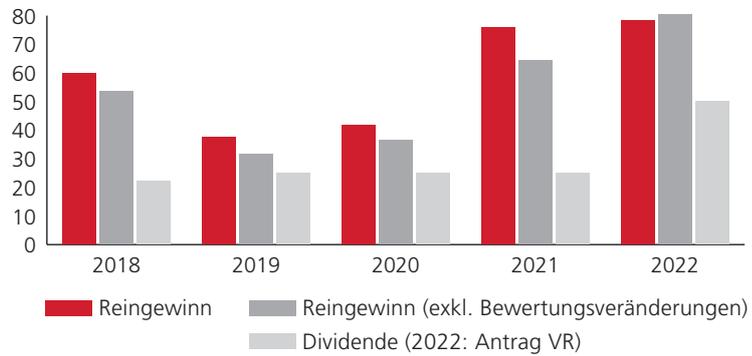


# Geschäftsbericht 2022



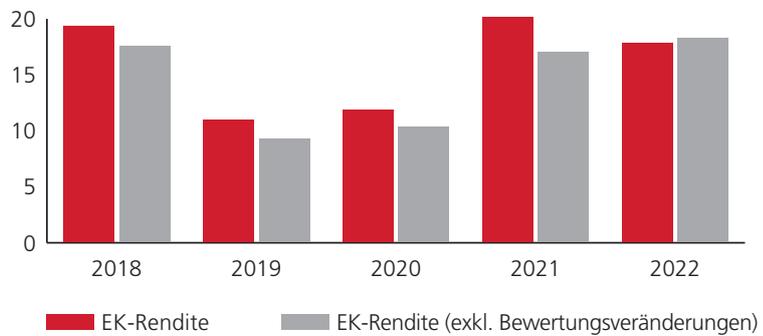
### Reingewinn pro Aktie

(in CHF)



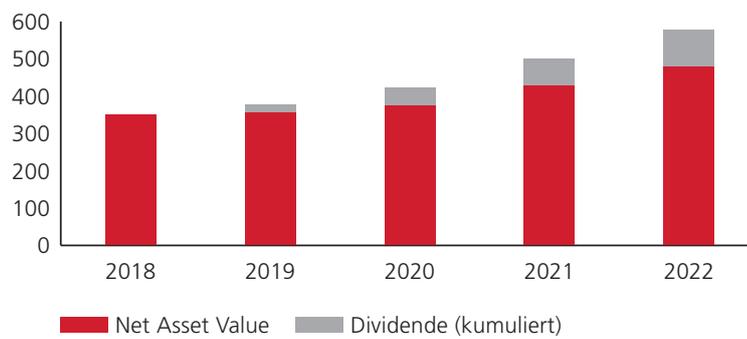
### Eigenkapitalrendite

(in Prozent)



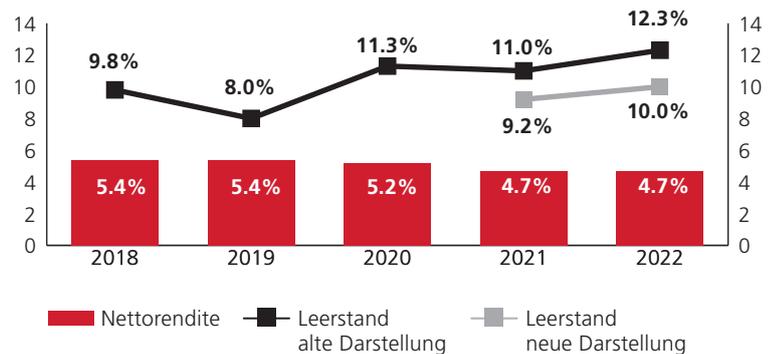
### NAV pro Aktie

(in CHF)



### Nettorendite und Leerstandsquote der Renditeigenschaften

(in Prozent, ab 2021 nach neuer Darstellung)



## Kennzahlen Intershop-Gruppe

		2022	2021	
<b>Finanzen</b>	Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	68.3	66.8
	Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	133.2	106.1
	Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	-1.6	32.3
	Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	191.6	195.1
	Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	185.6	187.3
	Reingewinn	Mio. CHF	145.5	144.2
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	4.9	33.3
	Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	83.6	84.1
	Bilanzsumme	Mio. CHF	1'456.3	1'426.7
	Immobilien	Mio. CHF	1'393.5	1'387.3
Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	394.9	428.9	
Eigenkapital	Mio. CHF	878.8	809.7	
Eigenkapitalrendite <sup>1)</sup>		17.8%	20.1%	
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup>		18.2%	17.0%	
<b>Portfolio</b>	Anzahl Renditeliegenschaften		29	39
	Anzahl Entwicklungsliegenschaften <sup>3)</sup>		20	12
	Vermietbare Fläche	in m <sup>2</sup>	517'468	513'253
	Bruttorendite <sup>2) 4)</sup>		5.4%	5.4%
	Nettorendite <sup>2) 5)</sup>		4.7%	4.7%
	Leerstandsquote Renditeliegenschaften <sup>2)</sup>		10.0%	9.2%
	Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften <sup>2) 3)</sup>		20.2%	19.8%
	Leerstandsquote Gesamtportfolio		13.3%	12.8%
<b>Personal</b>	Anzahl Mitarbeitende		65	74
<b>Aktie</b>	Reingewinn pro Aktie <sup>6)</sup>	CHF	78.18	75.92
	Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen <sup>7)</sup>	CHF	80.19	64.22
	Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value, NAV) <sup>8)</sup>	CHF	476.70	426.40
	Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	603.00	612.00
	Dividende pro Aktie <sup>9)</sup>	CHF	50.00	25.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode, siehe «Alternative Performancekennzahlen», S. 124

2) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag; Vorjahreswerte per 31.12.2021 angepasst an die neue Darstellung des Portfolios ab 01.01.2022, S. 11

3) Inklusive Promotionsliegenschaften

4) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», S. 124

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

6) Siehe «Reingewinn pro Aktie», S. 88

7) Ohne Berücksichtigung von Bewertungsveränderungen und der sich daraus ergebenden latenten Steuern, siehe «Reingewinn pro Aktie», S. 88

8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», S. 83

9) 2022: Antrag des Verwaltungsrats zur Auszahlung einer ordentlichen Dividende von CHF 25 und einer einmaligen Sonderdividende von CHF 25 pro Aktie

<b>Lagebericht 2022</b>	6	Aktionärsbrief
	10	Immobilienportfolio
	15	Finanzen
	18	2022 im Überblick
<b>Corporate Governance</b>	22	Konzernstruktur, Bedeutende Aktionäre, Kapitalstruktur
	23	Aktionärsstruktur, Kapitalveränderungen, Beschränkungen der Übertragbarkeit, Wandel- und Optionsrechte, Verwaltungsrat
	25	Kompetenzregelung, Informations- und Kontrollinstrumente, Geschäftsleitung
	26	Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen, Mitwirkungsrechte der Aktionäre
	27	Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen, Revisionsstelle
	28	Informationspolitik, Handelssperrzeiten
	29	Mitglieder des Verwaltungsrats
	32	Mitglieder der Geschäftsleitung
	34	Weitere Kadermitarbeiter der Intershop-Gruppe
<b>Vergütungsbericht 2022</b>	36	Festsetzungsverfahren, Vergütung Verwaltungsrat
	37	Vergütung Geschäftsleitung
	39	Vergütungen 2022
	40	Aktienbeteiligung, Organdarlehen
	41	Bericht der Revisionsstelle
<b>Nachhaltigkeitsbericht 2022</b>	44	Vorwort
	45	Integrierte Wertschöpfung, Nachhaltigkeit und wesentliche Themen
	47	Integrierte Governance, Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit
	49	Kundenorientierte Leistungen
	50	Pragmatisch gesteuerte Wertschöpfungskette
	51	Objektintegrierter Umweltschutz
	52	CO <sub>2</sub> -Reduktionsziel und CO <sub>2</sub> -Absenkpfad
	53	Umweltkennzahlen
	55	Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden
	56	Mitarbeiterstruktur, über diesen Bericht

<b>Strategie und Anlagepolitik</b>	58	Strategie und Anlagepolitik
<b>Intershop-Gruppe Konzernrechnung 2022</b>	62	Konsolidierte Bilanz
	63	Konsolidierte Erfolgsrechnung
	64	Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
	65	Konsolidierte Geldflussrechnung
	66	Grundsätze der Rechnungslegung, Konsolidierungsgrundsätze
	71	Risikomanagement
	74	Anmerkungen zur Konzernrechnung
	90	Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
	94	Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften sowie zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
	96	Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers
	102	Bericht der Revisionsstelle
<b>Intershop Holding AG Jahresrechnung 2022</b>	108	Bilanz
	109	Erfolgsrechnung
	110	Anhang der Jahresrechnung
	113	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
	114	Bericht der Revisionsstelle
<b>Konzerngesellschaften Mehrjahresübersichten</b>	120	Tochtergesellschaften und Beteiligungen
	122	Mehrjahresübersicht Intershop-Gruppe
	123	Mehrjahresübersicht Intershop Holding AG
<b>Alternative Performancekennzahlen</b>	124	Alternative Performancekennzahlen
<b>Glossar</b>	125	Glossar der wichtigsten verwendeten Begriffe
<b>Adressen</b>	126	Adressen



6	Aktionärsbrief
10	Immobilienportfolio
15	Finanzen
18	2022 im Überblick

## Aktionärsbrief

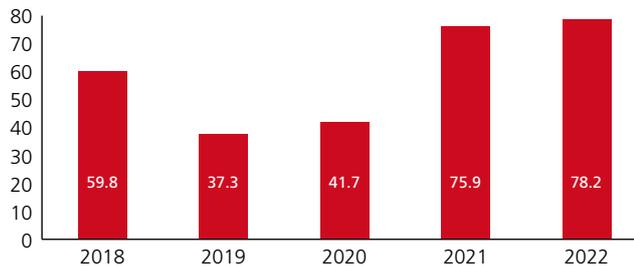
### Überblick

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren

In einem anspruchsvollen Umfeld hat Intershop das Geschäftsjahr wie folgt abgeschlossen:

- Der Reingewinn der Gruppe beläuft sich auf CHF 145.5 Mio. respektive CHF 78.18 pro Aktie, was einer Eigenkapitalrendite von 17.8% entspricht. Das Resultat liegt damit leicht über dem Vorjahresergebnis.
- Das Eigenkapital ist auf CHF 879 Mio. respektive CHF 477 pro Aktie angestiegen.
- Die Nettorendite der Renditeliegenschaften bleibt stabil bei attraktiven 4.7%.
- Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften beläuft sich auf 10.0%.
- Die Gesamtperformance der Intershop-Aktie erreicht 2.6%.
- Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine unveränderte ordentliche Dividende von CHF 25 sowie eine einmalige Sonderdividende von CHF 25 je Aktie.

Gewinn je Aktie in CHF



Der Abschluss ist geprägt durch den Verkauf des «AuPark» in Au-Wädenswil im August des Geschäftsjahres, womit die vor mehr als zehn Jahren begonnene Projektentwicklung zur Neupositionierung des ehemaligen Industrieareals erfolgreich vollendet werden konnte. Der Vorsteuergewinn dieser Transaktion beläuft sich auf CHF 125 Mio.

### Geschäftsverlauf

Bedingt durch die steigende Teuerung und die ansteigenden Zinssätze hat sich die Lage am Transaktionsmarkt verändert. Die deutlichen Verluste, sowohl bei Aktien- als auch bei festverzinslichen Anlagen, haben die Immobilienquote bei vielen institutionellen Investoren ansteigen lassen, weshalb eine vermehrte Zurückhaltung in der Akquisition feststellbar ist. Auf der anderen Seite zeigt sich bislang nur bedingt Evidenz, dass Transaktionspreise spürbar sinken. Viele Verkaufsinteressenten sind deshalb nicht zu Preisnachlässen bereit. In diesem Umfeld konnte Intershop keine wesentliche Akquisitionsopportunität mit einem attraktiven Mehrwertpotenzial identifizieren. Verkauft worden sind, nebst dem «AuPark», das Wohnprojekt in Biel, das Geschäftshaus in Oberentfelden sowie 18 Eigentumswohnungen des Promotionsprojekts «Römerstrasse» in Baden.

Der Mietertrag beläuft sich auf CHF 76.1 Mio. und entwickelte sich somit leicht positiv, obwohl Intershop im Vorjahr mehrere Liegenschaften mit einem Mietertrag von gut CHF 2 Mio. verkauft hat. Das Auslaufen der pandemiebedingten staatlichen Unterstützungen hat schweizweit zu

einem Anstieg von Konkursen geführt. Auch Intershop war von einzelnen solcher Fälle betroffen und musste die Beendigung von Mietverhältnissen hinnehmen. Die daraus resultierenden Ausfälle konnten durch die Mieterträge der neu erstellten Montagehalle von Stadler in Oberwinterthur und durch Vermietungserfolge kompensiert werden. Unter Ausschluss von Transaktionen (like-for-like) stieg der Liegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften um 1.7 % an. Die Leerstandsquoten reduzierten sich seit Mitte des Berichtsjahres, liegen aber mit 10.0% bei den Renditeliegenschaften respektive mit 13.3% beim gesamten Portfolio immer noch über den Werten von Ende 2021.

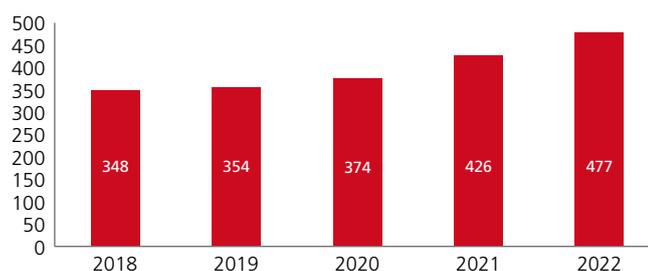
Der Liegenschaftsaufwand konnte um 5.9% auf CHF 7.8 Mio. reduziert werden, was primär auf geringere nicht verrechenbare Nebenkosten zurückzuführen ist. Die Brutto- als auch die Nettorendite des Renditeportfolios liegen mit 5.4% respektive 4.7% auf Vorjahresniveau, während sie bei den Entwicklungsliegenschaften auf 7.1% respektive 6.0% angestiegen sind. Der Gewinn aus den erwähnten Verkäufen beläuft sich auf CHF 133 Mio. Aus der Neubewertung der Immobilien durch KPMG resultierte eine leichte Abwertung von 0.1% respektive von CHF 1.6 Mio. Die negative Veränderung ist unter anderem die Folge von rund CHF 80 Mio. zusätzlich geplanter Investitionen in die Nachhaltigkeit des Immobilienportfolios in den nächsten 20 Jahren, die auch der Einhaltung des publizierten CO<sub>2</sub>-Absenkpfeils dienen. Im Vorjahr wurde das Portfolio noch um CHF 32.3 Mio. respektive 2.6% aufgewertet, wobei 90% der Aufwertung auf den «AuPark» zurückzuführen waren.

Die substanziellen Verkaufserlöse erlaubten es, die Verschuldung deutlich zu reduzieren. Der Zinsaufwand belief sich im Berichtsjahr auf CHF 6.1 Mio. und liegt 23% unter dem Vorjahreswert. Die Belehnungshöhe (LTV) des Portfolios betrug am Bilanzstichtag tiefe 28%. Unter dem Strich resultierte ein erfreulicher Reingewinn von CHF 145.5 Mio. respektive eine Eigenkapitalrentabilität von 17.8%.

Am Bilanzstichtag beläuft sich das Eigenkapital der Gruppe auf CHF 879 Mio. und liegt um 8.5% über dem Vorjahreswert. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 60%. Das anteilige Eigenkapital je Aktie (NAV) beträgt CHF 477.

Das Ergebnis des Berichtsjahres in Verbindung mit der hohen Eigenkapitalausstattung hat den Verwaltungsrat bewogen, der Generalversammlung zusätzlich zur ordentlichen Dividende von CHF 25 je Aktie die Ausschüttung einer einmaligen Sonderdividende von CHF 25 zu beantragen.

Eigenkapital je Aktie (NAV) in CHF



### Nachhaltigkeit

Der bereits vierte Nachhaltigkeitsbericht nach den GRI-Standards (Global Reporting Initiative™) wurde weiter ausgebaut und befindet sich im Geschäftsbericht auf den Seiten 44 - 56. Erstmals beinhaltet dieser auch einen CO<sub>2</sub>-Absenkpfad für die Gruppe. Intershop hat sich zum Ziel gesetzt, den CO<sub>2</sub>-Ausstoss (Scope 1-2) bis 2032 mindestens zu halbieren und bis 2050 Netto-Null zu erreichen.

