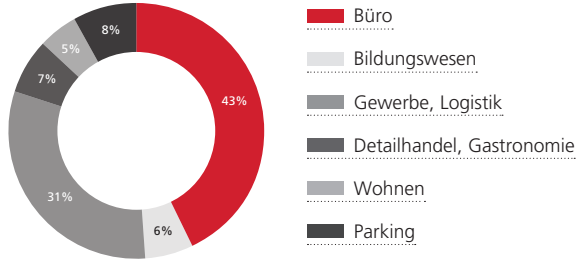


**Kurzbericht  
1. Semester**

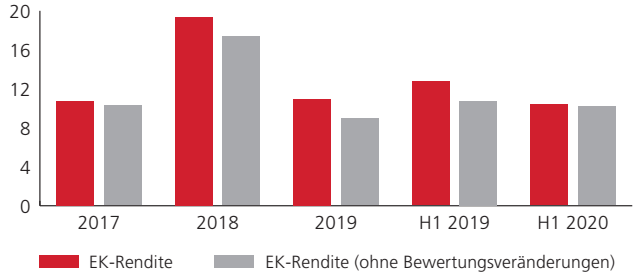
**2020**



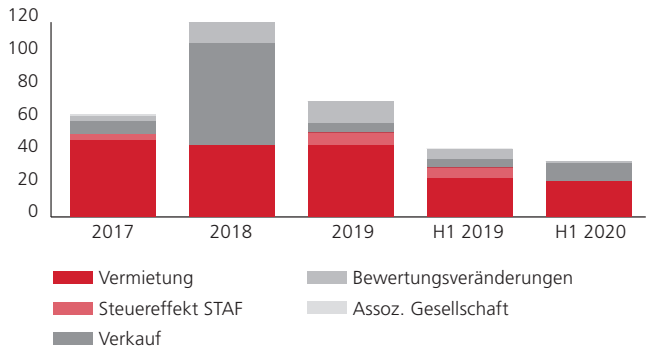
**Portfolio nach Nutzungsart**  
(in CHF)



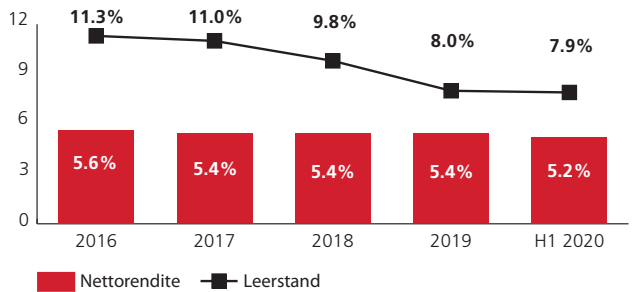
**Eigenkapitalrendite**  
(in Prozent)



**Reingewinn**  
(in CHF Mio.)



**Nettorendite und Leerstandsquote**  
(in Prozent)



## Kennzahlen Intershop-Gruppe

1. Sem. 2020 1. Sem. 2019

### Finanzen

Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	35.3	37.7
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	14.5	6.4
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	0.9	8.4
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	46.1	48.0
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	41.7	42.9
Reingewinn	Mio. CHF	33.9	41.9
<hr/>			
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	15.5	8.1
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	27.8	12.6
<hr/>			
Bilanzsumme <sup>2)</sup>	Mio. CHF	1'361.0	1'343.0
Immobilien <sup>2)</sup>	Mio. CHF	1'323.6	1'312.8
Finanzverbindlichkeiten <sup>2)</sup>	Mio. CHF	531.0	504.0
Eigenkapital <sup>2)</sup>	Mio. CHF	653.1	666.1
<hr/>			
Eigenkapitalrendite <sup>1)</sup>		10.3%	12.7%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1) 6)</sup>		10.1%	10.7%

### Portfolio

Anzahl Renditeliegenschaften <sup>2)</sup>		41	42
Anzahl Entwicklungsliegenschaften <sup>2) 7)</sup>		12	12
Vermietbare Fläche <sup>2)</sup>	in m2	562'939	565'880
Bruttorendite <sup>2) 3) 4)</sup>		6.0%	6.2%
Nettorendite <sup>2) 3) 5)</sup>		5.2%	5.4%
Leerstandsquote <sup>2) 3)</sup>		7.9%	8.0%

