

23. August 2022

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Intershop behauptet sich im ersten Semester 2022 in anspruchsvollem Umfeld – aufgrund Verkaufs des «AuPark» erneut hervorragender Jahresabschluss erwartet

In einem anspruchsvollen Umfeld hat sich der Geschäftsverlauf im ersten Semester 2022 wie folgt entwickelt:

- **Der Reingewinn beläuft sich auf CHF 36.4 Mio. respektive CHF 19.38 pro Aktie, was einer Eigenkapitalrendite von 9.2% entspricht.**
- **Mit dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung für den «AuPark» stieg dessen Marktwert um CHF 16.6 Mio. an, was wesentlich zum Aufwertungserfolg von CHF 19.3 Mio. beigetragen hat.**
- **Die Bruttorendite der Renditeliegenschaften belief sich unverändert auf 5.4% und die Nettorendite auf 4.7%.**

Der Rückgang des Reingewinns ist auf geringere Veräusserungsgewinne zurückzuführen. Die Volatilität des Gewinns resultiert aus der von Intershop verfolgten Strategie, erarbeitete Mehrwerte zu realisieren, indem entwickelte Projekte und Liegenschaften veräussert werden.

Am Bilanzstichtag umfasste das neu dargestellte **Portfolio** 29 Renditeliegenschaften und 21 Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften. Die Mieterträge in der Berichtsperiode entstammen den folgenden Nutzungsarten: 46% Büro und Bildungswesen, 35% Gewerbe und Logistik, 6% Detailhandel und Gastronomie sowie 13% Wohnen und Parking.

Der **Wert der Liegenschaften** betrug am Ende der Berichtsperiode CHF 1'449.6 Mio. Nach Abzug der getätigten Investitionen resultierte ein Anstieg der Marktwerte um CHF 19.3 Mio. respektive 1.4% des Portfoliowerts, wobei der «AuPark», Wädenswil, nach dem Erhalt der Baubewilligung eine Aufwertung von CHF 16.6 Mio. erfuhr. Wesentliche Werttreiber waren erneut Veränderungen der Mietsituation, Investitionen sowie vereinzelt tiefere Diskontierungssätze für Core- und Wohnimmobilien.

Das **Eigenkapital** per 30.06.2022 betrug CHF 768.2 Mio. respektive CHF 416.69 pro Aktie. Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 52.3%.

Der **Liegenschaftsertrag** stieg erwartungsgemäss um 1.1% auf CHF 37.7 Mio. infolge von Vermietungserfolgen an. Unter Ausschluss von Veränderungen (like-for-like) stieg der Ertrag der Renditeliegenschaften um 2.9% und derjenige von Entwicklungsliegenschaften um 3.8% an.

Aus dem **Verkauf** einer kleineren Entwicklungsliegenschaft resultierte ein Erfolgsbeitrag von CHF 1.5 Mio. Dies ergibt eine deutliche Reduktion, da im Vorjahr der Erfolg aus dem Verkauf der 30 Eigentumswohnungen in Basel zu Buche schlug.

Der **Liegenschaftsaufwand** stieg um 5.2% an und lag mit CHF 4.0 Mio. bei weiterhin tiefen 10.6% des Mietertrags.

Während sich der **administrative Aufwand** um 4.4% erhöhte, sank der **Personalaufwand** um 5.5%. Der **Zinsaufwand** reduzierte sich aufgrund geringerer Zinssätze durch die Platzierung des Green Bonds signifikant um CHF 1.0 Mio. respektive 23.7%. Infolge des Effekts der latenten Steuern aus Bewertungsveränderung stieg der **Steueraufwand** um CHF 2.9 Mio. auf CHF 10.2 Mio. an.

Während sich die **Leerstandsquote** der Renditeliegenschaften im ersten Semester um 1.4 Prozentpunkte auf 10.6% erhöhte, blieb diejenige der Entwicklungsliegenschaften weitgehend stabil. Rund ein Drittel der Leerstände der Renditeliegenschaften und etwa 40% der Leerstände der Entwicklungsliegenschaften werden, aufgrund von laufenden oder geplanten Umbauten beziehungsweise Sanierungen, bewusst nicht vermietet.

