant-Struktur
- Minergie-Zertifikat
- Sollmiete: CHF 1.61 Mio. p.a.
- Verkauf per 30. Juni 2025



Pully (VD), Avenue C.-F.-Ramuz 43

- Teilsanierung nach Auszug eines Hauptmieters, anschliessend Vollvermietung
- Installation Photovoltaik-Analge
- Sollmiete: CHF 0.93 Mio p.a.
- Verkauf per 4. August 2025



Genf (GE), Rue de Lausanne 42, 44

- Umfassende Sanierung, Aufstockung und Vollvermietung
- Zertifikat: «SNBS Gold»
- Sollmiete: CHF 2.39 Mio. p.a.
- Verkauf per 4. November 2025

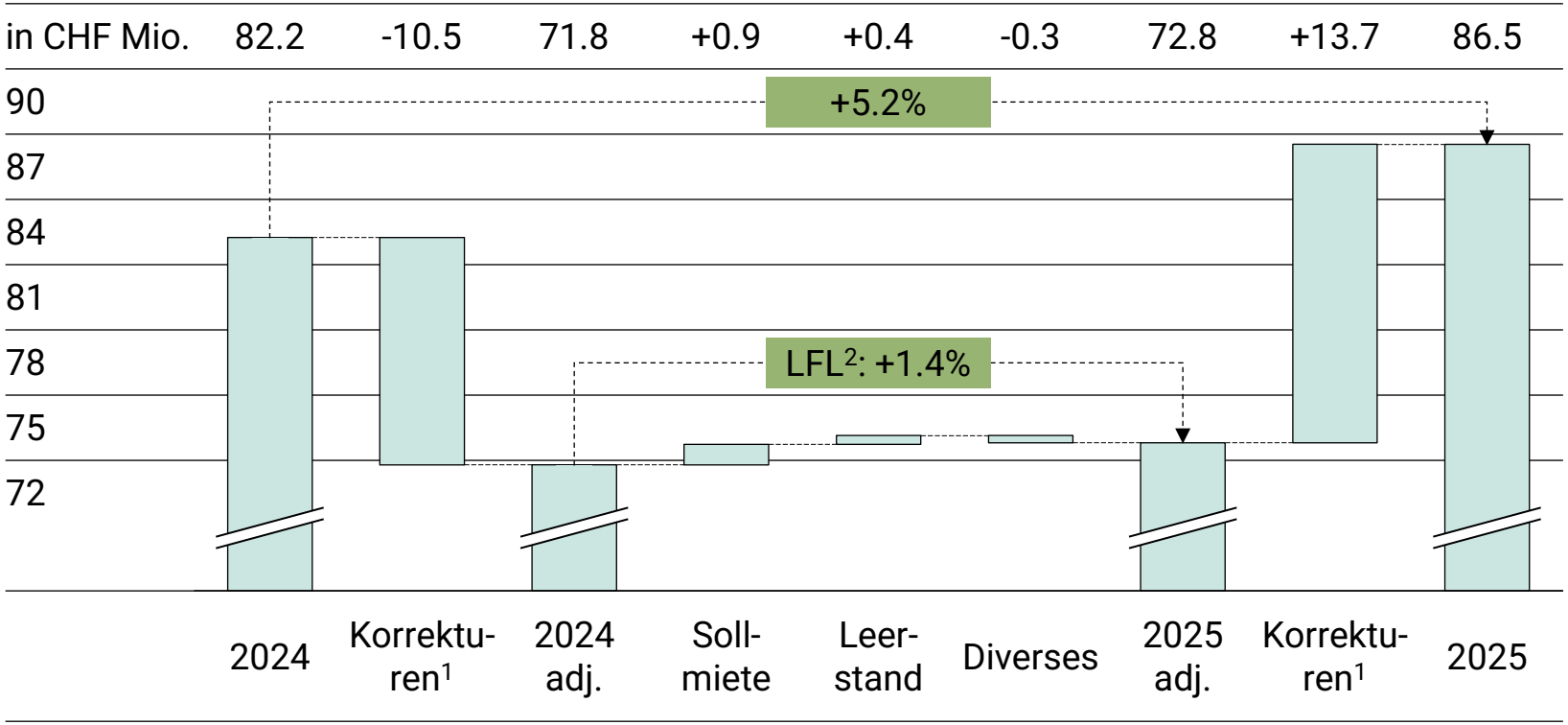


Reinach (BL), Sternenhofstrasse 15, 15a

- Desinvestition aus Opportunitätsüberlegungen: nach fast Vollvermietung veräussert
- Sollmiete: CHF 1.61 Mio p.a.
- Verkauf per 10. Dezember 2025

Anstieg des Liegenschaftsertrags um 5.2 Prozent – insbesondere aufgrund Transaktionen 2024 und 2025

