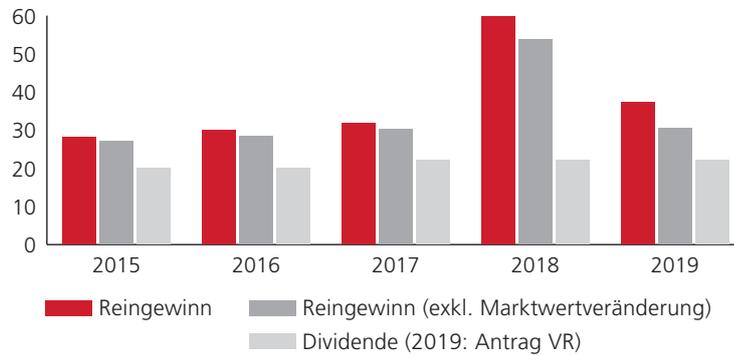


# Geschäftsbericht 2019

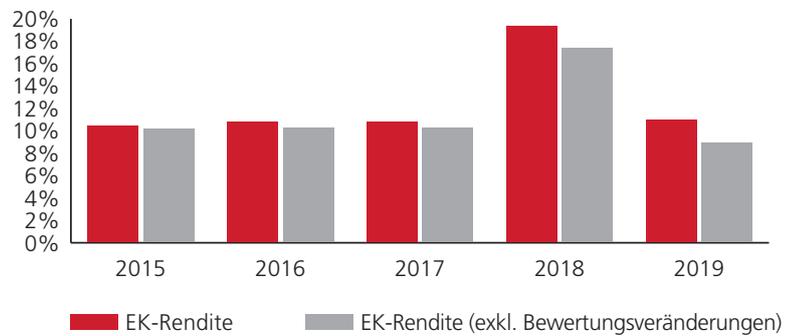
### Reingewinn pro Aktie

(in CHF)



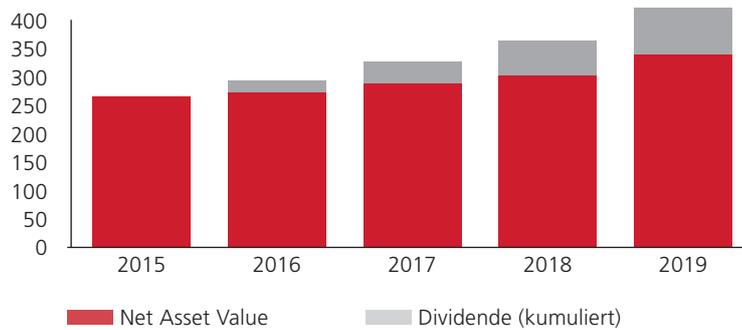
### Eigenkapitalrendite

(in Prozent)



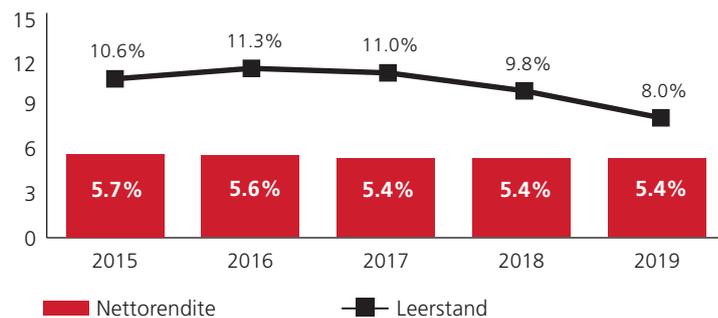
### NAV pro Aktie

(in CHF)



### Nettorendite und Leerstandsquote

(in Prozent)



## Kennzahlen Intershop-Gruppe

|   |  | 2019              | 2018    |         |
|---|--|-------------------|---------|---------|
| <b>Finanzen</b>   | Nettoliegenschaftsertrag   | Mio. CHF          | 73.9    | 78.2    |
|   | Erfolg aus Verkauf   | Mio. CHF          | 7.4     | 82.0    |
|   | Bewertungsveränderungen  | Mio. CHF          | 16.6    | 16.2    |
|   | Betriebsergebnis (EBIT)  | Mio. CHF          | 88.9    | 166.7   |
|   | Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)                           | Mio. CHF          | 79.1    | 154.4   |
|   | Reingewinn   | Mio. CHF          | 71.0    | 119.6   |
|   | Geldfluss aus Geschäftstätigkeit                                 | Mio. CHF          | 36.0    | 23.1    |
|   | Investitionen in Immobilien                                      | Mio. CHF          | 35.3    | 37.1    |
|   | Bilanzsumme  | Mio. CHF          | 1'343.0 | 1'454.5 |
|   | Immobilien   | Mio. CHF          | 1'312.8 | 1'302.7 |
| Finanzverbindlichkeiten   | Mio. CHF   | 504.0             | 589.0   |         |
| Eigenkapital  | Mio. CHF   | 666.1             | 690.1   |         |
| Eigenkapitalrendite <sup>1)</sup>                               |  | 10.9%             | 19.3%   |         |
| Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup> |  | 8.9%              | 17.3%   |         |
| <b>Portfolio</b>  | Anzahl Renditeliegenschaften                                     |                   | 42      | 43      |
|   | Anzahl Entwicklungsliegenschaften <sup>3)</sup>                  |                   | 12      | 11      |
|   | Vermietbare Fläche   | in m <sup>2</sup> | 565'880 | 578'127 |
|   | Bruttorendite <sup>2) 4)</sup>                                   |                   | 6.2%    | 6.3%    |
|   | Nettorendite <sup>2) 5)</sup>                                    |                   | 5.4%    | 5.4%    |
|   | Leerstandsquote <sup>2)</sup>                                    |                   | 8.0%    | 9.8%    |
| <b>Personal</b>   | Anzahl Mitarbeiter/-innen  |                   | 72      | 70      |
| <b>Aktie</b>  | Reingewinn pro Aktie <sup>6)</sup>                               | CHF               | 37.33   | 59.84   |
|   | Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen <sup>7)</sup> | CHF               | 30.45   | 53.60   |
|   | Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value, NAV) <sup>8)</sup>      | CHF               | 354.33  | 347.69  |
|   | Börsenkurs am Bilanzstichtag                                     | CHF               | 567.00  | 488.00  |
|   | Dividende pro Aktie <sup>9)</sup>                                | CHF               | 25.00   | 22.00   |

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode, siehe «Alternative Performancekennzahlen», S. 118

2) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

3) Inklusive Promotionsliegenschaften

4) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», S. 118

5) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exkl. Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», S. 118

6) Siehe «Reingewinn pro Aktie», S. 81

7) Ohne Berücksichtigung von Bewertungsveränderungen und der sich daraus ergebenden latenten Steuern, siehe «Reingewinn pro Aktie», S. 81

8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», S. 76

9) 2019: Antrag des Verwaltungsrats

|                                    |    |  |
|------------------------------------|----|--|
| <b>Lagebericht 2019</b>            | 6  | Aktionärsbrief   |
|                                    | 10 | Immobilienportfolio  |
|                                    | 13 | Finanzen   |
|                                    | 16 | 2019 im Überblick  |
| <b>Corporate Governance</b>        | 20 | Konzernstruktur, Bedeutende Aktionäre, Kapitalstruktur   |
|                                    | 21 | Aktionärsstruktur, Kapitalveränderungen, Beschränkungen der Übertragbarkeit, Wandel- und Optionsrechte, Verwaltungsrat |
|                                    | 22 | Kompetenzregelung, Informations- und Kontrollinstrumente   |
|                                    | 23 | Geschäftsleitung, Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen  |
|                                    | 24 | Mitwirkungsrechte der Aktionäre, Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen  |
|                                    | 25 | Revisionsstelle, Informationspolitik   |
|                                    | 26 | Mitglieder des Verwaltungsrats   |
|                                    | 28 | Mitglieder der Geschäftsleitung  |
|                                    | 30 | Weitere Kadermitarbeiter der Intershop-Gruppe  |
| <b>Vergütungsbericht 2019</b>      | 32 | Festsetzungsverfahren, Vergütung Verwaltungsrat  |
|                                    | 33 | Vergütung Geschäftsleitung   |
|                                    | 34 | Vergütungen 2019   |
|                                    | 35 | Aktienbeteiligung, Organdarlehen   |
|                                    | 36 | Bericht der Revisionsstelle  |
| <b>Nachhaltigkeitsbericht 2019</b> | 38 | Vorwort  |
|                                    | 39 | Integrierte Wertschöpfung, Nachhaltigkeit und wesentliche Themen   |
|                                    | 40 | Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit   |
|                                    | 42 | Kundenorientierte Leistungen   |
|                                    | 43 | Pragmatisch gesteuerte Wertschöpfungskette   |
|                                    | 44 | Objektintegrierter Umweltschutz  |
|                                    | 46 | Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden   |
|                                    | 47 | Über diesen Bericht  |

|  |     |   |
|--|-----|---|
| <b>Strategie und Anlagepolitik</b>                     | 50  | Strategie und Anlagepolitik   |
| <b>Intershop-Gruppe<br/>Konzernrechnung 2019</b>       | 56  | Konsolidierte Bilanz  |
|  | 57  | Konsolidierte Erfolgsrechnung   |
|  | 58  | Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals  |
|  | 59  | Konsolidierte Geldflussrechnung   |
|  | 60  | Grundsätze der Rechnungslegung, Konsolidierungsgrundsätze   |
|  | 65  | Risikomanagement  |
|  | 68  | Anmerkungen zur Konzernrechnung   |
|  | 84  | Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften  |
|  | 88  | Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften<br>sowie zu den Zu- und Abgängen von Immobilien |
|  | 90  | Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers   |
|  | 96  | Bericht der Revisionsstelle   |
| <b>Intershop Holding AG<br/>Jahresrechnung 2019</b>    | 102 | Bilanz  |
|  | 103 | Erfolgsrechnung   |
|  | 104 | Anhang der Jahresrechnung   |
|  | 107 | Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns  |
|  | 108 | Bericht der Revisionsstelle   |
| <b>Konzerngesellschaften<br/>Mehrjahresübersichten</b> | 114 | Tochtergesellschaften und Beteiligungen   |
|  | 116 | Mehrjahresübersicht Intershop-Gruppe  |
|  | 117 | Mehrjahresübersicht Intershop Holding AG  |
| <b>Alternative Performancekennzahlen</b>               | 118 | Alternative Performancekennzahlen   |
| <b>Glossar</b>   | 119 | Glossar der wichtigsten verwendeten Begriffe  |
| <b>Adressen</b>  | 120 | Adressen  |



|    |                     |
|----|---------------------|
| 6  | Aktionärsbrief      |
| 10 | Immobilienportfolio |
| 13 | Finanzen            |
| 16 | 2019 im Überblick   |

## Aktionärsbrief

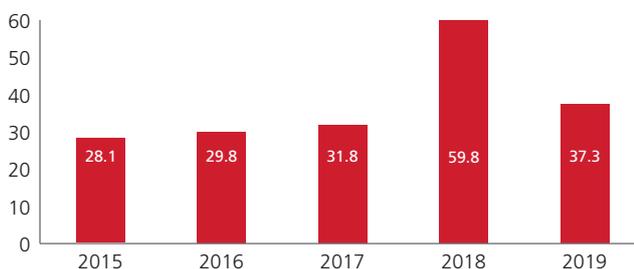
### Überblick

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeiter

Es ist uns eine grosse Freude, Sie über ein weiteres erfreuliches Geschäftsjahr informieren zu können:

- Der Reingewinn der Gruppe erreichte CHF 71.0 Mio. respektive CHF 37.33 pro Aktie, was einer Eigenkapitalrendite von 10.9% entspricht. Damit liegt der Reingewinn 41% unter dem ausserordentlichen Vorjahresergebnis.
- Das Eigenkapital reduzierte sich aufgrund des erfolgten Aktienrückkaufs auf CHF 666 Mio. und beträgt nun CHF 354.33 pro Aktie.
- Die Rentabilität der Renditeliegenschaften blieb mit einer Nettorendite von 5.4% hoch.
- Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften reduzierte sich auf 8.0%.
- Die Gesamtperformance der Intershop-Aktie erreichte 20.7%.
- Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine um CHF 3 erhöhte Dividende von CHF 25.

Gewinn je Aktie in CHF



Die Fokussierung auf Rendite anstelle von Wachstum hat sich im Berichtsjahr erneut bewährt, was sich in der überdurchschnittlichen Eigenkapitalrendite zeigt. Intershop beabsichtigt, in der Schweiz Immobilien mit einem Mehrwertpotenzial zu erwerben, dieses Potenzial zu erschliessen und mittel- bis langfristig durch Verkauf zu realisieren. Für das Berichtsjahr ergaben sich daraus abgeleitet unverändert folgende operativen Ziele:

1. Akquisition neuer Objekte mit Mehrwertpotenzial
2. Reduktion der Leerstandsquote
3. Vortreiben der Entwicklungen im eigenen Portfolio
4. Realisation erarbeiteter Mehrwerte durch Verkauf entwickelter Liegenschaften

Der Transaktionsmarkt in der Schweiz ist nach wie vor liquide, und Intershop hat eine Vielzahl von Angeboten geprüft. Die eingereichten Offerten wurden jedoch in den meisten Fällen deutlich überboten, sodass nur zwei kleinere Arrondierungskäufe erfolgen konnten. Im Vordergrund der operativen Tätigkeit standen deshalb wiederum der Abbau von Leerständen sowie die Projektentwicklungen im eigenen Portfolio. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften reduzierte sich erfreulicherweise um 1.8 Prozentpunkte auf 8.0%. Unter Ausschluss der Transaktionen (like for like) beläuft sich der Leerstandsabbau auf 2.0 Prozentpunkte. Die Projektentwick-

lungen wurden vorangetrieben und befinden sich auf Kurs. Verkaufsseitig wurden der Verkauf des «Werkhaus» in Winterthur abgewickelt und zwei weitere Verkäufe öffentlich beurkundet. Gesamthaft resultierte ein Verkaufsgewinn von CHF 7.4 Mio., der jedoch substantiell unter dem des Vorjahres von CHF 82 Mio. liegt.

Infolge der Verkäufe und der Entmietung einer grösseren Entwicklungliegenschaft bildeten sich die Mieterträge im Berichtsjahr erwartungsgemäss auf CHF 82.8 Mio. zurück. Dank strikter Kostenkontrolle konnte der Liegenschaftsaufwand im Verhältnis zum Liegenschaftsertrag niedrig gehalten werden und bewegt sich mit unter 11% nach wie vor auf sehr tiefem Niveau. Die Brutto- und die Nettorendite des Renditeportfolios erreichten attraktive 6.2% respektive 5.4%. Aus der Neubewertung des Portfolios durch KPMG resultierte eine Aufwertung von 1.3% respektive CHF 16.6 Mio. Wie in den Vorjahren wurde das Bewertungsergebnis durch Planungskosten im tiefen einstelligen Millionenbereich reduziert.

Der Zinsaufwand hat sich deutlich um 20% zurückgebildet. Darin enthalten ist erneut der Zusatzaufwand in Folge der Negativzinsen von mehr als CHF 1 Mio. Der starke Rückgang der Ertragssteuern ist auf die Steuerreform (STAF) zurückzuführen, welche die latente Steuerlast gesamthaft um rund CHF 8 Mio. reduziert hat. Unter dem Strich resultierte ein erfreulicher Reingewinn von CHF 71.0 Mio. Die Eigenkapitalrendite beläuft sich wiederum auf über 10%.

In Anbetracht des anhaltend guten Geschäftsverlaufs hat der Verwaltungsrat entschieden, der Generalversammlung eine um CHF 3 erhöhte Dividende von CHF 25 pro Aktie zu beantragen.

Am Bilanzstichtag betrug das Eigenkapital der Gruppe CHF 666 Mio. und lag damit, trotz der Dividendenzahlung von CHF 41.3 Mio. und einem Aktienrückkauf in der Höhe von CHF 51.5 Mio., nur gut 3% unter dem Stand des Vorjahres. Das anteilige Eigenkapital je Aktie (NAV) beträgt CHF 354.

Eigenkapital je Aktie (NAV) in CHF



Im vorliegenden Geschäftsbericht 2019 veröffentlicht Intershop erstmalig einen umfassenden Nachhaltigkeitsbericht nach den Standards der GRI (Global Reporting Initiative).

## Geschäftsverlauf

Die globale Konjunktur verlangsamte sich im Verlaufe des Berichtsjahres, wobei sich von den grossen Wirtschaftsnationen nur die USA vergleichsweise robust entwickelte. Das Damoklesschwert eines Handelskrieges zwischen USA und China schwebte unverändert über den Köpfen, während beim Brexit die Wahlen im Dezember zu einer klareren Ausgangslage geführt haben. Dieses Umfeld veranlasste die Notenbanken, die Leitzinsen tief zu halten oder sogar, wie in den

USA, wieder zu senken und den Markt weiterhin mit beträchtlicher Liquidität zu versorgen. Das unverändert tiefe Zinsniveau beeinflusste sowohl den Kapital- als auch den Immobilienmarkt. Anleger suchten Investitionsmöglichkeiten mit berechenbaren Cashflows und geringer Volatilität. Die Nachfrage nach Immobilien verharrte auf hohem Niveau – insbesondere nach langfristig vermieteten Core-Liegenschaften. Intershop nutzte diese Situation und veräusserte ihren früheren Hauptsitz in Winterthur. Ferner wurden Kaufverträge für die Wohnüberbauung in Kilchberg und für knapp einen Drittel der Landparzelle in Oberwinterthur unterzeichnet. Diese Transaktionen werden voraussichtlich 2020 abgewickelt. Die Akquisition neuer Objekte mit Mehrwertpotenzial erwies sich in diesem Umfeld dagegen unverändert als schwierig. Es wurden lediglich zwei kleine Transaktionen zur Arrondierung des Bestands getätigt.

### **Fortschritte in den Entwicklungen**

Der Baubeginn des Promotionsprojekts «Gellertstrasse» in Basel erfolgte im Juni und zeitnah startete der Verkauf der 30 Eigentumswohnungen. Zum Bilanzstichtag lagen für 15 Wohnungen beurkundete Kaufverträge vor und drei weitere waren schriftlich reserviert. Ebenfalls eingetroffen sind die Bewilligungen für den Bau von rund 80 Eigentumswohnungen in Baden und die Erstellung von zwei Hochhausanbauten in Basel. Ein wichtiger Meilenstein wurde in Wädenswil erreicht, wo das Stimmvolk dem privaten Gestaltungsplan «AuPark» mit deutlicher Mehrheit zugestimmt hat. Ebenfalls planmässig voran kommt die Sanierung und Aufstockung in Genf sowie der Bau der Erschliessungsstrasse in Oberwinterthur-Neuhegi.

### **Steigende Nachfrage nach Mietflächen in Grosszentren**

Trotz der leichten Abschwächung der Konjunktur hat sich die Nachfrage nach gewerblichen Flächen in den Grosszentren, insbesondere in Zürich, spürbar verbessert. Die bereits bei den Wohnflächen bekannte Zweiteilung des Marktes – eine tendenzielle Unterversorgung von bezahlbaren Flächen im innerstädtischen Umfeld gegenüber einem zunehmenden Überangebot an peripheren und ländlichen Lagen – zeigt sich nun auch auf dem Büromarkt. Intershop konnte von der zunehmenden Nachfrage profitieren und reduzierte die Leerstandsquote im Berichtsjahr substanziell von 9.8% auf 8.0%.

Am 9. Februar 2020 hat das Stimmvolk über die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» abgestimmt, welche forderte, dass mindestens 10% aller neu gebauten Wohnungen im Eigentum von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus stehen müssen. Ihr Scheitern sowohl am Volks- als auch am Ständemehr bedeutet, dass der sogenannte «freie» Mietwohnungsmarkt nicht noch stärker durch staatliche Vorgaben beeinträchtigt wird, was sowohl aus volkswirtschaftlicher Sicht als auch aus Sicht der «normalen» Mieter zu begrüssen ist.

### **Generalversammlung und Verwaltungsrat**

An der ordentlichen Generalversammlung 2019 wurden Dieter Marmet und Ernst Schaufelberger für ein weiteres Jahr als Verwaltungsräte bestätigt und ersterer wiederum zum Präsidenten bestimmt. In den Verwaltungsrat neu hinzugewählt wurde Kurt Ritz.

### Aktienrückkauf zwecks Kapitalherabsetzung

Auf der Basis des ausserordentlich guten Abschlusses des Geschäftsjahres 2018 hat Intershop im Frühjahr 2019 ein Rückkaufsangebot für maximal 100'000 eigener Aktien zum Preis von CHF 515 unterbreitet. Der Aktienrückkauf konnte erfolgreich abgeschlossen werden, und die ordentliche Generalversammlung 2019 stimmte der Vernichtung der Aktien zu. Die Kapitalherabsetzung ist im Juni 2019 im Handelsregister eingetragen worden.

### Ausblick

Intershop blickt zuversichtlich in das laufende Geschäftsjahr. Nach dem deutlichen Rückgang des Mietertrags wird nun, unter Ausschluss von allfälligen Transaktionen, nur noch ein leichter Rückgang erwartet, obwohl von den Entwicklungsprojekten in Baden, Pfäffikon/SZ und Biel mehr als CHF 2 Mio. Ertrag fehlen werden. Ein vorrangiger Schwerpunkt der operativen Tätigkeit bleibt, nebst den Entwicklungen, der Abbau von Leerständen. Da der grösste Mieter im World Trade Center Lausanne das Gebäude im Verlaufe des Jahres verlassen wird, geht Intershop per Ende 2020 von einem Wiederanstieg der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften in die Grössenordnung von 10% aus.

Das Promotionsprojekt «Gellertstrasse» sollte Ende 2020 baulich abgeschlossen sein. Aus dem Verkauf der Wohnungen erwartet Intershop einen Gewinn im tiefen zweistelligen Millionenbereich. Wie viele der Wohnungen im laufenden Geschäftsjahr übertragen werden können, ist zurzeit noch nicht absehbar. Der Transaktionsmarkt wird weiterhin eng verfolgt und attraktive Gelegenheiten sowohl in der Akquisition als auch im Verkauf werden wahrgenommen.

Die Finanzierungskosten werden sich voraussichtlich stabil entwickeln, während sich der Steueraufwand, der im Berichtsjahr von der Steuerreform profitierte, normalisieren wird. Die Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften und deren Einfluss auf den Abschluss 2020 sind zum heutigen Zeitpunkt nicht abschätzbar. Unverändert erwartet Intershop im Mehrjahresdurchschnitt eine Eigenkapitalrendite von mindestens 8%.

### Dank

Für Ihr Vertrauen in Intershop möchten wir Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, herzlich danken. Unser Dank gilt auch allen unseren Kundinnen und Kunden sowie unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch ihren Einsatz und ihr Können einen weiteren guten Abschluss ermöglicht haben.



Dieter Marmet  
Präsident des Verwaltungsrats



Cyrill Schneuwly  
Chief Executive Officer

Zürich, 18. Februar 2020

## Immobilienportfolio

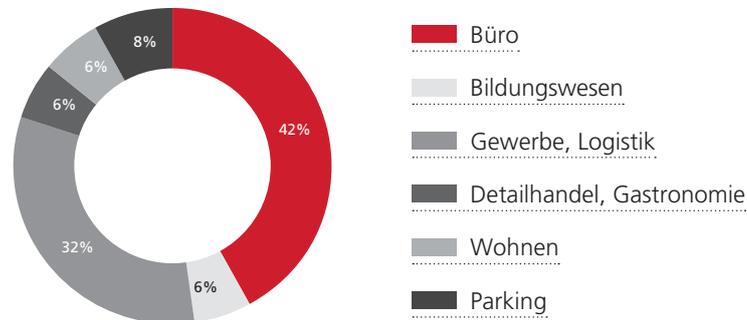
Das Umfeld für Immobilienunternehmen hat sich während des Berichtsjahres kaum verändert. Die Zinssätze bewegen sich auf historischen Tiefstwerten und die Zahl der von Negativzinsen betroffenen Anleger nimmt eher noch zu. Da die SNB ungeachtet aller Folgen ihrer Geldpolitik die Negativzinsen beibehält, ist das Interesse an Realwerten weiter angewachsen. Immobilien mit berechenbaren Cashflows, historisch tiefer Volatilität und einem teilweisen Teuerungsschutz bleiben sehr gesucht. Insbesondere Core-Gewerbeobjekte und vermeintlich risikoarme Wohnobjekte stehen ganz oben auf der Einkaufsliste vieler institutioneller Anleger. Zunehmend erwerben aber auch weniger erfahrene Investoren die für Intershop interessanteren Core-Plus- und Value-Add-Objekte, deren Entwicklung entsprechendes Know-how und Erfahrung bedürfen. Da aus unserer Sicht die Preise solcher Objekte die damit übernommenen Risiken nicht ausreichend entschädigen, wurde auf grössere Zukäufe verzichtet. Zwei kleinere Arrondierungskäufe konnten jedoch abgeschlossen werden. In Rombach wurden die Stockwerkeinheiten eines Miteigentümers übernommen. Ferner konnte an der Oststrasse in St. Gallen ein älteres, kleineres Objekt erworben werden. Es grenzt an die sich im Eigentum der Intershop befindliche Oststrasse 25 und erhöht die Flexibilität bei einer zukünftigen Entwicklung der Liegenschaften an diesem Standort.

Im Berichtsjahr wurde der frühere Hauptsitz an der Zürcherstrasse in Winterthur veräussert. Der Kaufvertrag war bereits Ende 2018 unterzeichnet worden, der Eigentumsübertrag erfolgte jedoch erst nach Abschluss der Sanierungsarbeiten. Für die von Intershop vor gut drei Jahren erstellte Wohnüberbauung in Kilchberg wurde ebenfalls ein Kaufvertrag beurkundet. Da ein Vorkaufsrecht besteht, erfolgt die Eigentumsübertragung erst 2020. Ebenso unterzeichnet wurde ein bedingter Kaufvertrag über knapp 16'500 m<sup>2</sup> unserer Landparzelle in Oberwinterthur. Dem potenziellen Käufer wurde zusätzlich ein Kaufrecht für weitere rund 11'500 m<sup>2</sup> eingeräumt.

Obwohl die Konjunktur im Verlaufe des Berichtsjahres abflachte, stieg die Nachfrage nach Büroflächen an innerstädtischen Lagen der Grossstädte spürbar an. Dies im Gegensatz zu den peripheren Standorten, an denen immer noch ein deutlicher Angebotsüberhang feststellbar ist. Zwar verliert die Nachfrage an Dynamik, da aber auch die Produktion neuer Flächen rückläufig ist, die bewilligte Investitionssumme in Bürofläche ist auf den tiefsten Stand seit mehr als 10 Jahren gesunken, scheint die Absorption auch mittelfristig gut abgestützt. Der eher regional orientierte Markt für gewerbliche und industrielle Flächen entwickelte sich weiterhin stabil. Demgegenüber steht der Detailhandel unverändert vor grossen Herausforderungen, auch wenn sich die Situation seit 2015, als der Euro-Mindestkurs aufgegeben wurde, Jahr für Jahr etwas verbessert hat. Wie bereits in den Vorjahren entwickelte sich der Lebensmittelhandel besser als der «Non-Food»-Bereich, in dem insbesondere die Bekleidungsindustrie weiterhin Umsätze an den Online-Handel verliert.

Intershop hat schon seit mehreren Jahren darauf hingewiesen, dass sich das Wohnsegment negativ entwickeln könnte. Die vom BFS veröffentlichte Leerwohnungsziffer erreichte Mitte 2019 mit 1.66% den höchsten Stand seit der Immobilienkrise Ende der 1990er Jahre. Das Überangebot besteht jedoch nicht flächendeckend. In dem für Intershop relevanten unteren und mittleren Preissegment in städtischen Zentren ist Wohnraum nach wie vor gesucht. Der Angebotsüberhang an Wohnungen befindet sich weitgehend an peripheren Standorten oder im hochpreisigen Segment.

Portfolio nach Nutzungsarten (Basis Mieterträge in der Berichtsperiode)

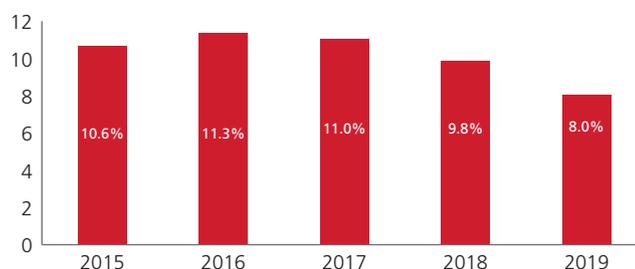


### Verkaufsbedingter Rückgang des Mietertrags und tiefere Leerstandsquote

Bedingt durch die Verkäufe in den letzten Jahren – in den letzten drei Jahren wurden Liegenschaften mit einer Sollmiete von rund CHF 9 Mio. veräussert – hat sich der Mietertrag zurückgebildet. Trotz erfreulicher Vermietungserfolge konnten diese Abgänge ertragsmässig nur teilweise kompensiert werden. Der Mietertrag reduzierte sich um CHF 5.1 Mio. respektive um 5.8% auf CHF 82.8 Mio. Mietzinsanpassungen laufender Verträge waren nur in Einzelfällen möglich. Unter Ausschluss der Zu- und Abgänge («like-for-like») entwickelte sich der Ertrag der Renditeliegenschaften mit einer Steigerung von 1.2% erfreulich. Der Mieter der Entwicklungsliegenschaft in Baden hat die Gebäude Ende Mai 2019 verlassen, sodass im Vorjahresvergleich fast CHF 1 Mio. Ertrag fehlt.

Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften konnte im Berichtsjahr um rund 18% auf 8.0% reduziert werden. Bei der Beurteilung der Leerstandsquote ist zu berücksichtigen, dass relativ hohe Leerstände eine Folge der Strategie sind, schwierige Objekte mit oftmals grossen Leerständen zu erwerben, zu entwickeln und am Ende des Prozesses vermietet zu veräussern. Im Berichtsjahr konnten insbesondere in modernen, zentrumsnahen Gewerbeimmobilien die Leerstände substanziell abgebaut werden. Sowohl der «Patio» an der Uetlibergstrasse als auch der «Puls 5», beide in Zürich, sind nun nahezu vollvermietet.

Entwicklung der Leerstandsquote in %



### Renditeliegenschaften

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wurde die Liegenschaft an der Zürcherstrasse 15-21 in Winterthur Ende Januar 2019 an den Käufer übertragen. Erworben werden konnten demgegenüber 10% der Stockwerkeinheiten der Liegenschaft in Rombach. Sie befindet sich nun im Alleineigentum der Intershop. Das Baugesuch für die Verdichtung auf dem Areal der Wohnhochhäuser in Basel «Albenteich-Promenade» wurde bewilligt. Intershop plant, im Herbst 2020

mit dem Bau der zwei Hochhausanbauten mit insgesamt 64 Wohnungen zu beginnen und gleichzeitig die Fassaden, die Erschliessung und die Fallstränge der bestehenden Hochhäuser mit 250 Wohnungen zu sanieren.

Die Sanierung und Aufstockung der Rue de Lausanne 42+44 in Genf startete im 2. Quartal 2019 und sollte im Sommer 2020 abgeschlossen werden.

### **Entwicklungsliegenschaften**

Am 8. Juli 2019 hat der Gemeinderat Wädenswil der Teilrevision der Nutzungsplanung und dem dazugehörigen privaten Gestaltungsplan «AuPark» zugestimmt. Nach Ergreifen des Behördenreferendums wurde das Projekt am 17. November 2019 dem Stimmvolk von Wädenswil zur Urnenabstimmung unterbreitet und erhielt eine deutliche Zustimmung von mehr als 60%. Die Unterlagen wurden im Januar 2020 dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zur Genehmigung eingereicht. Intershop erwartet, dass der Gestaltungsplan im Sommer 2020 Rechtskraft erhält.

Die der Erschliessung der Landparzelle in Oberwinterthur-Neuhegi dienende «Fabrikstrasse» wird, mit Ausnahme des Deckbelags, im laufenden Semester fertiggestellt. Auf einer Teilparzelle von rund 13'250 m<sup>2</sup> ist die Erstellung einer Produktionshalle vorgesehen. Die entsprechende Baubewilligung wurde im Februar 2020 eingereicht. Die Halle soll bis Ende 2021 gebaut und anschliessend langfristig vermietet werden. Für eine Grundstücksfläche von knapp 16'500 m<sup>2</sup> wurde ein bedingter Kaufvertrag zum Preis von CHF 750/m<sup>2</sup> unterzeichnet. Der Erwerber beabsichtigt die Erstellung eines Datacenters. Sofern alle Bedingungen erfüllt werden, ist die Abwicklung der Transaktion im laufenden Jahr vorgesehen. Der Käufer hat sich ferner ein entschädigungspflichtiges Kaufrecht auf weiteren rund 11'500 m<sup>2</sup> für eine allfällige Erweiterung seines Unternehmens gesichert. Erworben wurde ein kleines, älteres Objekt an der Oststrasse 23 in St. Gallen. Die Liegenschaft grenzt direkt an den bisherigen Bestand von Intershop und verbessert damit die Möglichkeiten bei einer zukünftigen Entwicklung.

Nachdem der Mieter die Gewerbeliegenschaft in Pfäffikon/SZ Ende 2019 geräumt hat, wird das Objekt umfassend saniert und zur Mehrmieternutzung vorbereitet. Die Bauarbeiten starteten Anfang dieses Jahres.

### **Promotionsliegenschaften**

Die Erstellung der drei Mehrfamilienhäuser mit 30 Wohnungen an der Gellertstrasse in Basel kommt planmässig voran und wird voraussichtlich Ende 2020 abgeschlossen. Am Bilanzstichtag war der Verkauf von 15 Wohnungen beurkundet und für drei weitere Wohnungen lagen schriftliche Reservationen vor.

Die Baubewilligung zur Erstellung von rund 80 Eigentumswohnungen an der Römerstrasse in Baden ist im November 2019 eingetroffen. Erste Rückbauarbeiten wurden noch im Berichtsjahr gestartet. Baubeginn des Rohbaus sowie Verkaufsstart ist im Frühjahr 2020 vorgesehen.

## Finanzen

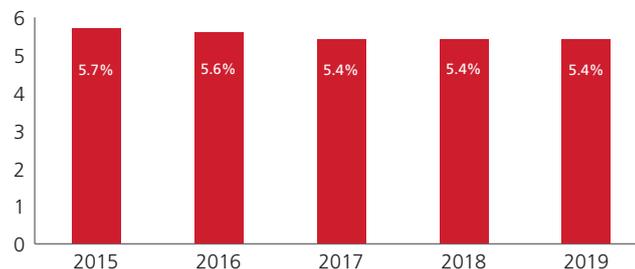
### Unverändert hohe Nettorendite des Portfolios

Der Mietertrag von Intershop ist 2019 im Vergleich zur Vorjahresperiode wegen der 2018 und 2019 getätigten Liegenschaftsverkäufe um 5.8% auf CHF 82.8 Mio. gesunken. Dank der erzielten Vermietungserfolge fiel die Reduktion allerdings geringer aus als erwartet. Die Bruttorendite des Portfolios von Renditeliegenschaften betrug 6.2%.

Hauptsächlich aus dem Verkauf der Zürcherstrasse 15-21 in Winterthur resultierte ein Erfolg von CHF 7.4 Mio. Der übrige Ertrag hat sich um 5.1% auf CHF 4.8 Mio. erhöht, wobei der Anstieg primär auf einen einmaligen Effekt zurückzuführen ist.

Der Liegenschaftsaufwand konnte um 8.3% reduziert werden und lag bei tiefen 10.8% des Mietertrags. Die überproportionale Reduktion im Vergleich zum Ertrag ist durch nicht verrechenbare Nebenkosten aus Vorjahren, die tiefer ausfielen als erwartet, begründet. Die Nettorendite der Renditeliegenschaften, die sich aus den effektiv vereinnahmten Mieterträgen abzüglich der liegenschaftsbezogenen Kosten ergibt, betrug 5.4%, ein wiederum herausragender Wert.

Nettorendite Renditeliegenschaften in %



Trotz des von 70 auf 72 Mitarbeitende gestiegenen Personalbestands sank der Personalaufwand wegen tieferer erfolgsabhängiger Entschädigungen um 4.6%. Der administrative Aufwand, der auch die Kapitalsteuern enthält, erhöhte sich aufgrund verschiedener Projekte wie beispielsweise der Kapitalherabsetzung erwartungsgemäss leicht um 4.5% auf CHF 2.9 Mio.

Die Beurteilung des Marktwerts des Immobilienportfolios erfolgte per 31. Dezember 2019 erneut durch KPMG Real Estate. Die wesentlichen Werttreiber waren Veränderungen der Mietsituation, getätigte respektive neu geplante Investitionen sowie tiefere Diskontierungssätze. Wie im Vorjahr wurden Wohnliegenschaften und langfristig vermietete Gewerbeliegenschaften tendenziell aufgewertet, während Objekte mit grösseren Leerständen und einem höheren zukünftigen Investitionsbedarf eher an Wert eingebüsst haben. Nach Abzug der in der Berichtsperiode getätigten Investitionen erhöhte sich der Marktwert des Portfolios um CHF 16.6 Mio. respektive 1.3%. Dabei lag der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungssatz bei 4.85% (Vorjahr 5.06%) für Renditeliegenschaften und bei 5.56% (5.77%) für Entwicklungsliegenschaften. Da die Effekte von Planungs- und Entwicklungsprojekten erst nach Vorliegen einer rechtsgültigen Baubewilligung in der Bewertung berücksichtigt werden können, wurde das Bewertungsergebnis im Berichtsjahr durch aufgelaufene Projektkosten um CHF 1.2 Mio. negativ beeinflusst. Die Bandbreite der nominalen Diskontierungssätze hat sich mit 3.2% bis 6.7% gegenüber der Beurteilung per Ende 2018 mit 3.8% bis 6.9% ausgeweitet.

