

## Medienmitteilung vom 30. August 2017

---

### Intershop: Deutlicher Anstieg der Liegenschaftserträge im ersten Semester 2017

---

Intershop hat ein anspruchsvolles erstes Semester 2017 erfolgreich abgeschlossen:

- **Der Reingewinn von CHF 29.4 Mio., respektive CHF 14.69 pro Aktie, liegt um 6.5% unter dem von einem Einmaleffekt geprägten Resultat der Vorjahresperiode.**
- **Mit dem Renditeportfolio wird eine Bruttorendite von 6.3% und eine Nettorendite von 5.5% erwirtschaftet.**
- **Die Eigenkapitalrendite beläuft sich auf 10.1%.**
- **Das Eigenkapital per 30.06.2017 beträgt CHF 585 Mio., respektive CHF 292 pro Aktie, was einer Eigenkapitalquote von 41.7% entspricht.**
- **Durch Vermietungserfolge sinkt die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften auf 10.2%.**

Dank der Erträge des World Trade Centers steigt der **Liegenschaftsertrag**, trotz Verkauf zweier Renditeliegenschaften im zweiten Semester des Vorjahres, um 5.6% auf CHF 44 Mio. an.

Am Bilanzstichtag umfasst das **Portfolio** 57 Liegenschaften inklusive der Entwicklungs- und Promotionsprojekte. Die Mieterträge der Berichtsperiode entstammen folgenden Nutzungsarten: 50% Büro und Bildungswesen, 30% Gewerbe und Logistik, 6% Detailhandel und Gastronomie sowie 14% Wohnen und Parking.

Der **Marktwert der Liegenschaften** beträgt am Ende der Berichtsperiode CHF 1'364 Mio. und nimmt nach Abzug der getätigten Investitionen marginal um CHF 0.1 Mio. (0.01%) zu.

Vorwiegend aufgrund der Kostenstruktur des World Trade Centers und der Übernahme der WTCL Services SA erhöht sich sowohl der **Liegenschaftsaufwand** um CHF 0.4 Mio. auf CHF 4.8 Mio. als auch der **Personal- und administrative Aufwand** um CHF 0.9 Mio. auf insgesamt CHF 6.5 Mio. Dem gegenüber führen die erwirtschafteten Dienstleistungserträge der WTCL Services SA zu einem Anstieg des **übrigen Erfolgs** um CHF 0.6 Mio. auf CHF 2.1 Mio.

Die **Nettorendite** des Renditeportfolios bewegt sich mit 5.5% unverändert auf einem sehr attraktiven Niveau.

Aus Zinserträgen, Verkaufsgewinnen und der Auflösung einer im Vorjahr gebildeten Wertberichtigung auf den Anleihebestand resultiert ein **Finanzertrag** von CHF 2.1 Mio.

Der **Finanzaufwand** reduziert sich auf CHF 7.0 Mio.

Im ersten Semester 2017 hat Intershop von **Zukäufen** abgesehen. Der Fokus lag neben der **Entwicklung** des eigenen Portfolios verstärkt auf der Neu- und Wiedervermietung, was sich in der per Stichtag auf 10.2% gesunkenen Leerstandsquote widerspiegelt. In der Berichtsperiode erfolgte die Beurkundung aller Kaufverträge für die Stockwerkeigentumsflächen des Projekts «eden7» und die Bauarbeiten verliefen planmässig. Während für das Areal «Albanteich-Promenade» in Basel das Baugesuch weiter ausgearbeitet wurde, befindet sich der Gestaltungsplan «AuPark» unverändert in Prüfung durch die Behörden. Gespräche mit dem Kanton Zürich bezüglich des Standorts der «Mittelschule Zimmerberg» dauern an. Parallel laufen unter anderem die Vorbereitungsarbeiten zur Sanierung und Aufstockung der Liegenschaft an der Rue de Lausanne in Genf sowie zur umfassenden Erneuerung eines Gebäudes auf dem Gewerbeareal in Flurlingen.

Im Berichtszeitraum erfolgte der **Verkauf** einer kleineren Gewerbeliegenschaft in Winterthur. Zusammen mit dem Verkauf zweier Tiefgaragenparkplätze resultierte ein Erfolg von CHF 1.1 Mio.

