
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.

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%
Portfolio	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%	-24.8P
	EK-Rendite exkl. Bewertungsveränderungen ^{3, 6}		6.2%	6.0%	0.1P
	Anzahl Immobilien		43	43	0.0%
	Vermietbare Fläche ²	m ²	575'482	549'040	4.8%
	Bruttorendite ^{2, 4}		4.7%	4.9%	-0.3P
	Nettorendite ^{2, 4}		4.0%	4.3%	-0.3P
	Leerstandsquote ⁵		6.5%	6.9%	-0.4P
	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

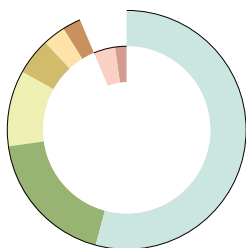
**Konsolidierter Finanzbericht****14****Informationen zum Portfolio****29****Ergänzende Informationen****41**

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»-Areal 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.).

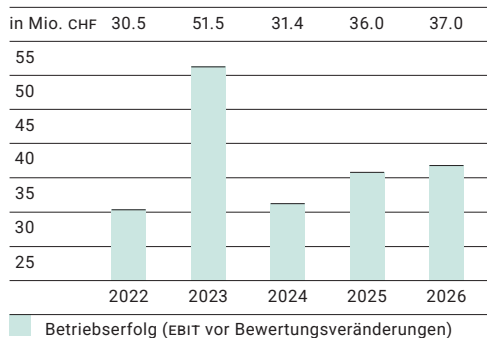
Betriebserfolg

Der Betriebserfolg (EBIT vor Bewertungsveränderungen) stieg um 2.7% auf CHF 37.0 Mio. (H1 2025: CHF 36.0 Mio.). Der Netto-liegenschaftsertrag 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.

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%).

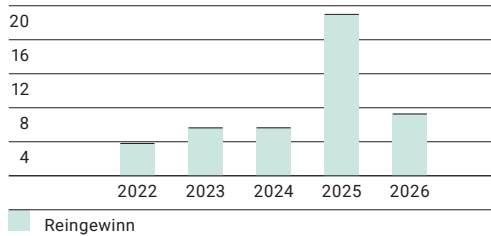
Operativer Geldfluss

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.

Gewinn pro Aktie

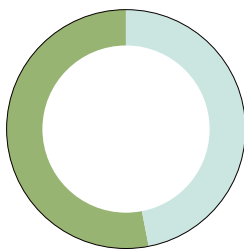
im ersten Semester des entsprechenden Jahres

in CHF 3.88 5.72 5.72 19.08 7.32



Wertänderung nach Quellen

Basis Wertänderungen im H1 2026 gemäss CBRE



47% Operative Tätigkeit

53% Rest (bspw. Anpassung Basiszinssatz)

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 risiko-adjustierte 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.

	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		61.7	70.0
Baden (AG), «Bento Baden»	Neupositionierung Büro/Gewerbe	Realisierung Mieterausbau		11.6	93.8
Projekte in Planung					
Eich (LU), Schaubhausweg	Promotion Wohnen	Bauprojekt		>20	n.v.
Uetikon am See (ZH), Alte Landstrasse	Promotion Wohnen	Vorprojekt		>15	n.v.
Zuchwil (SO), «Magneto»	Neupositionierung Büro/Gewerbe	Produkt- definition		15	71.4
Opfikon (ZH), Hohenbühlstrasse	Entwicklung Wohnen	Bauprojekt		>25	100.0
St. Gallen (SG), Oststrasse	Entwicklung Wohnen	Sonder- nutzungsplan		>50	97.5
Niederwangen (BE), Riedmoosstrasse	Entwicklung Büro/Gewerbe	Strategische Planung		>25	n.v.
Luzern (LU), Seeburgstrasse	Entwicklung Wohnen	Strategische Planung		<10	100.0
Zürich (ZH), «Mediacampus»	Entwicklung Wohnen	Strategische Planung		>250	98.9
Total		>8%		>525	

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

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

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.