Der Zinsaufwand reduzierte sich wegen der im Vergleich zum Ende der Vorjahresperiode um CHF 85 Mio. gesunkenen Verschuldung sowie der tieferen Zinssätze um CHF 2.5 Mio. auf CHF 9.9 Mio. Darin enthalten sind Zusatzbelastungen für Hypotheken mit einer Zinsabsicherung von CHF 1.2 Mio. (CHF 1.2 Mio.), die aufgrund der Negativzinsen angefallen sind. Wie im Vorjahr wurde ein Finanzertrag von rund CHF 0.1 Mio. erwirtschaftet.

Der Steueraufwand ist im Vorjahresvergleich deutlich von CHF 34.8 Mio. auf CHF 8.1 Mio. gesunken. Neben dem tieferen Gewinn waren die nach der Steuerreform (STAF) beschlossenen Steuersatzreduktionen in mehreren Kantonen, die eine Reduktion der latenten Steuern um CHF 8.3 Mio. zur Folge hatten, die wesentlichen Treiber.

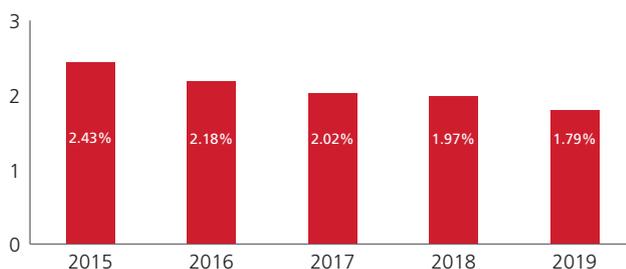
Der Gewinn nach Steuern lag 40.6% unter dem herausragenden, durch Verkäufe geprägten, Vorjahreswert und betrug CHF 71.0 Mio., was einer Eigenkapitalrendite von 10.9% entspricht.

#### **Aktives Bilanzmanagement und starke Bilanz mit Eigenkapitalquote von 49.6%**

Mit dem Verkauf der Liegenschaft in Winterthur resultierte eine Reduktion des Bilanzwerts der Immobilien, die durch die Investitionen in das Bestandsportfolio kompensiert wurde. Im Februar zahlte Intershop die fällige Anleihe über CHF 125 Mio. aus den flüssigen Mitteln zurück. Dadurch reduzierten sich die verzinslichen Finanzverbindlichkeiten gegenüber 31. Dezember 2018 um CHF 85 Mio. auf CHF 504 Mio., und der durchschnittliche Zinssatz hat sich von 1.97% per Jahresende auf 1.79% vermindert bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 64 Monaten.

Mit dem Rückkauf von 5% der eigenen Aktien im Volumen von CHF 51.5 Mio. mit anschliessender Kapitalherabsetzung wurde die Eigenkapitalausstattung optimiert. Trotz des Aktienrückkaufs und einer Dividendenausschüttung von CHF 41.3 Mio. verminderte sich das Eigenkapital lediglich um CHF 23.9 Mio. Es resultierte eine Eigenkapitalquote von 49.6%.

Durchschnittlicher Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten in % (inkl. Anschlussfinanzierungen)

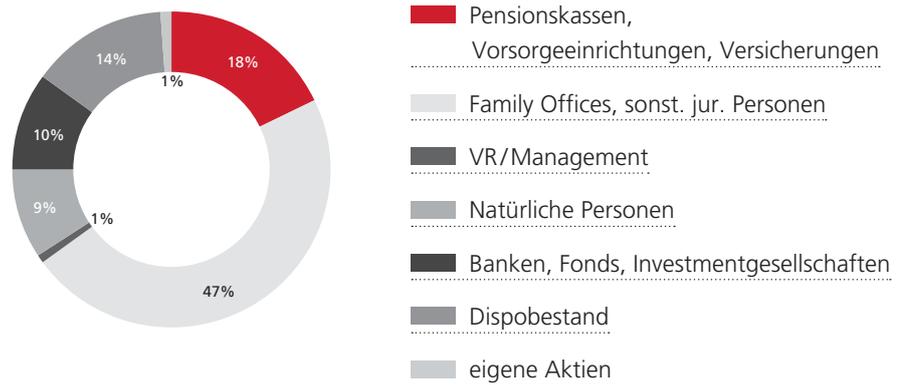


#### **Unterdurchschnittliche Performance der Intershop-Aktie**

Der Total Return der Intershop-Aktie im Jahr 2019, das heisst die Veränderung des Börsenkurses zuzüglich der bezahlten Dividende, belief sich auf 20.7% und lag damit im Gegensatz zum Geschäftsjahr 2018 deutlich unter dem Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR mit 40.2%.

### Stabiles Aktionariat

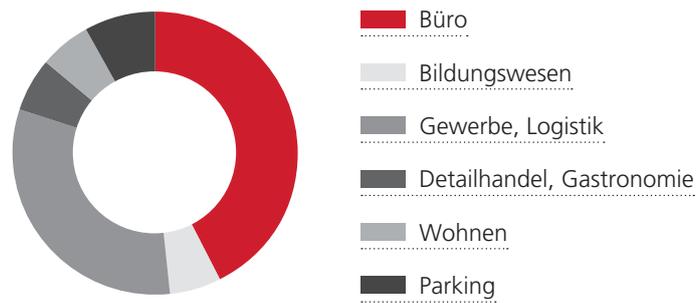
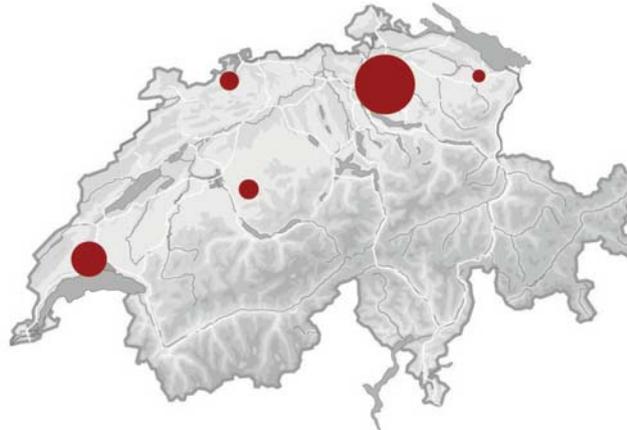
Ende 2019 hatte Intershop 1'101 eingetragene Aktionäre. Meldepflichtige Grenzwerte wurden durch die AXA Leben AG sowie die Grupal Holding AG unter- bzw. überschritten. Der Dispobestand ist seit Jahresende von 16.1% auf 14.0% gesunken. Unverändert werden rund 98% der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien von Aktionären mit Domizil in der Schweiz gehalten.



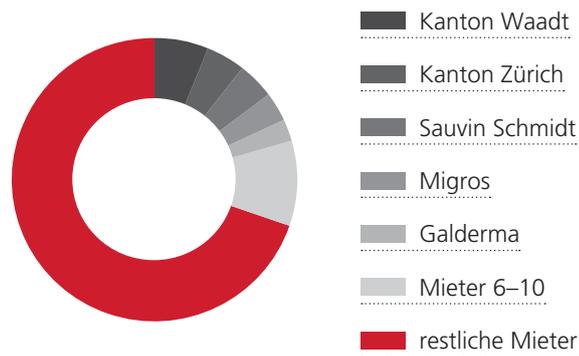
## 2019 im Überblick

### Portfolio

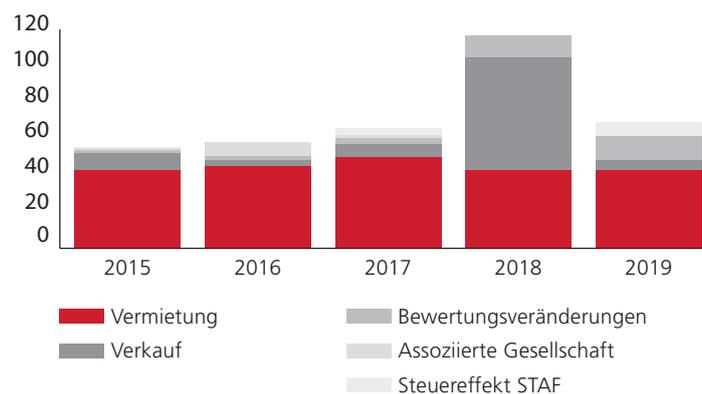
CHF 1.3 Mrd.



### Mieter



### Reingewinn (in CHF Mio.)



|  | 2019   | 2018           |  |
|--|--|----------------|--|
| <b>Portfoliowert</b>                                     | <b>CHF 1'313 Mio.</b>                          | CHF 1'303 Mio. | Anstieg aufgrund von Akquisitionen, Investitionen und Aufwertungen übersteigt Effekt der Verkäufe  |
| <b>Nettoliegenschaftsertrag</b>                          | <b>CHF 73.9 Mio.</b>                           | CHF 78.2 Mio.  | Reduktion wegen Verkäufen mehrerer Liegenschaften in den Jahren 2018 und 2019  |
| <b>Liegenschaften</b>                                    | <b>54</b>                                      | 54             | Verkauf einer Renditeliegenschaft und Kauf einer Entwicklungsliegenschaft  |
| <b>Leerstandsquote der Renditeliegenschaften</b>         | <b>8.0%</b>                                    | 9.8%           | Reduktion der Leerstandsquote trotz des Verkaufs einer nahezu vollvermieteten Liegenschaft   |
| <b>Nettorendite der Renditeliegenschaften</b>            | <b>5.4%</b>                                    | 5.4%           | Stabile Nettorendite der Renditeliegenschaften   |
| <b>Eigenkapitalrendite</b>                               | <b>10.9%</b>                                   | 19.3%          | Eigenkapitalrendite erneut deutlich über der Zielgrösse von 8% im Mehrjahresdurchschnitt   |
| <b>Eigenkapitalquote</b>                                 | <b>49.6%</b>                                   | 47.4%          | Anstieg aufgrund Reduktion der Verschuldung und Verkürzung der Bilanz  |
| <b>NAV pro Aktie</b>                                     | <b>CHF 354.33</b>                              | CHF 347.69     | Steigerung um 1.9% trotz Ausschüttung einer Dividende von CHF 22 pro Aktie und negativem Effekt aus Aktienrückkauf   |
| <b>Reingewinn pro Aktie</b>                              | <b>CHF 37.33</b>                               | CHF 59.84      | Reduktion um 37.6% wegen ausserordentlich hohem Gewinn aus Verkäufen im Vorjahr  |
| <b>Reingewinn pro Aktie ohne Bewertungsveränderungen</b> | <b>CHF 30.45</b>                               | CHF 53.60      | Reduktion um 43.2% wegen tieferem Gewinn aus Verkäufen; Basis für die Dividende  |
| <b>Dividende pro Aktie</b>                               | <b>CHF 25.00</b><br>Antrag des Verwaltungsrats | CHF 22.00      | Entspricht einer attraktiven Rendite von 4.4% auf dem Börsenkurs per 31.12.2019  |
| <b>Total return pro Aktie</b>                            | <b>20.7%</b>                                   | 4.7%           | Total return basiert auf der Dividendenrendite und dem Kursgewinn; der SXI Swiss Real Estate Shares TR wurde dieses Jahr nicht erreicht (40.2%, Vorjahr: -2.0%). |



- 20 Konzernstruktur, Bedeutende Aktionäre, Kapitalstruktur
- 21 Aktionärsstruktur, Kapitalveränderungen, Beschränkungen der Übertragbarkeit, Wandel- und Optionsrechte, Verwaltungsrat
- 22 Kompetenzregelung, Informations- und Kontrollinstrumente
- 23 Geschäftsleitung, Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen
- 24 Mitwirkungsrechte der Aktionäre, Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen
- 25 Revisionsstelle, Informationspolitik
- 26 Mitglieder des Verwaltungsrats
- 28 Mitglieder der Geschäftsleitung
- 30 Weitere Kadermitarbeiter der Intershop-Gruppe

**Konzernstruktur**

Die Intershop Holding AG ist eine Immobiliengesellschaft, die sich auf den Kauf, die Entwicklung und den Verkauf von Immobilien in der Schweiz konzentriert. Die operative Konzernstruktur ergibt sich aus der folgenden Grafik:



Mit der operativen Verwaltung aller Gesellschaften der Gruppe ist die Intershop Management AG beauftragt. Sie beschäftigt mit 39 Mitarbeitern die Mehrheit der 72 Angestellten inklusive der Gruppenleitung. Details zu den einzelnen Gruppengesellschaften sowie die Beteiligungsverhältnisse sind auf den Seiten 114 und 115 dargelegt. Mit Ausnahme der Intershop Holding AG ist keine Gruppengesellschaft kotiert.

Die Intershop Holding AG hat ihren Hauptsitz in Zürich/Schweiz. Die Aktien des Unternehmens sind an der SIX Swiss Exchange (Valorennummer: 27377479; ISIN: CH0273774791) kotiert. Die Börsenkapitalisierung per 31. Dezember 2019 betrug CHF 1'077 Mio.

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften.

**Bedeutende Aktionäre**

Folgende Aktionäre waren per 31. Dezember 2019 im Aktienregister mit einer Beteiligung von mindestens 3% eingetragen oder haben eine entsprechende Offenlegung gemäss FinfraG gemeldet:

| (in %)  | <b>31.12.2019</b> |
|---|-------------------|
| Patinex AG, Wilen (Martin und Rosmarie Ebner) | 35.1              |
| AXA Leben AG, Winterthur                      | 3.8               |
| Relag Holding AG, Hergiswil                   | 3.5               |
| Hansjörg Graf, Wollerau (direkt und indirekt) | 3.2               |

Die AXA Leben AG hat gemäss Finanzmarktinfrastrukturgesetz (FinfraG) am 3. April 2019 das Unterschreiten der Schwelle von 5% mitgeteilt. Hansjörg Graf hat, direkt und indirekt über die Grapal Holding AG gehalten, am 4. April 2019 das Überschreiten des Grenzwerts von 3% gemeldet. Alle meldepflichtigen Transaktionen sind ersichtlich unter: <https://www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html>.

**Kapitalstruktur**

Das Aktienkapital betrug per Ende 2019 CHF 19 Mio. und setzte sich aus 1'900'000 Namenaktien zu nom. CHF 10 zusammen, die voll dividendenberechtigt sind.

Es besteht weder genehmigtes noch bedingtes Kapital.

**Aktionärsstruktur**

Die Struktur der per 31. Dezember 2019 im Aktienregister eingetragenen Aktionäre präsentierte sich wie folgt:

| Anzahl eingetragene Aktien | Anzahl Aktionäre | Anzahl Aktien    | in %         |
|----------------------------|------------------|------------------|--------------|
| 1 bis 100                  | 707              | 28'493           | 1.5          |
| 101 bis 1'000              | 291              | 96'218           | 5.1          |
| 1'001 bis 10'000           | 84               | 273'853          | 14.4         |
| 10'001 bis 100'000         | 18               | 567'833          | 29.9         |
| über 100'000               | 1                | 667'000          | 35.1         |
| <b>Total eingetragen</b>   | <b>1'101</b>     | <b>1'633'397</b> | <b>86.0</b>  |
| Nicht eingetragen          |                  | 266'603          | 14.0         |
| <b>Total Aktien</b>        |                  | <b>1'900'000</b> | <b>100.0</b> |

| Region  | Anzahl Aktionäre | Eingetragene Aktien | Stimmberechtigte Aktien | in %         |
|---|------------------|---------------------|-------------------------|--------------|
| Schweiz                                       | 1'045            | 1'529'630           | 1'507'527               | 97.9         |
| Europa (ohne Schweiz)                         | 44               | 90'150              | 30'176                  | 2.0          |
| Rest der Welt                                 | 12               | 13'617              | 1'305                   | 0.1          |
| <b>Total eingetragen bzw. stimmberechtigt</b> | <b>1'101</b>     | <b>1'633'397</b>    | <b>1'539'008</b>        | <b>100.0</b> |
| Nicht eingetragen bzw. nicht stimmberechtigt  |                  | 266'603             | 360'992                 |              |
| <b>Total Aktien</b>                           |                  | <b>1'900'000</b>    | <b>1'900'000</b>        |              |

**Kapitalveränderungen der letzten drei Geschäftsjahre**

Die ordentliche Generalversammlung vom 4. April 2019 beschloss auf Antrag des Verwaltungsrats eine Kapitalherabsetzung von CHF 20 Mio. auf CHF 19 Mio. durch Vernichtung von 100'000 Namenaktien. Diese waren zuvor im Rahmen eines öffentlichen Rückkaufsangebots von der Gesellschaft erworben worden. In den letzten drei Geschäftsjahren haben keine weiteren Kapitalveränderungen stattgefunden.

**Beschränkungen der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen**

Die Übertragbarkeit der Namenaktien ist nicht beschränkt. Nominees werden ohne Stimmrechte ins Aktienregister eingetragen. Vereinbarungen mit Nominees bezüglich Eintragungsvoraussetzungen bestehen nicht.

**Wandel- und Optionsrechte**

Am Bilanzstichtag waren keine Wandelanleihen oder von der Intershop-Gruppe ausgegebenen Optionsrechte ausstehend.

**Verwaltungsrat**

An der ordentlichen Generalversammlung vom 4. April 2019 wurde Kurt Ritz als Nachfolger des verstorbenen Charles Stettler in den Verwaltungsrat gewählt. Wiedergewählt wurden sowohl Dieter Marmet als Präsident als auch Ernst Schaufelberger als Mitglied.

Zudem erfolgte an der gleichen Versammlung die Wahl aller Verwaltungsräte in den Vergütungsausschuss. Eine weitere Aufgabenteilung innerhalb des Verwaltungsrats ist nicht vorgesehen.

Der Gesamtverwaltungsrat hielt im Berichtsjahr nebst der konstituierenden Sitzung vier ordentliche Sitzungen ab. Darüber hinaus wurden eine ausserordentliche Sitzung sowie zwei Telefonkonferenzen abgehalten und zwei Zirkulationsbeschlüsse gefasst. Die ordentlichen Sitzungen dauerten in der Regel einen halben Tag, wobei die Vorbereitungssitzung für die Generalversammlung rund zwei Stunden in Anspruch nahm. Zusätzlich fand im Berichtsjahr ein eintägiger

Strategieworkshop statt. Ausser vier Absenzen, bedingt durch das Ableben von Charles Stettler, waren die Verwaltungsräte an allen Sitzungen und Beschlussfassungen präsent. Zu Beginn der ordentlichen Sitzungen tagte der Verwaltungsrat in der Regel jeweils rund eine Stunde ohne Teilnahme der Geschäftsleitung, wobei der CEO zu einzelnen Traktanden hinzugezogen wurde. Anschliessend nahm die gesamte Geschäftsleitung an den ordentlichen Sitzungen teil. Ebenfalls vollständig anwesend war die Geschäftsleitung am Strategieworkshop. Der Vergütungsausschuss hielt zwei Sitzungen im Rahmen der ordentlichen Verwaltungsratssitzungen ab.

Alle Entscheidungen des Verwaltungsrats werden gemeinsam von allen Mitgliedern getroffen, wobei Art. 20 der Statuten die Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder verlangt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Präsident beziehungsweise der Vorsitzende, bei Wahlen das Los.

Die Zusammensetzung des Verwaltungsrats als auch weitere Informationen zu einzelnen Verwaltungsräten sind auf den Seiten 26 und 27 ersichtlich.

Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen gemäss Art. 23 der Statuten nicht mehr als vier weitere Mandate in börsenkotierten Gesellschaften und darüber hinaus nicht mehr als zwölf Mandate in sonstigen Rechtseinheiten, die zum Eintrag ins Handelsregister verpflichtet sind, wahrnehmen.

Alle Verwaltungsräte werden jährlich einzeln für die Dauer eines Jahres neu gewählt. Es gibt keine Amtszeitbeschränkungen.

### Kompetenzregelung

Mit Ausnahme der unten aufgeführten Aufgaben hat der Verwaltungsrat sämtliche Kompetenzen an die Geschäftsleitung delegiert:

- Alle nicht übertragbaren Aufgaben gemäss Artikel 716a Abs. 1 OR;
- Festlegung und Modifikation der Strategie und Anlagepolitik der Gesellschaft;
- Investitionsentscheide in neue Geschäftsfelder;
- Strategische Beteiligungen und Partnerschaftsvereinbarungen (Joint-Ventures);
- Investitionen und wiederkehrende Verpflichtungen über einem definierten Wert;
- Geldanlage- und Finanzpolitik (insbesondere Kapitalmarkttransaktionen);
- Grundsätze der Finanzierungen;
- Abnahme des Budgets;
- Genehmigung des PR-Konzepts;
- Personalentscheide und Kompensation auf Stufe Geschäftsleitung.

### Informations- und Kontrollinstrumente

Der Verwaltungsrat erhält monatlich einen kommentierten Konzernabschluss. Im Rahmen dieses Reportings wird er auch über wichtige operative Veränderungen informiert. Mit dem Management-Informationen-System (MIS) steht ein Informationsmittel zur Verfügung, das die Entwicklung auf Stufe jeder einzelnen Immobilie aufzeigt und dem Verwaltungsrat mehrmals jährlich zugestellt wird. Ausgewählte Liegenschaften, allfällige operative und finanzielle Risiken und wichtige Geschäftsvorfälle werden an jeder ordentlichen Verwaltungsratssitzung besprochen. Ebenso werden regelmässig der Fortschritt der Entwicklungsprojekte und die Finanzierungs- und Liquiditätsplanung eingehend diskutiert. Ferner erhält der Verwaltungsrat jährlich ein Risikoinventar, das die grössten Risiken und deren mögliche Einflüsse darstellt, sowie eine Zusammenfassung der im Rahmen des internen Kontrollsystems (IKS) resultierenden Feststellungen. An allen Verwaltungsratssitzungen ist die Geschäftsleitung in der Regel vollständig anwesend.

Eine interne Revision existiert aufgrund der Grösse der Unternehmung nicht. Für allfällig notwendige Abklärungen oder Prüfungen werden deshalb Dritte oder die Revisionsstelle mandatiert, was im Berichtsjahr jedoch nicht der Fall war.

### **Geschäftsleitung**

Die Geschäftsleitung besteht aus vier Mitgliedern. Detaillierte Informationen über die Mitglieder der Geschäftsleitung sind auf den Seiten 28 und 29 ersichtlich.

Es bestehen keine Verträge mit Dritten betreffend Geschäftsführungsaufgaben.

Mitglieder der Geschäftsleitung dürfen gemäss Art. 31 der Statuten nicht mehr als zwei Mandate in börsenkotierten Gesellschaften und darüber hinaus nicht mehr als vier Mandate in sonstigen Rechtseinheiten, die zum Eintrag ins Handelsregister verpflichtet sind, wahrnehmen.

### **Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen**

Der Verwaltungsrat erhält ein fixes Honorar pro Geschäftsjahr. Die Barauszahlung erfolgt jeweils im darauf folgenden Frühjahr. Allenfalls notwendige ausserordentliche Leistungen können separat vergütet werden.

Die Entschädigung der Mitglieder der Geschäftsleitung setzt sich zusammen aus einem Basissalär, einer erfolgsabhängigen Vergütung sowie einer leistungsabhängigen Vergütung. Das Basissalär wurde im Berichtsjahr monatlich ausbezahlt, während die erfolgs- und die leistungsabhängigen Vergütungen nach dem Vorliegen des Abschlusses im darauf folgenden Frühjahr vergütet werden. Das Entschädigungsmodell wird im Detail im Vergütungsbericht auf den Seiten 32 bis 35 beschrieben.

Sowohl die Entschädigungen des Verwaltungsrats als auch der Geschäftsleitung werden auf Vorschlag des Vergütungsausschusses vom Verwaltungsrat festgelegt und jährlich neu beurteilt (inkl. Aktienprogramm). Auf den Beizug eines externen Beraters wird verzichtet. Das Verwaltungsrats honorar wird prospektiv von Generalversammlung zu Generalversammlung und die maximale Entschädigung der Geschäftsleitung für das folgende Geschäftsjahr der Generalversammlung zur Genehmigung unterbreitet.

Die Entschädigung der einzelnen Mitglieder des Verwaltungsrats blieb im Berichtsjahr unverändert. Aufgrund des im Vergleich zum Vorjahr tieferen Ergebnisses ist die Entschädigung an die Mitglieder der Geschäftsleitung gesamthaft gesunken.

Es bestehen keine Darlehen an oder Bürgschaften respektive Sicherheitsleistungen zugunsten von aktuellen oder ehemaligen Organmitgliedern oder ihnen nahestehende Personen.

Weitere Angaben zu Vergütungen und Aktienbesitz des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht (Seiten 32 bis 35) offengelegt.

**Mitwirkungsrechte der  
Aktionäre****Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung**

Jede Aktie, deren Eigentümer oder Nutzniesser im Aktienbuch als Aktionär mit Stimmrecht eingetragen ist, hat eine Stimme. Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen. Die Vertretung an der Generalversammlung ist gemäss Art. 12 der Statuten mit schriftlicher Vollmacht möglich. Die Stimmrechtsvertretung durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter, welche auch mittels elektronischer Weisungserteilung möglich ist, ist in Art. 13 der Statuten geregelt.

**Statutarische Quoren**

Es gibt keine vom Gesetz abweichende Regelung.

**Einberufung der Generalversammlung**

Es gibt keine vom Gesetz abweichende Regelung.

**Traktandierung**

Aktionäre, die Aktien im Nennwert von einhundertneunzigtausend Franken vertreten, können gemäss Art. 8 der Statuten die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen. Der entsprechende Antrag muss mindestens vier Wochen vor der Generalversammlung schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge des Aktionärs eingereicht werden.

**Eintragung im Aktienbuch**

Der Verwaltungsrat kann gemäss Art. 6a der Statuten die Genehmigung der Eintragung als stimmberechtigter Aktionär oder stimmberechtigter Nutzniesser in folgenden Fällen verweigern:

- a) bei ausländischen Erwerbern, wenn die Eintragung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen;
- b) wenn der Erwerber trotz Verlangens der Gesellschaft nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat und halten wird.

Der Stichtag für die Eintragungen im Aktienbuch im Hinblick auf die Teilnahme an der Generalversammlung wird gemäss Art. 12 der Statuten vom Verwaltungsrat festgelegt. Dieser Stichtag wird den Aktionären spätestens mit der Einladung zur Generalversammlung bekannt gegeben.

**Kontrollwechsel  
und Abwehrmassnahmen****Angebotspflicht**

Es besteht gemäss Art. 5 der Statuten keine Pflicht für Aktionäre, bei Erreichung des Schwellenwerts von 33 1/3% der Stimmrechte ein Übernahmeangebot gemäss FinfraG zu unterbreiten (opting-out).

**Kontrollwechselklauseln**

Es bestehen weder Abgangsentschädigungen noch Verträge mit ungewöhnlich langer Laufzeit im Sinne von Art. 7.2 RLCG (Richtlinie Corporate Governance der SIX Swiss Exchange), die Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung vor unerwünschten Übernahmen schützen sollen. Im Rahmen des Kaderbeteiligungsprogramms von der Geschäftsleitung bezogene Aktien werden ungeachtet der vereinbarten Sperrfrist frei gegeben, wenn die Intershop Holding AG übernommen würde.

## Revisionsstelle

Revisionsstelle ist die PricewaterhouseCoopers AG. Ihre Vorgängerin wurde am 21. Juli 1992 als Revisionsstelle im Handelsregister eingetragen.

### Leitender Revisor

Seit dem Geschäftsjahr 2015 zeichnet Sandra Böhm Uglow als leitende Revisorin verantwortlich. Der leitende Revisor darf das Mandat gemäss Art. 730a OR während maximal sieben Jahren ausüben.

### Honorare

Das gesamte Revisionshonorar für den Geschäftsabschluss per 31. Dezember 2019 beträgt CHF 177'300. Für andere Dienstleistungen wurden im Geschäftsjahr zusätzlich CHF 6'000 bezahlt.

### Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision

Im Zusammenhang mit der Prüfungsplanung 2019 hat die Revisionsstelle einen umfassenden Bericht zuhanden des Verwaltungsrats erstellt, worin insbesondere die wesentlichen Geschäftsrisiken und Prüffelder aus Sicht der Revisoren dargestellt wurden. Daneben finden sich darin nähere Erläuterungen zum Prüfungsumfang, den Anforderungen, Erwartungen und dem Honorar. Dieser Bericht wurde an einer Sitzung zwischen der Gesellschaft und der Revisionsstelle besprochen und dem Gesamtverwaltungsrat in der folgenden Verwaltungsratssitzung unterbreitet. Intershop beurteilt jährlich die Zusammenarbeit mit der Revisionsstelle und deren Leistung und überwacht die Einhaltung der gesetzlichen Limite bezüglich der Mandatsleitung.

Der Gesamtverwaltungsrat trifft sich einmal jährlich anlässlich der Besprechung des Jahresabschlusses mit der Revisionsstelle und informiert sich über die Prüfungshandlungen und Erkenntnisse, die ihm in einem umfassenden Bericht bereits im Voraus zur Kenntnis gebracht worden sind. Dabei werden sich abzeichnende Veränderungen auf gesetzlicher oder regulatorischer Ebene sowie deren Einflüsse auf die Intershop-Gruppe eingehend erläutert. Bei Bedarf kann die Revisionsstelle auch zu weiteren Sitzungen hinzugezogen werden.

## Informationspolitik

Die Gesellschaft informiert halbjährlich im Rahmen der finanziellen Berichterstattung über den Geschäftsgang. Die Konzernrechnung wird nach Swiss GAAP FER erstellt. Im Weiteren werden wichtige Veränderungen als Ad-hoc-Publikation veröffentlicht (<https://www.intershop.ch/news>). Interessenten können sich für die elektronische Zustellung von Ad-hoc-Publikationen und Geschäftsberichten unter <https://intershop.ch/unternehmen/kontakt/-anfahrtsplan/kontakt/-adressen> registrieren. Weitere Informationen über die Gesellschaft und Immobilien sind unter «[www.intershop.ch](http://www.intershop.ch)» abrufbar.

Kontaktpersonen für Investor Relations sind Cyrill Schneuwly und Thomas Kaul, Intershop Holding AG, Giessereistrasse 18, CH-8031 Zürich, Telefon +41 44 544 10 00, [info@intershop.ch](mailto:info@intershop.ch).

**Mitglieder des Verwaltungsrats Dieter Marmet, 1966, Schweizer, Zürich**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Ausbildung               | lic. oec. publ., Volkswirt   |
| Beruflicher Hintergrund  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Unternehmenspublizist, Zürcher Kantonalbank, 1993–1994</li> <li>– Berater, Wüest &amp; Partner, Zürich, 1994–1998</li> <li>– Partner, Wüest &amp; Partner AG, Zürich, 1999–2005</li> <li>– Managing Partner, Wüest &amp; Partner AG, Zürich, 2005–2010</li> <li>– Geschäftsführer und Inhaber, Senozon (Schweiz) AG, Zürich, 2012–2013</li> </ul> |
| Heutige Tätigkeiten      | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Selbstständiger Unternehmensberater</li> <li>– Präsident des Verwaltungsrats, Real Estate Digital AG, Wollerau</li> <li>– Präsident des Verwaltungsrats, SI Stradun Immobilien AG, Winterthur, seit Januar 2020</li> <li>– Mitglied des Verwaltungsrats, Rakali AG, Zürich</li> </ul>   |
| Verwaltungsrat Intershop | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Nicht-exekutives Mitglied seit 2010</li> <li>– Präsident seit 2011</li> <li>– Gewählt bis zur Generalversammlung 2020</li> </ul>  |

**Kurt Ritz, 1963, Schweizer, Fehraltorf**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Ausbildung               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Lehre als Hochbauzeichner</li> <li>– Architekturstudium, Hochschule für Technik und Architektur, Luzern</li> <li>– Volks- und Betriebswirtschaftsstudium, Universität Bern</li> <li>– Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, SVIT</li> </ul>   |
| Beruflicher Hintergrund  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Architekturbüro Balzani, Brig, 1979-1983</li> <li>– Suter + Suter, Generalplanung, Zürich, 1987-1989</li> <li>– PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, 1995-März 2019 <ul style="list-style-type: none"> <li>– Übernahme Leitung des Immobilienteams PwC Schweiz, 2002</li> <li>– Aufnahme in PwC Partnership, 2004</li> <li>– Real Estate Sector Leader für PwC Schweiz, 2006</li> <li>– PICO (Geschäftsstellenleiter) Zürich, 2010</li> <li>– Wahl zum Mitglied des Swiss Oversight Board der PwC Schweiz, 2013</li> <li>– Leitung «Deals Team» und Mitglied der Geschäftsleitung «Advisory Services», 2013</li> </ul> </li> </ul> |
| Heutige Tätigkeiten      | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Präsident des Verwaltungsrats, Imufin AG, Volketswil, seit Juli 2019</li> <li>– Mitglied des Verwaltungsrats, Warteck Invest AG, Basel, seit Mai 2019</li> <li>– Mitglied des Verwaltungsrats, Seewarte Holding AG, Zug, seit Juli 2019</li> <li>– Beratermandat für den Anlageausschuss der BVK</li> </ul>  |
| Verwaltungsrat Intershop | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Nicht-exekutives Mitglied seit April 2019</li> <li>– Gewählt bis zur Generalversammlung 2020</li> </ul>  |

**Ernst Schaufelberger, 1954, Schweizer, Au (Wädenswil)**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Ausbildung               | <ul style="list-style-type: none"><li>– Notariatslehre und Vorlesungsbesuch an der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Zürich</li><li>– Inhaber des Wahlfähigkeitszeugnisses als Notar</li></ul>   |
| Beruflicher Hintergrund  | <ul style="list-style-type: none"><li>– Notariat Zürich-Unterstrass, Notar-Stellvertreter, 1981-1984</li><li>– Treuhandgesellschaft, Mandatsleitung in Erb-, Sachen-, Gesellschafts- und Steuerrecht, 1985-1990</li><li>– Intrag AG, Diverse Funktionen innerhalb des Bereichs Immobilienfonds, 1990-1999</li><li>– Swiss Life Reals Estate Partners AG, CEO, Kreation und Aufbau verschiedener fokussierter Immobiliengefässe und zugehöriger Managementorganisation, 2000-2003</li><li>– AXA Investment Managers Schweiz AG, Leiter Real Assets Schweiz sowie zeitweise gleiche Funktion in Deutschland und Osteuropa, Mitglied des Verwaltungsrats und stellvertretender Geschäftsführer und Mitglied verschiedener Boards ausländischer Gesellschaften und Managementorganisationen im Zusammenhang mit Investitionen der AXA Gruppe, 2005 bis Januar 2019</li></ul> |
| Heutige Tätigkeiten      | <ul style="list-style-type: none"><li>– Präsident des Verwaltungsrats, Zürcher Freilager AG, Zürich</li><li>– Präsident des Stiftungsrats, Serata, Stiftung für das Alter, Thalwil</li><li>– Vizepräsident des Stiftungsrats und Vorsitzender des Anlageausschusses, AXA Anlagestiftung, Winterthur</li><li>– Mitglied des Verwaltungsrats, Swisshaus AG, Lenzburg, seit Februar 2019</li><li>– Mitglied des Stiftungsrats, Stiftung Waldegg, Zürich</li></ul>   |
| Verwaltungsrat Intershop | <ul style="list-style-type: none"><li>– Nicht-exekutives Mitglied seit 2018</li><li>– Gewählt bis zur Generalversammlung 2020</li></ul>  |

Keiner der Verwaltungsräte hatte in den drei dem Geschäftsjahr vorangegangenen Jahren sowie im Geschäftsjahr 2019 eine operative Funktion in der Intershop-Gruppe oder stand mit der Gruppe in einer wesentlichen geschäftlichen Beziehung.