### Entwicklungsprojekte kommen voran

Die Entwicklungsprojekte verlaufen weitgehend nach Plan. In Basel an der Redingstrasse konnten die 68 neu erstellten Wohnungen in den beiden Hochhausanbauten Ende November fertiggestellt werden. Bis zum Bilanzstichtag waren 41 Wohnungen bezogen und für weitere 19 Wohnungen lagen Mietverträge vor, deren Bezug 2023 erfolgt. Die Sanierung der bestehenden Hochhäuser ist weitgehend abgeschlossen. Von den 93 sanierungsbedingt leerstehenden Wohnungen waren Ende 2022 bereits 62 wieder bezogen. Beim Promotionsprojekt «Römerstrasse» in Baden konnten im Berichtsjahr 18 Eigentumswohnungen übergeben werden. Die Eigentumsübertragung der verbliebenen 60 Wohnungen erfolgt im ersten Quartal 2023. Die Sanierung des Bürogebäudes in Wohlen sowie der Ersatz der Wärmeerzeugung durch eine Pelletheizung wurden abgeschlossen. Der Vermietungsstand verbesserte sich substantiell von 46% auf 73%. Im zweiten Semester des Berichtsjahres erfolgte der Baustart für das Gewerbegebäude «Orubi» in Vernier. Die Vermarktung der Flächen wird unter dem Markennamen «Métiers Vernier» erfolgen. Die Fertigstellung des unter anderem bezüglich der Energieversorgung mit Fernwärme aus Erdsonden nachhaltig konzipierten Gebäudes mit rund 12'500 m<sup>2</sup> flexibler Gewerbefläche ist im ersten Quartal 2024 vorgesehen.

### Organisation und Aktionariat

An der ordentlichen Generalversammlung 2022 wurde Ernst Schaufelberger als Nachfolger von Dieter Marmet zum Präsidenten gewählt. Kurt Ritz wurde für ein weiteres Jahr als Mitglied des Verwaltungsrats bestätigt und Dr. Christoph Nater hinzugewählt.

Im Dezember 2022 hat der langjährige CEO Cyrill Schneuwly informiert, dass er die Intershop-Gruppe nach gut 25-jähriger Tätigkeit im Herbst 2023 verlassen wird. Der Verwaltungsrat dankt Cyrill Schneuwly bereits heute für seine exzellente Arbeit, die er für die Intershop Gruppe geleistet hat. Er hat den Konzern über Jahre mit viel Geschick geführt und wesentlich zum Erfolg der Gruppe beigetragen. Die Evaluation seiner Nachfolge läuft.

Per Bilanzstichtag hatte Intershop 1'180 eingetragene Aktionäre. Im Berichtsjahr haben sowohl AXA Leben AG sowie Credit Suisse Funds AG mitgeteilt, den Schwellenwert von 3% unterschritten zu haben. Kein Aktionär hat einen offenlegungspflichtigen Schwellenwert überschritten.

**Ausblick**

Aufgrund der geopolitischen Lage und der Unsicherheit bezüglich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung ist ein Ausblick schwierig. Intershop beurteilt die Aussichten grundsätzlich als positiv, zieht aber bei Entscheidungen verschiedene Szenarien in Betracht. Bleibt die Schweiz von einem starken Wirtschaftsrückgang verschont, erwartet Intershop, unter Ausschluss von Zu- und Abgängen (like-for-like), einen Anstieg der Mieterträge im unteren einstelligen Prozentbereich. Der operative Fokus auf die Vermietung leerstehender Flächen bleibt bestehen, sodass sich die Leerstandsquoten sowohl der Renditeliegenschaften als auch des gesamten Portfolios reduzieren sollten.

Aus dem Verkauf der restlichen Wohnungen des Projektes «Römerstrasse» in Baden wird ein Gewinnbeitrag von etwas mehr als CHF 10 Mio. erwartet. Der Transaktionsmarkt wird weiterhin eng verfolgt und attraktive Gelegenheiten zur Realisierung weiterer erarbeiteter Mehrwerte wie auch zur Akquisition interessanter Opportunitäten werden wahrgenommen.

Die Finanzierungskosten sollten sich stabil entwickeln. Deren Entwicklung hängt insbesondere von der Refinanzierung der im April 2023 fälligen Anleihe ab. Die Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften und deren Einfluss auf den Abschluss 2023 sind zum heutigen Zeitpunkt nicht abschätzbar. Während weitere Zinserhöhungen über steigende Diskontierungssätze die Immobilienwerte unter Druck setzen können, wirken die aufgrund der Indexierung steigenden Mieterträge stabilisierend. Unverändert hält Intershop am Ziel fest, im Mehrjahresdurchschnitt eine Eigenkapitalrendite von mindestens 8% zu erreichen.

**Dank**

Für das uns entgegengebrachte Vertrauen möchten wir allen Aktionärinnen und Aktionären herzlich danken. Unser Dank gilt aber auch allen unseren Kundinnen und Kunden sowie im Besonderen unseren Mitarbeitenden, deren motivierter Einsatz diesen hervorragenden Abschluss erst ermöglicht hat.



Ernst Schaufelberger  
Präsident des Verwaltungsrats



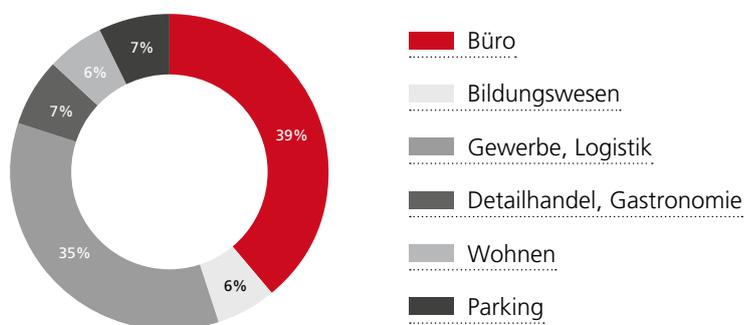
Cyrill Schneuwly  
Chief Executive Officer

Zürich, 22. Februar 2023

## Immobilienportfolio

Das Berichtsjahr hat sich in verschiedener Hinsicht als anspruchsvoll herausgestellt. Zu den geopolitischen Herausforderungen, vereinzelt Liefer Schwierigkeiten und der Materialteuerung gesellten sich sehr volatile Energiekosten sowie steigende Zinsen. In diesem Umfeld haben sich die Immobilienwerte in der Schweiz erstaunlich stabil entwickelt. Intershop hat sich bei der gegebenen Ausgangslage entschieden, erarbeitete Mehrwerte vermehrt zu realisieren. Nebst dem Verkauf des Projektes «AuPark», welches mit einem Gewinnbeitrag vor Steuern von knapp CHF 125 Mio. den Abschluss wesentlich beeinflusst hat, wurden auch das Wohnprojekt in Biel, das Geschäftshaus in Oberentfelden sowie 18 Eigentumswohnungen in Baden veräussert. Erworben wurde eine kleine Stockwerkeinheit im «Sihlcenter» in Zürich.

Portfolio nach Nutzungsarten (Basis Mieterträge in der Berichtsperiode)



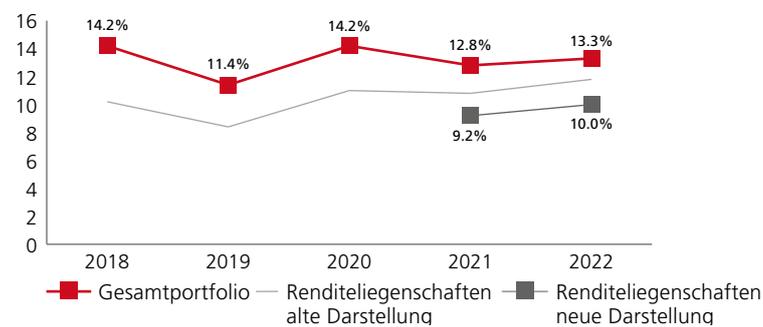
### Weitgehend stabile Erträge

Der Mietertrag stieg gegenüber dem Vorjahr um 1.3% an. Die aufgrund von Verkäufen im Vorjahr weggefallenen Mieterträge von gut CHF 2 Mio. und der Anstieg der Mietzinsausfälle infolge der geplanten Sanierung des World Trade Centers in Lausanne von CHF 0.6 Mio. konnten dank der Vermietung der Montagehalle in Oberwinterthur an Stadler Rail AG und weiterer Vermietungserfolge kompensiert werden. Like-for-like erhöhte sich der Ertrag der Renditeliegenschaften um 1.7% und derjenige der Entwicklungliegenschaften um 3.3%. Der Liegenschaftsaufwand reduzierte sich wegen geringeren nicht verrechenbaren Nebenkosten um CHF 0.5 Mio., was tiefen 10.3% des Liegenschaftsertrags entspricht. Gesamthaft erreichte der Nettoliegenschaftsertrag CHF 68.3 Mio., gut 2% über dem Vergleichswert des Vorjahres.

Erfreuliche Vermietungserfolge wurden in Dübendorf, Pfäffikon SZ, an der Rue de Lausanne in Genf sowie in den Gewerbeliegenschaften in Wohlen und Lyss erzielt. Sehr erfreulich entwickelte sich die Wohnüberbauung in Basel, in der am Bilanzstichtag von den 68 neu erstellten Wohnungen bereits 60 vermietet waren. Von den 93 leerstehenden Wohnungen in den sanierten Hochhäusern waren zu diesem Zeitpunkt bereits 62 wiedervermietet. Nicht alle vermieteten Wohnungen wurden noch im Berichtsjahr bezogen, so dass sich der Vermietungserfolg nur teilweise in der Leerstandsquote des Bilanzstichtags widerspiegelt. Weniger zufriedenstellend sind die Leerstände der Liegenschaften in Cham und Würenlos, da jeweils ein grösserer Mieter Konkurs ging. Deutlich angestiegen ist auch die Leerstandsquote im World Trade Center in Lausanne. Im Hinblick auf die anstehende Sanierung verliessen weitere Mieter das Gebäude. Die Mietsituation wird sich hier erst nach Abschluss der Sanierung wesentlich verbessern. In Pully ist Mitte 2022 der Hauptmieter ausgezogen, was den Leerstand auf 76% ansteigen liess. Erfreulicherweise konnten bis zum Bilanzstichtag alle Büroflächen an neue Mieter vermietet

werden. Da die Mietantritte anfangs 2023 erfolgen, zeigt sich dies noch nicht im Vermietungsstand. Gesamthaft hat sich die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften gegenüber Mitte 2022 um 0.6 Prozentpunkte reduziert, liegt aber mit 10.0% immer noch 0.8 Prozentpunkte über dem Stand zu Beginn des Jahres. Bezogen auf das gesamte Portfolio beträgt der Leerstand am Bilanzstichtag 13.3%, was 0.5 Prozentpunkte unter dem Stand per Mitte Jahr respektive 0.5 Punkte über Jahresbeginn entspricht. Von den gesamten Leerständen sind rund ein Viertel, d.h. 2.8 Prozentpunkte, beabsichtigte Leerstände, weil aufgrund anstehender oder laufender Sanierungen die Flächen aktuell nicht wiedervermietet werden.

Entwicklung der Leerstandsquote in %



### Neue Darstellung des Portfolios ab 2022

Aus Transparenzgründen hat Intershop entschieden, die Darstellung des Portfolios ab 1. Januar 2022 anzupassen. Liegenschaften, die kurz- bis langfristig neu positioniert oder umgenutzt werden sollen, werden nun konsequent als Entwicklungsliegenschaft ausgewiesen. Nach Abschluss der Transformation erfolgt die Zuordnung der Objekte zu den Renditeliegenschaften. Unverändert den Promotionsliegenschaften zugewiesen werden Immobilien, die für den unmittelbaren Verkauf nach Fertigstellung oder Entwicklung bestimmt sind. Folgende Renditeliegenschaften waren von der Umklassierung per 1. Januar 2022 zu den Entwicklungsliegenschaften betroffen:

- Zürich, Media Campus, Baslerstrasse 30 / Freihofstrasse 9
- Lausanne, World Trade Center, Avenue Gratta-Paille 1-2
- Basel, Lehenmattstrasse 260
- Bern, Waldhöhweg 1
- Fribourg, Rue de l'Industrie 21
- Regensdorf, Althardstrasse 301
- Bad Ragaz, Elestastrasse 16, 16a + 18
- St. Gallen, Oststrasse 25 sowie 29+31
- Lyss, Industriering 43

### Renditeliegenschaften

Im Berichtsjahr wurde die Geschäftsliegenschaft in Oberentfelden veräussert und eine kleine Stockwerkeinheit in Zürich erworben. Von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften umklassiert worden ist die Immobilie in Pfäffikon SZ, deren Sanierung abgeschlossen ist. Die Zertifizierung mit dem Minergie-Label steht noch aus, da der Lieferant der Fernwärme mit dem Anschluss in Verzögerung ist. Erfreulich entwickelten sich die Vermietungen der sanierten Wohnliegenschaften in Genf und Bern. Zum Jahresende waren in beiden Liegenschaften alle

Wohnungen vermietet. Die Sanierung und die Verdichtung an der Redingstrasse in Basel verliefen planmässig. Es wird das Nachhaltigkeitslabel SNBS «Gold» angestrebt.

### **Entwicklungsliegenschaften**

Nach einer mehr als zehnjährigen Planungs- und Entwicklungsphase und nach Vorliegen des rechtsgültigen Gestaltungsplans und der Baubewilligung hat Intershop im August 2022 das Projekt «AuPark» in Wädenswil an einen institutionellen Anleger veräussert. Mit dem Verkaufspreis von CHF 190 Mio. resultierte ein Gewinnbeitrag vor Steuern von knapp CHF 125 Mio. Ende Jahr hielt Intershop noch die Landparzelle, auf der die Mittelschule Zimmerberg durch den Kanton Zürich erstellt werden soll. Die Übertragung an den Kanton Zürich ist am 16. Februar 2023 erfolgt. Aus dieser Transaktion über CHF 19.8 Mio. resultiert im laufenden Jahr kein wesentlicher Gewinn mehr.

In Wohlen wurde im Berichtsjahr das Bürogebäude saniert, das Areal in Richtung der Nordstrasse geöffnet und die bestehende Ölheizung durch eine Pelletheizung ersetzt, was eine spürbare Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses der ganzen Gruppe nach sich ziehen wird. Der neue Auftritt des Areals hat sich auch positiv auf den Vermietungsstand und die Sollmiete ausgewirkt. Die Leerstandsquote halbierte sich auf 27% und die Sollmiete stieg um CHF 0.2 Mio. an. Dank bereits unterzeichneter Verträge wird sich die Situation 2023 noch weiter verbessern. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wird das Objekt den Renditeliegenschaften zugeordnet. Intershop erwartet bei Vollvermietung eine Bruttorendite von mehr als 6% auf Basis der Anschaffungskosten inklusive Investitionen.

Das World Trade Center in Lausanne (WTCL) soll ab Mitte 2023 während gut zwei Jahren umfassend saniert werden. Die Investitionssumme beträgt voraussichtlich CHF 60 – 70 Mio. Die Revitalisierung der einzelnen Gebäude erfolgt dabei gestaffelt mittels temporärer Umplatzierung der betroffenen Mieter in eines der anderen Gebäude. Bezüglich Nachhaltigkeit wird ein SNBS-Label «Gold» angestrebt. In Anbetracht der anstehenden Beeinträchtigungen für die Mieter werden die leerstehenden Flächen aktuell nicht aktiv wiedervermietet. Entsprechend wird sich der Vermietungsstand dieses Objektes während der Sanierungsarbeiten kaum verbessern. Nach Sanierung wird eine Bruttorendite von mindestens 4.5% erwartet.

Das kleine Detailhandelsgebäude an der Lehenmattstrasse in Basel liegt unmittelbar neben den frisch sanierten und erweiterten Wohnhochhäusern. Als letzter Entwicklungsschritt ist ein Ersatzneubau vorgesehen, um die Attraktivität und Versorgung des Areals und der Nachbarschaft langfristig zu sichern. Aus diesem Grund wurden alle bestehenden Mietverträge gekündigt. Der Bau des neuen, etwas grösseren und sehr energieeffizienten Low-tech-Gebäudes ist von Mitte 2023 bis Ende 2024 geplant. Mit dem heutigen und zukünftigen Ankermieter und einer Bäckerei laufen fortgeschrittene Mietvertragsverhandlungen.

