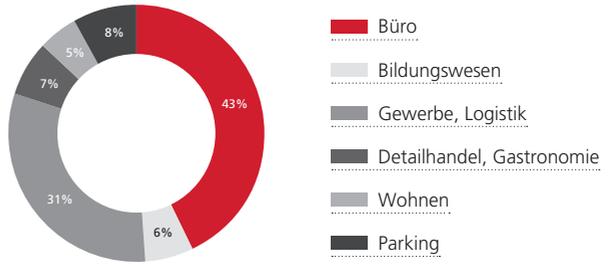


# Kurzbericht 2020



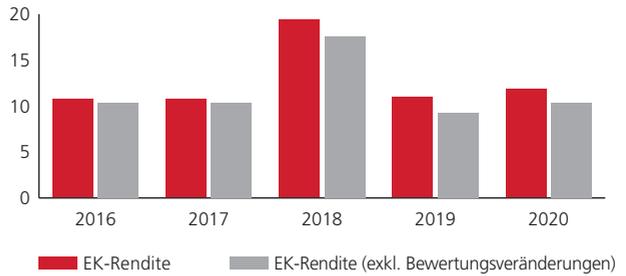
## Portfolio nach Nutzungsart

(in CHF)



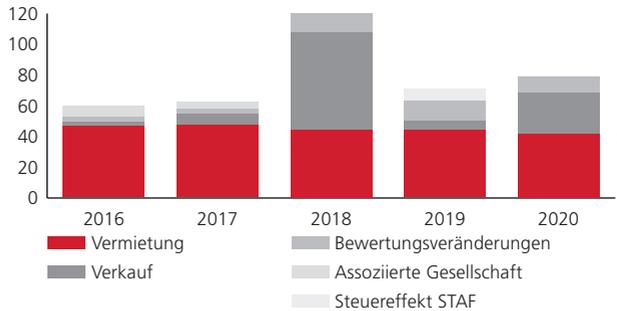
## Eigenkapitalrendite

(in Prozent)



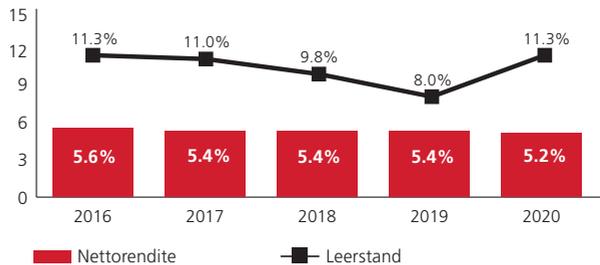
## Reingewinn

(in CHF Mio)



## Nettorendite und Leerstandsquote

(in Prozent)



## Kennzahlen Intershop-Gruppe

		2020	2019
<b>Finanzen</b>			
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	70.4	73.9
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	33.4	7.4
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	13.4	16.6
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	107.6	88.9
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	98.8	79.1
Reingewinn	Mio. CHF	78.4	71.0
<hr/>			
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	45.6	36.0
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	61.7	35.3
<hr/>			
Bilanzsumme	Mio. CHF	1'378.3	1'343.0
Immobilien	Mio. CHF	1'333.3	1'312.8
Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	465.1	504.0
Eigenkapital	Mio. CHF	710.6	666.1
<hr/>			
Eigenkapitalrendite <sup>1)</sup>		11.8%	10.9%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup>		10.3%	9.2%

## Portfolio

Anzahl Renditeliegenschaften		40	42
Anzahl Entwicklungsliegenschaften <sup>3)</sup>		12	12
Vermietbare Fläche	in m <sup>2</sup>	544'440	565'880
Bruttorendite <sup>2) 4)</sup>		6.0%	6.2%
Nettorendite <sup>2) 5)</sup>		5.2%	5.4%
Leerstandsquote <sup>2)</sup>		11.3%	8.0%