**Mitglieder der Geschäftsleitung** **Cyrill Schneuwly, 1963, Schweizer, Hittnau**

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Ausbildung              | Betriebsökonom FH, dipl. Wirtschaftsprüfer   |
| Beruflicher Hintergrund | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Tätigkeit beim Schweizerischen Bankverein, Zürich, 1980–1987</li> <li>– Wirtschaftsprüfung und -beratung, Zürich, 1990–1995</li> <li>– Corporate Controller bei internationaler Dienstleistungs- und Handelsgruppe, Baar, 1995–1997</li> <li>– Chief Financial Officer der Intershop-Gruppe, 1998–2008</li> <li>– Mitglied des Investment Committee der Corestate Capital AG, Zug, 2013–2016</li> <li>– Mitglied des Verwaltungsrats, mobilezone holding ag, Regensdorf, 2009–2018</li> </ul> |
| Heutige Tätigkeiten     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Chief Executive Officer der Intershop-Gruppe, seit 2008</li> <li>– Mitglied des Investment Committee der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland, Zürich, seit 2018</li> </ul>  |

**Christian Baldinger, 1965, Schweizer, Freienbach/SZ**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ausbildung              | Architekt HTL, Wirtschaftsingenieur NDS FH  |
| Beruflicher Hintergrund | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Selbstständiger Architekt, 1992–1993</li> <li>– Architekt/Projektleiter, heutige TK Architekten AG, Zürich, 1995</li> <li>– Leitender Architekt, Kamata AG, Baar, 1996–1997</li> <li>– Leitender Architekt und Gesellschafter, Kamata GmbH, Zürich, 1997–1999</li> <li>– Geschäftsführer, Baldinger Architekten GmbH, Zürich, 1999–2004</li> <li>– Leiter Entwicklung der Intershop-Gruppe, 2004–2007</li> </ul> |
| Heutige Tätigkeiten     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Leiter Bau und Entwicklung der Intershop-Gruppe, seit 2008</li> <li>– Keine Tätigkeiten oder Interessensbindungen ausserhalb der Intershop-Gruppe</li> </ul>   |

**Thomas Kaul, 1970, Schweizer, Uster**

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Ausbildung              | lic. oec., Betriebswirt  |
| Beruflicher Hintergrund | <ul style="list-style-type: none"><li>– Corporate Finance Advisor, UBS AG, Zürich, 1996–2000</li><li>– Stv. CFO, Züblin Immobilien Holding AG, Zürich, 2001–2004</li><li>– Chief Financial Officer, Züblin Immobilien Holding AG, Zürich, 2005–2006</li><li>– Real Estate Private Equity Investment Manager, Sal. Oppenheim jr. &amp; Cie. Corporate Finance (Schweiz) AG, Zürich, 2007–2010</li><li>– Chief Financial Officer, Gutta International AG, Zug, 2010–2012</li></ul> |
| Heutige Tätigkeiten     | <ul style="list-style-type: none"><li>– Chief Financial Officer der Intershop-Gruppe, seit 2012</li><li>– Keine Tätigkeiten oder Interessensbindungen ausserhalb der Intershop-Gruppe</li></ul>  |

**Andreas Wirz, 1970, Schweizer, Zürich**

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Ausbildung              | Dipl. Architekt ETH  |
| Beruflicher Hintergrund | <ul style="list-style-type: none"><li>– Selbstständiger Architekt, 1994–1997</li><li>– Consultant, Wüest &amp; Partner AG, Zürich, 1998–2006</li><li>– Investment Advisor, Rossberg Capital AG, Zug, 2006–2007</li><li>– Interimsmanagement für private Immobiliengesellschaft, 2008</li><li>– Mitglied des Verwaltungsrats der Corestate Capital AG, Zug, 2013–2016</li><li>– Mitglied des Aufsichtsrats der Corestate Capital Holding S.A., Luxemburg, 2015–2016</li></ul> |
| Heutige Tätigkeiten     | <ul style="list-style-type: none"><li>– Leiter Portfolio-Management der Intershop-Gruppe, seit 2008</li><li>– Keine Tätigkeiten oder Interessensbindungen ausserhalb der Intershop-Gruppe</li></ul>  |

**Weitere Kadermitarbeiter  
der Intershop-Gruppe****Intershop Management AG**

Alberto Acampora, Mitglied des Kaders, Projektleiter Bau und Entwicklung  
Christian Bianda, Mitglied des Kaders, Projektleiter Bau und Entwicklung  
Philippe Burkhard, Mitglied des Kaders, Rechnungswesen  
Marc Essig, Mitglied der Direktion, Leiter Rechnungswesen  
Rudolf Graf, Mitglied des Kaders, Bewirtschaftung  
Yannick Pietro Hartmann, Mitglied des Kaders, Portfolio-Management  
Ian Keeble, Mitglied der Direktion, Leiter Controlling  
Susanna Langhart, Mitglied des Kaders, Bewirtschaftung  
Mireille Lehmann, Mitglied des Kaders, Projektleiterin Bau und Entwicklung\*  
Markus Lisibach, Mitglied der Direktion, Projektleiter Bau und Entwicklung  
Jasmin Nold-Eugen, Mitglied des Kaders, Bewirtschaftung  
Bruno Werner Rechsteiner, Mitglied des Kaders, Bewirtschaftung  
Pascale Uehli, Mitglied der Direktion, Leiterin Bewirtschaftung

**Centre St Roch –  
Yverdon-les-Bains S.A.**

Vivianne André, Leiterin Objektverwaltung Centre St Roch, Yverdon

**Realconsult AG**

Christian Strebel, Geschäftsführer

**WTCL Services SA**

Thibault Goinère, Geschäftsführer

\* ab Januar 2020

- 32 Festsetzungsverfahren, Vergütung Verwaltungsrat
- 33 Vergütung Geschäftsleitung
- 34 Vergütungen 2019
- 35 Aktienbeteiligung, Organdarlehen
- 36 Bericht der Revisionsstelle

Der vorliegende Vergütungsbericht legt in Übereinstimmung mit den gesetzlichen und regulatorischen Bestimmungen (Obligationenrecht, Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) und Kotierungsreglement der SIX Swiss Exchange) und den Statuten die Vergütungspolitik für den Verwaltungsrat sowie die Geschäftsleitung der Intershop-Gruppe dar. Ferner werden die effektiven Vergütungen des Berichtsjahres sowie der Aktienbestand jedes Mitglieds ausgewiesen.

Intershop verfolgt eine erfolgs- und leistungsabhängige, transparente und auf das langfristige Gedeihen der Gesellschaft ausgerichtete Vergütungspolitik. Entsprechend wird den Geschäftsleitungsmitgliedern angeboten, die vom Unternehmenserfolg abhängige Vergütung in Aktien der Intershop Holding AG, die mit einer mehrjährigen Sperrfrist belegt sind, zu beziehen.

### **Festsetzungsverfahren**

In den Statuten ist festgelegt, dass der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung jeweils prospektiv den maximalen Gesamtbetrag seiner Vergütung für die folgende Amtsperiode zur Genehmigung unterbreitet. Sollten unvorhersehbare Ereignisse zu ausserordentlichen Belastungen der Verwaltungsräte führen, kann der Verwaltungsrat an der Generalversammlung abweichende und zusätzliche Vergütungsanträge für die gleiche oder andere Zeitperioden stellen.

Für die Amtsdauer von der Generalversammlung 2019 bis zur Generalversammlung 2020 bezieht der Verwaltungsrat ein Fixhonorar in bar im Rahmen des an der Generalversammlung 2019 bewilligten Gesamtbetrags von CHF 0.4 Mio.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung beziehen ein Basissalär sowie eine erfolgs- und eine leistungsbezogene Vergütung. Für das Berichtsjahr wurden diese Vergütungen auf Vorschlag des Vergütungsausschusses vom Verwaltungsrat unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der von der Generalversammlung bewilligten maximalen Gesamtschädigung bestimmt. Hierfür beantragte der CEO für die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung die leistungsbezogene Vergütung als auch allfällige Vergütungsanpassungen und nahm an der diesbezüglichen Besprechung des Vergütungsausschusses als Gast ohne Stimmrecht teil. Bei der Beurteilung seiner eigenen Leistung und seiner Vergütung war der CEO nicht anwesend. Der Vergütungsausschuss verzichtete auf den Beizug eines externen Beraters.

An der ordentlichen Generalversammlung 2020 wird der Verwaltungsrat prospektiv für das Geschäftsjahr 2021 die Bewilligung eines Vergütungsrahmens für die Geschäftsleitung und den sich daraus ergebenden maximalen Gesamtbetrag der Geschäftsleitungsvergütung beantragen. Die maximale Gesamtschädigung der Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2020 wurde von der ordentlichen Generalversammlung 2019 unverändert auf CHF 3.7 Mio. festgelegt.

### **Vergütung Verwaltungsrat**

Der Verwaltungsrat besteht aus der statutarisch geforderten Mindestanzahl von drei Mitgliedern. Mit Ausnahme des gesetzlich geforderten Vergütungsausschusses, in den alle Verwaltungsräte durch die Generalversammlung gewählt wurden, bestehen keine Ausschüsse. Das Honorar entschädigt deshalb auch die Mitwirkung im Vergütungsausschuss. Der Präsident bezieht aufgrund der grösseren zeitlichen Beanspruchung ein doppelt so hohes Honorar wie die ordentlichen Verwaltungsräte. Eine erfolgsbezogene Entschädigung ist nicht vorgesehen.

## Vergütung Geschäftsleitung

Die Gesamtvergütung der Geschäftsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

- 1) Basissalär
- 2) vom Unternehmenserfolg abhängige Vergütung
- 3) leistungsabhängige Vergütung

Hinzu kommen noch sonstigen Vergütungen, bei denen es sich im Wesentlichen um Arbeitgeberbeiträge an die Pensionskasse sowie an die Sozial- und Personalversicherungen handelt.

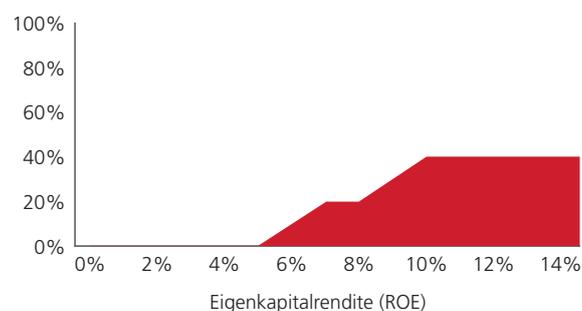
### Basissalär

Das Basissalär wird monatlich an die Mitglieder der Geschäftsleitung ausbezahlt und ist Basis für die Pensionskassenbeiträge.

### Vom Unternehmenserfolg abhängige Vergütung

Die erfolgsabhängige Vergütung orientiert sich an einer oder mehreren Erfolgskennzahlen, die vom Verwaltungsrat im Voraus festgelegt werden. Sowohl für das abgeschlossene als auch für das laufende Geschäftsjahr bestimmt sich die erfolgsabhängige Vergütung anhand der erzielten Eigenkapitalrendite (ROE). Liegt diese unter 5%, so besteht kein Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung. Bei einer Eigenkapitalrendite zwischen 7% und 8% wird die vereinbarte Zielvergütung (20% des Basissalärs) ausbezahlt, während bei einer Eigenkapitalrendite von mindestens 10% das Maximum erreicht wird, das 40% des Basissalärs beträgt. Bei einer Eigenkapitalrendite zwischen 5%–7% bzw. 8%–10% steigt die erfolgsabhängige Vergütung linear an. Aufgrund der im Berichtsjahr erzielten Eigenkapitalrendite von 10.9% erhalten die Geschäftsleitungsmitglieder 40% des Basissalärs.

Erfolgsabhängige Vergütung in Prozent des Basissalärs in Abhängigkeit der erzielten Eigenkapitalrendite (ROE):



■ Erfolgsabhängige Vergütung in Prozent des Basissalärs

### Leistungsabhängige Vergütung

Der Verwaltungsrat spricht den Mitgliedern der Geschäftsleitung ferner eine leistungsabhängige Vergütung nach freiem Ermessen zu. Dabei beurteilt er die Leistungen und den Erfolg jedes einzelnen Mitglieds der Geschäftsleitung, ohne dass schriftliche Vorgaben oder Zielvereinbarungen bestehen. Die maximale leistungsabhängige Vergütung beträgt 60% des Basissalärs. Im Berichtsjahr erreichten die leistungsabhängigen Vergütungen zwischen 40% und 52% des Basissalärs.

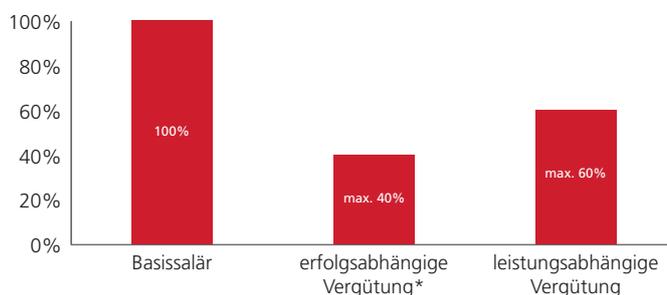
### Bezug der vom Unternehmenserfolg abhängigen Vergütung in Aktien

Die Mitglieder der Geschäftsleitung haben die Möglichkeit, die erfolgsabhängige Vergütung ganz oder teilweise in Aktien der Intershop Holding AG zu beziehen, welche für mehrere Jahre

gesperrt sind (Kaderbeteiligung). Aktuell beträgt die Sperrfrist, d.h. die Dauer, während der das Geschäftsleitungsmitglied nicht über die Aktien verfügen kann, fünf Jahre. Der Bezugspreis entspricht dem Börsenschlusskurs des Bezugstages. Abhängig von der erzielten Eigenkapitalrendite erhöht sich der in Aktien beziehbare Anteil. Bei einer Eigenkapitalrendite von mindestens 6% erhöht sich der in Aktien beziehbare Betrag um 50%, bei einer Rendite von mindestens 7% verdoppelt er sich.

### Maximale Vergütung

Die maximale Vergütung, die ein Mitglied der Geschäftsleitung bei einer Eigenkapitalrendite von mindestens 10% erhalten kann, sieht bei einer Barauszahlung wie folgt aus:



\*im Falle eines Bezugs in Aktien maximale Verdoppelung

Im Falle eines vollständigen Bezugs der erfolgsabhängigen Vergütung in Aktien und einer maximalen leistungsabhängigen Vergütung betragen diese zusammen maximal 140% des Basis-salärs.

### Vergütungen 2019

Für das Berichtsjahr wurden dem Verwaltungsrat die folgenden Vergütungen ausbezahlt:

| (in CHF 1'000)                           | Honorar    | Sonstige Vergütungen <sup>1)</sup> | <b>Total 2019</b> | Total 2018 |
|--|------------|------------------------------------|-------------------|------------|
| Dieter Marmet, Präsident                 | 150        | 10                                 | <b>160</b>        | 159        |
| Ernst Schaufelberger, Mitglied           | 75         | 3                                  | <b>78</b>         | 80         |
| Kurt Ritz, Mitglied                      | 75         | 5                                  | <b>80</b>         | n/a        |
| Charles Stettler, Mitglied               | n/a        | n/a                                | <b>n/a</b>        | 40         |
| <b>Total Verwaltungsrat<sup>2)</sup></b> | <b>300</b> | <b>18</b>                          | <b>318</b>        | 279        |

1) Arbeitgeberbeitrag an Sozial- und Personalversicherungen (AHV, ALV usw.)

2) Von der Generalversammlung genehmigt wurden maximal CHF 0.4 Mio. (Vorjahr CHF 0.4 Mio.)

Für das Berichtsjahr wurden der Geschäftsleitung die folgenden Vergütungen ausbezahlt:

| (in CHF 1'000)                             | Basissalär   | erfolgsabhängige Vergütung | leistungsabhängige Vergütung | sonstige Vergütungen <sup>1)</sup> | <b>Total 2019</b> | Total 2018 |
|--|--------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------|
| Cyrrill Schneuwly, CEO                     | 500          | 400                        | 200                          | 171                                | <b>1'271</b>      | 1'377      |
| <b>Total Geschäftsleitung<sup>2)</sup></b> | <b>1'263</b> | <b>1'010</b>               | <b>570</b>                   | <b>427</b>                         | <b>3'270</b>      | 3'471      |

1) Arbeitgeberbeitrag an Pensionskasse, Sozial- und Personalversicherungen (AHV, ALV, UVG, KKT usw.) sowie geldwerte Leistungen

2) Von der Generalversammlung genehmigt wurden maximal CHF 3.7 Mio. (Vorjahr CHF 3.7 Mio.)

Da sich die Mitglieder der Geschäftsleitung erst nach Publikation des Abschlusses entscheiden müssen, ob sie den in Aktien beziehbaren Anteil der Vergütung ganz oder teilweise in Aktien beziehen, wird in der obigen Tabelle der erwartete Bezug ausgewiesen. Diese beinhaltet beim CEO einen Bezug in Aktien von CHF 0.4 Mio. (67% der variablen Vergütungen) und für die gesamte Geschäftsleitung einen Bezug in Aktien von CHF 1.0 Mio. (64% der variablen Vergütungen).

Die vom Steueramt bewilligten Pauschalspesen sind in der ausgewiesenen Vergütung nicht enthalten, da diese Auslagenersatz darstellen. Sie betragen im Berichtsjahr zwischen CHF 12'240 und CHF 21'600 je Mitglied der Geschäftsleitung.

Die Arbeitsverträge der Mitglieder der Geschäftsleitung sind unbefristet und auf maximal 12 Monate kündbar. Es wurden keine Abgangsentschädigungen vereinbart.

### Aktienbeteiligung

Verwaltungsräte und Mitglieder der Geschäftsleitung sind per Bilanzstichtag wie folgt an der Intershop Holding AG beteiligt:

| (Anzahl Aktien)                                 | 31.12.2019    | 31.12.2018 |
|---|---------------|------------|
| Dieter Marmet, Präsident                        | 3'000         | 3'000      |
| Ernst Schaufelberger, Mitglied                  | 200           | 0          |
| Kurt Ritz, Mitglied                             | 100           | n/a        |
| Cyrill Schneuwly, CEO                           | 6'392         | 7'092      |
| Christian Baldinger, Leiter Bau und Entwicklung | 2'147         | 2'114      |
| Thomas Kaul, CFO                                | 3'000         | 2'792      |
| Andreas Wirz, Leiter Portfoliomanagement        | 4'200         | 4'295      |
| <b>Total</b>                                    | <b>19'039</b> | 19'293     |

Die von der Geschäftsleitung im Rahmen der Kaderbeteiligung erworbenen gesperrten Aktien werden bei einem Austritt des Mitarbeiters nicht frei gegeben. Die Sperrfrist wird jedoch aufgehoben, wenn das Arbeitsverhältnis aufgrund von Pensionierung, Tod oder Invalidität aufgelöst wird oder dem Arbeitnehmer aufgrund einer Umstrukturierung gekündigt wird. Ebenfalls frei gegeben werden die Aktien im Falle einer Dekotierung oder für den Fall, dass die Intershop Holding AG übernommen wird. Die Verfügungseinschränkung hat keinen Einfluss auf den Bezug der Dividende, auf die Bezugsrechte bei Kapitalerhöhungen und auf die Ausübung des Stimmrechts.

### Organdarlehen

Es bestehen keine Darlehen an oder Bürgschaften respektive Sicherheitsleistungen zugunsten von aktuellen oder ehemaligen Organmitgliedern oder ihnen nahestehende Personen.

# Bericht der Revisionsstelle

## an die Generalversammlung der Intershop Holding AG

### Zürich

Wir haben den Vergütungsbericht der Intershop Holding AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 bis 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) auf den Seiten 34 und 35 (Vergütungen 2019).

#### Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

#### Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 bis 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Intershop Holding AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG



Sandra Böhm  
Revisionsexpertin  
Leitende Revisorin



Philipp Gnädinger  
Revisionsexperte

Winterthur, 18. Februar 2020

---

PricewaterhouseCoopers AG, Bahnhofplatz 17, Postfach, 8400 Winterthur  
Telefon: +41 58 792 71 00, Telefax: +41 58 792 71 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

- 38 Vorwort
- 39 Integrierte Wertschöpfung, Nachhaltigkeit und wesentliche Themen
- 40 Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit
- 42 Kundenorientierte Leistungen
- 43 Pragmatisch gesteuerte Wertschöpfungskette
- 44 Objektintegrierter Umweltschutz
- 46 Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden
- 47 Über diesen Bericht

**Vorwort**

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeiter

Für das abgeschlossene Geschäftsjahr publiziert Intershop erstmalig einen umfassenden Nachhaltigkeitsbericht, der Einblick gibt in die wertschöpfenden Grundlagen des Unternehmens. Erstmals bedeutet jedoch nicht, dass wir uns in der Vergangenheit nicht mit dem Thema auseinandergesetzt hätten. Seit Jahren analysieren wir alle grösseren Renovierungs- und Bauvorhaben unter ausgewählten Nachhaltigkeitskriterien und setzen die gewonnenen Erkenntnisse um, soweit dies ökonomisch sinnvoll möglich ist. So sind sämtliche unserer Promotionsprojekte der letzten Jahre nach dem Minergie-Standard erstellt worden. Auch umfassende Gebäudesanierungen erreichten relevante Nachhaltigkeitslabels. Zum Beispiel erhielt die Immobilie in der Edenstrasse 20 in Zürich die LEED Platin Zertifizierung.

Neben der Energieeffizienz legen wir grossen Wert auf ein gutes Arbeitsklima und Arbeitssicherheit, was sich in einer seit Jahren sehr tiefen Fluktuationsrate und geringen Ausfällen aufgrund von Arbeitsunfällen zeigt. Wir investieren viel in die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter und bieten ihnen durch Teilzeitbeschäftigung grösstmögliche Flexibilität. Dies widerspiegelt sich auch in der Ausbildung von aktuell vier Lernenden.

Eine ausgeprägte Kundenorientierung hat uns schon vor Jahren veranlasst, die Wertschöpfungskette zu vertiefen, indem wir immer mehr Kontaktpunkte zu unseren Kunden durch eigene motivierte Mitarbeitende wahrnehmen. Unter diesem Aspekt wurde bereits vor mehr als 10 Jahren mit dem Insourcing des Facility Managements begonnen. Der regelmässige Austausch mit den grösseren Mietern gibt uns einen Einblick in ihre Bedürfnisse und Feedback zu unseren erbrachten Leistungen. Wir handeln stets zuverlässig und korrekt, sodass es bisher keine Untersuchungen oder Strafverfahren gegen Intershop gab.

Wir möchten nun mehr über unsere Aktivitäten und das Engagement zur Nachhaltigkeit berichten. In mehreren Workshops haben wir uns deshalb mit dem Thema auseinandergesetzt, um abzuklären, nach welchem Standard Intershop zukünftig berichten möchte. Nebst der Bekanntheit des Standards war für uns von zentraler Bedeutung, dass sich die entsprechenden Richtlinien mit unserer Strategie und den Besonderheiten unserer Geschäftstätigkeit in Einklang bringen lassen. Mit den Standards der GRI (Global Reporting Initiative™) haben wir uns für einen Standard entschieden, der nicht nur auf ökologische Themen fokussiert, sondern das Thema Nachhaltigkeit umfassend interpretiert. Mit der Entwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements von Intershop wird sich auch der Bericht in Zukunft weiterentwickeln.

Intershop nimmt ökologische und soziale Verantwortung wahr, um die langfristige Wertschöpfung des Unternehmens zu sichern.

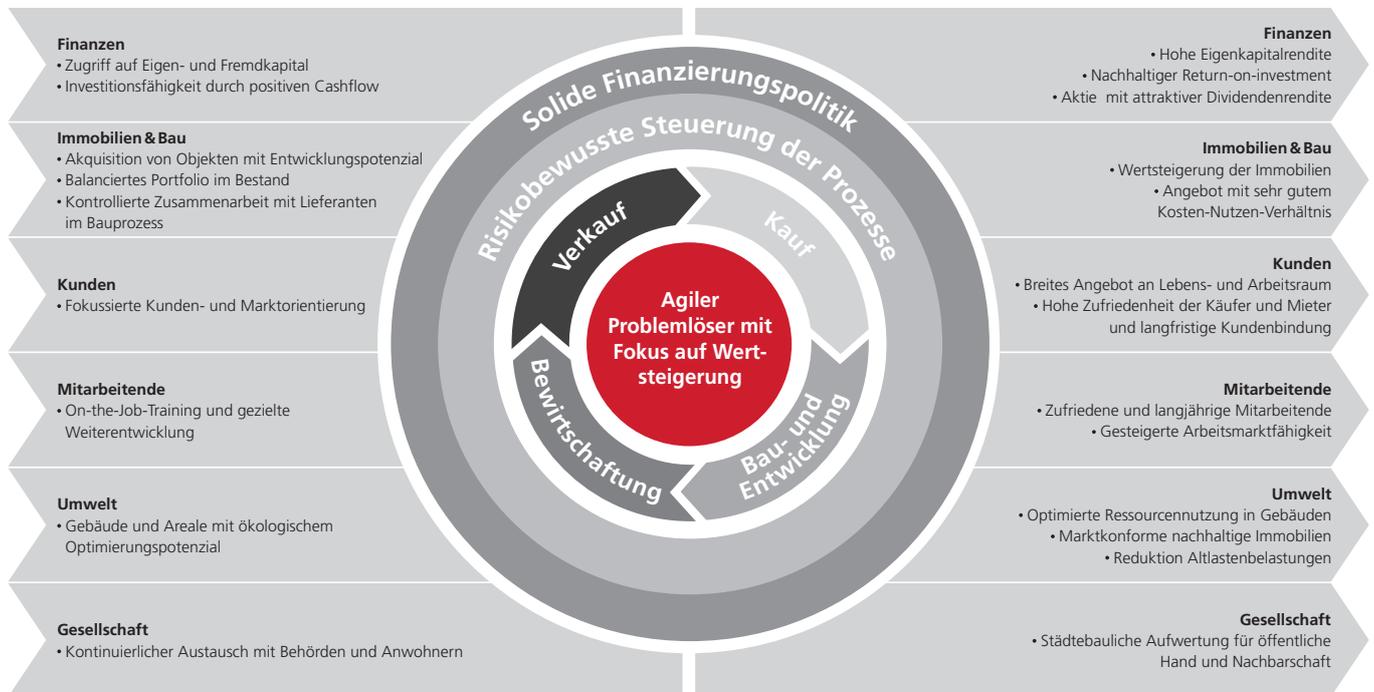


Cyrill Schneuwly  
Chief Executive Officer

## Integrierte Wertschöpfung mit Wirkung

### Ressourcen

### Wirkung



Ein zentraler Aspekt des Geschäftsmodells von Intershop ist die Wertsteigerung von Immobilienobjekten durch Entwicklung. Dabei sind die Entwicklungsprojekte oftmals mit spezifischen Herausforderungen verbunden, die mit hoher Agilität gelöst werden müssen. Dies gelingt nur, wenn alle Ressourcen, auf die Intershop für ihre Geschäftstätigkeit zurückgreift, möglichst wirkungsvoll in die Geschäftsprozesse eingebunden werden. Diese umfassen finanzielle Ressourcen ebenso wie den Zugriff auf Immobilienobjekte am Markt, eine hohe Kunden- und Marktorientierung, agile Mitarbeitende mit hoher Eigenverantwortung sowie die Fähigkeit, mit ökologischen Anforderungen und gesellschaftlichen Erwartungen umzugehen. Dies bedeutet gleichzeitig, dass Intershop auf eine langfristige Wertschöpfung ausgerichtet ist. Konkret wird diese nicht nur am finanziellen Erfolg und den entwickelten Immobilienobjekten gemessen, sondern auch am Wert, den Intershop für Kunden, Mitarbeitende, Umwelt und Gesellschaft schafft. Das integrierte Nachhaltigkeitsverständnis von Intershop ist in der vorstehenden Abbildung zusammengefasst, die das Unternehmen als eine auf mehrdimensionale Wertschöpfung ausgerichtete Organisation beschreibt.

### Nachhaltigkeit und wesentliche Themen

Nachhaltigkeit umfasst eine breite Palette von wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Themen. In der Umsetzung der GRI Standards ging es in einem ersten Schritt darum, die wesentlichen Themen zu bestimmen, über die berichtet werden soll. Im Berichtsjahr hat die Geschäftsleitung mit der Unterstützung externer Experten eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Externe Stakeholder wurden nicht explizit befragt. Deren bekannte Interessen wurden von der Geschäftsleitung in der Beurteilung berücksichtigt. In einem Workshopprozess wurden unternehmens- und branchenspezifische Themen sowie die von den GRI Standards vorgeschlagenen Themen geprüft. Dabei wurden die Themen so umschrieben, dass sie möglichst gut zum Unternehmen passen. Die Wesentlichkeit wurde anhand der Relevanz für den langfristigen Geschäfts-

erfolg, für Stakeholder und hinsichtlich der Auswirkungen auf eine nachhaltige Entwicklung beurteilt. Das Ergebnis der Wesentlichkeitsanalyse ist in der folgenden Abbildung dargestellt (GRI 102-46, GRI 102-47):

### Wesentliche ökonomische, ökologische und soziale Auswirkungen für Intershop (GRI 101)

| Wirtschaftliches  | Umwelt  | Soziales  |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rentabilität vor Wachstum</li> <li>• Hohe Attraktivität für Investoren</li> <li>• Agiler Problemlöser mit Fokus auf Wertsteigerungsobjekte</li> <li>• Ausgeprägte Kundenorientierung und gutes Preis-Leistungs-Verhältnis</li> <li>• Schlanke Prozesse mit hoher In-house-Kompetenz</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Objektfokussierte Ressourcenoptimierung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit</li> <li>• Attraktiver Arbeitgeber mit guten Entwicklungsmöglichkeiten</li> <li>• Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden</li> </ul> |

Die genannten wesentlichen Themen werden in der Nachhaltigkeitsberichterstattung behandelt. Übertragen auf die GRI Standards werden folgende Themen als wesentlich betrachtet (GRI 102-47): **Wirtschaftliche Leistung, Beschaffungspraktiken, Korruptionsbekämpfung, Wettbewerbswidriges Verhalten, Energie, Emissionen, Umwelt-Compliance, Beschäftigung, Aus- und Weiterbildung, Kundengesundheit und -sicherheit, Sozioökonomische Compliance.** Managementansätze und Kennzahlen zu den genannten GRI-Themen sind ebenfalls in der Berichterstattung integriert.

Zu den wichtigsten Stakeholdern von Intershop gehören Mieter, Käufer, Mitarbeitende, Aktionäre, sowie Behörden und Lieferanten (GRI 102-40). Die Stakeholder ergeben sich aus den Geschäftsaktivitäten und der Wertschöpfungskette des Unternehmens. Sie sind entweder von den Auswirkungen der Geschäftstätigkeit betroffen oder beeinflussen die Geschäftstätigkeit massgeblich (GRI 102-42). Dank der schlanken Unternehmensstruktur sind Geschäftsleitung und viele der Mitarbeitenden regelmässig im Austausch mit unterschiedlichen Stakeholdern. Dabei definiert die individuelle Geschäftsbeziehung zu den Stakeholdern die Regelmässigkeit des Austauschs. Zusätzlich setzt Intershop auf eine offene Informationskultur und informiert Stakeholder und die Öffentlichkeit durch Nachrichten, Pressemitteilungen, Präsentationen, Konferenzen und Generalversammlungen, sowie Geschäftsberichte (GRI 102-43). Zu den wiederholt geäusserten Anliegen der Stakeholdergruppen gehören beispielsweise das Bereitstellen von gemeinschaftlich genutzter Infrastruktur für Mieter, wie zum Beispiel Duschen und Elektroladestationen. Im Zusammenhang mit grossen Entwicklungsprojekten wird ein vertiefter Dialog mit Behörden und verschiedenen Anspruchsgruppen geführt. Für das Projekt «AuPark» wurden u. a. die Einwendungen bezüglich Verkehrskonzept und Energieversorgung sowie die von Naturschützern aufgebraachten Punkte in Bezug auf Moorschutz und Lichtemissionen in den Gestaltungsplan eingearbeitet. Aktionärsvertreter haben im Geschäftsjahr zudem das Bedürfnis nach einer umfassenderen Nachhaltigkeitsberichterstattung geäussert (GRI 102-44).

### Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit

#### Werte und Grundsätze

Intershop nimmt gesellschaftliche und individuelle Verantwortung wahr, ist einem fairen Wettbewerb und dem freien Markt sowie fair gestalteten Geschäftsbeziehungen verpflichtet. Au-

sserdem strebt das Unternehmen einen nachhaltigen und an der Zukunftsfähigkeit ausgerichteten Unternehmenserfolg an, der für Share- und Stakeholder mittel- bis langfristig Mehrwerte schaffen soll. Die langfristige Wertschöpfung steht somit im Zentrum des unternehmerischen Handelns. Zufriedene Kunden – insbesondere zufriedene, langjährige Mieter – sind die Basis einer erfolgreichen langfristigen Geschäftsentwicklung. Entsprechend stehen die jeweiligen Bedürfnisse von Mietern, Käufern oder Dienstleistungsempfängern im Mittelpunkt. Intershop ist stetig bemüht, wirtschaftlich attraktive, anspruchsgerechte und nachhaltige Produkte und Dienstleistungen anzubieten.

Basis für die Umsetzung der Werte und Grundsätze im Unternehmensalltag sind eine offene Kommunikations- und Diskussionskultur sowie eine flache Hierarchie. Die Organisation und die Prozesse sind auf eine risiko-, ressourcen- und kostenbewusste Unternehmenstätigkeit ausgerichtet. Die Verantwortung für die Einhaltung der zentralen Unternehmenswerte ist in einem Verhaltenskodex (Code of Conduct) geregelt, der auf der Webseite ([www.intershop.ch/unternehmen/verhaltenskodex](http://www.intershop.ch/unternehmen/verhaltenskodex)) öffentlich zur Verfügung steht. Nachhaltigen Aspekten, wie Umweltressourcen, Energieverbrauch und Emissionen, Umgang mit den verschiedenen Stakeholdern sowie Mitarbeiterzufriedenheit und -entwicklung widmet Intershop besondere Beachtung. Sie sind in den Geschäftsprozessen verankert; unter anderem in der Erarbeitung, Diskussion und Umsetzung von Investitionsanträgen.

### **Rentabilität vor Wachstum**

Rentabilität ist die Basis für die langfristige Wertschöpfung für Share- und Stakeholder. Investitionen in neue Immobilien und Entwicklungsprojekte müssen die Anforderungen an die Wertschöpfung und insbesondere Eigenkapitalrentabilität erfüllen. Im Sinne der Unternehmenszielsetzung, im Mehrjahresdurchschnitt eine Eigenkapitalrendite von mindestens 8% zu erreichen, muss in der Regel jede einzelne Akquisition dieser Zielsetzung genügen. Die Ausrichtung auf die Eigenkapitalrentabilität wird zudem durch die vom Unternehmenserfolg abhängige Vergütung der Geschäftsleitung, die unter anderem auch an die Eigenkapitalrentabilität gebunden ist, gefördert. Die langfristige Ausrichtung des Managements auf die Aktionärsinteressen wird zudem durch die Möglichkeit zur Aktienbeteiligung und einer Sperrfrist von fünf Jahren unterstützt. Herausfordernd für Intershop ist, dass die heutige Situation auf dem Immobilienmarkt, gepaart mit der konsequenten Umsetzung der Rentabilitätsanforderungen für Akquisitionen, Käufe von neuen Immobilien schwierig machen. Somit wird das gegenwärtige Marktumfeld primär für Verkäufe genutzt und die Umsetzung von Entwicklungen im eigenen Portfolio vorangetrieben.

### **Hohe Attraktivität für Investoren**

Unternehmenszweck ist die Wertschöpfung mit Immobilienanlagen für die Aktionäre. Intershop ist bestrebt, den Aktionären eine indirekte Immobilienanlage mit einer attraktiven Rentabilität zu bieten und diese primär mittels Dividendenausschüttungen am Erfolg partizipieren zu lassen. Die Unternehmensstrategie basiert auf der Kombination eines ertragsstarken Portfolios von Renditeliegenschaften mit dem Wertschöpfungspotenzial von Entwicklungsliegenschaften. Eine bewusste Steuerung der Risiken auf dem Immobilienmarkt und der Finanzierungsstruktur sind zentrale Säulen in der Umsetzung der Strategie. Intershop hat in den letzten Jahren die angestrebte Eigenkapitalrendite von 8% im Mehrjahresdurchschnitt erreicht. In jedem der letzten zehn Geschäftsjahre wurde eine Eigenkapitalrendite von über 10% erwirtschaftet, wobei der Durchschnittswert 11.6% betrug.

### **Compliance und Gesellschaft**

Für Intershop als börsenkotiertes Unternehmen ist die Einhaltung aller Rechtsvorschriften von grösster Bedeutung. Zudem ist Korruption mit den Zielsetzungen und Wertvorstellungen des Unternehmens nicht vereinbar. Eine unternehmensspezifische Corporate Governance bildet die Basis für die langfristige Unternehmensentwicklung unter Berücksichtigung der Interessen der Stakeholder. Die Umsetzung von Compliance-Themen erfolgt im Unternehmensalltag durch Richtlinien, Weisungen und Schulungen. So existieren bereits seit 2006 Bestimmungen zur Korruptionsbekämpfung und seit 2012 ein Verhaltenskodex. Zudem werden für spezifische Rechtsgebiete wie Umwelt, Altlasten und Bauvorschriften regelmässig externe Spezialisten zugezogen.

Im Jahr 2019, wie in den Vorjahren, gab es keine Bussgelder oder nicht-monetäre Sanktionen aufgrund von Nichteinhaltung von Gesetzen oder Vorschriften. Intershop war auch in keine Verfahren aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens oder Verstössen gegen das Kartell- und Monopolrecht involviert. Darüber hinaus wurden keine Korruptionsfälle registriert.

Intershop verhält sich politisch neutral und unterstützt deswegen keine politischen Parteien. Zuwendungen an gemeinnützige Organisationen beliefen sich unverändert auf CHF 2'500 im Jahr. Im Berichtsjahr, wie auch im Vorjahr betrieb Intershop kein Sponsoring. Um eigene Interessen besser wahrnehmen zu können, ist Intershop Mitglied im VIS Verband Immobilien Schweiz, Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT und Hauseigentümergeverband Schweiz sowie einigen kleineren lokalen Verbänden und Vereinen.

## **Kundenorientierte Leistungen**

### **Agiler Problemlöser mit Fokus auf Wertsteigerungsobjekte**

Intershop zeichnet sich durch ein integriertes Geschäftsmodell entlang der gesamten Wertschöpfungskette mit internen Kompetenzen in Asset Management, Property Management, Bau- und Entwicklung und Facility Management aus. Dadurch kann Intershop einerseits agil auf die Bedürfnisse des Mieters eingehen und andererseits mit der Bildung von interdisziplinären Projektteams Wertsteigerungspotenziale bei Akquisitionen sowie bei Entwicklungsprojekten analysieren und erarbeiten. Aufgrund der relativ kleinen Unternehmensgrösse kennt das Management-Team alle Liegenschaften im Detail und bringt Know-how und Erfahrung ein. Durch die lange Betriebszugehörigkeit von vielen Schlüsselmitarbeitern wird die kontinuierliche Umsetzung von Wertsteigerungsprojekten gefördert, was insbesondere für Entwicklungsprojekte mit mehrjähriger Planungs- und Bewilligungsphase relevant ist. Im Geschäftsjahr 2019 wurden verschiedene Entwicklungsprojekte vorangetrieben und bedeutende Meilensteine erreicht. Details sind im Lagebericht (Seiten 10 bis 12) beschrieben.

### **Ausgeprägte Kundenorientierung und gutes Preis-Leistungs-Verhältnis**

Kunden sind private, öffentliche und kommerzielle Mieter in Liegenschaften, private Käufer von Eigentumswohnungen in Promotionsobjekten sowie institutionelle und private Investoren als Käufer von Renditeliegenschaften. Für die Kommunikation mit den Kunden nutzt Intershop verschiedene Instrumente wie Websites, Inserate und Broschüren. Eine zentrale Rolle spielt allerdings der persönliche Kontakt mit dem Kunden, aber auch mit beauftragten Architekten, Planern und Maklern.

