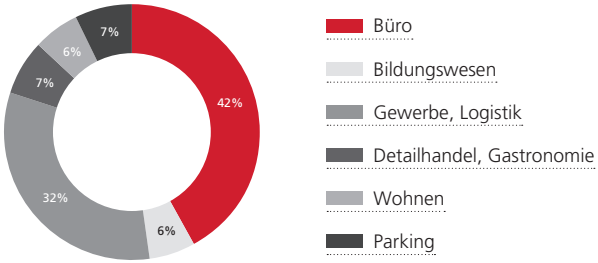
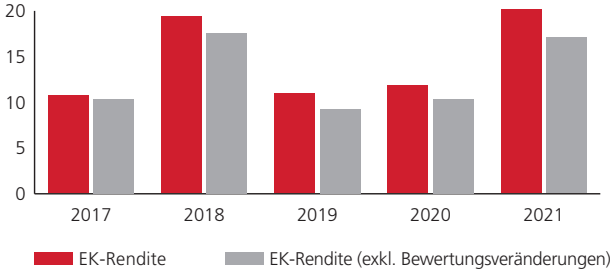
Kurzbericht 2021

intershop

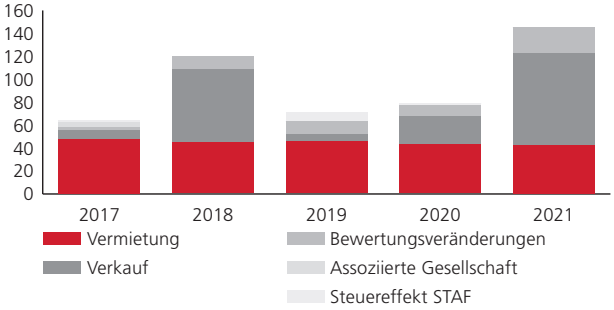
Portfolio nach Nutzungsart



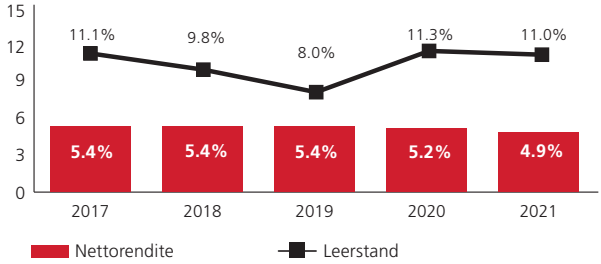
Eigenkapitalrendite
(in Prozent)



Reingewinn
(in CHF Mio)



Nettorendite und Leerstandsquote
(in Prozent)



Kennzahlen Intershop-Gruppe

		2021	2020
Finanzen			
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	66.8	70.4
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	106.1	33.4
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	32.3	13.4
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	195.1	107.6
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	187.3	98.8
Reingewinn	Mio. CHF	144.2	78.4
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	33.3	45.6
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	84.1	61.7
Bilanzsumme	Mio. CHF	1’426.7	1’378.3
Immobilien	Mio. CHF	1’387.3	1’333.3
Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	428.9	465.1
Eigenkapital	Mio. CHF	809.7	710.6
Eigenkapitalrendite[1)]		20.1%	11.8%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen[1)]		17.0%	10.3%
Portfolio			
Anzahl Renditeliegenschaften		39	40
Anzahl Entwicklungsliegenschaften[3)]		12	12
Vermietbare Fläche	in m^2	513’253	544’440
Bruttorendite[2) 4)]		5.7%	6.0%
Nettorendite[2) 5)]		4.9%	5.2%
Leerstandsquote[2)]		11.0%	11.3%
Personal			
Anzahl Mitarbeitende		74	71
Aktie			
Reingewinn pro Aktie[6)]	CHF	75.92	41.67
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen[7)]	CHF	64.22	36.44
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV)[8)]	CHF	426.40	374.02
Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	612.00	615.00
Dividende pro Aktie[9)]	CHF	25.00	25.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2021, S. 120

2) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

3) Inklusive Promotionsliegenschaften

4) Effektiver Jahres-Bruttomietertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2021, S. 120

5) Effektiver Jahres-Bruttomietertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exkl. Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2021, S. 120

6) Siehe «Reingewinn pro Aktie», Geschäftsbericht 2021, S. 84

7) Ohne Berücksichtigung von Bewertungsveränderungen und der sich daraus ergebenden latenten Steuern, siehe «Reingewinn pro Aktie», Geschäftsbericht 2021, S. 84

8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», Geschäftsbericht 2021, S. 79

9) 2021: Antrag des Verwaltungsrats

Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeitende

In einem volatilen Umfeld hat Intershop das Geschäftsjahr hervorragend abgeschlossen:

- Der Reingewinn der Gruppe beläuft sich auf CHF 144.2 Mio. respektive CHF 75.92 pro Aktie, was einer Eigenkapitalrendite von 20.1% entspricht. Das Resultat liegt damit 84% über dem Vorjahresergebnis.
- Das Eigenkapital stieg auf CHF 810 Mio. respektive CHF 426 pro Aktie an.
- Die Nettorendite der Renditeliegenschaften beläuft sich auf attraktive 4.9%.
- Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften sank leicht auf 11.0%.
- Die Gesamtperformance der Intershop-Aktie erreichte 3.6%.
- Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine unveränderte Dividende von CHF 25.