### **Ausblick**

Trotz positiver Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds wird die Vermietung gewerblicher Flächen auf mittlere Sicht anspruchsvoll bleiben. Intershop erwartet im zweiten Semester einen leichten Anstieg der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften auf eine Grössenordnung, die sich in etwa auf dem Niveau des Vorjahres bewegen wird. Tendenziell werden sich Wohnliegenschaftserträge infolge des gesunkenen Referenzzinssatzes, aber auch die Finanzierungskosten infolge bereits getroffener Restrukturierungsmassnahmen, weiter leicht reduzieren.

Voraussichtlich im Oktober dieses Jahres wird der gegenwärtige Mieter die Liegenschaft in Moosseedorf erwerben. Das herrschende Zinsumfeld sollte auch zukünftig Liegenschaftsverkäufe zu attraktiven Preisen ermöglichen. Intershop wird überdies zum Kauf angebotene Immobilien weiterhin eng verfolgen, um bei sich bietender Gelegenheit aussichtsreiche Akquisitionen wahrzunehmen.

Gesamthaft erwartet Intershop erneut einen erfreulichen operativen Jahresabschluss, der die Beibehaltung der bisherigen Dividendenpolitik ermöglichen sollte.

### Beilage

Kennzahlen Intershop-Gruppe

**Kontakt:**

Cyrill Schneuwly

**Unternehmensporträt**

Intershop ist ein an der SIX Swiss Exchange kotiertes und in der Schweiz tätiges Immobilienunternehmen, das vorwiegend in kommerzielle Liegenschaften investiert. Das Portfolio am 30.06.2017 umfasste 57 Liegenschaften mit einer vermietbaren Fläche von rund 590'000 m<sup>2</sup> 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**

28.02.2018	Publikation Geschäftsbericht 2017 mit Medien- und Finanzanalystenkonferenz
28.03.2018	Ordentliche Generalversammlung 2018
29.08.2018	Publikation Halbjahresbericht 2018 mit Online-Präsentation für Medienvertreter und Finanzanalysten

[Halbjahresbericht 2017 \(Download als pdf-Datei\)](#)

[Online-Berichterstattung 2017](#)

**Weitere Informationen zu Intershop finden Sie auf der Homepage [www.intershop.ch](http://www.intershop.ch)**

---

# Kennzahlen Intershop-Gruppe

1. Sem. 2017

1. Sem. 2016

<b>FINANZEN</b>			
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	39.6	37.6
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	1.1	0.2
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	0.1	0.4
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	36.4	34.1
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	31.4	33.9
Reingewinn	Mio. CHF	29.4	31.4
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	22.1	18.9
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	6.3	9.6
Bilanzsumme <sup>2)</sup>	Mio. CHF	1'403.9	1'397.0
Immobilien <sup>2)</sup>	Mio. CHF	1'364.2	1'362.0
Finanzverbindlichkeiten <sup>2)</sup>	Mio. CHF	641.4	620.4
Eigenkapital <sup>2)</sup>	Mio. CHF	584.9	590.9
Eigenkapitalrendite <sup>1)</sup>		10.1%	11.5%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1) 6)</sup>		10.1%	11.4%

<b>PORTFOLIO</b>			
Anzahl Renditeliegenschaften <sup>2)</sup>		48	49
Anzahl Entwicklungsliegenschaften <sup>2) 7)</sup>		9	9
Vermietbare Fläche <sup>2)</sup>	in m <sup>2</sup>	589'898	593'608
Bruttorendite <sup>2) 3) 4)</sup>		6.3%	6.4%
Nettorendite <sup>2) 3) 5)</sup>		5.5%	5.6%
Leerstandsquote <sup>2) 3)</sup>		10.2%	11.3%

<b>PERSONAL</b>			
Anzahl Mitarbeiter/-innen <sup>2)</sup>		68	69

<b>AKTIE</b>			
Reingewinn pro Aktie	CHF	14.69	15.72
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen <sup>6)</sup>	CHF	14.67	15.58
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV) <sup>2)</sup>	CHF	292.44	295.47
Börsenkurs am Bilanzstichtag <sup>2)</sup>	CHF	481.00	501.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode

2) Angaben per 30.06.2017 und per 31.12.2016

3) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

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

5) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exklusive Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag

6) Ohne Berücksichtigung von Bewertungsveränderungen und der sich daraus ergebenden latenten Steuern

7) Inklusive Promotionsliegenschaften