Das integrierte Geschäftsmodell mit breiter Inhouse-Kompetenz ermöglicht schnelle Reaktionszeiten in der Vermietung und zeichnet sich durch eine starke Kundenorientierung mit eigenen Property- und Facility Management-Leistungen vor Ort aus. In einzelnen Liegenschaften werden weitergehende Leistungen für Mieter angeboten. Im World Trade Center in Lausanne sind bei-

spielsweise Serviced Offices, Telefon- und Postservice, Sitzungszimmer und Konferenzräume sowie Co-Working-Arbeitsplätze verfügbar. Intershop fokussiert sich in der Vermietung und im Verkauf von Eigentumswohnungen auf das untere und mittlere Preis-Segment. Dabei wird zum Beispiel bei der Erstellung von Eigentumswohnungen durch einen hohen Standardisierungsgrad ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis erreicht. Das Qualitätsmanagement für Entwicklungsprojekte umfasst auch Gesundheits- und Sicherheitsaspekte. Dabei werden die Vorgaben von Bund, Kantonen, Suva, SIA, Feuerpolizei etc. sowie fallweise interne Anforderungen umgesetzt. Zudem wird auf Barrierefreiheit und Aussenraumgestaltung geachtet. Gesundheitsaspekten im Arbeits- und Wohnbereich werden ebenfalls berücksichtigt. Im Jahr 2019, wie in den Vorjahren, gab es keine Verstösse gegen Vorschriften im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit der Kunden.

### **Pragmatisch gesteuerte Wertschöpfungskette**

#### **Schlanke Prozesse mit hoher Inhouse-Kompetenz**

Die Organisation von Intershop zeichnet sich dadurch aus, dass die Wertschöpfungskette mit hoher Inhouse-Kompetenz und schlanken Prozessen geführt wird. Mit kurzen Entscheidungswegen bis hin zum Verwaltungsrat wird einerseits ein agiles Agieren am Transaktionsmarkt ermöglicht. Durch das fundierte Fachwissen können andererseits Entwicklungsprojekte, für deren Risikoanalyse und -bewertung interdisziplinäres Handeln erforderlich ist, effizient umgesetzt werden. Die enge Zusammenarbeit von Property Management, Bau- und Entwicklung bis hin zum Facility Management ermöglicht auch schnelle Reaktionszeiten beispielsweise zur Präsentation von kundenspezifischen Lösungen in der Vermietung.

Die effizienten Prozesse und schnellen Entscheidungswege werden durch flache Hierarchien und eine offene Diskussionskultur gelebt. So können beispielsweise Bewirtschafter und Projektleiter an wöchentlichen Sitzungen mit der Geschäftsleitung sowie den Abteilungsleitern Probleme adressieren sowie Ideen und Projekte vorstellen und interdisziplinär diskutieren.

Ein internes Kontrollsystem (IKS) gewährleistet die regelmässige Prüfung der internen Prozesse auf Funktionalität und Effizienz. Daraus resultieren Vorschläge zur Verbesserung der Prozesse, die im Rahmen von Mitarbeiterinformationen und -schulungen umgesetzt werden.

#### **Lieferkette und Beschaffungspraktiken**

Der vielfältige Lieferantenkreis einschliesslich der beauftragten Dienstleister und Partner bestimmen einen bedeutenden Teil der von Intershop an die Kunden erbrachten Leistungen. Unter anderem zählen Bauunternehmer, Handwerker, Architekten, Planer, Makler, Bewirtschafter, Versorgungsunternehmen, Gebäudereiniger und Berater dazu. Bei der Auswahl steht neben dem Preis und der Qualität der Leistung auch die Verlässlichkeit sowie die Erfahrung im Zentrum. Weitere Kriterien sind zudem die lokalen Kenntnisse sowie kurze Wege.

Aufgrund des Spektrums des Geschäftsmodells, das von grossen Neubauten und Arealentwicklungen über kleinere Renovationen bis hin zur Vermietung von Bestandsimmobilien reicht, und der geografischen Streuung des Portfolios ist die Steuerung der jeweiligen projekt- und objektbezogenen Lieferketten komplex. Einerseits kommen persönlichen, langjährigen Beziehungen eine grosse Bedeutung zu. Andererseits müssen die Lieferantenauswahl sowie die Lieferkonditionen den strengen Anforderungen eines institutionellen Umfelds genügen. So müssen beispielsweise für Auftragsvergaben über CHF 5'000 in der Regel drei Offerten eingeholt und vorgelegt werden. Intershop ist ausschliesslich in der Schweiz tätig. Damit stammen die involvierten Lieferanten und

## Objektintegrierter Umweltschutz

Dienstleister überwiegend aus den jeweiligen geografischen Regionen. 2019 hat Intershop mit etwa 1'500 Lieferanten zusammengearbeitet. Zu den umsatzmässig grössten Lieferanten zählen Generalunternehmer, Planer, Bauunternehmungen, Versorgungswerke und Versicherungen. Von den 50 Lieferanten mit dem grössten Umsatz war nur einer ausserhalb der Schweiz domiziliert.

### Objektfokussierte Ressourcenoptimierung

Beim Betrieb von Liegenschaften, aber auch bei neuen Bauvorhaben sowie grösseren Sanierungen und Umbauten, sind die Schonung der natürlichen Ressourcen sowie die Energieeffizienz zentrale Kriterien. Entscheide haben in der Immobilienbranche sehr langfristige Auswirkungen, daher spielen Umweltkriterien in der Immobilienentwicklung besonders bei grösseren Arealen eine bedeutende Rolle. Effiziente Gebäude haben langfristig tiefere Kosten und eine höhere Marktgängigkeit, weil Mieter und Investoren nachhaltige Gebäude nachfragen.

Das Portfolio von Intershop ist heterogen und umfasst von unter Beachtung von Nachhaltigkeitskriterien renovierten Renditeliegenschaften bis zu Entwicklungsarealen mit einer historischen Bausubstanz und einer alten Gebäudetechnik. Deshalb erfolgt die Nachhaltigkeitsbetrachtung und Ressourcenoptimierung objektfokussiert unter Berücksichtigung des Lebenszyklus der Liegenschaften.

Bei Renditeliegenschaften liegt der Fokus auf dem heutigen Betrieb. Das bestehende Portfolio von Renditeliegenschaften wird kontinuierlich auf nachhaltigkeitsbezogene Optimierungsmassnahmen analysiert und im Rahmen von anstehenden Renovationen werden diese unter Berücksichtigung von Nutzung und Lebenszyklus nachhaltig saniert. Zudem ist die Zertifizierung von sanierten oder neu erstellten Immobilien beziehungsweise die Erfüllung von Standards auch ohne Zertifizierung für die langfristige Werthaltigkeit von Bedeutung.

Bei den Entwicklungsliegenschaften, die teilweise vermietet sind, werden ebenfalls nachhaltigkeitsbezogene Optimierungen umgesetzt. Der Hauptfokus bezüglich Nachhaltigkeitsaspekten liegt aber auf Entwicklungsaspekten. Diese sind sehr verschiedenartig und umfassen unter anderem Altlastenentsorgungen, langfristige gesellschaftsrelevante Aspekte von Arealentwicklungen sowie Zertifizierungen von Neubauten.

Während für die Renditeliegenschaften in den nächsten Jahren die Ressourcenoptimierung mit Zielsetzungen und einer Effektivitätsprüfung weiter ausgebaut werden soll, wird für die Entwicklungsliegenschaften an der bewährten Beurteilung der Effektivität auf Basis der individuellen Projekte auf Objektebene festgehalten.

Intershop arbeitet mit erfahrenen externen Partnern zusammen und fördert durch Aus- und Weiterbildungen die Kompetenzen der Mitarbeitenden zur Ressourcenoptimierung.

Die 2018 fertiggestellten Eigentumswohnungen des Projekts «eden7» wurden im Minergie-Standard erstellt. Die umfassend sanierte Liegenschaft an der Edenstrasse 20 in Zürich wurde 2018 mit der höchstmöglichen Auszeichnung «LEED Platinum» (Leadership in Energy and Environment Design) zertifiziert. Auch für die geplanten ca. 80 Eigentumswohnungen in Baden wird ein Minergie-Standard angestrebt. Für die Aufstockung und umfassende Sanierung der Liegenschaft an der Rue de Lausanne in Genf streben wir ein SNBS-Zertifikat (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) in Silber an.

Im Berichtsjahr wurde bei der Liegenschaft Industriepark Oberwinterthur im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Areals die unbebaute Landparzelle von ca. 52'000 m<sup>2</sup> von etwa 8'000 Tonnen belastetem Material befreit, was einem Volumen von 3'980 m<sup>3</sup> oder etwa 400 Lastwagenladungen entspricht.

Im Berichtsjahr konnte der Energieverbrauch des analysierten Portfolios (76% der Renditeliegenschaften) um 2.7% reduziert werden. Durch den teilweisen Ersatz von Öl durch Gas als Wärmeenergieträger hat sich die CO<sub>2</sub>-Intensität pro m<sup>2</sup> überproportional um 5.3% vermindert. 2019, wie in den Vorjahren, gab es keine Geldstrafen oder nicht-monetäre Strafen wegen Nichteinhaltung von Umweltgesetzen oder -vorschriften.

### Energieverbrauch, Energieproduktion, CO<sub>2</sub>-Emissionen und Wasserverbrauch

|                                  |  | 2019           | 2018    | in %         |
|----------------------------------|--|----------------|---------|--------------|
| <b>Energieverbrauch</b>          |  |                |         |              |
| Strom                            | MWh                                    | 5'501          | 5'412   | 1.6%         |
| Wärme                            |  |                |         |              |
| Fernwärme                        | MWh                                    | 4'955          | 4'962   | -0.1%        |
| Gas                              | MWh                                    | 17'787         | 16'623  | 7.0%         |
| Öl                               | MWh                                    | 6'724          | 8'927   | -24.7%       |
| <b>Total</b>                     | <b>MWh</b>                             | <b>34'967</b>  | 35'924  | <b>-2.7%</b> |
| Stromintensität                  | kwh/m <sup>2</sup>                     | 17             | 17      | 1.5%         |
| Wärmeintensität                  | kwh/m <sup>2</sup>                     | 93             | 96      | -3.5%        |
| <b>Energieintensität</b>         | <b>kwh/m<sup>2</sup></b>               | <b>110</b>     | 113     | <b>-2.8%</b> |
| <b>CO<sub>2</sub>-Emissionen</b> |  |                |         |              |
| Gas                              | t CO <sub>2</sub> e                    | 4'057          | 3'791   |              |
| Öl                               | t CO <sub>2</sub> e                    | 2'004          | 2'661   |              |
| Total Scope 1                    | t CO <sub>2</sub> e                    | 6'061          | 6'452   |              |
| Strom                            | t CO <sub>2</sub> e                    | 550            | 541     |              |
| Fernwärme                        | t CO <sub>2</sub> e                    | 375            | 375     |              |
| Total Scope 2                    | t CO <sub>2</sub> e                    | 925            | 916     |              |
| <b>Total</b>                     | <b>t CO<sub>2</sub>e</b>               | <b>6'986</b>   | 7'369   | <b>-5.2%</b> |
| <b>CO<sub>2</sub>-Intensität</b> | <b>k CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup></b> | <b>22</b>      | 23      | <b>-5.3%</b> |
| <b>Wasserverbrauch</b>           | <b>m<sup>3</sup></b>                   | <b>228'221</b> | 220'565 | <b>3.5%</b>  |
| <b>Wasserintensität</b>          | <b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>     | <b>0.72</b>    | 0.70    | <b>3.4%</b>  |
| <b>Stromproduktion</b>           | <b>MWh</b>                             | <b>2'591</b>   | 2'530   | <b>2.4%</b>  |
| CO <sub>2</sub> -Einsparung      | t CO <sub>2</sub> e                    | 259            | 253     |              |

#### Datengrundlage

|                       |                |         |         |
|-----------------------|----------------|---------|---------|
| Anzahl Liegenschaften |                | 32      | 32      |
| Vermietbare Fläche    | m <sup>2</sup> | 316'679 | 316'358 |

Grundlage bilden die Renditeliegenschaften, die in beiden Geschäftsjahren im Portfolio waren (like-for-like). Liegenschaften mit Einzelmietern oder Stockwerkeigentümergeinschaften, bei denen Intershop keine operative Kontrolle ausübt, wurden nicht berücksichtigt. Total wurden 76% der Liegenschaften bzw. 76% der vermietbaren Fläche des Gesamtportfolios der Renditeliegenschaften per 31.12.2019 für die Analyse berücksichtigt. Entwicklungsliegenschaften wurden nicht berücksichtigt, da sich diese in der Regel in einer Transformation befinden und der Fokus bezüglich der Nachhaltigkeit auf der Entwicklung und nicht auf dem aktuellen laufenden Betrieb liegt. Für einzelne Liegenschaften basiert die Berechnung des Heizölverbrauchs nicht auf dem Stichtag 31.12.2019, sondern dem letzten Stichtag der Heiz- und Nebenkosten-Abrechnungsperiode. Bei einzelnen Liegenschaften, für die zum Abschlussdatum noch keine Schlussrechnung der Versorgungswerke vorlag, wurden einzelne Werte aufgrund der Vorjahreszahlen geschätzt.

### Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden

Zentral für den Erfolg des Unternehmens sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Für die Umsetzung der Wertschöpfungsstrategie von Intershop sind qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, unternehmerisches Handeln sowie ein adäquates Risiko- und Kostenbewusstsein von zentraler Bedeutung. Intershop legt grossen Wert auf Eigenverantwortung, um unternehmerisches Handeln zu fördern und die Arbeitszufriedenheit sowie das Engagement der Mitarbeitenden zu erhöhen. Die Eigenverantwortung wird durch eine offene Kommunikations- und Diskussionskultur sowie durch die flache Hierarchie und die überschaubare Unternehmensgrösse gestärkt. Dank des direkten Kontakts der Geschäftsleitung mit den Mitarbeitenden kann aufgrund ihrer Vorschläge und Ideen sowie deren Umsetzung der Grad der Eigenverantwortung regelmässig beurteilt werden.

Im Verhaltenskodex und internen Weisungen ist der Umgang mit und zwischen den Mitarbeitenden geregelt und klargestellt, dass insbesondere die Diskriminierung jeglicher Art weder von den Unternehmenswerten gedeckt ist noch geduldet wird. Die Fluktuationsrate ist historisch tief und betrug für alle Gruppengesellschaften 11% (Vorjahr 15%). 2019 waren zehn Eintritte und acht Austritte zu verzeichnen, davon sieben männlich und drei weiblich bzw. fünf männlich und drei weiblich.

### Attraktiver Arbeitgeber mit guten Entwicklungsmöglichkeiten

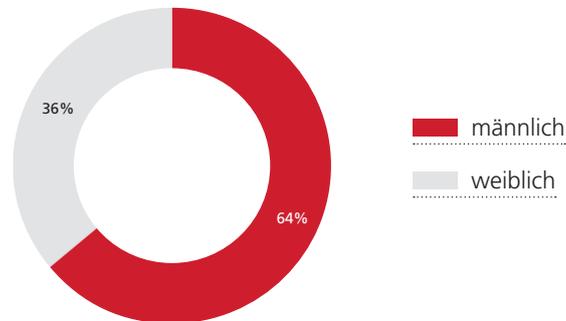
Da die Qualifikation der Mitarbeitenden zu einem wesentlichen Teil den Unternehmenserfolg sicherstellt, wird die Aus- und Weiterbildung besonders gefördert und unterstützt. Im Berichtsjahr haben die Mitarbeiter der Intershop-Gruppe an gesamthaft 207 Tagen (190 Tage) an Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen teilgenommen. Das entspricht durchschnittlich 2.9 Ausbildungstagen (2.7 Tage) pro Mitarbeitenden. Dabei werden neben tageweisen Aus- und Weiterbildungen auch umfassende Ausbildungslehrgänge wie zum Beispiel zur Erlangung des «Fachausweises Immobilienbewirtschaftung» oder eines «Master of Advanced Studies (MAS) in Real Estate» absolviert. Intershop fördert Aus- und Weiterbildung in Form von finanzieller Unterstützung und von zur Verfügung gestellter Zeit. Darüber hinaus bildet Intershop regelmässig Lernende aus. Per 31.12.2019 waren vier Lernende in Ausbildung.

Jährlich findet mit allen Mitarbeitenden ein strukturiertes Mitarbeitergespräch mit dem direkten Vorgesetzten statt, das der gegenseitigen Beurteilung und der Zielfestsetzung dient.

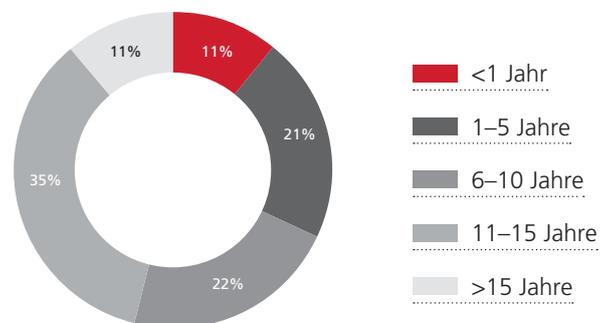
### Mitarbeiterstruktur

|                           | 31.12.2019 | in % | 31.12.2018 | in % |
|---------------------------|------------|------|------------|------|
| <b>Beschäftigungsgrad</b> |            |      |            |      |
| vollzeit                  | 52         | 72%  | 50         | 71%  |
| teilzeit                  | 20         | 28%  | 20         | 29%  |
| <b>Total</b>              | <b>72</b>  |      | <b>70</b>  |      |
| Vollzeitäquivalente       | 65         |      | 64         |      |
| <b>Geschlecht</b>         |            |      |            |      |
| männlich                  | 46         | 64%  | 44         | 63%  |
| weiblich                  | 26         | 36%  | 26         | 37%  |
| <b>Total</b>              | <b>72</b>  |      | <b>70</b>  |      |

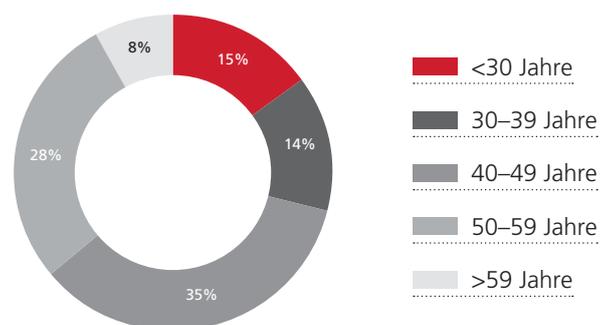
## Geschlecht der Mitarbeitenden



## Betriebszugehörigkeit der Mitarbeitenden



## Altersstruktur der Mitarbeitenden der Gruppe



**Über diesen Bericht**  
(GRI 102-48; 102-49)

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards Option «Kern» erstellt. Ansprechpartner ist der CFO. Intershop berichtet neu jährlich über ihre Nachhaltigkeitsthemen, eine Neudarstellung von Informationen ist in diesem ersten Bericht nicht enthalten. Der Berichtszeitraum ist vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 festgelegt. Intershop hat keine externe Assurance der Informationen und Daten zur Nachhaltigkeitsberichterstattung eingeholt. Der Inhalt dieses Berichts fokussiert sich auf die Themen, die für Intershop oder ihre Stakeholder relevant sind oder wesentliche Auswirkungen auf eine nachhaltige Entwicklung haben. Weitere Informationen sind im Abschnitt «Nachhaltigkeit und wesentliche Themen» enthalten und können dem GRI Index [https://intershop.ch/fileadmin/Daten/PDF/Nachhaltigkeit/GRI\\_Index/2019\\_GRI\\_Inhaltsindex\\_2019\\_PXv55.pdf](https://intershop.ch/fileadmin/Daten/PDF/Nachhaltigkeit/GRI_Index/2019_GRI_Inhaltsindex_2019_PXv55.pdf) entnommen werden (GRI 102-46).





**Strategie und Anlagepolitik**

Intershop kauft, entwickelt, bewirtschaftet und verkauft Immobilien.

Die Anlagepolitik der Intershop Holding AG hat zum Ziel, konstant Mehrwerte auf Investitionen zu erwirtschaften und diesen innerhalb mittlerer Frist durch Verkauf zu realisieren, wobei der Fokus auf Immobilien liegt, die ausreichendes Entwicklungspotenzial aufweisen. Dies ist der Fall, wenn durch Abbau von Leerständen, Optimierung der Flächen-, Nutzungs- und Mieterstruktur sowie Kostenreduktion der Ertragsfluss der Investition nachhaltig vermehrt werden kann. Die Gesellschaft nutzt dabei die Opportunitäten der sich verändernden Märkte und Rahmenbedingungen, um Wertsteigerungspotenziale rechtzeitig zu erkennen und zu sichern. Längerfristige Investitionen sind bei entsprechender Renditeerzielung möglich.

Vorzugsweise wird das Eigentum an der Liegenschaft erworben; eine Investition in Objekte im Baurecht oder Stockwerkeigentum sowie der mittelbare Erwerb und die Beteiligung an Gesellschaften sowie Joint Ventures sind nicht ausgeschlossen.

Die Gesellschaft konzentriert sich Immobilien im Wert von mindestens fünf bis zehn Millionen Schweizer Franken. Die Anlagen werden auf mindestens 20 Objekte verteilt, wobei der Verkehrswert des einzelnen Objektes 25% der Summe der Verkehrswerte aller Anlagen nicht überschreiten darf. Der Wohnanteil am Gesamtinvestment darf die Grenze nicht übersteigen, die zu einer Einschränkung im Rahmen der «Lex Koller» führen würde, und ist absolut auf 15% der Summe der Verkehrswerte aller Anlagen begrenzt.

Um die ausreichende Diversifikation der Flächennutzung zu gewährleisten, liegt der Fokus vor allem auf Büro-, Detailhandels- und Gewerbeflächen. Die Erträge der Büroflächen dürfen zwei Drittel sowie diejenigen der Detailhandels- und Gewerbeflächen je 50% der Gesamtmieterträge nicht überschreiten.

Im Interesse einer langfristigen Wertschöpfung berücksichtigt Intershop die Bedürfnisse aller Stakeholder. Neben dem finanziellen Erfolg stellt der Wert, der für Kunden, Mitarbeitende, Umwelt und Gesellschaft geschaffen wird, auch einen wesentlichen Bestandteil des Intershop-Geschäftsmodells dar. Das Nachhaltigkeitsverständnis von Intershop umfasst dabei ökonomische, ökologische und soziale Auswirkungen auf die Stakeholder.

Als Standorte fokussiert die Gesellschaft die urbanen Zentren und die Hauptverkehrsachsen der Schweiz; ausschlaggebend für den Investitionsentscheid ist allerdings die nutzungsadäquate Lage der Immobilie als wesentlicher Standortfaktor. Dabei schliesst Intershop exponierte Standorte und Lagen aus, die aufgrund der Häufung von Luxus- und Liebhaberobjekten stark volatilen Mietpreis- und Wertschwankungen unterliegen.

Investitionen im Ausland sind möglich.

Die Mieterträge sollten nachhaltig zu erwirtschaften und inflationsgeschützt sein.

Um die Rentabilität des Eigenkapitals zu optimieren, strebt Intershop an, die Anlagen adäquat mit Fremdkapital zu finanzieren. Finanzinstrumente zur Zins- oder allfälligen Währungsabsicherung werden nur im Rahmen des ordentlichen Geschäftsbetriebes genutzt.

Ein Teil der Gewinne aus operativer Tätigkeit wird in Form von Dividenden an die Aktionäre ausgeschüttet.

Die Strategie und Anlagepolitik der Intershop Holding AG wird durch den Verwaltungsrat der Gesellschaft bestimmt, jährlich überprüft und kann ausschliesslich durch diesen modifiziert werden.

## Basel, Gellertstrasse 151, 157, 163



Intershop erwarb die drei Mehrfamilienhäuser mit Baujahr 1968 im Jahr 2006. Die vermieteten Immobilien waren Bestandteil eines Pakets mit zwei Wohnhochhäusern und eines kleinen Quartiersversorgungszentrums, das im Rahmen eines Gesellschaftskaufs erworben wurde.

Da die Mehrfamilienhäuser hinsichtlich Qualität und Ausstattung nicht mehr zeitgemäss waren, entschied sich Intershop im Rahmen des Bebauungsplans «Albanteich-Promenade» 2018 zur Projektierung von attraktiven Eigentumswohnungen, wobei die Ausnutzung verdoppelt werden konnte. Der Rückbau begann im ersten Semester 2019.

An zentraler, idyllischer Lage entstehen nun 30 Wohnungen mit 3.5 oder 4.5 Zimmern in zeitloser Architektur und nachhaltiger Bauweise mit schönen Materialien und harmonischen Farbkonzepten, die für Wohlbehagen sorgen. Panoramafenster und grosse Glasschiebetüren spenden lichtdurchflutete Räume.



Weitere Informationen zu Projekt und Angebot können der Website [www.gellertstrasse.ch](http://www.gellertstrasse.ch) entnommen werden.



## Baden, Römerstrasse 36-36c

Intershop erwarb in den Jahren 2006 und 2007 vier Büropavillons an der Römerstrasse in Baden. Die 1958 erbauten und 1990 renovierten Immobilien wurden lange Jahre von «ABB» genutzt und waren zuletzt an «ALSTOM» vermietet. Nach dem Ende der Mietzeit stand eine Neupositionierung an.



In Abstimmung mit der Stadt Baden wurde ein Sondernutzungsplan erarbeitet, um die Liegenschaft an der exponierten und begehrten Lage, angrenzend an Naturzone und Limmat, in Wohnraum umzunutzen.

Die vier Pavillongebäude werden umfassend kernsaniert, aufgestockt und erweitert. Dabei entstehen bis voraussichtlich 2022 insgesamt ca. 80 2.5- bis 5.5-Zimmer-Eigentumswohnungen in nachhaltiger Bauweise.

Spannende und grosszügige Grundrisse mit einer eindrucklichen Raumhöhe von 2.90 Metern versprechen ein besonderes Raumgefühl. Weitere Informationen zu Projekt und Angebot können der Website [www.roemerstrasse-baden.ch](http://www.roemerstrasse-baden.ch) entnommen werden.





|    |   |
|----|---|
| 56 | Konsolidierte Bilanz  |
| 57 | Konsolidierte Erfolgsrechnung   |
| 58 | Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals  |
| 59 | Konsolidierte Geldflussrechnung   |
| 60 | Grundsätze der Rechnungslegung, Konsolidierungsgrundsätze   |
| 65 | Risikomanagement  |
| 68 | Anmerkungen zur Konzernrechnung   |
| 84 | Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften  |
| 88 | Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften<br>sowie zu den Zu- und Abgängen von Immobilien |
| 90 | Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers   |
| 96 | Bericht der Revisionsstelle   |

**Konsolidierte Bilanz**

(in CHF 1'000)

**Aktiven**

|  | Anmerkungen | 31.12.2019       | 31.12.2018 |
|--|-------------|------------------|------------|
| <b>Umlaufvermögen</b>                            |             |                  |            |
| Flüssige Mittel                                  | 4           | 17'155           | 133'784    |
| Wertschriften und Festgeldanlagen                | 5           | 0                | 8'274      |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen       | 6           | 1'563            | 750        |
| Sonstige kurzfristige Forderungen                | 6           | 9'309            | 6'403      |
| Renditeliegenschaften zur Veräusserung           | 8           | 14'209           | 42'486     |
| Promotionsliegenschaften                         | 7           | 32'249           | 8'823      |
| Rechnungsabgrenzungen                            | 6           | 752              | 798        |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                      |             | <b>75'237</b>    | 201'318    |
| <b>Anlagevermögen</b>                            |             |                  |            |
| Renditeliegenschaften                            | 8           | 1'137'356        | 1'112'004  |
| Entwicklungsliegenschaften                       | 9           | 128'954          | 139'380    |
| Übrige Sachanlagen                               |             | 348              | 268        |
| Immaterielle Anlagen                             |             | 12               | 26         |
| Latente Steuerguthaben                           | 13          | 147              | 138        |
| Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen        | 24          | 938              | 1'330      |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                      |             | <b>1'267'755</b> | 1'253'146  |
| <b>Total Aktiven</b>                             |             | <b>1'342'992</b> | 1'454'464  |
| <b>Passiven</b>                                  |             |                  |            |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                |             |                  |            |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten             | 12          | 80'850           | 160'846    |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 10          | 11'146           | 2'493      |
| Steuerverbindlichkeiten                          |             | 6'527            | 6'877      |
| Derivative Finanzinstrumente                     | 12          | 0                | 335        |
| Kurzfristige Rückstellungen                      | 11          | 3'098            | 1'836      |
| Rechnungsabgrenzungen                            | 10          | 23'019           | 26'991     |
| <b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>          |             | <b>124'640</b>   | 199'378    |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                |             |                  |            |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten             | 12          | 423'136          | 428'176    |
| Derivative Finanzinstrumente                     | 12          | 12'273           | 12'256     |
| Latente Steuerverbindlichkeiten                  | 13          | 111'723          | 117'190    |
| Langfristige Rückstellungen                      | 11          | 5'074            | 7'396      |
| <b>Total langfristiges Fremdkapital</b>          |             | <b>552'206</b>   | 565'018    |
| <b>Total Fremdkapital</b>                        |             | <b>676'846</b>   | 764'396    |
| <b>Eigenkapital</b>                              |             |                  |            |
| Aktienkapital                                    | 14          | 19'000           | 20'000     |
| Kapitalreserven                                  |             | 6'071            | 6'035      |
| Gewinnreserven                                   |             | 641'075          | 664'033    |
| <b>Total Eigenkapital</b>                        |             | <b>666'146</b>   | 690'068    |
| <b>Total Passiven</b>                            |             | <b>1'342'992</b> | 1'454'464  |

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

**Konsolidierte Erfolgsrechnung**

(in CHF 1'000)

|  | Anmerkungen | 2019          | 2018    |
|--|-------------|---------------|---------|
| Liegenschaftsertrag                            | 18          | 82'843        | 87'955  |
| Erfolg aus Verkauf                             | 19          | 7'411         | 81'982  |
| Übriger Erfolg                                 | 20          | 4'773         | 4'543   |
| <b>Total betrieblicher Ertrag</b>              |             | <b>95'027</b> | 174'480 |
| Liegenschaftsaufwand                           | 21          | 8'907         | 9'713   |
| Personalaufwand                                | 22          | 10'914        | 11'441  |
| Administrativer Aufwand                        | 23          | 2'933         | 2'807   |
| <b>Total betrieblicher Aufwand</b>             |             | <b>22'754</b> | 23'961  |
| Bewertungsveränderungen                        | 25          | 16'631        | 16'177  |
| <b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>                 |             | <b>88'904</b> | 166'696 |
| Finanzertrag                                   | 26          | 95            | 144     |
| Finanzaufwand                                  | 26          | -9'924        | -12'456 |
| <b>Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern</b> |             | <b>79'075</b> | 154'384 |
| Ertragssteuern                                 | 27          | -8'067        | -34'784 |
| <b>Reingewinn</b>                              |             | <b>71'008</b> | 119'600 |
| Es bestehen keine Minderheitsanteile.          |             |               |         |
| Reingewinn pro Aktie (CHF)                     | 28          | <b>37.33</b>  | 59.84   |
| Reingewinn pro Aktie (verwässert) (CHF)        | 28          | <b>37.33</b>  | 59.84   |

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

**Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals**

(in CHF 1'000)

|  | Anmerkungen | Aktien-<br>kapital | Kapital-<br>reserven | Eigene<br>Aktien | Gewinn-<br>reserven                     |                              | Total<br>Kapital |
|--|-------------|--------------------|----------------------|------------------|---|------------------------------|------------------|
|  |             |                    |                      |                  | Allg. Gewinn-<br>reserven <sup>1)</sup> | Absicherungs-<br>instrumente |                  |
| <b>Stand per 1.1.2018</b>                    |             | <b>20'000</b>      | <b>6'047</b>         | <b>-981</b>      | <b>605'810</b>                          | <b>-11'643</b>               | <b>619'233</b>   |
| Kauf eigene Aktien                           | 14          |                    |                      | -7'618           |   |                              | -7'618           |
| Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan) | 14          |                    | -12                  | 1'021            |   |                              | 1'009            |
| Dividendenzahlung                            |             |                    |                      |                  | -43'956                                 |                              | -43'956          |
| Veränderung derivative Finanzinstrumente     | 12          |                    |                      |                  |   | 1'800                        | 1'800            |
| Reingewinn 2018                              |             |                    |                      |                  | 119'600                                 |                              | 119'600          |
| <b>Stand per 31.12.2018</b>                  |             | <b>20'000</b>      | <b>6'035</b>         | <b>-7'578</b>    | <b>681'454</b>                          | <b>-9'843</b>                | <b>690'068</b>   |
| Kauf eigene Aktien                           | 14          |                    |                      | -54'875          |   |                              | -54'875          |
| Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan) | 14          |                    | 36                   | 974              |   |                              | 1'010            |
| Kapitalherabsetzung                          | 14          | -1'000             |                      | 51'500           | -50'500                                 |                              | 0                |
| Dividendenzahlung                            |             |                    |                      |                  | -41'316                                 |                              | -41'316          |
| Veränderung derivative Finanzinstrumente     | 12          |                    |                      |                  |   | 251                          | 251              |
| Reingewinn 2019                              |             |                    |                      |                  | 71'008                                  |                              | 71'008           |
| <b>Stand per 31.12.2019</b>                  |             | <b>19'000</b>      | <b>6'071</b>         | <b>-9'979</b>    | <b>660'646</b>                          | <b>-9'592</b>                | <b>666'146</b>   |

1) Davon nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven von TCHF 69'806 (TCHF 59'214)

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

**Konsolidierte Geldflussrechnung**

(in CHF 1'000)

|  | Anmerkungen | 2019            | 2018    |
|--|-------------|-----------------|---------|
| Reingewinn   |             | 71'008          | 119'600 |
| Ertragssteueraufwand   | 27          | 8'067           | 34'784  |
| Bewertungsveränderungen                                      | 25          | -16'631         | -16'177 |
| Abschreibungen   |             | 130             | 173     |
| Zinsertrag   | 26          | -30             | -120    |
| Übriger Finanzerfolg   | 26          | -65             | -24     |
| Zinsen erhalten  |             | 17              | 107     |
| Zinsaufwand  | 26          | 9'924           | 12'456  |
| Zinsen bezahlt   |             | -11'635         | -12'504 |
| Ertragssteuern bezahlt                                       |             | -16'940         | -47'675 |
| Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften                        | 19          | -7'416          | -81'982 |
| Einzahlungen aus Verkauf von Promotionsliegenschaften        |             | 4'138           | 20'770  |
| Auszahlungen für Investitionen in Promotionsliegenschaften   |             | -5'244          | -3'638  |
| Veränderungen des Nettoumlaufvermögens                       |             | 698             | -2'694  |
| <b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>                      |             | <b>36'021</b>   | 23'076  |
| Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften      |             | -20'358         | -16'552 |
| Einzahlungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften           |             | 50'493          | 175'013 |
| Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsliegenschaften |             | -9'742          | -15'882 |
| Auszahlungen für Kauf von Wertschriften/Festgeldern          |             | -6'503          | -10'000 |
| Einzahlungen aus Verkauf von Wertschriften/Festgeldern       |             | 14'842          | 1'750   |
| Auszahlungen für Kauf von Mobilien und immateriellen Anlagen |             | -191            | -195    |
| <b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>                   |             | <b>28'541</b>   | 134'134 |
| Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten                         | 12          | 70'000          | 5'850   |
| Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten                      | 12          | -155'000        | -23'850 |
| Dividendenausschüttung                                       |             | -41'316         | -43'956 |
| Kauf eigener Aktien  | 14          | -54'875         | -7'618  |
| <b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>                  |             | <b>-181'191</b> | -69'574 |
| <b>Zu-/Abnahme der flüssigen Mittel</b>                      |             | <b>-116'629</b> | 87'636  |
| Stand der flüssigen Mittel per 1. Januar                     |             | 133'784         | 46'148  |
| <b>Stand der flüssigen Mittel per 31. Dezember</b>           |             | <b>17'155</b>   | 133'784 |

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

## Grundsätze der Rechnungslegung

### Basis der Konsolidierung

Die konsolidierte Jahresrechnung 2019 der Intershop-Gruppe wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (gesamtes Regelwerk einschliesslich FER 31) sowie den Bestimmungen für Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (true and fair view).

## Konsolidierungsgrundsätze

### Konsolidierungskreis

Die Konzernrechnung umfasst die Jahresabschlüsse der Intershop Holding AG und der Konzerngesellschaften, die durch die Intershop Holding AG direkt oder indirekt mit mehr als 50% der Stimmen gehalten oder auf andere Weise unter einheitlicher Leitung zusammengefasst werden (nachfolgend auch «Intershop-Gruppe» oder «Gruppe»). Diese Beteiligungen werden vollkonsolidiert. Anteile an assoziierten Gesellschaften von mindestens 20%, aber unter 50% der Stimmen werden zum tatsächlichen Eigenkapitalanteil (Marktwert) bewertet und bilanziert (Equity Methode). Beteiligungen mit einem Anteil von weniger als 20% werden zum Anschaffungswert abzüglich einer Wertberichtigung bei entsprechender Wertminderung bilanziert. Die konsolidierte Jahresrechnung basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der Konzerngesellschaften per Bilanzstichtag. Vorjahreszahlen werden in Klammern dargestellt.

