

## Medienmitteilung vom 24. Februar 2020

---

### Intershop schliesst mit 2019 ein weiteres erfreuliches Geschäftsjahr ab und erhöht die Dividende

---

Die Intershop-Gruppe erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2019 erneut ein erfreuliches Ergebnis:

- **Der Reingewinn erreichte CHF 71.0 Mio. respektive CHF 37.33 pro Aktie und liegt damit 41% unter dem ausserordentlichen Vorjahresergebnis. Die Eigenkapitalrendite beträgt 10.9%.**
- **Das Eigenkapital per 31.12.2019 reduzierte sich aufgrund des erfolgten Aktienrückkaufs auf CHF 666 Mio. und beträgt CHF 354.33 pro Aktie. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 49.6%.**
- **Die Nettorentabilität der Renditeliegenschaften blieb mit 5.4% hoch.**
- **Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften sank auf 8.0%.**
- **Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine um CHF 3 erhöhte Dividende von CHF 25.00 pro Aktie.**

Infolge der Immobilienverkäufe und der Entmietung einer grösseren Entwicklungsliegenschaft sanken die **Mieterträge** 2019 erwartungsgemäss auf CHF 82.8 Mio. Erfreuliche Vermietungserfolge, die sich in der Reduktion der Leerstandsquote widerspiegeln, verhalfen Intershop dazu, den Ertragsrückgang zu begrenzen. Die **Bruttorendite** der Renditeliegenschaften betrug 6.2%.

Am Bilanzstichtag umfasste das **Portfolio** 54 Liegenschaften inklusive Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften. Die Mieterträge der Berichtsperiode entstammen den folgenden Nutzungsarten: 48% Büro und Bildungswesen, 32% Gewerbe und Logistik, 6% Detailhandel und Gastronomie sowie 6% Wohnen und 8% Parking.

Der **Wert des Immobilienportfolios** betrug am Ende des Berichtsjahrs CHF 1'313 Mio. und stieg im Vorjahresvergleich marginal um 0.8% an. Die Neubewertung des Portfolios durch KPMG ergab, nach Abzug der in der Berichtsperiode getätigten Investitionen, eine Aufwertung von CHF 16.6 Mio. respektive 1.3%.

Aus dem **Verkauf** von Liegenschaften resultierte ein Erfolg von CHF 7.4 Mio.

Aufgrund zunehmender Nachfrage, insbesondere nach gewerblichen Flächen in den städtischen Grossräumen, konnte die **Leerstandsquote** der Renditeliegenschaften, trotz Verkaufs einer voll vermieteten Liegenschaft, substantziell um 1.8 Prozentpunkte auf 8.0% reduziert werden.

Der **Liegenschaftsaufwand** wurde infolge geringerer nicht verrechenbarer Nebenkosten und strikter Kostenkontrolle um 8.3% auf CHF 8.9 Mio. reduziert und liegt bei tiefen 10.8% des Mietertrags. Die **Nettorendite** des Renditeportfolios verblieb auf attraktiven 5.4%.

Trotz des auf 72 Mitarbeitende angestiegenen Personalbestands reduzierte sich der **Personaufwand** um 4.6% auf CHF 10.9 Mio., da geringere erfolgsabhängige Entschädigungen anfielen. Der **administrative Aufwand**, inklusive Kapitalsteuern, verzeichnete erwartungsgemäss einen leichten Anstieg um 4.5% auf CHF 2.9 Mio.

Die verzinslichen **Finanzverbindlichkeiten** reduzierten sich um CHF 85 Mio. auf CHF 504 Mio. Als Folge davon und dank tieferer Zinssätze sank der **Zinsaufwand** um CHF 2.5 Mio. auf CHF 9.9 Mio., inklusive Negativzinsen aus Zinsabsicherungsgeschäften. Der **durchschnittliche Zinssatz** belief sich auf 1.79% bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 64 Monaten.

Das **Eigenkapital** sank aufgrund des im Geschäftsjahr erfolgten Aktienrückkaufs im Umfang von CHF 51.5 Mio. auf CHF 666 Mio., was einer Eigenkapitalquote von 49.6% entspricht.

Vor dem Hintergrund des unveränderten Markt- und Zinsumfelds blieb die Nachfrage nach Immobilien weiterhin sehr hoch. Aus diesem Grund sind auch die Kaufpreise für die für Inter-shop primär interessanten Core-Plus- und Value-Add-Immobilien hoch geblieben. Da die übernommenen Risiken nicht ausreichend entschädigt werden, sah Inter-shop erneut von grösseren Zukäufen ab, obwohl zahlreiche Angebote geprüft wurden. Lediglich zwei kleinere Arrondierungskäufe wurden abgeschlossen. Neben der Vermietung von Leerflächen lag der Fokus deshalb weiterhin auf der Projektentwicklung innerhalb des eigenen Portfolios.

Der Bau der Mehrfamilienhäuser mit 30 Eigentumswohnungen an der Gellertstrasse in Basel kommt planmässig voran. Am Bilanzstichtag waren 15 Wohnungen verkauft und 3 weitere reserviert. Nach Erhalt der Baubewilligung für die Erstellung von rund 80 Eigentumswohnungen an der Römerstrasse in Baden wurde noch im Berichtsjahr mit ersten Rückbauarbeiten begonnen. Der Verkaufsstart ist im 2. Quartal 2020 vorgesehen.