Entwicklung Liegenschaftsertrag

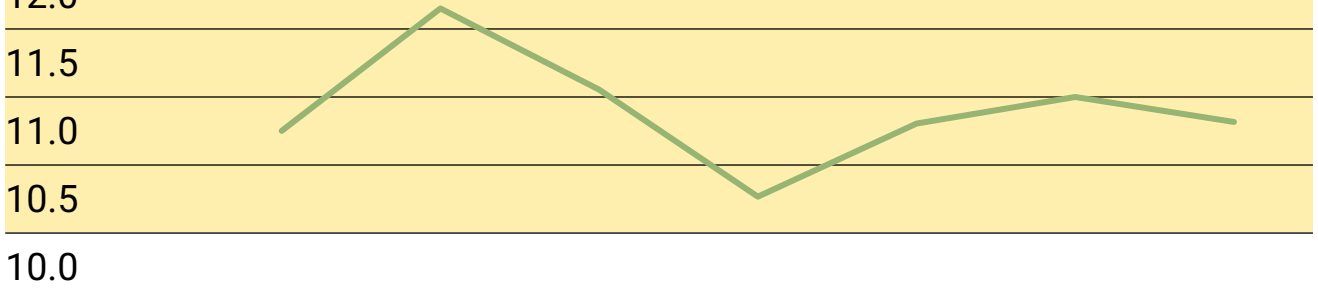


[1] Transaktionen, abgeschlossene Bauprojekte und Bereinigung um Delkredere und übrige Rabatte
[2] Like-for-like / auf vergleichbarer Basis

Liegenschaftsaufwand stabil bei 10 bis 12 Prozent des Liegenschaftsertrags

Liegenschaftsaufwand im Verhältnis zum -ertrag

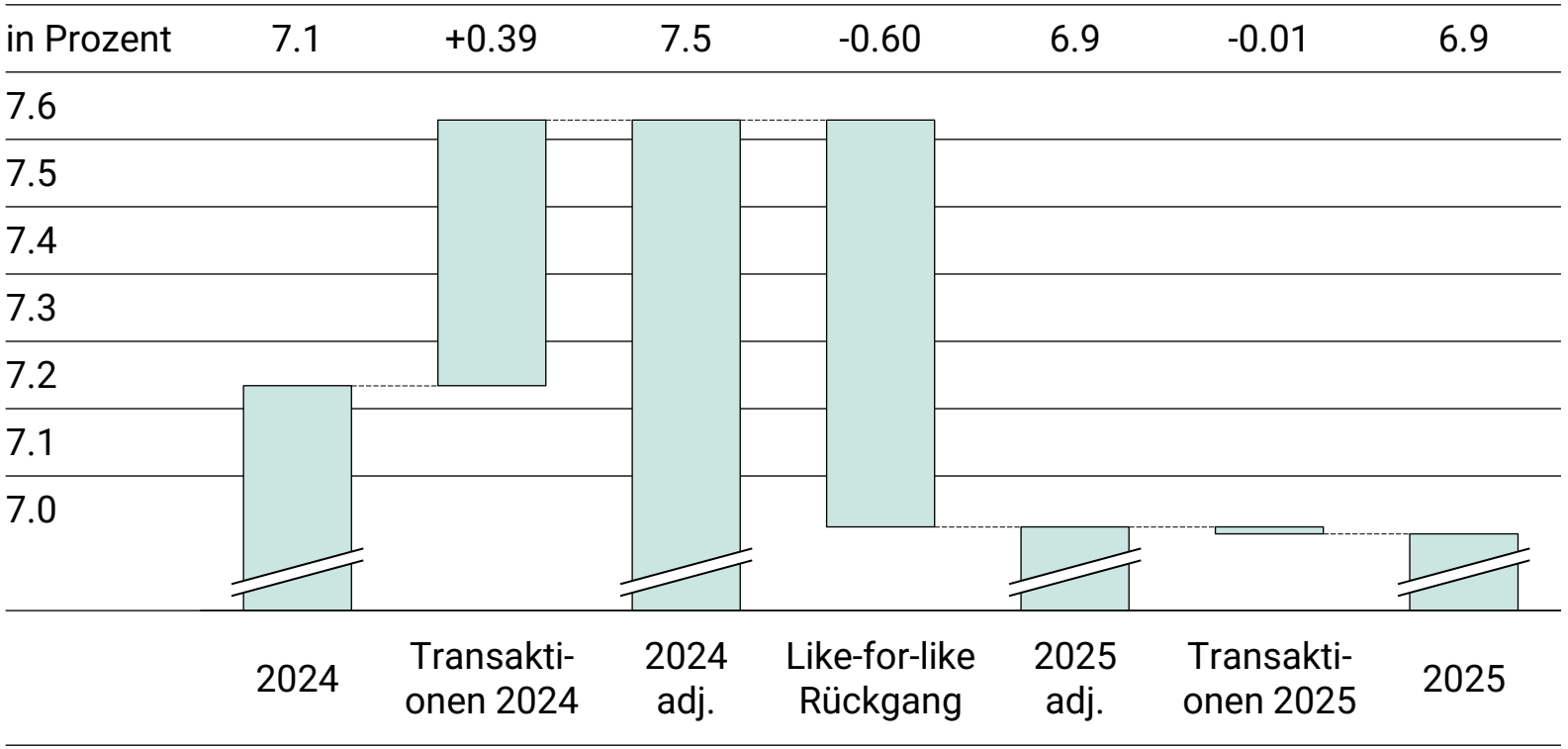
in Prozent	10.8	11.7	11.1	10.3	10.8	11.0	10.8