### Konzerninterne Transaktionen und Beziehungen

Sämtliche konzerninternen Guthaben und Verbindlichkeiten sowie konzerninternen Leistungen wurden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

### Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Akquisitions-Methode. Dabei wird das Eigenkapital der Konzerngesellschaften per Erstkonsolidierung bzw. für neue Gesellschaften zum Zeitpunkt der Gründung mit dem Buchwert der Beteiligung der Muttergesellschaft verrechnet. Ein nach dieser Neubewertung verbleibender Goodwill (Differenz zwischen dem Kaufpreis und den anteiligen Nettoaktiven) wird mit dem Eigenkapital verrechnet. Ein in früheren Perioden mit dem Eigenkapital verrechneter Goodwill wird bei der Veräusserung der Konzerngesellschaft zu seinem ursprünglichen Wert mit dem Verkaufspreis verrechnet. Im Laufe des Jahres veräusserte Gesellschaften werden ab Verkaufsdatum von der Konzernrechnung ausgeschlossen. Die Anteile der Minderheitsaktionäre am konsolidierten Eigenkapital und am Geschäftsergebnis werden gesondert ausgewiesen. Gegenwärtig sind keine Minderheitsanteile ausstehend.

### Fremdwährungsumrechnung

Die Berichtswährung der konsolidierten Jahresrechnung sowie aller Konzerngesellschaften ist Schweizer Franken (CHF). Die einzelnen Tochtergesellschaften erstellen ihre Abschlüsse in Lokalwährung. Werden keine anderen Angaben gemacht, erfolgt die Darstellung in CHF 1'000.

Kursgewinne und -verluste aus Transaktionen in Fremdwährung und aus Anpassungen von Fremdwährungsbeständen am Bilanzstichtag werden erfolgswirksam erfasst.

### Segmentberichterstattung

Die Gesellschaften der Intershop-Gruppe sind derzeit ausschliesslich im Markt Schweiz tätig und führen keine wesentlichen Tätigkeiten für Dritte aus. Das Immobilienportfolio, bestehend aus Rendite- und Entwicklungsliegenschaften sowie Promotionsobjekten, wird als eine Einheit geführt. Aus diesen Gründen wird keine Segmentberichterstattung erstellt. Zur Beurteilung des

Immobilienportfolios werden gewisse Angaben für die einzelnen Liegenschaftsarten separat ausgewiesen.

#### **Bewertungsgrundsätze**

Im Grundsatz werden historische Wertansätze (Anschaffungs- oder Herstellkosten) gewählt. Davon ausgenommen sind die Rendite- und Entwicklungsliegenschaften, die Wertschriften und die Absicherungsgeschäfte, die zu Marktwerten bilanziert werden. Die Bewertung erfolgt für alle Konzerngesellschaften nach denselben Grundsätzen.

#### **Flüssige Mittel**

Unter den flüssigen Mitteln werden Kassen-, Post- und Bankguthaben sowie Festgelder mit einer Laufzeit unter 90 Tagen zu Nominalwerten bilanziert.

#### **Wertschriften und Festgeldanlagen**

Bei Wertschriften handelt es sich um marktgängige, leicht realisierbare Geld- und Kapitalanlagen einschliesslich Festgelder mit einer Restlaufzeit von über 90 Tagen. Sie werden zum Marktwert bilanziert. Marktwertveränderungen werden erfolgswirksam im Finanzergebnis verbucht.

#### **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Diese Position enthält Forderungen aus der ordentlichen Geschäftstätigkeit, d.h. vor allem Mietsforderungen, die zu Nominalwerten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert werden. In der Regel werden Mietausstände, die älter als zwei Monate sind, als gefährdet betrachtet. Sie werden deshalb angemessen wertberichtigt. Veränderungen der Wertberichtigungen für gefährdete Forderungen werden erfolgswirksam in der Position «Liegenschaftsertrag» ausgewiesen.

#### **Sonstige Forderungen und Rechnungsabgrenzungen**

Sonstige Forderungen werden zu Nominalwerten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

#### **Promotionsliegenschaften**

Promotionsliegenschaften sind Liegenschaften in Planung oder im Bau, die zum Verkauf unmittelbar nach Bauvollendung bestimmt sind. Sie werden als Vorräte zu fortgeführten Herstellungskosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen im Umlaufvermögen bilanziert. Der Erfolg aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften wird als «Erfolg aus Verkauf» ausgewiesen.

#### **Renditeliegenschaften**

Renditeliegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken und werden zum Marktwert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) von unabhängigen Liegenschaftsschätzern ermittelt. Veränderungen des Marktwertes werden unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben bzw. belastet. Die Renditeliegenschaften werden nicht abgeschrieben. Renditeliegenschaften, deren Verkauf innert Jahresfrist sehr wahrscheinlich ist, werden unter «Renditeliegenschaften zur Veräusserung» ausgewiesen. In der Regel handelt es sich um Liegenschaften, für die bereits öffentlich beurkundete Kaufverträge vorliegen. Die Bilanzierung erfolgt zum tieferen Wert aus Marktwert und erwartetem Verkaufspreis abzüglich Veräusserungskosten.

#### **Entwicklungsliegenschaften**

Entwicklungsliegenschaften sind einerseits Liegenschaften im Bau mit dem Ziel der späteren Nutzung als Renditeliegenschaften und andererseits Liegenschaften, für die eine substantielle Entwicklung vorgesehen ist, die in der Regel die heutige Nutzung nachhaltig verändert.

Liegenschaften im Bau werden ab dem Zeitpunkt, in dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann, zu Marktwerten bewertet. Dieser wird unter Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) von unabhängigen Liegenschaftsschätzern ermittelt. Die Voraus-

setzungen für eine verlässliche Marktwertermittlung sind das Vorliegen eines konkreten Bauprojekts, bei dem die Kosten und Erträge verlässlich ermittelt werden können und einer rechtskräftigen Baubewilligung. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, werden Liegenschaften im Bau zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Liegenschaften, für die eine substantielle Entwicklung vorgesehen ist, werden aufgrund des Entscheids zur Entwicklung von den Rendite- zu den Entwicklungsliegenschaften umklassiert. Sie werden unter Annahme der Weiterführung der bestehenden Nutzung durch den unabhängigen Liegenschaftsschätzer mit der DCF-Methode zu Marktwerten bewertet, bis ein konkretes Bauprojekt realisiert wird. Die Umklassifizierung von Entwicklungs- in Renditeliegenschaften erfolgt im Zeitpunkt der Bauvollendung. Veränderungen des Marktwertes der zu Marktwerten bilanzierten Entwicklungsliegenschaften werden unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben bzw. belastet.

#### **Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften**

Beteiligungen an Gesellschaften von mindestens 20%, aber unter 50% der Stimmen werden als assoziierte Gesellschaften klassiert und zum tatsächlichen Eigenkapitalanteil bewertet und bilanziert (Equity Methode).

#### **Übrige Sachanlagen**

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen linear über die geschätzte Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren.

#### **Immaterielle Anlagen**

Erworbene immaterielle Werte werden bilanziert, wenn sie über mehrere Jahre einen messbaren Nutzen bringen werden. Sie umfassen Software und werden zu Anschaffungskosten abzüglich linearer Abschreibungen über die wirtschaftliche Nutzungsdauer von vier Jahren bewertet.

#### **Personalvorsorge**

Die Gruppe verfügt über mehrere Vorsorgepläne für die Mitarbeitenden der Konzerngesellschaften, die in Übereinstimmung mit den rechtlichen Gegebenheiten in der Schweiz in eigenständigen Stiftungen oder Versicherungsplänen organisiert sind. Sie erbringen Leistungen im Fall von Alter, Tod oder Invalidität. Die Finanzierung erfolgt durch Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge. Die Beiträge berechnen sich in Prozenten des versicherten Lohns. Die Erfolgsrechnung enthält die in einer Periode geschuldeten Zahlungen an die Träger der Vorsorge sowie den laufenden Aufwand für die Erfüllung der übrigen Vorsorgepläne. Die Bewertung und der Ausweis der Schweizer Vorsorgeverpflichtungen erfolgen gemäss Swiss GAAP FER 16. Tatsächliche wirtschaftliche Auswirkungen von Vorsorgeplänen auf das Unternehmen werden per Bilanzstichtag berücksichtigt. Die Aktivierung eines wirtschaftlichen Nutzens erfolgt dann, wenn dieser für den künftigen Vorsorgeaufwand der Gesellschaft verwendet wird. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, wenn die Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung erfüllt sind. Gesondert bestehende frei verfügbare Arbeitgeberbeitragsreserven sind als Aktivum erfasst. Die Veränderung der Arbeitgeberbeitragsreserve wird über die Erfolgsrechnung als Personalaufwand bzw. Finanzertrag erfasst.

#### **Finanzverbindlichkeiten**

Die in der Regel langfristig abgeschlossenen Darlehen, Hypotheken und Anleihen werden zum Nominalwert als langfristige Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Tranchen werden in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

- Derivative Finanzinstrumente** In der Intershop-Gruppe werden derivative Finanzinstrumente in der Regel für Zinsabsicherungsgeschäfte und teilweise für Währungsabsicherungen eingesetzt. Sie werden im Erwerbszeitpunkt zum Anschaffungswert in die Bilanz eingesetzt und anschliessend zu Marktwerten bewertet. Die bei Cash-Flow-Hedges resultierenden Marktwertveränderungen (unrealisierte Gewinne und Verluste) werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Wertveränderungen bei Derivaten ohne Absicherungszweck werden erfolgswirksam verbucht. Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Kontrakte werden im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen.
- Verbindlichkeiten** Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrigen Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.
- Rückstellungen** Rückstellungen sind auf Ereignissen in der Vergangenheit begründete Verpflichtungen, deren Höhe und/oder Fälligkeiten ungewiss, aber abschätzbar sind. Rückstellungen werden auf der Basis der wahrscheinlichen, erwarteten Mittelabflüsse bilanziert, per Bilanzstichtag neu beurteilt und entsprechend ihren erwarteten Fälligkeiten als kurz- oder langfristig ausgewiesen.
- Latente Steuerguthaben und -verbindlichkeiten** Latente Steuerverbindlichkeiten werden nach der «Liability»-Methode gebildet. Dabei sind die Abweichungen (Bewertungsdifferenzen) zwischen dem Bilanzwert in der Konzernrechnung und den lokalen steuerlichen Bilanzwerten von Aktiven und Passiven zu den an den jeweiligen Orten geltenden, aktuellen Steuersätzen bewertet und erfolgswirksam in der Bilanz zurückgestellt. Darin enthalten sind die latenten Steuern auf Neubewertungen von Liegenschaften. Bei der Ermittlung der allfälligen Grundstückgewinnsteuer wird dem am betreffenden Ort gültigen individuellen Steuersystem Rechnung getragen, wobei der Berechnung eine realistische Haltedauer jeder Liegenschaft zu Grunde gelegt wird. Für alle neu erworbenen Liegenschaften besteht die Annahme einer minimalen Haltedauer von drei Jahren, um die Auswirkungen der zum Teil vorhandenen Spekulationszuschläge zu mindern. Änderungen in den lokalen Steuersätzen werden in die Berechnung der latenten Steuern einbezogen. Die Bewertungsdifferenzen werden auf Stufe Einzelgesellschaft mit den anrechenbaren, steuerlichen Verlustvorträgen verrechnet. Darüber hinaus bestehende latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen werden nur aktiviert, sofern deren Realisierung wahrscheinlich ist.
- Ertragssteuern** Die laufenden Ertragssteuern werden mit den aktuellen Steuersätzen aufgrund der zu erwartenden steuerlichen Jahresergebnisse entsprechend den jeweiligen steuerlichen Gewinnermittlungsvorschriften berechnet und als Steuerverpflichtungen ausgewiesen.

## Ertragsausweis

Der «Liegenschaftsertrag» beinhaltet den Mietertrag nach Mietzinsverlusten und nach Abzug von Leerstandsausfällen aller Liegenschaften. Der Ertrag wird periodengerecht unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen in der Erfolgsrechnung erfasst.

Der «Erfolg aus Verkauf» setzt sich zusammen aus einer allfälligen Differenz zwischen dem realisierten Netto-Verkaufspreis von Rendite- oder Entwicklungsliegenschaften (d. h. nach Abzug aller mit dem Verkauf zusammenhängenden Kosten exkl. direkter Steuern) und dem am letzten Bilanzstichtag verbuchten Marktwert zuzüglich allfälliger in der Berichtsperiode getätigter wertvermehrender Investitionen. Diese Position enthält auch den Erfolg aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften. Er wird zum Zeitpunkt der Übergabe der jeweiligen Einheiten verbucht.

Der «übrige Erfolg» enthält insbesondere Dienstleistungen, welche an Dritte (in der Regel Mieter) verrechnet werden. Der Ertrag wird ebenfalls periodengerecht verbucht.

Der «Liegenschaftsaufwand» besteht hauptsächlich aus Unterhalts- und Reparaturarbeiten sowie allgemeinem Betriebsaufwand (z. B. Verwaltungsaufwand, Versicherungen, Steuern und Gebühren, Baurechtsaufwendungen). Ebenfalls werden nicht verrechenbare Nebenkosten in dieser Position geführt.

Die Rendite- sowie die Entwicklungsliegenschaften werden durch einen unabhängigen Liegenschaftenschätzer bewertet. Die so ermittelten Veränderungen des Marktwertes werden als «Bewertungsveränderungen» in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

## Einschätzungen und Annahmen

Bei der Erstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER müssen Einschätzungen und Annahmen getroffen werden, welche Auswirkungen auf die anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätze und die in den Vermögenswerten, Verbindlichkeiten, Erträgen und Aufwendungen ausgewiesenen Beträge sowie deren Darstellung haben. Die Einschätzungen und Annahmen beruhen auf Erkenntnissen der Vergangenheit oder Erwartungen, die unter den gegebenen Umständen als zutreffend erachtet werden. Die Einschätzungen und Annahmen werden laufend überprüft. Die tatsächlichen Werte können trotzdem von diesen Einschätzungen abweichen. Die wichtigsten Positionen, welche auf Annahmen und Schätzungen beruhen, sind nachfolgend dargestellt:

### Marktwert der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften

Der Marktwert der Liegenschaften wird von einem unabhängigen, qualifizierten Schätzer bestimmt. Unzutreffende Annahmen oder unerwartete Entwicklungen können den Marktwert der Liegenschaften zukünftig deutlich beeinflussen.

### Rückstellungen

Die Gruppe hat Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten und Gewährleistungszusagen aufgrund einer aktuellen Risikoeinschätzung gebildet. Die gebildeten Rückstellungen können sich als nicht ausreichend oder zu hoch herausstellen oder neue Forderungen gegen die Gruppe können erhoben werden und somit Auswirkungen in zukünftigen Berichtsperioden haben.

### Latente Steuerverbindlichkeiten

Die Berechnung der latenten Steuerverbindlichkeiten basiert auf aktuellen respektive erwarteten Steuersätzen und bei der Grundstückgewinnsteuer auf der erwarteten Besitzesdauer. Veränderungen in den Steuersätzen und bei der Grundstückgewinnsteuer abweichende Besitzesdauern können den Steueraufwand in zukünftigen Berichtsperioden beeinflussen.

## Risikomanagement

### Grundsatz

Dem Risikomanagement wird in der Intershop-Gruppe ein hoher Stellenwert beigemessen und regelmässig an den Geschäftsleitungs- und Verwaltungsratssitzungen thematisiert. Die folgenden Risiken können grossen Einfluss auf zukünftige Erträge der Gruppe und somit auf den Wert der Gesellschaft haben.

### Marktrisiko

Die allgemeine Wirtschaftsentwicklung beeinflusst stark die Nachfrage nach Mietflächen und somit das Niveau der Mietpreise wie auch den Abbau der Leerstände. Da die regionalen und branchenspezifischen Entwicklungen uneinheitlich sind, versucht Intershop mittels eines sowohl geografisch wie auch nutzungsmässig gut diversifizierten Immobilienportfolios diesem Risiko zu begegnen. Die in der Bewertung berücksichtigten Marktmieten werden anlässlich jeder Neubewertung vom unabhängigen Schätzer anhand seiner Mietpreisdatenbanken verifiziert. Der Abbau eines allenfalls vorhandenen Leerstandes wird vom Schätzer unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklung individuell je Liegenschaft festgelegt.

Eine Erhöhung respektive Reduktion der den Schätzungen zugrunde liegenden Mietmarktpreise aller Liegenschaften um 5% hätte per Bilanzstichtag eine Aufwertung des Rendite- und Entwicklungsliegenschaftsportfolios um CHF 46 Mio. respektive 3.5% (CHF 46 Mio. resp. 3.5%) beziehungsweise eine Abwertung um CHF 46 Mio. respektive 3.5% (CHF 46 Mio. resp. 3.5%) zur Folge.

Gemäss Anlagestrategie müssen die gesamten Immobilieninvestitionen auf mindestens 20 Objekte verteilt sein und der Verkehrswert eines Objektes darf 25% der Summe aller Verkehrswerte nicht überschreiten. Nutzungsmässig liegt der Fokus hauptsächlich auf Büro-, Detailhandels- und Gewerbenutzungen. Der maximale Anteil an den Gesamtmietserträgen ist bei der Büronutzung auf zwei Drittel und bei den anderen beiden Nutzungsarten auf 50% beschränkt. Intershop investiert ferner primär in Liegenschaften an guter Lage mit durchschnittlichem Mietpreisniveau, die in der Regel weniger stark auf Veränderungen in der wirtschaftlichen Entwicklung reagieren.

### Kreditrisiko

Von der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung ebenfalls beeinflusst wird die Solvenz der Mieter, was zu Mietzinsausfällen führen kann. Intershop versucht deshalb, die Abhängigkeit von einem sehr grossen Mieter nach Möglichkeit zu vermeiden, ausser dieser verfüge über eine überdurchschnittliche Bonität. Dem Ausstandsrisiko wird ferner durch ein aktives Debitorenmanagement Rechnung getragen. Mietzinse, die länger als zwei Monate ausstehend sind, werden wertberichtigt, ausser die Forderung kann aufgrund des konkreten Sachverhaltes als nicht gefährdet betrachtet werden (z. B. wenn keine Zweifel an der Bonität des Mieters bestehen). Forderungen gegenüber Mietern, die bekannterweise in Zahlungsschwierigkeiten stecken, werden unverzüglich wertberichtigt. Die Anlage der liquiden Mittel erfolgt bei bonitätsstarken Unternehmen. Bei den finanziellen Aktiven mit einem Kreditrisiko entspricht das maximale Ausfallrisiko dem Bilanzwert.

**Zins- und Refinanzierungsrisiko**

Intershop arbeitet bewusst mit fremden Mitteln. Gemäss Anlagepolitik sollen die Immobilien adäquat mit Fremdkapital finanziert werden. Entsprechend besteht eine Abhängigkeit von der Entwicklung der Zinsen. Da der Verkauf der entwickelten Liegenschaften ein fester Bestandteil der Strategie von Intershop ist, wird üblicherweise nur ein Teil des Fremdkapitals mit fester Zinsbindung aufgenommen, um allfällige Entschädigungen aufgrund vorzeitiger Vertragsauflösungen zu verhindern. In der Regel bewegt sich deshalb die durchschnittliche Zinsbindung zwischen zwei und drei Jahren. Bei günstiger Marktsituation (z. B. tiefe langfristige Zinsen) kann die durchschnittliche Zinsbindung auch verlängert werden. Bei den Festhypotheken strebt Intershop ein ausgeglichenes Fälligkeitsprofil an. Zur Absicherung der Hypotheken mit kurzfristiger Zinsbindungen können auch Zinsabsicherungsgeschäfte eingesetzt werden.

Basierend auf den Zinsen am Bilanzstichtag würde eine Reduktion des kurzfristigen Zinsniveaus um einen halben Prozentpunkt (50 Basispunkte) die jährlichen Zinskosten der Finanzverbindlichkeiten einschliesslich Zinsabsicherungen um CHF 0.8 Mio. (CHF 0.8 Mio.) erhöhen respektive eine Erhöhung um CHF 0.8 Mio. (CHF 0.8 Mio.) reduzieren. Der Einfluss der Cashflow Hedges auf das Eigenkapital beliefe sich bei höheren Zinsen (50 Basispunkte) auf CHF 3.3 Mio. (CHF 3.9 Mio.) respektive bei tieferen Zinsen auf CHF –3.6 Mio. (CHF –4.2 Mio.).

Steigende Zinsen können auch einen negativen Einfluss auf den Marktwert (Fair Value) der Liegenschaften haben, da die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze eine gewisse Korrelation mit dem Zinssatz für langfristige, risikofreie Anlagen aufweisen. Da der grösste Teil der Mietverträge der Intershop indexiert sind oder in Abhängigkeit von den Umsätzen stehen (Umsatzmieten), sollte sich bei steigender Inflation der Wert der Liegenschaft, trotz höheren Diskontierungszinssätzen, über eine längere Zeit wieder angleichen. Eine Reduktion des durchschnittlichen gewichteten Diskontsatzes um 0.1 Prozentpunkte würde den Wert der Renditeliegenschaften um CHF 30 Mio. respektive 2.3% (CHF 30 Mio. resp. 2.3%) erhöhen respektive bei entsprechender Erhöhung des Diskontsatzes um CHF 30 Mio. respektive 2.3% (CHF 30 Mio. resp. 2.3%) reduzieren.

**Liquiditätsrisiko**

Das Ziel des Liquiditätsmanagements der Intershop ist die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit. Ferner wird versucht, mittels einer Sockelliquidität die Möglichkeit zu schaffen, kleinere bis mittelgrosse Akquisitionen ohne vorgängige Finanzierungszusicherungen rasch abwickeln zu können. In Kaufverhandlungen bedeutet dies oftmals einen zusätzlichen Vorteil. Eine wesentliche Kennziffer ist die Sockelliquidität, die sich wie folgt berechnet:

Flüssige Mittel  
+ kurzfristige Wertschriften  
+ zusätzliches zugesichertes Belehnungspotenzial auf Liegenschaften  
= Sockelliquidität

Die Sockelliquidität sollte in der Regel mindestens CHF 20 Mio. betragen. Per Bilanzstichtag betrug sie rund CHF 150 Mio. (CHF 335 Mio.). Die Gruppe verfügte am Bilanzstichtag über eine Kreditlimite von CHF 5.7 Mio. (CHF 4.1 Mio.).

### Entwicklungsrisiko

Die Entwicklung von grösseren Um- und Neubauten beinhaltet ebenfalls verschiedene Risiken. So bestehen Unsicherheiten bezüglich der Vermietbarkeit, der Einhaltung der geplanten Kosten aber auch bezüglich Bewilligungen und Auflagen. Intershop beginnt deshalb mit dem Bau solcher Projekte in der Regel erst, wenn ein angemessener Vermietungsstand bereits erreicht ist oder entsprechende Zusagen vorliegen. Um das Kostenrisiko zu minimieren wird bei Grossinvestitionen in der Regel ein Totalunternehmervertrag mit Kostendachgarantie unterzeichnet. Beim Erwerb von grossen Entwicklungsprojekten wird ferner nach Möglichkeit ein Vorbehalt im Kaufvertrag aufgenommen, dass der Kauf rückabgewickelt werden kann, sofern notwendige Bewilligungen nicht oder nur zu unzumutbaren Bedingungen erteilt werden.

### Altlastenrisiko

Bei Akquisitionen besteht ein Risiko, dass die zu erwerbenden Objekte mit Altlasten belastet sind. Intershop veranlasst deshalb bei Vorliegen von Verdachtsmomenten eine umfassende Altlastenuntersuchung. Sofern sich daraus ein Risiko ergibt, wird dieses von Fachleuten quantifiziert und entweder vom Kaufpreis in Abzug gebracht oder muss, sofern die Gegenpartei über die notwendige Solvenz verfügt, durch diese garantiert werden. Die geschätzten Kosten für die Sanierung der Altlasten werden, sofern sie nicht von einer Drittpartei garantiert werden, als zukünftige Investition klassifiziert und damit in die Bewertungen der unabhängigen Liegenschaftenschätzer einbezogen.

### Währungsrisiko

Intershop besitzt gegenwärtig keine direkt gehaltenen Immobilien im Ausland und es bestehen keine wesentlichen Bilanzpositionen in fremden Währungen.

### Kapitalrisiko

Das wirtschaftliche Eigenkapital entspricht dem in der Bilanz ausgewiesenen Kapital. Im mehrjährigen Durchschnitt will Intershop eine Eigenkapitalrentabilität von mindestens 8 % erreichen. Zur Erreichung dieses Zieles werden auch fremde Mittel eingesetzt, wobei jedoch das gute Kreditrating beibehalten werden soll. Aus diesem Grunde werden die Liegenschaften in der Regel nicht zu mehr als zwei Drittel ihres Marktwertes mit fremden Mitteln belehnt. In einigen Kreditverträgen sind Finanzkennzahlen wie Zinsdeckungsfaktoren und minimale Eigenkapitalausstattungen vorgesehen. Diese Covenants sind zum Teil als Quote, zum Teil absolut definiert. Die strengsten Vorgaben beinhalten eine minimale Eigenkapitalquote von 30% respektive ein minimales Eigenkapital von CHF 350 Mio. Am Bilanzstichtag betrug die Eigenkapitalquote 49.6% (47.4%) und das Eigenkapital belief sich auf CHF 666 Mio. (CHF 690 Mio.). Ein Teil der erarbeiteten Gewinne wird in Form von Dividenden an die Aktionäre ausgeschüttet. Der Antrag des Verwaltungsrats berücksichtigt jedoch auch die aktuellen Marktbedingungen. Das heisst, wenn die Marktbedingungen eine adäquate Reinvestition des Gewinns nicht zulassen, können die nicht benötigten Mittel mit einer höheren Dividende oder in einer anderen Form an die Aktionäre zurückgeführt werden.

## Anmerkungen zur Konzernrechnung

### 1 Tätigkeit

Die Intershop-Gruppe ist eine Immobilienunternehmung, die sich auf Kauf, Entwicklung und Verkauf von Immobilien primär in der Schweiz konzentriert.

Die Intershop Holding AG mit Sitz in Zürich, Schweiz, ist an der SIX Swiss Exchange kotiert und kontrolliert alle Gesellschaften der Intershop-Gruppe.

### 2 Konsolidierungskreis

Im Berichtsjahr wurde die Intershop Bau AG, Basel, neu gegründet.

Zum Bilanzstichtag umfasst der Konsolidierungskreis der Intershop Holding AG die folgenden Tochtergesellschaften, welche sich alle zu 100 % im Eigentum der Gruppe befinden:

- Centre St Roch – Yverdon-les-Bains S.A., Yverdon-les-Bains; Schweiz
- De Bary & Co. AG, Basel; Schweiz
- Einkaufszentrum Herti AG, Zug; Schweiz
- EZ Volketswil AG, Volketswil; Schweiz
- Intershop Bau AG, Basel; Schweiz
- Intershop Management AG, Zürich; Schweiz
- Realconsult AG, Zürich; Schweiz
- SGI City Immobilien AG, Zürich; Schweiz
- SGI Promotion AG, Zürich; Schweiz
- SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, Zürich; Schweiz
- WTCL Services SA, Lausanne; Schweiz.

Eine detaillierte Übersicht der Konzerngesellschaften der Intershop-Gruppe befindet sich auf den Seiten 114 und 115.

### 3 Anlagepolitik

Die Anlagepolitik ist während der gesamten Berichtsperiode jederzeit eingehalten worden.

### 4 Flüssige Mittel

| (in CHF 1'000)            | 31.12.2019    | 31.12.2018     |
|---------------------------|---------------|----------------|
| Bank- und Kassenbestände  | 17'155        | 130'784        |
| Kurzfristige Bankeinlagen | 0             | 3'000          |
| <b>Total</b>              | <b>17'155</b> | <b>133'784</b> |

Bonitätsmässig waren die flüssigen Mittel am Bilanzstichtag wie folgt angelegt:

| (in CHF 1'000)        | 31.12.2019    | 31.12.2018     |
|-----------------------|---------------|----------------|
| Rating AAA            | 1'158         | 22'161         |
| Rating AA             | 1'307         | 19'658         |
| Rating A              | 4'901         | 32'318         |
| Rating BBB            | 9'468         | 39'229         |
| kein Rating verfügbar | 321           | 20'418         |
| <b>Total</b>          | <b>17'155</b> | <b>133'784</b> |

Die Klassifizierung der Schuldner erfolgt primär nach den offiziellen langfristigen Schuldner-ratings von Standard & Poor's (S&P) oder Moody's. Sofern solche Ratings nicht verfügbar sind, werden zur Beurteilung von schweizerischen Banken veröffentlichte Ratings verwendet. Für flüssige Mittel oder Festgeldanlagen mit einem Rating A in der Höhe von CHF 4.9 Mio. (CHF 32.3 Mio.) bestand am Bilanzstichtag eine Verrechnungsvereinbarung. Diese würde es erlauben, die Guthaben mit den deutlich höheren Hypothekarschulden zu verrechnen, sofern die Bank zahlungsunfähig würde.

5 **Wertschriften und Fest-geldanlagen**

Am Bilanzstichtag wurden keine (CHF 8.3 Mio.) Wertschriften oder Festgeldanlagen gehalten. Bei den im Vorjahr bilanzierten Wertschriften handelte es sich um zur Liquiditätsbewirtschaftung gehaltene Obligationen.

6 **Kurzfristige Forderungen**

| (in CHF 1'000)                             | 31.12.2019    | 31.12.2018 |
|--|---------------|------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1'563         | 750        |
| Sonstige kurzfristige Forderungen          | 9'309         | 6'403      |
| <b>Total Forderungen</b>                   | <b>10'872</b> | 7'153      |
| Rechnungsabgrenzungen                      | 752           | 798        |
| <b>Total</b>                               | <b>11'624</b> | 7'951      |

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen beinhalten insbesondere Steuerrückforderungen.

Die Wertberichtigung von Forderungen wird aufgrund der individuellen Beurteilung (Mieterbonität) sowie basierend auf Erfahrungswerten ermittelt. Die historische Ausfallrate liegt unter 1% der Mieterträge. In der Regel werden Mietzinsausstände, die älter als zwei Monate sind, als gefährdet betrachtet und entsprechend angemessen wertberichtigt. Bei wesentlichen Ausständen werden vorhandene Sicherheiten (z.B. Mietzinsdepots oder Garantien) mitberücksichtigt.

| (in CHF 1'000)  | 31.12.2019   | 31.12.2018 |
|---|--------------|------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen brutto       | 2'531        | 2'026      |
| Wertberichtigungen                                      | -968         | -1'276     |
| <b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen netto</b> | <b>1'563</b> | 750        |

Die Veränderungen der Wertberichtigungen auf zweifelhaften Forderungen werden in der Erfolgsrechnung im Liegenschafts- oder Dienstleistungsertrag ausgewiesen. Der Buchwert der Forderungen entspricht dem Marktwert (Fair Value). Die Entwicklung der Wertberichtigungen:

| (in CHF 1'000)          | 2019       | 2018  |
|-------------------------|------------|-------|
| Stand per 1.1.          | 1'276      | 980   |
| Neubildung              | 398        | 522   |
| Inanspruchnahme         | -115       | -143  |
| Auflösung               | -591       | -83   |
| <b>Stand per 31.12.</b> | <b>968</b> | 1'276 |

7 **Promotionsliegenschaften**

| (in CHF 1'000)                         | 2019          | 2018         |
|--|---------------|--------------|
| Stand per 1.1.                         | 8'823         | 16'975       |
| Investitionen                          | 5'239         | 5'227        |
| Abgänge                                | 0             | -13'379      |
| Übertrag von Entwicklungliegenschaften | 18'187        | 0            |
| <b>Stand per 31.12.</b>                | <b>32'249</b> | <b>8'823</b> |

In der Berichtsperiode wurden keine Promotionsliegenschaften verkauft. Die Liegenschaft Römerstrasse 36-36c in Baden wurde von den Entwicklungs- zu den Promotionsliegenschaften übertragen. Im Vorjahr wurden 17 Wohnungen und 3 Ateliers des Projekts «eden7» sowie mehrere Parkplätze der Projekte «edeneins» und «eden3» in Zürich veräussert.

Der Ertrag aus der Veräusserung von Promotionsliegenschaften belief sich auf CHF 0.0 Mio. (CHF 25.5 Mio.).

Der Brandversicherungswert respektive die Bauzeitversicherung der Promotionsliegenschaften beträgt CHF 74 Mio. (CHF 5 Mio.).

Die Details zu den Promotionsliegenschaften sind auf den Seiten 88 bis 89 ersichtlich

**Stand der laufenden Promotionsprojekte****Basel, «Gellertstrasse»**

Projektbeschreibung: Beim Projekt an der Gellertstrasse 151, 157, 163, das Bestandteil der Entwicklung «Albanteich-Promenade» ist, werden 30 Eigentumswohnungen realisiert.

Projektstand: Nach dem Rückbau der bestehenden Überbauung und den Vorbereitungsarbeiten begann im Juni 2019 der Bau der drei Mehrfamilienhäuser. Die Fertigstellung ist für Ende 2020 vorgesehen.

Verkaufsstand: Im Juni 2019 erfolgte auch der Verkaufsstart, und bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts lagen 18 beurkundete Kaufverträge vor.

**Baden, «Römerstrasse»**

Projektbeschreibung: Bei der Liegenschaft an der Römerstrasse 36-36c in Baden sollen etwa 80 Eigentumswohnungen realisiert werden.

Projektstand: Die Baubewilligung wurde im vierten Quartal 2019 erteilt. Der Teilrückbau der bestehenden Liegenschaften und der Neubau starteten Anfang 2020. Die Fertigstellung ist frühestens für Ende 2021 vorgesehen.

Verkaufsstand: Es ist geplant, mit dem Verkauf im zweiten Quartal 2020 zu starten.

**Weitere Projekte**

Der überarbeitete Gestaltungsplan für das Projekt «Am Wildbach» in Solothurn befindet sich im Bewilligungsverfahren. Das Areal soll in Etappen entwickelt oder verkauft werden.

8 Renditeliegenschaften

| (in CHF 1'000)                              | Geschäfts-<br>liegenschaften | Gewerbe-<br>liegenschaften | Wohn-<br>liegenschaften | Total<br>Liegenschaften |
|---|------------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Stand per 1.1.2018</b>                   | 841'641                      | 322'018                    | 69'200                  | 1'232'859               |
| Investitionen                               | 11'519                       | 1'717                      | 2'880                   | 16'116                  |
| Abgänge                                     | -100'074                     | 0                          | 0                       | -100'074                |
| Marktwertveränderung 2018                   | 18'610                       | 3'026                      | -1'208                  | 20'428                  |
| Übertrag zu Entwicklungs-<br>liegenschaften | 0                            | -14'839                    | 0                       | -14'839                 |
| <b>Stand per 31.12.2018<sup>1)</sup></b>    | 771'696                      | 311'922                    | 70'872                  | 1'154'490               |
| Käufe                                       | 650                          | 0                          | 0                       | 650                     |
| Investitionen                               | 18'935                       | 1'362                      | 1'279                   | 21'576                  |
| Abgänge                                     | -44'400                      | 0                          | 0                       | -44'400                 |
| Marktwertveränderung 2019                   | 14'991                       | 1'996                      | 2'262                   | 19'249                  |
| <b>Stand per 31.12.2019<sup>1)</sup></b>    | 761'872                      | 315'280                    | 74'413                  | <b>1'151'565</b>        |

1) Renditeliegenschaften (Geschäftsliegenschaften) zur Veräusserung TCHF 14'209 (Vorjahr TCHF 42'486)

Intershop hat in der Berichtsperiode den ausstehenden Minderheitsanteil an der Liegenschaft Bibersteinstrasse 4 in Rombach erworben und die Immobilie Zürcherstrasse 15-21 in Winterthur verkauft. Im Vorjahr wurden die beiden Renditeliegenschaften Winterthur, Zürcherstrasse 7 und Zürich, Edenstrasse 20 veräussert. Details über die Zu- und Abgänge sind auf den Seiten 88 und 89 aufgeführt. Ein bedeutender Abgang im Sinne der Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange (d. h. > 5 % des Gesamtportfolios) erfolgte im Berichtsjahr nicht.

**Anschaffungskosten und Marktwert je Region:**

| (in CHF 1'000)                       | Anschaffungskosten <sup>1)</sup> |            | Marktwert <sup>2)</sup> |            |
|--------------------------------------|----------------------------------|------------|-------------------------|------------|
|                                      | 31.12.2019                       | 31.12.2018 | 31.12.2019              | 31.12.2018 |
| <b>Renditeliegenschaften</b>         |                                  |            |                         |            |
| <b>Geschäftsliegenschaften</b>       |                                  |            |                         |            |
| Grossraum Zürich                     | 392'572                          | 410'944    | 513'746                 | 535'410    |
| Genferseegebiet                      | 152'168                          | 140'344    | 157'499                 | 148'018    |
| Basel/Bern/Mittelland                | 85'597                           | 84'618     | 87'198                  | 84'860     |
| Übrige Regionen                      | 3'674                            | 3'665      | 3'429                   | 3'408      |
| <b>Total Geschäftsliegenschaften</b> | <b>634'011</b>                   | 639'571    | <b>761'872</b>          | 771'696    |
| <b>Gewerbeliegenschaften</b>         |                                  |            |                         |            |
| Grossraum Zürich                     | 90'969                           | 89'973     | 96'406                  | 94'690     |
| Genferseegebiet                      | 126'354                          | 126'495    | 152'086                 | 150'023    |
| Basel/Bern/Mittelland                | 23'594                           | 23'245     | 32'460                  | 32'021     |
| Übrige Regionen                      | 28'457                           | 28'299     | 34'328                  | 35'188     |
| <b>Total Gewerbeliegenschaften</b>   | <b>269'374</b>                   | 268'012    | <b>315'280</b>          | 311'922    |
| <b>Wohnliegenschaften</b>            |                                  |            |                         |            |
| Grossraum Zürich                     | 11'367                           | 11'367     | 14'209                  | 12'385     |
| Basel/Bern/Mittelland                | 53'605                           | 52'326     | 60'204                  | 58'487     |
| <b>Total Wohnliegenschaften</b>      | <b>64'972</b>                    | 63'693     | <b>74'413</b>           | 70'872     |
| <b>Total Renditeliegenschaften</b>   | <b>968'357</b>                   | 971'276    | <b>1'151'565</b>        | 1'154'490  |

1) Die Anschaffungskosten enthalten alle mit dem Kauf verbundenen Kosten sowie die wertvermehrenden Investitionen

2) Marktwert gemäss externem Schätzer (siehe Seiten 90 bis 94)

Der Brandversicherungswert der Gebäude beträgt per 31. Dezember 2019 CHF 1'376 Mio. (CHF 1'402 Mio.).