### **Promotionsliegenschaften**

Das Promotionsprojekt «Römerstrasse» in Baden steht kurz vor Fertigstellung. Der wegen umfangreicheren Tiefbauarbeiten und Lieferschwierigkeiten entstandene Zeitverlust konnte nicht mehr wettgemacht werden. Trotzdem wurden im vierten Quartal des Berichtsjahres 18 der 78 Wohnungen übergeben. Der realisierte Verkaufsgewinn beläuft sich auf CHF 3.7 Mio. Die verbliebenen Wohnungen werden alle im ersten Quartal 2023 den Käufern übertragen.

## **Laufende Umnutzungen und Neupositionierungen**

### **Vernier, Chemin de l'Émeraude 10, 22, 24, Projekt «Orubi»**

Anfang 2022 startete die Erstellung der Erschliessungstrasse und im 3. Quartal 2022 wurde mit den Bauarbeiten des nachhaltig konzipierten Gewerbegebäudes begonnen. Diese sollten im ersten Quartal 2024 abgeschlossen sein, und es wird eine Minergie-Zertifizierung angestrebt. Die Vermarktung wurde unter dem Markennamen «Métiers Vernier» ([www.metiersvernier.ch](http://www.metiersvernier.ch)) gestartet. Die Liegenschaft wird über rund 12'500 m<sup>2</sup> gut belichtete, flexible Gewerbeflächen auf vier Etagen verfügen, die effizient erschlossen und für gewerbliche Tätigkeiten geeignet sind. Die erwartete Investition beläuft sich auf CHF 35 bis 40 Mio. und sollte, nach Abzug des Baurechtszinses, eine Bruttorendite von über 5% erreichen.

## **Umnutzungen und Neupositionierungen in Planung**

### **Flurlingen, «Arova Hallen», Winterthurerstrasse 702**

Das Areal mit mehr als 50'000 m<sup>2</sup> verfügt über rund ein Dutzend Gebäude mit sehr heterogener Bausubstanz. Einzelne Gebäude wurden bereits umfassend saniert, weitere sind architektonisch wertvoll, während andere nur noch eine beschränkte Lebensdauer haben. Intershop hat im Jahr 2022 ein partizipatives Verfahren zur Erarbeitung eines neuen Nutzungs- und Entwicklungskonzepts gestartet. Das Ziel des partizipativen Verfahrens ist ein breit abgestütztes Konzept, in dem sich Mieter, Nachbarn, Gemeinde, Region, aber auch weitere interessierte Parteien einbringen können. Das Nutzungs- und Entwicklungskonzept soll im Jahr 2023 abgeschlossen werden und bildet die Grundlage für eine allfällige Anpassung der kommunalen und kantonalen Planungsinstrumente. Die Zwischenvermietung wird weiterhin aktiv vorangetrieben und mit niederschweligen Angeboten zur Steigerung der Arealattraktivität umrahmt.

### **Lausanne, «World Trade Center»**

Die Liegenschaft wird 2023 bis 2025 umfassend saniert und den heutigen Bedürfnissen von Büromietern angepasst. Im Sinne der Nachhaltigkeit ist vorgesehen, eine Zertifizierung im SNBS «Gold» Standard zu erreichen.

### **Zürich, «Mediacampus», Baslerstrasse 30 / Freihofstrasse 9**

Das gegenwärtig grösstenteils gewerblich genutzte Areal von rund 28'000 m<sup>2</sup> befindet sich bereits heute in einer fünfgeschossigen Wohnzone. Die Lage neben dem Schlachthof sowie Einträge im kommunalen Richtplan führen zu verschiedenen gegenseitigen Abhängigkeiten mit der Stadt Zürich. Intershop und die Stadt Zürich arbeiten deshalb seit gut zwei Jahren in mehreren Arbeitsgruppen Szenarien aus, welche die Interessen der öffentlichen Hand und die der Grundeigentümer bestmöglich abbilden. Der Grossteil der laufenden Mietverträge verfügt über Laufzeiten bis maximal Ende 2026, sodass ein Baustart für eine Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil mit ca. 58'000 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche ab 2027 denkbar ist. Mit dem Entscheid des Stadtrates von Zürich, den Schlachtbetrieb im Jahr 2030 einzustellen, hat das Areal zusätzlich an Attraktivität gewonnen.

## **Mittel- bis langfristig vorgesehene Umnutzungen und Neupositionierungen**

### **Bad Ragaz, Elestastrasse 16-18**

Die gewerblich-industriellen Gebäude auf dem gut 16'000 m<sup>2</sup> grossen Areal in Bad Ragaz sind baulich in einem veralteten Zustand. Zudem befindet sich das Areal in Bahnhofsnähe, angrenzend an ein Wohnquartier. Intershop beabsichtigt, die Überbauungen mittel- bis langfristig zu ersetzen. Die notwendige Umzonung der Liegenschaft in eine Wohn- oder Mischnutzung soll im anstehenden Ortsplanungsrevisionsverfahren aufgenommen werden, welches im Jahr 2027 abgeschlossen sein soll. Basierend auf Gesprächen mit der Gemeinde hat Intershop 2021 einen Antrag zur Umzonung in eine Wohnzone eingereicht.

### **St. Gallen, Oststrasse 23, 25, 29 und 31**

Intershop verfügt an der Oststrasse seit Jahren über zwei gemischt genutzte Liegenschaften, die 2019 mittels Arrondierungskaufs einer Nachbarliegenschaft ergänzt wurden. Ein Grossteil der Bausubstanz stammt aus den 60er Jahren oder früher, weshalb eine Neubebauung des Grundstücks mit einer Landfläche von rund 7'000 m<sup>2</sup> geprüft wird. Als Grundlage für einen allfälligen Sondernutzungsplan zur Arealentwicklung wurde, unter Mitwirkung der Stadt, ein Varianzverfahren mit der Teilnahme von sieben Architekturbüros durchgeführt. Das Siegerprojekt von EMI Architekten wird nun vertieft bearbeitet und dient als Grundlage für das anschliessende Sondernutzungsplanverfahren im Jahr 2023/2024. Ein möglicher Baustart könnte frühestens ab Mitte 2025 erfolgen.

### **Winterthur, Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi**

In Neuhegi (Oberwinterthur) ist Intershop Eigentümerin einer Industrieparzelle von mehr als 100'000 m<sup>2</sup>. Für eine Landparzelle von 11'500 m<sup>2</sup> wurde einem Interessenten ein Kaufrecht eingeräumt. Entlang der Sulzerallee stehen primär grosse Produktionshallen sowie einige kleinere Gebäude. Da die Produktionshallen langfristig vermietet sind, bestehen aktuell keine konkreten Entwicklungspläne. Auf dem Arealteil an der Else-Züblin-Strasse befinden sich ein grosses Bürohaus, ein Laborgebäude sowie diverse ältere Nebengebäude. Während die ersten beiden Objekte erhalten werden sollen, ist mittelfristig ein Ersatz der diversen Nebengebäude vorgesehen. Erste Studien wurden erstellt und die Erarbeitung der rechtlichen Grundlagen wird 2023 in Angriff genommen.

### **Yverdon-les-Bains, Avenue des Sports 32**

Für die mehr als 20'000 m<sup>2</sup> grosse Landparzelle, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Centre St-Roch, läuft seit mehreren Jahren das Verfahren zur Bestimmung der Rahmenbedingungen für die Ausarbeitung eines Quartierplans, der das einwandfreie Funktionieren des bestehenden Centre St-Roch weiterhin gewährleisten soll. Es ist vorgesehen, auf dem Areal rund 70% Wohnnutzungen zu erstellen. Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zu See und Altstadt aus. Der Bahnhof ist ebenfalls in kurzer Gehdistanz erreichbar. Aufgrund der langwierigen Vorarbeiten rechnet Intershop, dass bis zum Vorliegen eines rechtsgültigen Quartierplans noch mehrere Jahre zu veranschlagen sind.

## Finanzen

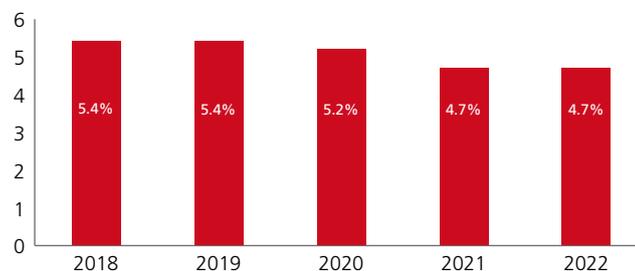
### Erfolgreiches Geschäftsjahr mit Eigenkapitalrendite von 17.8%

Der Mietertrag von Intershop ist 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 1.3% auf CHF 76.1 Mio. gestiegen. Der Anstieg ist auf Vermietungserfolge, die Fertigstellung der Fabrikationshalle in Oberwinterthur sowie den Wegfall der pandemiebedingten negativen Effekte im Vorjahr zurückzuführen. Diese Mehrerträge haben die Auswirkungen der 2021 und 2022 getätigten Verkäufe und des Anstiegs des Leerstands übertroffen. Die Bruttorendite des Portfolios von Renditeliegenschaften nach der neuen Portfolioaufteilung betrug unverändert 5.4%.

Aus dem Verkauf des Entwicklungsprojekts «AuPark» in Wädenswil, dem Verkauf der Renditeliegenschaft in Oberentfelden und der Entwicklungsliegenschaft in Biel sowie der Übertragung von 18 von 78 Eigentumswohnungen des Promotionsprojekts «Römerstrasse» in Baden resultierte ein Erfolg von CHF 133.2 Mio. Damit wurde das Vorjahresresultat mit einem Erfolg aus Verkauf von CHF 106.1 Mio. deutlich übertroffen.

Der Liegenschaftsaufwand hat sich um 5.9% reduziert und lag bei tiefen 10.3% des Mietertrags. Die überproportionale Reduktion im Vergleich zum Ertrag ist insbesondere durch nicht verrechenbare Nebenkosten aus Vorjahren, die tiefer ausfielen als erwartet, begründet. Die Nettoerrendite der Renditeliegenschaften blieb mit 4.7% stabil.

Nettoerrendite Renditeliegenschaften in %



Aufgrund tieferer Abgrenzungen für erfolgsabhängige Entschädigungen reduzierte sich der Personalaufwand um 3.8%. Der administrative Aufwand, der auch die Kapitalsteuern enthält, ist um CHF 0.2 Mio. auf CHF 2.4 Mio. gesunken.

Der Marktwert der Liegenschaften per Jahresende wurde erneut von KPMG Real Estate ermittelt und erfuhr eine Abwertung von CHF 1.6 Mio. respektive 0.1% des Portfoliowertes, während es im Vorjahr noch um CHF 32.3 Mio. aufgewertet wurde. Die wesentlichen Werttreiber waren einerseits höhere Inflationserwartungen, und Änderungen in der Mietsituation, andererseits höhere geplante respektive getätigte Investitionen. Insbesondere wurden höhere Ausgaben zur Verbesserung der Nachhaltigkeit und Umsetzung des CO<sub>2</sub>-Absenkpads berücksichtigt. Grössere Wertveränderungen resultierten einerseits aus einer Aufwertung von CHF 10 Mio. der Wohnhäuser an der Redingstrasse in Basel nach der Fertigstellung des Erweiterungs- und Sanierungsprojekts, andererseits aus einer Abwertung von CHF 7 Mio. des World Trade Centers in Lausanne infolge der geplanten Revitalisierung, die umfassender ausfällt als bisher geplant. Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungssatz lag bei 4.25% (Vorjahr 4.41%, like-for-like 4.35%) für Renditeliegenschaften und bei 4.71% (4.60%, like-for-like 4.79%) für Entwicklungs-

liegenschaften. Die Reduktion ist hauptsächlich durch die geänderte Portfoliozusammensetzung begründet, da nur bei wenigen Liegenschaften der Diskontsatz verändert worden ist. Die Bandbreite der nominalen Diskontierungssätze hat sich mit 3.10% bis 6.30% gegenüber der Beurteilung per Ende 2021 mit 3.20% bis 6.40% leicht verschoben.

Der Zinsaufwand reduzierte sich wegen der leicht gesunkenen Verschuldung und der tieferen Zinssätze um CHF 1.9 Mio. bzw. 23.2% auf CHF 6.1 Mio., während sich der erwirtschaftete Finanzertrag gegenüber dem Vorjahr von CHF 0.2 Mio. auf CHF 0.1 Mio. reduziert hat.

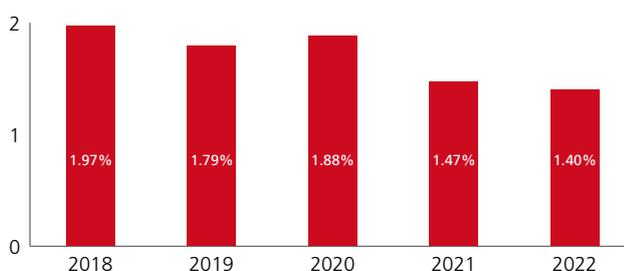
Der Steueraufwand erreichte aufgrund des überwiegend grundstückgewinnsteuerpflichtigen Verkaufserfolgs mit CHF 40.1 Mio. annähernd das Niveau des Vorjahres.

Der Gewinn nach Steuern lag 0.9% über dem Vorjahreswert und betrug CHF 145.5 Mio., was einer Eigenkapitalrendite von 17.8% entspricht.

### **Starke Bilanz mit Eigenkapitalquote von 60.3% und aktives Management der Kapitalstruktur**

Aufgrund der 2022 getätigten Investitionen von CHF 83.6 Mio. ist der Wert des Immobilienportfolios trotz der Verkäufe und der kleinen Abwertung leicht gestiegen. Die verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegen mit CHF 394.9 Mio. um CHF 34.0 Mio. tiefer als am 31. Dezember 2021, während sich der durchschnittliche Zinssatz von 1.47% per Jahresende 2021 auf 1.40% vermindert hat.

Durchschnittlicher Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten in %



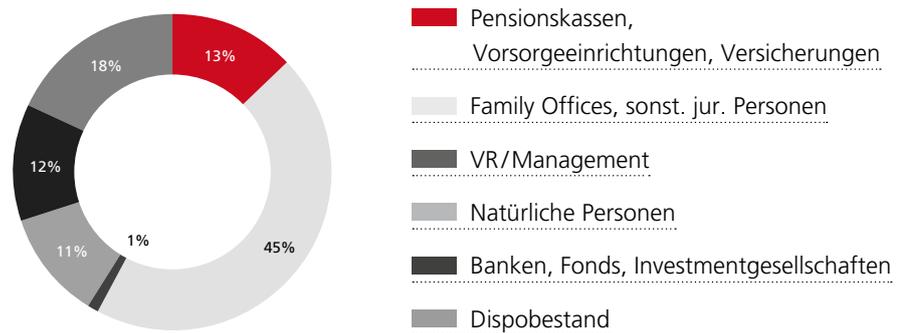
Im Rahmen des Managements der Kapitalstruktur wurden 56'500 eigene Aktien für CHF 35.8 Mio. erworben. Trotz dieser Aktienkäufe und der Dividendenausschüttung von CHF 47.4 Mio. erhöhte sich das Eigenkapital um CHF 69.1 Mio. Dabei resultiert eine sehr solide Eigenkapitalquote von 60.3%.

### **Überdurchschnittliche Performance der Intershop-Aktie**

Der Total Return der Intershop-Aktie im Jahr 2022, das heisst die Veränderung des Börsenkurses zuzüglich der bezahlten Dividende, belief sich auf 2.6% und lag damit deutlich über dem Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR mit -9.3%.

