# Halbjahresbericht 2026

# Intershop steigert Betriebserfolg und baut Portfolio aus

Der von Intershop im ersten Halbjahr 2026 erwirtschaftete Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen stieg um 18.0% auf CHF 33.8 Mio. Treiber waren der höhere Betriebsertrag sowie tiefere Betriebsaufwände. Entsprechend verbesserte sich die operative Effizienz (EBIT-Marge vor Bewertungsveränderungen) von 74.1% auf 74.9%. Zudem trugen einmalige positive Steuereffekte zum Ergebnis bei.

Der Reingewinn inkl. Bewertungsveränderungen betrug CHF 67.5 Mio. und lag damit unter dem von Aufwertungen geprägten Halbjahresresultat der Vergleichsperiode 2025. Pro Aktie entsprach der Gewinn inkl. Bewertungsveränderungen CHF 7.32.

Intershop nutzte das für Transaktionen vorteilhafte Marktumfeld zur Portfolio-Optimierung: Das Unternehmen verkaufte zwei Anlageimmobilien und erwarb ein Gewerbe- und Industrieareal in Kemptthal (ZH). Per Bilanzstichtag umfasste das Immobilienportfolio 43 Objekte im Gesamtwert von CHF 1'917.9 Mio.

Mit einer Eigenkapitalquote von 56.5% und einer Finanzverschuldung (LTV) von 33.3% blieb das Unternehmen solide finanziert.

Ausgehend von einem weiterhin guten Marktumfeld, dem bewährten Geschäftsmodell sowie den nach dem Bilanzstichtag getätigten Transaktionen rechnet Intershop für das Geschäftsjahr 2026 mit einem Ergebnis, das die Fortführung der anlegerfreundlichen Dividendenpolitik ermöglichen wird.

Intershop

**Eigenkapitalrendite annualisiert** 6.2% exkl. Bewertungsveränderungen

# 12.3%

**Nettoliegenschaftsertrag** –4.6%

# CHF 37.7 Mio.

**Erfolg aus Verkauf Immobilien** +95.1%

# CHF 5.1 Mio.

**Gesamtwert Portfolio** +9.6%

# CHF 1.9 Mia.

**Leerstandsquote** –38.9 Basispunkte

# 6.5%

**Finanzverschuldung (Loan-to-value, LTV)** +5.3 Prozentpunkte

# 33.3%

**Ø Zinskosten per Stichtag** +1.3 Basispunkte

# 1.35%

## Kennzahlen Intershop Gruppe

| | | | H1 2026 | H1 2025 | +/-[1] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Finanzen** | Nettoliegenschaftsertrag | Mio. CHF | **37.7** | 39.5 | –4.6% |
| | Erfolg aus Verkauf | Mio. CHF | **5.1** | 2.6 | 95.1% |
| | Bewertungsveränderungen | Mio. CHF | **47.7** | 200.2 | –76.2% |
| | Betriebsergebnis (EBIT) | Mio. CHF | **84.7** | 236.2 | –64.1% |
| | Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT) | Mio. CHF | **81.1** | 232.6 | –65.1% |
| | Reingewinn | Mio. CHF | **67.5** | 175.9 | –61.6% |
| | Geldfluss aus Geschäftstätigkeit | Mio. CHF | **0.0** | 15.0 | –100.2% |
| | Investitionen in Immobilien | Mio. CHF | **149.1** | 51.5 | 189.5% |
| | Bilanzsumme[2] | Mio. CHF | **1'963.1** | 1'807.7 | 8.6% |
| | Immobilien[2] | Mio. CHF | **1'917.9** | 1'750.1 | 9.6% |
| | Finanzverbindlichkeiten[2] | Mio. CHF | **638.7** | 490.0 | 30.3% |
| | Eigenkapital[2] | Mio. CHF | **1'109.5** | 1'097.1 | 1.1% |
| | Eigenkapitalrendite[3] | | **12.3%** | 37.1% | –24.8%P |
| | EK-Rendite exkl. Bewertungsveränderungen[3, 6] | | **6.2%** | 6.0% | 0.1%P |
| **Portfolio** | Anzahl Immobilien | | **43** | 43 | 0.0% |
| | Vermietbare Fläche[2] | $m^2$ | **575'482** | 549'040 | 4.8% |
| | Bruttorendite[2, 4] | | **4.7%** | 4.9% | –0.3%P |
| | Nettorendite[2, 4] | | **4.0%** | 4.3% | –0.3%P |
| | Leerstandsquote[5] | | **6.5%** | 6.9% | –0.4%P |
| **Personal** | Anzahl Mitarbeitende[2] | | **63** | 63 | 0.0% |
| **Aktie** | Reingewinn[6] | CHF | **7.32** | 19.08 | –61.6% |
| | Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen[6] | CHF | **3.67** | 3.11 | 18.0% |
| | Eigenkapital (NAV)[2, 7] | CHF | **120.35** | 119.02 | 1.1% |
| | Börsenkurs am Bilanzstichtag[2] | CHF | **172.60** | 164.40 | 5.0% |
| | Dividende[8] | CHF | **6.00** | 5.50 | 9.1% |

[1] Abweichung zum entsprechenden Vorjahreswert; bei Prozentwerten in Prozentpunkten (%P)
[2] Angaben per 30.06.2026 und per 31.12.2025
[3] Siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2025, S. 117
[4] Siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2025, S. 116
[5] Marktbedingter Leerstand
[6] Siehe «Reingewinn pro Aktie», S. 28
[7] Siehe «Eigenkapital (NAV) pro Aktie», S. 25
[8] Im ersten Semester bezahlte Dividende für das Geschäftsjahr 2025 bzw. 2024

## Inhaltsverzeichnis

**Bericht zum Halbjahresabschluss** 5



**Konsolidierter Finanzbericht** 14

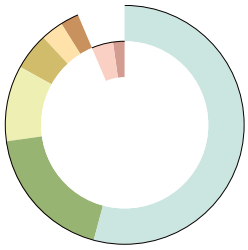
**Informationen zum Portfolio** 29

**Ergänzende Informationen** 41

# Bericht zum Halbjahresabschluss

## Geschäftsverlauf

**Erträge nach Kategorien und Regionen**
Basis Liegenschaftsertrag in der Berichtsperiode



| | |
|---|---|
| **94%** | **Anlageimmobilien** |
| 54% | Zürich |
| 19% | Genferseeregion |
| 10% | Nordwestschweiz |
| 5% | Espace Mittelland |
| 3% | Ostschweiz |
| 2% | Zentralschweiz |
| **4%** | **Immobilien im Bau** |
| **2%** | **Verkauft** |

### Ertrag

Der Liegenschaftsertrag sank im ersten Halbjahr 2026 um 3.1% auf CHF 42.9 Mio. (H1 2025: CHF 44.3 Mio.). Der Rückgang resultierte mehrheitlich aus den im Jahr 2025 und im ersten Halbjahr 2026 getätigten Transaktionen. Unter Ausklammerung derselben (like-for-like) belief sich der Ertragsrückgang auf 1.0%. Dies insbesondere aufgrund tieferer Erträge aus der Zwischenvermietung des «Magneto»-Areals in Zuchwil (SO).

Die Veräusserung von zwei Anlageimmobilien führte zu einem Erfolg aus Verkauf von gesamthaft CHF 5.1 Mio. (H1 2025: CHF 2.6 Mio.).

Unter Einbezug des übrigen Erfolgs in Höhe von CHF 1.4 Mio. (H1 2025: CHF 1.7 Mio.) erhöhte sich der Betriebsertrag um insgesamt 1.7% auf CHF 49.4 Mio. (H1 2025: CHF 48.6 Mio.).

### Aufwand

In der Berichtsperiode stieg der Liegenschaftsaufwand transaktionsbedingt um 9.1% auf CHF 5.2 Mio. (H1 2025: CHF 4.7 Mio.). Auf vergleichbarer Basis (like-for-like) – das heisst unter Ausklammerung von Transaktionen – ergab sich eine Erhöhung um 0.4%.

Aufgrund des Rückgangs des im Vorjahr erhöhten administrativen Aufwands sanken die Betriebskosten trotz des höheren Personalaufwands auf CHF 7.2 Mio. (H1 2025: CHF 7.8 Mio.).

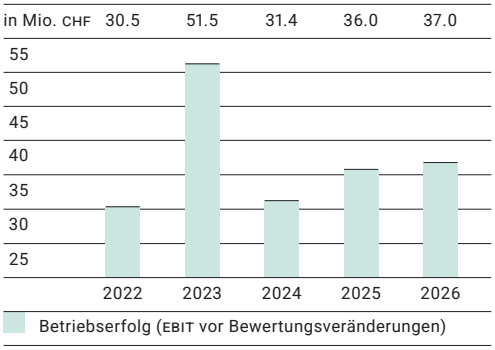
Mit insgesamt CHF 12.4 Mio. war der Betriebsaufwand leicht rückläufig (H1 2025: CHF 12.6 Mio.).

### Betriebserfolg

Der Betriebserfolg (EBIT vor Bewertungsveränderungen) stieg um 2.7% auf CHF 37.0 Mio. (H1 2025: CHF 36.0 Mio.). Der Nettoliegenschaftsertrag als wesentlicher Bestandteil sank transaktionsbedingt gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 39.5 Mio. auf CHF 37.7 Mio.

Die operative Effizienz (EBIT-Marge vor Bewertungsveränderungen) verbesserte sich auf 74.9% (H1 2025: 74.1%).

**Betriebserfolg**
im ersten Semester des entsprechenden Jahres



**Transaktionen**

Ende Februar 2026 erwarb Intershop das Gewerbe- und Industrieareal «The Valley und MOTORWORLD Manufaktur Region Zürich» in Kemptthal (ZH) mit einer Ist-Miete per 30. Juni 2026 von CHF 6.5 Mio. Die vermietbare Fläche umfasst rund 54'800 m², das Entwicklungspotenzial beläuft sich auf rund 42'600 m² Gewerbefläche.

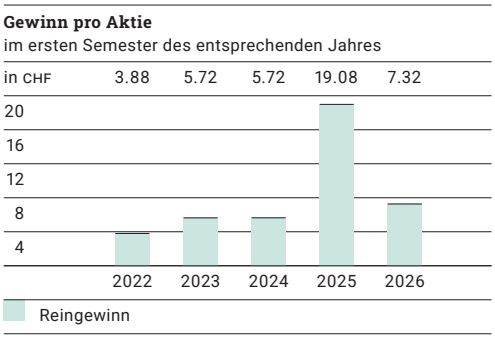
Für insgesamt CHF 34.0 Mio. erfolgte in der Berichtsperiode die Veräusserung einer Anlageimmobilie in Rüti (ZH) mit einer Sollmiete von CHF 0.7 Mio. und einer Anlageimmobilie in Belp (BE) mit einer Sollmiete von CHF 2.9 Mio. Damit nutzte Intershop das günstige Marktumfeld zur weiteren Portfolio-Optimierung und zur Realisierung von Verkaufsgewinnen.

**Organisation**

Per 30. Juni 2026 zählte das Unternehmen 63 Mitarbeitende. Die Zahl der Vollzeitstellen belief sich auf 57.3 (31.12.2025: 63 Mitarbeitende / 56.2 Vollzeitstellen).

Mireille Lehmann, Leiterin Bau und Entwicklung und Mitglied der Geschäftsleitung, verlässt die Intershop Gruppe per Ende Jahr. Als Nachfolger ernannte der Verwaltungsrat Martin Munz. Er tritt seine Funktion als Leiter Bau und Entwicklung und Mitglied der Geschäftsleitung per 1. Dezember 2026 an. Martin Munz verfügt über eine langjährige, erfolgreiche Tätigkeit in vergleichbaren Funktionen.

