

Medienmitteilung vom 28. Februar 2018

Intershop schliesst 2017 mit hervorragendem Resultat ab und erhöht Dividende

Mutation im Verwaltungsrat

Die Intershop-Gruppe erzielte im Geschäftsjahr 2017 eine Gewinnsteigerung um 6.7% gegenüber dem Vorjahresergebnis.

- **Der Reingewinn erreichte CHF 63.5 Mio. respektive CHF 31.76 pro Aktie, was einer Eigenkapitalrendite von 10.7% entspricht.**
- **Das Eigenkapital per 31.12.2017 stieg auf CHF 619 Mio. an und beträgt nun CHF 310 pro Aktie. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 43.8%.**
- **Die Nettorentabilität der Renditeliegenschaften blieb mit 5.4% hoch.**
- **Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften sank leicht auf 11.0%.**
- **Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine um 10% erhöhte Dividendenausschüttung von CHF 22.00 pro Aktie.**

Die **Mieterträge** konnten akquisitionsbedingt gegenüber dem Vorjahr um 6% gesteigert werden. Damit und mit dem erzielten **Erfolg aus Verkauf** von CHF 9.9 Mio. gelang Intershop erneut die Erwirtschaftung einer erfreulichen **Eigenkapitalrendite** von 10.7%.

Am Bilanzstichtag umfasste das **Portfolio** 56 Liegenschaften inklusive Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften. Die Mieterträge der Berichtsperiode setzten sich aus nachstehenden Nutzungsarten zusammen: 51% Büro und Bildungswesen, 29% Gewerbe und Logistik, 6% Detailhandel und Gastronomie sowie 6% Wohnen und 8% Parking.

Der **Marktwert des Immobilienportfolios** betrug am Ende des Berichtsjahrs CHF 1'363 Mio. Dies entspricht, nach Abzug der in der Berichtsperiode getätigten Investitionen, einem Anstieg um CHF 4.2 Mio. respektive 0.3%.

Primär dank des World Trade Centers stieg der **Liegenschaftsertrag** auf CHF 89.2 Mio. an, wenngleich sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr mehrere Liegenschaften verkauft wurden. Die **Bruttorendite** der Renditeliegenschaften beläuft sich auf 6.3%.

Die **Leerstandsquote** der Renditeliegenschaften konnte im weiterhin sehr anspruchsvollen Vermietungsumfeld leicht auf 11.0% reduziert werden.

Der **Liegenschaftsaufwand** stieg unter anderem aufgrund höherer Aufwendungen für Unterhalts- und Reparaturarbeiten um 10.9% auf CHF 9.9 Mio. an, liegt aber nach wie vor bei lediglich 11.1% des Mietertrags. Die **Nettorendite** des Renditeportfolios erreichte 5.4%.

Durch die im World Trade Center erwirtschafteten Dienstleistungserträge verbesserte sich der **übrige Erfolg** um 46% auf CHF 4.2 Mio. Erwartungsgemäss sind parallel dazu der **administrative Aufwand** um 37% auf CHF 2.6 Mio. und der **Personalaufwand** um 9% auf CHF 10.1 Mio. angestiegen. Die Kosten, sowohl für das Personal vor Ort als auch für «Serviced Offices» und Konferenzräume, sind erstmals für ein ganzes Geschäftsjahr enthalten.

Der **durchschnittliche Zinssatz** auf den verzinslichen Fremdmitteln am Bilanzstichtag betrug 2.02%, die durchschnittliche Zinsbindung 6.2 Jahre. Der **Zinsaufwand** reduzierte sich aufgrund der geringeren Verschuldung sowie der tieferen Zinssätze um 6% auf CHF 13.6 Mio.

Das **Eigenkapital** stieg trotz der Dividendenausschüttung von CHF 40 Mio. um CHF 28 Mio. auf CHF 619 Mio. an. Es lag damit um 4.8% über dem Vorjahreswert.

Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung eine um CHF 2.00 auf CHF 22.00 erhöhte **Dividende** pro Namenaktie beantragen, was einem Ausschüttungsvolumen von CHF 44 Mio. entspricht. Auf der Basis des Aktienkurses am Bilanzstichtag ergibt dies eine Ausschüttungsrendite von 4.5%. Die Gesamtperformance der Aktie, die sich aus dem Kursgewinn und der bezahlten Dividende zusammensetzt, erreichte im Geschäftsjahr 1.2% und blieb im Gegensatz zu den Vorjahren hinter dem Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR zurück.

Ausblick

Intershop ist für das laufende Geschäftsjahr zuversichtlich. Unter Ausschluss von Transaktionen werden leicht rückläufige bis stabile Mieterträge erwartet. Obwohl mit einem anhaltend anspruchsvollen Vermietungsgeschäft gerechnet wird, hat Intershop das Ziel, die aufgrund von Verkäufen wegfallenden Mieterträge zu kompensieren und die Leerstände weiter abzubauen. Auf Jahressicht rechnet Intershop mit einer um 0.5 bis 1.0 Prozentpunkte reduzierten Leerstandsquote der Renditeliegenschaften.