## Personal

Anzahl Mitarbeiter/-innen		71	72
---------------------------	--	----	----

## Aktie

Reingewinn pro Aktie <sup>6)</sup>	CHF	41.67	37.33
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen <sup>7)</sup>	CHF	36.44	31.47
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV) <sup>8)</sup>	CHF	374.02	354.33
Börsenkurs am Bilanzstichtag <sup>2)</sup>	CHF	615.00	567.00
Dividende pro Aktie <sup>9)</sup>	CHF	25.00	25.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2020, S. 116

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 2020, S. 116

5) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exkl. Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2020, S. 116

6) Siehe «Reingewinn pro Aktie», Geschäftsbericht 2020, S. 79

7) Ohne Berücksichtigung von Bewertungsveränderungen und der sich daraus ergebenden latenten Steuern, siehe «Reingewinn pro Aktie», Geschäftsbericht 2020, S. 79

8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», Geschäftsbericht 2020, S. 74

9) 2020: Antrag des Verwaltungsrats

## Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeiter

In einem äusserst herausfordernden Umfeld erzielte Intershop erneut ein sehr erfreuliches Ergebnis:

- Der Reingewinn der Gruppe beläuft sich auf CHF 78.4 Mio. respektive CHF 41.67 pro Aktie, was einer Eigenkapitalrendite von 11.8% entspricht. Das Resultat liegt damit 10% über dem Vorjahresergebnis.
- Das Eigenkapital stieg auf CHF 711 Mio. respektive CHF 374 pro Aktie an.
- Die Nettorendite der Renditeliegenschaften reduzierte sich leicht auf 5.2%.
- Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften stieg auf 11.3% an.
- Die Performance der Intershop-Aktie erreichte 12.9%.
- Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine unveränderte Dividende von CHF 25 pro Aktie.

Die aktive Bewirtschaftung des Portfolios, die nebst der Akquisition und der Bewirtschaftung auch die Entwicklung und den Verkauf umfasst, soll zu einer nachhaltigen hohen Eigenkapitalrendite führen. Konkret beinhaltet dies die folgenden operativen Zielsetzungen:

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

Der Transaktionsmarkt präsentierte sich 2020 wenig verändert; die Nachfrage nach Immobilien blieb während des gesamten Berichtsjahres hoch. TINA («There Is No Alternative») prägte unverändert sowohl den Aktienmarkt als auch die Realwerte. Auch während der pandemiebedingten temporären Abflachung des Transaktionsvolumens konnten keine interessanten Akquisitionsgelegenheiten ausfindig gemacht werden. Deutlich mehr Einfluss hatte Covid-19 auf die operative Tätigkeit. Verschiedene Mietverhandlungen, die sich schon in einem fortgeschrittenen Stadium befanden, wurden sistiert oder abgebrochen. Mietinteressenten ohne akuten Veränderungsbedarf zögerten, langfristige Mietverpflichtungen einzugehen und verhielten sich vorerst abwartend. Dies hatte zur Folge, dass der Leerstand mit 11.3% etwas stärker als erwartet zunahm. Erfreulich verliefen die Projektentwicklungen. So hat der Gestaltungsplan für das Projekt «AuPark» in Wädenswil im Berichtsjahr Rechtskraft erlangt, und das Baugesuch wurde eingereicht. Von den 108 Eigentumswohnungen, die mit den beiden laufenden Promotionsprojekten in Baden und Basel erstellt werden, sind per Jahresende insgesamt 103 durch Beurkundung verkauft. Veräussert wurden zudem zwei Renditeliegenschaften sowie ein Teil der Landparzelle in Oberwinterthur. Ge-

samthaft resultierte ein beachtlicher Verkaufsgewinn von CHF 33.4 Mio.