Rückgang marktbedingter Leerstand auf 6.9%

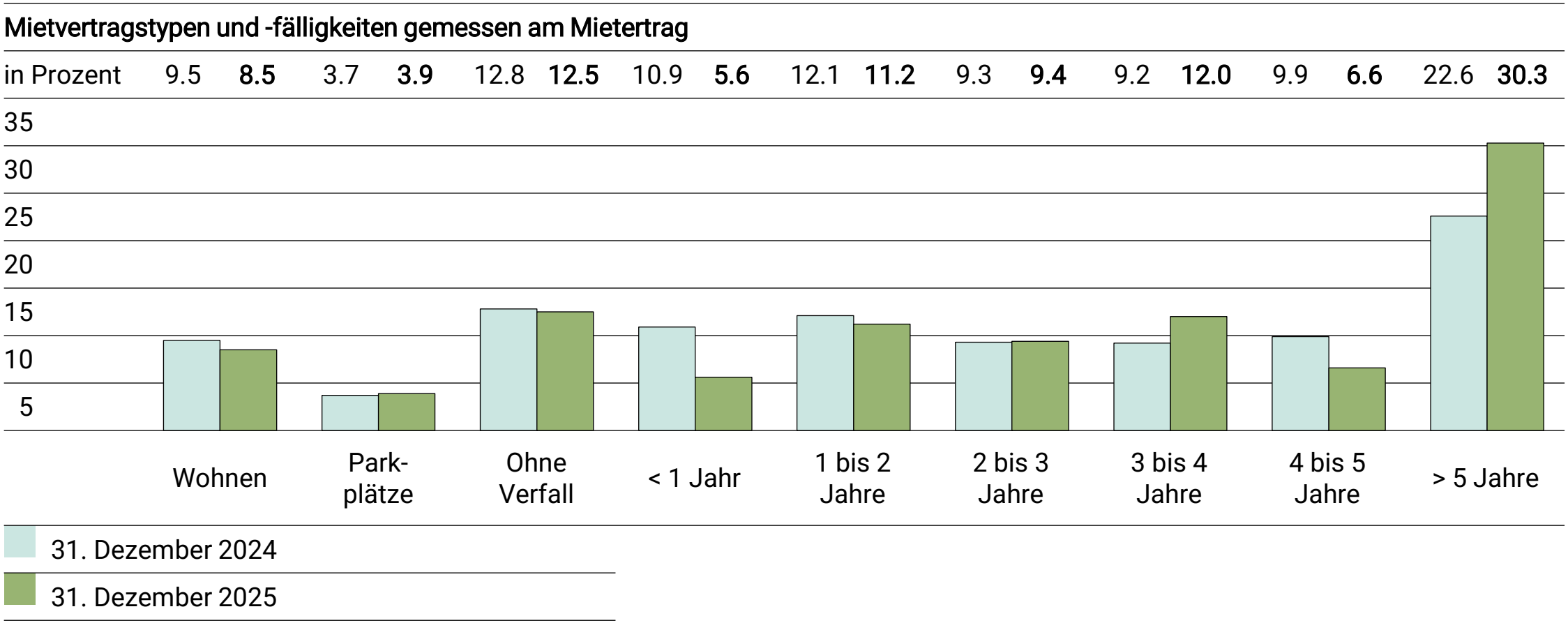
- Per Jahresabschluss 2025 neue Definition Leerstand:
  - Neu ausschliesslich marktbedingte Leerstände
  - Gewillkürte Leerstände (bspw. baulich) werden nicht mehr rapportiert
- Alte Definition: Rückgang von 11.9% auf 11.4%