Zudem startete im zweiten Quartal 2019 die Sanierung und Aufstockung der Liegenschaft an der Rue de Lausanne 42-44 in Genf und die Erschliessung der Landparzelle in Oberwinterthur-Neuhegi schreitet voran. Auf einem rund 13'250 m<sup>2</sup> grossen Teil des Grundstücks ist der Bau einer Produktionshalle vorgesehen; die Baubewilligung hierfür wurde im Februar 2020 eingereicht. Parallel dazu hat sich ein Unternehmen knapp 16'500 m<sup>2</sup> der Fläche zum Preis von 750/m<sup>2</sup> mittels eines bedingten Kaufvertrags und das Recht zum Erwerb weiterer 11'500 m<sup>2</sup> zur allfälligen Erweiterung gesichert und plant den Bau und Betrieb eines Datacenters.

Nach deutlicher Zustimmung der Wädenswiler Bevölkerung zum privaten Gestaltungsplan für das «AuPark»-Areal wurden die Unterlagen im Januar 2020 dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zur Genehmigung eingereicht. Zudem wurden Planungen zur umfassenden Sanierung und Vorbereitung zur Mehrmieternutzung der Gewerbeliegenschaft in Pfäffikon SZ finalisiert, sodass Anfang 2020 mit den Bauarbeiten begonnen werden konnte.

In Anbetracht des anhaltend guten Geschäftsverlaufs hat der Verwaltungsrat entschieden, der Generalversammlung eine um CHF 3 erhöhte Dividende von CHF 25 zu beantragen. Dies entspricht einem Ausschüttungsvolumen von CHF 47.5 Mio.

Die Gesamtperformance der Aktie, die sich aus dem Kursgewinn und der bezahlten Dividende zusammensetzt, erreichte im Berichtsjahr 20.7% und lag im Gegensatz zum Vorjahr deutlich unter dem Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR mit 40.2%.

Im Geschäftsbericht 2019 veröffentlicht Inter-shop erstmalig einen umfassenden Nachhaltigkeitsbericht nach den Standards der GRI (Global Reporting Initiative™).

## **Ausblick**

Intershop ist für das laufende Geschäftsjahr zuversichtlich. Nach dem deutlichen Rückgang des Mietertrags im Berichtsjahr wird, vorbehaltlich eventueller Transaktionen, nur noch eine leichte Verringerung erwartet. Neben der Projektentwicklung bleibt der Abbau von Leerständen der primäre Schwerpunkt der operativen Tätigkeit. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der Kündigung des grössten Mieters im World Trade Center Lausanne, der die Flächen im Laufe des Jahres räumen wird. Aus diesem Grunde rechnet Intershop per 31.12.2020 mit einem Anstieg der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften in die Grössenordnung von 10%.

Das Promotionsprojekt «Gellertstrasse» in Basel sollte Ende 2020 baulich abgeschlossen sein. Aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen erwartet Intershop einen Gewinn im tiefen zweistelligen Millionenbereich. Allerdings ist noch nicht absehbar, wie viele der Wohnungen noch im laufenden Geschäftsjahr übertragen werden können.

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

## 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 31.12.2019 umfasste 54 Liegenschaften mit einer vermietbaren Fläche von rund 566'000 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**

02.04.2020	Ordentliche Generalversammlung 2020
27.08.2020	Publikation Halbjahresbericht 2020 mit Online-Präsentation für Medienvertreter und Finanzanalysten

## **Download/Links**

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

[Intershop Investoren/Geschäftsbericht 2019](#)

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

## Kennzahlen Intershop-Gruppe

		2019	2018
<b>FINANZEN</b>			
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	73.9	78.2
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	7.4	82.0
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	16.6	16.2
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	88.9	166.7
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	79.1	154.4
Reingewinn	Mio. CHF	71.0	119.6
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	36.0	23.1
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	35.3	37.1
Bilanzsumme	Mio. CHF	1'343.0	1'454.5
Immobilien	Mio. CHF	1'312.8	1'302.7
Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	504.0	589.0
Eigenkapital	Mio. CHF	666.1	690.1
Eigenkapitalrendite <sup>1)</sup>		10.9%	19.3%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup>		8.9%	17.3%
<b>PORTFOLIO</b>			
Anzahl Renditeliegenschaften		42	43
Anzahl Entwicklungsliegenschaften <sup>3)</sup>		12	11
Vermietbare Fläche	in m <sup>2</sup>	565'880	578'127
Bruttorendite <sup>2), 4)</sup>		6.2%	6.3%
Nettorendite <sup>2), 5)</sup>		5.4%	5.4%
Leerstandsquote <sup>2)</sup>		8.0%	9.8%
<b>PERSONAL</b>			
Anzahl Mitarbeiter/-innen		72	70
<b>AKTIE</b>			
Reingewinn pro Aktie <sup>6)</sup>	CHF	37.33	59.84
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen <sup>7)</sup>	CHF	30.45	53.60
Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value, NAV) <sup>8)</sup>	CHF	354.33	347.69
Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	567.00	488.00
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 beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

3) Inklusive Promotionsliegenschaften

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», Geschäftsbericht 2019, Seite 81

7) Ohne Berücksichtigung von Bewertungsveränderungen und der sich daraus ergebenden latenten Steuern, siehe «Reingewinn pro Aktie», Geschäftsbericht 2019, Seite 81

8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», Geschäftsbericht 2019, Seite 76

9) 2019: Antrag des Verwaltungsrats