

27. Februar 2024

Ad hoc-Mitteilung gemäss Artikel 53 KR

Intershop steigert Mietertrag, erzielt Verkaufsgewinne und erhöht Dividende

In einem herausfordernden Umfeld mit volatilen Zinssätzen und überdurchschnittlich hoher Inflation hat Intershop das Geschäftsjahr wie folgt abgeschlossen (Vorjahreswerte in Klammern):

- **Reingewinn: CHF 82.5 Mio., CHF 44.76 pro Aktie** (CHF 145.5 Mio., CHF 78.18 pro Aktie)
- **Eigenkapital: CHF 867 Mio., CHF 470 pro Aktie** (CHF 879 Mio., CHF 477 pro Aktie)
- **Eigenkapitalrendite: 9.6%** (17.8%)
- **Nettoliegenschaftsertrag: CHF 71.8 Mio.** (CHF 68.3 Mio.)
- **Leerstandsquote Renditeliegenschaften: 7.4%** (10.0%)
- **CO₂-Emissionen Portfolio (Scope 1+2): 10.4 kg CO₂e/m²** (11.7 kg CO₂e/m²)

Intershop blickt operativ auf ein erfreuliches Jahr zurück. Die positiven Treiber für das Jahresergebnis 2023 waren die gestiegenen Nettoliegenschaftserträge sowie die Realisierung von Erfolgen aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum und Rendite- und Entwicklungsliegenschaften.

Der Total Return der Intershop-Aktie beträgt im Berichtsjahr 10.3%. Über eine 5-Jahres-Periode beträgt dieser 62.1% und derjenige des Vergleichsindex SXI Real Estate Shares Broad TR 34.3%.

Der **Liegenschaftsertrag** ist im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr erwartungsgemäss um 5.8% auf CHF 80.5 Mio. angestiegen, was vor allem auf Vermietungserfolge sowie Mietzins-erhöhungen infolge von Indexanpassungen zurückzuführen ist. Die **Bruttorendite des Renditeportfolios** stieg leicht auf 5.6% an.

Aus dem **Verkauf** von Liegenschaften ergab sich ein Erfolg von CHF 31.6 Mio. Trotz der sehr erfreulichen Resultate aus der Veräusserung dreier Renditeliegenschaften, einer Entwicklungsliegenschaft, einer Landparzelle sowie der Übertragung von 60 Eigentumswohnungen in Baden konnte der Verkaufsgewinn des Vorjahrs, der massgeblich auf den Erfolg aus der Transaktion des Entwicklungsprojekts in Au-Wädenswil zurückzuführen war, nicht erreicht werden.

Am Bilanzstichtag umfasste das **Portfolio** 43 Liegenschaften inklusive Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften. Die Mieterträge der Berichtsperiode entstammen den folgenden Nutzungsarten: 45% Büro und Bildungswesen, 35% Gewerbe und Logistik, 5% Detailhandel und Gastronomie sowie 9% Wohnen und 6% Parking.

Der **Wert des Immobilienportfolios** betrug am Ende des Berichtsjahrs CHF 1'375 Mio. Aus der Neubewertung des Portfolios ergab sich eine Aufwertung von CHF 12.0 Mio. respektive 0.9% des Portfoliowerts. Die Wertsteigerung resultierte insbesondere aus der Aufwertung der Renditeliegenschaft an der Redingstrasse in Basel aufgrund der Vermietungserfolge nach Fertigstellung sowie der Entwicklungliegenschaft «Mediacampus» in Zürich. Unter Ausschluss dieser beiden Werterhöhungen hätte eine leichte Abwertung von 0.6% resultiert.

Die **Leerstandsquote** des Gesamtportfolios konnte um 2.6 Prozentpunkte auf 10.7% reduziert werden. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften sank dabei von 10.0% auf 7.4%.

Der **Liegenschaftsaufwand** stieg um 11.3% auf CHF 8.7 Mio. respektive weiterhin tiefe 10.8% des Liegenschaftsertrags an, was in erster Linie mit höheren nicht verrechenbaren Nebenkosten zu erklären ist. Die **Nettorendite des Renditeportfolios** hat sich leicht auf 4.9% erhöht.

Infolge höherer Saläre aufgrund des leicht höheren Personalbestands verzeichnete der **Personalaufwand** trotz geringerer erfolgsabhängiger Vergütungen einen leichten Anstieg um 2.2% auf CHF 11.6 Mio. Der **administrative Aufwand**, inklusive Kapitalsteuern, nahm um CHF 0.7 Mio. auf CHF 3.0 Mio. zu, da im Vorjahr Rückstellungen für Kapitalsteuern aufgelöst werden konnten.