Entwicklung Leerstand



Deutliche Verbesserung des Fälligkeitsprofils

Mietvertragstypen und -fälligkeiten gemessen am Mietertrag

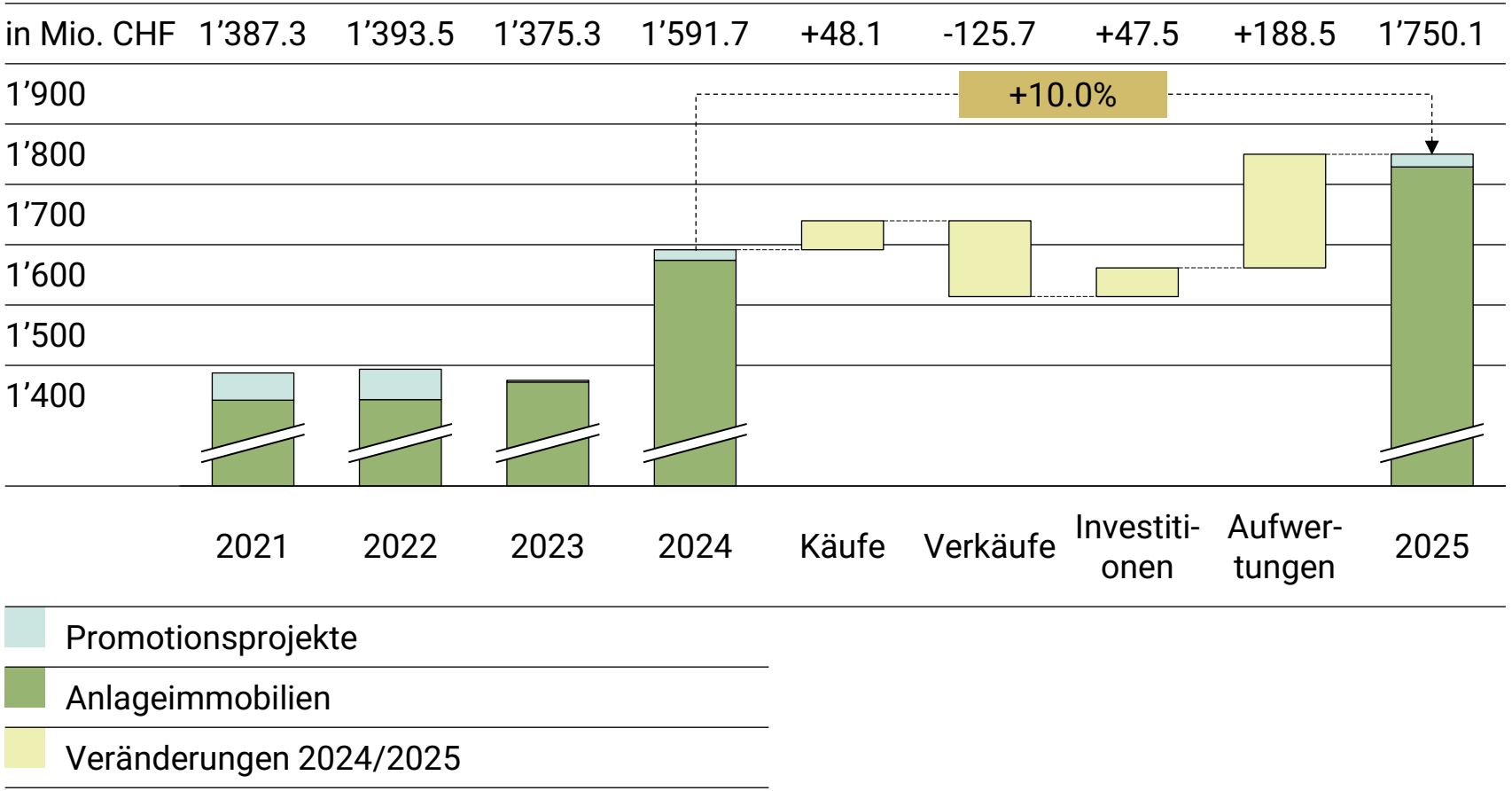


Ø Laufzeit aller Verträge (WAULT[1]): 4.6 Jahre (31.12.2024: 4.4 Jahre)

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

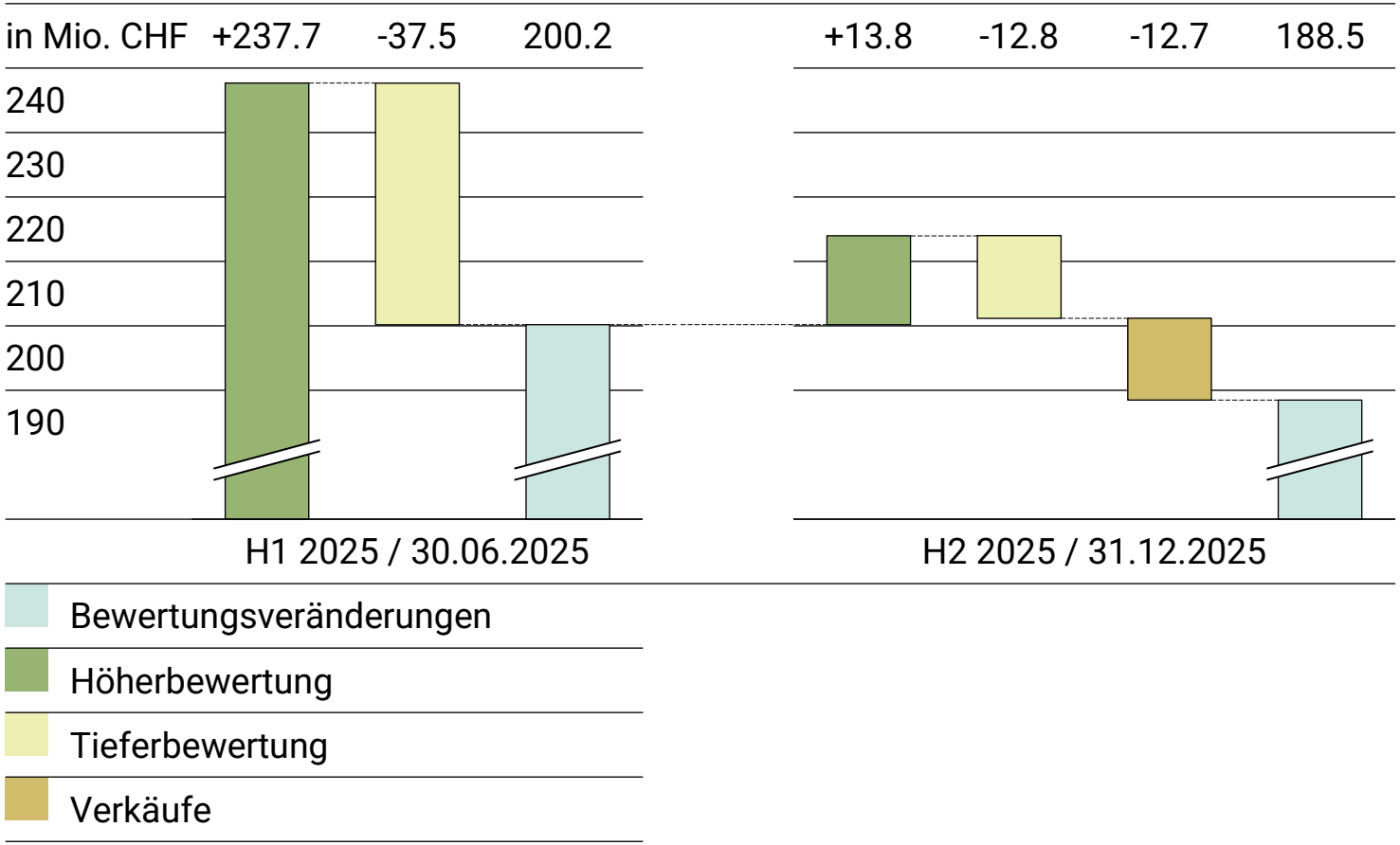
Portfoliowachstum um 10% vor allem aufgrund Höherbewertung

