

Medienmitteilung vom 28. Februar 2019

---

## Intershop erwirtschaftet 2018 Rekordergebnis und plant Aktienrückkauf

---

Die Intershop-Gruppe erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2018 ein herausragendes Ergebnis:

- **Der Reingewinn erreichte CHF 119.6 Mio. respektive CHF 59.84 pro Aktie und liegt fast 90% über dem bereits sehr guten Vorjahr. Die Eigenkapitalrendite erhöhte sich auf 19.3%.**
- **Das Eigenkapital per 31.12.2018 stieg auf CHF 690 Mio. an und beträgt CHF 348 pro Aktie. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 47%.**
- **Die Nettorentabilität der Renditeliegenschaften blieb mit 5.4% hoch.**
- **Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften sank auf 9.8%.**
- **Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine Dividendenaus-schüttung von CHF 22.00 pro Aktie.**

Aus dem **Verkauf** von Rendite- und Promotionsliegenschaften ergab sich ein Gewinn vor Steuern von CHF 82 Mio., was massgeblich zum starken Anstieg der **Eigenkapitalrendite** auf 19.3% beigetragen hat.

Am Bilanzstichtag umfasste das **Portfolio** 54 Liegenschaften inklusive Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften. Die Mieterträge der Berichtsperiode setzten sich aus nachstehenden Nutzungsarten zusammen: 50% Büro und Bildungswesen, 30% Gewerbe und Logistik, 6% Detailhandel und Gastronomie sowie 6% Wohnen und 8% Parking.

Der **Wert des Immobilienportfolios** betrug am Ende des Berichtsjahrs CHF 1'303 Mio. Der Rückgang um CHF 60 Mio. ist im Wesentlichen auf die erfolgten Verkäufe zurückzuführen. Nach Abzug der in der Berichtsperiode getätigten Investitionen, inklusive dem Kauf einer Gewerbeliegenschaft in Wohnen, resultierte eine positive Marktwertveränderung von CHF 16.2 Mio. respektive 1.3%.

Bedingt durch Immobilienverkäufe und die beabsichtigte Entmietung einzelner Entwicklungsobjekte sanken die **Mieterträge** 2018 erwartungsgemäss leicht um 1.4% auf CHF 88 Mio. Die **Bruttorendite** der Renditeliegenschaften beträgt unverändert 6.3%.

Die **Leerstandsquote** der Renditeliegenschaften konnte trotz anspruchsvollen Umfelds und Verkaufs zweier nahezu voll vermieteter Liegenschaften auf 9.8% reduziert werden.

Der **Liegenschaftsaufwand** verzeichnete einen leichten Rückgang um 1.6% auf CHF 9.7 Mio. und liegt bei lediglich 11% des Mietertrags. Die **Nettorendite** des Renditeportfolios erreichte 5.4%.

Infolge Verstärkung des Personalbestands sowie höherer erfolgsabhängiger Entschädigungen stieg der **Personalaufwand** um 13.5% auf CHF 11.4 Mio. an. Der **administrative Aufwand**, inklusive Kapitalsteuern, verzeichnete einen Anstieg um 6.6% auf CHF 2.8 Mio.

Nach Reduzierung um CHF 18 Mio. betragen die verzinslichen **Fremdmittel** am Bilanzstichtag CHF 589 Mio. bei einem **durchschnittlichen Zinssatz** von 1.97%. Die durchschnittliche Zinsbindung belief sich auf 5.3 Jahre. Der **Zinsaufwand** sank aufgrund der geringeren Verschuldung sowie tieferer Zinssätze um 8.5% auf CHF 12.5 Mio.

Das **Eigenkapital** stieg trotz der Dividendenausschüttung von CHF 44 Mio. um CHF 71 Mio. auf CHF 690 Mio. an, was einer Eigenkapitalquote von 47.4% entspricht.

Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung erneut eine **Dividende** von CHF 22.00 pro Namenaktie, gleichbedeutend mit einem Ausschüttungsvolumen von CHF 44 Mio., beantragen. Auf der Basis des Aktienkurses am Bilanzstichtag ergibt dies eine Ausschüttungsrendite von 4.5%. Die Gesamtpformance der Aktie, die sich aus dem Kursgewinn und der bezahlten Dividende zusammensetzt, erreichte im Geschäftsjahr 4.7% und übertraf die Performance des Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR (-2.0%) deutlich.

## Ausblick

Intershop ist für das laufende Geschäftsjahr zuversichtlich, wenngleich Verkaufserfolge in Höhe des Berichtsjahrs nicht zu erwarten sind und auch kein Promotionsprojekt fertiggestellt wird. Bedingt durch die erfolgten Verkäufe von Renditeliegenschaften und die planmässige Entmietung mehrerer Entwicklungsliegenschaften wird ein Rückgang der Mieterträge in der Grössenordnung von 10% erwartet. Im Fokus der operativen Tätigkeit bleibt daher die Vermarktung der Leerstände. Auf Jahressicht erwartet Intershop eine Leerstandsquote der Renditeliegenschaften in der heutigen Grössenordnung.

Der Transaktionsmarkt wird auch weiterhin konsequent beobachtet, um lohnende Opportunitäten sowohl auf der Kauf- als auch auf der Verkaufsseite wahrnehmen zu können.