### Stabiles Aktionariat

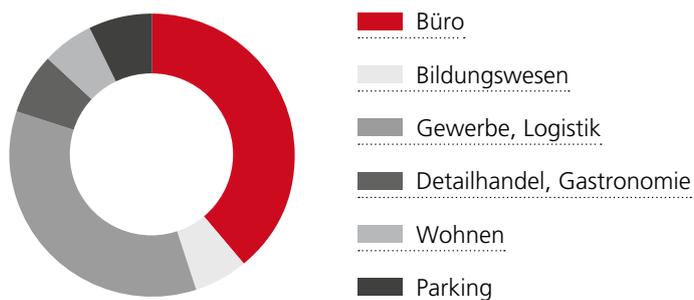
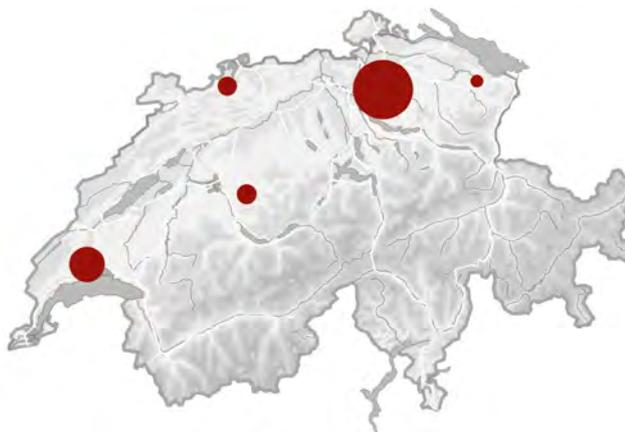
Ende 2022 hatte Intershop 1'180 eingetragene Aktionäre. AXA Leben AG hat Ende April 2022 und Credit Suisse Funds AG Ende August informiert, dass jeweils der Grenzwert von 3% unterschritten wurde. Der Dispobestand ist seit Jahresende leicht von 17.4% auf 17.8% gestiegen. Unverändert werden rund 97% der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien von Aktionären mit Domizil in der Schweiz gehalten.



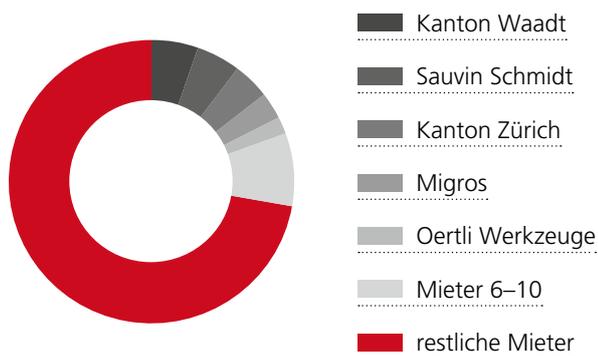
## 2022 im Überblick

### Portfolio

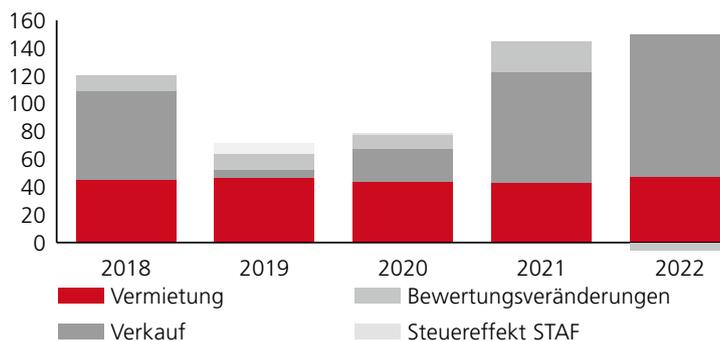
CHF 1.4 Mrd.



### Mieter



### Reingewinn (in CHF Mio.)



	2022	2021	
<b>Portfoliowert</b>	<b>CHF 1'394 Mio.</b>	CHF 1'387 Mio.	Portfoliowert stabil; Investitionsvolumen leicht höher als Effekt von Verkäufen und Abwertung
<b>Nettoliegenschaftsertrag</b>	<b>CHF 68.3 Mio.</b>	CHF 66.8 Mio.	Dank Vermietungserfolgen, Neuentwicklung und tieferen Aufwänden konnten die durch Verkäufe weggefallenen Erträge überkompensiert werden
<b>Liegenschaften</b>	<b>49</b>	51	Verkauf einer Renditeliegenschaft und einer Entwicklungsliegenschaft
<b>Leerstandsquote der Renditeliegenschaften</b>	<b>10.0%</b>	9.2%	Leichte Erhöhung der Leerstandsquote auch wegen Konkursen
<b>Nettorendite der Renditeliegenschaften</b>	<b>4.7%</b>	4.7%	Weiterhin hohe Nettorendite der Renditeliegenschaften trotz der Investitionen und Aufwertungen
<b>Eigenkapitalrendite</b>	<b>17.8%</b>	20.1%	Eigenkapitalrendite erneut deutlich über dem Zielwert von 8% im Mehrjahresdurchschnitt
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>60.3%</b>	56.8%	Anstieg aufgrund Reduktion der Verschuldung und Steigerung des Eigenkapitals
<b>NAV pro Aktie</b>	<b>CHF 476.70</b>	CHF 426.40	Steigerung um 11.8% trotz Ausschüttung einer Dividende von CHF 25 pro Aktie
<b>Reingewinn pro Aktie</b>	<b>CHF 78.18</b>	CHF 75.92	Steigerung um 3.0% aufgrund höherem Gewinn aus Verkäufen trotz Abwertungen
<b>Reingewinn pro Aktie ohne Bewertungsveränderungen</b>	<b>CHF 80.19</b>	CHF 64.22	Steigerung um 24.9.% wegen höherem Gewinn aus Verkäufen
<b>Dividende pro Aktie</b>	<b>CHF 25.00</b>	CHF 25.00	Entspricht, inklusive der einmaligen Sonderdividende, einer attraktiven Rendite von 8.3% auf dem Börsenkurs per 31.12.2022
<b>Einmalige Sonderdividende pro Aktie</b>	<b>CHF 25.00</b> Antrag des Verwaltungsrats	CHF 0.00	
<b>Total return pro Aktie</b>	<b>2.6%</b>	3.6%	Total return basiert auf der Dividende und dem Kursgewinn; der SXI Swiss Real Estate Shares TR wurde dieses Jahr deutlich übertroffen (-9.3%, Vorjahr: 4.2%).



- 22 Konzernstruktur, Bedeutende Aktionäre, Kapitalstruktur
- 23 Aktionärsstruktur, Kapitalveränderungen, Beschränkungen der Übertragbarkeit, Wandel- und Optionsrechte, Verwaltungsrat
- 25 Kompetenzregelung, Informations- und Kontrollinstrumente, Geschäftsleitung
- 26 Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen, Mitwirkungsrechte der Aktionäre
- 27 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen, Revisionsstelle
- 28 Informationspolitik, Handelssperrzeiten
- 29 Mitglieder des Verwaltungsrats
- 32 Mitglieder der Geschäftsleitung
- 34 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 38 Mitarbeitenden die Mehrheit der 65 Angestellten inklusive der Gruppenleitung. Details zu den einzelnen Gruppengesellschaften sowie die Beteiligungsverhältnisse sind auf den Seiten 120 und 121 dargelegt. Mit Ausnahme der Intershop Holding AG ist keine Gruppengesellschaft kotiert.

Die Intershop Holding AG hat ihren Sitz in Zürich/Schweiz. Die Aktien des Unternehmens sind an der SIX Swiss Exchange (Valorennummer: 27377479; ISIN: CH0273774791) kotiert. Die Börsenkapitalisierung per 31. Dezember 2022 betrug CHF 1'146 Mio.

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften.

**Bedeutende Aktionäre**

Folgende Aktionäre waren per 31. Dezember 2022 im Aktienregister mit einer Beteiligung von mindestens 3% eingetragen oder haben eine entsprechende Offenlegung gemäss FinfraG gemeldet:

(in %)	31.12.2022
Patinex AG, Wilen (Martin und Rosmarie Ebner)	37.4
Relag Holding AG, Hergiswil	3.5
Hansjörg Graf, Wollerau	3.2
BlackRock Inc. New York, USA	≥3.0

AXA Leben AG, Winterthur, hat am 30. April 2022 das Unterschreiten des Grenzwerts von 3% und Credit Suisse Funds AG, Zürich, am 25. August 2022 das Unterschreiten des Grenzwerts von 3% gemeldet. Alle meldepflichtigen Transaktionen sind ersichtlich unter: <https://www.ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/significant-shareholders.html>

**Kapitalstruktur**

Das Aktienkapital betrug per Ende 2022 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 2022 im Aktienregister eingetragenen Aktionäre präsentierte sich wie folgt:

Anzahl eingetragene Aktien	Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien	in %
1 bis 100	814	31'108	1.6
101 bis 1'000	268	88'140	4.7
1'001 bis 10'000	82	247'350	13.0
10'001 bis 100'000	15	484'806	25.5
über 100'000	1	710'891	37.4
<b>Total eingetragen</b>	<b>1'180</b>	<b>1'562'295</b>	<b>82.2</b>
Nicht eingetragen		337'705	17.8
<b>Total Aktien</b>		<b>1'900'000</b>	<b>100.0</b>

Region	Anzahl Aktionäre	Eingetragene Aktien	Stimmberechtigte Aktien	in %
Schweiz	1'114	1'441'116	1'383'197	97.4
Europa (ohne Schweiz)	55	112'748	36'763	2.6
Rest der Welt	11	8'431	212	0.0
<b>Total eingetragen bzw. stimmberechtigt</b>	<b>1'180</b>	<b>1'562'295</b>	<b>1'420'172</b>	<b>100.0</b>
Nicht eingetragen bzw. nicht stimmberechtigt		337'705	479'828	
<b>Total Aktien</b>		<b>1'900'000</b>	<b>1'900'000</b>	

**Kapitalveränderungen der letzten drei Geschäftsjahre**

In den letzten drei Geschäftsjahren haben keine 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 31. März 2022 wurde Ernst Schaufelberger als Nachfolger des nicht mehr angetretenen Dieter Marmet zum Präsidenten gewählt. Kurt Ritz wurde als Mitglied wiedergewählt und Christoph Nater neu hinzugewählt.

Zugleich erfolgte die Wahl aller Verwaltungsräte in den Vergütungsausschuss. An der im Anschluss an die Generalversammlung einberufenen konstituierenden Verwaltungsratssitzung wurde Ernst Schaufelberger zum Vorsitzenden des Vergütungsausschusses bestimmt.

Aufgrund der Grösse des Unternehmens und des Verwaltungsrats ist eine weitere Aufgabenteilung innerhalb des Verwaltungsrats nicht vorgesehen. Der Gesamtverwaltungsrat nimmt insbesondere die Aufgaben eines Nominationsausschusses wahr und übernimmt auch die Verantwortung im Bereich der Nachhaltigkeit.

Bei der Auswahl der Mitglieder des Verwaltungsrats stehen Erfahrung in Führungs- und Managementfunktionen sowie kotierten Unternehmen, Immobilienentwicklung und Immobilien Asset Management, Finanzen und Risikomanagement sowie Kenntnisse im Schweizer Immobilienmarkt und in Nachhaltigkeitsaspekten im Vordergrund.

Der Gesamtverwaltungsrat hielt im Berichtsjahr nebst der konstituierenden Sitzung vier ordentliche Sitzungen ab. Darüber hinaus wurden fünf ausserordentliche Sitzungen abgehalten und ein Zirkulationsbeschluss 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. Alle Verwaltungsräte waren an allen Sitzungen und Beschlussfassungen vollständig anwesend. 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. Die gesamte Geschäftsleitung nahm mit Ausnahme einer ausserordentlichen Sitzung und mit einer entschuldigten Absenz an allen ordentlichen und ausserordentlichen 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 Stimmengleichheit entscheidet der Präsident beziehungsweise der Vorsitzende, bei Wahlen das Los, wobei ein solcher Präsidialentscheid im Berichtsjahr nicht erforderlich war. Potenzielle Interessenkonflikte werden durch die Verwaltungsräte dem Gesamtverwaltungsrat kommuniziert. Im Falle eines Interessenkonflikts nimmt der betroffene Verwaltungsrat nicht an der Behandlung des Verhandlungsgegenstands und der Beschlussfassung teil. Im Berichtsjahr gab es keine Interessenkonflikte.

Die Zusammensetzung des Verwaltungsrats als auch weitere Informationen zu ihrer Ausbildung, beruflicher Erfahrung und Kompetenzen sind auf den Seiten 29 und 31 ersichtlich. Alle drei Verwaltungsräte sind unabhängig. Interessenbindungen wie Mandate ausserhalb der Intershop Gruppe sowie weitere bedeutende Tätigkeiten sind ebenfalls aufgeführt.

Intershop bezieht von mehreren Kanzleien Beratungsleistungen in Rechtsangelegenheiten, unter anderem auch von MME Legal AG, bei der Christoph Nater Partner ist. Im Geschäftsjahr 2022 wurden Honorare von CHF 35'000 in Rechnung gestellt.

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);
- Verkäufe, Käufe, 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 halbjährlich 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 der Prüfung 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 erforderlich war.

### Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung besteht aus vier Mitgliedern. Detaillierte Informationen über die Mitglieder der Geschäftsleitung einschliesslich Interessenbindungen wie Mandate ausserhalb der Intershop Gruppe sowie weitere bedeutende Tätigkeiten sind auf den Seiten 32 und 33 ersichtlich.

Der langjährige CEO Cyrill Schneuwly beendet seine Tätigkeit für die Intershop Gruppe per 30. September 2023. Der Verwaltungsrat hat einen Evaluationsprozess gestartet und wird die Nachfolge zu gegebener Zeit bekannt geben.

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 Amtsdauer. Die Barauszahlung erfolgt jeweils im 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 36 bis 40 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 in der Regel verzichtet. Das Verwaltungsratshonorar wird prospektiv von Generalversammlung zu Generalversammlung und die maximale Gesamtentschädigung der Geschäftsleitung für das folgende Geschäftsjahr der Generalversammlung zur Genehmigung unterbreitet. Die Entschädigung der einzelnen Mitglieder des Verwaltungsrats blieb im Berichtsjahr unverändert. Trotz des im Vergleich zum Vorjahr höheren 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 39 und 40) 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 fünfundneunzigtausend Franken vertreten, können aufgrund Art. 699b Abs. 1 Ziff. 1 des Schweizerischen Obligationenrechts in Verbindung mit Art. 4 Abs. 1 der Statuten die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen. Der entsprechende Antrag muss innert einer von der Gesellschaft publizierten Frist 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 (change of control).

## **Revisionsstelle**

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

### **Leitender Revisor**

Seit dem Geschäftsjahr 2022 zeichnet Philipp Gnädinger als leitender Revisor 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 2022 beträgt CHF 178'400. Für andere Dienstleistungen wurden im Geschäftsjahr zusätzlich CHF 12'900 bezahlt.

### **Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision**

Im Zusammenhang mit der Prüfungsplanung 2022 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 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 kursrelevante Tatsachen als Ad-hoc-Publikation und sonstige Informationen als Medienmitteilungen veröffentlicht und sind auf der Website (<https://www.intershop.ch/news>) einsehbar. Interessenten können sich für die elektronische Zustellung von Ad-hoc-Publikationen, Medienmitteilungen 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.

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

### **Handelssperrzeiten**

Für den Verwaltungsrat, die Geschäftsleitung und weitere Mitarbeitende, die über sensitive Informationen verfügen, bestehen vom Bilanzstichtag bis zur Veröffentlichung des Jahres- oder Halbjahresberichts sowie bei besonderen Transaktionen Handelssperrzeiten («Closed periods»).