Im Zentrum der Tätigkeit der Intershop steht das aktive und nachhaltige Bewirtschaften und Entwickeln des Immobilienportfolios. Dabei werden einerseits Objekte mit Mehrwertpotenzial erworben, aber auch entwickelte, investorenfähige Objekte veräussert. Um Kunden möglichst gute Dienstleistungen und Projekte anbieten zu können, wird ein Grossteil der Leistungen durch eigene Mitarbeitende erbracht, sei es die Bewirtschaftung, das Facility Management oder die Planung, Umsetzung und Überwachung von Entwicklungs- und Bauvorhaben.

Geschäftsverlauf

Das Berichtsjahr war als Folge eines weiteren Lockdowns im ersten Quartal und wieder zunehmenden Einschränkungen gegen Ende des Jahres erneut durch die Coronapandemie beeinflusst. Da die meisten Massnahmen in der Schweiz, verglichen mit dem näheren Ausland, mit Augenmass eingeführt wurden, entwickelte sich die Wirtschaft positiv. Der Immobilienmarkt wurde durch diese Turbulenzen kaum negativ beeinträchtigt. Im Gegenteil: Aufgrund des unveränderten Zinsumfelds erfreute sich die Assetklasse «Immobilien» nach wie vor grösster Beliebtheit bei Investoren. Die Preise für Core-Objekte und Wohnliegenschaften in Grossstädten stiegen weiter an. Die Preise für Entwicklungsprojekte an attraktiven Standorten haben zwischenzeitlich ein Niveau erreicht, das nahezu keine Risikoprämie mehr erkennen lässt. In diesem Umfeld hat Intershop das Promotionsprojekt «Gellertstrasse» in Basel erfolgreich abgeschlossen und die Liegenschaft an der Hohlstrasse in Zürich sowie, zwecks Portfoliobereinigung, ein kleineres Objekt im Berner Seeland veräussert. Erworben wurde ein spannendes Entwicklungsprojekt in Vernier.

Bei der Vermietung von Büroflächen ist nach wie vor eine Zurückhaltung potenzieller Mieter zu verzeichnen. Da sich jedoch auch die Angebotsausweitung in engen Grenzen hielt, ist ein wesentliches Überangebot ausgeblieben, was weitgehend stabile Mietpreise zur Folge hatte. In den weiteren für Intershop relevanten Segmenten, den zentral gelegenen Wohnliegenschaften und gewerblich-industriell genutzten Flächen, blieb die Nachfrage intakt. Die Leerstandsquote hat sich, nach einem Peak von 11.8% zur Jahresmitte, wieder auf 11.0% zurückgebildet. Wie bereits im Juni sind laufende Sanierungen von Wohnliegenschaften ein wesentlicher Grund für die eher hohe Quote. Unter Ausschluss der Transaktionen (like-for-like) beläuft sich die Leerstandsreduktion im Geschäftsjahr auf 0.2%. Weitgehend zufriedenstellend verliefen die Projektentwicklungen, wobei es aufgrund von Lieferengpässen zu einzelnen Verzögerungen kam.

Erwartungsgemäss liegt der Liegenschaftsertrag um CHF 4.6 Mio. respektive 5.8% unter Vorjahr. Vom Rückgang sind rund CHF 2.6 Mio. auf den Verkauf von Liegenschaften zurückzuführen. Dank strikter Kostenkontrolle reduzierte sich der Liegenschaftsaufwand überproportional auf CHF 8.3 Mio. Die Brutto- als auch die Nettorendite des Renditeportfolios verblieben mit 5.7% respektive 4.9% auf einem sehr attraktiven Niveau. Der Gewinn aus Verkäufen belief sich auf hohe CHF 106 Mio., während aus der Neubewertung der Immobilien durch KPMG eine Aufwertung von 2.6% respektive von CHF 32.3 Mio. resultierte. Um CHF 29 Mio. aufgewertet wurde der «AuPark», da dieser wegen des laufenden Rückbaus der Gebäude nicht mehr zum Fortführungswert bewertet wurde. Auf der anderen Seite reduzierte sich der Wert des World Trade Centers in Lausanne aufgrund der anstehenden Sanierung um mehr als 10%.