Erwartungsgemäss haben sich die Erträge infolge der Verkäufe und der Umnutzung respektive Sanierung von zwei grösseren Gebäuden zurückgebildet. Darüber hinaus wurden mit direkt durch behördliche Verfügungen im Zusammenhang mit der Pandemie betroffenen Mietern individuelle Lösungen getroffen, die ertragssschmälernd wirkten. Der Mietertrag des Berichtsjahres reduzierte sich aufgrund dessen um CHF 1.2 Mio. Gesamthaft liegt der Mietertrag mit CHF 79.7 um CHF 3.1 Mio. unter dem Vorjahreswert. Der Liegenschaftsaufwand beträgt CHF 9.3 Mio. und entspricht mit 11.7% des Ertrags einem unveränderten tiefen Verhältnis. Sowohl die Brutto- als auch die Nettorendite des Renditeportfolios verblieben mit 6.0% respektive 5.2% auf einem sehr attraktiven Niveau. Aus der Neubewertung der Immobilien durch KPMG resultierte eine Aufwertung von 1.1% respektive CHF 13.4 Mio. Unter dem Strich resultierte ein erfreulicher Reingewinn von CHF 78.4 Mio. Die Eigenkapitalrendite beläuft sich auf beachtliche 11.8%.

Der im Vorjahr erstmalig veröffentlichte Nachhaltigkeitsbericht nach den GRI-Standards wurde erweitert. Der Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Renditeliegenschaften konnten um 3% bzw. 2.5% pro m<sup>2</sup> gesenkt werden.

### Geschäftsverlauf

Nach einem zuversichtlich stimmenden Start ins Berichtsjahr wurde die Wirtschaft infolge der Ausbreitung des Corona-Virus durch zunehmende Einschränkungen und den anschliessenden Lockdown negativ beeinflusst, worauf die Schweiz in eine der grössten Rezessionen der neueren Zeit schlitterte. Dank verschiedener Rettungspakete des Staates ist bislang eine grössere Konkurswelle ausgeblieben. Allerdings hat sich die Wirtschaftsleistung in der Schweiz (BIP) gesamthaft um über 3% reduziert. Besonders betroffene Branchen wie der Non-Food-Detailhandel sowie Hotels und Restaurants sind im Portfolio von Intershop allerdings unterrepräsentiert. Mit Unternehmen aus diesen Branchen, aber auch weiteren von der Krise hart getroffenen Mietern, hat Intershop individuelle Lösungen vereinbart, um einen Beitrag zu deren Zukunftssicherung zu leisten und sie als Mieter zu halten. Im Rahmen der Rettungsmassnahmen wurden weltweit enorme Geldmengen in die Wirtschaft gepumpt, wodurch die Zinsen möglicherweise noch länger als bisher erwartet auf dem äusserst tiefen Niveau verharren werden. Auch wenn kurzfristig keine Inflation zu erwarten ist, besteht die

Gefahr, dass die verschiedenen finanzpolitischen Stimulierungsmassnahmen und die ausufernde Überschuldung von Staaten längerfristig inflationäre Tendenzen nach sich ziehen werden. Diese Ausgangslage hat das Investoreninteresse an erstklassigen Immobilien angezogen. Intershop nutzte die gestiegene Nachfrage und veräusserte drei Objekte.

### Entwicklungen mit erfreulichem Verlauf

Gesamthaft erfreulich waren die Fortschritte der verschiedenen Entwicklungsprojekte, auch wenn sich die Realisierungszeiten angesichts der Pandemie teilweise etwas verlängert haben. Vom Promotionsprojekt «Gellertstrasse» in Basel waren zum Bilanzstichtag 27 der 30 sich in Erstellung befindlichen Eigentumswohnungen verkauft. Die Übertragung der Wohnungen erfolgt nun voraussichtlich Anfang des zweiten Quartals 2021. Das Projekt «Römerstrasse» in Baden verzichtete, nach dem Verkaufsstart im April 2020, am Bilanzstichtag bereits einen Verkaufsstand von 76 der 78 Wohnungen. In Wädenswil erhielt der private Gestaltungsplan «AuPark» im Juli Rechtskraft, worauf das Baugesuch im November eingereicht werden konnte. In Oberwinterthur-Neuhegi wurden die Arbeiten für die Erschliessungsstrasse der Landparzelle abgeschlossen. Die Bauarbeiten zur Erstellung der Montagehalle für Stadler Rail starteten im Herbst. Ebenfalls planmässig begannen die Arbeiten an der Redingstrasse in Basel, wo die bestehenden beiden Hochhäuser nachhaltig saniert und mittels Anbauten vergrössert werden. Zu bedeutenden Bauverzögerungen kam es hingegen in Genf, Rue de Lausanne. Die Fertigstellung wird nunmehr im Verlauf des laufenden Jahres erwartet.