Aus dem Verkauf der Stockwerkeinheiten des Promotionsprojekts «eden7» in Zürich blickt Intershop im ersten Semester 2018 einem Gewinn vor Steuern im hohen einstelligen Millionenbereich entgegen.

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

Mutation im Verwaltungsrat

Michael Dober wird sich an der 55. Generalversammlung nicht für eine erneute Kandidatur zur Verfügung stellen. Intershop dankt Michael Dober für sein grosses Engagement während der dreijährigen Verwaltungsratsstätigkeit und seinen Beitrag zum Erfolg des Unternehmens.

Neu zur Wahl vorgeschlagen wird Ernst Schaufelberger. Herr Schaufelberger absolvierte eine Notariatslehre und diverse Weiterbildungen in den Bereichen Steuern, Finanzen und Immobilien. Er ist Inhaber des Wahlfähigkeitszeugnisses als Notar. Nach unterschiedlichen Tätigkeiten und Funktionen im Notariat, für eine Treuhandgesellschaft und institutionelle Immobilieninvestoren trat er 2005 in die Dienste der heutigen AXA Investment Managers Schweiz AG ein. Er zeichnet als Mitglied des Verwaltungsrats und stellvertretender Geschäftsführer verantwortlich für den Bereich Real Assets.

Anhang

Kennzahlen Intershop-Gruppe

Kurzlebenslauf Ernst Schaufelberger

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 31.12.2017 umfasste 56 Liegenschaften mit einer vermietbaren Fläche von rund 585'000 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:

28.03.2018 Generalversammlung 2018
29.08.2018 Publikation Halbjahresbericht 2018

Download/Links

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

[Intershop Investor Relations/Geschäftsbericht 2017](#)

[Online-Geschäftsbericht 2017](#)

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

Kennzahlen Intershop-Gruppe

		2017	2016
FINANZEN			
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	79.3	75.1
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	9.9	4.0
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	4.2	3.6
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	84.8	74.4
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	74.9	68.5
Reingewinn	Mio. CHF	63.5	59.5
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	50.1	48.9
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	17.4	122.9
Bilanzsumme	Mio. CHF	1'413.0	1'397.0
Immobilien	Mio. CHF	1'362.9	1'362.0
Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	607.0	620.4
Eigenkapital	Mio. CHF	619.2	590.9
Eigenkapitalrendite ¹⁾		10.7%	10.7%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ^{1), 5)}		10.2%	10.2%
PORTFOLIO			
Anzahl Renditeliegenschaften		47	49
Anzahl Entwicklungsliegenschaften ⁶⁾		9	9
Vermietbare Fläche	in m ²	585'141	593'608
Bruttorendite ^{2), 3)}		6.3%	6.4%
Nettorendite ^{2), 4)}		5.4%	5.6%
Leerstandsquote ²⁾		11.0%	11.3%
PERSONAL			
Anzahl Mitarbeiter/-innen		68	69
AKTIE			
Reingewinn pro Aktie	CHF	31.76	29.77
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ⁵⁾	CHF	30.16	28.42
Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value, NAV)	CHF	309.93	295.47
Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	487.00	501.00
Dividende pro Aktie ⁷⁾	CHF	22.00	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) 2017: Antrag des Verwaltungsrats

Kurzlebenslauf

Angaben zur Person

Name Ernst Schaufelberger
Geburtsjahr 1954
Nationalität Schweizer

Aus- und Weiterbildung

- Notariatslehre
- Vorlesungsbesuch an der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Zürich
- Inhaber des Wahlfähigkeitszeugnisses als Notar
- Diverse Weiterbildungen in den Bereichen Steuern, Finanzen und Immobilien

Beruflicher Hintergrund

1981 – 1984 Notariat Zürich-Unterstrass
Notar-Stellvertreter

1985 – 1990 Treuhandgesellschaft
Mandatsleitung in Erb-, Sachen-, Gesellschafts- und Steuerrecht

1990 – 1999 Intrag AG (Fondsleitungsgesellschaft der SBG/UBS)
Diverse Funktionen innerhalb des Bereichs Immobilienfonds

2000 – 2003 Swiss Life Real Estate Partners AG, Zug
CEO, Kreation und Aufbau verschiedener fokussierter Immobiliengefässe und zugehöriger Managementorganisation

Heutige Tätigkeiten

seit 2005 AXA Investment Managers Schweiz AG, vormals «Winterthur» Investment Management AG
Leiter Real Assets Schweiz sowie zeitweise gleiche Funktion in Deutschland und Osteuropa
Mitglied des Verwaltungsrats und stellvertretender Geschäftsführer

Weitere Mandate und ausserberufliche Tätigkeiten

Mitglied verschiedener Boards ausländischer Gesellschaften und Managementorganisationen im Zusammenhang mit Investitionen der AXA Gruppe

seit 2013 Präsident des Stiftungsrats, Serata, Stiftung für das Alter, Thalwil

seit 2016 Präsident des Verwaltungsrats, Zürcher Freilager AG, Zürich

seit 2014 Mitglied des Stiftungsrats, Stiftung Waldegg, Zürich