

22. August 2023

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Intershop erwirtschaftet erfreulichen Halbjahresgewinn und ernennt zwei neue Geschäftsleitungsmitglieder

Der Geschäftsverlauf hat sich im ersten Semester 2023 erfreulich entwickelt:

- **Der Reingewinn belief sich auf CHF 52.8 Mio. respektive CHF 28.62 pro Aktie, was einer Eigenkapitalrendite von 12.2% entspricht.**
- **Der Mietertrag stieg trotz des Verkaufs von zwei vermieteten Liegenschaften auf CHF 40.6 Mio. an.**
- **Aus dem Verkauf der 2023 fertiggestellten 60 Eigentumswohnungen an der Römerstrasse in Baden sowie aus kleineren Portfoliobereinigungen resultierte ein Gewinnbeitrag von CHF 20.2 Mio.**
- **Die Neubewertung des Immobilienportfolios führte zu einem Erfolg von CHF 14.9 Mio.**
- **Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften reduzierte sich gegenüber Ende 2022 um 2.1 Prozentpunkte auf 7.9% und diejenige der Entwicklungsliegenschaften um 1.9 Prozentpunkte auf 18.3%. Die Bruttorendite der Renditeliegenschaften betrug 5.7% und die Nettorendite 4.9%.**

Der **Liegenschaftsertrag** stieg im ersten Semester erwartungsgemäss um 7.7% auf CHF 40.6 Mio. an. Dies ist auf Vermietungserfolge sowie Mietzinserhöhungen aufgrund von Indexanpassungen zurückzuführen. Unter Ausschluss von Zu- und Abgängen (like-for-like) stieg der Ertrag der Renditeliegenschaften um 5.3% und derjenige der Entwicklungsliegenschaften um 4.0% an.

Am Bilanzstichtag umfasste das **Portfolio** 27 Renditeliegenschaften und 18 Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften. Die Mieterträge in der Berichtsperiode entstammen den folgenden Nutzungsarten: 44% Büro und Bildungswesen, 35% Gewerbe und Logistik, 6% Detailhandel und Gastronomie sowie 9% Wohnen und 6% Parking.

Der **Wert des Immobilienportfolios** betrug am Ende der Berichtsperiode CHF 1'359.1 Mio. Aufgrund der getätigten Investitionen von CHF 41.9 Mio. und einer Aufwertung von CHF 14.9 Mio. respektive 1.2% des Portfoliowerts, die insbesondere auf Vermietungserfolge an der Ringstrasse in Basel und eine Entwicklungsliegenschaft in Zürich zurückzuführen ist, sank der Portfoliowert trotz der erfolgten Verkäufe im Vergleich zum Jahresende 2022 um lediglich 2.5%.

Das **Eigenkapital** per 30.06.2023 betrug CHF 839.2 Mio. respektive CHF 455.24 pro Aktie. Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 60%.

Aus dem **Verkauf** zweier Renditeliegenschaften in Grenchen und Rombach aus Gründen der Portfoliobereinigung, der Landparzelle in Au-Wädenswil und der 60 Eigentumswohnungen an

der Römerstrasse in Baden resultierte ein Gewinn von CHF 20.2 Mio. Damit wurde das Resultat des Vorjahressemesters mit einem Erfolg aus Verkauf von CHF 1.5 Mio. deutlich übertroffen.

Der **Liegenschaftsaufwand** hat sich um 5.9% erhöht, lag mit CHF 4.2 Mio. aber weiterhin bei tiefen 10.5% des Mietertrags.

Der **administrative Aufwand** stieg um CHF 0.1 Mio. an. Der **Personalaufwand** lag infolge höherer Saläre und erfolgsabhängiger Entschädigungen um CHF 0.3 Mio. respektive 5.1% über der Vorjahresperiode.

Trotz des gestiegenen Zinsniveaus reduzierte sich der **Zinsaufwand** im Vorjahresvergleich leicht auf CHF 2.9 Mio., was auf den deutlich geringeren Fremdmiteinsatz zurückzuführen ist. Der **Steueraufwand** hat aufgrund der höheren Verkaufsgewinne um CHF 0.7 Mio. auf CHF 10.9 Mio. zugenommen.