### Verhaltene Nachfrage nach langen Mietverträgen

Der Lockdown im Frühjahr veranlasste viele Unternehmen, das Arbeiten von zuhause aus vermehrt zuzulassen. Die überwiegend positiven Erfahrungen führen dazu, dass sich das Homeoffice auch künftig als fester Bestandteil der Arbeitswelt etablieren wird. Als Folge davon ist eine Reduktion des Flächenbedarfs im gewerblichen Bereich zu erwarten. Allerdings stellen viele Unternehmen fest, dass die Kommunikation und Kreativität bei längeren Abwesenheiten leiden, sodass der Homeoffice-Anteil limitiert bleiben dürfte. Auch ist davon auszugehen, dass ein vermehrter Flächenbedarf für Büromitarbeiter entsteht, um einerseits das Sicherheitsgefühl zu erhöhen und andererseits die Mindestabstände einhalten zu können. Es scheint, als wäre der langjährige Trend, die Büroflächen durch Verdichten der Arbeitsplätze fortwährend zu reduzieren, am Ende angelangt. Wie weit der Nachfragerückgang wegen Homeoffice den Bedarf an zusätzlichen Flächen

für anwesende Mitarbeiter langfristig übertreffen wird, bleibt abzuwarten. Intershop ist zuversichtlich, dass einzelne sistierte Vertragsverhandlungen erfolgreich finalisiert werden können, wenn sich die pandemiebedingten Unsicherheiten gelegt haben. Für das WTC in Lausanne hat Intershop entschieden, die vom ehemaligen Grossmieter hinterlassenen Flächen im Rahmen der nachhaltigen Sanierung des gesamten Komplexes umzubauen und zumindest teilweise als Ersatzfläche für bestehende Mieter vorzuhalten, weshalb dort noch zwei bis drei Jahre mit grösseren Leerständen gerechnet werden muss.

### Ausblick

Der Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr ist aufgrund der Pandemie schwierig. Falls die Erwartung eintritt und sich die Lage dank der laufenden Impfungen im Verlaufe des ersten Semesters normalisiert, erwartet Intershop einen Mietertragsrückgang im mittleren einstelligen Prozentbereich primär als Folge der Liegenschaftsverkäufe. Die Vermietung leerstehender oder gekündigter Flächen wird ein vorrangiger operativer Schwerpunkt bleiben. Intershop erwartet unter der erwähnten Prämisse einen Rückgang der Leerstandsquote in die Grössenordnung von 10%. Aus dem Verkauf der Wohnungen des Projekts «Gellertstrasse» wird ein Gewinn von gut zehn Millionen Franken resultieren. Der Transaktionsmarkt wird weiterhin eng verfolgt und attraktive Gelegenheiten sowohl in der Akquisition als auch im Verkauf werden wahrgenommen. Die Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften und deren Einfluss auf den Abschluss 2021 sind zum heutigen Zeitpunkt nicht abschätzbar. Unverändert hält Intershop am Ziel fest, im Mehrjahresdurchschnitt eine Eigenkapitalrendite von mindestens 8% zu erreichen.

### Dank

Wir möchten Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, ganz herzlich für Ihr Vertrauen danken. Unser Dank gilt auch allen unseren Kundinnen und Kunden sowie im Besonderen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, deren motivierter Einsatz in diesem ausserordentlichen Jahr diesen guten Abschluss ermöglicht hat.