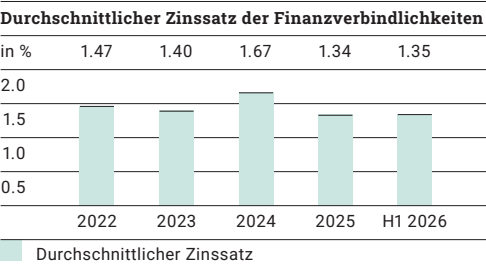
Die revidierte Bau- und Zonenordnung (e-BZO) der Stadt Zürich lag vom 18. März bis 1. Juni 2026 öffentlich auf. Für das Portfolio von Intershop ergeben sich mit Ausnahme des «Media-campus»-Areal (siehe Seite 37) keine wesentlichen materiellen Konsequenzen aus der Revision. Das Unternehmen hat im Rahmen 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 Kempthal (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%).



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.).

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		Total Kapital
					Allg. Gewinn- reserven	Absicherungs- instrumente	
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.

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.

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:

in CHF 1'000	Anschaffungskosten ¹		Buchwert ²	
	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 Kempthal (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/m ² 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.

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 Anleihebedingungen 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)	Anschaffungs- kosten (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 Neuhoferstrasse 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, Wert-schriften 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.

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 Aktie⁵	7.32	19.08
Verwässerter Reingewinn pro Aktie⁵	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. Bewertungsveränderungen¹	33'798	28'641
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien ²	9'218'425	9'217'504
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen⁵	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

Vermietbare Fläche (in m²)

Standort/ Adresse	Eigen- tum	Bau- jahr	Renov- ation	Grund- stücks- fläche (in m²)	Büro	Gewerbe	Logistik/ Lager	Wohnen	Detail- handel	Schuli- sche Nutzung	Gastro- nomie	Sonstige	Total	Park- plätze	Soll- miete (in TCHF)	Leer- stands- quote (in %)
Bestandsimmobilien																
Zürich																
Dübendorf Stettbachstr. 7	AE	1971	1994	9'434	3'724	2'426	1'629	–	–	–	–	–	7'779	95	1'392	0.2
Flurlingen 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 Flughofstr. 54	AE	1986 /1987	–	3'860	5'204	1'280	303	–	–	–	–	–	6'787	180	1'634	10.7
Höri Hofstr. 1	AE	1990	–	10'622	3'787	6'296	4'270	–	–	–	–	110	14'463	125	1'760	0.0
Kempthal Pfäffikerstr. 37	AE	2012	–	11'113	1'692	5'039	–	–	–	–	–	–	6'731	82	1'047	0.0
Kempthal Kempthpark 1-38	AE	–	–	44'178	15'043	29'334	9'215	–	98	–	1'065	–	54'755	318	8'272	16.9
Kempthal Alte Poststrasse (Kat. 3503), BF B	AE	–	–	15'872	–	–	–	–	–	–	–	–	–	246	177	3.4
Opfikon Hohenbühl- str. 1/3/5	AE	1970 /1975	2000 –2001	9'534	–	–	–	4'700	–	–	–	–	4'700	63	600	0.0
Regensdorf Althardstr. 301	AE	1965	1992	16'471	1'828	–	12'384	206	–	–	–	–	14'418	66	1'613	5.1
Winterthur Fabrikstr. 2	AE	2021	–	13'228	–	8'229	–	–	–	–	–	–	8'229	–	1'396	0.0
Winterthur 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 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 Puls 5, Bürogebäude	AE	2004	–	4'658	7'498	–	579	–	1'424	3'065	–	–	12'566	42	4'780	1.3
Zürich 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 Rautistr. 253–259	AE	1984	2012 /2016	1'428	2'717	–	909	–	427	–	–	–	4'053	84	1'052	0.9
Zürich Sihlquai 253–259	SW/ ² BR	1986	–	3'352	5'507	–	2'776	–	–	–	–	–	8'283	44	2'066	6.0
Zürich 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 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 Chemin de l'Émeraude 10, 22, 24	BR	2022 –2024	–	7'165	–	12'496	–	–	–	–	–	–	12'496	100	3'235	29.1
Vernier Chemin de l'Émeraude 8, Chemin de Morglas 8	BR	2000 –2002	–	30'725	–	–	41'496	–	–	–	–	–	41'496	–	4'380	0.0
Yverdon 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 Avenue des Sports 32	BR	1956	–	21'526	–	258	26	302	144	–	–	208	938	265	259	6.4
Yverdon 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					Vermietbare Fläche (in m²)												
Standort/ Adresse	Eigen- tum	Bau- jahr	Reno- vation	Grund- stücks- fläche (in m²)									Total	Park- plätze	Soll- miete (in TCHF)	Leer- stands- quote (in %)	
					Büro	Gewerbe	Logistik/ Lager	Wohnen	Detail- handel	Schuli- sche Nutzung	Gastro- nomie	Sonstige					
Nordwestschweiz																	
Basel Lehenmattstr. 260	AE	2024	–	1'842	–	619	299	–	878	–	–	115	1'911	–	438	0.0	
Basel 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 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 Landstr. 2	AE	1984	–	5'877	518	2'599	3'315	372	–	–	–	292	7'096	64	751	0.0	