### Personal

Anzahl Mitarbeiter/-innen <sup>2)</sup>		75	72
---	--	----	----

### Aktie

Reingewinn pro Aktie <sup>6)</sup>	CHF	18.06	21.77
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen <sup>6)</sup>	CHF	17.69	18.34
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV) <sup>2) 8)</sup>	CHF	347.41	354.33
Börsenkurs am Bilanzstichtag <sup>2)</sup>	CHF	567.00	567.00
Dividende pro Aktie <sup>9)</sup>	CHF	25.00	22.00

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

2) Angaben per 30.6.2020 und per 31.12.2019

3) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

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

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

6) Siehe «Reingewinn pro Aktie», HJB 2020, S. 27

7) Inklusive Promotionsliegenschaften

8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», HJB 2020, S. 24

9) Im ersten Semester bezahlte Dividende für das Geschäftsjahr 2019 bzw. 2018

## Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeiter

Trotz eines turbulenten Semesters hat sich der Geschäftsverlauf von Intershop erfreulich stabil entwickelt. Erwartungsgemäss sanken Ergebnis und Mietertrag aufgrund von Verkäufen sowie der Entmietung zweier grösserer Entwicklungsliegenschaften. Der Reingewinn nahm gegenüber der herausragenden Vorjahresperiode um 19% auf CHF 34 Mio. ab, was einem Gewinn von CHF 18.06 pro Aktie entspricht. Die Eigenkapitalrendite beläuft sich auf 10.3%. Nebst den prognostizierten Rückgängen hat jedoch auch Covid-19 mit einem Minus von rund CHF 1 Mio. Spuren hinterlassen, sei es wegen gewährten Mietzinserslassen oder infolge von Zahlungsrückständen, für die eine Wertberichtigung gebildet werden musste. Gesamthaft reduzierte sich der Mietertrag um knapp 6%. Aus dem Verkauf der Mehrfamilienhäuser in Kilchberg und einem Teil der Landparzelle in Oberwinterthur-Neuhegi resultierte ein Gewinnbeitrag von CHF 14.5 Mio. Die Neubewertung des Portfolios ergab eine marginale Aufwertung um CHF 0.9 Mio., während sich der Zinsaufwand dank günstigerer Refinanzierungen um mehr als 12% zurückbildete. Demgegenüber stieg der Steueraufwand wieder deutlich an. Die Vorperiode war durch die Auflösung latenter Steuern von mehr als CHF 6 Mio. positiv beeinflusst worden.

Intershop startete zuversichtlich in das laufende Geschäftsjahr, was noch im Februar in unserem Ausblick im Geschäftsbericht 2019 zum Ausdruck kam. Rund einen Monat später befand sich die Schweiz pandemiebedingt im Lockdown und die Wirtschaft auf direktem Weg in die Rezession. Diese dramatische Entwicklung hatte auch Einfluss auf die Immobilienbranche. Viele Unternehmen mussten ihre Betriebstätigkeit temporär einstellen oder waren mit teilweise bedeutenden Nachfragerückgängen konfrontiert. Entsprechend brach die zuvor robuste Nachfrage nach Mietflächen fast vollständig weg und einzelne Mieter konnten ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr vollumfänglich nachkommen. Der Transaktionsmarkt reagierte demgegenüber träge. Bereits verhandelte Geschäfte wurden grösstenteils abgewickelt. Neue Angebote gewerblicher Objekte kamen aber nur noch vereinzelt auf den Markt, da die herrschenden Einschränkungen aufgrund von Covid-19 die Preisfindung erschwerten. Mehreren Gründen für tiefere Immobilienwerte, wie die sich abzeichnende Rezession und Veränderungen im Nutzerverhalten, Stichwort Homeoffice, stehen die Erkenntnisse gegenüber, dass die Tiefzinsphase nun viel länger andauern wird als bislang erwartet und eine erneut massiv ansteigende Liquidität sichere Anlagemöglichkeiten sucht. In diesem an-

spruchsvollen Umfeld hat Intershop zwei Immobilienobjekte veräussert, jedoch keine Zukäufe getätigt.

Am Ende der Berichtsperiode belief sich das Eigenkapital auf CHF 653 Mio., und liegt damit CHF 13 Mio. unter dem Stand zu Beginn des Jahres. Die auf CHF 25 erhöhte Dividende konnte während des ersten Semesters bereits wieder zu 72% erwirtschaftet werden. Das anteilige Eigenkapital je Aktie betrug am Ende der Berichtsperiode CHF 347.

