

Medienmitteilung vom 2. März 2021

Intershop behauptet sich im herausfordernden Jahr 2020

In einem äusserst herausfordernden Umfeld erzielte Intershop 2020 erneut ein sehr erfreuliches Ergebnis:

- **Der Reingewinn erreichte CHF 78.4 Mio. respektive CHF 41.67 pro Aktie und liegt damit 10% über dem Vorjahresergebnis. Die Eigenkapitalrendite beträgt 11.8%.**
- **Das Eigenkapital per 31.12.2020 erhöhte sich auf CHF 711 Mio. und beträgt CHF 374 pro Aktie. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 51.6%.**
- **Die Nettorentabilität der Renditeliegenschaften reduzierte sich leicht auf 5.2%.**
- **Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften stieg auf 11.3% an.**
- **Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine Dividende von CHF 25.00 pro Aktie.**

Der operative Geschäftsbetrieb stand 2020 unter dem Einfluss der herrschenden Pandemie. So wurden einige bereits in einem fortgeschrittenen Stadium befindliche Mietverhandlungen entweder sistiert oder abgebrochen. Zudem verhielten sich potenzielle Mietinteressenten ohne einen akuten Flächenbedarf vorerst abwartend.

Erwartungsgemäss sind die **Mieterträge** infolge der Liegenschaftsverkäufe und der Umnutzung beziehungsweise Sanierung zweier grösserer Objekte gesunken. Zudem wirkten sich Mietszinsermässe mit CHF 1.2 Mio. ertragsschmälernd aus, die aufgrund behördlicher Verfügungen besonders durch die Pandemie betroffenen Mietern gewährt wurden. Insgesamt liegt der **Mietertrag** mit CHF 79.7 Mio. um CHF 3.1 Mio. unter dem Vorjahreswert. Die **Bruttorendite** der Renditeliegenschaften betrug 6.0%.

Am Bilanzstichtag umfasste das **Portfolio** 52 Liegenschaften inklusive Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften. Die Mieterträge der Berichtsperiode entstammen den folgenden Nutzungsarten: 49% Büro und Bildungswesen, 31% Gewerbe und Logistik, 7% Detailhandel und Gastronomie sowie 5% Wohnen und 8% Parking.

Der **Wert des Immobilienportfolios** betrug am Ende des Berichtsjahrs CHF 1'333 Mio. Die Neubewertung des Portfolios durch KPMG ergab, nach Abzug der in der Berichtsperiode getätigten Investitionen, eine Aufwertung von CHF 13.4 Mio. respektive 1.1%.

Aus dem **Verkauf** von Liegenschaften resultierte ein Erfolg von CHF 33.4 Mio.

Vorwiegend aufgrund des erwarteten Auszugs des grössten Mieters im WTC in Lausanne sowie des pandemiebedingten Nachfragerückgangs stieg die **Leerstandsquote** der Renditeliegenschaften auf 11.3% an.

Der **Liegenschaftsaufwand** erhöhte sich infolge nicht verrechenbarer Nebenkosten auf Leerständen und des Wegfalls von Einmaleffekten aus dem Vorjahr um 4.3% auf CHF 9.3 Mio., lag aber bei weiterhin tiefen 11.7% des Mietertrags. Die **Nettorendite** des Renditeportfolios sank leicht auf einen erneut attraktiven Wert von 5.2%.

Trotz des geringfügig auf 71 Mitarbeitende gesunkenen Personalbestands nahm der **Personaufwand** um 2.2% auf CHF 11.1 Mio. zu. Der **administrative Aufwand**, inklusive Kapitalsteuern, verzeichnete erwartungsgemäss eine Reduktion um 10.0% auf CHF 2.6 Mio.

Die verzinslichen **Finanzverbindlichkeiten** reduzierten sich um CHF 39 Mio. auf CHF 465 Mio. Als Folge davon und dank tieferer durchschnittlicher Zinssätze sank der **Zinsaufwand** um CHF 1.0 Mio. auf CHF 8.9 Mio. Der **durchschnittliche Zinssatz** belief sich auf 1.88% bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 58 Monaten.

Das **Eigenkapital** stieg trotz der gezahlten Dividendensumme von CHF 47 Mio. um CHF 44.5 Mio. auf CHF 711 Mio., was einer sehr soliden Eigenkapitalquote von 51.6% entspricht.

Vor dem Hintergrund des infolge der Pandemie wohl länger als erwartet andauernden tiefen Zinsniveaus, präsentierte sich der Transaktionsmarkt im Berichtsjahr kaum verändert und die Nachfrage nach Immobilien blieb hoch. Auch während einer vorübergehenden Abflachung des Transaktionsvolumens konnten keine Akquisitionsmöglichkeiten identifiziert werden, die den Renditeanforderungen entsprachen, weshalb von Zukäufen abgesehen wurde.

Allerdings hat Intershop die Marktgegebenheiten genutzt, um die Wohnliegenschaft «Schlossmatt» in Kilchberg und die Gewerbeliegenschaft in Dietikon zu attraktiven Konditionen zu verkaufen. Zudem konnte nach Fertigstellung der Erschliessung der Landparzelle in Oberwinterthur-Neuhegi ein gut 16'000 m² umfassender Grundstücksteil veräussert werden. Die Käuferin, der zudem ein Kaufrecht für eine weitere Landparzelle von 11'500 m² gewährt wurde, errichtet am Standort ein Data Center.