**Gewinn pro Aktie**
im ersten Semester des entsprechenden Jahres




**Ergebnis**

Der im ersten Halbjahr 2026 erwirtschaftete Reingewinn betrug CHF 67.5 Mio. Damit lag er unter dem von Aufwertungen geprägten Halbjahresresultat der Vergleichsperiode 2025 von CHF 175.9 Mio. Pro Aktie entsprach er CHF 7.32 (H1 2025: CHF 19.08).

Der Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen stieg um 18.0% auf CHF 33.8 Mio. (H1 2025: CHF 28.6 Mio.). Die Gründe für den Anstieg waren der höhere Betriebserfolg (EBIT vor Bewertungsveränderungen), der stabile Finanzerfolg sowie eine geringere Steuerbelastung. Im Zusammenhang mit der Grundstückgewinnsteuer für Verkäufe in den Vorjahren ergaben sich einmalige positive Steuereffekte in Höhe von CHF 4.5 Mio. Pro Aktie entsprach der Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen CHF 3.67 (H1 2025: CHF 3.11).

Die Eigenkapitalrendite inkl. Bewertungsveränderungen betrug in der Berichtsperiode 12.3% (H1 2025: 37.1%), jene exklusive Bewertungsveränderungen 6.2% (H1 2025: 6.0%).

**Operativer Geldfluss**

Der Geldfluss aus Geschäftstätigkeit sank gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 15.0 Mio. auf CHF 0.0 Mio. Haupttreiber waren eine transaktionsbedingte MWST-Forderung in Höhe von CHF 8.4 Mio., deren Rückerstattung im zweiten Halbjahr 2026 erwartet wird, sowie höhere bezahlte Ertragssteuern für Vorjahre.

## Portfolio

Im ersten Halbjahr 2026 wurden Mietverträge für über 21’700 m² neu abgeschlossen oder verlängert.

Die gewichtete Restlaufzeit der vertraglich fixierten kommerziellen Mietverträge (WAULT) stieg per Bilanzstichtag auf 4.7 Jahre (31.12.2025: 4.6 Jahre).

Per 30. Juni 2026 lag die Leerstandsquote des Immobilienportfolios bei 6.5% (31.12.2025: 6.9%). Der Hauptgrund für den Rückgang um 38.9 Basispunkte war der Verkauf einer Anlageimmobilie in Belp (BE). Auf vergleichbarer Basis (like-for-like), das heisst unter Ausklammerung der Transaktionen, reduzierte sich der Leerstand dank Vermietungserfolgen um 41.6 Basispunkte.

Per Bilanzstichtag beliefen sich die Bewertungsveränderungen auf CHF 47.7 Mio. Sie lagen damit unter dem Wert der von Aufwertungen geprägten Vergleichsperiode des Vorjahrs von CHF 200.2 Mio. Aufwertungen aufgrund von Vermietungserfolgen resultierten vor allem bei der Büroimmobilie «Bloom» in Lausanne (VD) (CHF 8.2 Mio. Anteil der Neuvermietungen) und dem «Bento»-Areal in Baden (AG) (CHF 10.4 Mio. Anteil der Neuvermietungen). CHF 9.1 Mio. der Aufwertungen entfielen auf die Immobilie in Bad Ragaz (SG), die nach dem Bilanzstichtag veräussert wurde.

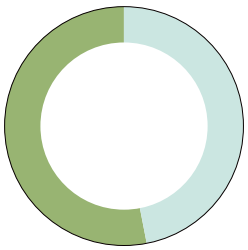
Der gewichtete Diskontierungszinssatz der Anlageimmobilien betrug per Bewertungsstichtag 4.18% (31.12.2025: 4.24%).

Der Gesamtwert des Immobilienportfolios belief sich per 30. Juni 2026 auf CHF 1’917.9 Mio. (31.12.2025: CHF 1’750.1 Mio.). Zu dieser Zunahme trugen die Aufwertungen, die Investitionen von insgesamt CHF 9.4 Mio. (H1 2025: CHF 30.1 Mio.) sowie der Nettoeffekt aus Transaktionen in Höhe von CHF 110.6 Mio. (H1 2025: CHF 4.1 Mio.) bei.

Per 30. Juni 2026 lag die Nettorendite der Anlageimmobilien (exkl. Immobilien im Bau) bei 4.0% (31.12.2025: 4.3%). Die Portfoliooptimierung verbesserte aus Sicht von Intershop die risikoadjustierte Rendite des Immobilienbestands.

Im Rahmen der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie erfolgte in der Berichtsperiode die Realisation verschiedener baulicher Massnahmen im Immobilienbestand. Darüber hinaus aktualisierte das Unternehmen die Wesentlichkeitsanalyse und verankerte zusätzliche Vorgaben für nachhaltiges Bauen im neu erstellten Nachhaltigkeitsleitfaden.

**Wertänderung nach Quellen**
Basis Wertänderungen im H1 2026 gemäss CBRE



47% Operative Tätigkeit

53% Rest (bspw. Anpassung Basiszinssatz)

## Entwicklung

Die Projektpipeline präsentierte sich per Jahresmitte 2026 wie folgt:

| | 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 Landstrasse | Promotion Wohnen | | Vorprojekt | 2029 | >15 | n.v. |
| Zuchwil (SO), «Magneto» | Neupositionierung Büro/Gewerbe | | Produkt-definition | 2029 | 15 | 71.4 |
| Opfikon (ZH), Hohenbühlstrasse | Entwicklung Wohnen | | Bauprojekt | 2030 | >25 | 100.0 |
| St. Gallen (SG), Oststrasse | Entwicklung Wohnen | | Sonder-nutzungsplan | ab 2030 | >50 | 97.5 |
| Niederwangen (BE), Riedmoosstrasse | 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%** | | | **>525** | |

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

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

Die laufenden Entwicklungsprojekte verzeichneten in der Berichtsperiode keine wertrelevanten Termin- oder Kostenabweichungen. Per Bilanzstichtag lag das geplante Investitionsvolumen (exkl. Projekte im Bau) bei über CHF 450 Mio. Der seit dem Kauf bis zum möglichen Verkauf berechnete IRR (interner Zinsfuss über alle bekannten und geschätzten Geldflüsse) sämtlicher seit 2024 akquirierten Entwicklungsobjekte lag unverändert bei über 8%.

Im ersten Quartal 2026 erfolgte der Abschluss der mehrjährigen Transformation der Büroimmobilie «Bloom» in Lausanne (VD) zu einem modernen, multifunktionalen Businesskomplex. Das Investitionsvolumen belief sich auf über CHF 60 Mio. Im ersten Halbjahr 2026 erzielte Intershop zudem folgende wesentliche Vermietungserfolge: die Unterzeichnung eines langjährigen Mietvertrags über 2'500 m² mit dem Kanton Waadt sowie die Vermietung einer Fläche von 1'200 m² für die nächsten zehn Jahre an die FHVI (Fédération des Hôpitaux Vaudois Informatique). Damit lag die Vermietungsquote der Immobilie per 30. Juni 2026 bei rund 70%. Per Jahresende 2026 ist die Umklassifizierung von «Bloom» von den Immobilien im Bau zu den Bestandsimmobilien geplant.

Für das geplante Projekt an der Oststrasse in St. Gallen (SG) genehmigte der Kanton im August den Sondernutzungsplan. Das ermöglicht nach der Inkraftsetzung die Ausarbeitung eines konkreten Bauprojekts.

Im Mai 2026 reichte Intershop für das Promotionsprojekt in Eich (LU) die Baueingabe ein. Die Bewilligung durch die zuständigen Behörden dürfte bis Ende 2026 vorliegen.

Die revidierte Bau- und Zonenordnung (e-BZO) der Stadt Zürich lag vom 18. März bis 1. Juni 2026 öffentlich auf. Für das Portfolio von Intershop ergeben sich mit Ausnahme des «Mediacampus»-Areals (siehe Seite 37) keine wesentlichen materiellen Konsequenzen aus der Revision. Das Unternehmen hat im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung seine Sichtweise und Interessen eingebracht. Der Stadtratsbeschluss zur e-BZO wird im Sommer 2027 erwartet.

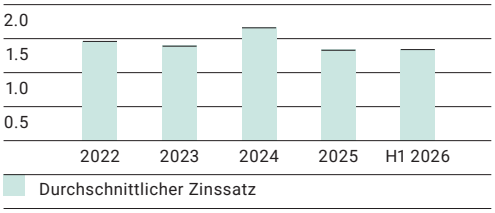
Weitere Informationen zu den Entwicklungsprojekten sind auf den Seiten 34 bis 37 verfügbar.

## Finanzierung

Die Eigenkapitalquote betrug per Jahresmitte 2026 56.5% (31.12.2025: 60.7%). Die Finanzverschuldung (gemessen am LTV) stieg auf 33.3% (31.12.2025: 28.0%). Die Veränderungen der beiden Bilanzkennzahlen sind insbesondere auf den Kauf des Gewerbe- und Industrieareals in Kemptthal (ZH) zurückzuführen.

Im ersten Halbjahr 2026 emittierte Intershop eine fünfjährige Anleihe über CHF 125 Mio. mit einem Coupon von 1.2175% und zahlte den Green Bond über CHF 100 Mio. mit einem Coupon von 0.3% zurück. Durch das veränderte Zinsumfeld verteuerte sich die Refinanzierung über den Kapitalmarkt. Trotzdem stiegen die durchschnittlichen Zinskosten der Finanzverbindlichkeiten per Stichtag lediglich um 1.3 Basispunkte auf 1.35% (31.12.2025: 1.34%).

**Durchschnittlicher Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten**




Die kapitalgewichtete Zinsbindung lag bei etwas mehr als drei Jahren und damit innerhalb der in der Finanzierungsstrategie festgelegten Bandbreite. Der Anteil der unbesicherten Finanzverbindlichkeiten betrug 59.4% (31.12.2025: 65.5%).

Per Stichtag schloss die Intershop-Aktie bei CHF 172.60 und verzeichnete im ersten Halbjahr 2026 eine Gesamtperformance von 8.8%. Die Börsenkapitalisierung stieg auf CHF 1'591.3 Mio. (31.12.2025: CHF 1'515.4 Mio.).

## Ausblick

Nach dem Bilanzstichtag erfolgten der gewinnbringende Verkauf einer Anlageimmobilie in Bad Ragaz (SG) sowie der Erwerb der GEWERBEBAUTEN TPC AG gegen Barmittel. Die Immobilienaktiengesellschaft hält ein ertragsstarkes Gewerbeareal mit Entwicklungspotenzial in Kriens (LU), eine Gewerbeimmobilie in Stans (NW) und dazugehörige Kaufrechte an Grundstücken. Nach der erfolgten Ausübung der Kaufrechte umfassen die Immobilien rund 41'000 m² vermietbare Fläche mit einer jährlichen Sollmiete von CHF 6.1 Mio.

Aufgrund dieser Transaktionen, der infolge des attraktiven Marktumfelds bereits realisierten Verkäufe sowie weiterer geplanter Verkäufe, erwartet Intershop neu einen für das Gesamtjahr stabilen Nettoliegenschaftsertrag sowie einen Erfolg aus Verkauf (vor Steuern) in Höhe von mindestens CHF 30.0 Mio. Das effektive Resultat wird von der Entwicklung des Transaktionsmarktes im zweiten Halbjahr abhängig sein. Intershop erwartet auch im zweiten Halbjahr 2026 attraktive Kaufopportunitäten.