**Mitglieder des Verwaltungsrats 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 Real 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, 2005–2019</li></ul>
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"><li>– Präsident des Verwaltungsrats, Zürcher Freilager AG, Zürich</li><li>– Präsident des Verwaltungsrats, Töpferdörfli AG, Zürich</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>– Präsident seit 2022</li><li>– Gewählt bis zur Generalversammlung 2023</li></ul>
Kompetenzen	<ul style="list-style-type: none"><li>– Erfahrung im Schweizer Immobilienmarkt</li><li>– Immobilienentwicklung</li><li>– Immobilien Asset Management</li><li>– Nachhaltigkeit</li><li>– Risikomanagement</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, 1995–2019 <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</li> <li>– Mitglied des Verwaltungsrats, Warteck Invest AG, Basel</li> <li>– Mitglied des Verwaltungsrats, Seewarte Holding AG, Zug</li> <li>– Mitglied des Stiftungsrats, Sammelstiftung Vorsorge der Schweiz, Zürich*</li> <li>– Beratermandat für den Anlageausschuss der BVK, Zürich</li> </ul>
Verwaltungsrat Intershop	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nicht-exekutives Mitglied seit 2019</li> <li>– Gewählt bis zur Generalversammlung 2023</li> </ul>
Kompetenzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erfahrung im Schweizer Immobilienmarkt</li> <li>– M&amp;A und Bewertung im Immobilienbereich</li> <li>– Technologie und Digitalisierung</li> <li>– Nachhaltigkeit</li> <li>– Unternehmensführung</li> </ul>

\* ab Januar 2023

**Dr. Christoph Nater, 1980, Schweizer, Zollikon**

Ausbildung	<ul style="list-style-type: none"><li>– Jurastudium (lic. jur.), Universität Zürich</li><li>– Inhaber des Anwaltpatents des Kantons Zürich</li><li>– Dissertation zum Thema «Die Willensbildung in der GmH», Universität Basel</li><li>– Master of Law (LL.M.), Georgetown University Law Center, Washington, D.C., USA</li></ul>
Beruflicher Hintergrund	<ul style="list-style-type: none"><li>– Bezirksgericht Meilen, Auditor, 2005–2006</li><li>– Niederer Kraft &amp; Frey, Rechtsanwälte, Zürich, 2009–2011</li></ul>
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"><li>– Rechtsanwalt bei MME Legal AG, Zürich, seit 2012 (Partner seit 2016)</li><li>– Mitglied des Verwaltungsrats, Balanx AG, Zürich</li><li>– Mitglied des Stiftungsrats der Stiftung Diakoniewerk Neumünster - Schweizerische Pflegerinnenschule, Zollikon</li><li>– Mitglied des Stiftungsrats der Stiftung Davos Festival, Davos</li><li>– Mitglied des Stiftungsrats der Stiftung Right to Play, Zürich</li></ul>
Verwaltungsrat Intershop	<ul style="list-style-type: none"><li>– Nicht-exekutives Mitglied seit 2022</li><li>– Gewählt bis zur Generalversammlung 2023</li></ul>
Kompetenzen	<ul style="list-style-type: none"><li>– Bau- und Immobilienrecht</li><li>– Unternehmensführung</li><li>– Kommunikation</li></ul>

Keiner der Verwaltungsräte hatte in den drei dem Geschäftsjahr vorangegangenen Jahren sowie im Geschäftsjahr 2022 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, Rotkreuz, 2009–2018</li> </ul>
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Chief Executive Officer der Intershop-Gruppe, 2008 bis September 2023</li> <li>– Mitglied des Investment Committee der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland, Zürich</li> <li>– Mitglied des Stiftungsrats der UZH Foundation, Zürich</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  
Philippe Burkhard, Mitglied des Kaders, Rechnungswesen  
Marc Essig, Mitglied der Direktion, Leiter Rechnungswesen  
Yannick Pietro Hartmann, Mitglied der Direktion\*, Leiter Transaktionen, Portfolio-Management  
Elvira Hofmann, Mitglied der Direktion\*, Leiterin Asset Management/Bewirtschaftung  
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  
Dimitri Andreas Meier, Mitglied des Kaders, Bewirtschaftung  
Carole Nägeli, Mitglied des Kaders, Treasury/Controlling  
Jasmin Nold-Eugen, Mitglied des Kaders, 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 2023

36	Festsetzungsverfahren, Vergütung Verwaltungsrat
37	Vergütung Geschäftsleitung
39	Vergütungen 2022
40	Aktienbeteiligung, Organdarlehen
41	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 2022 bis zur Generalversammlung 2023 bezieht der Verwaltungsrat ein Fixhonorar in bar im Rahmen des an der Generalversammlung 2022 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 2023 wird der Verwaltungsrat prospektiv für das Geschäftsjahr 2024 die Bewilligung eines Vergütungsrahmens für die Geschäftsleitung und den sich daraus ergebenden maximalen Gesamtbetrag der Geschäftsleitungsvergütung beantragen. Die maximale Gesamtschädigung der Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2023 wurde von der ordentlichen Generalversammlung 2022 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 sonstige Vergütungen, bei denen es sich im Wesentlichen um Arbeitgeberbeiträge an die Pensionskasse sowie an die Sozial- und Personalversicherungen handelt.

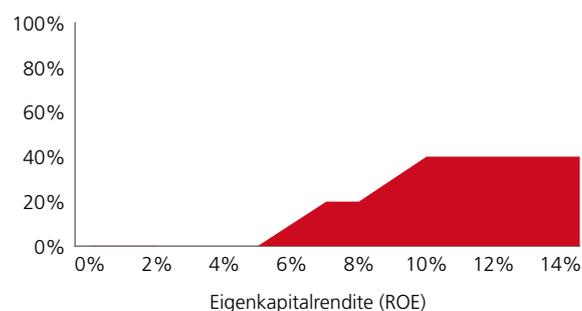
### Basissalär

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 17.8% 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

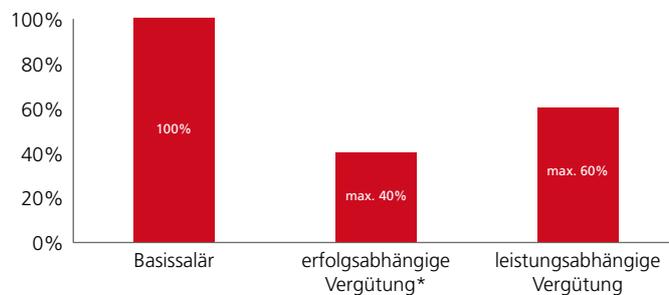
Der Verwaltungsrat spricht den Mitgliedern der Geschäftsleitung ferner eine leistungsabhängige Vergütung nach freiem Ermessen zu. Dabei beurteilt er die Leistungen und den Erfolg jedes einzelnen Mitglieds der Geschäftsleitung, ohne dass schriftliche Vorgaben oder Zielvereinbarungen bestehen. Die maximale leistungsabhängige Vergütung beträgt 60% des Basissalärs. Im Berichtsjahr erreichten die leistungsabhängigen Vergütungen 56% 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). In der Regel 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 2022**

Für das Berichtsjahr wurden dem Verwaltungsrat die folgenden Vergütungen ausbezahlt:

(in CHF 1'000)	Honorar	Sonstige Vergütungen <sup>1)</sup>	<b>Total 2022</b>	Total 2021
Ernst Schaufelberger, Präsident	150	7	<b>157</b>	78
Kurt Ritz, Mitglied	75	5	<b>80</b>	80
Christoph Nater, Mitglied	75	5	<b>80</b>	n.v.
Dieter Marmet, ehemaliger Präsident	n.v.	n.v.	<b>n.v.</b>	160
<b>Total Verwaltungsrat<sup>2)</sup></b>	<b>300</b>	<b>17</b>	<b>317</b>	318

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 2022</b>	Total 2021
Cyrill Schneuwly, CEO	500	200	250	178	<b>1'128</b>	1'384
<b>Total Geschäftsleitung<sup>2)</sup></b>	<b>1'284</b>	<b>827</b>	<b>720</b>	<b>476</b>	<b>3'307</b>	3'529

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 0.0 Mio. (0% der variablen Vergütungen) und für die gesamte Geschäftsleitung einen Bezug in Aktien von CHF 0.6 Mio. (41% 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 12'960 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.

Das Lohnverhältnis in der Gruppe betrug im Berichtsjahr 10.4 und ist gegenüber dem Vorjahr mit ebenfalls 10.4 unverändert. Das Lohnverhältnis stellt die jährliche Gesamtvergütung der höchstbezahlten Person in der Gruppe ins Verhältnis zum Median der jährlichen Gesamtvergütung für alle Mitarbeitenden per Bilanzstichtag ohne den Höchstverdienenden, temporär angestellte Mitarbeitende und Lernende.

**Aktienbeteiligung**

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

(Anzahl Aktien)	<b>31.12.2022</b>	31.12.2021
Ernst Schaufelberger, Präsident	350	300
Dieter Marmet, ehemaliger Präsident	n.v.	3'300
Kurt Ritz, Mitglied	200	100
Christoph Nater, Mitglied	40	n.v.
Cyrill Schneuwly, CEO	6'516	6'882
Christian Baldinger, Leiter Bau und Entwicklung	3'108	2'891
Thomas Kaul, CFO	3'200	3'292
Andreas Wirz, Leiter Portfoliomanagement	3'833	3'673
<b>Total</b>	<b>17'247</b>	20'438

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 (change of control). 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

#### Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts

##### Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Intershop Holding AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) auf den Seiten 39 bis 40 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten im Vergütungsbericht (auf den Seiten 39 bis 40) dem schweizerischen Gesetz und den Art. 14-16 der VegüV.

##### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts» 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

##### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten im Vergütungsbericht, die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zum Vergütungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

##### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

PricewaterhouseCoopers AG, Bahnhofplatz 8, Postfach, 8400 Winterthur  
Telefon: +41 58 792 71 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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

#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14-16 VegüV frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, 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 und den SA-CH 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 gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

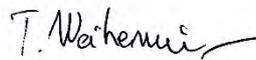
Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

PricewaterhouseCoopers AG



Philipp Gnädinger  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Tobias Weihenmaier  
Zugelassener Revisionsexperte

Winterthur, 22. Februar 2023

- 44 Vorwort
- 45 Integrierte Wertschöpfung, Nachhaltigkeit und wesentliche Themen
- 47 Integrierte Governance der Nachhaltigkeit, Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit
- 49 Kundenorientierte Leistungen
- 50 Pragmatisch gesteuerte Wertschöpfungskette
- 51 Objektintegrierter Umweltschutz
- 52 CO<sub>2</sub>-Reduktionsziel und CO<sub>2</sub>-Absenkpfad
- 53 Umweltkennzahlen
- 55 Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden
- 56 Mitarbeiterstruktur, über diesen Bericht

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren

Für das abgeschlossene Geschäftsjahr publiziert Intershop den vierten umfassenden Nachhaltigkeitsbericht nach den GRI-Standards, der Einblick in die wertschöpfenden Prozesse des Unternehmens gibt. Intershop nimmt die ökologische und soziale Verantwortung wahr, um einerseits den langfristigen Erfolg zu sichern, aber auch um ihren Beitrag an eine lebenswerte Zukunft zu leisten. Die entsprechenden Aktivitäten und Prozesse sowie die Berichterstattung werden kontinuierlich ausgebaut. Die Auseinandersetzung mit der Rolle von Intershop als Immobilieneigentümerin im Zusammenhang mit dem nachhaltigen Umgang der Ressourcen und den Auswirkungen auf das Klima wurde auf verschiedenen Ebenen fortgeführt.

Die Analyse des Portfolios bezüglich des CO<sub>2</sub>-Ausstosses wurde unter Beizug von Spezialisten verfeinert und die zukünftige Entwicklung im Rahmen verschiedener Szenarien modelliert. Die Ergebnisse fliessen einerseits in laufende und geplante Betriebsoptimierungen sowie Revitalisierungs- und Entwicklungsprojekte ein, bei denen konsequent eine nachhaltigere Energieerzeugung realisiert oder geplant wird, was detailliert im Abschnitt «Objektfokussierte Ressourcenoptimierung» beschrieben wird. Andererseits konnte durch die Analysen auf Portfolioebene ein konkreter, realistischer CO<sub>2</sub>-Absenkpfad definiert werden, der in diesem Nachhaltigkeitsbericht dargestellt ist. Ziel ist es, die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Betrieb bis 2032 zu halbieren und bis 2050 das CO<sub>2</sub>-Netto-Null-Ziel zu erreichen, um damit einen Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen zu leisten.

Erfreulich ist zum Beispiel, dass mit der mit SNBS «Gold»-zertifizierten Revitalisierung und Aufstockung der Liegenschaft an der Rue de Lausanne 42+44 in Genf, die auch einen Ersatz der Ölheizung durch eine Luftwärmepumpe beinhaltet, der CO<sub>2</sub>-Ausstoss pro Quadratmeter Energiebezugsfläche von durchschnittlich über 30 kg CO<sub>2</sub>e vor der Sanierung auf aktuell 2.4 kg CO<sub>2</sub>e gesenkt werden konnte.

Die Intershop-Gruppe legt grossen Wert auf ein gutes Arbeitsklima und es wird viel in die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden investiert und durch Teilzeitbeschäftigung die grösstmögliche Flexibilität geboten. Im Geschäftsjahr 2022 hat Intershop zusammen mit einem spezialisierten Unternehmen zum zweiten Mal eine umfassende Mitarbeitendenbefragung durchgeführt. Dabei resultierte erneut eine positive Gesamtbewertung, und Intershop wurde wieder als «Great Place to Work» ausgezeichnet. Gleichzeitig wurden in einigen Bereichen Verbesserungspotenziale aufgezeigt, die mit entsprechenden Massnahmen bearbeitet werden.



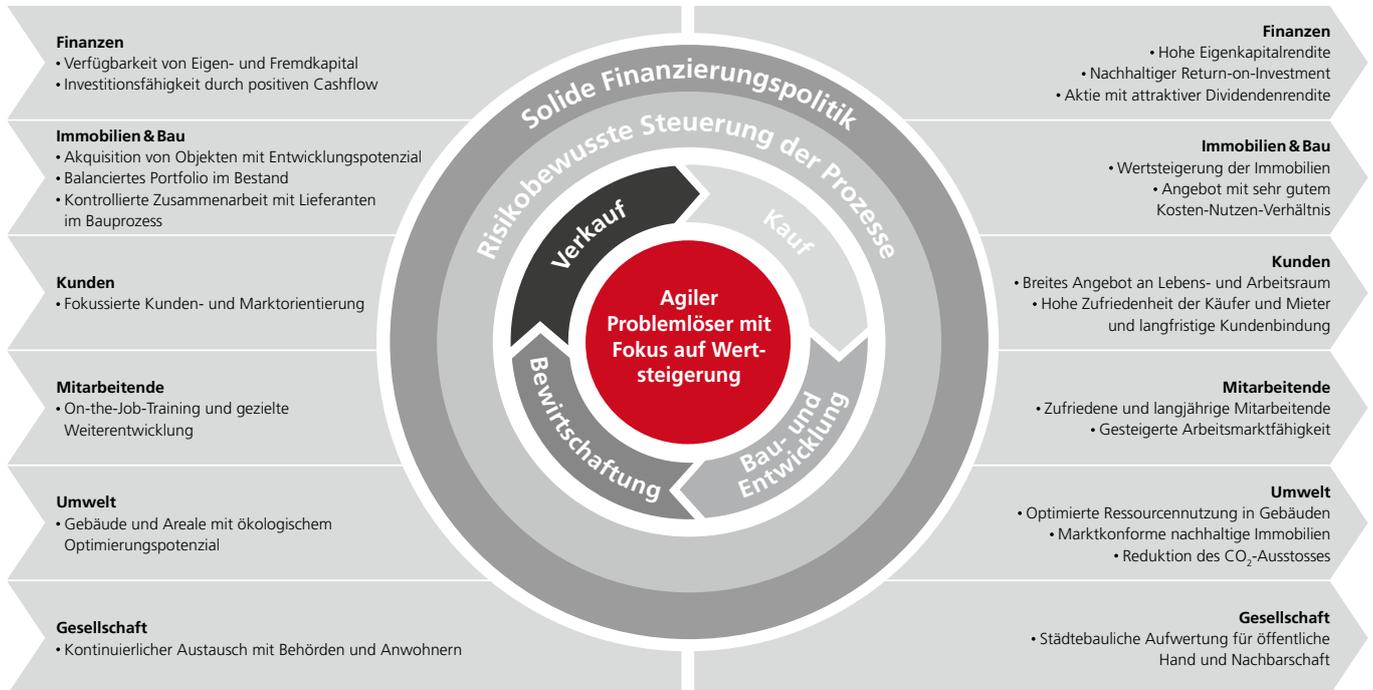
Cyrill Schneuwly  
Chief Executive Officer

Zürich, 22. Februar 2023

## 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, motivierte Mitarbeitende mit hoher Eigenverantwortung sowie die Fähigkeit, mit ökologischen und ökonomischen Anforderungen sowie gesellschaftlichen Erwartungen umzugehen. Gleichzeitig bedeutet dies, 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. Im Rahmen der erstmaligen Umsetzung der GRI-Standards wurden mit der Unterstützung externer Experten die wesentlichen Themen bestimmt, über die berichtet werden soll. Diese Wesentlichkeitsanalyse wird von der Geschäftsleitung jährlich einer Überprüfung unterzogen, wobei dieses Jahr insbesondere die neuen GRI-Standards 2021 berücksichtigt wurden. Externe Stakeholder wurden nicht explizit befragt. Deren bekannte Interessen werden von der Geschäftsleitung in der Beurteilung jedoch berücksichtigt.