Zentralschweiz

Baar Sihlbruggstr. 105a	AE	1995	2015	4'336	1'828	2'528	1'003	–	–	–	–	128	5'487	80	859	12.2
Cham Gewerbestr. 11	AE	1987	–	4'109	5'424	1'222	553	–	–	–	–	16	7'215	159	1'622	0.0
Luzern Seeburgstr. 18	AE	1978	2013	2'208	740	–	730	–	–	–	–	–	1'470	22	262	5.2

Espace Mittelland

Nieder- wangen Riedmoosstr. 10, 10a, 12	AE	1985	–	18'311	1'171	–	6'533	62	4'279	–	–	811	12'856	194	2'443	0.0
Zuchwil 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 Heiligkreuz- str. 9+11	AE	1960	2012 /2013	866	810	372	135	–	–	–	–	–	1'317	18	251	70.6
St. Gallen Oststr. 23	AE	1920 –1970	–	1'038	–	632	–	306	–	–	–	–	938	1	36	37.8
St. Gallen Oststr. 25/ Schösslistr. 20	AE	1962	–	2'905	1'717	2'202	1'450	170	–	–	–	–	5'539	59	336	0.0
St. Gallen Oststr. 29+31	AE	1968	2000	2'307	88	1'177	898	1'107	–	–	–	–	3'270	12	174	0.0
St. Gallen 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 Brown Boveri Platz 3	AE	1912 /1985	1985 /2015	5'013	2'356	3'559	1'429	–	–	–	–	–	7'344	58	745	–
----------------------------------	----	---------------	---------------	-------	-------	-------	-------	---	---	---	---	---	-------	----	-----	---

Genferseeregion

Lausanne 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 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 Schaubhausweg 4	AE	n/a	n/a	4'186	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Solothurn Oberer Brühl (Am Wildbach)	AE	n/a	n/a	37'557	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Uetikon am See 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

Stand per 30. Juni 2026				Vermietbare Fläche (in m²)									Park- plätze
Standort/Adresse	Eigentum	Übergang Nutzen/Gefahr	Grund- stücks- fläche in (m²)	Büro	Gewerbe	Logistik/ Lager	Wohnen	Detail- handel	Schuli- sche Nutzung	Gastro- nomie	Sonstige	Total	
Zugang													
Kemptthal Kemptpark 1-38	AE	25.02.2026	44'178	15'043	29'334	9'215	–	98	–	1'065	–	54'755	140
Kemptthal	AE	25.02.2026	11'113	–	–	–	–	–	–	–	–	–	220
Alte Poststrasse (Kat. 3503), BF B													
Abgänge													
Belp 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 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

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)

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, Neuhoferstrasse 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

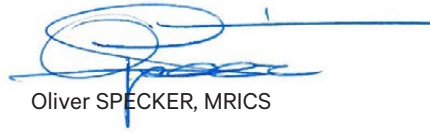
CBRE (Zürich) AG bestätigt, dass die Bewertungen der Liegenschaften ohne Einflussnahme von der Intershop Gruppe oder von Dritten und allein dem oben beschriebenen Auftrag verpflichtet durchgeführt wurden. Wir bestätigen, dass das Honorar von der Intershop Gruppe den Umsatz von zehn Prozent der CBRE (Zürich)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

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:
MDM Management Digital Data AG
www.mdd.ch
Fotografie:
Goran Potkonjak Photography
www.goranpotkonjak.com

**Intershop erkennt,
entwickelt und
realisiert Immobilien
mit Potenzial.**