Insgesamt rechnet das Unternehmen mit einem Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen über dem Vorjahr, der die Fortführung der anlegerfreundlichen Dividendenpolitik ermöglichen wird.

Ernst Schaufelberger
Präsident des Verwaltungsrats

Simon Haus
Chief Executive Officer



**«Bloom» in Lausanne (VD)**

Die 2016 erworbene Immobilie «Bloom» im Lausanner Stadtteil Blécherette liegt verkehrsgünstig unweit des nach dem Quartier benannten Regionalflughafens und des Zubringers zur Autobahn A9. Die Altstadt und der Hauptbahnhof sind mit dem Auto wie auch mit dem öffentlichen Verkehr innert weniger Fahrminuten erreichbar. Die Immobilie umfasst fünf miteinander verbundene Gebäude. Neben rund 17'000 m² modernen Geschäftsmietflächen im Grundausbau bietet «Bloom» 600 m² komplett ausgestattete Büros und



220 m² Konferenzflächen inklusive umfassender Dienstleistungen. Ladenflächen und vielfältige Verpflegungsmöglichkeiten ergänzen das Angebot. Ab 2023 transformierte Intershop die Immobilie zu einem modernen, multifunktionalen und konsequent auf die heutigen Bedürfnisse ausgerichteten Bürokomplex. Mitte 2026 waren rund 70% des für über CHF 60 Mio. modernisierten Immobilienkomplexes vermietet.

# Konsolidierter Finanzbericht


| | |
|---|---|
| Konsolidierte Bilanz | 15 |
| Konsolidierte Erfolgsrechnung | 16 |
| Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals | 17 |
| Konsolidierte Geldflussrechnung | 18 |
| Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2026 | 19 |
| Anmerkungen | 21 |

# Konsolidierte Bilanz

| in CHF 1'000 | | Anmerkungen | 30.06.2026 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|---|
| **Aktiven** | **Umlaufvermögen** | | | |
| | Flüssige Mittel | | 25'042 | 46'485 |
| | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | 1'543 | 1'006 |
| | Sonstige kurzfristige Forderungen | | 15'052 | 7'250 |
| | Immobilien zur Veräusserung | 1 | 16'244 | – |
| | Promotionsprojekte | 1 | 21'474 | 20'844 |
| | Aktive Rechnungsabgrenzungen | | 2'896 | 2'088 |
| | **Total Umlaufvermögen** | | **82'251** | 77'673 |
| | | | | |
| | **Anlagevermögen** | | | |
| | Anlageimmobilien | 1 | 1'880'161 | 1'729'272 |
| | Übrige Sachanlagen | | 311 | 268 |
| | Immaterielle Anlagen | | 356 | 349 |
| | Latente Steuerguthaben | | – | 147 |
| | **Total Anlagevermögen** | | **1'880'828** | 1'730'036 |
| | | | | |
| | **Total Aktiven** | | **1'963'079** | 1'807'709 |
| | | | | |
| **Passiven** | **Kurzfristiges Fremdkapital** | | | |
| | Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 2 | 205'400 | 121'423 |
| | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 2'682 | 3'193 |
| | Steuerverbindlichkeiten | | 8'251 | 23'931 |
| | Kurzfristige Rückstellungen | | 685 | 685 |
| | Passive Rechnungsabgrenzungen | | 12'313 | 15'326 |
| | **Total kurzfristiges Fremdkapital** | | **229'331** | 164'558 |
| | | | | |
| | **Langfristiges Fremdkapital** | | | |
| | Langfristige Finanzverbindlichkeiten | 2 | 433'290 | 368'605 |
| | Latente Steuerverbindlichkeiten | | 189'835 | 176'395 |
| | Langfristige Rückstellungen | | 1'100 | 1'100 |
| | **Total langfristiges Fremdkapital** | | **624'225** | 546'100 |
| | | | | |
| | **Total Fremdkapital** | | **853'556** | 710'658 |
| | | | | |
| | **Eigenkapital** | | | |
| | Aktienkapital | 3 | 19'000 | 19'000 |
| | Kapitalreserven | | 7'837 | 7'758 |
| | Eigene Aktien | 3 | –35'520 | –35'767 |
| | Gewinnreserven | | 1'118'206 | 1'106'060 |
| | **Total Eigenkapital** | | **1'109'523** | 1'097'051 |
| | | | | |
| | **Total Passiven** | | **1'963'079** | 1'807'709 |

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

# Konsolidierte Erfolgsrechnung

| in CHF 1'000 | Anmerkungen | **H1 2026** | H1 2025 |
|---|---|---|---|
| Liegenschaftsertrag | 5 | 42'880 | 44'267 |
| Ertrag aus Verkauf Promotionsprojekte | | – | – |
| Erfolg aus Verkauf Anlageimmobilien | 6 | 5'149 | 2'639 |
| Übriger Erfolg | | 1'360 | 1'661 |
| **Total betrieblicher Ertrag** | | **49'389** | 48'567 |
| Liegenschaftsaufwand | 7 | 5'158 | 4'727 |
| Aufwand aus Verkauf Promotionsprojekte | | – | – |
| Personalaufwand | | 5'653 | 5'368 |
| Administrativer Aufwand | | 1'594 | 2'472 |
| **Total betrieblicher Aufwand** | | **12'405** | 12'567 |
| Bewertungsveränderungen | 8 | 47'731 | 200'206 |
| **Betriebsergebnis (EBIT)** | | **84'715** | 236'206 |
| Finanzertrag | 9 | 208 | 3 |
| Finanzaufwand | 9 | –3'820 | –3'630 |
| **Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern** | | **81'103** | 232'579 |
| Ertragssteuern | 10 | –13'649 | –56'689 |
| **Reingewinn** | | **67'454** | 175'890 |
| | | | |
| Reingewinn pro Aktie (CHF) | 11 | 7.32 | 19.08 |
| Reingewinn pro Aktie (verwässert) (CHF) | 11 | 7.32 | 19.08 |

Es bestehen keine Minderheitsanteile.

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

# Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

| in CHF 1'000 | Anmerkungen | Aktienkapital | Kapital-reserven | Eigene Aktien | Gewinnreserven: Allg. Gewinn-reserven | Gewinnreserven: Absicherungs-instrumente | Total Kapital |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Stand per 01.01.2025** | | **19'000** | **7'759** | **–35'767** | **943'962** | **–** | **934'954** |
| Kauf eigene Aktien | 11 | | | –91 | | | –91 |
| Abgabe eigene Aktien (Vergütung) | 11 | | –1 | 91 | | | 90 |
| Dividendenzahlung | | | | | –50'696 | | –50'696 |
| Reingewinn | | | | | 212'794 | | 212'794 |
| **Stand per 31.12.2025** | | **19'000** | **7'758** | **–35'767** | **1'106'060** | **–** | **1'097'051** |
| Abgabe eigene Aktien (Vergütung) | 11 | | 79 | 247 | – | | 326 |
| Dividendenzahlung | | | | | –55'308 | | –55'308 |
| Reingewinn | | | | | 67'454 | | 67'454 |
| **Stand per 30.06.2026** | | **19'000** | **7'837** | **–35'520** | **1'118'206** | **–** | **1'109'523** |

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

# Konsolidierte Geldflussrechnung

| in CHF 1'000 | Anmerkungen | **H1 2026** | H1 2025 |
|---|---|---|---|
| Reingewinn | | 67'454 | 175'890 |
| Ertragssteueraufwand | 10 | 13'649 | 56'689 |
| Ertragssteuern bezahlt | | –13'729 | –8'927 |
| Bewertungsveränderungen | 8 | –47'731 | –200'206 |
| Abschreibungen | | 126 | 102 |
| Zinsertrag | 9 | –208 | –3 |
| Zinsen erhalten | | 197 | 2 |
| Zinsaufwand | 9 | 3'821 | 3'630 |
| Zinsen bezahlt | | –4'221 | –2'582 |
| Erfolg aus Verkauf von Immobilien | 6 | –5'149 | –2'639 |
| Einzahlungen aus Verkauf von Promotionsprojekten | | –2 | – |
| Auszahlungen für Käufe und Investitionen in Promotionsprojekte | | –614 | –3'376 |
| Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | –538 | –166 |
| Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | –216 | – |
| Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen | | –808 | – |
| Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen | | –2'068 | 407 |
| Veränderung sonstige kurzfristige Forderungen | | –9'990 | –1'251 |
| Übrige liquiditätsunwirksame Erträge und Aufwände | | – | –2'578 |
| **Geldfluss aus Geschäftstätigkeit** | | **–27** | 14'992 |
| Auszahlungen für Käufe und Investitionen in Anlageimmobilien | | –148'504 | –48'126 |
| Einzahlungen aus Verkauf von Anlageimmobilien | | 33'755 | 24'100 |
| Auszahlungen für Kauf von Mobilien und immateriellen Anlagen | | –175 | –232 |
| **Geldfluss aus Investitionstätigkeit** | | **–114'924** | –24'258 |
| Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten | 2 | 1'704'980 | 163'728 |
| Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten | 2 | –1'556'400 | –82'820 |
| Dividendenausschüttung | | –55'308 | –50'696 |
| Kauf / Verkauf eigener Aktien | 3 | 236 | –91 |
| **Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit** | | **93'508** | 30'121 |
| **Veränderung der flüssigen Mittel** | | **–21'443** | 20'855 |
| Stand der flüssigen Mittel am Periodenbeginn | | 46'485 | 20'476 |
| **Stand der flüssigen Mittel am Periodenende** | | **25'042** | 41'331 |

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

# Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2026

**Tätigkeit**

Die Intershop Gruppe ist eine Immobilienunternehmung, die sich auf den Kauf, die Entwicklung, den Betrieb und den Verkauf von Immobilien in der Schweiz konzentriert.

Die Intershop Holding AG mit Sitz in Zürich, Schweiz, ist an der SIX Swiss Exchange kotiert und kontrolliert alle Gesellschaften der Intershop Gruppe.

**Anlagepolitik**

Die Anlagepolitik wurde während der gesamten Berichtsperiode eingehalten.

**Grundsätze der Rechnungslegung und der Konsolidierung**

**Basis der Konsolidierung**

Die ungeprüfte konsolidierte Halbjahresrechnung 2026 der Intershop Gruppe wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (einschliesslich Swiss GAAP FER 31) sowie den Bestimmungen für Immobiliengesellschaften von SIX Exchange Regulation erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage («true and fair view»). Bilanz, Erfolgsrechnung, Eigenkapitalnachweis und Geldflussrechnung sind ungekürzt dargestellt, während der Anhang in Anwendung von Swiss GAAP FER 31/11 in vereinfachter Form präsentiert wird.

**Rechnungslegungsgrundsätze**

Die im Geschäftsbericht 2025 erwähnten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie die Berechnungsmethoden wandte Intershop unverändert an.

**Konsolidierungskreis**

Der Konsolidierungskreis setzte sich aus der Intershop Holding AG, Zürich, als Gruppenobergesellschaft sowie der SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, Zürich, der Intershop Management AG, Zürich, sowie der Intershop Bau AG, Basel, zusammen. Die Intershop Holding AG war an allen Tochtergesellschaften zu 100% beteiligt. Alle Gruppengesellschaften wurden vollkonsolidiert.

**Schätzungen und Annahmen**

Bei der Erstellung der Halbjahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER müssen Schätzungen und Annahmen getroffen werden. Diese haben Auswirkungen auf die anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätze und die in den Vermögenswerten, Verbindlichkeiten, Erträgen und Aufwendungen ausgewiesenen Beträge sowie deren Darstellung. Die Schätzungen und Annahmen beruhen auf Erkenntnissen der Vergangenheit oder Erwartungen, die unter den gegebenen Umständen als zutreffend erachtet werden. Die Schätzungen und Annahmen werden laufend überprüft. Die tatsächlichen Werte können trotzdem von diesen Schätzungen abweichen. Die wichtigsten Positionen, die auf Annahmen und Schätzungen beruhen, sind der Marktwert der Anlageimmobilien, die Rückstellungen sowie die latenten Steuerverbindlichkeiten.

