

24. August 2021

**Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR**

---

## **Erfreuliche Entwicklung im ersten Semester 2021**

---

Trotz eines zweiten Lockdowns entwickelte sich das erste Semester 2021 erfreulich:

- **Der Reingewinn stieg um 20% auf CHF 40.9 Mio. respektive CHF 21.51 pro Aktie an, was einer Eigenkapitalrendite von 11.6% entspricht.**
- **Das Eigenkapital per 30.06.2021 betrug CHF 705.9 Mio. respektive CHF 371.52 pro Aktie. Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 50.2%.**
- **Mit dem Renditeportfolio wurde eine Nettorendite von 4.9% erwirtschaftet.**
- **Aus Liegenschaftsverkäufen resultierte ein Gewinnbeitrag von CHF 17.7 Mio.**

Der Einfluss der Pandemie auf den Vermietungsmarkt war auch im abgelaufenen Halbjahr spürbar. Insbesondere Büromieter verhielten sich abwartend, da der zukünftige Flächenbedarf zurzeit nur schwer abzuschätzen ist. In der Folge gestaltet sich der Leerstandsabbau langwieriger als erwartet. Zudem gewährte Intershop direkt vom zweiten Lockdown betroffenen Mietern, nach eingehender Prüfung des jeweiligen Antrags, Mieterlasse von rund CHF 0.4 Mio. Indes profitierte Intershop vom anhaltenden Interesse an Wohneigentum und schloss das Promotionsprojekt «Gellertstrasse» in Basel erfolgreich ab.

Am Bilanzstichtag umfasste das **Portfolio** 52 Liegenschaften inklusive der Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften. Die Mieterträge in der Berichtsperiode entstammen den folgenden Nutzungsarten: 48% Büro und Bildungswesen, 32% Gewerbe und Logistik, 7% Detailhandel und Gastronomie sowie 13% Wohnen und Parking.

Der **Marktwert der Liegenschaften** betrug am Ende der Berichtsperiode CHF 1'348 Mio. Nach Abzug der getätigten Investitionen resultierte eine Erhöhung der Marktwerte um CHF 6.2 Mio. respektive 0.5% des Portfoliowerts. Wesentliche Werttreiber waren Veränderungen der Mietsituation, Investitionen sowie tiefere Diskontierungssätze für Core- und Wohnimmobilien.

Der **Liegenschaftsertrag** sank erwartungsgemäss um 5.6% auf CHF 37.3 Mio., da unter anderem der verkaufsbedingte Ertragsrückgang von rund CHF 1.4 Mio. nicht kompensiert werden konnte. Die **Bruttorendite** der Renditeliegenschaften bildete sich um 0.3 Prozentpunkte auf 5.7% zurück.

Aus dem **Verkauf** der Eigentumswohnungen an der Gellertstrasse in Basel sowie der Auflösung von Rückstellungen für Gewährleistungen früherer Verkäufe resultierte ein Erfolgsbeitrag von CHF 17.7 Mio.

Der **Liegenschaftsaufwand** minderte sich um 8.5% und lag mit CHF 3.8 Mio. bei tiefen 10.2% des Mietertrags. Das Renditeportfolio erzielte eine **Nettorendite** von 4.9%.

Während der **administrative Aufwand** und der **Personalaufwand** leicht anstiegen, reduzierten sich sowohl der **Finanzaufwand** aufgrund der im Vorjahresvergleich geringeren Verschuldung und tieferer Zinssätze als auch der **Steueraufwand**.

Die **Leerstandsquote** der Renditeliegenschaften erhöhte sich im ersten Semester um 0.5 Prozentpunkte auf 11.8%, was wesentlich auf die Sanierung von drei Wohnliegenschaften zurückzuführen ist.

Die laufenden Projektentwicklungen verliefen im Berichtssemester weitgehend planmässig. Die Aufstockung und Sanierung in Genf, Rue de Lausanne, wurde abgeschlossen und für die überwiegende Mehrheit der Wohnungen liegen Mietverträge vor. Im Zeitplan befinden sich sowohl die Neubauten als auch die Sanierung der Hochhäuser an der Redingstrasse in Basel. Aufgrund der baubedingten Unannehmlichkeiten verliessen jedoch rund ein Viertel der Mieter ihre Wohnungen, was sich auf die Leerstandsquote auswirkte. Wie erwähnt wurden die Eigentumswohnungen an der Gellertstrasse, Basel, übergeben und mit Projektabschluss ein erfreulicher Gewinn von CHF 13.7 Mio. erwirtschaftet. Auch in Baden, Römerstrasse, schritten die Arbeiten voran. Die Bauvollendung der vollständig verkauften 78 Eigentumswohnungen wird Ende 2022 erwartet.

Die Planungen und Bauvorbereitungen des Projekts «AuPark» wurden vorangetrieben und das Baugesuch am 2. Juli 2021 publiziert. Um den anstehenden Rückbau nicht zu verzögern, erfolgte per Ende Juni 2021 die weitestgehende Entmietung und Räumung der Immobilie. Die Erstellung der Montagehalle für Stadler Rail in Oberwinterthur kam zügig voran und der Grundausbau in Pfäffikon SZ, Talstrasse, wurde wie vorgesehen fertiggestellt. Noch anstehende Ausbauten stehen in Abhängigkeit zu Neuverträgen mit Grossmietern.