Die Details zu den Renditeliegenschaften sind auf den Seiten 84 bis 87 ersichtlich.

## 9 Entwicklungsliegenschaften

| (in CHF 1'000)                       | 2019           | 2018    |
|--------------------------------------|----------------|---------|
| Stand per 1.1.                       | 139'380        | 113'056 |
| Käufe                                | 1'973          | 5'874   |
| Investitionen                        | 8'405          | 9'862   |
| Marktwertveränderung                 | -2'617         | -4'251  |
| Übertrag zu Promotionsliegenschaften | -18'187        | 0       |
| Übertrag von Renditeliegenschaften   | 0              | 14'839  |
| <b>Stand per 31.12.</b>              | <b>128'954</b> | 139'380 |

In der Berichtsperiode wurde die Immobilien Oststrasse 23 in St. Gallen erworben und die Liegenschaft Römerstrasse 36-36c in Baden zu den Promotionsliegenschaften übertragen. Im Vorjahr wurde eine Immobilie in Wohlen erworben und die Liegenschaften in Biel und Pfäffikon/SZ wurden von den Rendite- zu den Entwicklungsliegenschaften umklassiert.

### Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

| (in CHF 1'000)                                | Anschaffungskosten <sup>1)</sup> |            | Marktwert <sup>2)</sup> |            |
|---|----------------------------------|------------|-------------------------|------------|
|   | 31.12.2019                       | 31.12.2018 | 31.12.2019              | 31.12.2018 |
| <b>Entwicklungsliegenschaften</b>             |                                  |            |                         |            |
| Grossraum Zürich                              | 120'901                          | 134'834    | 121'435                 | 131'869    |
| Basel/Bern/Mittelland                         | 7'838                            | 7'713      | 7'519                   | 7'511      |
| <b>Total Entwicklungs-<br/>liegenschaften</b> | <b>128'739</b>                   | 142'547    | <b>128'954</b>          | 139'380    |

1) Die Anschaffungskosten enthalten alle mit dem Kauf verbundenen Kosten sowie die wertvermehrenden Investitionen

2) Marktwert gemäss externem Schätzer (siehe Seiten 90 bis 94)

Per 31. Dezember 2019 und per 31. Dezember 2018 wurden keine Entwicklungsliegenschaften zu Anschaffungskosten bilanziert.

Der Brandversicherungswert der Entwicklungsliegenschaften beträgt per 31. Dezember 2019 CHF 430 Mio. (CHF 452 Mio.).

Details zu den Entwicklungsliegenschaften sind auf den Seiten 88 und 89 ersichtlich.

10 **Verbindlichkeiten**

| (in CHF 1'000)                                   | 31.12.2019    | 31.12.2018 |
|--|---------------|------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 11'146        | 2'493      |
| Rechnungsabgrenzungen                            | 23'019        | 26'991     |
| <b>Total</b>                                     | <b>34'165</b> | 29'484     |

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Vorauszahlungen von Mietern sowie Anzahlungen von Käufern von Promotionsobjekten. Die passiven Rechnungsabgrenzungen umfassen unter anderem Abgrenzungen für vorausbezahlte Mieten, Heiz- und Nebenkosten, Zinsen, erfolgsabhängige Entschädigungen und noch nicht bezahlte Investitionen.

11 **Rückstellungen**

| (in CHF 1'000)   | 31.12.2019   | 31.12.2018 |
|------------------|--------------|------------|
| Gewährleistungen | 6'969        | 8'529      |
| Übrige           | 1'203        | 703        |
| <b>Total</b>     | <b>8'172</b> | 9'232      |

|                   |       |       |
|-------------------|-------|-------|
| davon kurzfristig | 3'098 | 1'836 |
| davon langfristig | 5'074 | 7'396 |

Zusätzliche Angaben:

| (in CHF 1'000)              | Gewährleistungen <sup>1)</sup> | Übrige <sup>2)</sup> | Total        |
|-----------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------|
| <b>Stand per 1.1.2018</b>   | 3'212                          | 703                  | 3'915        |
| Beanspruchte Rückstellungen | 0                              | 0                    | 0            |
| Bildung                     | 5'442                          | 0                    | 5'442        |
| Auflösung                   | -125                           | 0                    | -125         |
| <b>Stand per 31.12.2018</b> | 8'529                          | 703                  | 9'232        |
| Beanspruchte Rückstellungen | -242                           | 0                    | -242         |
| Bildung                     | 0                              | 550                  | 550          |
| Auflösung                   | -1'318                         | -50                  | -1'368       |
| <b>Stand per 31.12.2019</b> | 6'969                          | 1'203                | <b>8'172</b> |

1) Während in der Berichtsperiode und im Vorjahr Rückstellungen für Gewährleistungen aus früheren Verkäufen aufgelöst werden konnten, mussten im Zusammenhang mit 2019 und 2018 erfolgten Transaktionen und Entwicklungen Rückstellungen für Gewährleistungen gebildet werden. Darüber hinaus wurden Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken in Anspruch genommen.

2) Die übrigen Rückstellungen umfassen liegenschaftsbezogene Rückstellungen vor allem aus Auseinandersetzungen mit Mietern und Käufern von Liegenschaften.

12 **Finanzverbindlichkeiten**

| (in CHF 1'000)                                    | 31.12.2019    | 31.12.2018 |
|---|---------------|------------|
| Hypotheken und Darlehen                           | 80'850        | 35'850     |
| Anleihe   | 0             | 124'996    |
| <b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b> | <b>80'850</b> | 160'846    |

|   |                |         |
|---|----------------|---------|
| Hypotheken und Darlehen                           | 323'000        | 328'000 |
| Anleihe   | 100'136        | 100'176 |
| <b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b> | <b>423'136</b> | 428'176 |

|                                      |                |         |
|--------------------------------------|----------------|---------|
| <b>Total Finanzverbindlichkeiten</b> | <b>503'986</b> | 589'022 |
|--------------------------------------|----------------|---------|

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Hypotheken, deren vertragliche Laufzeit innert der nächsten 12 Monate endet.

**Fälligkeiten der verzinslichen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten sowie Zinsbindung per 31. Dezember 2019:**

| (in CHF 1'000) | feste          |                |
|----------------|----------------|----------------|
|                | Fälligkeiten   | Zinsbindung    |
| 2020           | 80'850         | 12'000         |
| 2021           | 114'000        | 107'000        |
| 2022           | 14'000         | 14'000         |
| 2023           | 100'136        | 100'136        |
| 2024           | 0              | 0              |
| danach         | 195'000        | 195'000        |
| <b>Total</b>   | <b>503'986</b> | <b>428'136</b> |

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf CHF 880 Mio. (CHF 723 Mio.). Finanzverbindlichkeiten von insgesamt CHF 404 Mio. (CHF 364 Mio.) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

Die Finanzverbindlichkeiten sind zum Nominalwert ausgewiesen. Der Verkehrswert (Fair Value) dieser Schulden liegt um CHF 21 Mio. höher (CHF 15 Mio. höher) als der Bilanzwert. Der Grund hierfür ist, dass die Zinsfixierung bei einem Teil der Festhypotheken und der Anleihe zu einem Zeitpunkt vorgenommen worden ist, als das Zinsniveau höher als am Bilanzstichtag war.

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten beträgt 1.79% (2.05% bzw. 1.97% unter Einbezug von Anschlussfinanzierungen) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung, unter Berücksichtigung der laufenden Zinsabsicherungsgeschäfte, von 64 Monaten (62 Monate bzw. 64 Monate). Am Bilanzstichtag waren 85% (100%) Festhypotheken, zinsabgesicherte Rollover-Kredite oder festverzinsliche Anleihen und 15% (0%) Rollover-Kredite ohne Zinsabsicherung.

Mit verschiedenen Kreditinstituten wurden zum Teil unterschiedliche Finanzkennzahlen (Financial Covenants) vereinbart, die alle in der Berichtsperiode eingehalten worden sind. Die wichtigsten Finanzkennzahlen sind die konsolidierte Eigenkapitalquote (mind. 30%) respektive die absolute Grösse des Eigenkapitals (mind. CHF 350 Mio.). In einigen Kreditverträgen sind auch Finanzkennzahlen betreffend den Zinsdeckungsfaktor ( $\geq 2.0$ ) oder die maximale Belehnung des Verkehrswertes (loan-to-value) vertraglich fixiert. Letztere variieren stark nach Nutzung, Vermietungsstand und Kreditinstitut. Eine Verletzung der zugesicherten Covenants würde es dem Kreditinstitut erlauben, den Kredit ungeachtet der vertraglich vereinbarten Laufzeit unverzüglich fällig zu stellen.

In den Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung wird die ausstehende Anleihe wie folgt ausgewiesen:

| (in CHF 1'000)                        | <b>2019</b>    | 2018    |
|---------------------------------------|----------------|---------|
| Stand per 1.1.                        | 225'172        | 225'179 |
| Rückzahlung                           | -125'000       | 0       |
| Amortisation Agio und Emissionskosten | -36            | -7      |
| <b>Stand per 31.12.</b>               | <b>100'136</b> | 225'172 |

Die ausstehende Anleihe wurden zu folgenden Bedingungen ausgegeben:

|                      | <b>1.125% Anleihe 2015–2023</b>   |
|----------------------|-----------------------------------|
| Volumen              | CHF 100 Mio.                      |
| Laufzeit             | 8 Jahre (17.4.2015–17.4.2023)     |
| Coupon               | 1.125%, zahlbar jährlich am 17.4. |
| effektive Verzinsung | 1.09%                             |
| Kotierung            | SIX Swiss Exchange                |
| Valorennummer        | 27'577'643                        |

In den Anleihebedingungen sind Verpflichtungen enthalten, welche die Besicherung von gewissen Verbindlichkeiten einschränken sowie die Höhe der konsolidierten Finanzverbindlichkeiten auf 70% des Marktwerts der Immobilien begrenzen. Diese Bedingungen wurden in der Berichtsperiode eingehalten.

Am Bilanzstichtag bestanden Cashflow-Zinsabsicherungsgeschäfte (Interest Rate Swaps) mit einem Kontraktvolumen von CHF 157 Mio. (CHF 202 Mio.). Die Details sind aus den untenstehenden Tabellen ersichtlich:

**31.12.2019** (in CHF 1'000)

| Laufzeit     | Zinssatz | Kontraktwert   | Wiederbeschaffungswert |               |
|--------------|----------|----------------|------------------------|---------------|
|              |          |                | positiv                | negativ       |
| 2021         | 1.19%    | 45'000         | -                      | 1'514         |
| 2021         | 0.93%    | 30'000         | -                      | 868           |
| 2021         | 1.33%    | 20'000         | -                      | 519           |
| 2028         | 1.46%    | 24'000         | -                      | 3'572         |
| 2028         | 1.47%    | 38'000         | -                      | 5'800         |
| <b>Total</b> |          | <b>157'000</b> | -                      | <b>12'273</b> |

31.12.2018 (in CHF 1'000)

| Laufzeit     | Zinssatz | Kontraktwert   | Wiederbeschaffungswert |               |
|--------------|----------|----------------|------------------------|---------------|
|              |          |                | positiv                | negativ       |
| 2019         | 2.32%    | 45'000         | -                      | 335           |
| 2019–2021    | 1.19%    | 45'000         | -                      | 2'046         |
| 2021         | 0.93%    | 30'000         | -                      | 1'283         |
| 2021         | 1.33%    | 20'000         | -                      | 903           |
| 2028         | 1.46%    | 24'000         | -                      | 3'085         |
| 2028         | 1.47%    | 38'000         | -                      | 4'939         |
| <b>Total</b> |          | <b>202'000</b> | -                      | <b>12'591</b> |

Die Marktwertveränderungen der Zinsabsicherungsgeschäfte von CHF 0.3 Mio. (CHF 2.3 Mio.) wurden nach Berücksichtigung der entsprechenden Steuern von CHF –0.1 Mio. (CHF –0.5 Mio.) direkt im Eigenkapital verbucht.

Alle ausgewiesenen Interest Rate Swaps werden extern anhand von notierten Preisen für ähnliche Finanzinstrumente bewertet.

13 **Latente Steuerguthaben  
und -verbindlichkeiten**

Die folgende Aufstellung zeigt die latenten Steuern je Bilanzposition, die sich aus der Differenz zwischen der Bilanz nach Konzernrichtlinien und der Steuerbilanz der konsolidierten Gesellschaft ergeben:

| (in CHF 1'000)          | <b>31.12.2019</b> |                | 31.12.2018 |          |
|-------------------------|-------------------|----------------|------------|----------|
|                         | Aktiven           | Passiven       | Aktiven    | Passiven |
| Immobilien              | 0                 | 111'525        | 0          | 116'909  |
| Personalvorsorge        | 0                 | 198            | 0          | 281      |
| Übrige Bilanzpositionen | 82                | 0              | 82         | 0        |
| Verluste                | 65                | 0              | 56         | 0        |
| <b>Total</b>            | <b>147</b>        | <b>111'723</b> | 138        | 117'190  |

Es bestehen keine steuerlichen Verlustvorträge, deren Geltendmachung nicht wahrscheinlich ist und die deshalb bei der Bestimmung der latenten Steuern nicht mitberücksichtigt wurden.

Die im Zusammenhang mit den Beteiligungen der Intershop Holding AG stehenden temporären Differenzen, auf denen keine latenten Steuerverbindlichkeiten gebildet werden, betragen am Bilanzstichtag CHF 483 Mio. (CHF 529 Mio.).

14 **Aktienkapital**

|  | Aktien<br>à nom. CHF 10<br>(Anzahl) | Total<br>Nominalwert<br>(in CHF 1'000) |
|--|-------------------------------------|--|
| Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2018        | 2'000'000                           | 20'000                                 |
| <b>Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2019</b> | <b>1'900'000</b>                    | <b>19'000</b>                          |

Im Anschluss an den Rückkauf von 100'000 eigenen Aktien mittels eines öffentlichen Rückkaufangebots im März 2019 hat die Generalversammlung vom 4. April 2019 die Herabsetzung des Aktienkapitals um CHF 1 Mio. beschlossen.

**Eigene Aktien:**

|  | (Anzahl)      | (in CHF 1'000) |
|--|---------------|----------------|
| <b>Stand per 1.1.2018</b>                      | 2'000         | 981            |
| Kauf eigener Aktien                            | 15'373        | 7'618          |
| Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan | -2'082        | -1'009         |
| Kursdifferenz                                  | -             | -12            |
| <b>Stand per 31.12.2018</b>                    | 15'291        | 7'578          |
| Kauf eigener Aktien                            | 106'729       | 54'875         |
| Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan | -2'020        | -1'010         |
| Kapitalherabsetzung                            | -100'000      | -51'500        |
| Kursdifferenz                                  | -             | 36             |
| <b>Stand per 31.12.2019</b>                    | <b>20'000</b> | <b>9'979</b>   |

15 **Eigenkapital (NAV) pro Aktie**

|   | <b>31.12.2019</b> | 31.12. 2018 |
|---|-------------------|-------------|
| Eigenkapital <sup>1)</sup>  | 666'146           | 690'068     |
| Anzahl ausstehender Aktien <sup>2)</sup>                          | 1'880'000         | 1'984'709   |
| <b>Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV)<sup>3)</sup></b> | <b>354.33</b>     | 347.69      |

1) In CHF 1'000

2) Ausgegebene Aktien abzüglich eigene Aktien am Bilanzstichtag

3) In CHF

16 **Bedeutende Aktionäre**

Folgende Aktionäre waren im Aktienregister mit einer Beteiligung von mindestens 3% eingetragen oder haben eine entsprechende Offenlegung gemäss FinfraG gemeldet:

| (in %)  | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|------------|------------|
| Patinex AG, Wilen                             | 35.1       | 33.4       |
| AXA Leben AG, Winterthur                      | 3.8        | 5.6        |
| Relag Holding AG, Hergiswil                   | 3.5        | 3.3        |
| Hansjörg Graf, Wollerau (direkt und indirekt) | 3.2        | n/a        |

17 **Nahestehende Personen**

Nebst den Verwaltungsräten, den Geschäftsleitungsmitgliedern und durch diese kontrollierten Gesellschaften gilt aufgrund der Beteiligungsquote von 35.1% auch die Patinex AG als nahestehende Person. Im Berichtsjahr betrug die Entschädigung an die nicht exekutiven Verwaltungsräte CHF 0.3 Mio. (CHF 0.3 Mio.). Die Kompensation für die Geschäftsleitung belief sich insgesamt auf CHF 3.3 Mio. (CHF 3.5 Mio.). Darin enthalten sind CHF 0.2 Mio. (CHF 0.2 Mio.) Zahlungen an die Pensionskasse. Die Entschädigung der Geschäftsleitung beinhaltet aktienbasierte Vergütungen in der Höhe von CHF 1.0 Mio. (CHF 1.0 Mio.). Die Offenlegung gemäss Schweizerischem Obligationenrecht Art. 663bbis und Art. 663c (Transparenzgesetz) befindet sich im Vergütungsbericht auf den Seiten 32 bis 35 sowie im Einzelabschluss der Intershop Holding AG (Anmerkung 12) auf der Seite 106 dieses Geschäftsberichtes. Es erfolgten keine weiteren Transaktionen mit nahestehenden Personen. Sowohl im Berichtsjahr wie im Vorjahr wurden zu keinem Zeitpunkt Garantien oder sonstige finanzielle Verpflichtungen zugunsten einer nahestehenden Person abgegeben.

18 **Liegenschaftsertrag**

| (in CHF 1'000)             | 2019          | 2018          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Renditeliegenschaften      |               |               |
| Geschäftsliegenschaften    | 44'048        | 44'045        |
| Gewerbeliegenschaften      | 23'983        | 25'123        |
| Wohnliegenschaften         | 3'605         | 3'557         |
| Entwicklungsliegenschaften | 11'008        | 9'998         |
| Veräusserte Liegenschaften | 199           | 5'232         |
| <b>Total</b>               | <b>82'843</b> | <b>87'955</b> |

Der Ertrag der per 31.12.2019 von den Entwicklungs- zu den Promotionsliegenschaften umgeteilten Liegenschaften ist 2019 im Ertrag der Entwicklungsliegenschaften ausgewiesen, und der Ertrag der per 31.12.2018 von den Rendite- zu den Entwicklungsliegenschaften umgeteilten Liegenschaften ist 2018 im Ertrag der Renditeliegenschaften ausgewiesen.

Per Bilanzstichtag stellt sich die Fälligkeit der Mietverträge wie folgt dar:

| (in % des Mietertrags) | 31.12.2019   | 31.12.2018   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Wohnen                 | 6.4          | 6.3          |
| ohne festen Verfall    | 17.8         | 17.8         |
| < 1 Jahr               | 8.2          | 11.3         |
| 1 bis 2 Jahre          | 14.5         | 8.2          |
| 2 bis 3 Jahre          | 11.8         | 13.3         |
| 3 bis 4 Jahre          | 8.5          | 8.9          |
| 4 bis 5 Jahre          | 10.2         | 8.0          |
| > 5 Jahre              | 22.6         | 26.2         |
| <b>Total</b>           | <b>100.0</b> | <b>100.0</b> |

Mietverträge für Wohnen werden in der Regel nicht für eine feste Laufzeit abgeschlossen, sondern sind, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bedingungen, kündbar. Bei den Mietverträgen ohne festen Verfall handelt es sich um solche, die nach Ablauf der ursprünglichen Mietdauer in ein Mietverhältnis ohne definierten Ablauf übergeführt worden sind.

Die fünf grössten Mieter per Bilanzstichtag sind nachfolgend aufgeführt:

| (in % des Mietertrags) | 31.12.2019  | 31.12.2018  |
|------------------------|-------------|-------------|
| Kanton Waadt           | 6.3         | 6.1         |
| Kanton Zürich          | 4.4         | 5.4         |
| Sauvin Schmidt SA      | 4.2         | 4.0         |
| Migros                 | 3.4         | 3.2         |
| Galderma SA            | 2.6         | 2.6         |
| <b>Total</b>           | <b>20.9</b> | <b>21.3</b> |

Der Anteil der öffentlichen Hand, worunter alle Mietverträge mit dem Bund, Kantonen, Gemeinden oder mit denen zusammenhängenden juristischen Personen und Organisationen subsumiert sind, beträgt 13.0% (14.1%).

#### 19 Erfolg aus Verkauf

| (in CHF 1'000)                          | 2019         | 2018          |
|---|--------------|---------------|
| Verkaufserlöse Renditeliegenschaften    | 50'650       | 176'350       |
| Rückstellung für Gewährleistungen       | 1'318        | -5'105        |
| Bilanzwert Ende Vorperiode              | -42'486      | -99'573       |
| Investitionen laufendes Jahr            | -1'914       | -501          |
| <b>Bruttoverkaufserfolg</b>             | <b>7'568</b> | <b>71'171</b> |
| Verkaufsaufwand                         | -157         | -1'337        |
| <b>Erfolg Renditeliegenschaften</b>     | <b>7'411</b> | <b>69'834</b> |
| Verkaufserlöse Promotionsliegenschaften | 0            | 25'530        |
| Rückstellung für Gewährleistungen       | 0            | -212          |
| Bilanzwert Ende Vorperiode              | 0            | -9'778        |
| Investitionen laufendes Jahr            | 0            | -3'391        |
| <b>Bruttoverkaufserfolg</b>             | <b>0</b>     | <b>12'149</b> |
| Verkaufsaufwand                         | 0            | -1            |
| <b>Erfolg Promotionsliegenschaften</b>  | <b>0</b>     | <b>12'148</b> |
| <b>Total Erfolg aus Verkauf</b>         | <b>7'411</b> | <b>81'982</b> |

Intershop hat in der Berichtsperiode die Renditeliegenschaft an der Zürcherstrasse 15-21 in Winterthur veräussert. Im Vorjahr wurden die Renditeliegenschaften an der Zürcherstrasse 7 in Winterthur und an der Edenstrasse 20 in Zürich, die Promotionsliegenschaft «eden7» sowie mehrere Parkplätze der Promotionsliegenschaften «edeneins» und «eden3» verkauft. Detaillierte Angaben zu den Verkäufen befinden sich auf den Seiten 88 und 89.

20 **Übriger Erfolg**

| (in CHF 1'000)   | 2019         | 2018         |
|--|--------------|--------------|
| Dienstleistungserträge Realconsult (Facility Management) | 2'618        | 2'180        |
| Dienstleistungserträge WTCL                              | 1'257        | 1'324        |
| Dienstleistungserträge Intershop Management              | 559          | 452          |
| Übrige Erträge   | 339          | 587          |
| <b>Total</b>   | <b>4'773</b> | <b>4'543</b> |

Als übriger Erfolg werden Dienstleistungserträge aus Leistungen von Gruppengesellschaften gegenüber Dritten sowie sonstige Erträge ausgewiesen.

21 **Liegenschaftsaufwand**

| (in CHF 1'000)             | 2019         | 2018         |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Renditeliegenschaften      |              |              |
| Geschäftsliegenschaften    | 4'720        | 5'149        |
| Gewerbeliegenschaften      | 1'696        | 2'222        |
| Wohnliegenschaften         | 684          | 611          |
| Entwicklungsliegenschaften | 1'870        | 1'581        |
| Veräusserte Liegenschaften | -63          | 150          |
| <b>Total</b>               | <b>8'907</b> | <b>9'713</b> |

Der Aufwand der per 31.12.2019 von den Entwicklungs- zu den Promotionsliegenschaften umgeteilten Liegenschaft ist 2019 im Aufwand der Entwicklungsliegenschaften enthalten, und der Aufwand der per 31.12.2018 von den Rendite- zu den Entwicklungsliegenschaften umgeteilten Liegenschaften ist 2018 im Aufwand der Renditeliegenschaften ausgewiesen.

Der Liegenschaftsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

| (in CHF 1'000)                    | 2019         | 2018         |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Unterhalts- und Reparaturarbeiten | 3'210        | 3'313        |
| Fremdmiete                        | 40           | 71           |
| Versicherungsaufwand              | 1'052        | 960          |
| Steuern und Gebühren              | 788          | 813          |
| Baurechtsaufwand                  | 996          | 980          |
| Liegenschaftsverwaltungshonorare  | 449          | 537          |
| Nicht verrechenbare Nebenkosten   | 1'712        | 2'293        |
| Übriger Aufwand                   | 660          | 746          |
| <b>Total</b>                      | <b>8'907</b> | <b>9'713</b> |

22 **Personalaufwand**

| (in CHF 1'000)                   | 2019          | 2018          |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Löhne und Gehälter               | 7'244         | 7'151         |
| Erfolgsabhängige Entschädigungen | 2'013         | 2'557         |
| Sozialversicherungen             | 791           | 870           |
| Personalvorsorgeaufwand          | 644           | 652           |
| Übriger Personalaufwand          | 222           | 211           |
| <b>Total</b>                     | <b>10'914</b> | <b>11'441</b> |

23 **Administrativer Aufwand**

| (in CHF 1'000)                       | 2019         | 2018         |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Verwaltungs- und allgemeiner Aufwand | 2'426        | 2'240        |
| Kapitalsteuern                       | 377          | 394          |
| Abschreibungen                       | 130          | 173          |
| <b>Total</b>                         | <b>2'933</b> | <b>2'807</b> |

24 **Personalvorsorge**

Intershop verfügt über verschiedene Personalvorsorgepläne, die alle nach schweizerischem Recht dem Beitragsprimat entsprechen. Die Beiträge richten sich nach dem versicherten Jahreslohn der Mitarbeiter. Ferner existiert eine Kaderversicherung.

**Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)**

| (in CHF 1'000) | Nominalwert | Verwendungs- | Bilanz     | Bildung pro | Bilanz       | Ergebnis    |           |
|----------------|-------------|--------------|------------|-------------|--------------|-------------|-----------|
|                | 31.12.2019  | verzicht pro | 31.12.2019 | 2019        | 31.12.2018   | 2019        | 2018      |
| Vorsorge-      |             |              |            |             |              |             |           |
| einrichtungen  | 938         | –            | 938        | –           | 1'330        | –392        | 75        |
| <b>Total</b>   | <b>938</b>  | <b>–</b>     | <b>938</b> | <b>–</b>    | <b>1'330</b> | <b>–392</b> | <b>75</b> |

**Wirtschaftlicher Nutzen, wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand**

| (in CHF 1'000)    | Über-/       | Wirtschaftlicher |            | Veränderung    | Auf die     | Vorsorge-  |            |
|-------------------|--------------|------------------|------------|----------------|-------------|------------|------------|
|                   | Unterdeckung | 31.12.2019       | 31.12.2018 | zu 2018 bzw.   | abgegrenzte | 2019       | 2018       |
| Vorsorgepläne     |              |                  |            | erfolgswirksam | Beiträge    |            |            |
| ohne Über-/Unter- | –            | –                | –          | im 2019        |             | 251        | 228        |
| deckung           |              |                  |            |                |             |            |            |
| Vorsorgepläne mit | 0            | –                | –          |                | 392         | 392        | 424        |
| Überdeckung       |              |                  |            |                |             |            |            |
| <b>Total</b>      | <b>0</b>     | <b>–</b>         | <b>–</b>   | <b>–</b>       | <b>643</b>  | <b>643</b> | <b>652</b> |

25 **Bewertungsveränderungen**

| (in CHF 1'000)                              | 2019          | 2018          |
|---|---------------|---------------|
| Höherbewertung Renditeliegenschaften        | 25'658        | 29'617        |
| Tieferbewertung Renditeliegenschaften       | –6'410        | –9'189        |
| Erstbewertung neu erworbener Liegenschaften | –607          | 142           |
| Höherbewertung Entwicklungsliegenschaften   | 2'795         | 1'209         |
| Tieferbewertung Entwicklungsliegenschaften  | –4'805        | –5'602        |
| <b>Total</b>                                | <b>16'631</b> | <b>16'177</b> |

Der Bericht der als unabhängiger Liegenschaftenschätzer bestimmten KPMG AG befindet sich auf den Seiten 90 bis 94 in diesem Geschäftsbericht.

Die Höherbewertung der Renditeliegenschaften setzt sich zusammen aus CHF 19.4 Mio. (CHF 23.0 Mio.) bei den Geschäfts-, CHF 4.0 Mio. (CHF 5.2 Mio.) bei den Gewerbe- und CHF 2.3 Mio. (CHF 1.4 Mio.) bei den Wohnliegenschaften. Die Tieferbewertung der Renditeliegenschaften betrifft zu CHF 4.4 Mio. (CHF 4.4 Mio.) die Geschäfts-, zu CHF 2.0 Mio. (CHF 2.2 Mio.) die Gewerbe- und zu CHF 0 Mio. (CHF 2.6 Mio.) die Wohnliegenschaften.

26 **Finanzergebnis**

| (in CHF 1'000)             | 2019          | 2018           |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Zinsertrag                 | 30            | 120            |
| Übriger Finanzertrag       | 65            | 24             |
| <b>Total Finanzertrag</b>  | <b>95</b>     | <b>144</b>     |
| Zinsaufwand                | -9'924        | -12'456        |
| Übriger Finanzaufwand      | 0             | 0              |
| <b>Total Finanzaufwand</b> | <b>-9'924</b> | <b>-12'456</b> |

Der Zinsertrag enthält die Zinsen auf den flüssigen Mitteln sowie den Wertschriften und Festgeldern. Der Zinsaufwand umfasst die Zinsen auf Hypotheken, Darlehen und Anleihen. Der übrige Finanzertrag bzw. -aufwand enthält Bewertungserfolge aus der Bewirtschaftung der liquiden Mittel.

27 **Ertragssteuern**

| (in CHF 1'000)            | 2019         | 2018          |
|---------------------------|--------------|---------------|
| Ordentliche Ertragssteuer | 13'542       | 39'791        |
| Latente Steuern           | -5'475       | -5'007        |
| <b>Total</b>              | <b>8'067</b> | <b>34'784</b> |

Die folgende Tabelle zeigt auf, aus welchen Gründen die effektive Steuerbelastung vom Durchschnittssatz abweicht:

| (in CHF 1'000)                                   | 2019         | 2018          |
|--|--------------|---------------|
| Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern          | 79'075       | 154'384       |
| Durchschnittlicher Steuersatz                    | 18.70%       | 21.15%        |
| Ertragssteuern zum durchschnittlichen Steuersatz | 14'787       | 32'652        |
| Steuern zu anderen Steuersätzen <sup>1)</sup>    | 2'496        | 2'185         |
| Steuersatzanpassungen                            | -8'366       | -12           |
| Effekte aus Vorperioden                          | -850         | -41           |
| <b>Total Ertragssteuern</b>                      | <b>8'067</b> | <b>34'784</b> |

1) Inklusive Effekt aus Grundstückgewinnsteuersatzänderungen

28 **Reingewinn pro Aktie**

|  | 2019         | 2018         |
|--|--------------|--------------|
| Reingewinn <sup>1)</sup>   | 71'008       | 119'600      |
| Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien <sup>2)</sup>             | 1'902'242    | 1'998'726    |
| Anzahl ausstehender Aktien für das verwässerte Ergebnis <sup>3)</sup>  | 1'902'242    | 1'998'726    |
| <b>Reingewinn pro Aktie<sup>5)</sup></b>                               | <b>37.33</b> | <b>59.84</b> |
| <b>Verwässerter Reingewinn pro Aktie<sup>5)</sup></b>                  | <b>37.33</b> | <b>59.84</b> |
| Reingewinn <sup>1)</sup>   | 71'008       | 119'600      |
| Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup>                                  | -16'631      | -16'177      |
| Latente Steuern auf den Bewertungsveränderungen <sup>1) + 4)</sup>     | 3'542        | 3'716        |
| Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup>                 | 57'919       | 107'139      |
| Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien <sup>2)</sup>             | 1'902'242    | 1'998'726    |
| <b>Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen<sup>5)</sup></b> | <b>30.45</b> | <b>53.60</b> |

1) In CHF 1'000

2) Ausgegebene Aktien abzüglich eigene Aktien berechnet auf Tagesbasis

3) Unter Berücksichtigung allfälliger zusätzlich durch Wandel- oder Optionsrechte geschaffener Aktien

4) Berechnet anhand des durchschnittlichen latenten Steuersatzes des entsprechenden Jahres

5) In CHF

- 29 **Eventualverpflichtungen** Wie im Vorjahr bestanden per 31. Dezember 2019 keine Eventualverpflichtungen oder Bürgschaften.
- 30 **Investitionen** Für Umbau respektive Renovation diverser Immobilien (ohne die Promotions- und die grossen Entwicklungsprojekte wie AuPark und die Hochhausanbauten an der Gellertstrasse) sind in den nächsten fünf Jahren Investitionen von CHF 221 Mio. (CHF 226 Mio.) vorgesehen.
- 31 **Beteiligungspläne** Die Mitglieder der Geschäftsleitung können einen Anteil eines allfälligen Bonus wahlweise in Aktien der Intershop Holding AG mit einer Sperrfrist von fünf Jahren (Kaderbeteiligungsplan) oder in bar beziehen. Abhängig von der erzielten Eigenkapitalrendite (ROE) kann sich ein Teil des Bonusbetrags im Falle eines Aktienbezugs maximal verdoppeln. Details zu den Entschädigungen und Beteiligungen sind im Vergütungsbericht ab der Seite 32 dargestellt.
- 32 **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag** Die vorliegende Konzernrechnung wurde am 18. Februar 2020 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung frei gegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 2. April 2020.
- Am 6. Februar 2020 wurde das Baugesuch für den Neubau einer Montagehalle auf dem Areal im Industriepark Neuhegi in Oberwinterthur eingereicht. Die Montagehalle soll auf einer Landfläche von rund 13'250 m<sup>2</sup> erstellt und von einem Mieter langfristig gemietet werden. Beide Parteien verfügen unter gewissen Bedingungen über ein Rücktrittsrecht vom Mietvertrag. Bis zum 18. Februar 2020 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.



**Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften**

Stand per 31. Dezember 2019

| Ort                              | Adresse   | Eigentümer | Eigentumsverhältnis | Eigentumsquote | Erwerbsjahr | Baujahr   | Renovationsjahr |
|----------------------------------|---|------------|---------------------|----------------|-------------|-----------|-----------------|
| <b>Geschäftsliegenschaften</b>   |   |            |                     |                |             |           |                 |
| <b>Grossraum Zürich</b>          |   |            |                     |                |             |           |                 |
| Cham                             | Gewerbestrasse 11   | HE         | AE                  | 100%           | 2006        | 1990/91   | –               |
| Dielsdorf                        | Honeywellplatz 1  | VO         | AE                  | 100%           | 2009        | 1987      | 2016-18         |
| Dübendorf                        | Stettbachstrasse 7  | SGI        | AE                  | 100%           | 2008        | 1971      | 1994            |
| Zürich                           | Baslerstrasse 30/Freihofstrasse 9                             | SGI        | AE                  | 100%           | 1999        | 1948–63   | 2002–04         |
| Zürich                           | Hohlstrasse 190+192   | SGIC       | AE                  | 100%           | 2007        | 1985      | –               |
| Zürich                           | Puls 5, Bürogebäude   | SGIP       | AE                  | 100%           | 2002        | 2001–04   | –               |
| Zürich                           | Puls 5, Giessereihalle  | SGIP       | SW                  | 51.0%          | 2002        | 2001–04   | –               |
| Zürich                           | Rautistrasse 33   | SGIC       | AE                  | 100%           | 2010        | 1984      | 2012/16         |
| Zürich                           | Sihlquai 253–259  | SGI        | SW/BR               | 45.9%          | 02/06       | 1986      | –               |
| Zürich                           | Staffelstrasse 8+10+12  | SGI        | AE                  | 100%           | 1998        | 1923–63   | 2002–04         |
| Zürich                           | Uetlibergstrasse 124, 130, 132, 134                           | SGI        | AE                  | 100%           | 1999        | 1893/1958 | 2002/08         |
| <b>Grossraum Zürich</b>          |   |            |                     |                |             |           |                 |
| <b>Genferseegebiet</b>           |   |            |                     |                |             |           |                 |
| Genf                             | Rue de Lausanne 42+44   | SGI        | AE                  | 100%           | 99/05       | 1961      | 2019-2020       |
| Lausanne                         | World Trade Center, Avenue Gratta-Paille 1-2                  | SGI        | AE                  | 100%           | 2016        | 1991-92   | –               |
| Pully                            | Avenue C.-F. Ramuz 43   | SGI        | AE                  | 100%           | 1999        | 1987      | –               |
| <b>Genferseegebiet</b>           |   |            |                     |                |             |           |                 |
| <b>Basel / Bern / Mittelland</b> |   |            |                     |                |             |           |                 |
| Basel                            | Lehenmattstrasse 260  | DB         | AE                  | 100%           | 2006        | 1962      | –               |
| Belp                             | Airport Business Center,<br>Hühnerhubelstrasse 58,60,62,64,66 | SGI        | SW                  | 95.0%          | 1997        | 1992      | –               |
| Bern                             | Waldhöhweg 1  | SGI        | AE                  | 100%           | 1998        | 1961      | 1996            |
| Fribourg                         | Rue de l'Industrie 21   | SGI        | AE                  | 100%           | 1999        | 1969      | 1985            |
| Grenchen                         | Postmarkt, Kirchstrasse 1                                     | SGI        | AE                  | 100%           | 1998        | 1988–90   | 1998–00         |
| Oberentfelden                    | Ausserfeldstrasse 9   | SGI        | BR                  | 100%           | 1998        | 1989      | –               |
| Reinach/BL                       | Sternenhofstrasse 15/15A                                      | SGI        | SW                  | 100%           | 98/08       | 1989      | –               |
| Rombach                          | Bibersteinerstrasse 4   | SGI        | AE                  | 100%           | 99/19       | 1991      | 2009            |
| Studen/BE                        | Sägweg 7  | SGI        | AE                  | 100%           | 1998        | 1989      | –               |
| <b>Basel / Bern / Mittelland</b> |   |            |                     |                |             |           |                 |
| <b>Übrige Regionen</b>           |   |            |                     |                |             |           |                 |
| St. Gallen                       | Heiligkreuzstrasse 9+11                                       | SGI        | AE                  | 100%           | 1998        | 1960      | 2012/13         |
| <b>Übrige Regionen</b>           |   |            |                     |                |             |           |                 |

**Total Geschäftsliegenschaften**

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

| Grundstücks-<br>fläche (in m <sup>2</sup> ) | Büro           | Detailhandel  | Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> ) |              |               | Total          | Anzahl<br>Parkplätze | Sollmiete<br>(in TCHF) | Leerstand <sup>1)</sup><br>(in %) | Mieteträge (in TCHF) <sup>2)</sup> |              |               |
|---|----------------|---------------|--|--------------|---------------|----------------|----------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------------|---------------|
|   |                |               | Gewerbe/Lager                            | Wohnen       | Sonstige      |                |                      |                        |                                   | Brutto                             | Aufwand      | Netto         |
| 4'109                                       | 5'449          | 0             | 1'799                                    | 0            | 16            | 7'264          | 159                  | 1'603                  | 35.5                              |                                    |              |               |
| 8'361                                       | 3'152          | 0             | 5'672                                    | 0            | 505           | 9'329          | 158                  | 1'383                  | 32.8                              |                                    |              |               |
| 9'434                                       | 3'726          | 0             | 4'017                                    | 0            | 0             | 7'743          | 95                   | 1'459                  | 0.7                               |                                    |              |               |
| 28'381                                      | 10'802         | 0             | 10'850                                   | 273          | 1'042         | 22'967         | 164                  | 4'590                  | 10.5                              |                                    |              |               |
| 3'884                                       | 4'046          | 1'086         | 2'872                                    | 163          | 68            | 8'235          | 193                  | 1'808                  | 2.0                               |                                    |              |               |
| 4'658                                       | 10'748         | 1'424         | 579                                      | 0            | 0             | 12'751         | 42                   | 4'269                  | 0.5                               |                                    |              |               |
| 7'567                                       | 6'310          | 1'559         | 1'144                                    | 0            | 4'488         | 13'501         | 79                   | 5'064                  | 5.2                               |                                    |              |               |
| 1'428                                       | 2'745          | 427           | 913                                      | 0            | 0             | 4'085          | 84                   | 957                    | 13.6                              |                                    |              |               |
| 3'212                                       | 5'438          | 0             | 2'636                                    | 0            | 0             | 8'074          | 41                   | 1'985                  | 0.0                               |                                    |              |               |
| 4'009                                       | 8'046          | 0             | 4'374                                    | 0            | 109           | 12'529         | 84                   | 2'903                  | 4.0                               |                                    |              |               |
| 12'656                                      | 12'772         | 0             | 1'710                                    | 272          | 403           | 15'157         | 164                  | 5'381                  | 0.5                               |                                    |              |               |
| <b>87'699</b>                               | <b>73'234</b>  | <b>4'496</b>  | <b>36'566</b>                            | <b>708</b>   | <b>6'631</b>  | <b>121'635</b> | <b>1'263</b>         | <b>31'402</b>          | <b>6.7</b>                        | <b>28'374</b>                      | <b>2'558</b> | <b>25'816</b> |
| 948   | 1'949          | 682           | 108                                      | 2'630        | 0             | 5'369          | 0                    | 1'754                  | 24.8                              |                                    |              |               |
| 14'651                                      | 16'019         | 69            | 1'715                                    | 0            | 1'058         | 18'861         | 660                  | 7'442                  | 3.7                               |                                    |              |               |
| 3'178                                       | 2'313          | 0             | 578                                      | 0            | 0             | 2'891          | 53                   | 963                    | 1.5                               |                                    |              |               |
| <b>18'777</b>                               | <b>20'281</b>  | <b>751</b>    | <b>2'401</b>                             | <b>2'630</b> | <b>1'058</b>  | <b>27'121</b>  | <b>713</b>           | <b>10'159</b>          | <b>7.1</b>                        | <b>9'540</b>                       | <b>1'156</b> | <b>8'384</b>  |
| 1'842                                       | 0              | 1'028         | 221                                      | 0            | 121           | 1'370          | 0                    | 246                    | 0.0                               |                                    |              |               |
| 28'738                                      | 11'405         | 0             | 8'393                                    | 202          | 1'946         | 21'946         | 305                  | 2'878                  | 29.3                              |                                    |              |               |
| 1'178                                       | 0              | 2'084         | 476                                      | 780          | 0             | 3'340          | 32                   | 705                    | 1.4                               |                                    |              |               |
| 787   | 537            | 0             | 519                                      | 0            | 0             | 1'056          | 14                   | 147                    | 5.1                               |                                    |              |               |
| 2'283                                       | 2'327          | 1'232         | 285                                      | 949          | 185           | 4'978          | 85                   | 681                    | 12.2                              |                                    |              |               |
| 5'920                                       | 1'932          | 0             | 1'400                                    | 151          | 63            | 3'546          | 83                   | 484                    | 24.8                              |                                    |              |               |
| 4'389                                       | 3'805          | 1'259         | 2'545                                    | 0            | 935           | 8'544          | 140                  | 1'517                  | 19.3                              |                                    |              |               |
| 5'346                                       | 0              | 814           | 1'327                                    | 326          | 1'450         | 3'917          | 62                   | 522                    | 16.3                              |                                    |              |               |
| 5'663                                       | 1'540          | 0             | 1'309                                    | 107          | 28            | 2'984          | 79                   | 386                    | 42.8                              |                                    |              |               |
| <b>56'146</b>                               | <b>21'546</b>  | <b>6'417</b>  | <b>16'475</b>                            | <b>2'515</b> | <b>4'728</b>  | <b>51'681</b>  | <b>800</b>           | <b>7'566</b>           | <b>21.2</b>                       | <b>5'983</b>                       | <b>991</b>   | <b>4'992</b>  |
| 866   | 810            | 0             | 507                                      | 0            | 0             | 1'317          | 18                   | 246                    | 44.5                              |                                    |              |               |
| <b>866</b>                                  | <b>810</b>     | <b>0</b>      | <b>507</b>                               | <b>0</b>     | <b>0</b>      | <b>1'317</b>   | <b>18</b>            | <b>246</b>             | <b>44.5</b>                       | <b>151</b>                         | <b>15</b>    | <b>136</b>    |
| <b>163'488</b>                              | <b>115'871</b> | <b>11'664</b> | <b>55'949</b>                            | <b>5'853</b> | <b>12'417</b> | <b>201'754</b> | <b>2'794</b>         | <b>49'373</b>          | <b>9.2</b>                        | <b>44'048</b>                      | <b>4'720</b> | <b>39'328</b> |

**Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften (Fortsetzung)**

Stand per 31. Dezember 2019

| Ort                                | Adresse                            | Eigentümer | Eigentumsverhältnis | Eigentumsquote | Erwerbsjahr | Baujahr       | Renovationsjahr |
|------------------------------------|------------------------------------|------------|---------------------|----------------|-------------|---------------|-----------------|
| <b>Gewerbeliegenschaften</b>       |                                    |            |                     |                |             |               |                 |
| <b>Grossraum Zürich</b>            |                                    |            |                     |                |             |               |                 |
| Dietikon                           | Lagerstrasse 6–8                   | SGI        | AE                  | 100%           | 2009        | 1973/91/05/08 | –               |
| Höri                               | Hofstrasse 1                       | SGI        | AE                  | 100%           | 2000        | 1990          | –               |
| Regensdorf                         | Althardstrasse 301                 | SGI        | AE                  | 100%           | 2000        | 1965          | 1992            |
| Rüti                               | Im Neuhof                          | SGI        | AE                  | 100%           | 1999        | 1993          | –               |
| Würenlos                           | Landstrasse 2                      | SGI        | AE                  | 100%           | 2002        | 1984          | –               |
| <b>Grossraum Zürich</b>            |                                    |            |                     |                |             |               |                 |
| <b>Genferseegebiet</b>             |                                    |            |                     |                |             |               |                 |
| Vernier                            | Chemin de Morglas                  | SGI        | BR                  | 100%           | 2002        | 2000–2002     | –               |
| Yverdon                            | Centre St-Roch, Rue des Pêcheurs 8 | SGI        | AE                  | 100%           | 1997        | 1956          | seit 1998       |
| Yverdon                            | Rue des Uttins 27                  | SGI        | AE                  | 100%           | 2007        | 1970          | 2007/08         |
| <b>Genferseegebiet</b>             |                                    |            |                     |                |             |               |                 |
| <b>Basel / Bern / Mittelland</b>   |                                    |            |                     |                |             |               |                 |
| Bern                               | Hofweg 5/Dammweg 27                | SGI        | AE                  | 100%           | 2005        | 1935/1956     | –               |
| Interlaken                         | Untere Bönigstrasse 27             | SGIC       | AE                  | 100%           | 2012        | 2013          | –               |
| Lyss                               | Industriering 43                   | SGI        | AE                  | 100%           | 1999        | 1964–91       | 2001/02         |
| Lyss                               | Südstrasse 17                      | SGIC       | AE                  | 100%           | 2012        | 2007          | 2011            |
| <b>Basel / Bern / Mittelland</b>   |                                    |            |                     |                |             |               |                 |
| <b>Übrige Regionen</b>             |                                    |            |                     |                |             |               |                 |
| Bad Ragaz                          | Elestastrasse 16, 16a+18           | SGI        | AE                  | 100%           | 1999        | 1960/1987     | 1999–02         |
| St.Gallen                          | Oststrasse 25/Schlösslistrasse 20  | SGI        | AE                  | 100%           | 1998        | 1962          | –               |
| St.Gallen                          | Oststrasse 29+31                   | SGI        | AE                  | 100%           | 1998        | 1968          | 2000            |
| St.Gallen                          | Spinnereistrasse 10+12+14          | SGI        | AE                  | 100%           | 1998        | 1968          | 1983            |
| <b>Übrige Regionen</b>             |                                    |            |                     |                |             |               |                 |
| <b>Total Gewerbeliegenschaften</b> |                                    |            |                     |                |             |               |                 |
| <b>Wohnliegenschaften</b>          |                                    |            |                     |                |             |               |                 |
| <b>Grossraum Zürich</b>            |                                    |            |                     |                |             |               |                 |
| Kilchberg                          | Schlossmattstrasse 9               | SGI        | BR                  | 100%           | 2014        | 2015-2016     | –               |
| <b>Basel / Bern / Mittelland</b>   |                                    |            |                     |                |             |               |                 |
| Basel                              | Redingstrasse 10/12+20/22          | DB         | AE                  | 100%           | 2006        | 1969          | –               |
| <b>Total Wohnliegenschaften</b>    |                                    |            |                     |                |             |               |                 |
| <b>Total Renditeliegenschaften</b> |                                    |            |                     |                |             |               |                 |

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

Abkürzungen Seite 88

| Grundstücks-<br>fläche (in m <sup>2</sup> ) | Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> ) |               |                |               |               | Total          | Anzahl<br>Parkplätze | Sollmiete<br>(in TCHF) | Leerstand <sup>1)</sup><br>(in %) | Mieteträge (in TCHF) <sup>2)</sup> |              |               |
|---|--|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------------|---------------|
|   | Büro                                     | Detailhandel  | Gewerbe/Lager  | Wohnen        | Sonstige      |                |                      |                        |                                   | Brutto                             | Aufwand      | Netto         |
| 15'965                                      | 3'703                                    | 0             | 9'807          | 0             | 2'502         | 16'012         | 65                   | 2'458                  | 0.0                               |                                    |              |               |
| 10'622                                      | 3'787                                    | 0             | 10'566         | 0             | 110           | 14'463         | 125                  | 1'670                  | 0.0                               |                                    |              |               |
| 16'471                                      | 1'828                                    | 0             | 12'074         | 211           | 0             | 14'113         | 69                   | 1'709                  | 7.8                               |                                    |              |               |
| 6'949                                       | 879                                      | 0             | 3'857          | 0             | 0             | 4'736          | 80                   | 578                    | 0.3                               |                                    |              |               |
| 5'877                                       | 530                                      | 0             | 5'878          | 358           | 292           | 7'058          | 57                   | 697                    | 14.0                              |                                    |              |               |
| <b>55'884</b>                               | <b>10'727</b>                            | <b>0</b>      | <b>42'182</b>  | <b>569</b>    | <b>2'904</b>  | <b>56'382</b>  | <b>396</b>           | <b>7'112</b>           | <b>3.3</b>                        | <b>6'938</b>                       | <b>226</b>   | <b>6'712</b>  |
| 30'725                                      | 0  | 0             | 41'496         | 0             | 0             | 41'496         | 0                    | 3'718                  | 0.0                               |                                    |              |               |
| 57'846                                      | 29'640                                   | 2'472         | 11'545         | 1'102         | 1'985         | 46'744         | 641                  | 7'784                  | 3.8                               |                                    |              |               |
| 3'101                                       | 1'774                                    | 0             | 342            | 0             | 0             | 2'116          | 40                   | 384                    | 65.0                              |                                    |              |               |
| <b>91'672</b>                               | <b>31'414</b>                            | <b>2'472</b>  | <b>53'383</b>  | <b>1'102</b>  | <b>1'985</b>  | <b>90'356</b>  | <b>681</b>           | <b>11'886</b>          | <b>4.6</b>                        | <b>12'062</b>                      | <b>984</b>   | <b>11'078</b> |
| 1'875                                       | 143                                      | 0             | 2'182          | 1'353         | 0             | 3'678          | 10                   | 612                    | 11.2                              |                                    |              |               |
| 3'467                                       | 0  | 0             | 1'133          | 0             | 20            | 1'153          | 20                   | 215                    | 0.0                               |                                    |              |               |
| 44'908                                      | 3'162                                    | 0             | 13'044         | 0             | 50            | 16'256         | 426                  | 1'648                  | 34.6                              |                                    |              |               |
| 2'220                                       | 0  | 0             | 1'230          | 0             | 0             | 1'230          | 11                   | 164                    | 0.0                               |                                    |              |               |
| <b>52'470</b>                               | <b>3'305</b>                             | <b>0</b>      | <b>17'589</b>  | <b>1'353</b>  | <b>70</b>     | <b>22'317</b>  | <b>467</b>           | <b>2'639</b>           | <b>24.2</b>                       | <b>2'096</b>                       | <b>225</b>   | <b>1'871</b>  |
| 16'540                                      | 2'626                                    | 0             | 9'942          | 0             | 133           | 12'701         | 150                  | 1'208                  | 11.2                              |                                    |              |               |
| 2'905                                       | 1'717                                    | 0             | 3'652          | 170           | 0             | 5'539          | 59                   | 583                    | 0.0                               |                                    |              |               |
| 2'307                                       | 88                                       | 0             | 2'075          | 1'107         | 0             | 3'270          | 12                   | 319                    | 4.9                               |                                    |              |               |
| 3'528                                       | 2'495                                    | 0             | 4'487          | 0             | 0             | 6'982          | 79                   | 931                    | 1.1                               |                                    |              |               |
| <b>25'280</b>                               | <b>6'926</b>                             | <b>0</b>      | <b>20'156</b>  | <b>1'277</b>  | <b>133</b>    | <b>28'492</b>  | <b>300</b>           | <b>3'041</b>           | <b>5.3</b>                        | <b>2'887</b>                       | <b>261</b>   | <b>2'626</b>  |
| <b>225'306</b>                              | <b>52'372</b>                            | <b>2'472</b>  | <b>133'310</b> | <b>4'301</b>  | <b>5'092</b>  | <b>197'547</b> | <b>1'844</b>         | <b>24'678</b>          | <b>6.4</b>                        | <b>23'983</b>                      | <b>1'696</b> | <b>22'287</b> |
| 3'126                                       | 0  | 0             | 0              | 1'928         | 70            | 1'998          | 28                   | 721                    | 0.3                               | <b>728</b>                         | <b>197</b>   | <b>531</b>    |
| 11'966                                      | 0  | 0             | 0              | 17'177        | 0             | 17'177         | 189                  | 2'948                  | 2.6                               | <b>2'877</b>                       | <b>487</b>   | <b>2'390</b>  |
| <b>15'092</b>                               | <b>0</b>                                 | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>19'105</b> | <b>70</b>     | <b>19'175</b>  | <b>217</b>           | <b>3'669</b>           | <b>2.1</b>                        | <b>3'605</b>                       | <b>684</b>   | <b>2'921</b>  |
| <b>403'886</b>                              | <b>168'243</b>                           | <b>14'136</b> | <b>189'259</b> | <b>29'259</b> | <b>17'579</b> | <b>418'476</b> | <b>4'855</b>         | <b>77'720</b>          | <b>8.0</b>                        | <b>71'636</b>                      | <b>7'100</b> | <b>64'536</b> |

**Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften**

Stand per 31. Dezember 2019

| Ort                  | Adresse                                      | Eigen-tümer | Eigentums-verhältnis | Eigentums-quote | Erwerbs-jahr | Baujahr   | Renovations-jahr |
|----------------------|--|-------------|----------------------|-----------------|--------------|-----------|------------------|
| <b>Alle Regionen</b> |  |             |                      |                 |              |           |                  |
| Au-Wädenswil         | Seestrasse 295                               | SGI         | AE                   | 100%            | 2001         | 1960–1987 | –                |
| Baden                | Römerstrasse 36–36c <sup>3)</sup>            | SGI         | AE                   | 100%            | 06/07        | 1958      | 1990             |
| Basel                | Gellertstrasse 151, 157, 163 <sup>3)</sup>   | DB          | AE                   | 100%            | 2006         | 1968      | –                |
| Biel                 | Maurerweg 10+12                              | SGI         | AE                   | 100%            | 1998         | 1932      | 1968             |
| Flurlingen           | Winterthurerstrasse 702 (Arova-Hallen)       | SGI         | AE                   | 100%            | 2007         | 1875–1963 | 2018             |
| Pfäffikon/SZ         | Talstrasse 35–37                             | SGI         | BR                   | 100%            | 2000         | 1987      | –                |
| St. Gallen           | Oststrasse 23                                | SGI         | AE                   | 100%            | 2019         | 1920–1970 | –                |
| Winterthur           | Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi         | SGIC        | AE                   | 100%            | 2012         | 1947–2005 | –                |
| Wohlen               | Nordstrasse 1                                | SGI         | AE/BR                | 100%            | 2018         | 1972–1987 | 1990             |
| Zürich               | Rüdigerstrasse 1 (edeneins) <sup>3)</sup>    | SGI         | SW                   | 0.2%            | 1998         | 2007–2009 | –                |
| Zürich               | Staffelstrasse 14–22 (edendre) <sup>3)</sup> | SGI         | SW                   | 0.8%            | 1998         | 2009–2011 | –                |

**Landparzellen**

|           |  |     |    |      |      |     |     |
|-----------|--|-----|----|------|------|-----|-----|
| Solothurn | Oberer Brühl (Am Wildbach) <sup>3)</sup> | SGI | AE | 100% | 1998 | n/a | n/a |
|-----------|--|-----|----|------|------|-----|-----|

**Total Promotions- und Entwicklungsliegenschaften****Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien**

Stand per 31. Dezember 2019

| Ort            | Adresse               | Eigen-tümer | Eigentums-verhältnis | Eigentums-quote | Erwerbs-jahr | Übergang Nutzen/Gefahr |
|----------------|-----------------------|-------------|----------------------|-----------------|--------------|------------------------|
| <b>Zugänge</b> |                       |             |                      |                 |              |                        |
| St. Gallen     | Oststrasse 23         | SGI         | AE                   | 100%            | 2019         | 01.10.2019             |
| Rombach        | Bibersteinerstrasse 4 | SGI         | SW                   | 10%             | 2019         | 30.09.2019             |
| <b>Abgänge</b> |                       |             |                      |                 |              |                        |
| Winterthur     | Zürcherstrasse 15–21  | SGI         | AE                   | 100%            | 1998         | 31.01.2019             |

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

3) Promotionsliegenschaften

**Abkürzungen**

|                        |      |  |
|------------------------|------|--|
| Eigentümer:            | DB   | = De Bary & Co. AG   |
|                        | HE   | = Einkaufszentrum Herti AG   |
|                        | SGI  | = SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG                            |
|                        | SGIC | = SGI City Immobilien AG   |
|                        | SGIP | = SGI Promotion AG   |
|                        | VO   | = EZ Volketswil AG   |
| Eigentumsverhältnisse: | AE   | = Alleineigentum   |
|                        | BR   | = Baurecht   |
|                        | ME   | = Miteigentum  |
|                        | SW   | = Stockwerkeigentum; die ausgewiesene Zahl entspricht dem Anteil der Intershop |

| Grundstücks-<br>fläche (in m <sup>2</sup> ) | Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> ) |              |                |            |              | Total          | Anzahl<br>Parkplätze | Sollmiete<br>(in TCHF) | Leerstand <sup>1)</sup><br>(in %) | Mieteträge (in TCHF) <sup>2)</sup> |              |              |
|---|--|--------------|----------------|------------|--------------|----------------|----------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------|
|   | Büro                                     | Detailhandel | Gewerbe/Lager  | Wohnen     | Sonstige     |                |                      |                        |                                   | Brutto                             | Aufwand      | Netto        |
| 42'965                                      | 5'772                                    | 0            | 20'636         | 0          | 880          | 27'288         | 304                  | 538                    | 13.6                              |                                    |              |              |
| 9'274                                       | 0  | 0            | 0              | 0          | 0            | 0              | 0                    | n/a                    | n/a                               |                                    |              |              |
| 5'031                                       | 0  | 0            | 0              | 0          | 0            | 0              | 0                    | n/a                    | n/a                               |                                    |              |              |
| 1'492                                       | 836                                      | 0            | 1'004          | 120        | 0            | 1'960          | 15                   | 125                    | 19.9                              |                                    |              |              |
| 54'001                                      | 4'115                                    | 0            | 32'641         | 268        | 257          | 37'281         | 277                  | 3'103                  | 43.6                              |                                    |              |              |
| 9'349                                       | 2'133                                    | 0            | 8'215          | 0          | 0            | 10'348         | 134                  | 1'467                  | 100.0                             |                                    |              |              |
| 1'728                                       | 0  | 0            | 632            | 306        | 0            | 938            | 0                    | 70                     | 36.9                              |                                    |              |              |
| 136'153                                     | 10'377                                   | 0            | 41'616         | 0          | 4'355        | 56'348         | 601                  | 6'046                  | 15.2                              |                                    |              |              |
| 17'414                                      | 3'232                                    | 0            | 9'879          | 0          | 130          | 13'241         | 160                  | 691                    | 27.1                              |                                    |              |              |
| 5   | 0  | 0            | 0              | 0          | 0            | 0              | 2                    | n/a                    | n/a                               |                                    |              |              |
| 30  | 0  | 0            | 0              | 0          | 0            | 0              | 10                   | n/a                    | n/a                               |                                    |              |              |
| 37'557                                      | 0  | 0            | 0              | 0          | 0            | 0              | 0                    | n/a                    | n/a                               |                                    |              |              |
| <b>314'999</b>                              | <b>26'465</b>                            | <b>0</b>     | <b>114'623</b> | <b>694</b> | <b>5'622</b> | <b>147'404</b> | <b>1'503</b>         | <b>12'040</b>          | <b>33.7</b>                       | <b>11'008</b>                      | <b>1'870</b> | <b>9'138</b> |

| Grundstücks-<br>fläche (in m <sup>2</sup> ) | Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> ) |              |               |        |          | Total | Anzahl<br>Parkplätze |
|---|--|--------------|---------------|--------|----------|-------|----------------------|
|   | Büro                                     | Detailhandel | Gewerbe/Lager | Wohnen | Sonstige |       |                      |
| 1'728                                       | 0  | 0            | 632           | 306    | 0        | 938   | 0                    |
| 433   | 0  | 261          | 0             | 0      | 0        | 261   | 10                   |
| 3'340                                       | 4'918                                    | 116          | 2'444         | 0      | 36       | 7'514 | 45                   |



## Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers

An die Geschäftsleitung der Intershop Holding AG, Zürich

### **Marktwertermittlung der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften der Intershop-Gruppe per 31. Dezember 2019**

#### 1. Auftrag

KPMG AG Real Estate («KPMG») hat im Auftrag der jeweiligen Eigentums Gesellschaften die Immobilien der Intershop-Gruppe zum Zweck der Rechnungslegung per 31. Dezember 2019 zu Marktwerten bewertet. Dabei handelt es sich insgesamt um 42 Renditeliegenschaften und 7 Entwicklungsliegenschaften.

#### 2. Bewertungsstandard und Marktwerte

KPMG bestätigt, dass die ermittelten Marktwerte „aktuellen Werten“ gemäss Swiss GAAP FER 18 entsprechen und in Übereinstimmung mit den gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere den International Valuation Standards (IVS) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) erstellt wurden. Der Marktwert ist definiert, als «der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt».

#### 3. Bewertungsmethode und Bewertungsgrundlagen

Die Marktwertermittlung der Renditeliegenschaften der Intershop-Gruppe erfolgt anhand der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Der Marktwert ergibt sich demnach als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten zukünftigen Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten. Der dazu verwendete Diskontierungszinssatz wird objektspezifisch unter Berücksichtigung der Lage, der Nutzung sowie der aktuellen Marktsituation bestimmt.

Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Wiedervermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, werden bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

Fremdkapitalkosten, Ertragssteuern und Mehrwertsteuern, sowie die bei einer zukünftigen Veräusserung fälligen (Grundstück-)Gewinnsteuern und Transaktionskosten werden bei der Marktwertermittlung nicht berücksichtigt.

Die Entwicklungsliegenschaften werden auf Basis eines Fortführungsszenarios bewertet; allfällige Aus- und/oder Umnutzungspotenziale werden dabei nicht berücksichtigt. Entwicklungsliegenschaften im Bau werden unter Einrechnung der per Stichtag noch ausstehenden Baukosten und einer angemessenen Berücksichtigung des Projektrisikos bewertet.



Sämtliche Liegenschaften sind KPMG aufgrund der Besichtigungen sowie der seitens Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt und werden mindestens im Dreijahresrhythmus besichtigt.

#### 4. Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzt KPMG den Marktwert der 49 bewerteten Rendite- und Entwicklungsliegenschaften per 31. Dezember 2019 auf total (gerundet):

**CHF 1,280,519,000**

(eine Milliarde zweihundertachtzig Millionen fünfhundertneunzehntausend Schweizer Franken)

#### 5. Wertveränderung

Der Marktwert der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften der Intershop-Gruppe verringert sich somit gegenüber dem Vorjahr um CHF 13.4 Mio. bzw. 1.0%. Diese Nettoveränderung resultiert aus einer inneren Wertzunahme des Bestandportfolios bei gleichzeitiger Abnahme des Portfoliobestands.

#### 6. Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Abschliessend weisen wir darauf hin, dass die vorliegende Bewertung lediglich für den oben genannten Zweck bestimmt ist und verweisen auf die der Bewertung zugrunde liegenden Haftungsbeschränkungen. Wir versichern, die Bewertungen parteilos erstellt zu haben.

Zürich, 18. Februar 2020

KPMG AG

Ulrich Prien  
Partner

Florian M. Meier  
Consultant



## Anhang: Bewertungsmethode und -annahmen

### **Bewertungsmethode**

Die Wertermittlung von Renditeliegenschaften basiert auf der Discounted-Cash-Flow Methode («DCF»). Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Bestimmungen, Richtlinien und Standards von ISVC, RICS, TEGoVA. Die ermittelten Marktwerte entsprechen „aktuellen Werten“ gemäss Swiss GAAP FER 18.

Das verwendete DCF-Modell ist ein Zweiphasen-Modell und ermittelt den Marktwert des Objektes auf der Basis zukünftiger Cashflows. Dies beinhaltet eine Prognose der potenziellen zukünftigen Einnahmen und Ausgaben in Verbindung mit der Vermietung bzw. der Nutzung der Liegenschaft über einen angenommenen Detail-Betrachtungszeitraum von 10 Jahren. Ausgehend von den erzielbaren Mieten und Mietsteigerungen werden die jährlichen Sollmieteinnahmen ermittelt und um die nicht auf die Mieter übertragbaren Kosten reduziert. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen somit den prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten, jedoch vor Finanzierung und Steuern. Am Ende des Detailbetrachtungszeitraumes wird zusätzlich der Erlös aus einem angenommenen Verkauf des Objektes («Exit Value») in die Wertermittlung einbezogen. Der Exit Value wird dabei mittels Barwert über die angenommene Restlebensdauer der Liegenschaft ab dem Exit-Jahr berechnet. Der Marktwert ergibt sich somit als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten zukünftigen Netto-Cashflows über den Detailbetrachtungszeitraum plus dem diskontierten Exit Value.

Bei den bewerteten Entwicklungsliegenschaften der Intershop-Gruppe handelt es sich teilweise um Objekte, welche aktuell Mieteinnahmen generieren, mittelfristig aber mittels signifikanter baulicher Eingriffe transformiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen. Diese Objekte werden unter einem Fortführungsszenario mit der bestehenden Nutzung ohne Berücksichtigung allfällig langfristig vorhandener Aus- und /oder Umnutzungspotenziale bewertet.

### **Diskontierungszinssatz**

Der für die Wertermittlung angewandte Diskontierungszinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag (allgemeines Liegenschaftsrisiko). Dieser Risikozuschlag berücksichtigt das allgemeine Immobilienrisiko und die damit verbundene, höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer risikofreien Anlage sowie das objektspezifische Risiko aufgrund von Lage, Nutzung und Qualität der Liegenschaft.

Das zur Anwendung gebrachte Zweiphasen-Modell der DCF-Berechnung unterscheidet bei der Wertableitung zwischen nominalen und realen Zahlungsströmen. So werden im Detailbetrachtungszeitraum der ersten zehn Jahre nominale, indexierte Zahlungsströme abgebildet und ein dementsprechender Diskontierungszinssatz gewählt. Der Exit Value wird als Barwert über die Restlebensdauer nach dem Exit-Jahr (in der Regel 90 Jahre) berechnet. Der dabei angesetzte Diskontierungszinssatz impliziert reale, d.h. inflationsbereinigte Zahlungsströme und ist deshalb tiefer als der Diskontierungszinssatz der Detailbetrachtungsperiode.



Die Diskontierung der Cashflows der Jahre 1 bis 10 erfolgt jeweils per Mitte Jahr (mittschüssig), während der Exit Value am Ende des Jahres 10 (nachsüssig) angesetzt wird. Die nominalen Diskontierungszinssätze der Jahre 1 bis 10 bewegen sich für die per 31. Dezember 2019 bewerteten Liegenschaften der Intershop-Gruppe zwischen 3.20% und 6.70% (Vorjahr 3.80% und 6.90%). Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungszinssatz beträgt für die Renditeliegenschaften 4.85% (Vorjahr 5.06%) und für die Entwicklungsliegenschaften 5.56% (Vorjahr 5.77%). An dieser Stelle möchten wir jedoch darauf hinweisen, dass der Vergleich von Diskontierungszinssätzen verschiedener Immobilienportfolios, insbesondere bei unterschiedlichen Bewertungshäusern per se nicht möglich bzw. nicht aussagekräftig ist, sondern nur einhergehend mit einer vertieften Analyse aller wertrelevanten Bewertungsannahmen erfolgen sollte.

### Indexierung

Die Indexierung von zukünftigen Mietzinseinnahmen ist eines der wesentlichen Elemente des Inflationsschutzes von Immobilien und sollte daher in einer dynamischen Betrachtung berücksichtigt werden. Mieten für Büro- und Gewerbeflächen werden üblicherweise an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt, während Mietverträge für Wohnräume an Veränderungen des von der Nationalbank quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes geknüpft sind, zusätzlich jedoch auch noch einen Teuerungsanteil beinhalten. Basierend auf den Prognosen der einschlägigen Konjunkturforschungsstellen und Organisationen (SNB, KOF, BAK, SECO, OECD) werden folgende Annahmen für die zukünftige Entwicklung der Mieten getroffen, welche jedoch nicht notwendigerweise die exakte Veränderung von LIK oder Hypothekarzinsen darstellen:

| Jahr          | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | Exit  |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Wachstumsrate | 0.00% | 0.50% | 0.75% | 1.00% | 1.00% | 1.00% | 1.00% | 1.00% | 1.00% | 1.00% | 1.00% |

Diese Wachstumsraten stellen die angesetzte Mietsteigerung bei voller Indexierung dar. Bei den einzelnen Bewertungen wird dabei für jede einzelne Mieteinheit die vertraglich vereinbarte oder mietrechtlich mögliche prozentuale Indexierung berücksichtigt. Weitere Mietsteigerungen infolge allfälliger zukünftiger Hypothekarzinserhöhungen werden wegen der zu erwartenden Trägheit des Referenzzinssatzes nicht eingerechnet. Die abgebildeten Wachstumsraten gelten auch für die zukünftige Entwicklung der aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten.

### Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen bilden die effektiven Mietzinseinnahmen gemäss Mieterspiegel der Intershop-Gruppe per 31. Dezember 2019. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Sollmieteinnahmen prognostiziert. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-) Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. Im Fall von unbefristeten Mietverträgen werden spätestens im Exit-Jahr nachhaltige Marktmieten angesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Bestimmungen aus den Mietverträgen von den jeweiligen Mietern eingehalten werden.



### **Leerstand**

Das allgemeine Leerstandsrisiko einer Liegenschaft wird über einen für jede Liegenschaft individuellen, strukturellen Leerstand berücksichtigt. Bei ablaufenden Mietverträgen von Verkaufs-, Lager-, Gewerbe- und Büroflächen wird zudem ein objekt- und segmentspezifischer Leerstand in Form einer Absorptionszeit (Leerstand in Monaten nach Vertragsablauf) angesetzt. Bei Ablauf von Wohnmietverträgen werden in der Regel ebenfalls spezifische Leerstände angesetzt, diese fallen jedoch üblicherweise geringer aus als bei Gewerbeliegenschaften.

### **Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten**

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus Liegenschaftssteuern, Versicherungsprämien, Verwaltungs- und allgemeinen Betriebskosten zusammen, welche nicht den Mietern als Nebenkosten weiterbelastet werden können. Als Vergleichszahlen und zur Verifizierung der Zukunftserwartungen werden - falls vorhanden - die Vergangenheitswerte aus den Liegenschaftsabrechnungen beigezogen. Diese Angaben werden mit Hilfe von eigenen Benchmarks auf ihre Plausibilität geprüft und allenfalls im Verlauf des Betrachtungszeitraumes unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen sowie des Zustands der Liegenschaft angepasst. Bei den Unterhaltskosten wird analog vorgegangen.

### **Zukünftige Instandsetzungskosten**

Neben den Mietzinseinnahmen kommt den zukünftigen Instandsetzungskosten eine grosse Bedeutung zu. Die während des Betrachtungszeitraumes berücksichtigten Investitionen basieren auf den 10-Jahres-Investitionsplänen der Intershop-Gruppe. Diese werden auf ihre Plausibilität geprüft, gegebenenfalls angepasst und entsprechend in den Bewertungen berücksichtigt.

Die bei der Ermittlung des Exit Value zu berücksichtigenden, langfristig erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen («Capex») werden objektspezifisch unter der Annahme berechnet, dass je nach Bauweise und Nutzung der Liegenschaft die einzelnen Teile der Bauwerkssubstanz eine begrenzte Lebensdauer aufweisen und folglich über die Gesamtlebensdauer zyklisch erneuert werden müssen. Die so ermittelten, zukünftigen Instandsetzungskosten werden per Exit-Jahr in einen kalkulatorischen Fonds umgerechnet, welcher bei der Berechnung des nachhaltigen Cashflows im Exit-Jahr entsprechend in Abzug gebracht wird. Dabei werden ausschliesslich die vom Eigentümer zu tragenden Kosten zur Substanzerhaltung eingerechnet, welche das der Bewertung zu Grunde liegende Vertrags- und Marktzinsniveau langfristig sichern.



# Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Intershop Holding AG

Zürich

## Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Intershop Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2019, der konsolidierten Erfolgsrechnung, der Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals und der konsolidierten Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 56 bis 89) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

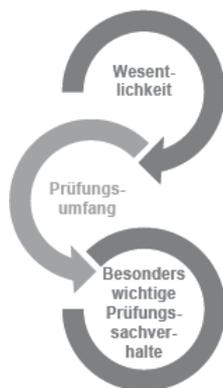
### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### Unser Prüfungsansatz

#### Überblick



Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 3.3 Millionen

Wir haben den Konzern zentral geprüft. Unsere Prüfung adressiert das Ergebnis, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des Konzerns.

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

- Bewertung der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften – Annahmen / Bewertungsveränderungen
- Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

PricewaterhouseCoopers AG, Bahnhofplatz 17, Postfach, 8400 Winterthur  
Telefon: +41 58 792 71 00, Telefax: +41 58 792 71 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

#### Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Konzernrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Konzernrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Konzernrechnung als Ganzes zu beurteilen.

|  |   |
|--|---|
| <b>Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung</b>                              | CHF 3.3 Millionen   |
| <b>Herleitung</b>  | 0.5% der Nettoaktiven (Eigenkapital) des Konzerns   |
| <b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b> | Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven, da diese aus unserer Sicht eine allgemein anerkannte und branchenübliche Grösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellen. |

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 330'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

#### Umfang der Prüfung

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Konzernorganisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher der Konzern tätig ist.

