

1. März 2022

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Intershop erwirtschaftet aussergewöhnlich gutes Ergebnis

In einem volatilen Umfeld hat Intershop 2021 mit einem hervorragenden Ergebnis abgeschlossen:

- **Der Reingewinn beläuft sich auf CHF 144.2 Mio. respektive CHF 75.92 pro Aktie und liegt damit 84% über dem Vorjahresergebnis. Die Eigenkapitalrendite beträgt 20.1%.**
- **Das Eigenkapital per 31.12.2021 erhöhte sich auf CHF 810 Mio. und beträgt CHF 426 pro Aktie. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 56.8%.**
- **Die Nettorentabilität der Renditeliegenschaften beläuft sich auf 4.9%.**
- **Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften sank leicht auf 11.0%.**
- **Die Gesamtperformance der Intershop-Aktie erreichte 3.6%.**
- **Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine Dividende von CHF 25.00 pro Aktie.**

Das Berichtsjahr war erneut von der Corona-Pandemie beeinflusst, wenngleich sich die Wirtschaft in der Schweiz positiv entwickelte. Während sich Immobilienanlagen bei Investoren aufgrund des unveränderten Zinsumfelds grösster Beliebtheit erfreuten, war nach wie vor eine Zurückhaltung bei potenziellen Büroflächenmietern zu spüren. Aufgrund einer reduzierten Angebotsausweitung blieb jedoch ein Überangebot aus, was weitgehend stabile Mietpreise zur Folge hatte. Die Nachfrage nach zentral gelegenen Wohnungen und gewerblich-industriellen Flächen blieb intakt.

Erwartungsgemäss sind die **Mieterträge** – vorwiegend infolge der im Vorjahr getätigten Verkäufe und von Leerständen aufgrund laufender beziehungsweise anstehender Sanierungen – um insgesamt CHF 4.6 Mio. auf CHF 75.1 Mio. gesunken. Die **Bruttorendite** der Renditeliegenschaften betrug 5.7%.

Am Bilanzstichtag umfasste das **Portfolio** 51 Liegenschaften inklusive Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften. Die Mieterträge der Berichtsperiode entstammen den folgenden Nutzungsarten: 48% Büro und Bildungswesen, 32% Gewerbe und Logistik, 7% Detailhandel und Gastronomie sowie 6% Wohnen und 7% Parking.

Der **Wert des Immobilienportfolios** betrug am Ende des Berichtsjahrs CHF 1'387 Mio. Aus der Neubewertung des Portfolios durch KPMG resultierte, nach Abzug der in der Berichtsperiode getätigten Investitionen, eine Aufwertung von CHF 32.3 Mio. respektive 2.6%.

Aus dem **Verkauf** von Liegenschaften ergab sich ein Erfolg von CHF 106.1 Mio., der im Wesentlichen auf die Veräusserung zweier Renditeliegenschaften und der Eigentumswohnungen des Promotionsprojekts in Basel zurückzuführen ist.

Die **Leerstandsquote** der Renditeliegenschaften hat sich nach einem vorübergehenden Anstieg zur Jahresmitte auf 11.0% zurückgebildet. Laufende Sanierungen von grösseren Wohnliegenschaften tragen zu dieser eher hohen Quote bei.

Der **Liegenschaftsaufwand** fiel um CHF 1 Mio. auf CHF 8.3 Mio. respektive tiefe 11.1% des Mietertrags, was in erster Linie auf nicht verrechenbare Nebenkosten aus Vorjahren, die geringer ausfielen als erwartet, zurückzuführen ist. Die **Nettorendite** des Renditeportfolios betrug 4.9%.

Infolge eines leicht höheren Personalbestands und höherer Abgrenzungen für erfolgsabhängige Vergütungen stieg der **Personalaufwand** um 5.4% auf CHF 11.7 Mio. an. Der **administrative Aufwand**, inklusive Kapitalsteuern, blieb mit einem Minus von 1.4% stabil bei CHF 2.6 Mio.

Die verzinslichen **Finanzverbindlichkeiten** reduzierten sich um CHF 36.2 Mio. auf CHF 428.9 Mio. Als Folge davon und dank tieferer durchschnittlicher Zinssätze sank der **Zinsaufwand** um CHF 0.9 Mio. auf CHF 8.0 Mio. Der **durchschnittliche Zinssatz** belief sich auf 1.47% bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 65 Monaten.

Das **Eigenkapital** stieg trotz der ausbezahlten Dividendensumme von CHF 47.5 Mio. um CHF 99.1 Mio. auf CHF 810 Mio., was einer sehr soliden Eigenkapitalquote von 56.8% entspricht.

Während im aktuellen Marktumfeld die Preise für Core-Liegenschaften weiter anstiegen, haben auch Entwicklungsprojekte an attraktiven Standorten ein Niveau erreicht, das kaum noch nennenswerte Risikoprämien erkennen lässt. Diese Situation hat Intershop genutzt und die Geschäftsliegenschaft an der Hohlstrasse, Zürich, sowie ein kleineres Immobilienobjekt im Kanton Bern veräussert. Erworben wurde das Entwicklungsprojekt «Orubi» in Vernier.

Die Entwicklungsprojekte verliefen weitgehend planmässig. Das Wohneigentumsprojekt «Geltstrasse» wurde erfolgreich abgeschlossen und die Aufstockung und Sanierung der Liegenschaft an der Rue de Lausanne in Genf konnte fertiggestellt werden. Das Gebäude wird voraussichtlich mit dem SNBS-Nachhaltigkeitslabel in Gold ausgezeichnet. Zudem erfolgte zum Jahreswechsel die Übergabe der neu erstellten Montagehalle in Oberwinterhur-Neuhegi an die Mieterin. Die umfassende Sanierung des Geschäftsgebäudes in Pfäffikon/SZ, Talstrasse, wurde weitgehend abgeschlossen. Mittlerweile konnten rund drei Viertel der Flächen vermietet werden. Die nachhaltige Sanierung und der Anbau der Wohnhochhäuser in Basel, Rendingstrasse, dauern an. Die Fertigstellung ist unverändert für Ende 2022 vorgesehen.