Entwicklung Portfolio



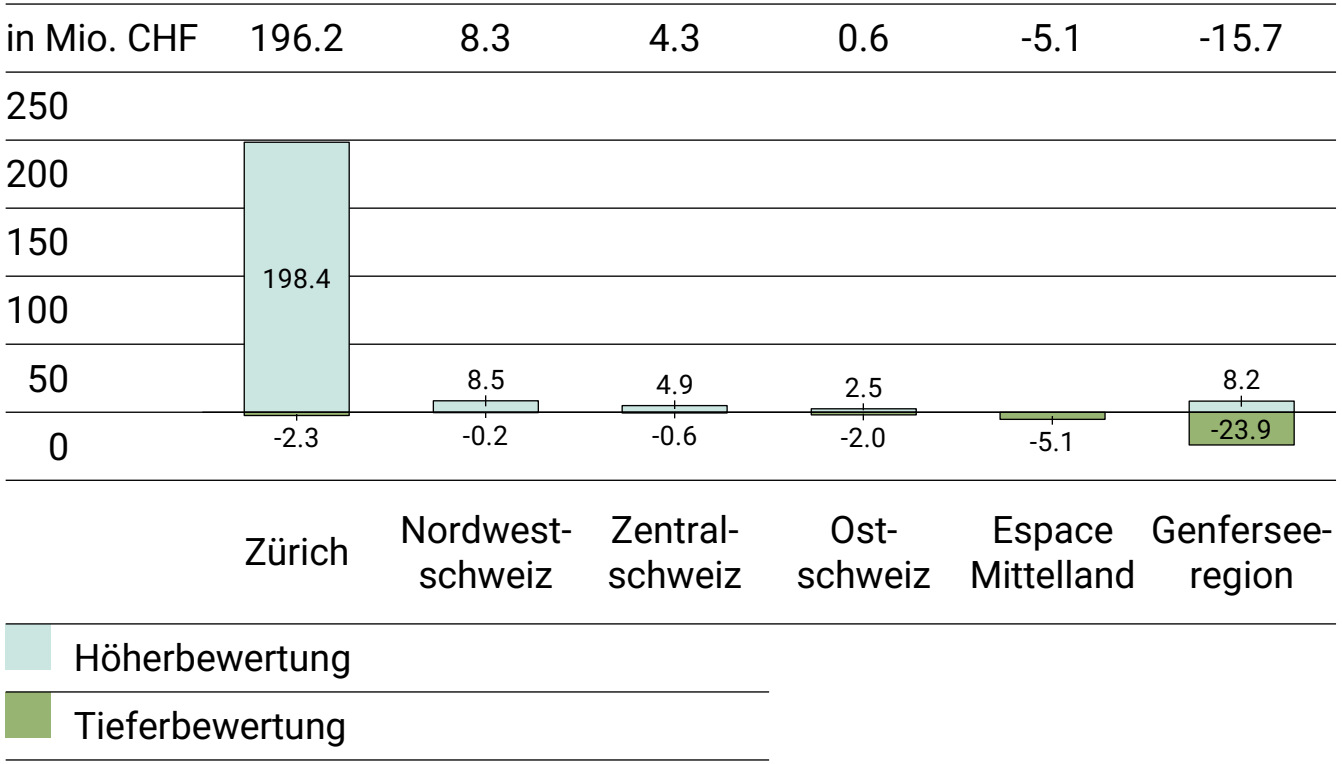
Wechsel des unabhängigen Schätzungsexperten resultierte in deutlichen Aufwertungen

