

## Medienmitteilung vom 27. August 2020

---

### Stabiler Geschäftsverlauf in einem turbulenten Semester

---

Intershop hat das erste Semester 2020 erfreulich gemeistert:

- **Der Reingewinn sank erwartungsgemäss auf CHF 33.9 Mio. respektive CHF 18.06 pro Aktie, was einer Eigenkapitalrendite von 10.3% entspricht.**
- **Das Eigenkapital per 30.06.2020 betrug CHF 653.1 Mio. respektive CHF 347.41 pro Aktie. Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 48.0%.**
- **Mit dem Renditeportfolio wurde eine Nettorendite von 5.2% erwirtschaftet.**
- **Trotz schwierigen Umfelds sank die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften leicht auf 7.9%.**

Das erste Semester dieses Jahres war nach einem zuversichtlich stimmenden Auftakt geprägt von der sich rasch ausbreitenden Pandemie. Insbesondere der verhängte Lockdown hatte weitreichende Auswirkungen auf die Wirtschaft. Hiervon besonders betroffene Betriebe aus der Hotel- und Gastronomiebranche sowie der Non-Food-Detailhandel sind im Mietermix der Intershop erfreulicherweise unterrepräsentiert. Allerdings litten auch eine Vielzahl weiterer Wirtschaftszweige unter der Rezession und einzelne Mieter bekundeten Mühe, ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Nach Prüfung der Situation bot Intershop, sofern begründet, Hand für Lösungen und gewährte vorwiegend Zahlungsaufschub, in Einzelfällen auch Mietzinsersasse. Inklusive Wertberichtigungen auf drohende Ausfälle wirkte sich dies in der Berichtsperiode mit rund CHF 1.0 Mio. ertragsmindernd aus.

Am Bilanzstichtag umfasste das **Portfolio** 53 Liegenschaften inklusive der Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften. Die Mieterträge in der Berichtsperiode entstammen den folgenden Nutzungsarten: 49% Büro und Bildungswesen, 31% Gewerbe und Logistik, 7% Detailhandel und Gastronomie sowie 13% Wohnen und Parking.

Der **Marktwert der Liegenschaften** betrug am Ende der Berichtsperiode CHF 1'323.6 Mio. Nach Abzug der getätigten Investitionen resultierte eine Erhöhung der Marktwerte um CHF 0.9 Mio., respektive 0.1% des Portfoliowerts. Wesentliche Werttreiber waren Veränderungen der Mietsituation, Investitionen sowie leicht tiefere Diskontierungssätze.

Infolge der Entmietung der Entwicklungsobjekte in Pfäffikon/SZ und Baden sowie der Liegenschaftsverkäufe 2019 und 2020 sank der **Liegenschaftsertrag** wie erwartet deutlich. Zudem konnten durch die erzielten Vermietungserfolge die bereits erwähnten negativen Ertragseffekte aufgrund der Pandemie nicht kompensiert werden, so dass sich der Mietertrag um 5.8% auf CHF 39.5 Mio. reduzierte. Die **Bruttorendite** der Renditeliegenschaften bildete sich deshalb um 0.2 Prozentpunkte auf 6.0% zurück.

Der **Verkauf** der Wohnhäuser in Kilchberg und eines Teils der Landparzelle in Oberwinterthur-Neuhegi ergaben einen Erfolgsbeitrag von CHF 14.5 Mio.

Der **Liegenschaftsaufwand** lag stabil bei tiefen 10.6% des Mietertrags. Die **Nettorendite** des Renditeportfolios erreichte trotz der Auswirkungen des pandemiebedingten Lockdowns 5.2%.

Während der **administrative Aufwand** um 10.3% reduziert werden konnte, stieg der **Personalaufwand** leicht um 1.5% an.

Der **Finanzaufwand** verringerte sich trotz der seit Ende der Vorjahresperiode um CHF 23 Mio. angestiegenen Verschuldung infolge niedrigerer Zinssätze um CHF 0.6 Mio. auf CHF 4.5 Mio.

Der im Vorjahresvergleich um CHF 6.7 Mio. signifikant höhere **Steueraufwand** von CHF 7.7 Mio. ist auf die Steuersatzreduktionen infolge der Steuerreform (STAF) zurückzuführen, die im Vorjahressemester eine Reduktion der latenten Steuern von CHF 6.8 Mio. zur Folge hatten.

Auswirkungen der Pandemie waren auch im Entwicklungsgeschäft zu spüren. Insbesondere Genehmigungsverfahren beanspruchten mehr Zeit und der Lockdown sowie die in der Folge verhängten Auflagen führten zu Verzögerungen auf einem Grossteil der Baustellen. Per Bilanzstichtag hat sich die Situation jedoch entspannt und die Projekte entwickeln sich gesamthaft positiv. Sehr erfolgreich startete im April der Verkauf der im Bau befindlichen 78 Eigentumswohnungen an der Römerstrasse in Baden. Hiervon waren am Bilanzstichtag 56 Einheiten verkauft und 19 schriftlich reserviert. Die bereits zu mehr als 70% verkauften Stockwerkeinheiten an der Gellertstrasse in Basel können voraussichtlich nicht vor Ende des ersten Quartals 2021 übertragen werden.

