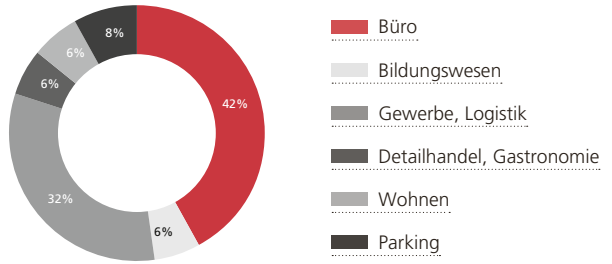




Kurzbericht
2019

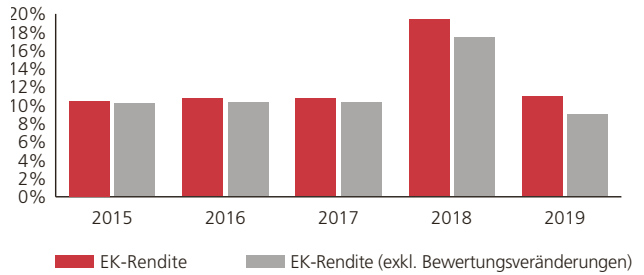
Portfolio nach Nutzungsart

(in CHF)



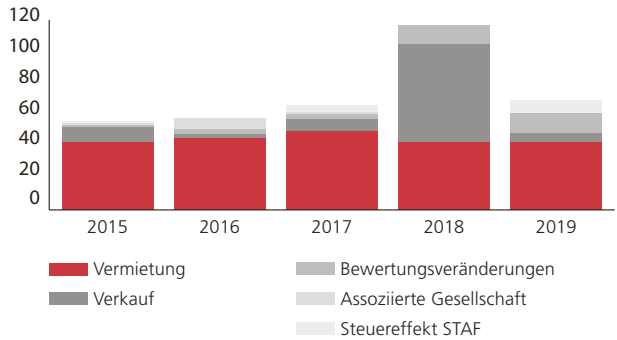
Eigenkapitalrendite

(in Prozent)



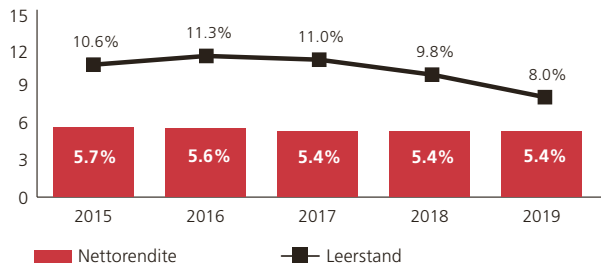
Reingewinn

(in CHF Mio)



Nettorendite und Leerstandsquote

(in Prozent)



Kennzahlen Intershop-Gruppe

		2019	2018
Finanzen			
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	73.9	78.2
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	7.4	82.0
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	16.6	16.2
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	88.9	166.7
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	79.1	154.4
Reingewinn	Mio. CHF	71.0	119.6
<hr/>			
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	36.0	23.1
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	35.3	37.1
<hr/>			
Bilanzsumme	Mio. CHF	1'343.0	1'454.5
Immobilien	Mio. CHF	1'312.8	1'302.7
Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	504.0	589.0
Eigenkapital	Mio. CHF	666.1	690.1
<hr/>			
Eigenkapitalrendite ¹⁾		10.9%	19.3%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾		8.9%	17.3%

Portfolio

Anzahl Renditeliegenschaften		42	43
Anzahl Entwicklungsliegenschaften ³⁾		12	11
Vermietbare Fläche	in m ²	565'880	578'127
Bruttorendite ^{2) 4)}		6.2%	6.3%
Nettorendite ^{2) 5)}		5.4%	5.4%
Leerstandsquote ²⁾		8.0%	9.8%

Personal

Anzahl Mitarbeiter/-innen		72	70
---------------------------	--	----	----

Aktie

Reingewinn pro Aktie ⁶⁾	CHF	37.33	59.84
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ⁷⁾	CHF	30.45	53.60
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV) ⁸⁾	CHF	354.33	347.69
Börsenkurs am Bilanzstichtag ²⁾	CHF	567.00	488.00
Dividende pro Aktie ⁹⁾	CHF	25.00	22.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2019, S. 118

2) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

3) Inklusive Promotionsliegenschaften

4) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2019, S. 118

5) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exkl. Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2019, S. 118

6) Siehe «Reingewinn pro Aktie», Geschäftsbericht 2019, S. 81

7) Ohne Berücksichtigung von Bewertungsveränderungen und der sich daraus ergebenden latenten Steuern, siehe «Reingewinn pro Aktie», S. 81