Obwohl die Baubewilligung für das Projekt «AuPark» noch immer aussteht, wurde mit dem Rückbau der bestehenden Gebäude im Herbst des Berichtsjahres begonnen. Die Tiefbauarbeiten des neuen Eigentumswohnungskomplexes in Baden stellten sich als aufwändiger heraus als erwartet. Zudem kam es zu einzelnen Lieferengpässen. Die Übergabe von etwa der Hälfte der Wohnungen wird voraussichtlich erst 2023 erfolgen können.

Die Gesamtperformance der Aktie, die sich aus dem Kursgewinn und der bezahlten Dividende zusammensetzt, erreichte im Berichtsjahr 3.6% und lag im Gegensatz zum Vorjahr leicht unter dem Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR mit 4.2%.

Intershop veröffentlicht für das Berichtsjahr den dritten umfassenden Nachhaltigkeitsbericht nach den GRI Standards (Global Reporting Initiative™) und plant bis spätestens zur Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2022 einen konkreten CO₂-Absenkungspfad zu definieren und zu veröffentlichen.

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.

Mutationen im Verwaltungsrat

Wie bereits am 16. Februar 2022 mitgeteilt, wird Dieter Marmet nach langjähriger und erfolgreicher Tätigkeit als Mitglied und Präsident des Verwaltungsrats nicht mehr für eine Wiederwahl zur Verfügung stehen. Zur Zuwahl wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung Dr. Christoph Nater und als Nachfolger im Präsidentenamt Ernst Schaufelberger vorschlagen.

Ausblick

Bei Ausbleiben grösserer Verwerfungen aufgrund geopolitischer Unsicherheiten erwartet Intershop, vorbehaltlich allfälliger Transaktionen, ein leichtes Mietertragswachstum im tiefen einstelligen Prozentbereich. Die 2021 transaktionsbedingt weggefallenen Erträge sollten somit überkompensiert werden können. Unter den erwähnten Prämissen wird mit einer Leerstandsquote in der Grössenordnung von gut 10%, bezogen auf die heutigen Renditeliegenschaften, gerechnet.

Aus dem Verkauf von jeweils der Hälfte der Wohnungen des Promotionsprojektes in Baden wird sowohl 2022 als auch 2023 ein Gewinn im höheren einstelligen Millionenbereich resultieren.

Die Baubewilligung für den «AuPark» wird für das laufende Jahr erwartet. Im Hinblick darauf werden verschiedene strategische Optionen für das weitere Vorgehen geprüft, die neben der Realisierung der Überbauung auch Verkaufsszenarien einschliessen.

Der Transaktionsmarkt wird weiterhin intensiv verfolgt, um attraktive Akquisitions- oder Verkaufstransaktionen 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 31.12.2021 umfasste 51 Liegenschaften mit einer vermietbaren Fläche von rund 513'000 m² und einem Marktwert von rund 1.4 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

31.03.2022 59. ordentliche Generalversammlung 2022

23.08.2022 Publikation Halbjahresbericht 2022 mit Online-Präsentation für Medienvertreter und Finanzanalysten

Download/Links

[Geschäftsbericht 2021 \(Download, PDF\)](#)

[Intershop Investoren/Geschäftsbericht 2021](#)

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

Kennzahlen Intershop-Gruppe

2021 2020

FINANZEN

Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	66.8	70.4
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	106.1	33.4
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	32.3	13.4
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	195.1	107.6
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	187.3	98.8
Reingewinn	Mio. CHF	144.2	78.4
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	33.3	45.6
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	84.1	61.7
Bilanzsumme	Mio. CHF	1'426.7	1'378.3
Immobilien	Mio. CHF	1'387.3	1'333.3
Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	428.9	465.1
Eigenkapital	Mio. CHF	809.7	710.6
Eigenkapitalrendite ¹⁾		20.1%	11.8%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾		17.0%	10.3%

PORTFOLIO

Anzahl Renditeliegenschaften		39	40
Anzahl Entwicklungsliegenschaften ³⁾		12	12
Vermietbare Fläche	in m ²	513'253	544'440
Bruttorendite ^{2), 4)}		5.7%	6.0%
Nettorendite ^{2), 5)}		4.9%	5.2%
Leerstandsquote ²⁾		11.0%	11.3%

PERSONAL

Anzahl Mitarbeitende		74	71
----------------------	--	----	----

AKTIE

Reingewinn pro Aktie ⁶⁾	CHF	75.92	41.67
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ⁷⁾	CHF	64.22	36.44
Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value, NAV) ⁸⁾	CHF	426.40	374.02
Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	612.00	615.00
Dividende pro Aktie ⁹⁾	CHF	25.00	25.00

- 1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2021, Seite 120
- 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 2021, Seite 120
- 5) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exklusive Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2021, Seite 120
- 6) Siehe «Reingewinn pro Aktie», Geschäftsbericht 2021, Seite 84
- 7) Ohne Berücksichtigung von Bewertungsveränderungen und der sich daraus ergebenden latenten Steuern, siehe «Reingewinn pro Aktie», Geschäftsbericht 2021, Seite 84
- 8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», Geschäftsbericht 2021, Seite 79
- 9) 2021: Antrag des Verwaltungsrats