# Anmerkungen

## 1 Immobilien

| in CHF 1'000 | Bestands-immobilien | Immobilien im Bau | Immobilien zum Verkauf | **Total Anlage-immobilien** | Promotions-projekte | **Total Immobilien** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Stand per 01.01.2025** | 1'434'998 | 139'308 | – | 1'574'306 | 17'401 | 1'591'707 |
| Käufe | 45'250 | – | – | 45'250 | 2'800 | 48'050 |
| Investitionen[1] | 29'261 | 17'503 | – | 46'764 | 659 | 47'423 |
| Abgänge | –125'533 | – | – | –125'533 | –16 | –125'549 |
| Marktwertveränderung | 209'295 | –20'810 | – | 188'485 | – | 188'485 |
| Übertrag | 7'745 | –7'745 | – | – | – | – |
| **Stand per 31.12.2025** | 1'601'016 | 128'256 | – | **1'729'272** | 20'844 | **1'750'116** |
| Käufe | 139'250 | – | – | 139'250 | – | 139'250 |
| Investitionen[1] | 6'631 | 2'125 | – | 8'756 | 630 | 9'386 |
| Abgänge | –28'604 | – | – | –28'604 | – | –28'604 |
| Marktwertveränderung | 32'439 | 15'292 | – | 47'731 | – | 47'731 |
| Übertrag | –16'244 | – | 16'244 | – | – | – |
| **Stand per 30.06.2026** | **1'734'488** | **145'673** | **16'244** | **1'896'405** | **21'474** | **1'917'879** |

[1] Investitionen beinhalten nicht liquiditätswirksame Vorgänge aus der Abgrenzung von Baukosten sowie aus den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

**Anschaffungskosten und Buchwert:**

| | Anschaffungskosten[1] | | Buchwert[2] | |
|---|---|---|---|---|
| in CHF 1'000 | **30.06.2026** | 31.12.2025 | **30.06.2026** | 31.12.2025 |
| Bestandsimmobilien | 1'229'691 | 1'123'004 | 1'734'488 | 1'601'016 |
| Immobilien im Bau | 187'066 | 184'941 | 145'673 | 128'256 |
| Immobilien zum Verkauf | 8'680 | – | 16'244 | – |
| **Total Anlageimmobilien** | **1'425'437** | 1'307'945 | **1'896'405** | 1'729'272 |
| Promotionsprojekte | 25'585 | 24'956 | 21'474 | 20'844 |
| **Total Immobilien** | **1'451'022** | 1'332'901 | **1'917'879** | 1'750'116 |

[1] Die Anschaffungskosten enthalten alle mit dem Kauf verbundenen Kosten sowie die wertvermehrenden Investitionen

[2] Marktwert Anlageimmobilien gemäss unabhängigen Schätzungsexperten (siehe Seiten 38 bis 40)

Intershop erwarb in der Berichtsperiode das Gewerbe- und Industrieareal «The Valley und MOTORWORLD Manufaktur Region Zürich» in Kemptthal (ZH). Mit dem Zukauf wuchs der Wert des Portfolios um mehr als 5% im Sinne der Richtlinie Rechnungslegung von SIX Exchange Regulation. Zudem veräusserte das Unternehmen zwei Immobilien mit einem kumulierten Bruttoverkaufserlös von rund CHF 34.0 Mio. Im Geschäftsjahr 2025 erwarb Intershop drei Immobilien mit einem Bruttokaufpreis von CHF 48.1 Mio. und veräusserte vier Immobilien mit einem gesamthaften Bruttoverkaufserlös von rund CHF 156.5 Mio.

In der Berichtsperiode klassifizierte Intershop die Immobilie an der Elestastrasse 16–18 in Bad Ragaz (SG) per 30. Juni 2026 von den Bestandsimmobilien zu den Immobilien zum Verkauf

um. Im Geschäftsjahr 2025 klassifizierte das Unternehmen die Immobilie an der Lehenmattstrasse 260 in Basel (BS) per 30. Juni 2025 von den Immobilien im Bau zu den Bestandsimmobilien um.

Der unabhängige Schätzungsexperte verwendete folgende Annahmen bei den Bewertungen der Anlageimmobilien per 30. Juni 2026:

| | | **30.06.2026** | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Soll-Miete | Mio. CHF | 99.3 | 94.6 |
| Mietzinspotenzial | Prozent | 13.8 | 11.6 |
| WAULT | Jahre | 4.7 | 4.6 |
| **Diskontierungszinssatz Forecast** | | | |
| von | Prozent | 3.27 | 3.32 |
| bis | Prozent | 5.32 | 5.53 |
| gewichtet | Prozent | 4.18 | 4.24 |
| **Nettokapitalisierungszinssatz Exit** | | | |
| von | Prozent | 2.25 | 2.30 |
| bis | Prozent | 4.27 | 4.49 |
| gewichtet | Prozent | 3.15 | 3.21 |

Die vom unabhängigen Schätzungsexperten bei den Bewertungen mit einem Fortführungsszenario zugrunde gelegten Annahmen per 30. Juni 2026 (Durchschnittswerte) waren wie folgt:

| in CHF/m² p. a. | Ist-Miete | Ist-Miete |
|---|---|---|
| **Nutzungskategorien** | **30.06.2026** | 31.12.2025 |
| Wohnen | 218 | 236 |
| Büro | 221 | 217 |
| Gewerbe/Industrie | 129 | 126 |
| Verkauf | 220 | 263 |
| Gastronomie | 191 | 251 |
| Archiv/Lager | 89 | 87 |
| Parking | 101 | 114 |

Die Details zum Portfolio sind auf den Seiten 30 bis 33 ersichtlich. Eine Beschreibung der Entwicklungsprojekte findet sich auf den Seiten 34 bis 37. Der Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten der Anlageimmobilien befindet sich auf den Seiten 38 bis 40.

## 2 Finanzverbindlichkeiten

| in CHF 1'000 | **30.06.2026** | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| Hypotheken, Darlehen und Privatplatzierungen | 205'400 | 25'000 |
| Anleihen | – | 96'423 |
| **Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten** | **205'400** | 121'423 |
| | | |
| Hypotheken, Darlehen und Privatplatzierungen | 109'000 | 169'000 |
| Anleihen | 324'290 | 199'605 |
| **Total langfristige Finanzverbindlichkeiten** | **433'290** | 368'605 |
| | | |
| **Total Finanzverbindlichkeiten** | **638'690** | 490'028 |

In der Berichtsperiode refinanzierte Intershop die am 29. Juni 2026 fällige Anleihe über CHF 100 Mio. mit einem Coupon von 0.3% durch die Emission einer neuen, fünfjährigen Anleihe im Umfang von CHF 125 Mio. mit einem Coupon von 1.2175%. Darüber hinaus nahm das Unternehmen Finanzverbindlichkeiten im Umfang von CHF 1'576.8 Mio. auf und bezahlte CHF 1'456.4 Mio. zurück. Im Geschäftsjahr 2025 gab Intershop eine dreijährige Anleihe mit einem Volumen von CHF 100 Mio. und einem Coupon von 1.21% aus, nahm zusätzlich Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 99.0 Mio. auf und bezahlte CHF 227.3 Mio. zurück. Der Anstieg bei den Finanzierungsaktivitäten im ersten Halbjahr 2026 war transaktionsbedingt und ist zusätzlich auf das Rollen und Verschieben der kurzfristigen Finanzierungsverbindlichkeiten zurückzuführen.

**Fälligkeiten der verzinslichen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten sowie Zinsbindung per 30. Juni 2026:**

| in CHF 1'000 | Fälligkeiten | Feste Zinsbindung |
|---|---|---|
| < 1 Jahr | 205'400 | 229'400 |
| 1 bis 2 Jahre | 143'853 | 119'853 |
| 2 bis 3 Jahre | – | – |
| 3 bis 4 Jahre | 99'823 | 99'823 |
| 4 bis 5 Jahre | 124'614 | 124'614 |
| > 5 Jahre | 65'000 | 65'000 |
| **Total** | **638'690** | **638'690** |

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven belief sich auf CHF 627 Mio. (31.12.2025: CHF 368 Mio.). Grundpfandrechte (Schuldbriefe) stellten Darlehens- und Hypothekarschulden von insgesamt CHF 259 Mio. (31.12.2025: CHF 169 Mio.) sicher.

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten betrug am 30. Juni 2026 1.35% (31.12.2025: 1.34%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 37 Monaten (31.12.2025: 36 Monate). Am Bilanzstichtag wies Intershop 82% (31.12.2025: 95%) festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken, Darlehen und Anleihen) und 18% (31.12.2025: 5%) Rollover-Kredite ohne Zinsabsicherung auf.

Intershop hielt alle mit Kreditinstituten vereinbarten Finanzkennzahlen (Covenants) in der Berichtsperiode ein. Die wichtigsten Finanzkennzahlen sind die konsolidierte Eigenkapitalquote (mindestens 30%) respektive die absolute Grösse des Eigenkapitals (mind. CHF 350 Mio.). Einige Kreditverträge fixieren auch Finanzkennzahlen betreffend Zinsdeckungsfaktor (≥ 2.0) oder maximale Belehnung des Verkehrswertes (Loan-to-value).

Die Verbindlichkeiten aus lang- beziehungsweise kurzfristiger Finanzierung weisen die ausstehenden Anleihen wie folgt aus:

| in CHF 1'000 | **30.06.2026** | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| Stand per 01.01. | 296'028 | 199'692 |
| Emission | 124'610 | 99'728 |
| Rückzahlung/Rückkauf | –96'430 | –3'559 |
| Amortisation Agio und Emissionskosten | 82 | 167 |
| **Stand per Bilanzstichtag** | **324'290** | 296'028 |

Die ausstehenden Anleihen wurden zu folgenden Bedingungen ausgegeben:

| | **1.5% Green Bond 2024–2029** |
|---|---|
| Volumen | CHF 100 Mio. |
| Laufzeit | 5 Jahre (08.11.2024–08.11.2029) |
| Coupon | 1.5%, zahlbar jährlich am 08.11. |
| Effektive Verzinsung | 1.49% |
| Kotierung | SIX Swiss Exchange |
| ISIN | CH1380910377 |

| | **1.21% Anleihe 2025–2028** |
|---|---|
| Volumen | CHF 100 Mio. |
| Laufzeit | 3 Jahre (11.02.2025–11.02.2028) |
| Coupon | 1.21%, zahlbar jährlich am 11.02. |
| Effektive Verzinsung | 1.21% |
| Kotierung | SIX Swiss Exchange |
| ISIN | CH1414003421 |

| | **1.2175% Anleihe 2026–2031** |
|---|---|
| Volumen | CHF 125 Mio. |
| Laufzeit | 5 Jahre (12.06.2026–12.06.2031) |
| Coupon | 1.2175%, zahlbar jährlich am 12.06. |
| Effektive Verzinsung | 1.2175% |
| Kotierung | SIX Swiss Exchange |
| ISIN | CH1515238769 |

Die Anleihensbedingungen enthalten Verpflichtungen, die die Besicherung von gewissen Verbindlichkeiten einschränken sowie die Höhe der konsolidierten Finanzverbindlichkeiten auf 65% und 70% des Marktwerts der Immobilien begrenzen. Intershop hielt diese Bedingungen in der Berichtsperiode ein.

