

## Medienmitteilung vom 29. August 2018

---

### Intershop steigert Gewinn um 11% aufgrund von Promotionserlösen

---

Intershop hat das erste Semester 2018 sehr erfolgreich abgeschlossen:

- **Der Reingewinn erreichte CHF 32.7 Mio. respektive CHF 16.35 pro Aktie, was einer Eigenkapitalrendite von 10.7% entspricht.**
- **Das Eigenkapital per 30.06.2018 betrug CHF 610.5 Mio. respektive CHF 305.24 pro Aktie. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 44%.**
- **Mit dem Renditeportfolio wurde eine Nettorendite von 5.5% erwirtschaftet.**
- **Durch Vermietungserfolge sank die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften auf 9.7%.**

Bedingt durch Liegenschaftsverkäufe im Vorjahr sank der **Liegenschaftsertrag** wie erwartet leicht um 1.5% auf CHF 43.7 Mio. Die **Bruttorendite** der Renditeliegenschaften blieb mit 6.3% stabil.

Am Bilanzstichtag umfasste das **Portfolio** 55 Liegenschaften inklusive der Entwicklungs- und Promotionsprojekte. Die Mieterträge der Berichtsperiode setzten sich aus den folgenden Nutzungsarten zusammen: 50% Büro und Bildungswesen, 30% Gewerbe und Logistik, 6% Detailhandel und Gastronomie sowie 14% Wohnen und Parking.

Der **Marktwert der Liegenschaften** betrug am Ende der Berichtsperiode CHF 1'362 Mio. und stieg nach Abzug der getätigten Investitionen geringfügig um CHF 0.6 Mio. (0.04%) an.

Der **Liegenschaftsaufwand** sank um 3.1% auf CHF 4.7 Mio. und beträgt 10.7% des Liegenschaftsertrages. Aufgrund eines höheren Personalbestandes durch die Übernahme der Bewirtschaftung des Industrieareals in Winterthur-Neuhegi und der Neubesetzung offener Stellen unter anderem im Bereich Bau und Entwicklung nahm der **Personalaufwand** um 9.7% auf CHF 5.5 Mio. zu. Der **administrative Aufwand** von CHF 1.4 Mio. lag dagegen mit 2% geringfügig unter dem Vergleichswert des Vorjahres.

Die **Nettorendite** des Renditeportfolios erreichte attraktive 5.5%.

Der **Finanzaufwand** verringerte sich aufgrund gesunkener Verschuldung und tieferer Zinsen um CHF 0.7 Mio. auf CHF 6.3 Mio. Demgegenüber sank der **Finanzertrag** deutlich auf CHF 0.1 Mio.

Der von CHF 2.1 Mio. auf CHF 8.0 Mio. signifikant gestiegene **Steueraufwand** ist auf Verkaufsgewinne, die der Grundstücksgewinnsteuer unterliegen, und eine im Vorjahr verbuchte Reduktion der latenten Steuerverpflichtung infolge Steuersatzanpassungen von gut CHF 3 Mio. zurückzuführen.

Auch im ersten Semester 2018 hat Intershop von Zukäufen abgesehen. Die Schwerpunkte lagen weiterhin auf dem Abbau von Leerständen und auf den Entwicklungsprojekten. Mit dieser Fokussierung gelang einerseits die Verbesserung des Vermietungsstandes in einigen Renditeliegenschaften und damit eine beachtliche Reduktion der Leerstandsquote von 11% am Vorjahresende auf 9.7% am Bilanzstichtag. Andererseits wurde das Promotionsprojekt «eden7» erfolgreich abgeschlossen, und die parallel laufenden Entwicklungsprojekte, wie der «AuPark» in Au-Wädenswil und die «Albanteichpromenade» in Basel, konnten planmässig vorangebracht werden. Fortschritte verzeichneten darüber hinaus die Planungsarbeiten zur Umnutzung der Liegenschaft an der Römerstrasse in Baden und zur Aufstockung der Rue de Lausanne 42/44 in Genf, sowie die Sanierungsarbeiten am «Gebäude S» auf dem Arova-Areal in Flurlingen.

