

Medienmitteilung vom 1. März 2017

Erneut überaus erfreuliches Ergebnis für Intershop

Die Intershop-Gruppe erzielte im Geschäftsjahr 2016 gegenüber dem Vorjahr eine Gewinnsteigerung um 5.9%.

- **Der Reingewinn erreichte CHF 59.5 Mio. respektive CHF 29.77 pro Aktie, was einer Eigenkapitalrendite von 10.7% entspricht.**
- **Das Eigenkapital per 31.12.2016 stieg deutlich um 6% auf CHF 591 Mio. an und beträgt nun CHF 295 pro Aktie. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 42.3%.**
- **Die Nettorentabilität der Renditeliegenschaften blieb mit 5.6% hoch.**
- **Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften stieg um 0.7 Prozentpunkte auf 11.3% an.**
- **Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung unverändert eine Dividendenausschüttung von CHF 20.00 pro Aktie.**

Trotz des anhaltend anspruchsvollen Umfelds gelang es Intershop im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederum eine überdurchschnittliche **Eigenkapitalrendite** von 10.7% zu erwirtschaften. Neben der Veräusserung zweier kleinerer Renditeliegenschaften und einer Eigentumswohnung mit einem Gewinn von CHF 4 Mio. lieferte der Verkauf der Beteiligung an der Corestate Capital S.A. einen ergebniswirksamen Beitrag von CHF 7.6 Mio. Verkaufsbedingt wegfallende Erlöse konnten durch Fertigstellung und Vollvermietung der Wohnliegenschaft in Kilchberg und die Akquisition des World Trade Center Lausanne kompensiert werden.

Am Bilanzstichtag umfasste das **Portfolio** 58 Liegenschaften inklusive Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften sowie Landparzellen. Die Mieterträge der Berichtsperiode setzten sich unverändert aus folgenden Nutzungsarten zusammen: 48% Büro und Bildungswesen, 33% Gewerbe und Logistik, 6% Detailhandel und Gastronomie sowie 6% Wohnen und 7% Parking.

Der Wert des **Immobilienportfolios** betrug am Ende des Berichtsjahrs CHF 1'362 Mio., was einem vorwiegend akquisitionsbedingten Zuwachs um 9.3% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Nach Abzug der in der Berichtsperiode getätigten Investitionen verblieb ein Anstieg des Marktwerts des Portfolios um CHF 3.6 Mio. respektive 0.3%.

Der **Liegenschaftsertrag** lag mit CHF 84 Mio. auf Vorjahresniveau. Während der Ertrag der Renditeliegenschaften leicht gesteigert werden konnte, sank der Ertrag der Entwicklungliegenschaften erwartungsgemäss weiter, da sich insbesondere das Objekt in Au-Wädenswil aufgrund der geplanten Umnutzung zunehmend leert.

Obwohl sich die **Leerstandsquote** im derzeit sehr anspruchsvollen Vermietungsumfeld auf 11.3% erhöhte, konnte durch stabile Liegenschaftserträge eine **Bruttorendite** von 6.4% erwirtschaftet werden.

Aus dem **Verkauf von Immobilien** resultierte ein erfreulicher Gewinn von CHF 4 Mio., der unter dem Vorjahrswert liegt, da im Geschäftsjahr nur ein geringer Promotionsgewinn anfiel.

Der **Liegenschaftsaufwand** sank geringfügig auf CHF 8.9 Mio., und die **Nettorentabilität** des Renditeportfolios verblieb mit 5.6% auf unverändert hohem Niveau.

Infolge der Übernahme der WTCL Services SA stieg die Anzahl der **Mitarbeitenden** auf 69 an. Durch die von dieser Tochtergesellschaft erbrachten Dienstleistungen konnte der **übrige Erfolg** leicht gesteigert werden.

Der **durchschnittliche Zinssatz** auf den verzinslichen Fremdmitteln am Bilanzstichtag betrug 2.18%, die durchschnittliche Zinsbindung 4.8 Jahre. Mit dem Erlös der 2015 emittierten Anleihe wurden im Berichtsjahr Hypothekendarlehen im Volumen von CHF 85 Mio. zurückgeführt. Die Akquisition des World Trade Center Lausanne erfolgte mittels Eigenmitteln und der Nutzung eines kurzfristigen Darlehens von CHF 44 Mio., das nach dem Bilanzstichtag durch eine langfristige Hypothek von CHF 65 Mio. abgelöst wurde.

Einen deutlichen Zuwachs auf CHF 591 Mio. verzeichnete das **Eigenkapital** im Wesentlichen infolge des Verkaufs der Beteiligung an der Corestate Capital SA.

Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung unverändert eine **Dividende** von CHF 20.00 pro Namenaktie beantragen, was einem Ausschüttungsvolumen von CHF 40 Mio. entspricht. Auf der Basis des Aktienkurses am Bilanzstichtag ergibt dies eine Ausschüttungsrendite von 4%. Die Gesamtperformance der Aktie, die sich aus dem Kursgewinn und der bezahlten Dividende zusammensetzt, erreichte im Geschäftsjahr 29.4% und hat den Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR (11.4%) erneut deutlich übertroffen.

Ausblick

Intershop blickt grundsätzlich optimistisch auf das laufende Geschäftsjahr. Die gestärkte Mietertragsbasis durch die Akquisition des World Trade Center Lausanne erleichtert den Verkauf von Immobilien bei gleichzeitiger Sicherstellung der Erwirtschaftung eines Reingewinns aus der Vermietungstätigkeit von mindestens CHF 40 Mio. zur Wahrung der Dividendenstabilität.

Das Vermietungsumfeld wird anspruchsvoll bleiben. Durch die anhaltend hohe Anzahl neu geschaffener Flächen und den weiterhin ausgeprägten Druck auf Unternehmen, Kosten zu senken, geht Intershop davon aus, dass die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften innert Jahresfrist nicht wesentlich gesenkt werden kann und auf dem Niveau per Ende 2016 verharren wird.

Daneben rechnet die Gesellschaft auch 2017 mit einem anhaltend negativen Zinsumfeld und den damit verbundenen Belastungen, wenngleich sich Anzeichen mehren, dass die Zinssätze den Tiefpunkt erreicht haben.

Verkaufsoportunitäten, aber auch attraktive Akquisitionsmöglichkeiten werden weiterhin wahrgenommen, sofern damit Mehrwerte realisiert beziehungsweise nachhaltig geschaffen werden können.

Kontakt:

Cyrill Schneuwly

Unternehmensporträt

Intershop ist ein an der SIX Swiss Exchange kotiertes und in der Schweiz tätiges Immobilienunternehmen, welches vorwiegend in kommerzielle Liegenschaften investiert. Das Portfolio am 31.12.2016 umfasste 58 Liegenschaften mit einer vermietbaren Fläche von rund 594'000 m² und einem Marktwert von rund 1.4 Milliarden Schweizerfranken. Intershop investiert vornehmlich im Wirtschaftsraum Zürich, im Genferseegebiet und entlang der Hauptverkehrsachsen. Das Portfolio kombiniert hohe Ertragskraft und Sicherheit dank nutzungsgemässer und geografischer Diversifikation mit einem beachtlichen Mehrwertpotenzial in den entwicklungsfähigen Liegenschaften.

Agenda:

30.03.2017 Generalversammlung 2017
30.08.2017 Publikation Halbjahresbericht 2017

Download/Links

[Geschäftsbericht 2016 \(Download als pdf-Datei\)](#)

[Intershop Investor Relations/Geschäftsbericht 2016](#)

[Online-Geschäftsbericht 2016](#)

Weitere Informationen zu Intershop finden Sie auf der Homepage www.intershop.ch

Kennzahlen Intershop-Gruppe

		2016	2015
FINANZEN			
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	75.1	74.8
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	4.0	12.5
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	3.6	2.6
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	74.4	81.3
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	68.5	69.1
Reingewinn	Mio. CHF	59.5	56.2
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	48.9	61.1
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	122.9	32.5
Bilanzsumme	Mio. CHF	1'397.0	1'404.8
Immobilien	Mio. CHF	1'362.0	1'246.2
Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	620.4	661.7
Eigenkapital	Mio. CHF	590.9	557.5
Eigenkapitalrendite ¹⁾		10.7%	10.4%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ^{1), 5)}		10.2%	10.1%
PORTFOLIO			
Anzahl Renditeliegenschaften		49	49
Anzahl Entwicklungsliegenschaften ⁶⁾		9	11
Vermietbare Fläche	in m ²	593'608	581'689
Bruttorendite ^{2), 3)}		6.4%	6.5%
Nettorendite ^{2), 4)}		5.6%	5.7%
Leerstandsquote ²⁾		11.3%	10.6%
PERSONAL			
Anzahl Mitarbeiter/-innen		69	55
AKTIE			
Reingewinn pro Aktie	CHF	29.77	28.11
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ⁵⁾	CHF	28.42	27.14
Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value, NAV)	CHF	295.47	278.76
Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	501.00	402.50
Dividende pro Aktie ⁷⁾	CHF	20.00	20.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode

2) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

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

4) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag 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) Inklusiv Promotionsliegenschaften

7) 2016: Antrag des Verwaltungsrats