Die Wesentlichkeit wurde anhand der Relevanz für den langfristigen Geschäftserfolg, für Stakeholder und hinsichtlich der Auswirkungen auf Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft beurteilt. Das Ergebnis der Wesentlichkeitsanalyse ist in der folgenden Abbildung dargestellt (GRI 3-1, 3-2):

### Wesentliche ökonomische, ökologische und soziale Auswirkungen für Intershop

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>• Effiziente Prozesse mit hoher Inhouse-Kompetenz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Objektfokussierte Ressourcenoptimierung u.a. bei               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Energieverbrauch</li> <li>- Anteil erneuerbarer Energie</li> <li>- CO<sub>2</sub>-Emission und CO<sub>2</sub>-Absenkpfad</li> <li>- Wasserverbrauch</li> <li>- Stromproduktion</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit</li> <li>• Hohe Zufriedenheit der Mieter und Käufer</li> <li>• Attraktiver Arbeitgeber mit guten Entwicklungsmöglichkeiten</li> <li>• Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden</li> </ul>

Die genannten wesentlichen Themen werden in der Nachhaltigkeitsberichterstattung behandelt, wobei Managementansätze und Kennzahlen integriert sind.

Zu den wichtigsten Stakeholdern von Intershop gehören Mieter, Käufer, Mitarbeitende, Aktionäre sowie Behörden und Lieferanten. 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. 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 Kommunikationskultur und informiert Stakeholder und die Öffentlichkeit durch Nachrichten, Pressemitteilungen, Präsentationen, Konferenzen und Generalversammlungen, sowie Geschäftsberichte. Zu den wiederholt geäusserten Anliegen der Stakeholdergruppen gehören beispielsweise das Bereitstellen von gemeinschaftlich genutzter Infrastruktur für Mieter, wie zum Beispiel Duschen für Fahrradpendler und Sportler sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Im Berichtsjahr haben erneut einige wenige Mieter von im Vorjahr vereinbarten partnerschaftlichen Lösungen im Zusammenhang mit der Bewältigung der Covid-19-Pandemie profitiert. Aktionärsvertreter sowie Investoren im Green Bond haben im Geschäftsjahr 2022 das Bedürfnis nach einer umfassenderen Nachhaltigkeitsberichterstattung bestätigt. Ein grosses Anliegen der Investoren war der weitere Ausbau der Nachhaltigkeitsberichterstattung, die Einführung eines Reportings nach GRESB sowie die Publikation eines CO<sub>2</sub>-Absenkpfares. Ein solcher wurde zusammen mit externen Spezialisten erarbeitet und ist in diesem Bericht veröffentlicht. Insbesondere im Zusammenhang mit grossen Entwicklungsprojekten wie zum Beispiel dem «Mediacampus» in Zürich wird laufend ein vertiefter Dialog mit Behörden und verschiedenen Anspruchsgruppen geführt.

## Integrierte Governance der Nachhaltigkeit

Im Rahmen der Strategiedefinition ist der Verwaltungsrat auch für die wesentlichen Aspekte im Bereich der Nachhaltigkeit verantwortlich. Dabei wurde die Nachhaltigkeit auch in der Strategie und Anlagepolitik auf den Seiten 58 und 59 verankert und in der Wertschöpfungskette beschrieben. Wesentliche Aspekte sind auch im für alle Mitarbeitenden der Gruppe verbindlichen Verhaltenskodex festgehalten. Die Erarbeitung weiterer Richtlinien zum Beispiel für die Lieferanten ist für 2023 vorgesehen.

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsthemen und insbesondere die Analyse der Auswirkungen des Unternehmens auf sein Umfeld hat der Verwaltungsrat an die Geschäftsleitung delegiert. Diese berichtet an allen ordentlichen Verwaltungsratssitzungen über die Entwicklung der Nachhaltigkeitsthemen. Aufgrund der Grösse des Unternehmens nimmt die ganze Geschäftsleitung die Verantwortung im Bereich der Nachhaltigkeit, einschliesslich der jährlichen Überprüfung der wesentlichen Themen, wahr. Im Rahmen des Berichterstattungsprozesses sieht der Verwaltungsrat den Nachhaltigkeitsbericht als Teil des Geschäftsberichts durch und genehmigt ihn.

Kritische Anliegen können durch die Stakeholder dem Verwaltungsrat mitgeteilt und durch Aktionäre an der Generalversammlung vorgebracht werden. Im Berichtsjahr gab es keine kritischen Anliegen. Anliegen von Mietern werden durch den regelmässigen Dialog beachtet. Durch Gespräche sowie die anonyme Mitarbeitendenumfrage werden deren Anliegen ermittelt. Im Rahmen der jährlichen Risikobeurteilung durch den Verwaltungsrat werden proaktiv kritische Themen analysiert, diskutiert und falls erforderlich auch Massnahmen eingeleitet.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung bilden sich regelmässig in ESG-Themen weiter. Im Geschäftsjahr 2021 wurde beispielsweise der jährliche Strategieworkshop dem Thema Nachhaltigkeit gewidmet, wozu auch externe Fachreferenten und Vertreter von Stakeholdern eingeladen wurden. Zudem bringen die Verwaltungsräte ihre langjährigen Erfahrungen im Bereich der Nachhaltigkeit aus früheren Tätigkeiten ein.

Im Rahmen seiner jährlichen Selbstbeurteilung bewertet der Verwaltungsrat auch seine Leistung bezüglich Nachhaltigkeitskriterien.

## 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. Ausserdem strebt das Unternehmen einen nachhaltigen und an der Zukunftsfähigkeit ausgerichteten Unternehmenserfolg an, der für Share- und Stakeholder mittel- bis langfristig Mehrwert schaffen soll. Die langfristige Wertschöpfung steht somit im Zentrum des unternehmerischen Handelns. Zufriedene Kunden – insbesondere zufriedene, langjährige Mieterinnen und Mieter – sind die Basis einer erfolgreichen, langfristigen Geschäftsentwicklung. Entsprechend stehen die jeweiligen Bedürfnisse von Mietern, Käufern oder Dienstleistungsempfängern im Mittelpunkt. Intershop ist stets bestrebt, wirtschaftlich attraktive, anspruchsgerechte und nachhaltige Flächen, Immobilien 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 ein risiko-, ressourcen- und kostenbewusstes Handeln ausgerichtet. Die Ver-

antwortung 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 Mitarbeitendenzufriedenheit 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 einer langfristigen 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, wird der diesbezügliche Beitrag jeder einzelnen Akquisition geprüft. 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 ferner durch einen Anreiz zur Aktienbeteiligung mit 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. Trotz dieser Herausforderungen hat Intershop im Berichtsjahr eine Eigenkapitalrendite von 17.8% erwirtschaftet und damit das Ziel von 8% erneut deutlich übertroffen. Neben der hohen Rendite des Liegenschaftsportfolios haben die Gewinne aus Verkäufen dazu beigetragen.

### **Hohe Attraktivität für Investoren**

Unternehmenszweck ist eine risikogerechte Wertschöpfung mittels Immobilienanlagen. 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. In jedem der letzten zehn Geschäftsjahre wurde immer eine Eigenkapitalrendite von über 10% erwirtschaftet, wobei der Durchschnittswert 13.4% betrug. 2021 wurde ein Green Bond über CHF 100 Mio. mit einer Laufzeit von 5 Jahren erfolgreich platziert. Die Mittel wurden in «Green Buildings» gemäss Green Bond Framework wie zum Beispiel in die mit SNBS «Gold» zertifizierte Liegenschaft an der Rue du Lausanne in Genf investiert. Damit wurde einerseits die Finanzierung von nachhaltigen Investitionen sichergestellt und andererseits ein festverzinsliches Anlageinstrument für nachhaltigkeitsorientierte Investoren geschaffen.

### **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. Eine effektive Corporate Governance mit integriertem Compliance Management trägt dazu bei, Markttrends sowie die Entwicklung der regulatorischen Rahmenbedingungen zu erkennen und vor Bussen und Strafen zu schützen, und somit den langfristigen Erfolg des Unternehmens zu unterstützen. 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 2022 sowie in den Vorjahren gab es keine wesentlichen 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 Unternehmensgrösse kennt das Management-Team alle Liegenschaften im Detail und bringt Know-how und Erfahrung ein. Durch die lange Betriebszugehörigkeit von vielen Schlüsselmitarbeitenden wird die kontinuierliche Umsetzung von Wertsteigerungsprojekten gefördert, was insbesondere für Entwicklungsprojekte mit langjähriger Planungs- und Bewilligungsphase relevant ist. Im Geschäftsjahr 2022 wurden verschiedene Entwicklungsprojekte vorangetrieben und bedeutende Meilensteine erreicht. Details sind im Lagebericht (Seiten 6 bis 17) beschrieben.

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

Kunden sind private, öffentliche und kommerzielle Mieter in Liegenschaften, private Erwerber von Eigentumswohnungen in Promotionsobjekten sowie institutionelle und private Investoren als Käufer von Rendite- und Entwicklungsliegenschaften. Für die Kommunikation mit den Kunden nutzt Intershop verschiedene Instrumente wie Websites, Online-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 beispielsweise Serviced Offices, Telefon- und Postservice, Sitzungszimmer und Konferenzräume verfügbar. Intershop fokussiert sich in der Vermietung und im Verkauf von

Eigentumswohnungen auf das untere und mittlere Preissegment. Dabei wird zum Beispiel bei der Erstellung von Eigentumswohnungen durch einen hohen Standardisierungsgrad ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis erreicht.

### **Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter sowie Kundinnen und Kunden**

Zufriedene Kunden, d. h. insbesondere Mieterinnen und Mieter sowie Käufer von Eigentumswohnungen, sind zentral für den Erfolg einer Immobiliengesellschaft. Neben der Kundenorientierung der ganzen Organisation und dem guten Preis-Leistungs-Verhältnis steht die Qualität der Mietfläche oder der Eigentumswohnung als Produkt im Zentrum. Diese hat einen wesentlichen Einfluss auf das Wohlbefinden und damit die Zufriedenheit der Kunden, die sich auch auf die Verweildauer und damit auch auf die langfristige Ertragskraft auswirkt. Mit dem integrierten Ansatz von Intershop mit eigenem Property- und Facility Management sowie der Bau- und Entwicklungsabteilung werden mit interdisziplinären Teams die entsprechenden Produkte erarbeitet und Mieterinnen und Mieter sowie Käufer bei der Flächenauswahl sowie dem entsprechenden Ausbau begleitet. Auch im Jahr 2022 haben erneut einige wenige Mieter von im Vorjahr vereinbarten partnerschaftlichen Lösungen im Zusammenhang mit der Bewältigung der Pandemie profitiert. Das Qualitätsmanagement für Entwicklungsprojekte umfasst auch Gesundheits- und Sicherheitsaspekte. Dabei werden die Vorgaben von Bund, Kantonen, Suva, SIA, Feuerpolizei usw. sowie fallweise interne Anforderungen umgesetzt. Zudem wird auf Barrierefreiheit und Aussenraumgestaltung geachtet. Ebenso werden Gesundheitsaspekte im Arbeits- und Wohnbereich berücksichtigt. Im Jahr 2022, 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**

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

Die Organisation von Intershop zeichnet sich dadurch aus, dass die Wertschöpfungskette mit hoher Inhouse-Kompetenz und flachen Hierarchien geführt wird. Mit kurzen Entscheidungswegen bis hin zum Verwaltungsrat wird einerseits ein agiles Handeln 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 Mitarbeitendeninformationen 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, Rechtsanwälte 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 blossen Vermietung von Bestandsimmobilien reicht, 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, die einen Auftragswert von CHF 5'000 übersteigen, in der Regel drei Offerten eingeholt und vorgelegt werden. Intershop ist ausschliesslich in der Schweiz tätig. Damit stammen die involvierten Lieferanten und Dienstleister überwiegend aus den jeweiligen geografischen Regionen. 2022 hat Intershop mit etwa 1'700 Lieferanten zusammengearbeitet. Zu den umsatzmässig grössten Lieferanten zählen Generalunternehmer, Planer, Bauunternehmungen, Versorgungswerke und Versicherungen. Die 50 Lieferanten mit dem grössten Umsatz waren alle in der Schweiz domiziliert.

### Objektintegrierter Umweltschutz

#### **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 insbesondere bei grösseren Arealen eine bedeutende Rolle. Effiziente Gebäude haben langfristig tiefere Kosten und eine höhere Marktgängigkeit, weil Mieter und Investoren nachhaltige Gebäude vermehrt nachfragen. Das Portfolio von Intershop umfasst von unter Beachtung von Nachhaltigkeitskriterien renovierten Renditeliegenschaften bis hin zu Entwicklungsarealen mit einer historischen Bausubstanz und einer veralteten Gebäudetechnik einen heterogenen Immobilienbestand. Deshalb erfolgt die Nachhaltigkeitsbetrachtung und Ressourcenoptimierung objektfokussiert unter Berücksichtigung des Lebenszyklus der einzelnen Liegenschaften.

Bei Renditeliegenschaften liegt der Fokus auf der Fortführung des laufenden Betriebs. 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. Dabei wird insbesondere die Energieeffizienz der Anlagen verbessert und wo möglich auf erneuerbare Energieträger umgestellt, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren. Zudem ist die Zertifizierung von sanierten oder neu erstellten Immobilien beziehungsweise die Erfüllung von Standards auch ohne Zertifizierung für die langfristige Werthaltigkeit von Bedeutung. Mit der mit SNBS «Gold»-zertifizierten Revitalisierung und Aufstockung der Liegenschaft an der Rue de Lausanne 42+44 in Genf, die auch einen Ersatz der Ölheizung durch eine Luftwärmepumpe beinhaltet, konnte beispielsweise der CO<sub>2</sub>-Ausstoss im Betrieb pro Quadratmeter Energiebezugsfläche von durchschnittlich über 30 kg CO<sub>2</sub>e auf aktuell 2.4 kg CO<sub>2</sub>e gesenkt werden.

**Abgeschlossene Projekte bei Rendite- und Entwicklungsliegenschaften**

Liegenschaft	Projekt	Energieerzeugung	Zertifikat
Genf, Rue de Lausanne 42+44	Aufstockung und Revitalisierung	Luftwärmepumpe und Photovoltaik	SNBS Gold
Pfäffikon, Talstrasse 35-37	Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	Minergie <sup>1)</sup>
Wohlen, Nordstrasse 1	Revitalisierung	Holzpellets	-
Winterthur, Fabrikstrasse 2	Neubau Montagehalle	Fernwärme und Photo- voltaik	-

1) Zertifizierung erfolgt voraussichtlich im 2. Quartal 2023

**Laufende Projekte bei Renditeliegenschaften**

Liegenschaft	Projekt	Energieerzeugung	Zertifikat
Basel, Redingstrasse 10/12/14 + 20/22/24	Hochhausanbau und Revitalisierung	Fernwärme und Photo- voltaik	SNBS

Bei den Entwicklungsliegenschaften, die teilweise vermietet sind, werden ebenfalls nachhaltigkeitsbezogene Optimierungen umgesetzt. Der Fokus der Massnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit liegt aber auf Entwicklungsaspekten. Diese sind verschiedenartig und umfassen unter anderem Altlastenentsorgungen, langfristige gesellschaftsrelevante Aspekte von Arealentwicklungen sowie Zertifizierungen von Neubauten.