## 3 Aktienkapital

| | Aktien à nom. CHF 2 (Anzahl) | Total Nominalwert (in CHF 1'000) |
|---|---|---|
| Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2025 | 9'500'000 | 19'000 |
| Ausgegebenes Aktienkapital per 30.06.2026 | **9'500'000** | **19'000** |

Eigene Aktien:

| | Aktien (Anzahl) | Anschaffungskosten (in CHF 1'000) |
|---|---|---|
| **Stand per 01.01.2025** | 282'500 | 35'767 |
| Kauf eigener Aktien | 660 | 91 |
| Abgabe eigener Aktien für Vergütungen | –660 | –90 |
| Kursdifferenz | – | 1 |
| **Stand per 31.12.2025** | 282'500 | 35'767 |
| Abgabe eigener Aktien für Vergütungen | –1'953 | –247 |
| **Stand per 30.06.2026** | **280'547** | **35'520** |

## 4 Eigenkapital (NAV) pro Aktie

| | **30.06.2026** | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| Eigenkapital [1] | 1'109'523 | 1'097'051 |
| Anzahl ausstehende Aktien [2] | 9'219'453 | 9'217'500 |
| Eigenkapital pro Aktie (nav) [3] | **120.35** | 119.02 |

[1] In CHF 1'000
[2] Ausgegebene Aktien abzüglich eigene Aktien am Bilanzstichtag
[3] In CHF

## 5 Liegenschaftsertrag

| in CHF 1'000 | **H1 2026** | H1 2025 |
|---|---|---|
| Bestandsimmobilien | | |
| Zürich | 23'288 | 21'547 |
| Genferseeregion | 8'002 | 8'611 |
| Nordwestschweiz | 4'419 | 5'259 |
| Espace Mittelland | 2'060 | 3'412 |
| Ostschweiz | 1'394 | 1'460 |
| Zentralschweiz | 998 | 2'041 |
| Immobilien im Bau | 1'878 | 1'883 |
| Veräusserte Immobilien | 841 | 54 |
| **Total** | **42'880** | 44'267 |

Per Bilanzstichtag stellte sich die Fälligkeit der Mietverträge wie folgt dar:

| in % des Mietertrags | **30.06.2026** | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| Wohnen | 8.1 | 8.5 |
| Parkplätze ohne festen Verfall | 4.0 | 3.9 |
| Übrige Verträge ohne festen Verfall | 11.1 | 12.5 |
| < 1 Jahr | 6.0 | 5.6 |
| 1 bis 2 Jahre | 14.9 | 11.2 |
| 2 bis 3 Jahre | 8.8 | 9.4 |
| 3 bis 4 Jahre | 13.2 | 12.0 |
| 4 bis 5 Jahre | 5.5 | 6.6 |
| > 5 Jahre | 28.4 | 30.3 |
| **Total** | **100.0** | 100.0 |

Die fünf grössten Mietparteien per Bilanzstichtag sind nachfolgend aufgeführt:

| in % des Mietertrags | **30.06.2026** | 31.12.2025 |
|---|---|---|
| Kanton Waadt | 4.9 | 5.1 |
| Sauvin Schmidt SA | 4.6 | 4.8 |
| Kanton Zürich | 3.8 | 3.9 |
| Coop | 2.4 | 2.9 |
| Migros | 2.4 | 2.4 |
| **Total** | **18.1** | 18.6 |

Der Anteil der öffentlichen Hand, worunter alle Mietverträge mit dem Bund, den Kantonen, Gemeinden oder mit diesen zusammenhängenden juristischen Personen und Organisationen subsumiert sind, betrug per Bilanzstichtag 10.3% (31.12.2025: 10.6%).

## 6 Erfolg aus Verkauf

| in CHF 1'000 | **H1 2026** | H1 2025 |
|---|---|---|
| Verkaufserlöse Anlageimmobilien | 34'000 | 24'500 |
| Bilanzwert Ende Vorperiode | –28'469 | –21'461 |
| Investitionen laufendes Jahr | –135 | – |
| **Bruttoverkaufserfolg** | **5'396** | 3'039 |
| Verkaufsaufwand | –247 | –400 |
| **Erfolg aus Verkauf Anlageimmobilien** | **5'149** | 2'639 |

Intershop veräusserte in der Berichtsperiode die Immobilien an der Neuhofstrasse 10 in Rüti (ZH) und Hühnerhubelstrasse 58–66 in Belp (BE). In der Vorjahresperiode verkaufte Intershop die Immobilie an der Talstrasse 35–37 in Pfäffikon (SZ).

## 7 Liegenschaftsaufwand

| in CHF 1’000 | **H1 2026** | H1 2025 |
|---|---|---|
| Bestandsimmobilien | | |
| Zürich | 2’348 | 1’517 |
| Genferseeregion | 937 | 1’080 |
| Nordwestschweiz | 512 | 563 |
| Espace Mittelland | 263 | 439 |
| Ostschweiz | 149 | 187 |
| Zentralschweiz | 168 | 301 |
| Immobilien im Bau | 673 | 587 |
| Veräusserte Immobilien | 91 | 49 |
| Promotionsprojekte | 17 | 4 |
| **Total** | **5’158** | 4’727 |

Der Aufwand der Immobilien setzte sich wie folgt zusammen:

| in CHF 1’000 | **H1 2026** | H1 2025 |
|---|---|---|
| Unterhalts- und Reparaturarbeiten | 1’527 | 1’463 |
| Fremdmiete | 12 | 17 |
| Versicherungsaufwand | 478 | 567 |
| Steuern und Gebühren | 185 | 368 |
| Baurechtsaufwand | 537 | 542 |
| Liegenschaftsverwaltungshonorare | 517 | 230 |
| Nicht verrechenbare Nebenkosten | 882 | 1’077 |
| Übriger Aufwand | 1’020 | 463 |
| **Total** | **5’158** | 4’727 |

## 8 Bewertungsveränderungen

| in CHF 1’000 | **H1 2026** | H1 2025 |
|---|---|---|
| Höherbewertung Anlageimmobilien | 51’665 | 237’735 |
| Tieferbewertung Anlageimmobilien | –3’934 | –37’529 |
| **Total** | **47’731** | 200’206 |

## 9 Finanzergebnis

| in CHF 1’000 | **H1 2026** | H1 2025 |
|---|---|---|
| Zinsertrag | 197 | 3 |
| Übriger Finanzertrag | 11 | – |
| **Total Finanzertrag** | **208** | 3 |

| | | |
|---|---|---|
| Zinsaufwand | –3’820 | –3’630 |
| Übriger Finanzaufwand | – | – |
| **Total Finanzaufwand** | **–3’820** | –3’630 |

Der Zinsertrag enthält die Zinsen auf flüssige Mittel, Wertschriften und Festgeldanlagen. Der Zinsaufwand umfasst die Zinsen auf Hypotheken, Darlehen und Anleihen. Der übrige Finanzertrag beziehungsweise -aufwand enthält Bewertungserfolge aus der Bewirtschaftung der liquiden Mittel.

## 10 Ertragssteuern

| in CHF 1'000 | **H1 2026** | H1 2025 |
|---|---|---|
| Ordentliche Ertragssteuer | 62 | –224 |
| Latente Steuern | 13'587 | 56'913 |
| **Total** | **13'649** | 56'689 |

Im Rahmen der Abschlüsse der Verfahren zur Erhebung der Grundstückgewinnsteuer für Verkäufe in den Vorjahren erzielte Intershop bei der ordentlichen Ertragssteuer in der Berichtsperiode einen einmaligen positiven Steuereffekt in Höhe von CHF 4.5 Mio. Der Rückgang bei den latenten Steuern ist im Wesentlichen auf die tiefer als in der von Aufwertungen geprägten Vorjahresperiode ausgefallenen Bewertungsveränderungen zurückzuführen.

## 11 Reingewinn pro Aktie

| | **H1 2026** | H1 2025 |
|---|---|---|
| Reingewinn[1] | 67'454 | 175'890 |
| Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien[2] | 9'218'425 | 9'217'504 |
| Anzahl ausstehender Aktien für das verwässerte Ergebnis[3] | 9'218'425 | 9'217'504 |
| **Reingewinn pro Aktie[5]** | **7.32** | 19.08 |
| **Verwässerter Reingewinn pro Aktie[5]** | **7.32** | 19.08 |

| | | |
|---|---|---|
| Reingewinn[1] | 67'454 | 175'890 |
| Bewertungsveränderungen[1] | –47'731 | –200'206 |
| Latente Steuern auf den Bewertungsveränderungen[1, 4] | 14'075 | 52'957 |
| **Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen[1]** | **33'798** | 28'641 |
| Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien[2] | 9'218'425 | 9'217'504 |
| **Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen[5]** | **3.67** | 3.11 |

[1] In CHF 1'000
[2] Ausgegebene Aktien abzüglich eigene Aktien berechnet auf Tagesbasis
[3] Unter Berücksichtigung allfälliger zusätzlich durch Wandel- oder Optionsrechte geschaffener Aktien
[4] Berechnet anhand des latenten Steuersatzes je Immobilie
[5] In CHF

## 12 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Verwaltungsrat gab den vorliegenden Halbjahresabschluss am 25. August 2026 zur Veröffentlichung frei. Zwischen dem Bilanzstichtag und dem vorerwähnten Datum erfolgten der gewinnbringende Verkauf einer Anlageimmobilie in Bad Ragaz (SG) sowie der Erwerb der GEWERBEBAUTEN TPC AG gegen Barmittel. Die Immobilienaktiengesellschaft hält ein ertragsstarkes Gewerbeareal mit Entwicklungspotenzial in Kriens (LU), eine Gewerbeimmobilie in Stans (NW) und dazugehörige Kaufrechte an Grundstücken. Nach der erfolgten Ausübung der Kaufrechte umfassen die Immobilien rund 41'000 m² vermietbare Fläche mit einer jährlichen Sollmiete von CHF 6.1 Mio.

Darüber hinaus traten keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag ein.