Die **Leerstandsquote** sowohl der Rendite- als auch der Entwicklungsliegenschaften konnte im ersten Semester um 2.1 Prozentpunkte auf 7.9% respektive 1.9 Prozentpunkte auf 18.3% deutlich vermindert werden. Dabei entfallen rund 3 Prozentpunkte des Leerstands des Gesamtportfolios respektive rund 50% des Leerstands der Entwicklungsliegenschaften auf das World Trade Center in Lausanne. Diese leerstehenden Flächen werden bis zum Abschluss der laufenden Sanierungsarbeiten bewusst nicht vermietet.

Alle Bau- und Entwicklungsprojekte verzeichnen einen weitgehend erwartungsgemässen Fortgang.

Da keines der geprüften Akquisitionenobjekte ein für Intershop attraktives Chancen-/Risikoprofil aufwies, wurde im ersten Semester auf Zukäufe verzichtet.

Der Total Return der Aktie, der sich aus der Kursveränderung und der bezahlten Dividende zusammensetzt, belief sich auf 7.3% und lag damit deutlich über dem Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR mit 0.8%.

Ausblick

Intershop erwartet im zweiten Semester like-for-like eine stabile Entwicklung des Mietertrags. Auch der Abbau der Leerstände sollte positive Akzente setzen, wenngleich das Erreichen der Grössenordnung des ersten Semesters eher unwahrscheinlich erscheint.

Die Beobachtung des Transaktionsmarktes erfolgt weiterhin aufmerksam. Sich bietende Akquisitionsoportunitäten werden genutzt, sofern sich nachhaltige Mehrwerte erzielen lassen. Falls sich attraktive Verkaufsgelegenheiten ergeben, werden diese wahrgenommen. Einem Kaufinteressenten wurde ein Kaufrecht für zwei Liegenschaften gewährt, das im Verlauf des dritten Quartals ausgeübt werden kann und sodann einen Gewinnbeitrag im mittleren einstelligen Millionenbereich zur Folge hätte.

Unter Ausschluss der Marktwertveränderungen geht Intershop erneut von einem guten Jahresabschluss aus, der die Beibehaltung der attraktiven Dividendenpolitik ermöglichen sollte.

Mutationen in der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat freut sich mitteilen zu können, dass auf Geschäftsleitungsebene zwei Nachfolgeregelungen getroffen werden konnten.

Frau Mireille Lehmann wird die Nachfolge von Christian Baldinger bis spätestens 1. April 2024 als Leiterin Bau und Entwicklung und Mitglied der Geschäftsleitung antreten.

Herr Yannick Hartmann wird die Nachfolge von Andreas Wirz bis spätestens 1. Juni 2024 als Leiter Immobilien und Mitglied der Geschäftsleitung antreten. Die Leitung Immobilien vereint die Führung des Asset-Managements, der Bewirtschaftung und des Facility-Managements. Das Portfoliomanagement wird im Geschäftsleitungsgremium wahrgenommen.

Die geordnete Funktionsübernahme wird in den kommenden Monaten geregelt und phasenweise erfolgen.

Erfreulich ist in beiden Fällen die Tatsache, dass zwei Nachwuchstalente zum Zuge gekommen sind, die bereits auf eine mehrjährige erfolgreiche Tätigkeit bei Intershop zurückblicken können.

Mireille Lehmann verfügt über ein Masterstudium in Architektur an der ETH Zürich und hat den Weiterbildungsstudiengang Master of Advanced Studies (MAS) in Real Estate am Center for Urban & Real Estate Management (CUREM) der Universität Zürich erfolgreich absolviert. Seit 2016 betreut sie für Intershop anspruchsvolle Entwicklungs-, Neupositionierungs- und Sanierungsprojekte. Dabei hat sie sich als verhandlungssichere und führungsstarke Persönlichkeit bewährt und kann auf eine umfangreiche praktische Erfahrung zurückblicken.