8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», S. 76

9) 2019: Antrag des Verwaltungsrats

Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeiter

Es ist uns eine grosse Freude, Sie über ein weiteres erfreuliches Geschäftsjahr informieren zu können:

- Der Reingewinn der Gruppe erreichte CHF 71.0 Mio. respektive CHF 37.33 pro Aktie, was einer Eigenkapitalrendite von 10.9% entspricht. Damit liegt der Reingewinn 41% unter dem ausserordentlichen Vorjahresergebnis.
- Das Eigenkapital reduzierte sich aufgrund des erfolgten Aktienrückkaufs auf CHF 666 Mio. und beträgt nun CHF 354.33 pro Aktie.
- Die Rentabilität der Renditeliegenschaften blieb mit einer Nettorendite von 5.4% hoch.
- Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften reduzierte sich auf 8.0%.
- Die Gesamtperformance der Intershop-Aktie erreichte 20.7%.
- Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine um CHF 3 erhöhte Dividende von CHF 25.

Die Fokussierung auf Rendite anstelle von Wachstum hat sich im Berichtsjahr erneut bewährt, was sich in der überdurchschnittlichen Eigenkapitalrendite zeigt. Intershop beabsichtigt, in der Schweiz Immobilien mit einem Mehrwertpotenzial zu erwerben, dieses Potenzial zu erschliessen und mittel- bis langfristig durch Verkauf zu realisieren. Für das Berichtsjahr ergaben sich daraus abgeleitet unverändert folgende operativen Ziele:

1. Akquisition neuer Objekte mit Mehrwertpotenzial
2. Reduktion der Leerstandsquote
3. Vortreiben der Entwicklungen im eigenen Portfolio
4. Realisation erarbeiteter Mehrwerte durch Verkauf entwickelter Liegenschaften

Der Transaktionsmarkt in der Schweiz ist nach wie vor liquide, und Intershop hat eine Vielzahl von Angeboten geprüft. Die eingereichten Offerten wurden jedoch in den meisten Fällen deutlich überboten, sodass nur zwei kleinere Arrondierungskäufe erfolgen konnten. Im Vordergrund der operativen Tätigkeit standen deshalb wiederum der Abbau von Leerständen sowie die Projektentwicklungen in eigenen Portfolio. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften reduzierte sich erfreulicherweise um 1.8 Prozentpunkte auf 8.0%. Unter Ausschluss der Transaktionen (like for like) beläuft sich der Leerstandsabbau auf 2.0 Prozentpunkte. Die Projektentwicklungen wurden vorangetrieben und befinden sich auf Kurs. Verkaufsseitig wurden der Verkauf des «Werkhaus» in Winterthur abgewickelt und zwei weitere Verkäufe öffentlich beurkundet. Gesamthaft resultierte ein Verkaufsgewinn von CHF 7.4 Mio., der jedoch substanziiell unter dem des Vorjahres von CHF 82.0 Mio. liegt.

Infolge der Verkäufe und der Entmietung einer grösseren Entwicklungsliegenschaften bildeten sich die Mieterträge im Berichtsjahr erwartungsgemäss auf CHF 82.8 Mio. zurück. Dank strikter Kostenkontrolle konnte der Liegenschaftsaufwand im Verhältnis zum Liegenschaftsertrag niedrig gehalten werden und bewegt sich mit unter 11% nach wie vor auf sehr tiefem Niveau. Die Brutto- und die Nettorendite des Renditeportfolios erreichten attraktive 6.2% respektive 5.4%. Aus der Neubewertung des Portfolios durch KPMG resultierte eine Aufwertung von 1.3% respektive von CHF 16.6 Mio. Wie in den Vorjahren wurde das Bewertungsergebnis durch Planungskosten im tiefen einstelligen Millionenbereich reduziert.

Der Zinsaufwand hat sich deutlich um 20% zurückgebildet. Darin enthalten ist erneut der Zusatzaufwand in Folge der Negativzinsen von mehr als CHF 1 Mio. Der starke Rückgang der Ertragssteuern ist auf die Steuerreform (STAF) zurückzuführen, welche die latente Steuerlast gesamthaft um rund CHF 8 Mio. reduziert hat. Unter dem Strich resultierte ein erfreulicher Reingewinn von CHF 71.0 Mio. Die Eigenkapitalrendite beläuft sich wiederum auf über 10%.

In Anbetracht des anhaltend guten Geschäftsverlaufs hat der Verwaltungsrat entschieden, der Generalversammlung eine um CHF 3 erhöhte Dividende von CHF 25 pro Aktie zu beantragen.

