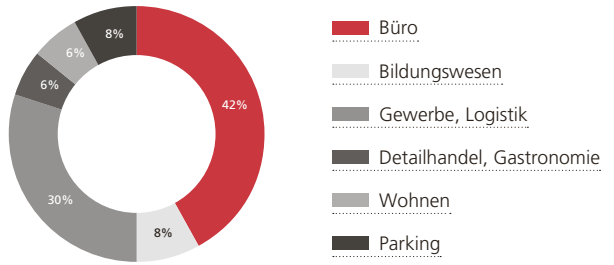


# Kurzbericht 2018



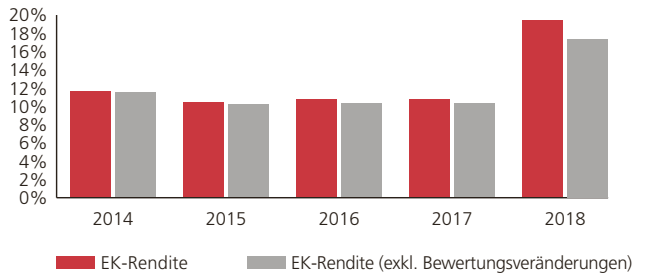
## Portfolio nach Nutzungsart

(in CHF)



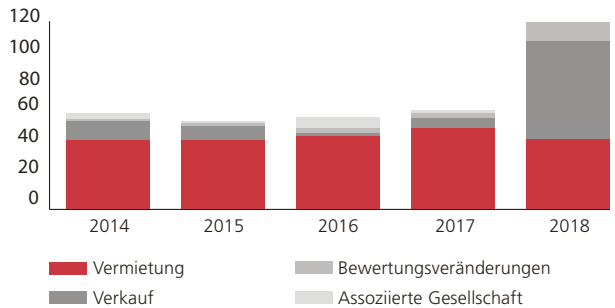
## Eigenkapitalrendite

(in Prozent)



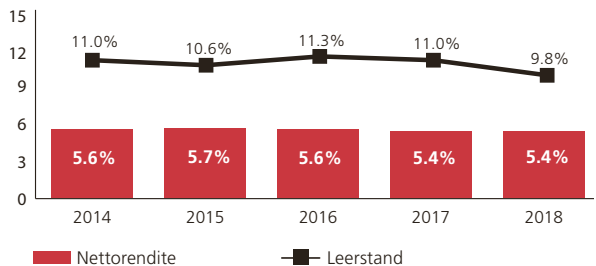
## Reingewinn

(in CHF Mio)



## Nettorendite und Leerstandsquote

(in Prozent)



## Kennzahlen Intershop-Gruppe

		2018	2017
<b>Finanzen</b>			
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	78.2	79.3
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	82.0	9.9
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	16.2	4.2
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	166.7	84.8
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	154.4	74.9
Reingewinn	Mio. CHF	119.6	63.5
<hr/>			
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	23.1	50.1
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	37.1	17.4
<hr/>			
Bilanzsumme	Mio. CHF	1'454.5	1'413.0
Immobilien	Mio. CHF	1'302.7	1'362.9
Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	589.0	607.0
Eigenkapital	Mio. CHF	690.1	619.2
<hr/>			
Eigenkapitalrendite <sup>1)</sup>		19.3%	10.7%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1) 5)</sup>		17.3%	10.2%

## Portfolio

Anzahl Renditeliegenschaften		43	47
Anzahl Entwicklungsliegenschaften <sup>6)</sup>		11	9
Vermietbare Fläche	in m <sup>2</sup>	578'127	585'141
Bruttorendite <sup>2) 3)</sup>		6.3%	6.3%
Nettorendite <sup>2) 4)</sup>		5.4%	5.4%
Leerstandsquote <sup>2)</sup>		9.8%	11.0%

## Personal

Anzahl Mitarbeiter/-innen		70	68
---------------------------	--	----	----

## Aktie

Reingewinn pro Aktie	CHF	59.84	31.76
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen <sup>5)</sup>	CHF	53.60	30.16
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV)	CHF	347.69	309.93
Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	488.00	487.00
Dividende pro Aktie <sup>7)</sup>	CHF	22.00	22.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode

2) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

3) Effektiver Jahres-Bruttomietsertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag

4) Effektiver Jahres-Bruttomietsertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exkl. Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag

5) Ohne Berücksichtigung von Bewertungsveränderungen und der sich daraus ergebenden latenten Steuern

6) Inklusive Promotionsliegenschaften

7) 2018: Antrag des Verwaltungsrats

## Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeiter

Es ist uns eine grosse Freude, Sie über ein herausragendes Resultat informieren zu können:

- Der Reingewinn der Gruppe erreichte CHF 119.6 Mio. respektive CHF 59.84 pro Aktie, was einer Eigenkapitalrendite von 19.3% entspricht. Damit liegt der Reingewinn fast 90% über dem bereits sehr guten Vorjahresergebnis.
- Das Eigenkapital stieg auf CHF 690 Mio. an und beträgt nun CHF 348 pro Aktie.
- Die Rentabilität der Renditeliegenschaften blieb mit einer Nettorendite von 5.4% hoch.
- Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften reduzierte sich auf 9.8%.
- Die Gesamtpformance der Intershop-Aktie war in einem schwierigen Börsenjahr positiv und erreichte 4.7%.
- Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine Dividende von CHF 22. Dies entspricht auf Basis des Aktienkurses Ende des Berichtsjahres von CHF 488 einer Ausschüttungsrendite von 4.5%.

Die von Intershop verfolgte Strategie hat sich erneut bewährt und wird beibehalten. Sie sieht vor, in der Schweiz Liegenschaften mit Mehrwertpotenzial zu erwerben, dieses Potenzial zu erschliessen und mittel- bis langfristig durch Verkauf zu realisieren. Das Ziel ist die Erarbeitung einer nachhaltig überdurchschnittlichen Eigenkapitalrendite. Für das Berichtsjahr ergaben sich daraus abgeleitet unverändert folgende operative Ziele:

1. Akquisition neuer Objekte mit Mehrwertpotenzial
2. Reduktion der Leerstandsquote
3. Realisation erarbeiteter Mehrwerte durch Verkauf entwickelter Liegenschaften

Intershop prüfte im Berichtsjahr erneut eine Vielzahl von Angeboten. Allerdings entsprach lediglich ein kleineres gewerbliches Areal in Wohlen den Anforderungen und wurde erworben. Die Schwerpunkte der operativen Tätigkeit lagen damit erneut im Leerstandsabbau, eigenen Entwicklungsprojekten und der Realisierung von Mehrwerten durch Verkauf. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften reduzierte sich in einem anspruchsvollen Vermietungsumfeld um 1.2 Prozentpunkte auf 9.8%. Im Frühjahr wurden das Promotionsprojekt «eden7» fertiggestellt und die Stockwerkeinheiten übergeben. Hieraus resultierte ein Gewinn von annähernd CHF 12 Mio. Per Ende des zweiten Semesters veräusserte Intershop zwei entwickelte Core-Immobilien mit einem Gewinn von deutlich über CHF 60 Mio., was den hervorragenden Abschluss massgeblich beeinflusst hat. Diese Objekte wurden von Intershop weitgehend leerstehend erworben, umfassend saniert und

langfristig vermietet. Sie entsprachen somit den Anlagekriterien vieler institutioneller Investoren.