### Geschäftsverlauf

Wie zuvor erwähnt, hat sich nach einem hoffnungsvollen Start in das neue Jahr die Situation eklatant gewandelt. Vom Lockdown unverzüglich stark betroffene Betriebe wie Restaurants, Hotels und Non-food-Detailhändler sind im Mietermix der Intershop erfreulicherweise unterrepräsentiert. Trotzdem meldeten sich an die 200 Mieter mit einem jährlichen Mietvolumen von annähernd CHF 20 Mio. mit dem Ziel, ihre Mietzahlungspflicht zu diskutieren. Intershop entschied sich von Beginn an, alle Fälle einzeln zu prüfen und, sofern sinnvoll und effektiv nötig, Hand für Lösungen zu bieten. Im Vordergrund stand die Gewährung von Zahlungsaufschub in Form von Stundungen, wobei in begründeten Fällen auch Mietzinserslasse zugesprochen wurden. Die Mieterträge des ersten Semesters haben sich wegen Erlassen und wertberichtigten Stundungen gesamthaft um CHF 1.0 Mio. reduziert.

Transaktionsseitig veräusserte Intershop die Mehrfamilienhäuser in Kilchberg, eine Landparzelle in Oberwinterthur-Neuhegi und beurkundete den Verkauf von 63 Eigentumswohnungen in Basel und Baden, die sich in der Erstellung befinden. Per Bilanzstichtag waren somit 78 der 108 Wohnungen verkauft und 22 schriftlich reserviert. Attraktive Akquisitionen konnten nicht identifiziert werden.

### Bewirtschaftung, Vermietungen und Entwicklungen im Vordergrund

Die Betreuung unserer Kunden beziehungsweise Mieter erwies sich im ersten Semester als äusserst anspruchsvoll und zeitintensiv. Ein weiterer wesentlicher operativer Schwerpunkt stellte die Vermietung von leerstehenden oder gekündigten Flächen dar. Obwohl das vollvermietete Objekt in Kilchberg veräussert wurde, reduzierte sich die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften leicht von 8.0% auf 7.9%. Die Nettorendite der Renditeliegenschaften betrug im ersten Semester, trotz der coronabedingten Belastung, attraktive 5.2%.

Daneben wurde weiterhin intensiv an den laufenden Entwicklungsprojekten gearbeitet. Alle Planungs- und Bauvorhaben kamen voran, wobei die pandemiebedingten Restriktionen sowohl im Bewilligungsprozess als auch auf den Baustellen zu Zeitverzögerungen führten. Zwischenzeitlich laufen jedoch alle Projekte und Bauarbeiten wieder weitgehend normal. Der private Gestaltungsplan für den «AuPark» in Wädenswil wurde im ersten Semester von der Baudirektion des Kantons Zürich geprüft und genehmigt und hat im Juli Rechtskraft erhalten. Die Bauvollendung an der Rue de Lausanne 42+44 in Genf verzögert sich um rund drei Monate und wird nun im vierten Quartal 2020 erwartet. Die Zufahrtsstrasse zur Erschliessung der Landparzelle in Oberwinterthur-Neuhegi wurde fertiggestellt und am 29. Juni 2020 erfolgte die Grundbuchanmeldung des Verkaufs eines rund 16'000 m<sup>2</sup> umfassenden Teils dieses Grundstücks. Der Erwerber plant die Erstellung und den Betrieb eines Datacenters. Die Baubewilligung für die Montagehalle von «Stadler» traf im August ein. Beide Parteien verfügen über ein Rücktrittsrecht vom Mietvertrag und prüfen zurzeit die Folgen der Auflagen.

den vor Bauvollendung zu veräussern. Aufgrund von Bauverzögerungen können die Wohnungen in Basel erst gegen Ende des ersten Quartals 2021 übergeben werden. Sollten sich attraktive Verkaufsoportunitäten ergeben, werden diese auch weiterhin wahrgenommen. Keine Aussagen können zur Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften gemacht werden. Unter Ausschluss der Marktwertveränderungen und unter der Voraussetzung, dass die Pandemiefolgen das zweite Semester nicht über Erwarten negativ beeinflussen, geht Intershop erneut von einem guten Abschluss aus, der die Beibehaltung der attraktiven Dividendenpolitik ermöglichen sollte.