Im Geschäftsbericht 2019 veröffentlicht Intershop erstmalig einen umfassenden Nachhaltigkeitsbericht nach den Standards der GRI (Global Reporting Initiative).

Geschäftsverlauf

Die globale Konjunktur verlangsamte sich im Verlaufe des Berichtsjahres, wobei sich von den grossen Wirtschaftsnationen nur die USA vergleichsweise robust entwickelte. Das Damoklesschwert eines Handelskrieges zwischen USA und China schwebte unverändert über den Köpfen, während beim Brexit die Wahlen im Dezember zu einer klareren Ausgangslage geführt haben. Dieses Umfeld veranlasste die Notenbanken, die Leitzinsen tief zu halten oder sogar, wie in den USA, wieder zu senken und den Markt weiterhin mit beträchtlicher Liquidität zu versorgen. Das unverändert tiefe Zinsniveau beeinflusste sowohl den Kapital- als auch den Immobilienmarkt. Anleger suchten Investitionsmöglichkeiten mit berechenbaren Cashflows und geringer Volatilität. Die Nachfrage nach Immobilien verharrte auf hohem Niveau – insbesondere nach langfristig vermieteten Core-Liegenschaften. Intershop nutzte diese Situation und veräusserte ihren früheren Hauptsitz in Winterthur.

Ferner wurden Kaufverträge für die Wohnüberbauung in Kilchberg und für knapp einen Drittel der Landparzelle in Oberwinterthur unterzeichnet. Diese Transaktionen werden voraussichtlich 2020 abgewickelt. Die Akquisition neuer Objekte mit Mehrwertpotenzial erwies sich in diesem Umfeld dagegen unverändert als schwierig. Es wurden lediglich zwei kleine Transaktionen zur Arrondierung des Bestands getätigt.

Fortschritte in den Entwicklungen

Der Baubeginn des Promotionsprojekts «Gellertstrasse» in Basel erfolgte im Juni und zeitnah startete der Verkauf der 30 Eigentumswohnungen. Zum Bilanzstichtag lagen für 15 Wohnungen beurkundete Kaufverträge vor und drei weitere waren schriftlich reserviert. Ebenfalls eingetroffen sind die Bewilligungen für den Bau von rund 80 Eigentumswohnungen in Baden und die Erstellung von zwei Hochhausanbauten in Basel. Ein wichtiger Meilenstein wurde in Wädenswil erreicht, wo das Stimmvolk dem privaten Gestaltungsplan «AuPark» mit deutlicher Mehrheit zugestimmt hat. Ebenfalls planmässig voran kommt die Sanierung und Aufstockung in Genf sowie der Bau der Erschliessungsstrasse in Oberwinterthur-Neueggi.

Steigende Nachfrage nach Mietflächen in Grosszentren

Trotz der leichten Abschwächung der Konjunktur hat sich die Nachfrage nach gewerblichen Flächen in den Grosszentren, insbesondere in Zürich, spürbar verbessert. Die bereits bei den Wohnflächen bekannte Zweiteilung des Marktes – eine tendenzielle Unterversorgung von bezahlbaren Flächen im innerstädtischen Umfeld gegenüber einem zunehmenden Überangebot an peripheren und ländlichen Lagen – zeigt sich nun auch auf dem Büromarkt. Intershop konnte von der zunehmenden Nachfrage profitieren und reduzierte die Leerstandsquote im Berichtsjahr substanzial von 9.8% auf 8.0%.

Organisation

An der ordentlichen Generalversammlung 2019 wurden Dieter Marmet und Ernst Schaufelberger für ein weiteres Jahr als Verwaltungsräte bestätigt und ersterer wiederum zum Präsidenten bestimmt. In den Verwaltungsrat neu hinzugewählt wurde Kurt Ritz.

Ausblick

Intershop blickt zuversichtlich in das laufende Geschäftsjahr. Nach dem deutlichen Rückgang des Mietertrags wird nun, unter Ausschluss von allfälligen Transaktionen, nur noch ein leichter Rückgang erwartet, obwohl von den Entwicklungsprojekten in Baden,

Pfäffikon/SZ und Biel mehr als CHF 2 Mio. Ertrag fehlen werden. Ein vorrangiger Schwerpunkt der operativen Tätigkeit bleibt, nebst den Entwicklungen, der Abbau von Leerständen. Da der grösste Mieter im World Trade Center Lausanne das Gebäude im Verlaufe des Jahres verlassen wird, geht Intershop per Ende 2020 von einem Wiederanstieg der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften in die Grössenordnung von 10% aus.