Bedingt durch die im Jahr 2017 vorgenommenen Verkäufe bildeten sich die Mieterträge der Renditeliegenschaften im Berichtsjahr um rund 1% zurück. Ebenfalls rückläufig waren die Erträge der Entwicklungsliegenschaften, was im Hinblick auf die geplanten Umnutzungen aber beabsichtigt ist. Dank unverändert strikter Kostenkontrolle reduzierten sich die Liegenschaftsaufwendungen leicht überproportional um 1.6%. Im Branchenvergleich bewegt sich das Verhältnis des Liegenschaftsaufwands zum Liegenschaftsertrag mit 11% nach wie vor auf sehr tiefem Niveau. Die Brutto- sowie die Nettorendite des Renditeportfolios betragen weiterhin attraktive 6.3% respektive 5.4%. Aus der Neubewertung des Portfolios durch KPMG resultierte eine Aufwertung von CHF 16.2 Mio. respektive 1.3%. Da Entwicklungsprojekte erst beim Vorliegen einer rechtsgültigen Baubewilligung in der Bewertung berücksichtigt werden können, wurde das Bewertungsergebnis um CHF 3.7 Mio. negativ beeinflusst.

Der Zinsaufwand hat sich um 9% zurückgebildet. Der Zusatzaufwand in Folge des Negativzinses betrug erneut mehr als CHF 1 Mio. Im Gegensatz zum Vorjahr resultierten im Berichtsjahr keine wesentlichen Finanzerträge. Der deutliche Anstieg der Ertragssteuern ist auf die hohen Verkaufsgewinne zurückzuführen, welche der Grundstückgewinnsteuer unterliegen. Ferner konnte im Vorjahr von der Auflösung latenter Steuern im Zusammenhang mit der Steuersatzreduktion im Kanton Waadt profitiert werden. Unter dem Strich resultierte ein ausserordentlich hoher Reingewinn von knapp CHF 120 Mio., der 88% über dem Vorjahreswert liegt.

### Geschäftsverlauf

Das äusserst tiefe Zinsniveau beeinflusste den Immobilienmarkt auch im Berichtsjahr stark. Unverändert suchten insbesondere institutionelle Anleger Investitionsmöglichkeiten mit berechenbaren Cashflows und geringer Volatilität. Da Anleihen im Hinblick auf mögliche Zinserhöhungen wenig attraktiv erschienen, stieg die Nachfrage nach vermeintlich sicheren Immobilienanlagen – insbesondere nach langfristig vermieteten Core-Immobilien – an. Infolgedessen sanken die Renditen weiter. Intershop nutzte diese Situation und veräusserte zwei grössere, fertig entwickelte Objekte. Der Verkauf einer weiteren Liegenschaft wurde im Berichtsjahr beurkundet; das Objekt wurde jedoch erst nach Abschluss der Sanierung Ende Januar 2019 an den Erwerber übertragen. Die Akquisition neuer Objekte erwies sich dagegen erneut als schwierig. Lediglich eines der angebotenen Objekte entsprach den internen Krite-

rien. Nebst den Verkäufen konzentrierte sich Intershop deshalb auf Projektentwicklungen im eigenen Portfolio.

### **Bauten und Entwicklungsprojekte kommen voran**

Das letzte Promotionsprojekt auf dem «Giesshübel-areal» in Zürich beinhaltete die Erstellung von 17 Eigentumswohnungen und drei Ateliers. Die Stockwerkeinheiten «eden7» wurden zu Beginn des zweiten Quartals 2018 den Erwerbern übergeben. Zusammen mit den Erträgen aus den veräusserten Parkplätzen ergab sich ein sehr erfreulicher Gewinn von CHF 12 Mio. Anfang November hat der Stadtrat von Wädenswil den eingereichten Gestaltungsplan «AuPark» befürwortend an den Gemeinderat überwiesen, womit ein weiterer Meilenstein dieses Umnutzungsprojekts erreicht worden ist. Kurz vor Ende des Jahres erhielt Intershop die Baubewilligung zur Erstellung von 30 Eigentumswohnungen an der Gellertstrasse in Basel. Die Baubewilligung zur Verdichtung der Hochhäuser «Albanteich-Promenade» in Basel stand Ende 2018 noch aus. An den Planungen für die Umnutzung der Immobilie an der Römerstrasse in Baden und die Sanierung und Aufstockung des Gebäudes Rue de Lausanne 42+44 in Genf wurde intensiv weitergearbeitet.