Intershop verfolgte den Transaktionsmarkt während der Berichtsperiode sehr aufmerksam, konnte jedoch keine Kaufgelegenheiten identifizieren, die ein attraktives Mehrwertpotenzial versprochen.

Der Total Return der Aktie, der sich aus dem Kursgewinn und der bezahlten Dividende zusammensetzt, belief sich auf 2.9% und lag damit unter dem Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR mit 4.0%.

## **Ausblick**

Sollte sich der Wirtschaftsaufschwung und die langsame Entspannung der pandemischen Lage fortsetzen, rechnet Intershop mit einer Belebung der Nachfrage nach Büroflächen. Da jedoch aufgrund der geplanten nachhaltigen Sanierung des World Trade Centers, Lausanne, leerstehende Flächen bis auf weiteres nicht vermietet werden und auch die Neu- und Wiedervermietung der Wohnüberbauung an der Redingstrasse in Basel erst nach Abschluss der Bauarbeiten im Jahr 2023 Wirkung zeigen wird, rechnet das Unternehmen mit einer Reduktion der Leerstandsquote per Ende des laufenden Jahres auf leicht unter 11%. Der Mietertrag sollte sich, unter Ausschluss von Zu- und Abgängen, im zweiten Semester stabil entwickeln und ab dem nächsten Jahr wieder ansteigen.

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

Medienmitteilung vom 24. August 2021

Sofern das andauernde Pandemiegeschehen das zweite Semester nicht unerwartet negativ beeinflusst, geht Intershop erneut von einem guten Jahresabschluss aus, der die Beibehaltung der attraktiven Dividendenpolitik ermöglichen sollte.

## 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 30.06.2021 umfasste 52 Liegenschaften mit einer vermietbaren Fläche von rund 546'000 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**

01.03.2022	Publikation Geschäftsbericht 2021 mit Medien- und Finanzanalystenkonferenz
31.03.2022	Ordentliche Generalversammlung 2022
25.08.2022	Publikation Halbjahresbericht 2022 mit Online-Präsentation für Medienvertreter und Finanzanalysten

## **Download/Links**

[Halbjahresbericht 2021 \(Download als pdf-Datei\)](#)

[Intershop Investoren/Halbjahresbericht 2021](#)

**Weitere Informationen zu Intershop finden Sie auf der [Website](#).**

## Kennzahlen Intershop-Gruppe

		1. Sem. 2021	1. Sem. 2020
<b>FINANZEN</b>			
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	33.5	35.3
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	17.7	14.5
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	6.2	0.9
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	52.4	46.1
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	48.2	41.7
Reingewinn	Mio. CHF	40.9	33.9
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	34.0	15.5
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	33.9	27.8
Bilanzsumme <sup>2)</sup>	Mio. CHF	1'407.2	1'378.3
Immobilien <sup>2)</sup>	Mio. CHF	1'348.0	1'333.3
Finanzverbindlichkeiten <sup>2)</sup>	Mio. CHF	515.9	465.1
Eigenkapital <sup>2)</sup>	Mio. CHF	705.9	710.6
Eigenkapitalrendite <sup>1)</sup>		11.6%	10.3%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1) 6)</sup>		10.1%	10.1%
<b>PORTFOLIO</b>			
Anzahl Renditeliegenschaften <sup>2)</sup>		40	40
Anzahl Entwicklungsliegenschaften <sup>2) 7)</sup>		12	12
Vermietbare Fläche <sup>2)</sup>	in m <sup>2</sup>	545'722	544'440
Bruttorendite <sup>2) 3) 4)</sup>		5.7%	6.0%
Nettorendite <sup>2) 3) 5)</sup>		4.9%	5.2%
Leerstandsquote <sup>2) 3)</sup>		11.8%	11.3%
<b>PERSONAL</b>			
Anzahl Mitarbeiter/-innen <sup>2)</sup>		72	71
<b>AKTIE</b>			
Reingewinn pro Aktie <sup>6)</sup>	CHF	21.51	18.06
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen <sup>6)</sup>	CHF	18.82	17.82
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV) <sup>2) 8)</sup>	CHF	371.52	374.02
Börsenkurs am Bilanzstichtag <sup>2)</sup>	CHF	608.00	615.00
Dividende pro Aktie <sup>9)</sup>	CHF	25.00	25.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2020, Seite 116

2) Angaben per 30.06.2021 und per 31.12.2020

3) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

4) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2020, Seite 116

5) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exklusive Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2020, Seite 116

6) Siehe «Reingewinn pro Aktie», Halbjahresbericht 2021, Seite 27

7) Inklusive Promotionsliegenschaften

8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», Halbjahresbericht 2021, Seite 24

9) Im ersten Semester bezahlte Dividende für das Geschäftsjahr 2020 bzw. 2019