

Medienmitteilung vom 29. August 2019

Anhaltend erfolgreicher Geschäftsverlauf im ersten Semester

Intershop hat das erste Semester 2019 sehr erfolgreich abgeschlossen:

- **Der Reingewinn stieg auf CHF 41.9 Mio. respektive CHF 21.77 pro Aktie, was einer Eigenkapitalrendite von 12.7% entspricht.**
- **Das Eigenkapital per 30.06.2019 betrug CHF 635.0 Mio. respektive CHF 337.75 pro Aktie. Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 48.6%.**
- **Mit dem Renditeportfolio wurde eine Nettorendite von 5.5% erwirtschaftet.**
- **Aufgrund der verbesserten Vermietungssituation sank die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften auf 9.5%.**

Ein erfreulicher Geschäftsverlauf bescherte Intershop im ersten Semester 2019 einen um 28% auf CHF 41.9 Mio. gestiegenen Reingewinn und eine attraktive Eigenkapitalrendite von 12.7%. Mit dem Rückkauf von 5% eigener Aktien im Wert von CHF 51.5 Mio. mit anschliessender Kapitalherabsetzung wurde die Eigenkapitalausstattung optimiert. Trotz dieser Transaktion und der Dividendenausschüttung von CHF 41.3 Mio. wies Intershop am Bilanzstichtag eine Eigenkapitalquote von 48.6% aus.

Am Bilanzstichtag umfasste das **Portfolio** 53 Liegenschaften inklusive der Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften. Die Mieterträge in der Berichtsperiode entstammen den folgenden Nutzungsarten: 48% Büro und Bildungswesen, 32% Gewerbe und Logistik, 6% Detailhandel und Gastronomie sowie 14% Wohnen und Parking.

Der **Marktwert der Liegenschaften** betrug am Ende der Berichtsperiode CHF 1'280 Mio. Nach Abzug der getätigten Investitionen resultierte eine Erhöhung der Marktwerte um CHF 8.4 Mio., respektive 0.7% des Portfoliowerts. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die verbesserte Vermietungssituation, auf erfolgte Investitionen sowie teilweise auf tiefere Diskontierungssätze zurückzuführen.

Infolge mehrerer Liegenschaftsverkäufe 2018 und 2019 bildete sich der **Liegenschaftsertrag** um 4.2% auf CHF 41.9 Mio. zurück. Dank Vermietungserfolgen fiel die Reduktion geringer aus als erwartet. Die **Bruttorendite** der Renditeliegenschaften stieg leicht auf 6.4% an.

Primär aus dem **Verkauf** der Liegenschaft an der Zürcherstrasse 15-21 in Winterthur resultierte ein Erfolg von CHF 6.4 Mio.

Aufgrund geringerer nicht verrechenbarer Nebenkosten aus Vorjahren konnte der **Liegenschaftsaufwand** um 10% reduziert werden und lag bei tiefen 10.0% des Mietertrags. Die **Nettorendite** des Renditeportfolios erreichte 5.5%.

Sowohl **Personalaufwand** als auch **administrativer Aufwand** sanken leicht um 2.0% beziehungsweise 1.5%.

Der **Finanzaufwand** verringerte sich aufgrund gesunkener Verschuldung und tieferer Zinsen um CHF 1.1 Mio. auf CHF 5.1 Mio.

Der **Steueraufwand** sank signifikant um CHF 7.0 Mio. auf CHF 1.0 Mio., was in erster Linie auf Steuersatzreduktionen infolge der Steuerreform (STAF) und die daraus resultierende Anpassung von latenten Steuern zurückzuführen ist.

Vor dem Hintergrund der sich zurückbildenden Zinsen blieb die Nachfrage nach Immobilien weiterhin sehr hoch. Dies hatte entsprechende Auswirkungen auf die Transaktionspreise und Intershop sah erneut von grösseren Zukäufen ab, obwohl diverse Angebote geprüft wurden. Der Fokus lag weiterhin auf der Vermietung von Leerflächen, was sich in der Reduktion der Leerstandsquote auf 9.5% widerspiegelt, sowie auf der Entwicklung des bestehenden Portfolios.

Im Juni des Berichtssemesters erfolgte der Bau- und Verkaufsstart des Projekts «Gellertstrasse» in Basel, und per 22. August 2019 waren 11 der 30 Eigentumswohnungen reserviert. Zudem starteten im zweiten Quartal die Arbeiten zur Sanierung und Aufstockung der Liegenschaft an der Rue de Lausanne 42-44 in Genf. Die Vorbereitungsarbeiten zur Vermarktung der Landparzelle auf dem Industrieareal «Neuhegi» in Oberwinterthur haben begonnen und nach dem Bilanzstichtag startete der Bau der hierfür erforderlichen Erschliessungsstrasse.