Mit dem **Verkauf** des Promotionsprojektes «eden7» sowie früher erstellter Parkplätze erzielte Intershop im Berichtsemester einen sehr erfreulichen Gewinn von mehr als CHF 11 Mio.

Der Total Return der Aktie, der sich aus dem Kursgewinn und der bezahlten Dividende zusammensetzt, erreichte im ersten Semester 8.2% und lag signifikant über dem Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR mit 3.1%.

### **Ausblick**

Trotz einer gewissen Stimulierung der Mietflächennachfrage aufgrund der positiven Wirtschaftsentwicklung verhindert die anhaltend hohe Neubautätigkeit eine spürbare Entspannung des Vermietungsmarktes. Dennoch erwartet Intershop auch im zweiten Semester einen weiteren leichten Rückgang der Leerstandsquote. Auf Jahressicht muss allerdings mit einem deutlichen Anstieg gerechnet werden, da im ersten Semester 2019 ein Grossmieter bereits gekündigte Mietflächen räumen wird.

Der Transaktionsmarkt wird auch weiterhin sorgfältig beobachtet. Einerseits gilt es, Akquisitionsoportunitäten mit nachhaltigem Mehrwertpotenzial wahrzunehmen. Andererseits beabsichtigt Intershop das gegenwärtig positive Marktumfeld zu nutzen und Liegenschaften zu verkaufen, deren Entwicklung abgeschlossen ist, um erarbeitete Mehrwerte zu realisieren.

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

### Beilage

Kennzahlen Intershop-Gruppe

### **Kontakt**

Cyrill Schneuwly, CEO  
Thomas Kaul, CFO

### **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 30.06.2018 umfasste 55 Liegenschaften mit einer vermietbaren Fläche von rund 585'000 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**

28.02.2019 Publikation Geschäftsbericht 2018 mit Medien- und Finanzanalystenkonferenz  
04.04.2019 Ordentliche Generalversammlung 2019  
29.08.2019 Publikation Halbjahresbericht 2019 mit Online-Präsentation für Medienvertreter und Finanzanalysten

[Halbjahresbericht 2018 \(Download als pdf-Datei\)](#)

[Intershop Investor Relations/Halbjahresbericht 2018](#)

[Online-Halbjahresbericht 2018](#)

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

---

## Kennzahlen Intershop-Gruppe

		1. Sem. 2018	1. Sem. 2017
<b>FINANZEN</b>			
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	39.0	39.6
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	12.1	1.1
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	0.6	0.1
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	46.9	36.4
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	40.7	31.4
Reingewinn	Mio. CHF	32.7	29.4
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	31.5	22.1
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	12.1	6.3
Bilanzsumme <sup>2)</sup>	Mio. CHF	1'386.5	1'413.0
Immobilien <sup>2)</sup>	Mio. CHF	1'361.9	1'362.9
Finanzverbindlichkeiten <sup>2)</sup>	Mio. CHF	599.0	607.0
Eigenkapital <sup>2)</sup>	Mio. CHF	610.5	619.2
Eigenkapitalrendite <sup>1)</sup>		10.7%	10.1%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1) 6)</sup>		10.6%	10.1%
<b>PORTFOLIO</b>			
Anzahl Renditeliegenschaften <sup>2)</sup>		47	47
Anzahl Entwicklungsliegenschaften <sup>2) 7)</sup>		8	9
Vermietbare Fläche <sup>2)</sup>	in m <sup>2</sup>	585'377	585'141
Bruttorendite <sup>2) 3) 4)</sup>		6.3%	6.3%
Nettorendite <sup>2) 3) 5)</sup>		5.5%	5.4%
Leerstandsquote <sup>2) 3)</sup>		9.7%	11.0%
<b>PERSONAL</b>			
Anzahl Mitarbeiter/-innen <sup>2)</sup>		72	68
<b>AKTIE</b>			
Reingewinn pro Aktie	CHF	16.35	14.69
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen <sup>6)</sup>	CHF	16.12	14.67
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV) <sup>2)</sup>	CHF	305.24	309.93
Börsenkurs am Bilanzstichtag <sup>2)</sup>	CHF	505.00	487.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode

2) Angaben per 30.06.2018 und per 31.12.2017

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