Bewertungsveränderungen im Jahr 2025



Immobilien im Kanton Zürich haben Aufwertungen massgeblich geprägt

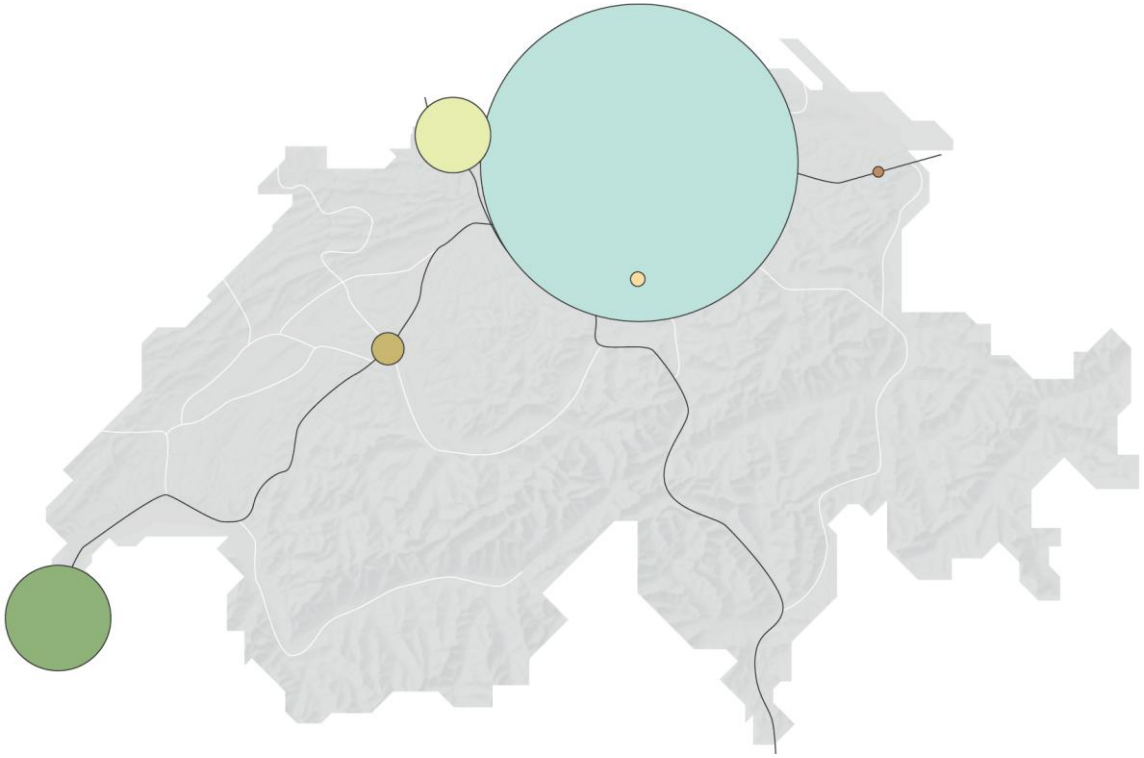
Bewertungsveränderungen im Jahr 2025



Geografische Aufteilung und Lage- und Objektrating nach Gebäudetypen

Geografische Verteilung des Immobilienportfolios

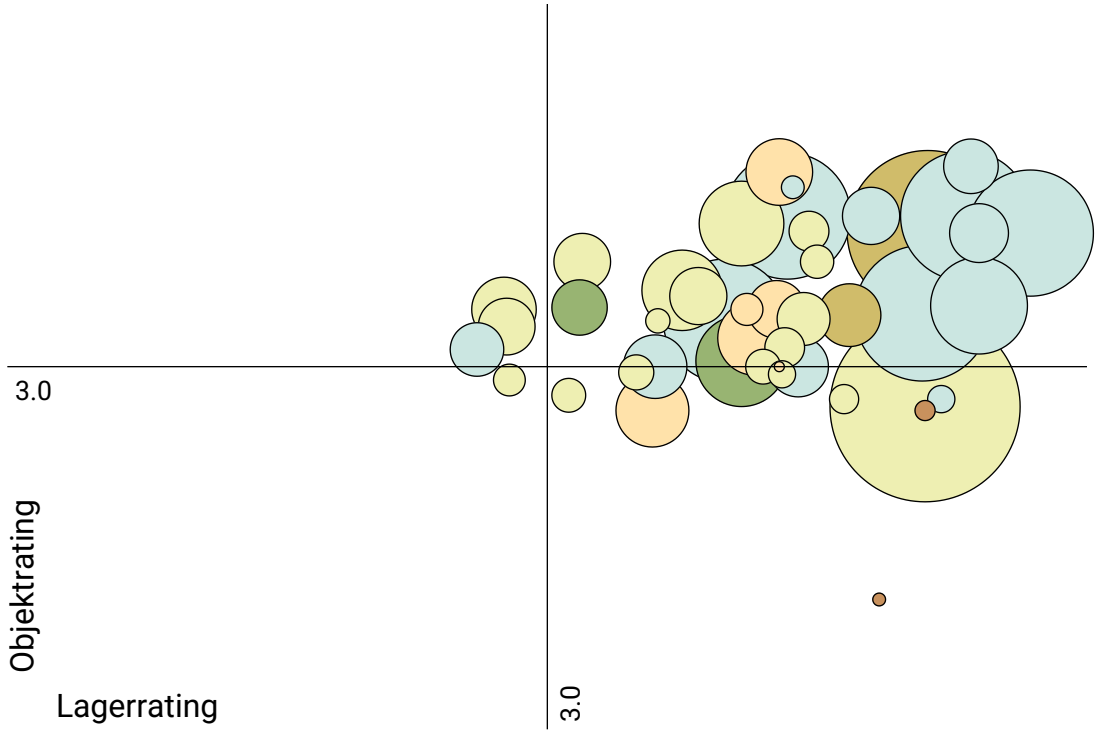
nach Marktwerten per 31. Dezember 2025 in Prozent (Quelle: CBRE)



- Zürich (57.2)
- Genferseeregion (19.0)
- Nordwestschweiz (13.6)
- Espace Mittelland (5.8)
- Zentralschweiz (2.6)
- Ostschweiz (1.8)