**Laufende Projekte bei Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften**

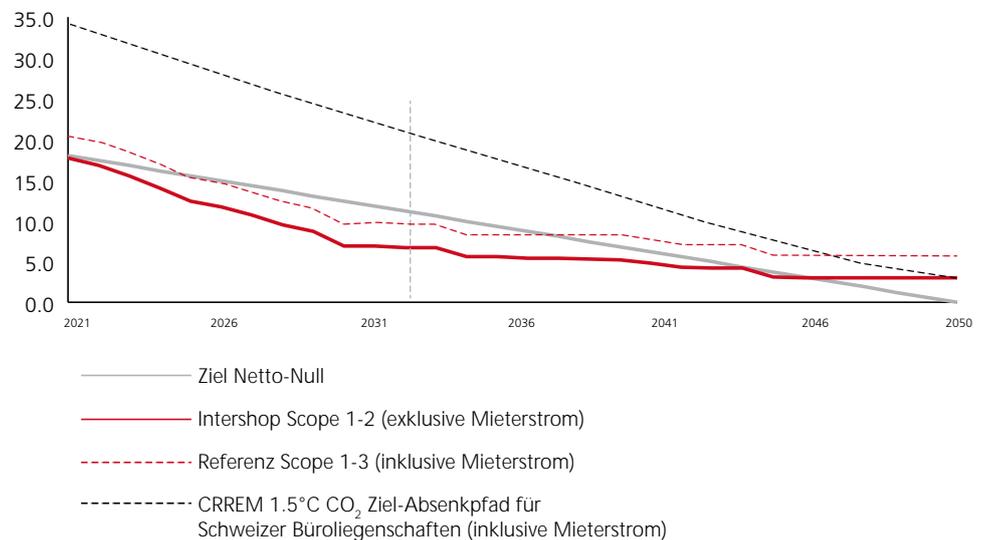
Liegenschaft	Projekt	Energieerzeugung	Zertifikat
Baden, Römerstrasse	Erstellung Eigentumswohnungen	Fernwärme und Photovoltaik	Minergie
Lausanne, World Trade Center	Revitalisierung	Fernwärme und Photo- voltaik	SNBS
Vernier, Chemin de l'Emeraude 10, 22, 24	Erstellung Gewerbe- liegenschaft	Wärmepumpe und Photo- voltaik	Minergie

**CO<sub>2</sub>-Reduktionsziel und  
CO<sub>2</sub>-Absenkpfad**

Die 2021 begonnene Analyse des Portfolios bezüglich des CO<sub>2</sub>-Ausstosses wurde unter Beizug von Spezialisten verfeinert und die zukünftige Entwicklung im Rahmen verschiedener Szenarien modelliert. Die Ergebnisse fliessen einerseits in laufende und geplante Betriebsoptimierungen sowie Revitalisierungs- und Entwicklungsprojekte ein, bei denen konsequent eine nachhaltigere Energieerzeugung realisiert oder geplant wird, was detailliert im Abschnitt «Objektfokussierte Ressourcenoptimierung» beschrieben wurde. Andererseits konnte durch die Analysen auf Portfolioebene ein konkreter, realistischer CO<sub>2</sub>-Absenkpfad definiert werden, der in diesem Nachhaltigkeitsbericht dargestellt ist. Dabei wurden die tatsächlichen Gegebenheiten und die Strategie der Gebäude, aber auch die Verhältnismässigkeit von Investitionen sowie der optimale Zeitpunkt der Massnahmen berücksichtigt. Der Absenkpfad ist als eine dynamische Prognose zu verstehen, die regelmässig an den aktuellen Stand des Portfolios bezüglich Energieverbrauch, Zusammensetzung, geplanter Investitionen und Objektstrategien angepasst wird. Daraus resultierend wurde das Ziel definiert, die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Betrieb bis 2032 gegenüber 2021 zu halbieren und bis 2050 das CO<sub>2</sub>-Netto-Null-Ziel zu erreichen, um damit den Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen zu leisten. Im Zentrum der Massnahmen zur Realisation des CO<sub>2</sub>-Absenkpfaades steht der Ersatz von fossilen Heizsystemen

durch Wärmepumpen und Fernwärme, die einen kleineren CO<sub>2</sub>-Ausstoss aufweisen. Dabei ist zu beachten, dass die Umsetzung zum Beispiel bei Fernwärme von Dritten abhängig ist. Der Absenkpfad bezieht sich auf die Scope 1- und Scope 2-Emissionen aufgrund des Betriebs der Liegenschaften, da diese der operativen Kontrolle durch Intershop als Immobilieneigentümer unterliegen. Als Referenz wird ein Absenkpfad von CRREM dargestellt. CRREM ist eine Organisation, die für verschiedene Immobilienarten global Benchmarks für die Einhaltung eines 1.5%-Erderwärmung-Zielwerts publiziert. Als Vergleichswert wird der Intershop-Absenkpfad einschliesslich Modellwerten von Scope 3-Anteilen, d.h. mit Mieterstrom, ausgewiesen. Weitere Scope 3-Emissionen, die beispielsweise bei der Herstellung der verwendeten Baustoffe sowie im Bauprozess entstehen, sind dabei nicht berücksichtigt.

CO<sub>2</sub>-Emissionen in kg CO<sub>2</sub>e pro m<sup>2</sup>



## Umweltkennzahlen

Im Berichtsjahr wurde das Monitoring und Reporting von Umweltkennzahlen deutlich ausgebaut und umfasst nun das ganze Portfolio. 2022 ist der Energieverbrauch des Portfolios «like-for-like» von 88.7 kWh/m<sup>2</sup> um 13.4% auf 76.8 kWh/m<sup>2</sup> gesunken. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen konnten um 16.4% von 17.9 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> auf 15.0 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> reduziert werden. Neben einer Reduktion durch effizientere Heizungen trugen sowohl erste Betriebsoptimierungen als auch die Sparbemühungen der Mieter und Intershop aufgrund der drohenden Energieknappheit zu dieser Entwicklung bei. Zudem war der Wärmebedarf aufgrund deutlich weniger Heizgradtagen geringer. 91% des Strombedarfs und 12% der Wärmeenergie für das Portfolio werden durch erneuerbare Energieträger gedeckt. Das «like-for-like»-Portfolio umfasst nur diejenigen Liegenschaften, die sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr unter der operativen Kontrolle standen. Dies erlaubt Rückschlüsse betreffend Effizienzverbesserungen und Auswirkungen von Massnahmen, die unter Betrieb getätigt wurden. Mit der Inbetriebnahme zusätzlicher Solaranlagen konnte die Stromproduktion um 32% gesteigert werden.

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

		absolut		like-for-like		in %
		2022	2021	2022	2021	
<b>Energieverbrauch</b>						
Strom	MWh	5'733	5'803	5'733	5'775	-0.7%
Wärme						
Fernwärme	MWh	9'812	9'964	9'429	9'964	-5.4%
Gas	MWh	19'627	23'253	19'627	22'914	-14.3%
Öl	MWh	7'369	10'116	7'369	10'116	-27.2%
<b>Total</b>	<b>MWh</b>	<b>42'157</b>	<b>49'135</b>	<b>42'157</b>	<b>48'768</b>	<b>-13.6%</b>
Stromintensität	kwh/m <sup>2</sup>	11.4	11.4	11.4	11.5	-0.7%
Wärmeintensität	kwh/m <sup>2</sup>	65.0	77.3	65.5	77.3	-15.3%
<b>Energieintensität</b>	<b>kwh/m<sup>2</sup></b>	<b>76.4</b>	<b>88.7</b>	<b>76.8</b>	<b>88.7</b>	<b>-13.4%</b>
<b>Anteil erneuerbare Energie</b>						
Strom	in %	91%	91%	91%	90%	
Wärme	in %	12%	10%	11%	10%	
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen</b>						
Gas	t CO <sub>2</sub> e	4'476	5'303	4'476	5'226	
Öl	t CO <sub>2</sub> e	2'218	3'045	2'218	3'045	
Total Scope 1	t CO <sub>2</sub> e	6'694	8'348	6'694	8'271	
Strom	t CO <sub>2</sub> e	585	592	585	589	
Fernwärme	t CO <sub>2</sub> e	1'024	1'040	984	1'040	
Total Scope 2	t CO <sub>2</sub> e	1'609	1'632	1'569	1'629	
<b>Total</b>	<b>t CO<sub>2</sub>e</b>	<b>8'303</b>	<b>9'980</b>	<b>8'263</b>	<b>9'900</b>	<b>-16.5%</b>
<b>CO<sub>2</sub>-Intensität</b>	<b>k CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup></b>	<b>14.8</b>	<b>17.9</b>	<b>15.0</b>	<b>17.9</b>	<b>-16.4%</b>
<b>Wasserverbrauch</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>177'822</b>	<b>153'256</b>	<b>177'449</b>	<b>152'728</b>	<b>16.2%</b>
<b>Wasserintensität</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>0.31</b>	<b>0.27</b>	<b>0.32</b>	<b>0.27</b>	<b>16.2%</b>
<b>Stromproduktion</b>	<b>MWh</b>	<b>3'007</b>	<b>2'279</b>	<b>2'649</b>	<b>2'279</b>	<b>16.2%</b>
CO <sub>2</sub> -Einsparung	t CO <sub>2</sub> e	307	232	270	232	
<b>Datengrundlage</b>						
Anzahl Liegenschaften		44	44	43	43	
in % des Gesamtportfolios		100	96	98	93	
Fläche (Energiebezugsfläche)	m <sup>2</sup>	566'257	560'734	556'463	556'463	

Grundlage der Darstellung bilden alle Liegenschaften des Portfolios mit Ausnahme der Promotionsliegenschaften, der Liegenschaften im Bau und der Landparzellen. Total wurden 100% der relevanten Liegenschaften per 31.12.2022 in die Analyse einbezogen. Für einzelne Liegenschaften basiert die Berechnung des Heizölverbrauchs nicht auf dem Stichtag 31.12.2022, sondern dem letzten Stichtag der Heiz- und Nebenkosten-Abrechnungsperiode. Bei einigen Liegenschaften, für die zum Abschlussdatum noch keine Schlussrechnung der Versorgungswerke vorlag, wurden einzelne Werte aufgrund der Vorjahreszahlen geschätzt. Der Stromverbrauch bezieht sich auf die allgemeinen Gebäudeflächen ohne den spezifischen Verbrauch der Mieter. Liegenschaften mit Einzelmietern oder Stockwerkeigentümergeinschaften, bei denen Intershop keine operative Kontrolle ausübt, wurden beim Allgmeinstromverbrauch nicht berücksichtigt. Die Berechnung der Intensitätskennzahlen basiert auf der gemessenen oder geschätzten Energiebezugsfläche und für die Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen werden Umrechnungsfaktoren gemäss Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) verwendet. Die ausgewiesenen absoluten Werte des Vorjahrs weichen von den im Geschäftsbericht 2021 publizierten Werten ab, da sich die Vorjahreswerte nur auf einen Teil des Portfolios (82% der Renditeliegenschaften) bezogen, die Schätzwerte durch effektive Werte ersetzt und einzelne Datenfehler korrigiert wurden. Die CO<sub>2</sub>-Intensitäten des Vorjahrs weichen ebenfalls von den publizierten Werten ab, da neu die Energiebezugsfläche statt vermietete Fläche für die Berechnung und teilweise andere Emissionsfaktoren verwendet werden.

### **Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden**

Zentral für den Erfolg des Unternehmens sind die Mitarbeitenden. Für die Umsetzung der Wertschöpfungsstrategie von Intershop sind qualifiziertes Personal, 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.

Intershop arbeitet mit erfahrenen externen Partnern zusammen und fördert durch Aus- und Weiterbildungen die Kompetenzen der Mitarbeitenden zur Ressourcenoptimierung und nachhaltigem Bauen. 2022, wie in den Vorjahren, gab es keine Geldstrafen oder nicht-monetäre Strafen wegen Nichteinhaltung von Umweltgesetzen oder -vorschriften.

### **Hohe Zufriedenheit der Mitarbeitenden**

Im Geschäftsjahr 2022 hat Intershop zusammen mit einem spezialisierten Unternehmen erneut eine umfassende Mitarbeitendenbefragung durchgeführt. Dabei resultierte eine wieder positive Gesamtbewertung und Intershop wurde als «Great Place to Work» ausgezeichnet. 83% (Vorjahr: 84%) der Mitarbeitenden haben die Frage betreffend Arbeitsplatzzufriedenheit positiv beantwortet. Überdurchschnittlich positive Bewertungen wurden beispielsweise bei Themen wie Arbeitssicherheit, Fairness und Verfügbarkeit der Führungskräfte erzielt. Verbesserungspotenziale wurden in Bereichen wie Fehlerkultur, Innovationsfreude und Kommunikation aufgezeigt. Diese sollen mit entsprechenden Massnahmen bearbeitet werden.

Im Verhaltenskodex und mittels interner Weisungen ist der Umgang mit und zwischen den Mitarbeitenden geregelt. Es wird unmissverständlich klargestellt, dass insbesondere die Diskriminierung jeglicher Art weder von den Unternehmenswerten gedeckt ist noch geduldet wird. Die historisch tiefe Fluktuationsrate ist deutlich angestiegen und betrug für alle Gruppengesellschaften 24% (Vorjahr: 8%). Die vergleichsweise hohe Fluktuationsrate ist unter anderem auf die Umstrukturierung von gewissen Facility Management Aufgaben sowie den Austritt von Lernenden nach ihrer Ausbildung zurückzuführen. 2022 waren neun Eintritte und achtzehn Austritte zu verzeichnen, davon drei männlich und sechs weiblich bzw. acht männlich und zehn 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 Mitarbeitenden der Intershop-Gruppe an gesamthaft 238 Tagen (Vorjahr: 252 Tage) an Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen teilgenommen. Das entspricht durchschnittlich 3.9 Ausbildungstagen (Vorjahr: 4.0 Tage) pro Vollzeitangestellten. Dabei werden neben tageweisen Aus- und Weiterbildungen auch umfassende Ausbildungslehrgänge beispielsweise 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 31.12.2022 waren zwei Lernende in Ausbildung (Vorjahr: vier).

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

## Mitarbeitendenstruktur

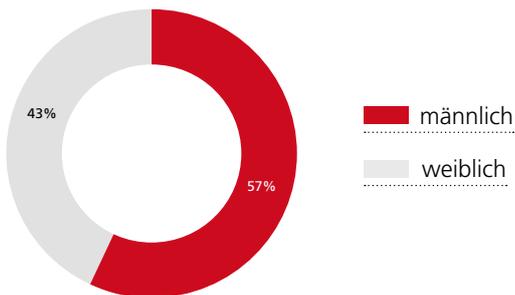
	31.12.2022	in %	31.12.2021	in %
<b>Beschäftigungsgrad</b>				
vollzeit	41	63%	49	66%
teilzeit	24	37%	25	34%
<b>Total</b>	<b>65</b>		<b>74</b>	
<hr/>				
Vollzeitäquivalente	57.6		64.8	

## Geschlecht

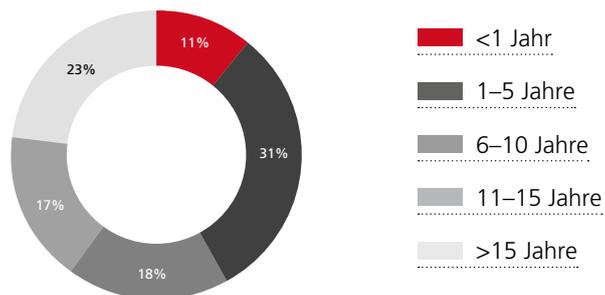
männlich	37	57%	42	57%
weiblich	28	43%	32	43%
<b>Total</b>	<b>65</b>		<b>74</b>	

Da die Intershop Gruppe ausschliesslich in der Schweiz tätig ist, wird auf eine Berichterstattung nach Regionen verzichtet. Per 31.12.2022 waren im Facility Management 6 Mitarbeitende im Stundenlohn ohne garantierte Anzahl Arbeitsstunden beschäftigt. Die Intershop Gruppe beschäftigt keine Mitarbeitende, die keine Angestellten sind.

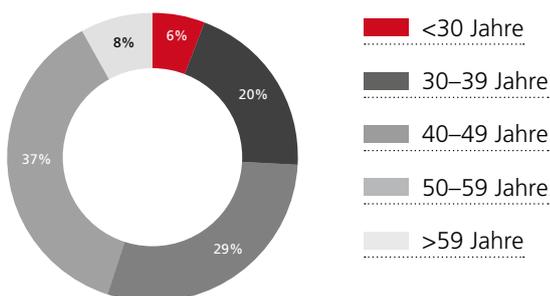
### Geschlecht der Mitarbeitenden



### Betriebszugehörigkeit der Mitarbeitenden



### Altersstruktur der Mitarbeitenden der Gruppe



## Über diesen Bericht

Die Intershop Gruppe hat für den Zeitraum vom 1.1.2022 bis zum 31.12.2022 in Übereinstimmung mit den GRI-Standards berichtet. Für den Service Content Index Essentials überprüfte GRI-Services, ob der GRI-Index klar und in Übereinstimmung mit den Standards dargestellt ist und ob die Verweise für die Angaben 2-1 bis 2-5, 3-1 und 3-2 mit den entsprechenden Abschnitten im Hauptteil des Berichts übereinstimmen. Diese Dienstleistung wurde für die deutsche Version des Berichts erbracht. Intershop berichtet jährlich über ihre Nachhaltigkeitsthemen. Das Publikationsdatum des vorliegenden Berichts ist der 28.02.2023. Ansprechpartner ist der CFO. Die Angaben zu Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden neu für das ganze Portfolio sowie neu auf der Basis der Energiebezugsfläche berechnet. Eine Neudarstellung von anderen Informationen ist in diesem Bericht nicht enthalten. 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-InhaltsIndex [https://intershop.ch/fileadmin/Daten/PDF/GRI/2022\\_Index\\_fLz5.pdf](https://intershop.ch/fileadmin/Daten/PDF/GRI/2022_Index_fLz5.pdf) entnommen werden.