Ende Januar 2019 wurde der im Dezember beurkundete Verkauf der Liegenschaft Zürcherstrasse 15-21 in Winterthur vollzogen. Durch die Rückzahlung der am 14. Februar 2019 fälligen Anleihe erwartet die Gesellschaft einen geringeren Finanzierungsaufwand, wobei das anhaltend negative Zinsumfeld das Zinsergebnis des laufenden Geschäftsjahrs spürbar beeinflussen wird.

Unverändert geht Intershop davon aus, im Mehrjahresdurchschnitt eine Eigenkapitalrendite von mindestens 8% zu erwirtschaften.

## Aktienrückkauf zwecks Kapitalherabsetzung geplant

Das herausragende Ergebnis hat zu einem weiteren Anstieg der bereits komfortablen Eigenkapitalausstattung geführt. Da im aktuellen Zinsumfeld attraktive Akquisitionen wenig wahrscheinlich sind, hat der Verwaltungsrat beschlossen, bis maximal 5% der ausstehenden Aktien mittels eines Festpreisangebots von CHF 515 pro Aktie zurückzukaufen, um an der ordentlichen Generalversammlung am 4. April 2019 die Herabsetzung des Aktienkapitals durch Vernichtung der erworbenen Namenaktien zu beantragen. Nach Herabsetzung des Aktienkapitals um maximal 5% reduziert sich die jährliche Dividendensumme um bis zu CHF 2.2 Mio.

Das detaillierte Rückkaufangebot wird voraussichtlich am 5. März 2019 veröffentlicht.

## Zuwahl in den Verwaltungsrat

Nach dem Ableben des langjährigen Verwaltungsratsmitglieds Charles Stettler, der seit 2011 den Erfolg der Gruppe mitgeprägt hat, ist dieses Amt neu zu besetzen. Wie bereits am 8.

Januar 2019 kommuniziert schlägt der Verwaltungsrat Kurt Ritz zum Nachfolger vor, der sich an der diesjährigen ordentlichen Generalversammlung zur Wahl stellen wird.

### **Revisionsstelle**

Intershop hat 2018 das Revisionsmandat neu ausgeschrieben, wobei sich am Auswahlverfahren vier Revisionsunternehmen beteiligt haben. Der Verwaltungsrat hat nach eingehender Prüfung der Offerten und Präsentationen sowie der geführten Gespräche entschieden, der Generalversammlung erneut PricewaterhouseCoopers AG, Winterthur, als Revisionsstelle zur Wiederwahl vorzuschlagen. Bei der Auswahl wurden unter anderem Kriterien wie relevante Erfahrung in der Prüfung von kotierten Unternehmen und Immobiliengesellschaften, Prüfungsteam, Unabhängigkeit sowie Einsatz von Prüfungs-Tools und Honoraraspekte berücksichtigt.

### Anhang

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, welches vorwiegend in kommerzielle Liegenschaften investiert. Das Portfolio am 31.12.2018 umfasste 54 Liegenschaften mit einer vermietbaren Fläche von rund 578'000 m<sup>2</sup> und einem Marktwert von rund 1.3 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**

04.04.2019      Ordentliche Generalversammlung 2019

29.08.2019      Publikation Halbjahresbericht 2019 mit Online-Präsentation für Medienvertreter und Finanzanalysten

### **Download/Links**

**Geschäftsbericht 2018 (Download als pdf-Datei)**

**Intershop Investor Relations/Geschäftsbericht 2018**

**Online-Geschäftsbericht 2018**

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

## Kennzahlen Intershop-Gruppe

		2018	2017
<b>FINANZEN</b>			
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	78.2	79.3
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	82.0	9.9
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	16.2	4.2
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	166.7	84.8
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	154.4	74.9
Reingewinn	Mio. CHF	119.6	63.5
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	23.1	50.1
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	37.1	17.4
Bilanzsumme	Mio. CHF	1'454.5	1'413.0
Immobilien	Mio. CHF	1'302.7	1'362.9
Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	589.0	607.0
Eigenkapital	Mio. CHF	690.1	619.2
Eigenkapitalrendite <sup>1)</sup>		19.3%	10.7%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1), 5)</sup>		17.3%	10.2%
<b>PORTFOLIO</b>			
Anzahl Renditeliegenschaften		43	47
Anzahl Entwicklungsliegenschaften <sup>6)</sup>		11	9
Vermietbare Fläche	in m <sup>2</sup>	578'127	585'141
Bruttorendite <sup>2), 3)</sup>		6.3%	6.3%
Nettorendite <sup>2), 4)</sup>		5.4%	5.4%
Leerstandsquote <sup>2)</sup>		9.8%	11.0%
<b>PERSONAL</b>			
Anzahl Mitarbeiter/-innen		70	68
<b>AKTIE</b>			
Reingewinn pro Aktie	CHF	59.84	31.76
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen <sup>5)</sup>	CHF	53.60	30.16
Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value, NAV)	CHF	347.69	309.93
Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	488.00	487.00
Dividende pro Aktie <sup>7)</sup>	CHF	22.00	22.00

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) 2018: Antrag des Verwaltungsrats