Lage- und Objektrating nach Gebäudetypen

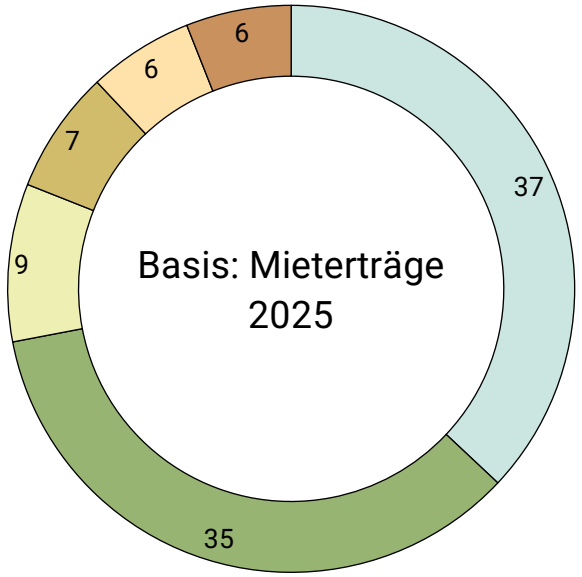
per 31. Dezember 2025 (Quelle: CBRE)



- Büro
- Logistik
- Gewerbe
- Wohnen
- Industrie
- Wohnen/Geschäft

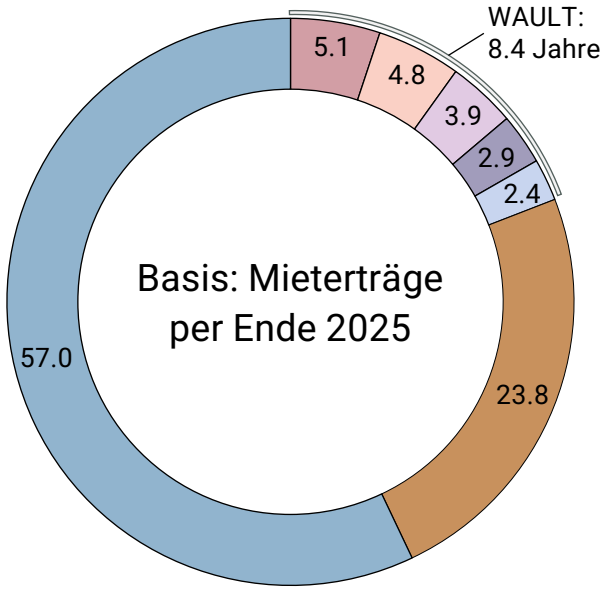
Unverändert breit diversifizierter Nutzungs- und Mietermix

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
– Jahresergebnis 2025
– Portfolio

Immobilienentwicklung

– Nachhaltigkeit
– Organisation
– Ausblick

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, «Bloom»	Neupositionierung Büro		Abschlussarbeiten	Q1 2026	61.7	53.9
Baden, «Bento Baden»	Neupositionierung Büro/ Gewerbe		Realisierung Mieterausbau	Q3 2026	5.9	92.3
Projekte in Planung						
Eich, Schaubhausweg	Promotion Wohnen		Bauprojekt	2028	>20	n.v.
Uetikon am See, Alte Landstr.	Promotion Wohnen		Vorprojekt	2029	>10	n.v.
Zuchwil, «MAGNETO»	Neupositionierung Büro/ Gewerbe		Produktdefinition	2029	15	71.4
Opfikon, Hohenbühlstr.	Entwicklung Wohnen		Bauprojekt	2030	>25	100.0
St. Gallen, Oststr.	Entwicklung Wohnen		Sondernutzungsplan	ab 2030	>50	97.5
Niederwangen, Riedmoosstr.	Entwicklung Büro/ Gewerbe		Strategische Planung	ab 2032	>25	n.v.
Luzern, Seeburgstr.	Entwicklung Wohnen		Strategische Planung	ab 2032	<10	100.0
Zürich, «Mediacampus»	Entwicklung Wohnen		Strategische Planung	ab 2033	>250	99.3
Total		**>8%[1]**			**>525**	

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

[1] Exkl. Lausanne «Bloom» und Zuchwil «MAGNETO»

Zwei grosse Wohnbauprojekte in der Deutschschweiz

Liegenschaft	**Zürich (ZH), «Mediacampus»**	**St. Gallen (SG), Oststrasse**
		
Ziel	Entwicklung zu Wohnen	Entwicklung zu Wohnen
Status	Projektstand ermöglicht zügige Weiterentwicklung nach Auflage der städtischen BZO (geplant Ende Q1 2026).	Varianzverfahren abgeschlossen; Richtprojekt als Grundlage für Sondernutzungsplan. Öffentliche Auflage ohne Einsprachen; Inkraftsetzung Sommer 2026 erwartet.
Grundstücksfläche (in m^2)	28‘000	6’250
Miet-/Nutzfläche (in m^2) IST	22’937	9’747
Mögliche aGF (in m^2)	58'000 (Basis Arealüberbauung)	11’600 (Basis Richtprojekteingabe)
Geplante Investition in CHF Mio.	> 250	> 50
Fertigstellung geplant	Frühestens 2033 (verfahrensabhängig)	Frühestens 2030