Die verzinslichen **Finanzverbindlichkeiten** lagen mit CHF 381.3 Mio im Vorjahresvergleich um CHF 13.6 Mio. tiefer. Der **Zinsaufwand** stieg wegen höherer Zinsen leicht um 1% auf CHF 6.2 Mio. an. Der **durchschnittliche Zinssatz** zum Bilanzstichtag betrug 1.67% und lag damit über dem Vorjahreswert von 1.40%. Die durchschnittliche Zinsbindung beläuft sich auf 51 Monate (Vorjahr 59 Monate).

Das **Eigenkapital** sank trotz der ausbezahlten Dividendensumme von CHF 92.2 Mio. um lediglich 1.3% auf CHF 867.3 Mio., was einer Eigenkapitalquote von 62.0% entspricht.

Immobilienportfolio

Nebst der Übertragung von 60 Eigentumswohnungen an der Römerstrasse in Baden wurden vier Geschäftshäuser in Bern, Lyss, Grenchen und Rombach und eine Landparzelle veräussert. Im «Sihlcenter» in Zürich wurde eine weitere Stockwerkeigentumseinheit erworben.

Während der Berichtsperiode standen erneut die Vermietung und die Projektentwicklung im Zentrum der operativen Tätigkeit.

Erfreuliche Vermietungserfolge waren in den Liegenschaften in Reinach und Wohlen sowie in der Wohnüberbauung in Basel, Redingstrasse, wo am Bilanzstichtag alle sanierten und annähernd alle neu erstellten Wohnungen vermietet waren, zu verzeichnen.

Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften

Das Promotionsprojekt «Römerstrasse», Baden, wurde im Berichtsjahr abgeschlossen. Alle Eigentumswohnungen sind verkauft und wurden übergeben.

Das «Bloom» (ehemals World Trade Center) in Lausanne wird seit Mitte 2023 umfassend und nachhaltig saniert, wobei die SNBS-Zertifizierung «Gold» angestrebt wird. Aufgrund der während dieser gut zweijährigen Sanierungsphase auftretenden Beeinträchtigungen werden die leer stehenden Flächen nicht vermietet, weshalb sich der Vermietungsstand bis zum Abschluss der Arbeiten kaum verbessern wird.

Die Erstellung des flexibel nutzbaren und nachhaltigen Gewerbegebäudes «Métiers Vernier» mit rund 12'500 m² Fläche auf vier Etagen verläuft planmässig. Die Fertigstellung ist im ersten Quartal 2024 vorgesehen. Mit mehreren Interessenten laufen fortgeschrittene Mietvertragsverhandlungen.

Nach Abschluss der Sanierungs- und Anbauarbeiten der Wohnhochhäuser in Basel, Reidingstrasse, befindet sich nun mit dem Ersatzneubau des Ladenzentrums an der Lehenmattstrasse der letzte Entwicklungsschritt auf dem Gesamtareal in Realisierung. Der Bau des äusserst energieeffizienten Low-tech-Gebäudes mit rund 1'800 m² Detailhandelsfläche wird voraussichtlich bis Ende 2024 andauern. Mit Migros als Ankermieter und einer Bäckerei wurden bereits langfristige Mietverträge abgeschlossen.

Intershop baut Nachhaltigkeitsefforts weiter aus

Die Emissionsintensität des Portfolios konnte dank Betriebsoptimierungen und Heizungsersatz um 11.1% auf ein Niveau von 10.4 kg CO₂e/m² gesenkt werden. Intershop hat zudem erstmalig am Global Real Estate Sustainability Benchmark GRESB teilgenommen und den Nachhaltigkeitsbericht in Bezug auf Klimarisiken ausgebaut sowie eine Prüfung von ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren durch PricewaterhouseCoopers AG vornehmen lassen.

Personelles

Die Neubesetzung der Geschäftsleitung konnte erfolgreich vollzogen werden. Die frühere Geschäftsleitung hat die reibungslose Übergabe gut vorbereitet. Dafür gebührt ihr Dank. Nach Simon Haus, CEO, per Ende August 2023, Mireille Lehmann, Leiterin Bau und Entwicklung, und Yannick Hartmann, Leiter Immobilien, beide per Anfang Januar 2024, wird Florian Balschun, der seine Tätigkeit bereits aufgenommen hat, per Anfang April den Geschäftsbereich von Thomas Kaul als CFO übernehmen.

