

27. August 2024

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Intershop: Erfreuliche Entwicklung im ersten Halbjahr 2024

Der Geschäftsverlauf der Intershop Gruppe hat sich im ersten Semester 2024 wie folgt entwickelt (Vorjahreswerte in Klammern; Eigenkapital in Klammern per Ende 2023):

- **Reingewinn: CHF 52.7 Mio., CHF 5.72 pro Aktie** (CHF 52.8 Mio., CHF 5.72 pro Aktie)
- **Eigenkapital: CHF 869 Mio., CHF 94 pro Aktie** (CHF 867 Mio., CHF 94 pro Aktie)
- **Eigenkapitalrendite: 12.2 %** (12.2 %)
- **Nettoliegenschaftsertrag: CHF 36.8 Mio.** (CHF 36.3 Mio.)
- **Leerstandsquote Renditeliegenschaften: 6.9 %** (7.4 %)
- **Bewertungsveränderungen: CHF 22.4 Mio.** (CHF 14.9 Mio.)
- **Erwerb einer Industrie- und Gewerbeliegenschaft in Baden mit Entwicklungspotenzial von etwa 25 %**

Im Berichtszeitraum wurden operative Erfolge erzielt. Hervorzuheben sind der höhere Liegenschaftsertrag und die Aufwertung des Portfolios.

Der **Liegenschaftsertrag** ist im Vorjahresvergleich unter anderem dank Indexanpassungen und Abbau von Leerstand um 0.9 % auf CHF 40.9 Mio. angestiegen, obwohl durch getätigte Verkäufe Erträge im Umfang von mehr als CHF 0.8 Mio. weggefallen sind. Die **Bruttorendite des Renditeportfolios** beträgt 5.7 % (5.6 %).

Verkäufe von Immobilien wurden in der Berichtsperiode keine realisiert. Verkaufsseitige Aktivitäten resultierten jedoch nach dem Bilanzstichtag in Beurkundungen von zwei Verkäufen, einer Landparzelle in Oberwinterthur und der Liegenschaft in Interlaken.

Der **Wert des Immobilienportfolios** betrug am Ende der Berichtsperiode CHF 1'438.6 Mio. Die Neubewertung des Portfolios ergab eine Aufwertung um 1.6 % beziehungsweise CHF 22.4 Mio. Ausschlaggebend dafür waren primär Mietzinsanpassungen sowie die erzielten Vermietungserfolge.

Die **Leerstandsquote** des Renditeportfolios konnte im ersten Semester um 0.5 Prozentpunkte auf 6.9 % reduziert werden. Die Leerstandsquote der Entwicklungliegenschaften stieg hingegen um 10.2 Prozentpunkte auf 28.6 % an. Hintergründe dafür sind die Fertigstellung des Projekts «Métiers Vernier» und die Akquisition der leerstehenden Liegenschaft in Baden. Auf vergleichbarer Basis betrug der Anstieg 0.5 Prozentpunkte.

Der **Liegenschaftsaufwand** sank um 2.1 % auf CHF 4.2 Mio.

Während der **administrative Aufwand** unter anderem aufgrund höherer Beratungskosten um 18.8 % auf CHF 1.8 Mio. angestiegen ist, sank der **Personalaufwand** um 4.6 % auf CHF 5.4 Mio. Hierbei haben sich die geringeren Vergütungen für das neue Managementteam

reduzierend ausgewirkt. Belastet haben dagegen individuelle Lohnerhöhungen zu Beginn des Jahres und die übergangsweise Doppelvergütung gewisser Managementpositionen.

Der **Finanzaufwand** ist im Vorjahresvergleich um 18 % auf CHF 3.4 Mio. gewachsen, was auf eine höhere durchschnittliche Finanzverschuldung und auf höhere durchschnittliche Fremdkapitalzinsen zurückzuführen ist.

Durch die Neuschätzung der Rückstellung für latente Steuern infolge Berücksichtigung der Verkehrswerte von vor 20 Jahren sowie einer individuellen Haltedauer konnte die Steuerrückstellung um CHF 8.9 Mio. reduziert werden. Zudem wurde nach definitiver Veranlagung einer Tochtergesellschaft für mehrere Vorjahre eine Steuerabgrenzung von CHF 3.7 Mio. erfolgswirksam aufgelöst. Vorwiegend aufgrund dieser beiden Effekte ergab sich ein **Steuerertrag** von CHF 2.2 Mio. (Vorjahr Steueraufwand von CHF 10.9 Mio.).