– Überblick
– Jahresergebnis 2025
– Portfolio
– Immobilienentwicklung

Nachhaltigkeit

– Organisation
– Ausblick

Fortschritte bei Nachhaltigkeitsthemen

CO_2-Emissionen (like-for-like / Scope 1+2)
Vorjahr: 9.9 kg CO_2e/m^2

9.4 kg CO_2e/m^2

Mietergesamtzufriedenheit
> 90 Prozent

TenantCM Award

Ausbau Photovoltaikanlagen seit 1. Januar 2025

+720 kWp

CO_2-Reduktion infolge Heizungsersatz seit 1. Januar 2025

−380 t CO_2e

Anteil zertifizierter Mietflächen am Gesamtportfolio exkl. Zukäufe

100%

Mitarbeitendenumfrage Great Place To Work®

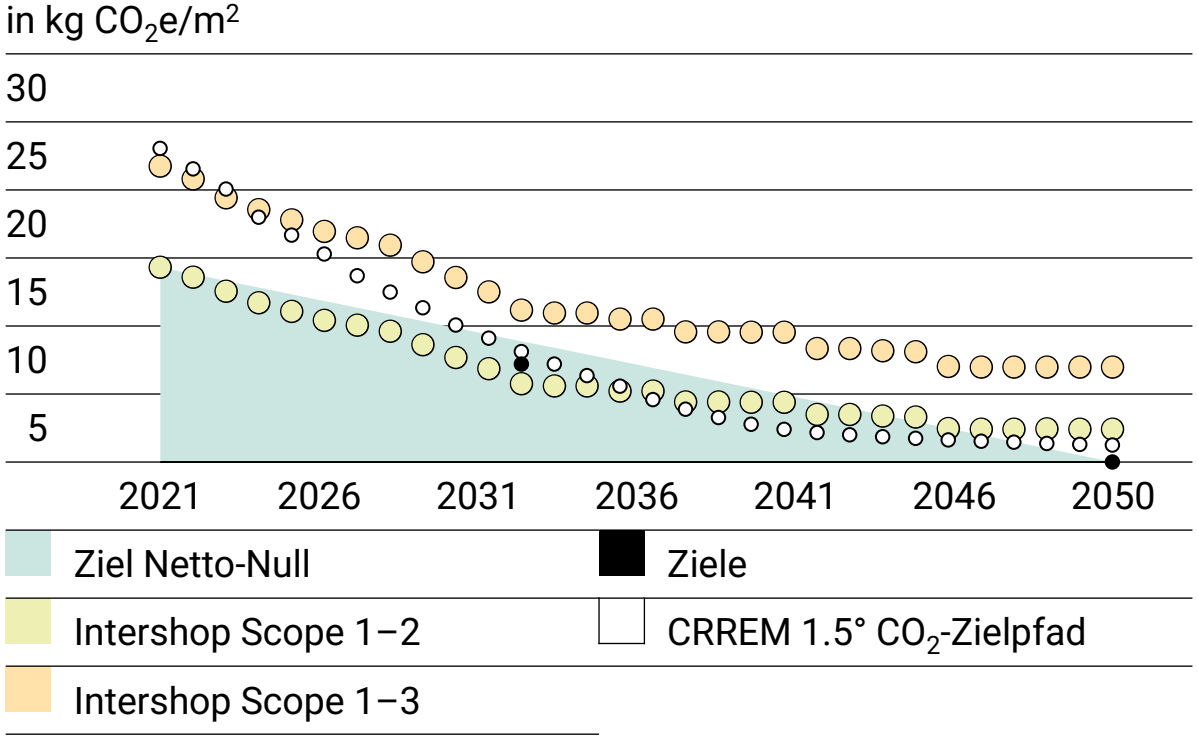
Zertifiziert

GRESB Management-bewertung

28 / 30 Pkt.

Halbierungsziel 2032 wird aus heutiger Sicht klar übertroffen

CO_2-Emissionen



CO_2-Intensität like-for-like ($kg\ CO_2e/m^2$)

2025:	9.4 (-5.2%)
2024:	9.9
2023:	10.5

– Überblick
– Jahresergebnis 2025
– Portfolio
– Immobilienentwicklung
– Nachhaltigkeit
– Organisation

Ausblick

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2026

- Festhalten am bewährten Geschäftsmodell
- Nutzung von Opportunitäten am Transaktionsmarkt für Ausbau Entwicklungspipeline und Erhöhung Nettoliegenschaftsertrag
- Verkäufe abhängig von Marktbedingungen
- Stabiler bis leicht höherer Nettoliegenschaftsertrag erwartet
- Jahresergebnis wird Fortführung der attraktiven Dividendenpolitik ermöglichen

63. ordentliche Generalversammlung

Organisatorisches

- 31. März 2026 um 16:00 Uhr
- Cigarettenfabrik/Eventhalle 268 · Sihlquai 268 · 8005 Zürich

Ausgewählte Traktanden

- Ausschüttungsantrag: CHF 6.00 pro Aktie
- Wiederwahl von Ernst Schaufelberger, Dr. Christoph Nater und Gabriela Theus in den Verwaltungsrat und den Vergütungsausschuss; Wiederwahl von Ernst Schaufelberger als Präsident
- Wiederwahl PwC als Revisionsstelle



Geschäftsjahr 2025
Q&A

Intershop erkennt, entwickelt und realisiert Immobilien mit Potenzial.