Statutenrevision

Der Verwaltungsrat wird der ordentlichen Generalversammlung vom 27. März 2024 eine Reihe von Statutenänderungen vorschlagen, die primär auf die Neuerungen durch die Aktienrechtsrevision zurückzuführen sind. Zusätzlich zur Anpassung an das revidierte Aktienrecht empfiehlt der Verwaltungsrat einen Aktiensplit im Verhältnis 1 zu 5. Der Kurs der Intershop-Aktie liegt deutlich über dem Niveau von Vergleichsunternehmen. Der vorgeschlagene Aktiensplit soll den Handel mit Intershop-Aktien erleichtern. Ferner beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung die Einführung eines Kapitalbandes, in dessen Rahmen das Kapital während fünf Jahren um maximal 20% erhöht oder herabgesetzt werden kann. Der Verwaltungsrat möchte damit von der im revidierten Aktienrecht geschaffenen Flexibilisierung zur Kapitalbewirtschaftung Gebrauch machen.

Ausblick

Nach einem Zyklus mit zahlreichen erfolgreichen Devestitionen liegt der Fokus im laufenden Jahr – abhängig vom Marktumfeld – primär auf Zukäufen. Daneben werden weitere Verkäufe geplant, die einen Gewinnbeitrag versprechen. Hohe Priorität genießt zudem der weitere Abbau der Leerstände und die Immobilienentwicklung, um Mehrwertpotenziale zu nutzen und diese im Sinne des Shareholder-Values zu realisieren.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung aufgrund des erfreulichen Reingewinns und der guten Eigenkapitalausstattung die Erhöhung der ordentlichen Dividende von CHF 25 pro Aktie um 10% auf CHF 27.50 pro Aktie.

Anhang

Kennzahlen Intershop-Gruppe

Kontakt

Simon Haus, 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 31.12.2023 umfasste 43 Liegenschaften mit einer vermietbaren Fläche von rund 502'000 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

27.03.2024	61. ordentliche Generalversammlung
27.08.2024	Publikation Halbjahresbericht 2024 mit Online-Präsentation für Medienvertreter und Finanzanalysten

Download/Links

[Geschäftsbericht 2023 \(Download, PDF\)](#)

[Intershop Investoren/Geschäftsbericht 2023](#)

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

Kennzahlen Intershop-Gruppe

		2023	2022
FINANZEN			
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	71.8	68.3
Erfolg aus Verkauf ³⁾	Mio. CHF	31.6	133.2
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	12.0	-1.6
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	105.2	191.6
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	99.2	185.6
Reingewinn	Mio. CHF	82.5	145.5
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	81.2	4.9
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	77.1	83.6
Bilanzsumme	Mio. CHF	1'400.0	1'456.3
Immobilien	Mio. CHF	1'375.3	1'393.5
Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	381.3	394.9
Eigenkapital	Mio. CHF	867.3	878.8
Eigenkapitalrendite ¹⁾		9.6%	17.8%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾		8.6%	18.2%
PORTFOLIO			
Anzahl Renditeliegenschaften		27	29
Anzahl Entwicklungsliegenschaften ³⁾		16	20
Vermietbare Fläche	in m ²	502'181	517'468
Bruttorendite ^{2), 4)}		5.6%	5.4%
Nettorendite ^{2), 5)}		4.9%	4.7%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften		7.4%	10.0%
Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften		18.4%	20.2%
Leerstandsquote Gesamtportfolio		10.7%	13.3%
PERSONAL			
Anzahl Mitarbeitende		70	65
AKTIE			
Reingewinn pro Aktie ⁶⁾	CHF	44.76	78.18
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ⁷⁾	CHF	39.99	80.19
Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value, NAV) ⁸⁾	CHF	470.47	476.70
Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	615.00	603.00
Dividende pro Aktie ⁹⁾	CHF	27.50	50.00

- 1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2023, Seite 138
- 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 2023, Seite 138
- 5) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exklusive Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2023, Seite 138
- 6) Siehe «Reingewinn pro Aktie», Geschäftsbericht 2023, Seite 102
- 7) Ohne Berücksichtigung von Bewertungsveränderungen und der sich daraus ergebenden latenten Steuern, siehe «Reingewinn pro Aktie», Geschäftsbericht 2023, Seite 102
- 8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», Geschäftsbericht 2023, Seite 97
- 9) 2023: Antrag des Verwaltungsrats; 2022: Auszahlung einer ordentlichen Dividende von CHF 25 und einer einmaligen Sonderdividende von CHF 25 pro Aktie