Das **Eigenkapital** per 30.06.2024 betrug CHF 869 Mio. respektive CHF 94.28 pro Aktie. Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 59 %.

Immobilienportfolio

Während der Berichtsperiode wurden einige bedeutende Vermietungserfolge erzielt, die ihre Wirkung teilweise erst ab dem zweiten Semester entfalten werden.

Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende der Berichtsperiode vertraglich fixierten kommerziellen Mietverträge (WAULT) stieg zum Bilanzstichtag auf 4.5 Jahre (4.0 Jahre per Ende 2023) an.

Akquisitionsseitig wurde eine leerstehende Entwicklungsliegenschaft in Baden mit einer jährlichen Sollmiete von CHF 1.2 Mio. erworben. Konzepte für die Wiedervermietung sind in Arbeit. Daraus resultierende bauliche Massnahmen sollen bis Sommer 2025 umgesetzt werden. Aufgrund der attraktiven Lage in der Stadt Baden mit einer direkten Verbindung zum Bahnhof wird zudem das Potenzial einer Wohnnutzung beurteilt. Für die Zwischenvermietung konnte bereits ein erster Vermietungserfolg erzielt werden, der nach dem Bilanzstichtag wirksam werden wird.

Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften

Die Bau- und Entwicklungsprojekte verlaufen planmässig und die Baufortschritte im ersten Semester 2024 entsprechen weitgehend den Erwartungen. So wurde der Grundausbau des Gewerbegebäudes «Métiers Vernier» im ersten Quartal vollendet. Die zweite Sanierungsstufe des «Bloom» in Lausanne begann im April und soll bis Herbst 2025 abgeschlossen sein. Für den «Mediacampus» in Zürich findet bis Ende des Jahres eine Testplanung zur Evaluierung des Verdichtungspotenzials statt. Für die Entwicklungsliegenschaft Oststrasse in St. Gallen wurde der Entwurf eines Sondernutzungsplans eingereicht.

Erfolgreicher Ausbau erneuerbarer Energien und nachhaltige Bauprojekte

Der Ausbau der Photovoltaikanlagen schreitet voran. In der Westschweiz konnten im Berichtsjahr zwei neue Anlagen mit einer Gesamtleistung von 450 kWp in Betrieb genommen werden. Zudem wird der Umstieg auf erneuerbare Energien forciert. Per Bilanzstichtag werden, basierend auf den Verkehrswerten der Liegenschaften, rund 44 % des Gesamtportfolios vollständig mit erneuerbarer Energie versorgt.

Ausblick

Intershop erwartet bis Ende des Geschäftsjahres eine leicht positive Entwicklung sowohl des Mietertrags als auch des Leerstands (like-for-like).

Aus den im zweiten Semester bereits erfolgten und den noch geplanten Liegenschaftsverkäufen werden Verkaufsgewinne in der Grössenordnung zwischen CHF 10 Mio. und CHF 20 Mio. vor Steuern erwartet.

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR vom 27. August 2024

Akquisitionsseitig wurde nach dem Bilanzstichtag der Kauf eines Büro- und Gewerbehauses in Baar per 1. August 2024 beurkundet. Zudem wird der Kauf einer Entwicklungsliegenschaft in einer Wohnzone in Flughafennähe exklusiv verhandelt.

Der Verwaltungsrat hat beschlossen, den unabhängigen Liegenschaftsbewerter zu wechseln. Ab 2025 wird CBRE Zürich AG mit der Bewertung der Immobilien betraut. Die bisherige Mandatsträgerin hat das Portfolio seit 2011 bewertet.

Die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise von Immobilien wird auch die Bewertung des Portfolios beeinflussen. Intershop rechnet mit einer weiterhin positiven Entwicklung.

Der Verwaltungsrat hat mit der Geschäftsleitung die ESG-Fokusthemen neu definiert. Entlang dieser werden im Einklang mit den wirtschaftlichen Zielsetzungen der Intershop Gruppe Umsetzungsmassnahmen entwickelt.

Unter Ausschluss der Marktwertveränderungen geht Intershop erneut von einem erfreulichen Abschluss aus, sodass die attraktive Dividendenpolitik beibehalten werden kann.