Unter dem Strich resultierte ein sehr erfreulicher Reingewinn von CHF 144.2 Mio., was eine Eigenkapitalrentabilität von 20.1% ergibt.

Entwicklungsprojekte verlaufen planmässig

Die Fortschritte in den laufenden Entwicklungen waren mehrheitlich erfreulich. Wie erwähnt wurde das Wohneigentumsprojekt in Basel im zweiten Quartal 2021 erfolgreich abgeschlossen. Fertiggestellt wurde ebenfalls die Aufstockung und Sanierung der Wohnliegenschaft Rue de Lausanne 42+44 in Genf. Das Gebäude wird voraussichtlich mit dem Nachhaltigkeitslabel «SNBS Gold» ausgezeichnet werden. Zum Jahreswechsel erfolgte die Übergabe der neuen Montagehalle in Winterthur-Neuhegi an den Mieter. Für das Entwick-

lungsprojekt «AuPark» in Wädenswil ist bedauerlicherweise die Baubewilligung noch immer ausstehend. Der Rückbau der bestehenden Gebäude startete jedoch im letzten Herbst. Die Arbeiten an der Redingstrasse in Basel, wo die bestehenden beiden Hochhäuser nachhaltig saniert und mit Anbauten ergänzt werden, dauern an. Die Bauvollendung ist unverändert Ende 2022 vorgesehen. In Baden sind die Bauarbeiten im Untergrund teilweise aufwändiger als erwartet ausgefallen, und es ist zu einzelnen Lieferengpässen gekommen. Die für dieses Jahr geplante vollständige Übergabe aller Wohnungen ist deshalb nicht mehr wahrscheinlich. Intershop geht davon aus, dass rund die Hälfte der Wohnungen den Käufern erst 2023 übergeben werden können.

Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften liegt, trotz einer bei vielen Objekten positiven Entwicklung, nur leicht unter dem Wert des Vorjahres. Dies ist auf die sich in Sanierung befindliche Wohnüberbauung in Basel zurückzuführen, deren Leerstand von 0.4% auf 1.3% der Sollmiete aller Renditeliegenschaften angestiegen ist. Unter Ausschluss dieses Objektes hätte sich die Leerstandsquote auf 10.1% reduziert. Bemerkenswert ist, dass bei der umfassend sanierten Entwicklungsliegenschaft in Pfäffikon SZ innerhalb eines Jahres ein Vermietungsstand von rund 75% erreicht werden konnte. Ebenfalls erfreulich entwickelten sich die Vermietungen in den beiden Wohnliegenschaften in Genf und Bern, deren Sanierung im Berichtsjahr weitgehend abgeschlossen wurde.

Verwaltungsrat

Dieter Marmet tritt an der 59. ordentlichen Generalversammlung nicht mehr zur Wiederwahl an. Der Verwaltungsrat dankt ihm für sein langjähriges, sehr erfolgreiches Engagement, das massgeblich zum nachhaltigen Erfolg der Gruppe beigetragen hat. Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung als sein Nachfolger Ernst Schaufelberger und zur Zuwahl in den Verwaltungsrat Dr. Christoph Nater vorschlagen. Letzterer ist als Partner in einer Rechtsanwaltskanzlei tätig und verfügt unter anderem über Expertise im Bau- und Immobilienrecht.

Ausblick

Eine Vorhersage bezüglich des laufenden Geschäftsjahres ist aufgrund der geopolitischen Unsicherheiten schwierig. Bei Ausbleiben grosser Verwerfungen erwartet Intershop, unter Ausschluss allfälliger Transaktionen, ein leichtes Mietzinswachstum im tiefen einstelligen Prozentbereich. Die Erträge der 2021 veräusserten Liegenschaften sollten somit überkompensiert werden können. Unverändert bleibt die Vermietung leerstehender oder gekündigter Flächen ein vorrangiger operativer Schwerpunkt. Intershop erwartet unter der erwähnten Prämisse einen leichten Rückgang der Leerstandsquote bei den heutigen Renditeliegenschaften in die Grössenordnung von gut 10%.

Aus dem Verkauf von jeweils der Hälfte der Wohnungen des Promotionsprojekts in Baden wird voraussichtlich sowohl 2022 als auch 2023 ein Gewinn im höheren einstelligen Millionenbereich resultieren. Der Transaktionsmarkt wird weiterhin intensiv verfolgt und sich bietende attraktive Gelegenheiten sowohl für den Verkauf als auch die Akquisition werden wahrgenommen. Intershop erwartet im laufenden Jahr die Baubewilligung für den «AuPark». Im Hinblick darauf werden alle strategischen Optionen geprüft. Diese reichen von einem Projektverkauf bis zur Realisierung der Überbauung mit anschliessendem (Teil-)Verkauf.