Die Projektentwicklungen in Basel und Wohlen verlaufen planmässig. In Vernier zeichnet sich bewilligungsbedingt eine leichte Verzögerung ab. Die Bauarbeiten in Baden konnten entgegen der Erwartungen nicht beschleunigt werden, was die Übergabe von lediglich 19 Wohnungen im laufenden Jahr zur Folge hat. Die Baubewilligung für das Entwicklungsprojekt «AuPark» traf etwas früher ein als zuletzt erwartet und hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt.

Intershop verfolgte den Transaktionsmarkt auch während der abgeschlossenen 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 4.9% und lag damit deutlich über dem Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR mit -7.8%.

Ausblick

Der Mietertrag sollte auch im zweiten Semester auf Vorjahreshöhe (like-for-like) zu liegen kommen, da die grösseren, in Erweiterung und Sanierung befindlichen, Immobilienobjekte in Basel und Lausanne noch keine Ertragssteigerung versprechen. Auch scheint in Anbetracht der gegenwärtigen wirtschaftlichen Unsicherheiten ein deutlicher Abbau von Leerständen im zweiten Semester eher unwahrscheinlich. Die Arbeiten zur Erweiterung der Wohnhochhäuser in Basel und die Sanierung des Bürogebäudes in Wohlen sollen im laufenden Jahr weitgehend abgeschlossen werden. Im Herbst ist der Baubeginn des Gewerbegebäudes «Orubi» in Vernier vorgesehen.

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. Wie bereits mitgeteilt, verkaufte Intershop die Entwicklungsliegenschaft «AuPark» nach dem Bilanzstichtag.

Unter Ausschluss der Marktwertveränderungen geht Intershop erneut von einem hervorragenden 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 30.06.2022 umfasste 50 Liegenschaften mit einer vermietbaren Fläche von rund 514'000 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

28.02.2023	Publikation Geschäftsbericht 2022 mit Medien- und Finanzanalystenkonferenz
30.03.2023	60. ordentliche Generalversammlung
22.08.2023	Publikation Halbjahresbericht 2023 mit Online-Präsentation für Medienvertreter und Finanzanalysten

Download/Links

[Halbjahresbericht 2022 \(Download als pdf-Datei\)](#)

[Intershop Investoren/Halbjahresbericht 2022](#)

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

Kennzahlen Intershop-Gruppe

		1. Sem. 2022	1. Sem. 2021
FINANZEN			
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	33.7	33.5
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	1.5	17.7
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	19.3	6.2
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	49.8	52.4
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	46.6	48.2
Reingewinn	Mio. CHF	36.4	40.9
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	5.9	34.0
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	39.8	33.9
Bilanzsumme ²⁾	Mio. CHF	1'468.7	1'426.7
Immobilien ²⁾	Mio. CHF	1'449.6	1'387.3
Finanzverbindlichkeiten ²⁾	Mio. CHF	514.9	428.9
Eigenkapital ²⁾	Mio. CHF	768.2	809.7
Eigenkapitalrendite ¹⁾		9.2%	11.6%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ^{1) 6)}		5.8%	10.1%
PORTFOLIO			
Anzahl Renditeliegenschaften ²⁾		29	39
Anzahl Entwicklungsliegenschaften ^{2) 7)}		21	12
Vermietbare Fläche ²⁾	in m ²	513'814	513'253
Bruttorendite ^{2) 3) 4)}		5.4%	5.4%
Nettorendite ^{2) 3) 5)}		4.7%	4.7%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ^{2) 3)}		10.6%	9.2%
Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften ²⁾		19.5%	19.8%
Leerstandsquote Gesamtportfolio ²⁾		13.8%	12.8%
PERSONAL			
Anzahl Mitarbeitende ²⁾		72	74
AKTIE			
Reingewinn pro Aktie ⁶⁾	CHF	19.38	21.51
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ⁶⁾	CHF	12.19	18.82
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV) ^{2) 8)}	CHF	416.69	426.40
Börsenkurs am Bilanzstichtag ²⁾	CHF	617.00	612.00
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 per 30.06.2022 und per 31.12.2021

3) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag. Zahlen per 31.12.2021 angepasst an die neue Darstellung des Portfolios ab 01.01.2022 gemäss Geschäftsbericht 2021, Seite 13

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», Halbjahresbericht 2022, Seite 29

7) Inklusive Promotionsliegenschaften

8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», Halbjahresbericht 2022, Seite 26

9) Im ersten Semester bezahlte Dividende für das Geschäftsjahr 2021 bzw. 2020