### **Vermietung gewerblicher Flächen profitiert von der Entwicklung der Realwirtschaft**

Die Vermietung gewerblicher Flächen verblieb anspruchsvoll, wobei die positive wirtschaftliche Entwicklung Einfluss auf den Arbeitsmarkt und somit auf den Büromarkt hatte. Das Flächenangebot hat sich etwas reduziert, wodurch auch der Druck auf die Mietpreise nachliess. Der Rückgang der Leerstandsquote auf 9.8% ist in diesem Umfeld zufriedenstellend. Unter Abschluss der erwähnten beiden Verkäufe würde die Leerstandsquote um 0.4 Prozentpunkte geringer ausfallen.

### **Organisation**

An der ordentlichen Generalversammlung 2018 wurden Dieter Marmet und Charles Stettler für ein weiteres Jahr als Verwaltungsräte bestätigt und ersterer wiederum zum Präsidenten bestimmt. Neu in den Verwaltungsrat gewählt wurde Ernst Schaufelberger. Bestürzt musste die Gesellschaft am 1. Oktober 2018 vom Ableben des langjährigen Verwaltungsratsmitglieds Charles Stettler Kenntnis nehmen. Seit 2011 hatte er mit grosser Erfahrung und fundiertem Wissen den Erfolg der Gruppe mitgeprägt. Der Verwaltungsrat schlägt der nächsten Generalversammlung Kurt Ritz als Nachfolger vor.

### **Aktienrückkauf zwecks Kapitalherabsetzung**

Das ausserordentlich gute Ergebnis hat zu einer weiteren Erhöhung der bereits komfortablen Eigenkapitalausstattung geführt. Da im aktuellen Zinsumfeld

attraktive Akquisitionen wenig wahrscheinlich sind, hat der Verwaltungsrat beschlossen, bis maximal 5% der ausstehenden Aktien, das heisst 100'000 Namenaktien, mittels eines Festpreisangebots zurückzukaufen und der Generalversammlung deren Vernichtung zu beantragen. Nach dem Rückkauf in der Höhe von maximal CHF 51.5 Mio. reduziert sich die jährliche Dividendensumme um bis zu CHF 2.2 Mio.

### **Ausblick**

Für das laufende Jahr ist Intershop zuversichtlich, auch wenn sich der Reingewinn nach dem herausragenden Resultat 2018 wieder «normalisieren» wird. Bedingt durch die Verkäufe und der gewollten Entmietung mehrerer Entwicklungsliegenschaften erwartet Intershop im laufenden Jahr einen Rückgang der Mieterträge in der Grössenordnung von 10%. Ein vorrangiger Schwerpunkt der operativen Tätigkeit bleibt deshalb die Vermarktung der Leerstände. Auf Jahressicht erwartet Intershop bei den Renditeliegenschaften eine Leerstandsquote in der heutigen Grössenordnung.

Im aktuellen Jahr wird kein Promotionsprojekt fertiggestellt werden. Intershop verfolgt den Transaktionsmarkt weiterhin eng und wird attraktive Gelegenheiten sowohl in der Akquisition als auch im Verkauf wahrnehmen. Ende Januar 2019 wurde der im Berichtsjahr beurkundete Verkauf des früheren Hauptsitzes der Gesellschaft in Winterthur abgewickelt. Die am 14. Februar 2019 fällige Anleihe über CHF 125 Mio. wurde zurückbezahlt, wodurch sich die Finanzierungskosten im laufenden Jahr etwas reduzieren werden. Das negative Zinsumfeld wird voraussichtlich auch das Zinsergebnis 2019 spürbar beeinflussen. Die Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften und deren Einfluss auf den Abschluss 2019 sind zum heutigen Zeitpunkt nicht abschätzbar. Unverändert erwartet Intershop im Mehrjahresdurchschnitt eine Eigenkapitalrendite von mindestens 8%.

Werte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen in Intershop danken wir Ihnen herzlich! Ebenfalls bedanken möchten wir uns bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Intershop-Gruppe, dank derer ausgezeichnete Arbeit der hervorragende Abschluss erst möglich geworden ist.