Die Finanzierungskosten werden sich, trotz voraussichtlich steigender Fremdfinanzierung, nochmals leicht reduzieren. Die Dynamik der Marktwerte der Liegenschaften und deren Einfluss auf den Abschluss 2022 sind zum heutigen Zeitpunkt nicht abschätzbar. Unverändert hält Intershop am Ziel fest, im Mehrjahresdurchschnitt eine Eigenkapitalrendite von mindestens 8% zu erreichen.

Dank

Für das uns entgegengebrachte Vertrauen möchten wir allen Aktionärinnen und Aktionären herzlich danken. Unser Dank gilt aber auch allen unseren Kundinnen und Kunden sowie im Besonderen unseren Mitarbeitenden, deren motivierter Einsatz diesen hervorragenden Abschluss erst ermöglicht hat.

Dieter Marmet
Präsident des
Verwaltungsrats

Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer

Zürich, 23. Februar 2022

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1'000)

Aktiven	31.12.2021	31.12.2020
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	31'701	33'471
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	252	324
Sonstige kurzfristige Forderungen	5'944	9'284
Promotionsliegenschaften	45'068	54'485
Rechnungsabgrenzungen	966	848
Total Umlaufvermögen	**83'931**	98'412
Anlagevermögen		
Renditeliegenschaften	1'153'767	1'131'190
Entwicklungsliegenschaften	188'459	147'649
Übrige Sachanlagen	249	309
Immaterielle Anlagen	0	3
Latente Steuerguthaben	155	161
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen	170	596
Total Anlagevermögen	**1'342'800**	1'279'908
Total Aktiven	**1'426'731**	1'378'320
Passiven		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	34'000	156'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21'664	31'127
Steuerverbindlichkeiten	12'255	18'222
Derivative Finanzinstrumente	0	1'175
Kurzfristige Rückstellungen	1'335	3'134
Rechnungsabgrenzungen	19'016	24'316
Total kurzfristiges Fremdkapital	**88'270**	233'974
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	394'892	309'094
Derivative Finanzinstrumente	6'437	9'298
Latente Steuerverbindlichkeiten	124'655	111'806
Langfristige Rückstellungen	2'741	3'516
Total langfristiges Fremdkapital	**528'725**	433'714
Total Fremdkapital	**616'995**	667'688
Eigenkapital		
Aktienkapital	19'000	19'000
Kapitalreserven	7'757	7'762
Eigene Aktien	–631	0
Gewinnreserven	783'610	683'870
Total Eigenkapital	**809'736**	710'632
Total Passiven	**1'426'731**	1'378'320

Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1’000)

	2021	2020
Liegenschaftsertrag	75’128	79’732
Erfolg aus Verkauf	106’082	33’413
Übriger Erfolg	4’250	4’188
Total betrieblicher Ertrag	**185’460**	117’333
Liegenschaftsaufwand	8’304	9’290
Personalaufwand	11’746	11’149
Administrativer Aufwand	2’604	2’642
Total betrieblicher Aufwand	**22’654**	23’081
Bewertungsveränderungen	32’273	13’371
Betriebsergebnis (EBIT)	**195’079**	107’623
Finanzertrag	177	78
Finanzaufwand	–7’966	–8’932
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern	**187’290**	98’769
Ertragssteuern	–43’053	–20’413
Reingewinn	**144’237**	78’356
Reingewinn pro Aktie (CHF)	**75.92**	41.67

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 2022
Donnerstag, 31. März 2022
Cigarettenfabrik Eventhalle 268
Sihlquai 268, 8005 Zürich

Berichterstattung

Bilanz-Medienkonferenz	1. März 2022
Halbjahresbericht 2022	23. August 2022

Anlageprodukte	**Valorennummer**	**Ticker-Symbol**	**Steuerwert**
Namenaktie	27’377’479	ISN	CHF 612.00
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023	27’577’643	ISH15	101.48
0.3% Green Bond 2021–2026	111’139’299	ISH21	100.10

Investor Relations
Cyrill Schneuwly
Thomas Kaul

Visualisierung Titelbild
Nightnurse Images AG

Dieser Kurzbericht ist ein Auszug aus dem Geschäftsbericht 2021, der auf www.intershop.ch verfügbar ist.
Rechtliche Relevanz hat ausschliesslich der vollständige Geschäftsbericht 2021.