Yannick Hartmann absolvierte eine kaufmännische Ausbildung mit Berufsmaturität, verfügt über ein Bachelorstudium in Wirtschaftsrecht und hat den Weiterbildungsstudiengang zum Master of Advanced Studies (MAS) ZFH in Corporate Finance & Corporate Banking an der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften absolviert. Seit 2015 hat er im Bereich Portfoliomanagement sowohl anspruchsvolle Neupositionierungen, komplexe Akquisitions- als auch Devestitionstransaktionen begleitet und erfolgreich zum Abschluss gebracht.

Der Verwaltungsrat ist überzeugt, mit den neuen Führungskräften und deren Expertise qualifizierte Nachfolger für die abtretenden Geschäftsleitungsmitglieder präsentieren und die Kontinuität sowie die gezielte Weiterentwicklung des Unternehmens sicherstellen zu können.

Anhang

Kennzahlen Intershop-Gruppe

Kontakt

Cyrill Schneuwly, CEO

Simon Haus, designierter 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 30.06.2023 umfasste 45 Liegenschaften mit einer vermietbaren Fläche von rund 507'000 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

27.02.2024	Publikation Geschäftsbericht 2023 mit Medien- und Finanzanalystenkonferenz
27.03.2024	61. ordentliche Generalversammlung
27.08.2024	Publikation Halbjahresbericht 2024 mit Online-Präsentation für Medienvertreter und Finanzanalysten

Download/Link

[Halbjahresbericht 2023 \(Download als PDF-Datei\)](#)

[Intershop Investoren/Halbjahresbericht 2023](#)

[Kurzlebenslauf Mireille Lehmann](#)

[Kurzlebenslauf Yannick Hartmann](#)

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

Kennzahlen Intershop-Gruppe

		1. Sem. 2023	1. Sem. 2022
FINANZEN			
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	36.3	33.7
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften ⁷⁾	Mio. CHF	20.2	1.5
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	14.9	19.3
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	66.4	49.8
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	63.6	46.6
Reingewinn	Mio. CHF	52.8	36.4
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	56.5	5.9
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	35.1	39.8
Bilanzsumme ²⁾	Mio. CHF	1'393.1	1'456.3
Immobilien ²⁾	Mio. CHF	1'359.1	1'393.5
Finanzverbindlichkeiten ²⁾	Mio. CHF	391.3	394.9
Eigenkapital ²⁾	Mio. CHF	839.2	878.8
Eigenkapitalrendite ¹⁾		12.2%	9.2%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ^{1) 6)}		9.6%	5.8%
PORTFOLIO			
Anzahl Renditeliegenschaften ²⁾		27	29
Anzahl Entwicklungsliegenschaften ^{2) 7)}		18	20
Vermietbare Fläche ²⁾	in m ²	507'111	517'468
Bruttorendite ^{2) 3) 4)}		5.7%	5.4%
Nettorendite ^{2) 3) 5)}		4.9%	4.7%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ^{2) 3)}		7.9%	10.0%
Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften ²⁾		18.3%	20.2%
Leerstandsquote Gesamtportfolio ²⁾		11.3%	13.3%
PERSONAL			
Anzahl Mitarbeitende ²⁾		69	65
AKTIE			
Reingewinn pro Aktie ⁶⁾	CHF	28.62	19.38
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ⁶⁾	CHF	22.57	12.19
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV) ^{2) 8)}	CHF	455.24	476.70
Börsenkurs am Bilanzstichtag ²⁾	CHF	597.00	603.00
Dividende pro Aktie ⁹⁾	CHF	50.00	25.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2022, Seite 124

2) Angaben per 30.06.2023 und per 31.12.2022

3) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag.

4) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2022, Seite 124

5) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exkl. Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2022, Seite 124

6) Siehe «Reingewinn pro Aktie», Halbjahresbericht 2023, Seite 27

7) Inklusive Promotionsliegenschaften

8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», Halbjahresbericht 2023, Seite 24

9) Im ersten Semester bezahlte Dividende für das Geschäftsjahr 2022 bzw. 2021, 2022 inkl. einmaliger Sonderdividende von CHF 25 pro Aktie