Der Bau der Mehrfamilienhäuser mit 30 Eigentumswohnungen an der Gellertstrasse in Basel wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2021 abgeschlossen. Am Bilanzstichtag war der Verkauf von 27 Wohnungen beurkundet, zudem lag eine schriftliche Reservation vor. Mitte April startete die Vermarktung des Stockwerkeigentumsprojektes «Römerstrasse» in Baden, dessen Vollendung im zweiten Semester 2022 erwartet wird. Per Ende des Berichtsjahres war der Verkauf von 76 der 78 Wohnungen beurkundet und eine war schriftlich reserviert.

Der private Gestaltungsplan des «AuPark» in Wädenswil erlangte im Juli Rechtskraft, woraufhin das Baugesuch im November eingereicht wurde. Sofern im Baubewilligungsverfahren Einsprachen unterbleiben, wäre ein Baubeginn der ersten Etappe während des Jahres 2022 denkbar. Die nachhaltige Sanierung und der Umbau zur Erlangung der Mehrnutzertauglichkeit der Gewerbeliegenschaft in Pfäffikon SZ verlief planmässig und erste Neuvermietungserfolge konnten erzielt werden.

Die Gesamtperformance der Aktie, die sich aus dem Kursgewinn und der bezahlten Dividende zusammensetzt, erreichte im Berichtsjahr 12.9% und lag im Gegensatz zum Vorjahr deutlich über dem Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR mit -8.6%.

Nach der Einführung im Vorjahr veröffentlicht Intershop einen erweiterten Nachhaltigkeitsbericht nach den Standards der GRI (Global Reporting Initiative™).

Angesichts des anhaltend guten Geschäftsverlaufs hat der Verwaltungsrat entschieden, erneut eine Dividende von CHF 25 pro Aktie entsprechend einem Ausschüttungsvolumen von CHF 47.5 Mio. zu beantragen.

Ausblick

Aufgrund der anhaltenden Pandemie ist der Ausblick auf das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten behaftet. Operativer Schwerpunkt wird die Vermietung leerstehender und gekündigter Flächen bleiben. Sollte sich die Situation dank der laufenden Impfkampagne im ersten Semester normalisieren, erwartet Intershop einen primär verkaufsbedingten Rückgang der Mieterträge im mittleren einstelligen Prozentbereich. Unter der erwähnten Prämisse wird per 31.12.2021 mit einem Rückgang der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften in die Größenordnung von 10% gerechnet.

Aus dem Verkauf der Wohnungen des Promotionsprojektes «Gellerstrasse» in Basel erwartet Intershop im laufenden Geschäftsjahr einen Gewinn von leicht über CHF 10 Mio.

Der Transaktionsmarkt wird auch weiterhin eng verfolgt, um allfällige attraktive Akquisitions- oder Verkaufsmöglichkeiten wahrnehmen zu 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, das vorwiegend in kommerzielle Liegenschaften investiert. Das Portfolio am 31.12.2020 umfasste 52 Liegenschaften mit einer vermietbaren Fläche von rund 544'000 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

31.03.2021 Ordentliche Generalversammlung 2021

24.08.2021 Publikation Halbjahresbericht 2021 mit Online-Präsentation für Medienvertreter und Finanzanalysten

Download/Links

[Geschäftsbericht 2020 \(Download als PDF-Datei\)](#)

[Intershop Investoren/Geschäftsbericht 2020](#)

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

Kennzahlen Intershop-Gruppe

		2020	2019
FINANZEN			
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	70.4	73.9
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	33.4	7.4
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	13.4	16.6
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	107.6	88.9
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	98.8	79.1
Reingewinn	Mio. CHF	78.4	71.0
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	45.6	36.0
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	61.7	35.3
Bilanzsumme	Mio. CHF	1'378.3	1'343.0
Immobilien	Mio. CHF	1'333.3	1'312.8
Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	465.1	504.0
Eigenkapital	Mio. CHF	710.6	666.1
Eigenkapitalrendite ¹⁾		11.8%	10.9%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾		10.3%	9.2%
PORTFOLIO			
Anzahl Renditeliegenschaften		40	42
Anzahl Entwicklungsliegenschaften ³⁾		12	12
Vermietbare Fläche	in m ²	544'440	565'880
Bruttorendite ^{2), 4)}		6.0%	6.2%
Nettorendite ^{2), 5)}		5.2%	5.4%
Leerstandsquote ²⁾		11.3%	8.0%
PERSONAL			
Anzahl Mitarbeiter/-innen		71	72
AKTIE			
Reingewinn pro Aktie ⁶⁾	CHF	41.67	37.33
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ⁷⁾	CHF	36.44	31.47
Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value, NAV) ⁸⁾	CHF	374.02	354.33
Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	615.00	567.00
Dividende pro Aktie ⁹⁾	CHF	25.00	25.00

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

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 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», Geschäftsbericht 2020, Seite 79

7) Ohne Berücksichtigung von Bewertungsveränderungen und der sich daraus ergebenden latenten Steuern, siehe «Reingewinn pro Aktie», Geschäftsbericht 2020, Seite 79

8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», Geschäftsbericht 2020, Seite 74

9) 2020: Antrag des Verwaltungsrats