Das Promotionsprojekt «Gellertstrasse» sollte Ende 2020 baulich abgeschlossen sein. Aus dem Verkauf der Wohnungen erwartet Intershop einen Gewinn im tiefen zweistelligen Millionenbereich. Wie viele der Wohnungen im laufenden Geschäftsjahr übertragen werden können, ist zurzeit noch nicht absehbar. Der Transaktionsmarkt wird weiterhin eng verfolgt und attraktive Gelegenheiten sowohl in der Akquisition als auch im Verkauf werden wahrgenommen.

Die Finanzierungskosten werden sich voraussichtlich stabil entwickeln, während sich der Steueraufwand, der im Berichtsjahr von der Steuerreform profitierte, normalisieren wird. Die Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften und deren Einfluss auf den Abschluss 2020 sind zum heutigen Zeitpunkt nicht abschätzbar. Unverändert erwartet Intershop im Mehrjahresdurchschnitt eine Eigenkapitalrendite von mindestens 8%.

Dank

Für Ihr Vertrauen in Intershop möchten wir Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, herzlich danken. Unser Dank gilt auch allen unseren Kundinnen und Kunden sowie unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch ihren Einsatz und ihr Können einen weiteren guten Abschluss ermöglicht haben.



Dieter Marmet
Präsident des
Verwaltungsrats

Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer

Zürich, 18. Februar 2020

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1'000)

Aktiven	31.12.2019	31.12.2018
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	17'155	133'784
Wertschriften und Festgeldanlagen	0	8'274
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'563	750
Sonstige kurzfristige Forderungen	9'309	6'403
Renditeliegenschaften zur Veräusserung	14'209	42'486
Promotionsliegenschaften	32'249	8'823
Rechnungsabgrenzungen	752	798
Total Umlaufvermögen	75'237	201'318
Anlagevermögen		
Renditeliegenschaften	1'137'356	1'112'004
Entwicklungsliegenschaften	128'954	139'380
Übrige Sachanlagen	348	268
Immaterielle Anlagen	12	26
Latente Steuerguthaben	147	138
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen	938	1'330
Total Anlagevermögen	1'267'755	1'253'146
Total Aktiven	1'342'992	1'454'464
Passiven		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	80'850	160'846
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11'146	2'493
Steuerverbindlichkeiten	6'527	6'877
Derivative Finanzinstrumente	0	335
Kurzfristige Rückstellungen	3'098	1'836
Rechnungsabgrenzungen	23'019	26'991
Total kurzfristiges Fremdkapital	124'640	199'378
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	423'136	428'176
Derivative Finanzinstrumente	12'273	12'256
Latente Steuerverbindlichkeiten	111'723	117'190
Langfristige Rückstellungen	5'074	7'396
Total langfristiges Fremdkapital	552'206	565'018
Total Fremdkapital	676'846	764'396
Eigenkapital		
Aktienkapital	19'000	20'000
Kapitalreserven	6'071	6'035
Gewinnreserven	641'075	664'033
Total Eigenkapital	666'146	690'068
Total Passiven	1'342'992	1'454'464

Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	2019	2018
Liegenschaftsertrag	82'843	87'955
Erfolg aus Verkauf	7'411	81'982
Übriger Erfolg	4'773	4'543
Total betrieblicher Ertrag	95'027	174'480
Liegenschaftsaufwand	8'907	9'713
Personalaufwand	10'914	11'441
Administrativer Aufwand	2'933	2'807
Total betrieblicher Aufwand	22'754	23'961
Bewertungsveränderungen	16'631	16'177
Betriebsergebnis (EBIT)	88'904	166'696
Finanzertrag	95	144
Finanzaufwand	-9'924	-12'456
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern	79'075	154'384
Ertragssteuern	-8'067	-34'784
Reingewinn	71'008	119'600
Reingewinn pro Aktie (CHF)	37.33	59.84

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
info@intershop.ch
www.intershop.ch

Generalversammlung 2020

Donnerstag, 2. April 2020
Cigarettenfabrik Eventhalle 268
Sihlquai 268, 8005 Zürich

Berichterstattung

Bilanz-Medienkonferenz	24. Februar 2020
Halbjahresbericht 2020	27. August 2020

Anlageprodukte

Namenaktie
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023

Valorenummer

27'377'479
27'577'643

Ticker-Symbol

ISN
ISH15

Steuerwert

CHF 567.00
102.90

Investor Relations

Cyrell Schneuwly
Thomas Kaul

Dieser Kurzbericht ist ein Auszug aus dem Geschäftsbericht 2019, der auf www.intershop.ch verfügbar ist.
Rechtliche Relevanz hat ausschliesslich der vollständige Geschäftsbericht 2019.