Während der Gemeinderat von Wädenswil im Juli 2019 den privaten Gestaltungsplan für das «AuPark»-Areal genehmigt hat, steht die Baubewilligung für die Umnutzung der Römerstrasse in Baden noch aus. Gegen den Beschluss des Wädenswiler Gemeinderats wurde das Referendum ergriffen, sodass die Bevölkerung voraussichtlich im November 2019 darüber befinden kann.

Der Total Return der Aktie, der sich aus dem Kursgewinn und der bezahlten Dividende zusammensetzt, betrug im ersten Semester 6.4% und lag damit unter dem Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR mit 15.1%.

Ausblick

Aufgrund des Zinsniveaus bleibt der Schweizer Immobilienmarkt im Fokus der Investoren, was einerseits Auswirkungen auf den Transaktionsmarkt hat, andererseits die Neubautätigkeit auf hohem Niveau verharren lässt. Das dadurch entstehende Mehrangebot an Mietflächen lässt keine nachhaltige Entspannung der Vermietungssituation erwarten.

Der verkaufsbedingt rückläufige Mietertrag wird im zweiten Semester voraussichtlich weiter sinken, da die wegfallenden Erträge der Entwicklungsliegenschaft in Baden wohl nicht vollständig durch Neuvermietungen kompensiert werden können.

Die Leerstandsquote sollte weiter reduziert werden können. Ferner sind im bestehenden Portfolio kleinere Arrondierungskäufe vorgesehen.

Im Transaktionsmarkt werden Akquisitionen weiterhin dann wahrgenommen, wenn sich nachhaltig Mehrwerte erarbeiten lassen. Parallel soll das aktuelle Marktumfeld zum Verkauf von Liegenschaften genutzt werden, deren Entwicklung abgeschlossen ist oder deren Mehrwertpotenzial adäquat entschädigt wird.

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 30.06.2019 umfasste 53 Liegenschaften mit einer vermietbaren Fläche von rund 564'000 m² 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

24.02.2020	Publikation Geschäftsbericht 2019 mit Medien- und Finanzanalystenkonferenz
02.04.2020	Ordentliche Generalversammlung 2020
27.08.2020	Publikation Halbjahresbericht 2020 mit Online-Präsentation für Medienvertreter und Finanzanalysten

[Halbjahresbericht 2019 \(Download als pdf-Datei\)](#)

[Online-Halbjahresbericht 2019](#)

[Intershop Investor Relations/Halbjahresbericht 2019](#)

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

Kennzahlen Intershop-Gruppe

		1. Sem. 2019	1. Sem. 2018
FINANZEN			
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	37.7	39.0
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	6.4	12.1
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	8.4	0.6
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	48.0	46.9
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	42.9	40.7
Reingewinn	Mio. CHF	41.9	32.7
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	8.1	31.5
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	12.6	11.9
Bilanzsumme ²⁾	Mio. CHF	1'305.9	1'454.5
Immobilien ²⁾	Mio. CHF	1'279.9	1'302.7
Finanzverbindlichkeiten ²⁾	Mio. CHF	507.9	589.0
Eigenkapital ²⁾	Mio. CHF	635.0	690.1
Eigenkapitalrendite ¹⁾		12.7%	10.7%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ^{1) 6)}		10.7%	10.6%
PORTFOLIO			
Anzahl Renditeliegenschaften ²⁾		42	43
Anzahl Entwicklungsliegenschaften ^{2) 7)}		11	11
Vermietbare Fläche ²⁾	in m ²	563'911	578'127
Bruttorendite ^{2) 3) 4)}		6.4%	6.3%
Nettorendite ^{2) 3) 5)}		5.5%	5.4%
Leerstandsquote ^{2) 3)}		9.5%	9.8%
PERSONAL			
Anzahl Mitarbeiter/-innen ²⁾		72	70
AKTIE			
Reingewinn pro Aktie	CHF	21.77	16.35
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ⁶⁾	CHF	18.34	16.12
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV) ²⁾	CHF	337.75	347.69
Börsenkurs am Bilanzstichtag ²⁾	CHF	497.00	488.00
Dividende ⁸⁾	CHF	22.00	22.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode

2) Angaben per 30.06.2019 und per 31.12.2018

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) Inklusiv Promotionsliegenschaften

8) Im ersten Semester bezahlte Dividende für das Geschäftsjahr 2018 bzw. 2017