Der Konzern besteht aus der Intershop Holding AG und elf weiteren Konzerngesellschaften in der Schweiz, davon sechs Immobiliengesellschaften und fünf Dienstleistungsgesellschaften. Wir haben bei allen Konzerngesellschaften Prüfungen durchgeführt.

#### Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

#### Bewertung der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften – Annahmen / Bewertungsveränderungen

##### Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Das Anlagevermögen der Intershop-Gruppe setzt sich im Wesentlichen aus den Rendite- und Entwicklungsliegenschaften zusammen, welche per 31. Dezember 2019 mit CHF 1.1 Mrd. resp. CHF 129 Mio. bewertet sind.

Gemäss Anforderungen der SIX Swiss Exchange werden die Marktwerte von einem unabhängigen, qualifizierten Schätzer bestimmt, welcher ein Bewertungsgutachten erstellt. Der Sachverständige bestätigt, dass die ermittelten Marktwerte „aktuellen Werten“ nach Swiss GAAP FER 18 entsprechen und in Übereinstimmung mit den gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere den International Valuation Standards (IVS) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS), ermittelt wurden.

Wir erachten die Bewertung des Liegenschaftsportfolios als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung im Verhältnis zur Bilanzsumme (rund 95%) sowie der Annahmen und Ermessensspielräume, welche Bewertungsmodelle wie die DCF-Methode beinhalten. Eine DCF-Bewertung im Immobilienbereich beinhaltet u.a. Inputparameter, welche nicht an einem Markt beobachtbar sind (z.B. künftige Leerstandsannahmen, künftige Investitionen, verschiedene Bestandteile des Diskontfaktors). Unangemessene Annahmen oder Fehler in den DCF-Bewertungen könnten deshalb aufgrund des langen Zeithorizonts der in der Bewertung verwendeten Annahmen zu wesentlichen Bewertungsdifferenzen am Bilanzstichtag führen.

Vgl. Grundsätze der Rechnungslegung (Seite 60 ff.), Anhang Bewertungsmethoden und -annahmen (Seiten 92 bis 94), Anmerkungen 8 und 9 Rendite- und Entwicklungsliegenschaften (Seite 71 und 72), sowie Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers (Seiten 90 und 91).

##### Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

Hinsichtlich der Bewertung des Liegenschaftsportfolios haben wir mit Stichproben überprüft, ob die korrekte und vollständige Datenlieferung an den Sachverständigen erfolgt ist und, ob die Bewertung gemäss Bewertungsgutachten nachvollziehbar ist.

Für die Überprüfung des Bewertungsgutachtens haben wir unsere eigenen Immobiliensachverständigen beigezogen. Dabei erfolgte die Beurteilung der Vollständigkeit und Angemessenheit des Berichts, die Überprüfung von formalen Aspekten (Einhaltung von Standards, Fachkompetenz, Unabhängigkeit) sowie die Würdigung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethodik und der Bewertungsannahmen. Die finanzmathematische Richtigkeit wurde aufgrund von risikoorientierten Auswahlkriterien stichprobenartig mittels Nachberechnung der fundamentalen Berechnungsschritte überprüft. Die Richtigkeit der im Rahmen der DCF-Bewertung verwendeten Basisdaten zu den einzelnen Objekten des Liegenschaftsportfolios (z.B. Mieterträge, Leerstände etc.) wurden durch zusätzliche Prüfungshandlungen sichergestellt. Ebenso wurden die Höhe bzw. die Veränderung der einzelnen Diskontsätze, welche für die DCF-Bewertung verwendet wurden, beurteilt.

Aus unseren vorgenommenen Prüfungen haben wir ausreichende Prüfsicherheit hinsichtlich der Angemessenheit der Bewertung des Liegenschaftsportfolios erlangt.

#### Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

##### Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften betragen per 31. Dezember 2019 rund CHF 112 Mio. Die latenten Steuerverbindlichkeiten basieren dabei auf der steuerlichen Belastung der Bewertungsdifferenz zwischen dem steuerlich massgebenden Wert und dem höheren bilanzierten aktuellen Wert.

Wir erachten die latenten Steuern auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

Einerseits stellen die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften mit rund 17% des Fremdkapitals des Konzerns eine wesentliche Bilanzposition dar. Andererseits ist die Ermittlung der latenten Steuerpositionen komplex und beinhaltet zudem erhebliche Annahmen der Geschäftsleitung u.a. hinsichtlich der voraussichtlichen Haltedauer der Liegenschaften.

Abweichungen sowie unzutreffende Annahmen können einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der bilanzierten latenten Steuern haben, weshalb die Annahmen der Geschäftsleitung zentral für die Beurteilung der latenten Steuern sind.

Vgl. Grundsätze der Rechnungslegung (Seite 60 ff.) und Anmerkung 13 Latente Steuerguthaben und -verbindlichkeiten (Seite 76).

##### Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben die Ermittlung der latenten Steuerverbindlichkeiten auf Liegenschaften beurteilt und überprüft. Wir haben unter anderem folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:

- Wir haben die Annahmen der Geschäftsleitung hinsichtlich der Haltedauer anhand von internen Projektunterlagen und protokollierten Objektbesprechungen plausibilisiert.
- Die verwendeten Steuersätze für die Zwecke der Gewinnsteuern (Bund, Kanton und Gemeinde) und allfällige Grundstückgewinnsteuern wurden zusammen mit internen Steuerspezialisten beurteilt.
- Ferner wurden die Berechnungen der Wertdifferenzen zwischen den Werten im Konzernabschluss und den steuerlichen Werten nachvollzogen.

Aus unseren vorgenommenen Prüfungen haben wir ausreichende Prüfsicherheit über die Ermittlung und Offenlegung der latenten Steuerverbindlichkeiten auf Liegenschaften erlangt.

#### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der RLR der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

#### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Sandra Böhm  
Revisionsexpertin  
Leitende Revisorin



Philipp Gnädinger  
Revisionsexperte

Winterthur, 18. Februar 2020

|     |  |
|-----|--|
| 102 | Bilanz                                       |
| 103 | Erfolgsrechnung                              |
| 104 | Anhang der Jahresrechnung                    |
| 107 | Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns |
| 108 | Bericht der Revisionsstelle                  |

**Bilanz per 31. Dezember**

(in CHF 1'000)

**Aktiven**

|                                   | Anmerkungen | 2019           | 2018    |
|-----------------------------------|-------------|----------------|---------|
| <b>Umlaufvermögen</b>             |             |                |         |
| Flüssige Mittel                   |             | 173            | 59'678  |
| Wertschriften und Festgeldanlagen |             | 0              | 8'274   |
| Übrige kurzfristige Forderungen   |             |                |         |
| gegenüber Konzerngesellschaften   |             | 58'406         | 89'388  |
| gegenüber Dritten                 |             | 8              | 4       |
| Aktive Rechnungsabgrenzungsposten |             |                |         |
| gegenüber Dritten                 |             | 0              | 28      |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>       |             | <b>58'587</b>  | 157'372 |
| <b>Anlagevermögen</b>             |             |                |         |
| Beteiligungen                     | 1           | 232'963        | 232'863 |
| <b>Total Anlagevermögen</b>       |             | <b>232'963</b> | 232'863 |
| <b>Total Aktiven</b>              |             | <b>291'550</b> | 390'235 |

**Passiven**

|   |       |                |         |
|---|-------|----------------|---------|
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>       |       |                |         |
| Obligationenanleihen                    | 2 / 3 | 0              | 125'000 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten   |       |                |         |
| gegenüber Konzerngesellschaften         |       | 6'189          | 0       |
| gegenüber Dritten                       |       | 80             | 5       |
| Passive Rechnungsabgrenzungsposten      |       |                |         |
| gegenüber Dritten                       |       | 1'384          | 3'536   |
| <b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b> |       | <b>7'653</b>   | 128'541 |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>       |       |                |         |
| Obligationenanleihen                    | 2 / 3 | 100'000        | 100'000 |
| <b>Total langfristiges Fremdkapital</b> |       | <b>100'000</b> | 100'000 |
| <b>Total Fremdkapital</b>               |       | <b>107'653</b> | 228'541 |
| <b>Eigenkapital</b>                     |       |                |         |
| Aktienkapital                           | 4     | 19'000         | 20'000  |
| Gesetzliche Gewinnreserve               |       | 3'800          | 4'000   |
| Freie Gewinnreserve                     | 5     | 39'743         | 92'943  |
| Reserve für eigene Aktien               | 5     | 0              | 964     |
| Gewinnvortrag                           |       | 2'926          | 1'095   |
| Gewinn des Geschäftsjahres              |       | 118'428        | 42'692  |
| <b>Total Eigenkapital</b>               |       | <b>183'897</b> | 161'694 |
| <b>Total Passiven</b>                   |       | <b>291'550</b> | 390'235 |

**Erfolgsrechnung**

(in CHF 1'000)

|  | Anmerkungen | 2019           | 2018   |
|--|-------------|----------------|--------|
| Beteiligungsertrag                                   | 6           | 120'315        | 44'885 |
| Übriger Ertrag                                       |             | 137            | 0      |
| Übriger betrieblicher Aufwand                        | 7           | -1'584         | -1'458 |
| <b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b> |             | <b>118'868</b> | 43'427 |
| Finanzertrag   | 8           | 1'040          | 2'534  |
| Finanzaufwand  | 9           | -1'446         | -3'064 |
| <b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>            |             | <b>118'462</b> | 42'897 |
| Steuern  |             | -34            | -205   |
| <b>Gewinn des Geschäftsjahres</b>                    |             | <b>118'428</b> | 42'692 |

## Anhang zur Jahresrechnung

### Grundsätze der Rechnungslegung

#### Rechnungslegungsrecht

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 957–963b OR) erstellt.

#### Forderungen und Verbindlichkeiten

Forderungen und Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert und, falls anwendbar, in der Bilanz in «Dritte» und «Konzerngesellschaften» aufgeteilt.

#### Wertschriften und Festgeldanlagen

Kurzfristig gehaltene Wertschriften werden zum Börsenkurs am Bilanzstichtag bewertet. Festgelder mit einer Restlaufzeit von über 90 Tagen werden zum Nominalwert ausgewiesen.

#### Obligationenanleihen

Obligationenanleihen werden zum Nominalwert bilanziert. Das Agio sowie die Emissionskosten werden in den Rechnungsabgrenzungen erfasst und über die Laufzeit der Anleihe amortisiert.

#### Eigene Aktien

Von der Intershop Holding AG gehaltene eigene Aktien werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten als Minusposition im Eigenkapital bilanziert. Bei späterer Wiederveräußerung wird die Differenz zwischen dem Veräußerungspreis und den Anschaffungskosten erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

#### Verzicht auf die zusätzlichen Angaben

Da die Intershop Holding AG eine Konzernrechnung nach einem anerkannten Standard erstellt (Swiss GAAP FER), hat sie auf die zusätzlichen Angaben im Anhang, die Darstellung der Mittelflussrechnung und den Lagebericht verzichtet.

### Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

#### 1 Beteiligungen

Im Berichtsjahr wurde die Intershop Bau AG, Basel, neu gegründet. Detailangaben zu den Beteiligungen befinden sich auf den Seiten 114 und 115.

#### 2 Obligationenanleihen

Im Geschäftsjahr 2015 wurde eine Obligationenanleihe von CHF 100 Mio. mit einer Laufzeit von 8 Jahren (17.4.2015–17.4.2023) emittiert, die an der SIX Swiss Exchange kotiert ist. Der Coupons von 1.125% ist jährlich zahlbar am 17. April. Agio und Emissionskosten sind als Rechnungsabgrenzungen bilanziert und werden über die Laufzeit der Anleihe amortisiert.

#### Ausstehende Obligationenanleihen:

| (in CHF 1'000)                                | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
|---|----------------|----------------|
| 1.5% Anleihe 2014–2019                        | 0              | 125'000        |
| 1.125% Anleihe 2015–2023                      | 100'000        | 100'000        |
| <b>Total ausstehende Obligationenanleihen</b> | <b>100'000</b> | <b>225'000</b> |

#### 3 Fälligkeitsstruktur der verzinslichen Verbindlichkeiten

| (in CHF 1'000)                 | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| bis 5 Jahre                    | 100'000        | 225'000        |
| über 5 Jahre                   | 0              | 0              |
| <b>Total Verbindlichkeiten</b> | <b>100'000</b> | <b>225'000</b> |

4 **Aktienkapital**

Die Gesellschaft verfügt über 1'900'000 Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 10.

Im Anschluss an den Rückkauf von 100'000 eigenen Aktien mittels eines öffentlichen Rückkaufangebots im März 2019 hat die Generalversammlung vom 4. April 2019 die Herabsetzung des Aktienkapitals um CHF 1 Mio. beschlossen.

Angaben über die bedeutenden Aktionäre befinden sich in der Konzernrechnung unter Anmerkung 16 (Seite 77).

5 **Eigene Aktien/  
Reserve für eigene Aktien**

|  | (Anzahl)      | (in CHF 1'000) |
|--|---------------|----------------|
| <b>Stand per 1.1.2018</b>                      | 2'000         | 974            |
| Kauf eigene Aktien                             | 15'373        | 7'618          |
| Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan | -2'082        | -1'009         |
| Kursdifferenz                                  | -             | -5             |
| <b>Stand per 31.12.2018</b>                    | 15'291        | 7'578          |
| Kauf eigene Aktien                             | 106'729       | 54'875         |
| Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan | -2'020        | -1'010         |
| Kapitalherabsetzung                            | -100'000      | -51'500        |
| Kursdifferenz                                  | -             | 36             |
| <b>Stand per 31.12.2019</b>                    | <b>20'000</b> | <b>9'979</b>   |

Die von der Gesellschaft per 31.12.2019 gehaltenen eigenen Aktien wurden zu Anschaffungskosten von den freien Reserven in Abzug gebracht. Für die im Vorjahr von einer Tochtergesellschaft gehaltenen 2'000 Aktien der Intershop Holding AG wurde per 31.12.2018 eine entsprechende «Reserve für eigene Aktien» gebildet.

6 **Beteiligungsertrag**

| (in CHF 1'000)                   | 2019           | 2018          |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| Dividenden Konzerngesellschaften | 120'315        | 44'885        |
| <b>Total Beteiligungsertrag</b>  | <b>120'315</b> | <b>44'885</b> |

7 **Übriger betrieblicher Aufwand**

| (in CHF 1'000)                                      | 2019         | 2018         |
|---|--------------|--------------|
| Verwaltungsratsentschädigung                        | 319          | 281          |
| Übriger betrieblicher Aufwand Konzerngesellschaften | 850          | 830          |
| Übriger betrieblicher Aufwand Dritte                | 415          | 347          |
| <b>Total Übriger betrieblicher Aufwand</b>          | <b>1'584</b> | <b>1'458</b> |

8 **Finanzertrag**

| (in CHF 1'000)                        | 2019         | 2018         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Darlehenszinsen Konzerngesellschaften | 967          | 2'494        |
| Übrige Finanzerträge Dritte           | 73           | 40           |
| <b>Total Finanzertrag</b>             | <b>1'040</b> | <b>2'534</b> |

Die übrigen Finanzerträge enthalten Erfolge aus der Bewirtschaftung der liquiden Mittel.

9 **Finanzaufwand**

| (in CHF 1'000)                        | 2019         | 2018         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Zinsen Obligationenanleihen           | 1'329        | 3'018        |
| Darlehenszinsen Konzerngesellschaften | 103          | 44           |
| Übrige Finanzaufwände Dritte          | 14           | 2            |
| <b>Total Finanzaufwand</b>            | <b>1'446</b> | <b>3'064</b> |

Die übrigen Finanzaufwände enthalten Bankspesen sowie Wechselkursserfolge.

## Weitere Angaben

10 **Firma und Sitz**

Die Intershop Holding AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz an der Giessereistrasse 18 in 8005 Zürich.

11 **Vollzeitstellen**

Die Intershop Holding AG hat keine Angestellten.

12 **Beteiligungsrechte von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung**

Die Verwaltungsräte und die Mitglieder der Geschäftsleitung der Intershop-Gruppe hielten per Bilanzstichtag die folgenden Beteiligungen gemäss Artikel 663c OR an der Intershop Holding AG:

| (Anzahl Aktien)                                 | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|---|---------------|---------------|
| Dieter Marmet, Präsident                        | 3'000         | 3'000         |
| Kurt Ritz, Verwaltungsrat                       | 100           | n/a           |
| Ernst Schaufelberger, Verwaltungsrat            | 200           | 0             |
| Cyrill Schneuwly, CEO                           | 6'392         | 7'092         |
| Christian Baldinger, Leiter Bau und Entwicklung | 2'147         | 2'114         |
| Thomas Kaul, CFO                                | 3'000         | 2'792         |
| Andreas Wirz, Leiter Portfoliomanagement        | 4'200         | 4'295         |
| <b>Total</b>                                    | <b>19'039</b> | <b>19'293</b> |

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung halten zusammen 1.00% (0.96%) des Aktienkapitals und der Stimmrechte.

13 **Eventualverbindlichkeiten**

Die Angaben zu Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht (Seiten 32 bis 35) offengelegt. Per 31. Dezember 2019 betragen die Eventualverbindlichkeiten der Intershop Holding AG in Form von Patronatserklärungen und Garantien zugunsten von Gruppengesellschaften CHF 182 Mio. (Vorjahr: CHF 189 Mio.).

14 **Verpfändete Aktiven**

Per 31. Dezember 2019 waren keine Aktiven verpfändet.

15 **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Bis zum 18. Februar 2020 sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2019

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns 2019:

| (in CHF)                         | 2019               | 2018        |
|----------------------------------|--------------------|-------------|
| Gewinnvortrag vom Vorjahr        | 2'926'343          | 1'094'781   |
| Jahresgewinn                     | 118'428'385        | 42'691'562  |
| <b>Total Bilanzgewinn</b>        | <b>121'354'728</b> | 43'786'343  |
| Auflösung freie Reserve          | 0                  | 500'000     |
| Dividende <sup>1)</sup>          | -47'500'000        | -41'360'000 |
| <b>Vortrag auf neue Rechnung</b> | <b>73'854'728</b>  | 2'926'343   |

<sup>1)</sup> 2018: Beschluss der Generalversammlung

Bei Annahme dieses Antrages wird pro Namenaktie zu nom. CHF 10 am 8. April 2020 (ex-Datum 6. April 2020) die Dividende wie folgt ausbezahlt:

|                                  |            |              |
|----------------------------------|------------|--------------|
| Bruttodividende                  | CHF        | 25.00        |
| abzüglich 35% Verrechnungssteuer | CHF        | 8.75         |
| <b>Nettoauszahlung</b>           | <b>CHF</b> | <b>16.25</b> |

# Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Intershop Holding AG

Zürich

## Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Intershop Holding AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seite 102 bis 107 sowie 114 und 115) zum 31. Dezember 2019 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

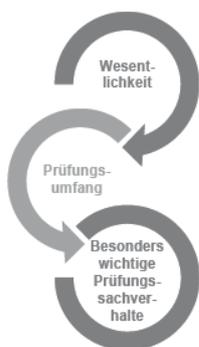
### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### Unser Prüfungsansatz

#### Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 919'000

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

- Werthaltigkeit der direkten und indirekten Beteiligungen

PricewaterhouseCoopers AG, Bahnhofplatz 17, Postfach, 8400 Winterthur  
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

#### Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

|   |   |
|---|---|
| Gesamtwesentlichkeit  | CHF 919'000   |
| Herleitung  | 0.5% der Nettoaktiven (Eigenkapital) der Jahresrechnung   |
| Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit | Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven, da dies aus unserer Sicht eine übliche Grösse für Holdinggesellschaften darstellt. |

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 91'900 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

#### Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

#### Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.



**Werthaltigkeit der direkten und indirekten Beteiligungen**

| Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt   | Unser Prüfungsvorgehen  |
|---|---|
| <p>Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2019 direkte Beteiligungen (100%) an sechs Immobiliengesellschaften und drei Dienstleistungsgesellschaften bzw. indirekt an zwei weiteren Dienstleistungsgesellschaften mit einem Gesamtbuchwert von CHF 233 Millionen. Es handelt sich ausschliesslich um schweizerische Gesellschaften.</p> <p>Die Beteiligungen werden gemäss den Vorgaben über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des schweizerischen Obligationenrechts zu Anschaffungskosten bilanziert. Im Bedarfsfall werden Wertberichtigungen für Wertverluste vorgenommen. Die Bewertung der Beteiligungen erfolgt auf Einzelbasis.</p> <p>Wir erachten die Werthaltigkeit der Beteiligungen aufgrund der Wesentlichkeit dieser Bilanzposition als wichtigen Prüfungssachverhalt.</p> <p>Vgl. Grundsätze der Rechnungslegung (Seite 104) und Anmerkung 1 (Seite 104).</p> | <p>Wir haben unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergleich der Buchwerte der Beteiligungen an Tochtergesellschaften mit dem Eigenkapital zu betriebswirtschaftlichen Werten der jeweiligen Gesellschaft.</li> </ul> <p>Aufgrund unserer Prüfungen haben wir ausreichende Prüfsicherheit hinsichtlich der Werthaltigkeit der Beteiligungen erhalten. Uns sind während der Prüfung keine Indikatoren bekannt geworden, die eine Wertanpassung erforderlich machen.</p> |

**Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung**

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

**Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTSuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Sandra Böhm  
Revisionsexpertin  
Leitende Revisorin



Philipp Gnädinger  
Revisionsexperte

Winterthur, 18. Februar 2020



Konzerngesellschaften, 113  
Mehrjahresübersichten,  
Alternative Performance-  
kennzahlen, Glossar,  
Adressen

- 114 Tochtergesellschaften und Beteiligungen
- 116 Mehrjahresübersicht Intershop-Gruppe
- 117 Mehrjahresübersicht Intershop Holding AG
- 118 Alternative Performancekennzahlen
- 119 Glossar der wichtigsten verwendeten Begriffe
- 120 Adressen

**Tochtergesellschaften und Beteiligungen**

Stand per 31. Dezember 2019

(GRI 102-45)

| Gesellschaftsname, Sitz                                    |   | Beteiligung Intershop<br>(in %) |
|--|---|---------------------------------|
| Centre St Roch – Yverdon-les-Bains S.A., Yverdon-les-Bains | ▲ | 100.00                          |
| De Bary & Co. AG, Basel                                    | ■ | 100.00                          |
| Einkaufszentrum Herti AG, Zug                              | ■ | 100.00                          |
| EZ Volketswil AG, Volketswil                               | ■ | 100.00                          |
| Intershop Bau AG, Basel                                    | ▲ | 100.00                          |
| Intershop Management AG, Zürich                            | ▲ | 100.00                          |
| Realconsult AG, Zürich                                     | ▲ | 100.00                          |
| SGL City Immobilien AG, Zürich                             | ■ | 100.00                          |
| SGL Promotion AG, Zürich                                   | ■ | 100.00                          |
| SGL Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, Zürich  | ■ | 100.00                          |
| WTCL Services SA, Lausanne                                 | ▲ | 100.00                          |

■ = Immobiliengesellschaft

▲ = Dienstleistungsgesellschaft

(GRI 102-45)

| Eigentümer  | Einbezahltes<br>Gesellschaftskapital | Konsolidierungsmethode |
|---|--------------------------------------|------------------------|
| SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG | 100'000 CHF                          | Vollkonsolidierung     |
| Intershop Holding AG                              | 1'500'000 CHF                        | Vollkonsolidierung     |
| Intershop Holding AG                              | 3'000'000 CHF                        | Vollkonsolidierung     |
| Intershop Holding AG                              | 2'000'000 CHF                        | Vollkonsolidierung     |
| Intershop Holding AG                              | 100'000 CHF                          | Vollkonsolidierung     |
| Intershop Holding AG                              | 250'000 CHF                          | Vollkonsolidierung     |
| Intershop Holding AG                              | 100'000 CHF                          | Vollkonsolidierung     |
| Intershop Holding AG                              | 25'000'000 CHF                       | Vollkonsolidierung     |
| Intershop Holding AG                              | 12'000'000 CHF                       | Vollkonsolidierung     |
| Intershop Holding AG                              | 150'000'000 CHF                      | Vollkonsolidierung     |
| SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG | 102'000 CHF                          | Vollkonsolidierung     |

## Intershop-Gruppe

### Mehrjahresübersicht

|  |          | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|--|----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Aktiven</b>   |          |       |       |       |       |       |
| Umlaufvermögen   | Mio. CHF | 75    | 201   | 65    | 41    | 151   |
| Sachanlagevermögen   | Mio. CHF | 1'267 | 1'251 | 1'346 | 1'354 | 1'240 |
| Finanzanlagevermögen   | Mio. CHF | 1     | 2     | 2     | 2     | 14    |
| <b>Bilanzsumme</b>   | Mio. CHF | 1'343 | 1'454 | 1'413 | 1'397 | 1'405 |
| <b>Passiven</b>  |          |       |       |       |       |       |
| Kurzfristiges Fremdkapital   | Mio. CHF | 125   | 199   | 71    | 116   | 121   |
| Langfristiges Fremdkapital   | Mio. CHF | 552   | 565   | 723   | 690   | 726   |
| Eigenkapital Intershop-Gruppe  | Mio. CHF | 666   | 690   | 619   | 591   | 558   |
| Nettoliegenschaftsertrag   | Mio. CHF | 74    | 78    | 79    | 75    | 75    |
| Bewertungsveränderungen  | Mio. CHF | 17    | 16    | 4     | 4     | 3     |
| Erfolg aus Verkauf   | Mio. CHF | 7     | 82    | 10    | 4     | 12    |
| Betriebsergebnis (EBIT)  | Mio. CHF | 89    | 167   | 85    | 74    | 81    |
| Unternehmensergebnis vor Steuern                                     | Mio. CHF | 79    | 154   | 75    | 68    | 69    |
| <b>Reingewinn Intershop-Gruppe</b>                                   | Mio. CHF | 71    | 120   | 64    | 60    | 56    |
| <b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>                              | Mio. CHF | 36    | 23    | 50    | 49    | 61    |
| <b>Eigenkapitalrendite Intershop-Gruppe</b>                          |          |       |       |       |       |       |
| bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital                       | %        | 10.9  | 19.3  | 10.7  | 10.7  | 10.4  |
| <b>Reingewinn Intershop-Gruppe</b>                                   |          |       |       |       |       |       |
| pro dividendenberechtigte Aktie à CHF 10                             | CHF      | 37.33 | 59.84 | 31.76 | 29.77 | 28.11 |
| <b>Reingewinn Intershop-Gruppe<br/>exkl. Bewertungsveränderungen</b> |          |       |       |       |       |       |
| pro dividendenberechtigte Aktie à CHF 10                             | CHF      | 30.45 | 53.60 | 30.16 | 28.42 | 27.14 |
| <b>Ausschüttungsgrad<sup>1)</sup></b>                                | %        | 82.1  | 41.0  | 72.9  | 70.4  | 73.7  |
| <b>Investitionen in Immobilien</b>                                   | Mio. CHF | 35    | 37    | 17    | 123   | 33    |
| <b>Eigenkapital pro ausgegebene Aktie</b>                            | CHF      | 354   | 348   | 310   | 295   | 279   |
| <b>Anzahl Mitarbeiter/-innen</b>                                     |          | 72    | 70    | 68    | 69    | 55    |

1) Auf Basis des Reingewinns der Intershop-Gruppe exklusive Bewertungsveränderungen

## Intershop Holding AG

### Mehrjahresübersicht

|   |          | 2019                | 2018      | 2017      | 2016      | 2015      |
|---|----------|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Aktienkapital (nominal)</b>                  |          |                     |           |           |           |           |
| Anzahl Aktien à CHF 10                          |          | 1'900'000           | 2'000'000 | 2'000'000 | 2'000'000 | 2'000'000 |
| Nominalbetrag                                   | Mio. CHF | 19.0                | 20.0      | 20.0      | 20.0      | 20.0      |
| <b>Ausstehendes Aktienkapital per 31.12.</b>    |          |                     |           |           |           |           |
| Anzahl Aktien à CHF 10                          |          | 1'880'000           | 1'986'709 | 2'000'000 | 2'000'000 | 2'000'000 |
| Nominalbetrag                                   | Mio. CHF | 18.8                | 19.9      | 20.0      | 20.0      | 20.0      |
| <b>Börsenkurse (höchst/tiefst)<sup>1)</sup></b> |          |                     |           |           |           |           |
|   | CHF      | 576/491             | 508/465   | 507/471   | 510/400   | 430/358   |
| <b>Börsenkurse per 31.12.</b>                   |          |                     |           |           |           |           |
|   | CHF      | 567.00              | 488.00    | 487.00    | 501.00    | 402.50    |
| <b>Börsenkapitalisierung per 31.12.</b>         |          |                     |           |           |           |           |
|   | Mio. CHF | 1'077               | 976       | 974       | 1'002     | 805       |
| <b>Reingewinn Intershop Holding AG</b>          |          |                     |           |           |           |           |
|   | Mio. CHF | 118.4               | 42.7      | 37.0      | 42.9      | 38.5      |
| pro ausstehende Aktie                           | CHF      | 62.99               | 21.49     | 18.50     | 21.44     | 19.24     |
| <b>Dividende pro Aktie</b>                      |          |                     |           |           |           |           |
|   | CHF      | 25.00 <sup>2)</sup> | 22.00     | 22.00     | 20.00     | 20.00     |

1) Tagesschlusskurse

2) Antrag des Verwaltungsrats

## Alternative Performancekennzahlen

### Bruttorendite

Für die Berechnung der Bruttorendite wird der effektiv erzielte Jahresliegenschaftsertrag (= Liegenschaftsertrag) der am Ende der Berichtsperiode gehaltenen Renditeliegenschaften ins Verhältnis zum Marktwert dieser Renditeliegenschaften am Ende der Berichtsperiode gesetzt.

| (in CHF 1'000)  | 2019        | 2018      |
|---|-------------|-----------|
| Liegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften                           | 71'836      | 77'957    |
| Effekt der verkauften Liegenschaften                                    | -199        | -5'232    |
| Bereinigter Liegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften <sup>1)</sup> | 71'637      | 72'725    |
| Marktwert der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag <sup>1)</sup>    | 1'151'565   | 1'154'490 |
| <b>Bruttorendite der Renditeliegenschaften</b>                          | <b>6.2%</b> | 6.3%      |

1) aller per Bilanzstichtag gehaltenen Renditeliegenschaften

### Nettorendite

Für die Berechnung der Nettorendite wird der Nettoliegenschaftsertrag der am Ende der Berichtsperiode gehaltenen Renditeliegenschaften ins Verhältnis zum Marktwert dieser Renditeliegenschaften am Ende der Berichtsperiode gesetzt.

| (in CHF 1'000)   | 2019        | 2018      |
|--|-------------|-----------|
| Bereinigter Liegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften                    | 71'637      | 72'725    |
| Liegenschaftsaufwand der Renditeliegenschaften                               | -7'037      | -8'133    |
| Effekt der verkauften Liegenschaften   | -63         | 150       |
| Konzerninterne Bewirtschaftungshonorare                                      | -2'164      | -2'195    |
| Bereinigter Nettoliegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften <sup>1)</sup> | 62'372      | 62'547    |
| Marktwert der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag <sup>1)</sup>         | 1'151'565   | 1'154'490 |
| <b>Nettorendite der Renditeliegenschaften</b>                                | <b>5.4%</b> | 5.4%      |

1) aller per Bilanzstichtag gehaltenen Renditeliegenschaften

### Eigenkapitalrendite

Die Eigenkapitalrendite setzt den Reinerfolg der Berichtsperiode gemäss Erfolgsrechnung ins Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital dieser Periode berechnet auf Basis von Monatswerten.

| (in CHF 1'000)   | 2019         | 2018    |
|--|--------------|---------|
| Reingewinn <sup>1)</sup>                                 | 71'008       | 119'600 |
| Durchschnittliches Eigenkapital <sup>1)</sup>            | 653'603      | 620'983 |
| <b>Eigenkapitalrendite</b>                               | <b>10.9%</b> | 19.3%   |
| Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen <sup>2)</sup>   | 57'919       | 107'139 |
| <b>Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen</b> | <b>8.9%</b>  | 17.3%   |

1) berechnet auf Monatsbasis

2) siehe Anmerkung 28, S. 81

## Glossar der wichtigsten verwendeten Begriffe

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Bewertungsveränderungen</b>  | Die Bewertungsveränderungen entsprechen dem Marktwert (Fair Value) des Portfolios am Ende der Berichtsperiode abzüglich des Marktwertes zu Beginn der Periode und allfälliger aktivierter (wertvermehrender) Investitionen.  |
| <b>Eigenkapitalquote</b>        | Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme   |
| <b>Einwertungsgewinn</b>        | Differenz zwischen Erstellungskosten (Anschaffungs- oder Herstellkosten) einer Liegenschaft und dem ermittelten Marktwert, wenn die Liegenschaft erstmalig bewertet wurde.   |
| <b>Entwicklungsliegenschaft</b> | Liegenschaft oder Landparzelle, die noch über eine grosse Entwicklungskomponente verfügt. Veränderungen des Marktwertes werden, wie bei den Renditeliegenschaften, in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.   |
| <b>Leerstandsquote</b>          | Die Leerstandsquote entspricht der erwarteten Marktmiete der Leerstände gemäss Mieterspiegel im Verhältnis zum maximalen Mietertrag bei Vollvermietung (Soll-Miete) zu diesem Zeitpunkt. Es handelt sich um eine stichtagsbezogene Grösse.   |
| <b>Liegenschaftsaufwand</b>     | Der Liegenschaftsaufwand enthält alle Kosten, welche einer Liegenschaft direkt zugeordnet werden können. Darin nicht enthalten sind Ertragssteuern, Kosten der Fremdfinanzierung und der administrative Aufwand der Gruppe.  |
| <b>Liegenschaftsertrag</b>      | Der Liegenschaftsertrag entspricht den effektiv vereinnahmten Mieteinnahmen einer Liegenschaft (exkl. Nebenkosten). Er entspricht somit der Soll-Miete abzüglich Leerständen, Mietausfällen, Mietzinsreduktionen und dergleichen.  |
| <b>Marktwert</b>                | Der Marktwert (Fair Value) einer Liegenschaft wird vom unabhängigen Liegenschaftenschätzer ermittelt. Er entspricht dem geschätzten Verkaufspreis, welcher in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufsbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs erzielt werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. |
| <b>Nettoliegenschaftsertrag</b> | Entspricht dem effektiv erzielten Jahresmietertrag einer Liegenschaft nach Abzug aller direkt zuordenbaren Kosten (= Liegenschaftsertrag abzüglich Liegenschaftsaufwand).  |
| <b>Promotionsliegenschaft</b>   | Entwicklungsliegenschaft, welche mit dem Ziel des unmittelbaren Verkaufs erstellt oder entwickelt wird. In der Regel handelt es sich um Entwicklungen im Bereich Stockwerkeigentum. Promotionsliegenschaften werden zu Anschaffungswerten bilanziert. Allfällige Umklassierungen aus den Rendite- oder Entwicklungsliegenschaften erfolgen zum Marktwert.  |
| <b>Renditeliegenschaft</b>      | Anlageliegenschaft, welche zum Marktwert in der Bilanz ausgewiesen wird. Veränderungen des Marktwertes werden als Bewertungsveränderungen Renditeliegenschaften in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.  |
| <b>Soll-Miete</b>               | Entspricht der zum Stichtag maximal erzielbaren Miete unter Annahme einer Vollvermietung.  |

## Adressen

### Holding

Sitz der Gesellschaft

Intershop Holding AG  
Puls 5  
Giessereistrasse 18  
CH-8005 Zürich

Briefadresse

Postfach 1601  
CH-8031 Zürich  
Telefon +41 44 544 10 00  
Telefax +41 44 544 10 01  
[www.intershop.ch](http://www.intershop.ch)  
E-Mail: [info@intershop.ch](mailto:info@intershop.ch)

### Managementgesellschaften

Intershop Management AG  
Puls 5  
Giessereistrasse 18  
CH-8005 Zürich  
Telefon +41 44 544 10 00  
Telefax +41 44 544 10 01

Centre St Roch – Yverdon-les-Bains S.A.  
Rue des Pêcheurs 8  
CH-1400 Yverdon-les-Bains  
Telefon +41 24 425 22 00  
Telefax +41 24 425 08 88  
[www.st-roch.ch](http://www.st-roch.ch)  
E-Mail: [immo@st-roch.ch](mailto:immo@st-roch.ch)

WTCL Services SA  
Avenue de Gratta-Paille 1-2  
CH-1018 Lausanne  
Telefon +41 21 641 11 11  
[www.wtc.ch](http://www.wtc.ch)  
Email: [info@wtc.ch](mailto:info@wtc.ch)

Realconsult AG  
Puls 5  
Giessereistrasse 18  
CH-8005 Zürich  
Telefon +41 44 544 10 77  
Telefax +41 44 544 10 01

## **57. ordentliche Generalversammlung**

Donnerstag, 2. April 2020  
Cigarettenfabrik Eventhalle 268  
Sihlquai 268, 8005 Zürich

## **Berichterstattung**

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Bilanz-Medienkonferenz | 24. Februar 2020 |
| Halbjahresbericht 2020 | 27. August 2020  |

## **Börsenkotierung**

SIX Swiss Exchange

| <b>Anlageprodukte</b>                | <b>Valorenummer</b> | <b>Ticker-Symbol</b> |
|--------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Namenaktie                           | 27'377'479          | ISN                  |
| 1.125% Obligationenanleihe 2015–2023 | 27'577'643          | ISH15                |

## **Steuerwert der Eidg. Steuerverwaltung für 2019**

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Namenaktie                           | CHF 567.00 |
| 1.125% Obligationenanleihe 2015–2023 | 102.90     |

## **Investor Relations**

Cyrill Schneuwly  
Thomas Kaul

## **Sprachen**

Deutsch und Englisch