Intershop verfolgte den Transaktionsmarkt während der Berichtsperiode sehr aufmerksam, konnte jedoch keine attraktiven Kaufgelegenheiten identifizieren.

Der Total Return der Aktie, der sich aus dem Kursgewinn und der bezahlten Dividende zusammensetzt, belief sich im schwierigen Börsenumfeld auf 4.4% und lag deutlich über dem Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR mit -13.3%.

## **Ausblick**

Die längerfristigen Folgen der Pandemie und der einhergehenden Einschränkungen sind nur schwer einschätzbar. Wenngleich eine Entspannung auf dem Vermietungsmarkt zu verzeichnen ist, liegt die Nachfrage noch deutlich unter dem Niveau des Vorjahrs. Trotz der Vermietungserfolge im ersten Semester wird per Jahresende unverändert ein Anstieg der Leerstandsquote auf eine Grössenordnung von gut 10% erwartet. Unter der Bedingung des Ausbleibens eines erneuten umfassenden Lockdowns sollten die Mieterträge auf vergleichbarer Basis das Volumen des ersten Semesters erreichen.

Die Beobachtung des Transaktionsmarktes erfolgt weiterhin aufmerksam. Sich bietende Akquisitionsoportunitäten werden genutzt, sofern sich nachhaltige Mehrwerte erzielen lassen. Falls sich attraktive Verkaufsgelegenheiten ergeben, werden diese wahrgenommen.

Sofern die Pandemiefolgen das zweite Semester nicht unerwartet negativ beeinflussen, rechnet Intershop erneut mit einem guten Jahresabschluss, der die Beibehaltung der attraktiven Dividendenpolitik ermöglichen sollte.

## Beilage

Kennzahlen Intershop-Gruppe

---

Medienmitteilung vom 27. August 2020

### **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 30.06.2020 umfasste 53 Liegenschaften mit einer vermietbaren Fläche von rund 563'000 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**

02.03.2021	Publikation Geschäftsbericht 2020 mit Medien- und Finanzanalystenkonferenz
31.03.2021	Ordentliche Generalversammlung 2021
26.08.2021	Publikation Halbjahresbericht 2021 mit Online-Präsentation für Medienvertreter und Finanzanalysten

**[Halbjahresbericht 2020 \(Download als pdf-Datei\)](#)**

**[Intershop Investoren/Halbjahresbericht 2020](#)**

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

---

# Kennzahlen Intershop-Gruppe

1. Sem. 2020 1. Sem. 2019

<b>FINANZEN</b>			
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	35.3	37.7
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	14.5	6.4
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	0.9	8.4
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	46.1	48.0
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	41.7	42.9
Reingewinn	Mio. CHF	33.9	41.9
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	15.5	8.1
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	27.8	12.6
Bilanzsumme <sup>2)</sup>	Mio. CHF	1'361.0	1'343.0
Immobilien <sup>2)</sup>	Mio. CHF	1'323.6	1'312.8
Finanzverbindlichkeiten <sup>2)</sup>	Mio. CHF	531.0	504.0
Eigenkapital <sup>2)</sup>	Mio. CHF	653.1	666.1
Eigenkapitalrendite <sup>1)</sup>		10.3%	12.7%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1) 6)</sup>		10.1%	10.7%

<b>PORTFOLIO</b>			
Anzahl Renditeliegenschaften <sup>2)</sup>		41	42
Anzahl Entwicklungsliegenschaften <sup>2) 7)</sup>		12	12
Vermietbare Fläche <sup>2)</sup>	in m <sup>2</sup>	562'939	565'880
Bruttorendite <sup>2) 3) 4)</sup>		6.0%	6.2%
Nettorendite <sup>2) 3) 5)</sup>		5.2%	5.4%
Leerstandsquote <sup>2) 3)</sup>		7.9%	8.0%

<b>PERSONAL</b>			
Anzahl Mitarbeiter/-innen <sup>2)</sup>		75	72

<b>AKTIE</b>			
Reingewinn pro Aktie <sup>6)</sup>	CHF	18.06	21.77
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen <sup>6)</sup>	CHF	17.69	18.34
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV) <sup>2) 8)</sup>	CHF	347.41	354.33
Börsenkurs am Bilanzstichtag <sup>2)</sup>	CHF	567.00	567.00
Dividende pro Aktie <sup>9)</sup>	CHF	25.00	22.00

- 1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2019, Seite 118
- 2) Angaben per 30.06.2020 und per 31.12.2019
- 3) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag
- 4) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2019, Seite 118
- 5) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exklusive Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2019, Seite 118
- 6) Siehe «Reingewinn pro Aktie», Halbjahresbericht 2020, Seite 27
- 7) Inklusiv Promotionsliegenschaften
- 8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», Halbjahresbericht 2020, Seite 24
- 9) Im ersten Semester bezahlte Dividende für das Geschäftsjahr 2019 bzw. 2018