Dieter Marmet  
Präsident des  
Verwaltungsrats

Cyrill Schneuwly  
Chief Executive Officer

Zürich, 20. August 2020

### Organisation

An der 57. ordentlichen Generalversammlung, die aufgrund der Corona-Pandemie ohne Teilnahme von Aktionären stattfand, wurde allen Traktanden zugestimmt. So wurden unter anderem die bisherigen Verwaltungsräte für eine weitere Amtsperiode bestätigt.

### Ausblick

Die längerfristigen Folgen der Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen sind zurzeit nur schwer einschätzbar. Auch wenn sich der Vermietungsmarkt seit dem Bilanzstichtag wiederbelebt hat, liegt die Nachfrage deutlich unter dem Niveau vor der Pandemie. In der aktuellen Lage scheuen sich viele Mieterinteressenten, langfristige Verpflichtungen einzugehen. Trotz der positiven Entwicklung der Leerstände im ersten Semester erwartet Intershop, unter anderem wegen des Auszugs des Grossmieters im WTC Lausanne, per Jahresende unverändert einen Anstieg der Leerstandsquote auf eine Grössenordnung von gut 10%. Die Mieterträge sollten sich, like-for-like, im Bereich des ersten Semesters bewegen, sofern ein weiterer umfassender Lockdown ausbleibt. Transaktionsseitig verfolgt Intershop den Markt weiterhin sehr aufmerksam. Sich bietende Kaufgelegenheiten werden genutzt, wenn sich damit nachhaltig Mehrwerte erarbeiten lassen. Unverändert wird angestrebt, alle sich in Entwicklung befindlichen Eigentumswohnungen in Basel und Ba-

## Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1'000)

<b>Aktiven</b>	<b>30.06.2020</b>	31.12.2019
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	24'718	17'155
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	420	1'563
Sonstige kurzfristige Forderungen	9'431	9'309
Renditeliegenschaften zur Veräusserung	0	14'209
Promotionsliegenschaften	41'513	32'249
Rechnungsabgrenzungen	1'606	752
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>77'688</b>	75'237
<b>Anlagevermögen</b>		
Renditeliegenschaften	1'150'788	1'137'356
Entwicklungsliegenschaften	131'277	128'954
Übrige Sachanlagen	319	348
Immaterielle Anlagen	8	12
Latente Steuerguthaben	155	147
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen	771	938
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>1'283'318</b>	1'267'755
<b>Total Aktiven</b>	<b>1'361'006</b>	1'342'992
<b>Passiven</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	134'850	80'850
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15'337	11'146
Steuerverbindlichkeiten	9'247	6'527
Derivative Finanzinstrumente	310	0
Kurzfristige Rückstellungen	3'098	3'098
Rechnungsabgrenzungen	22'262	23'019
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>185'104</b>	124'640
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	396'115	423'136
Derivative Finanzinstrumente	11'597	12'273
Latente Steuerverbindlichkeiten	110'706	111'723
Langfristige Rückstellungen	4'354	5'074
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>522'772</b>	552'206
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>707'876</b>	676'846
<b>Eigenkapital</b>		
Aktienkapital	19'000	19'000
Kapitalreserven	5'782	6'071
Gewinnreserven	628'348	641'075
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>653'130</b>	666'146
<b>Total Passiven</b>	<b>1'361'006</b>	1'342'992

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	<b>1. Sem. 2020</b>	1. Sem. 2019
Liegenschaftsertrag	39'500	41'944
Erfolg aus Verkauf	14'515	6'433
Übriger Erfolg	2'114	2'223
<b>Total betrieblicher Ertrag</b>	<b>56'129</b>	50'600
Liegenschaftsaufwand	4'169	4'204
Personalaufwand	5'442	5'361
Administrativer Aufwand	1'265	1'410
<b>Total betrieblicher Aufwand</b>	<b>10'876</b>	10'975
Bewertungsveränderungen	883	8'401
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>46'136</b>	48'026
Finanzertrag	54	45
Finanzaufwand	-4'528	-5'147
<b>Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>41'662</b>	42'924
Ertragssteuern	-7'718	-1'022
<b>Reingewinn</b>	<b>33'944</b>	41'902
<b>Reingewinn pro Aktie (CHF)</b>	<b>18.06</b>	21.77

## **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  
Cigarettenfabrik Eventhalle 268  
Sihlquai 268, 8005 Zürich

## **Berichterstattung**

Halbjahresbericht 2020	27. August 2020
Bilanz-Medienkonferenz	2. März 2021

## **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**

Cyryll Schneuwly  
Thomas Kaul

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