Dieter Marmet  
Präsident des  
Verwaltungsrats



Cyrill Schneuwly  
Chief Executive Officer

Zürich, 21. Februar 2019

## Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1'000)

Aktiven	31.12.2018	31.12.2017
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	133'784	46'148
Wertschriften und Festgeldanlagen	8'274	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	750	370
Sonstige kurzfristige Forderungen	6'403	463
Renditeliegenschaften zur Veräusserung	42'486	0
Promotionsliegenschaften	8'823	16'975
Rechnungsabgrenzungen	798	1'498
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>201'318</b>	<b>65'454</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Renditeliegenschaften	1'112'004	1'232'859
Entwicklungsliegenschaften	139'380	113'056
Übrige Sachanlagen	268	172
Immaterielle Anlagen	26	101
Latente Steuerguthaben	138	113
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen	1'330	1'255
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>1'253'146</b>	<b>1'347'556</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>1'454'464</b>	<b>1'413'010</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	160'846	23'850
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2'493	12'474
Steuerverbindlichkeiten	6'877	7'931
Derivative Finanzinstrumente	335	0
Kurzfristige Rückstellungen	1'836	1'278
Rechnungsabgrenzungen	26'991	25'382
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>199'378</b>	<b>70'915</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	428'176	583'179
Derivative Finanzinstrumente	12'256	14'875
Latente Steuerverbindlichkeiten	117'190	122'171
Langfristige Rückstellungen	7'396	2'637
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>565'018</b>	<b>722'862</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>764'396</b>	<b>793'777</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Aktienkapital	20'000	20'000
Kapitalreserven	6'035	6'047
Gewinnreserven	664'033	593'186
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>690'068</b>	<b>619'233</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>1'454'464</b>	<b>1'413'010</b>

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	<b>2018</b>	2017
Liegenschaftsertrag	87'955	89'182
Erfolg aus Verkauf	81'982	9'867
Übriger Erfolg	4'543	4'158
<b>Total betrieblicher Ertrag</b>	<b>174'480</b>	103'207
Liegenschaftsaufwand	9'713	9'872
Personalaufwand	11'441	10'080
Administrativer Aufwand	2'807	2'633
<b>Total betrieblicher Aufwand</b>	<b>23'961</b>	22'585
Bewertungsveränderungen	16'177	4'172
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>166'696</b>	84'794
Finanzertrag	144	1'976
Finanzaufwand	-12'456	-13'618
Ergebnis aus assoziierter Gesellschaft	0	1'711
<b>Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>154'384</b>	74'863
Ertragssteuern	-34'784	-11'356
<b>Reingewinn</b>	<b>119'600</b>	63'507
Reingewinn pro Aktie (CHF)	<b>59.84</b>	31.76

## Kontakt

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

Briefadresse:  
Postfach 1601  
CH-8031 Zürich

Telefon +41 44 544 10 00  
Telefax +41 44 544 10 01  
E-Mail [info@intershop.ch](mailto:info@intershop.ch)  
[www.intershop.ch](http://www.intershop.ch)

## Generalversammlung 2019

Donnerstag, 4. April 2019  
Cigarettenfabrik Eventhalle 268  
Sihlquai 268, 8005 Zürich

## Berichterstattung

Bilanz-Medienkonferenz	28. Februar 2019
Halbjahresbericht 2019	29. August 2019

## Anlageprodukte

	Valorenummer	Ticker-Symbol	Steuerwert
Namenaktie	27'377'479	ISN	CHF 488.00
1.5% Obligationenanleihe 2014 – 2019	23'483'367	ISH14	100.17
1.125% Obligationenanleihe 2015 – 2023	27'577'643	ISH15	100.05

## Investor Relations

Cyryll Schneuwly  
Thomas Kaul

Dieser Kurzbericht ist ein gekürzter Auszug aus dem Geschäftsbericht 2018, der auf [www.intershop.ch](http://www.intershop.ch) verfügbar ist.  
Rechtliche Relevanz hat ausschliesslich der vollständige Geschäftsbericht 2018.