# Informationen zum Portfolio


| | |
|---|---|
| Zusammenfassung Immobilien nach Kategorien und Regionen per 30. Juni 2026 | 30 |
| Immobilienverzeichnis | 31 |
| Informationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien | 33 |
| Informationen zu Entwicklungsprojekten | 34 |
| Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten | 38 |

# Zusammenfassung Immobilien nach Kategorien und Regionen per 30. Juni 2026

| | Anzahl Immobilien | Buchwert (in TCHF) | Sollmiete (in TCHF) | Leerstand (in %) | Grundstücksfläche (in m²) | Vermietbare Fläche (in m²) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Anlageimmobilien** | **40** | **1'896'405** | **94'013** | **6.5%** | **592'187** | **575'482** |
| Bestandsimmobilien | 37 | 1'734'488 | 88'835 | 6.9% | 555'983 | 537'533 |
| Zürich | 18 | 1'140'453 | 54'526 | 7.3% | 344'874 | 305'148 |
| Genferseeregion | 5 | 222'353 | 16'119 | 7.4% | 98'836 | 100'235 |
| Nordwestschweiz | 4 | 219'086 | 9'275 | 1.8% | 37'099 | 46'936 |
| Espace Mittelland | 2 | 82'658 | 4'393 | 7.4% | 53'877 | 53'073 |
| Zentralschweiz | 3 | 45'025 | 2'744 | 4.3% | 10'653 | 14'172 |
| Ostschweiz | 5 | 24'913 | 1'779 | 16.8% | 10'644 | 17'969 |
| Immobilien im Bau | 2 | 145'673 | 3'929 | 0.0% | 19'664 | 25'369 |
| Immobilien zum Verkauf | 1 | 16'244 | 1'249 | 2.5% | 16'540 | 12'580 |
| **Promotionsprojekte** | **3** | **21'474** | **–** | **0.0%** | **44'455** | **–** |
| **Portfolio** | **43** | **1'917'879** | **94'013** | **6.5%** | **636'642** | **575'482** |

# Immobilienverzeichnis

Stand per 30. Juni 2026

| Standort/ Adresse | Eigentum | Baujahr | Renovation | Grundstücksfläche (in m²) | Vermietbare Fläche (in m²) Büro | Gewerbe | Logistik/ Lager | Wohnen | Detailhandel | Schulische Nutzung | Gastronomie | Sonstige | Total | Parkplätze | Sollmiete (in TCHF) | Leerstandsquote (in %) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bestandsimmobilien** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Zürich** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dübendorf<br>Stettbachstr. 7 | AE | 1971 | 1994 | 9'434 | 3'724 | 2'426 | 1'629 | – | – | – | – | – | 7'779 | 95 | 1'392 | 0.2 |
| Flurlingen<br>Arova-Hallen, Winterthurerstr. 702 | AE | 1875 –1963 | 2018 | 54'001 | 3'993 | 17'250 | 16'915 | 268 | – | – | – | 457 | 38'883 | 245 | 3'502 | 20.5 |
| Glattbrugg<br>Flughofstr. 54 | AE | 1986 /1987 | – | 3'860 | 5'204 | 1'280 | 303 | – | – | – | – | – | 6'787 | 180 | 1'634 | 10.7 |
| Höri<br>Hofstr. 1 | AE | 1990 | – | 10'622 | 3'787 | 6'296 | 4'270 | – | – | – | – | 110 | 14'463 | 125 | 1'760 | 0.0 |
| Kemptthal<br>Pfäffikerstr. 37 | AE | 2012 | – | 11'113 | 1'692 | 5'039 | – | – | – | – | – | – | 6'731 | 82 | 1'047 | 0.0 |
| Kemptthal<br>Kemptpark 1-38 | AE | | | 44'178 | 15'043 | 29'334 | 9'215 | – | 98 | – | 1'065 | – | 54'755 | 318 | 8'272 | 16.9 |
| Kemptthal<br>Alte Poststrasse (Kat. 3503), BF B | AE | | | 15'872 | | | | | | | | | | 246 | 177 | 3.4 |
| Opfikon<br>Hohenbühlstr. 1/3/5 | AE | 1970 /1975 | 2000 –2001 | 9'534 | – | – | – | 4'700 | – | – | – | – | 4'700 | 63 | 600 | 0.0 |
| Regensdorf<br>Althardstr. 301 | AE | 1965 | 1992 | 16'471 | 1'828 | – | 12'384 | 206 | – | – | – | – | 14'418 | 66 | 1'613 | 5.1 |
| Winterthur<br>Fabrikstr. 2 | AE | 2021 | – | 13'228 | – | 8'229 | – | – | – | – | – | – | 8'229 | – | 1'396 | 0.0 |
| Winterthur<br>Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi | AE | 1947 –2005 | – | 94'510 | 10'320 | 27'878 | 15'781 | – | – | – | 500 | 4'204 | 58'683 | 500 | 6'697 | 6.8 |
| Zürich<br>Baslerstr. 30 / Freihofstr. 9 | AE | 1948 –1963 | 2002 –2004 | 28'381 | 6'973 | 4'171 | 7'401 | 273 | – | 3'009 | 997 | 174 | 22'998 | 164 | 4'476 | 1.1 |
| Zürich<br>Puls 5, Bürogebäude | AE | 2004 | – | 4'658 | 7'498 | – | 579 | – | 1'424 | 3'065 | – | – | 12'566 | 42 | 4'780 | 1.3 |
| Zürich<br>Puls 5, Giessereihalle | SW[1] | 2004 | – | 7'567 | 5'676 | – | 1'153 | – | 1'101 | 945 | 4'666 | – | 13'541 | 79 | 5'155 | 1.4 |
| Zürich<br>Rautistr. 253–259 | AE | 1984 | 2012 /2016 | 1'428 | 2'717 | – | 909 | – | 427 | – | – | – | 4'053 | 84 | 1'052 | 0.9 |
| Zürich<br>Sihlquai 253–259 | SW/[2] BR | 1986 | – | 3'352 | 5'507 | – | 2'776 | – | – | – | – | – | 8'283 | 44 | 2'066 | 6.0 |
| Zürich<br>Staffelstr. 8+10+12 | AE | 1923 –1963 | 2002 –2004 | 4'009 | 8'180 | 951 | 3'357 | – | – | – | – | 135 | 12'623 | 96 | 3'194 | 7.1 |
| Zürich<br>Uetlibergstr. 124, 130, 132, 134 | AE | 1893 /1958 | 2002 /2008 | 12'656 | 12'717 | 465 | 1'421 | 272 | – | – | 375 | 406 | 15'656 | 167 | 5'713 | 10.9 |
| **Genferseeregion** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vernier<br>Chemin de l'Emeraude 10, 22, 24 | BR | 2022 –2024 | – | 7'165 | – | 12'496 | – | – | – | – | – | – | 12'496 | 100 | 3'235 | 29.1 |
| Vernier<br>Chemin de l'Emeraude 8, Chemin de Morglas 8 | BR | 2000 –2002 | – | 30'725 | – | – | 41'496 | - | – | – | – | – | 41'496 | – | 4'380 | 0.0 |
| Yverdon<br>Centre St-Roch, Rue des Pêcheurs 8 | AE | 1956 | seit 1998 | 36'319 | 17'283 | 4'299 | 6'512 | 560 | 1'619 | 12'341 | 328 | 180 | 43'122 | 377 | 7'822 | 1.3 |
| Yverdon<br>Avenue des Sports 32 | BR | 1956 | – | 21'526 | – | 258 | 26 | 302 | 144 | – | – | 208 | 938 | 265 | 259 | 6.4 |
| Yverdon<br>Rue des Uttins 27 | AE | 1970 | 2007 –2008 | 3'101 | 1'801 | – | 382 | – | – | – | – | – | 2'183 | 40 | 423 | 29.6 |

**Abkürzungen**

Eigentumsverhältnisse:

AE = Alleineigentum

BR = Baurecht

SW = Stockwerkeigentum

**Eigentumsquoten**

**Stockwerkeigentum**

1 51.0%

2 47.9%

Stand per 30. Juni 2026

| Standort/ Adresse | Eigentum | Baujahr | Renovation | Grundstücksfläche (in m²) | Vermietbare Fläche (in m²) Büro | Gewerbe | Logistik/ Lager | Wohnen | Detailhandel | Schulische Nutzung | Gastronomie | Sonstige | Total | Parkplätze | Sollmiete (in TCHF) | Leerstandsquote (in %) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nordwestschweiz** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Basel<br>Lehenmattstr. 260 | AE | 2024 | – | 1'842 | – | 619 | 299 | – | 878 | – | – | 115 | 1'911 | – | 438 | 0.0 |
| Basel<br>Redingsstr. 10/ 12/14+20/22/24 | AE | 1969 /2022 | 2020 –2022 | 11'966 | – | – | 66 | 24'281 | – | – | – | – | 24'347 | 289 | 6'505 | 2.4 |
| Wohlen<br>Nordstr. 1 | AE/ BR | 1972 /1987 | 2021 –2022 | 17'414 | 2'306 | 6'261 | 4'445 | – | 565 | – | – | 5 | 13'582 | 165 | 1'581 | 0.6 |
| Würenlos<br>Landstr. 2 | AE | 1984 | – | 5'877 | 518 | 2'599 | 3'315 | 372 | – | – | – | 292 | 7'096 | 64 | 751 | 0.0 |
| **Zentralschweiz** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Baar<br>Sihlbruggstr. 105a | AE | 1995 | 2015 | 4'336 | 1'828 | 2'528 | 1'003 | – | – | – | – | 128 | 5'487 | 80 | 859 | 12.2 |
| Cham<br>Gewerbestr. 11 | AE | 1987 | – | 4'109 | 5'424 | 1'222 | 553 | – | – | – | – | 16 | 7'215 | 159 | 1'622 | 0.0 |
| Luzern<br>Seeburgstr. 18 | AE | 1978 | 2013 | 2'208 | 740 | – | 730 | – | – | – | – | – | 1'470 | 22 | 262 | 5.2 |
| **Espace Mittelland** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Niederwangen<br>Riedmoosstr. 10, 10a, 12 | AE | 1985 | – | 18'311 | 1'171 | – | 6'533 | 62 | 4'279 | – | – | 811 | 12'856 | 194 | 2'443 | 0.0 |
| Zuchwil<br>Luterbachstr. / Allmendweg | AE | 1917 –1982 | – | 35'566 | 16'494 | 11'783 | 5'346 | – | 2'690 | – | 1'376 | 2'528 | 40'217 | 244 | 1'950 | 16.6 |
| **Ostschweiz** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| St. Gallen<br>Heiligkreuzstr. 9+11 | AE | 1960 | 2012 /2013 | 866 | 810 | 372 | 135 | – | – | – | – | – | 1'317 | 18 | 251 | 70.6 |
| St. Gallen<br>Oststr. 23 | AE | 1920 –1970 | – | 1'038 | – | 632 | – | 306 | – | – | – | – | 938 | 1 | 36 | 37.8 |
| St. Gallen<br>Oststr. 25/ Schösslistr. 20 | AE | 1962 | – | 2'905 | 1'717 | 2'202 | 1'450 | 170 | – | – | – | – | 5'539 | 59 | 336 | 0.0 |
| St. Gallen<br>Oststr. 29+31 | AE | 1968 | 2000 | 2'307 | 88 | 1'177 | 898 | 1'107 | – | – | – | – | 3'270 | 12 | 174 | 0.0 |
| St. Gallen<br>Spinnereistr. 10+12+14 | AE | 1968 | 1983 | 3'528 | 2'446 | 2'514 | 1'945 | – | – | – | – | – | 6'905 | 79 | 981 | 11.1 |
| **Immobilien im Bau** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Nordwestschweiz** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Baden<br>Brown Boveri Platz 3 | AE | 1912 /1985 | 1985 /2015 | 5'013 | 2'356 | 3'559 | 1'429 | – | – | – | – | – | 7'344 | 58 | 745 | – |
| **Genferseeregion** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Lausanne<br>Bloom, Avenue Gratta-Paille 1–2 | AE | 1991 –1992 | 2023 –2026 | 14'651 | 14'457 | – | 1'975 | – | 50 | – | 1'543 | – | 18'025 | 608 | 3'184 | – |
| **Immobilien zum Verkauf** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Ostschweiz** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bad Ragaz<br>Elestastr. 16, 16a + 18 | AE | 1960 /1987 | 1999 –2002 | 16'540 | 2'744 | 5'960 | 3'743 | – | – | – | – | 133 | 12'580 | 152 | 1'249 | 2.5 |
| **Promotionsprojekte** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Eich<br>Schaubhausweg 4 | AE | n/a | n/a | 4'186 | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| Solothurn<br>Oberer Brühl (Am Wildbach) | AE | n/a | n/a | 37'557 | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| Uetikon am See<br>Alte Landstr. 103 | AE | 1877 | n/a | 2'712 | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |

**Abkürzungen**

Eigentumsverhältnisse:

AE = Alleineigentum

BR = Baurecht

SW = Stockwerkeigentum

# Informationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien

| Stand per 30. Juni 2026 | | | | Vermietbare Fläche (in m²) | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Standort/Adresse | Eigentum | Übergang Nutzen/Gefahr | Grundstücksfläche in (m²) | Büro | Gewerbe | Logistik/ Lager | Wohnen | Detailhandel | Schulische Nutzung | Gastronomie | Sonstige | Total | Parkplätze |
| **Zugang** | | | | | | | | | | | | | |
| Kemptthal<br>Kemptpark 1-38 | AE | 25.02.2026 | 44’178 | 15’043 | 29’334 | 9’215 | – | 98 | – | 1’065 | – | 54’755 | 318 |
| Kemptthal<br>Alte Poststrasse (Kat. 3503), BF B | AE | 25.02.2026 | 15’872 | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 246 |
| **Abgänge** | | | | | | | | | | | | | |
| Belp<br>Hühnerhubelstr. 58, 60, 62, 64, 66 | SW (95%) | 30.04.2026 | 28’738 | 11’406 | 4’028 | 4’893 | 202 | – | – | 129 | 1’817 | 22’475 | 306 |
| Rüti<br>Im Neuhof | AE | 30.04.2026 | 6’949 | 733 | 3’582 | 300 | – | – | – | – | – | 4’615 | 80 |

**Abkürzungen**
Eigentumsverhältnisse:
AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
SW = Stockwerkeigentum; die ausgewiesene Quote entspricht dem Anteil der Intershop

# Informationen zu Entwicklungsprojekten

**Baden (AG), «Bento»**

**Projektbeschreibung**

Intershop erwarb den ehemaligen Betriebsstandort von ABB 2024 und transformierte das zentral gelegene Gewerbe- und Bürogebäude mit mehreren, zum Teil denkmalgeschützten Einheiten in ein Multi-Tenant-Gebäude mit publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss. Langfristig entwickelt Intershop das noch vorhandene Ausnutzungspotenzial im Rahmen der BNO-Revision der Stadt Baden und prüft eine Wohnnutzung durch eine Aufstockung.

**Projektstand**

Intershop stellte den Grundausbau Ende 2025 weitgehend fertig. Die Arbeiten an den Mieterausbauten der Stadtpolizei Baden sowie der «Hallo Halle» verlaufen planmässig.

**Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt**

Q3 2026

**Eich (LU), Schaubhausweg 4**

**Projektbeschreibung**

Intershop plant auf der über 4'000 m² grossen Parzelle mit Blick auf den Sempachersee den Bau von Wohnungen für Stockwerkeigentum.

**Projektstand**

Im Mai 2026 reichte Intershop die Baueingabe ein.

**Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt**

2028

**Lausanne (VD), «Bloom»**

**Projektbeschreibung**

Im dynamischen Quartier Blécherette im Norden von Lausanne (VD) entstand aus dem ehemaligen «World Trade Center» der offene, zukunftsweisende Business-Campus «Bloom». Intershop erneuerte fünf Gebäude mit insgesamt 18'000 m² flexibler Bürofläche, Konferenzräumen, Parkplätzen und diversen Serviceangeboten umfassend. Die Sanierung erfolgte nach den Schweizer Nachhaltigkeitslabels SNBS Gold und Minergie und beinhaltet umfangreiche Massnahmen hinsichtlich sowohl ökologischer als auch sozialer Nachhaltigkeit.

**Projektstand**

Intershop schloss die Sanierungsarbeiten inkl. Umgebungsarbeiten ab. Nach einem erfreulichen ersten Semester bei der Wiedervermietung folgen nun die Planung und Realisierung der entsprechenden Mieterausbauten durch Intershop.

**Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt**

Abgeschlossen

**Luzern (LU), Seeburgstrasse 18**

**Projektbeschreibung**

Intershop erwarb die attraktive Gewerbeimmobilie in unmittelbarer Nähe zum Vierwaldstättersee und dem Verkehrshaus 2024. Durch die laufende Quartierentwicklung erfährt die Lage eine langfristige städtebauliche und freiräumliche Aufwertung. Die Entwicklung der Immobilie sieht eine Umnutzung mit Aufstockung in Wohnen und Gewerbe vor. Bereits heute liegt das Gebäude in einer rechtskräftigen Mischzone.

**Projektstand**

Für die Entwicklung der Immobilie erarbeitet Intershop derzeit die notwendigen Grundlagen. In der Zwischenzeit gewährleisten die bestehenden Mietverhältnisse einen stabilen Mietertrag.

**Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt**

Frühestens 2032

**Niederwangen (BE), Riedmoosstrasse 10 (Baulandparzelle)**

**Projektbeschreibung**

Ende 2024 erwarb Intershop die 5’671 m² grosse Baulandparzelle zusammen mit der angrenzenden, vollvermieteten Logistik- und Retail-Immobilie. Das hervorragend erschlossene Industrie- und Gewerbeareal ist Teil des Entwicklungsareals «Juch/Hallmatt» – einer Zone mit Planungspflicht. Nach Einschätzung von Intershop gewinnt das Areal in den nächsten Jahren dank mehrerer Infrastrukturprojekte und des Polizeizentrums Bern erheblich an Standortqualität.

**Projektstand**

Intershop erarbeitet die notwendigen Grundlagen für die Entwicklung der Parzelle und die allenfalls erforderliche Anpassung des Überbauungsplans schrittweise und in engem Austausch mit der Gemeinde Köniz.

**Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt**

Frühestens 2032

**Opfikon (ZH),**
**Hohenbühlstrasse 1, 3, 5**

**Projektbeschreibung**
Das stillgelegte Hotel mit Personalhaus auf dem 9'534 m² grossen Grundstück in der Nähe des Flughafens Zürich hat Intershop seit Februar 2025 interimistisch vollvermietet, bis es mittelfristig durch eine neue Wohnüberbauung ersetzt werden soll.

**Projektstand**
Intershop erarbeitet derzeit auf Grundlage einer umfassenden Machbarkeitsstudie das Bauprojekt für die Wohnüberbauung. Der Bestand soll weitgehend erhalten bleiben. Die Baueingabe sieht Intershop für das Q4 2026 vor.

**Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt**
2030

**St. Gallen (SG),**
**Oststrasse 23, 25, 29 und 31**

**Projektbeschreibung**
An der Oststrasse in St. Gallen (SG) besitzt Intershop mehrere gemischt genutzte Immobilien. Diese wurden 2019 mittels Arrondierungskauf einer Nachbarliegenschaft auf ein insgesamt rund 6'500 m² grosses Areal erweitert. Ein Grossteil der Bausubstanz stammt aus den 1960er-Jahren oder früher. Aufgrund der zentralen, ruhigen Lage und der sehr guten öV-Anbindung strebt Intershop eine Neuentwicklung des Areals für eine Wohnnutzung an.

**Projektstand**
Als Grundlage für einen Sondernutzungsplan zur Entwicklung des Areals führten Intershop und die Stadt St. Gallen ein Varianzverfahren mit sieben Architekturbüros durch. Das Siegerprojekt ist nun in ein Richtprojekt überführt und dient als Grundlage für den Sondernutzungsplan. Die öffentliche Auflage fand vom 17. November bis 17. Dezember 2025 statt, ohne dass Einsprachen eingegangen sind. Die Inkraftsetzung wird im Herbst 2026 erwartet.

**Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt**
Frühestens 2030

**Uetikon am See (ZH),**
**Alte Landstrasse 103**

**Projektbeschreibung**
Im Frühling 2025 erwarb Intershop ein 2'700 m² grosses Grundstück, angrenzend zur geplanten Kantonsschule und der Gesamtentwicklung «CU-Areal». Das leerstehende, denkmalgeschützte Fabrikgebäude soll zu Eigentumswohnungen umgenutzt werden. Geplant sind 12 Maisonette-Einheiten.

**Projektstand**
Nach dem Erwerb der Immobilie beauftragte Intershop ein auf denkmalgeschützte Gebäude spezialisiertes Architektenteam mit der Erstellung der Vorstudien. Im nächsten Schritt folgt die Ausarbeitung des Bauprojekts, um im Anschluss möglichst bald ein Baugesuch einreichen zu können.

**Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt**
2029

**Zuchwil (SO), Allmendweg 3, 5/ Luterbachstrasse 10**

**Projektbeschreibung**

Nach dem Auszug der Hauptmieterin will Intershop die Gebäude von einer Single-Tenant-Struktur in eine Mehrmieterstruktur umbauen. Langfristig soll das gut erschlossene Industrie- und Gewerbeareal zwischen Solothurn (SO) und Zuchwil (SO) im Rahmen der anstehenden BZO-Revision von einer Industrie- in eine Mischzone überführt werden.

**Projektstand**

Intershop entschied sich nach dem Wegzug einer Grossmieterin im März 2025 für eine Zwischenvermietung der Flächen, um das Areal zu beleben. Derzeit sind die Nutzungs- und Sanierungskonzepte für die zwei zwischenvermieteten Gebäude in Arbeit. Dies geschieht im Sinne einer langfristigen und flexiblen Arealentwicklung in Zusammenarbeit mit den Gemeindebehörden von Zuchwil (SO). Intershop erwartet die Inkraftsetzung der neuen BZO frühestens 2027.

**Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt**

2029

**Zürich (ZH), «Mediacampus»**

**Projektbeschreibung**

Der Entwurf der neuen Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (e-BZO) sieht für das vorwiegend gewerblich genutzte, rund 28'000 m² grosse Areal «Mediacampus» eine Aufzonung von einer Wohnzone (W5) in eine Zentrumszone (Z7b) vor. Damit erhöht sich die anrechenbare Geschossfläche im Vergleich zur aktuell gültigen BZO von rund 58'000 m² auf rund 73'000 m². Gleichzeitig ist in der e-BZO – ausgelöst durch den kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen SLÖBA – eine Auszonung von ca. 5'000 m² für eine öffentliche Parkanlage ausgewiesen.

**Projektstand**

Im Rahmen des Verfahrens brachte die Gesellschaft ihre Sichtweise und Interessen mittels Einwendungen zur e-BZO ein. Der Stadtratsbeschluss zur e-BZO wird für Sommer 2027 erwartet. Auf Basis bisheriger Projektarbeiten evaluiert Intershop derzeit Varianten, wie das Areal sowohl basierend auf der aktuell gültigen BZO mit Berücksichtigung der negativen Vorwirkung als auch auf der e-BZO entwickelt werden kann.

**Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt**

Frühestens 2033 (verfahrensabhängig)

CBRE (Zürich) AG
Bärengasse 29
CH-8001 Zürich
Tel +41 (0) 44 226 30
www.cbre.com

## Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

### Auftrag

Die Intershop Gruppe (umfasst die Intershop Holding AG und deren Tochtergesellschaften) in Zürich hat CBRE (Zürich) AG damit beauftragt, eine Marktwertschätzung der Anlageimmobilien der von der Intershop Holding AG gehaltenen Immobiliengesellschaften per 30. Juni 2026 zu erstellen. Promotionsprojekte sind nicht Bestandteil der Marktwertschätzungen. Die Marktwerte werden grundsätzlich einzeln, d.h. auf Liegenschaftsebene, innerhalb des Gesamtportfolios ermittelt. Der Gesamtwert des Portfolios ergibt sich folglich aus der Summe der geschätzten Einzelwerte.

### Bewertungsstandards

CBRE hat gemäss den Bewertungsvorschriften nach Swiss GAAP FER 18 und in Übereinstimmung mit den gebräuchlichen Standards (IVS, RICS Red Book, Swiss Valuation Standards) die Bewertungen durchgeführt. Im Weiteren entsprechen sie den Anforderungen der SIX Swiss Exchange. Der Marktwert ist definiert als „der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie (oder Forderung) zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt."