Dieter Marmet  
Präsident des  
Verwaltungsrats

Cyrill Schneuwly  
Chief Executive Officer

Zürich, 24. Februar 2021

## Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1'000)

<b>Aktiven</b>	<b>31.12.2020</b>	31.12.2019
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	33'471	17'155
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	324	1'563
Sonstige kurzfristige Forderungen	9'284	9'309
Renditeliegenschaften zur Veräusserung	0	14'209
Promotionsliegenschaften	54'485	32'249
Rechnungsabgrenzungen	848	752
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>98'412</b>	75'237
<b>Anlagevermögen</b>		
Renditeliegenschaften	1'131'190	1'137'356
Entwicklungsliegenschaften	147'649	128'954
Übrige Sachanlagen	309	348
Immaterielle Anlagen	3	12
Latente Steuerguthaben	161	147
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen	596	938
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>1'279'908</b>	1'267'755
<b>Total Aktiven</b>	<b>1'378'320</b>	1'342'992
<b>Passiven</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	156'000	80'850
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31'127	11'146
Steuerverbindlichkeiten	18'222	6'527
Derivative Finanzinstrumente	1'175	0
Kurzfristige Rückstellungen	3'134	3'098
Rechnungsabgrenzungen	24'316	23'019
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>233'974</b>	124'640
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	309'094	423'136
Derivative Finanzinstrumente	9'298	12'273
Latente Steuerverbindlichkeiten	111'806	111'723
Langfristige Rückstellungen	3'516	5'074
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>433'714</b>	552'206
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>667'688</b>	676'846
<b>Eigenkapital</b>		
Aktienkapital	19'000	19'000
Kapitalreserven	7'762	6'071
Gewinnreserven	683'870	641'075
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>710'632</b>	666'146
<b>Total Passiven</b>	<b>1'378'320</b>	1'342'992

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	<b>2020</b>	2019
Liegenschaftsertrag	79'732	82'843
Erfolg aus Verkauf	33'413	7'411
Übriger Erfolg	4'188	4'773
<b>Total betrieblicher Ertrag</b>	<b>117'333</b>	95'027
Liegenschaftsaufwand	9'290	8'907
Personalaufwand	11'149	10'914
Administrativer Aufwand	2'642	2'933
<b>Total betrieblicher Aufwand</b>	<b>23'081</b>	22'754
Bewertungsveränderungen	13'371	16'631
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>107'623</b>	88'904
Finanzertrag	78	95
Finanzaufwand	-8'932	-9'924
<b>Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>98'769</b>	79'075
Ertragssteuern	-20'413	-8'067
<b>Reingewinn</b>	<b>78'356</b>	71'008
<b>Reingewinn pro Aktie (CHF)</b>	<b>41.67</b>	37.33

## **Kontakt**

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

Briefadresse:  
Postfach  
CH-8031 Zürich

Telefon +41 44 544 10 00  
Telefax +41 44 544 10 01  
info@intershop.ch  
www.intershop.ch

## **Generalversammlung 2021**

Mittwoch, 31. März 2021  
Puls 5, Giessereistrasse 18  
8005 Zürich

## **Berichterstattung**

Bilanz-Medienkonferenz	2. März 2021
Halbjahresbericht 2021	24. August 2021

## **Anlageprodukte**

Namenaktie  
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023

## **Valorenummer**

27'377'479  
27'577'643

## **Ticker-Symbol**

ISN  
ISH15

## **Steuerwert**

CHF 615.00  
101.25

## **Investor Relations**

Cyrell Schneuwly  
Thomas Kaul

Dieser Kurzbericht ist ein Auszug aus dem Geschäftsbericht 2020, der auf [www.intershop.ch](http://www.intershop.ch) verfügbar ist.  
Rechtliche Relevanz hat ausschliesslich der vollständige Geschäftsbericht 2020.