Anhang

Kennzahlen Intershop Gruppe

Kontakt

Simon Haus, CEO

Florian Balschun, CFO

Unternehmensporträt

Intershop ist das älteste an der SIX Swiss Exchange kotierte Immobilienunternehmen und investiert in der Schweiz vorwiegend in kommerzielle Liegenschaften. Das Portfolio am 30.06.2024 umfasste 44 Liegenschaften mit einer vermietbaren Fläche von rund 524'000 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

| | |
|------------|--|
| 27.02.2025 | Publikation Geschäftsbericht 2024 mit Medien- und Finanzanalystenkonferenz |
| 01.04.2025 | 62. ordentliche Generalversammlung |
| 26.08.2025 | Publikation Halbjahresbericht 2025 mit Online-Präsentation für Medienvertreter und Finanzanalysten |

Download/Link

[Halbjahresbericht 2024 \(Download als PDF-Datei\)](#)

[Intershop Investoren/Halbjahresbericht 2024](#)

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

Kennzahlen Intershop Gruppe

| | | 1. Sem. 2024 | 1. Sem. 2023 |
|--|-------------------|-----------------|-----------------|
| FINANZEN | | | |
| Nettoliegenschaftsertrag | Mio. CHF | 36.8 | 36.3 |
| Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften ⁷⁾ | Mio. CHF | 0.0 | 20.2 |
| Bewertungsveränderungen | Mio. CHF | 22.4 | 14.9 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | Mio. CHF | 53.8 | 66.4 |
| Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT) | Mio. CHF | 50.5 | 63.6 |
| Reingewinn | Mio. CHF | 52.7 | 52.8 |
| Geldfluss aus Geschäftstätigkeit | Mio. CHF | 17.4 | 56.5 |
| Investitionen in Immobilien | Mio. CHF | 41.6 | 35.1 |
| Bilanzsumme ²⁾ | Mio. CHF | 1'469.3 | 1'400.0 |
| Immobilien ²⁾ | Mio. CHF | 1'438.6 | 1'375.3 |
| Finanzverbindlichkeiten ²⁾ | Mio. CHF | 459.0 | 381.3 |
| Eigenkapital ²⁾ | Mio. CHF | 869.0 | 867.3 |
| Eigenkapitalrendite ¹⁾ | | 12.2 % | 12.2 % |
| Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ^{1) 6)} | | 8.4 % | 9.6 % |
| PORTFOLIO | | | |
| Anzahl Renditeliegenschaften ²⁾ | | 27 | 27 |
| Anzahl Entwicklungsliegenschaften ^{2) 7)} | | 17 | 16 |
| Vermietbare Fläche ²⁾ | in m ² | 524'155 | 502'181 |
| Bruttorendite ^{2) 3) 4)} | | 5.7 % | 5.7 % |
| Nettorendite ^{2) 3) 5)} | | 4.8 % | 4.9 % |
| Leerstandsquote Renditeliegenschaften ²⁾ | | 6.9 % | 7.4 % |
| Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften ²⁾ | | 28.6 % | 18.4 % |
| Leerstandsquote Gesamtportfolio ²⁾ | | 14.0 % | 10.7 % |
| PERSONAL | | | |
| Anzahl Mitarbeitende ²⁾ | | 68 | 70 |
| AKTIE¹⁰⁾ | | | |
| Reingewinn pro Aktie ⁶⁾ | CHF | 5.72 | 5.72 |
| Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ⁶⁾ | CHF | 3.91 | 4.51 |
| Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV) ^{2) 8)} | CHF | 94.28 | 94.09 |
| Börsenkurs am Bilanzstichtag ²⁾ | CHF | 118.20 | 123.00 |
| Dividende pro Aktie ⁹⁾ | CHF | 5.50 | 10.00 |

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2023, Seite 138

2) Angaben per 30.06.2024 und per 31.12.2023

3) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

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 (exkl. Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2023, Seite 138

6) Siehe «Reingewinn pro Aktie», Halbjahresbericht 2024, Seite 30

7) Inklusive Promotionsliegenschaften

8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», Halbjahresbericht 2024, Seite 26

9) Im ersten Semester bezahlte Dividende für das Geschäftsjahr 2023 bzw. 2022, 2022 inkl. einmaliger Sonderdividende von CHF 5 pro Aktie

10) Vorjahreswerte um Aktiensplit angepasst