### Bewertungsmethode

Sämtliche Liegenschaften des Portfolios wurden mittels DCF-Methode bewertet. Im Rahmen der Halbjahresbewertung wurden sechs Liegenschaften besichtigt. Wo vertretbar und in Einklang mit den rechtlichen, baulichen und finanziellen Rahmenbedingungen wurden Entwicklungspotenziale angemessen berücksichtigt. Davon betroffen sind die vier Liegenschaften Luzern, Seeburgstrasse 18, Opfikon, Hohenbühlstrasse 1-5, Yverdon-les-Bains, Avenue des Sports 32 und Zürich, Baslerstrasse 30, Freihofstrasse 9.

Bei der DCF-Methode werden sämtliche mit der Immobilieninvestition verbundene Kosten und Erträge im Betrachtungszeitraum gegenübergestellt, um die Nettoeinnahmen (Cashflow) für die einzelnen Jahre in der Forcastperiode (10 Jahre) und für das Residuum zu bestimmen. Ausgehend von den erzielbaren Mieten und Mietzinssteigerungen werden für die Forecastperiode die jährlichen Sollmieteinnahmen ermittelt. Der jährliche Sollmietertrag wird im nächsten Schritt um die Leerstandskosten und Mietausfällen, die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Versicherungskosten, etc.) und die Gebäudekosten (bauliche Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten) reduziert. Die hieraus resultierenden jährlichen Netto-Cashflows werden auf den Bewertungsstichtag risikogerecht diskontiert. Für die Berechnung des Restwertes ab dem elften Jahr (Residuum) kommt eine statische Kapitalisierung des nachhaltig erzielbaren Exit-Cashflows (mit einem realen Kapitalisierungszinssatz) zur Anwendung. Der Restwert wird anschliessend ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aller ermittelten Barwerte ergibt den Marktwert.

### Veränderungen in der Berichtsperiode

Zwischen dem 31. Dezember 2025 und dem 30. Juni 2026 wurden die Liegenschaften Belp, Hühnerhubelstrasse 58-66 und Rüti, Neuhofstrasse 10 veräussert. Neu erworben wurden die beiden Liegenschaften in Kemptthal, Kemptpark 1-38 sowie bei der Alten Poststrasse (Kat.-Nrn. 3503 und 3234), Baufeld B (Areal «The Valley»).

**Bewertungsergebnisse**

Unter Berücksichtigung obiger Ausführungen schätzt CBRE die Marktwerte zum Bewertungsstichtag per 30. Juni 2026 wie folgt ein:

| Wertübersicht | Objekte | | 30.06.2026 |
|---|---|---|---|
| Marktwert auf Basis der Fortführung (inkl. Neuzukäufe) | 36 | CHF | 1'606'398'000 |
| Marktwert Immobilien mit Entwicklungspotenzial | 4 | CHF | 290'007'000 |
| **Marktwert Anlageimmobilien** | **40** | **CHF** | **1'896'405'000** |
| Marktwertgewichtete Bruttorendite (Jahr 1) auf Basis der Fortführung | | | 5.84% |
| Marktwertgewichtete Nettorendite (Jahr 1) auf Basis der Fortführung | | | 4.81% |
| Marktwertgewichteter Nettokapitalisierungszinssatz (real) | | | |
| ▪ auf Basis der Fortführung | | | 3.29% |
| ▪ Immobilien mit Entwicklungspotenzial | | | 2.39% |

Die angewendeten realen Nettokapitalisierungszinssätze bewegen sich bei den Bewertungen auf Basis der Fortführung zwischen 2.53% und 4.27%.

**Wertveränderung**

Der Marktwert der bewerteten Anlageimmobilien erhöht sich gegenüber der Jahresendbewertung per 31. Dezember 2025 um CHF 167'133'000 bzw. 9.7% (inkl. Portfolioveränderungen um Zu- und Verkäufe).

**Zählweise der Anzahl Liegenschaften**

Die Liegenschaften Uetlibergstrasse 124 und Uetlibergstrasse 130-134 in Zürich werden gegenüber der Vorbewertung neu als ein Objekt, die fünf Liegenschaften auf dem Areal «Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi» als zwei Objekte gezählt. Die Wertermittlung findet weiterhin auf Stufe Liegenschaft statt.

**Klausel zu den Marktbedingungen**

Derzeit gibt es weltweit zahlreiche geopolitische Spannungen, deren Ausgang ungewiss ist. Es besteht das Potenzial für eine rasche Eskalation, die erhebliche Auswirkungen auf den Welthandel, auf Volkswirtschaften und die Werte von Immobilien haben könnte.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass sich das Verhalten von Verbrauchern und Anlegern bei schwankenden Marktbedingungen schnell ändern kann. Es ist wichtig zu beachten, dass die in diesem Bericht dargelegten Schlussfolgerungen nur zum Bewertungsstichtag gültig sind. Gegebenenfalls empfehlen wir, die Bewertung genau zu überprüfen, während wir weiterhin verfolgen, wie die Märkte auf das aktuelle Umfeld reagieren.

**Überlegungen zur Nachhaltigkeit**

Nachhaltigkeits- und Umweltaspekte sind ein integraler Bestandteil des Bewertungsansatzes. Unter «Nachhaltigkeit» versteht man die Berücksichtigung von Aspekten wie Umwelt und Klimawandel, Gesundheit und Wohlbefinden sowie Unternehmensverantwortung, die sich auf die Bewertung eines Vermögenswertes auswirken können oder tatsächlich auswirken. In einem Bewertungskontext umfasst Nachhaltigkeit ein breites Spektrum an physischen, sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Faktoren, die den Wert beeinflussen können. Dazu gehören wichtige Umweltrisiken wie Hochwasser, Energieeffizienz und Klima ebenso wie Fragen der Gestaltung, Konfiguration, Zugänglichkeit, Gesetzgebung, Verwaltung und steuerliche Erwägungen sowie die aktuelle und historische Bodennutzung.

Nachhaltigkeit kann sich auf den Wert eines Vermögenswertes auswirken. Wertermittler spiegeln Märkte wider, sie führen sie nicht in eine Richtung. In den Fällen, in denen wertrelevante Auswirkungen der Nach-

haltigkeit vorhanden sind, spiegeln wir unser Verständnis davon wider, wie Marktteilnehmer Nachhaltigkeitsanforderungen in ihre Angebote einbeziehen und welche Auswirkungen dies auf die Marktbewertungen hat.

**Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

CBRE (Zürich) AG bestätigt, dass die Bewertungen der Liegenschaften ohne Einflussnahme von der Intershop Gruppe oder von Dritten und allein dem oben beschriebenen Auftrag verpflichtet durchgeführt wurden. Wir bestätigen, dass das Honorar von der Intershop Gruppe den Umsatz von zehn Prozent der CBRE (Zürich) AG nicht übersteigt.

Zürich, 12. August 2026

CBRE (Zürich) AG



Sönke THIEDEMANN, CFA FRICS
Executive Director



Oliver SPECKER, MRICS
Director

# Ergänzende Informationen

## Kennzahlen zur Aktie

Die nachfolgenden Daten beziehen sich auf das jeweilige Semester, endend am erwähnten Stichtag:

| | | **30.06.2026** | 31.12.2025 | 30.06.2025 |
|---|---|---|---|---|
| Ausgegebenes Aktienkapital am Stichtag | Mio. CHF | **19.0** | 19.0 | 19.0 |
| Ausgegebene Aktien am Stichtag | Anzahl | **9'500'000** | 9'500'000 | 9'500'000 |
| Eigene Aktien am Stichtag | Anzahl | **280'547** | 282'500 | 282'500 |
| Ausstehende Aktien am Stichtag | Anzahl | **9'219'453** | 9'217'500 | 9'217'500 |
| Ausstehende Aktien im Durchschnitt | Anzahl | **9'218'425** | 9'217'500 | 9'217'504 |
| Börsenkurs Höchst | CHF | **181.80** | 165.60 | 143.60 |
| Börsenkurs Tiefst | CHF | **160.20** | 137.00 | 123.80 |
| Börsenkurs am Stichtag | CHF | **172.60** | 164.40 | 142.00 |
| Börsenkapitalisierung am Stichtag | Mio. CHF | **1'591.3** | 1'515.4 | 1'308.9 |

## Aktie und Anleihen

**Börsenkotierung** SIX Swiss Exchange

| **Anlageprodukte** | **ISIN** | **Ticker** |
|---|---|---|
| Namenaktie | CH1338987303 | ISN |
| 1.50% Green Bond 2024–2029 | CH1380910377 | ISH24 |
| 1.21% Anleihe 2025–2028 | CH1414003421 | ISH25 |
| 1.2175% Anleihe 2026–2031 | CH1515238769 | ISH26 |

**Steuerwert der Eidg. Steuerverwaltung für 2025**

| | |
|---|---|
| Namenaktie | CHF 164.40 |
| 0.30% Green Bond 2021–2026 | 99.85% |
| 1.50% Green Bond 2024–2029 | 100.70% |
| 1.21% Anleihe 2025–2028 | 100.75% |

## Aktionärsstruktur per 30. Juni 2026

Die Struktur der per 30. Juni 2026 im Aktienregister eingetragenen Aktionärinnen und Aktionäre präsentierte sich wie folgt:

| Anzahl eingetragene Aktien | Anzahl Aktionäre | Anzahl Aktien | | in % |
|---|---|---|---|---|
| 1 bis 100 | 584 | 29'087 | | 0.3 |
| 101 bis 1'000 | 671 | 226'333 | | 2.4 |
| 1'001 bis 10'000 | 181 | 578'012 | | 6.1 |
| 10'001 bis 100'000 | 47 | 1'262'190 | | 13.3 |
| über 100'000 | 9 | 5'500'675 | | 57.9 |
| **Total eingetragen** | **1'492** | **7'596'297** | | **80.0** |
| Nicht eingetragen | | 1'903'703 | | 20.0 |
| **Total Aktien** | | **9'500'000** | | **100.0** |

| Region | Anzahl Aktionäre | Eingetragene Aktien | Stimmberechtigte Aktien | in % |
|---|---|---|---|---|
| Schweiz | 1'417 | 7'278'695 | 6'988'681 | 99.8 |
| Europa (ohne Schweiz) | 64 | 230'357 | 10'432 | 0.1 |
| Rest der Welt | 11 | 87'245 | 1'068 | 0.0 |
| **Total eingetragen bzw. stimmberechtigt** | **1'492** | **7'596'297** | **7'000'181** | **100.0** |
| Nicht eingetragen bzw. stimmberechtigt | | 1'903'703 | 2'499'819 | |
| **Total Aktien** | | **9'500'000** | **9'500'000** | |

# Adressen

**Holding**

**Sitz der Gesellschaft**
Intershop Holding AG
Puls 5
Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich

**Briefadresse**
Postfach
CH-8031 Zürich
Telefon +41 44 544 10 00
www.intershop.ch
info@intershop.ch

**Managementgesellschaft**

**Intershop Management AG**
Puls 5
Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich
Telefon +41 44 544 10 00

**Kontaktperson**

**Investor Relations**
Florian Balschun
Intershop Holding AG
Puls 5
Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich
Telefon +41 44 544 10 00
info@intershop.ch

**Termine**

**64. ordentliche Generalversammlung**
Mittwoch, 31. März 2027

**Berichterstattung**

| | |
|---|---|
| Jahresbericht 2026 | 25. Februar 2027 |
| Halbjahresbericht 2027 | 26. August 2027 |

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

Fotografie:
Goran Potkonjak Photography
www.goranpotkonjak.com

# Intershop erkennt, entwickelt und realisiert Immobilien mit Potenzial.