**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 auf 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 Gesamtmietträge 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.



62	Konsolidierte Bilanz
63	Konsolidierte Erfolgsrechnung
64	Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
65	Konsolidierte Geldflussrechnung
66	Grundsätze der Rechnungslegung, Konsolidierungsgrundsätze
71	Risikomanagement
74	Anmerkungen zur Konzernrechnung
90	Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
94	Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften sowie zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
96	Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers
102	Bericht der Revisionsstelle

**Konsolidierte Bilanz**

(in CHF 1'000)

**Aktiven**

	Anmerkungen	31.12.2022	31.12.2021
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	4	52'729	31'701
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5	1'809	252
Sonstige kurzfristige Forderungen	5	5'421	5'944
Entwicklungsliegenschaften zur Veräusserung	8	19'195	0
Promotionsliegenschaften	6	50'426	45'068
Rechnungsabgrenzungen	5	1'192	966
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>130'772</b>	83'931
<b>Anlagevermögen</b>			
Renditeliegenschaften	7	991'118	1'153'767
Entwicklungsliegenschaften	8	332'809	188'459
Übrige Sachanlagen		253	249
Derivate Finanzinstrumente	11	1'184	0
Latente Steuerguthaben	12	203	155
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen	23	0	170
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>1'325'567</b>	1'342'800
<b>Total Aktiven</b>		<b>1'456'339</b>	1'426'731
<b>Passiven</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11	100'012	34'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9	24'381	21'664
Steuerverbindlichkeiten		10'760	12'255
Kurzfristige Rückstellungen	10	4'504	1'335
Rechnungsabgrenzungen	9	17'616	19'016
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>157'273</b>	88'270
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	294'875	394'892
Derivative Finanzinstrumente	11	0	6'437
Latente Steuerverbindlichkeiten	12	123'389	124'655
Langfristige Rückstellungen	10	1'997	2'741
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>420'261</b>	528'725
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>577'534</b>	616'995
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	13	19'000	19'000
Kapitalreserven		7'781	7'757
Eigene Aktien		-35'789	-631
Gewinnreserven		887'813	783'610
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>878'805</b>	809'736
<b>Total Passiven</b>		<b>1'456'339</b>	1'426'731

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2022	2021
Liegenschaftsertrag	17	76'069	75'128
Erfolg aus Verkauf	18	133'166	106'082
Übriger Erfolg	19	5'469	4'250
<b>Total betrieblicher Ertrag</b>		<b>214'704</b>	185'460
Liegenschaftsaufwand	20	7'810	8'304
Personalaufwand	21	11'303	11'746
Administrativer Aufwand	22	2'359	2'604
<b>Total betrieblicher Aufwand</b>		<b>21'472</b>	22'654
Bewertungsveränderungen	24	-1'600	32'273
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>191'632</b>	195'079
Finanzertrag	25	96	177
Finanzaufwand	25	-6'115	-7'966
<b>Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern</b>		<b>185'613</b>	187'290
Ertragssteuern	26	-40'143	-43'053
<b>Reingewinn</b>		<b>145'470</b>	144'237
Es bestehen keine Minderheitsanteile.			
Reingewinn pro Aktie (CHF)	27	<b>78.18</b>	75.92
Reingewinn pro Aktie (verwässert) (CHF)	27	<b>78.18</b>	75.92

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

**Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals**

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven		Total Kapital
					Allg. Gewinn- reserven	Absicherungs- instrumente	
<b>Stand per 1.1.2021</b>		<b>19'000</b>	<b>7'762</b>	<b>0</b>	<b>692'042</b>	<b>-8'172</b>	<b>710'632</b>
Kauf eigene Aktien	13			-1'654			-1'654
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	13		-5	1'023			1'018
Dividendenzahlung					-47'500		-47'500
Veränderung derivative Finanzinstrumente	11					3'003	3'003
Reingewinn 2021					144'237		144'237
<b>Stand per 31.12.2021</b>		<b>19'000</b>	<b>7'757</b>	<b>-631</b>	<b>788'779</b>	<b>-5'169</b>	<b>809'736</b>
Kauf eigene Aktien	13			-36'152			-36'152
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	13		24	994			1'018
Dividendenzahlung					-47'387		-47'387
Veränderung derivative Finanzinstrumente	11					6'120	6'120
Reingewinn 2022					145'470		145'470
<b>Stand per 31.12.2022</b>		<b>19'000</b>	<b>7'781</b>	<b>-35'789</b>	<b>886'862</b>	<b>951</b>	<b>878'805</b>

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

## Konsolidierte Geldflussrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2022	2021
Reingewinn		145'470	144'237
Ertragssteueraufwand	27	40'143	43'053
Bewertungsveränderungen	24	1'600	-32'273
Abschreibungen		131	136
Zinsertrag	25	-96	-169
Übriger Finanzerfolg	25	8	8
Zinsen erhalten		88	161
Zinsaufwand	25	6'107	7'950
Zinsen bezahlt		-6'129	-7'891
Ertragssteuern bezahlt		-43'528	-32'247
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	18	-133'166	-106'082
Einzahlungen aus Verkauf von Promotionsliegenschaften		18'850	34'986
Auszahlungen für Investitionen in Promotionsliegenschaften		-19'942	-17'627
Liquiditätsunwirksame Veränderung Rückstellungen	10	-1'519	97
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-268	72
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen		-2'762	529
Übrige liquiditätsunwirksame Erträge und Aufwände		-102	-1'594
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		<b>4'885</b>	<b>33'346</b>
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften		-40'523	-39'127
Einzahlungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften		5'481	116'986
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsliegenschaften		-23'168	-27'320
Einzahlungen aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften		192'027	0
Auszahlungen für Kauf von Beteiligung		0	-247
Auszahlungen für Kauf von Mobilien und immateriellen Anlagen		-135	-74
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>133'682</b>	<b>50'218</b>
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	11	0	119'820
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	11	-34'000	-156'000
Dividendenausschüttung		-47'387	-47'500
Kauf eigener Aktien	13	-36'152	-1'654
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-117'539</b>	<b>-85'334</b>
<b>Zu-/Abnahme der flüssigen Mittel</b>		<b>21'028</b>	<b>-1'770</b>
Stand der flüssigen Mittel per 1. Januar		31'701	33'471
<b>Stand der flüssigen Mittel per 31. Dezember</b>		<b>52'729</b>	<b>31'701</b>

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

## Grundsätze der Rechnungslegung

### Basis der Konsolidierung

Die konsolidierte Jahresrechnung 2022 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», «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. Werden keine anderen Angaben gemacht, erfolgt die Darstellung in CHF 1'000.

### 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. 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 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.

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

Diese Position enthält Forderungen aus der ordentlichen Geschäftstätigkeit, d.h. vor allem Mietzinsforderungen, 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. Die Renditeliegenschaften werden nach überwiegender Nutzungsart in Kategorien aufgeteilt.

### **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 Voraussetzungen 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 nach Möglichkeit zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Liegenschaften, für die eine substanzielle Entwicklung vorgesehen ist, werden grundsätzlich den Entwicklungsliegenschaften zugewiesen. 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.

### 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, Privatplatzierungen 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 Umlaufvermögen oder 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 auf der Liegenschaftsstrategie basierende 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.

**Leasing**

Bei Verträgen zur Nutzung von Grundstücken, für die Baurechtszinsen bezahlt werden, wird beurteilt, ob sie als operatives Leasing oder als Finanzierungsleasing zu klassifizieren sind. Zahlungen im Rahmen von operativem Leasing werden über die Leasing- respektive Baurechtsdauer erfolgswirksam erfasst und im Anhang ausgewiesen.

**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 Verwaltungsratsitzungen 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 51 Mio. respektive 3.8% (CHF 58 Mio. resp. 4.3%) beziehungsweise eine Abwertung um CHF 51 Mio. respektive 3.8% (CHF 58 Mio. resp. 4.3%) 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 0.0 Mio. reduzieren (CHF 0.2 Mio. erhöhen) respektive eine Erhöhung um CHF 0.0 Mio. erhöhen (CHF 0.2 Mio. reduzieren). Der Einfluss der Cashflow Hedges auf das Eigenkapital beliefe sich bei höheren Zinsen (50 Basispunkte) auf CHF 1.3 Mio. (CHF 2.0 Mio.) respektive bei tieferen Zinsen auf CHF –1.4 Mio. (CHF –2.1 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 ist oder in Abhängigkeit von Umsätzen steht (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 35 Mio. respektive 2.6% (CHF 40 Mio. resp. 3.0%) erhöhen respektive bei entsprechender Erhöhung des Diskontsatzes um CHF 35 Mio. respektive 2.6% (CHF 40 Mio. resp. 3.0%) 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 376 Mio. (CHF 353 Mio.). Die Gruppe verfügte am Bilanzstichtag nicht über eine unbesicherte Kontokorrentkreditlimite.

**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 Altlasten oder belastetes Material enthalten. 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 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 60.3% (56.8%) und das Eigenkapital belief sich auf CHF 879 Mio. (CHF 810 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 gab es keine Veränderungen im Konsolidierungskreis.

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
- Intershop Bau AG, Basel; Schweiz
- Intershop Management AG, Zürich; Schweiz
- Orubi SA, Genf; 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 120 und 121.

### 3 Anlagepolitik

Die Anlagepolitik ist während der gesamten Berichtsperiode jederzeit eingehalten worden.

### 4 Flüssige Mittel

(in CHF 1'000)	31.12.2022	31.12.2021
Bank- und Kassenbestände	14'729	31'701
Kurzfristige Bankeinlagen	38'000	0
<b>Total</b>	<b>52'729</b>	31'701

Bonitätsmässig waren die flüssigen Mittel am Bilanzstichtag wie folgt angelegt:

(in CHF 1'000)	31.12.2022	31.12.2021
Rating AAA	1'655	3'198
Rating AA	39'431	3'512
Rating A	7'375	11'232
Rating BBB	4'172	8'124
kein Rating verfügbar	96	5'635
<b>Total</b>	<b>52'729</b>	31'701

Die Klassifizierung der Schuldner erfolgt primär nach den offiziellen langfristigen Schuldnerratings 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 7.4 Mio. (CHF 9.8 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 Kurzfristige Forderungen

(in CHF 1'000)	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen netto	1'809	252
Sonstige kurzfristige Forderungen	5'421	5'944
<b>Total Forderungen</b>	<b>7'230</b>	<b>6'196</b>
Rechnungsabgrenzungen	1'192	966
<b>Total</b>	<b>8'422</b>	<b>7'162</b>

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)	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen brutto	2'703	1'024
Wertberichtigungen	-894	-772
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen netto</b>	<b>1'809</b>	<b>252</b>

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)	2022	2021
Stand per 1.1.	772	599
Neubildung	327	427
Inanspruchnahme	-131	-71
Auflösung	-74	-183
<b>Stand per 31.12.</b>	<b>894</b>	<b>772</b>

## 6 Promotionsliegenschaften

(in CHF 1'000)	2022	2021
Stand per 1.1.	45'068	54'485
Investitionen	23'404	18'288
Abgänge	-18'046	-27'527
Übertrag zu Renditeliegenschaften	0	-178
<b>Stand per 31.12.</b>	<b>50'426</b>	45'068

In der Berichtsperiode wurden 18 der 78 Eigentumswohnungen des Projekts «Römerstrasse» in Baden und 10 Parkplätze des Projekts «Gellertstrasse» in Basel übertragen. Im Vorjahr wurden alle 30 Eigentumswohnungen des Projekts «Gellertstrasse» verkauft und vereinzelte Parkplätze der Projekte «edeneins» und «edendrei» der Renditeliegenschaft Zürich, Staffelstrasse 8/10/12 zugeordnet. Der Ertrag aus der Veräusserung von Promotionsliegenschaften belief sich auf CHF 22 Mio. (CHF 41 Mio.). Der Brandversicherungswert respektive die Bauzeitversicherung der Promotionsliegenschaften beträgt CHF 58 Mio. (CHF 57 Mio.). Die Details zu den Promotionsliegenschaften sind auf den Seiten 94 und 95 ersichtlich.

**Stand der laufenden Promotionsprojekte****Baden, «Römerstrasse»**

Projektbeschreibung:	Bei der Liegenschaft an der Römerstrasse 36-36c in Baden werden 78 Eigentumswohnungen realisiert.
Projektstand:	Der Teilrückbau der bestehenden Liegenschaften und der Neubau starteten Anfang 2020. Im 4. Quartal 2022 wurden 18 Wohnungen fertiggestellt und an die Käufer übergeben. Die Fertigstellung und Übergabe der verbleibenden 60 Wohnungen ist für das 1. Quartal 2023 vorgesehen.
Verkaufsstand:	Im April 2020 erfolgte der Verkaufsstart, und es liegen für alle 60 noch nicht übertragenen Wohnungen beurkundete Kaufverträge vor.

**Weitere Projekte**

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn hat nach jahrelangem Bewilligungs- und Beschwerdeverfahren den positiven Beschluss des Gemeinderates Solothurn vom 18. Juni 2019 zum Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark Wildbach» für das Projekt «Am Wildbach» in Solothurn aufgehoben und den Teilzonen- und Gestaltungsplan nicht genehmigt. Intershop hat diesbezüglich im Januar 2023 Beschwerde an das Verwaltungsgericht eingelegt.

## 7 Renditeliegenschaften

(in CHF 1'000)	Geschäfts- liegenschaften	Gewerbe- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total Liegenschaften
<b>Stand per 1.1.2021</b>	776'240	287'436	67'514	1'131'190
Investitionen	8'579	3'548	26'678	38'805
Abgänge	-34'354	0	0	-34'354
Marktwertveränderung 2021	5'739	416	-2'917	3'238
Übertrag von und zu Entwicklungsliegenschaften	0	14'710	0	14'710
Übertrag von Promotionsliegenschaften	178	0	0	178
Umgliederung per 31.12.2021	41'021	-117'684	76'663	0
<b>Stand per 31.12.2021</b>	797'403	188'426	167'938	1'153'767
Käufe	488	0	0	488
Investitionen	6'209	2'354	31'969	40'532
Abgänge	-2'899	0	0	-2'899
Marktwertveränderung 2022	-2'721	-3'578	17'188	10'889
Übertrag von und zu Entwicklungsliegenschaften	-147'113	-64'546	0	-211'659
<b>Stand per 31.12.2022</b>	651'367	122'656	217'095	<b>991'118</b>

Intershop hat in der Berichtsperiode einen Stockwerkanteil an der Liegenschaft Sihlquai 253-259 in Zürich erworben und die Liegenschaft Ausserfeldstrasse 9 in Oberentfelden veräussert. Zudem wurden wie auf S. 11 beschrieben, zehn Liegenschaften von den Rendite- zu den Entwicklungsliegenschaften umklassiert. Weiter wurde die Liegenschaft Talstrasse 35-37 in Pfäffikon SZ aufgrund der abgeschlossenen Revitalisierung von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften übertragen.

Im Vorjahr wurden die beiden Renditeliegenschaften Studen, Sägeweg 7 und Zürich, Hohlstrasse 190/192 veräussert. Die neu gebaute Montagehalle Winterthur, Fabrikstrasse 2 wurde von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften und vereinzelte Parkplätze der Projekte «edeneins» und «edendreis» von den Promotions- zu den Renditeliegenschaften umgeteilt. Eine weitgehend ungenutzte Landparzelle auf dem Areal des Centre St-Roch wurde abgetrennt und neu den Entwicklungsliegenschaften zugewiesen. Die Liegenschaften Genf, Rue de Lausanne 42/44 und Bern, Hofweg/Dammweg wurden von den Geschäfts-, bzw. Gewerbe- zu den Wohnliegenschaften und Yverdon, Centre St-Roch von den Gewerbe- zu den Geschäftsliegenschaften umklassiert.

Details über die Zu- und Abgänge sind auf den Seiten 94 und 95 aufgeführt. Ein bedeutender Abgang im Sinne der Vorschriften der Richtlinie betr. Rechnungslegung 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>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<b>Renditeliegenschaften</b>				
<b>Geschäftsliegenschaften</b>				
Grossraum Zürich	354'190	371'671	472'248	509'097
Genferseegebiet	92'901	201'635	112'709	201'473
Basel/Bern/Mittelland	60'332	81'749	63'101	83'195
Übrige Regionen	3'674	3'674	3'309	3'638
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>	<b>511'097</b>	658'729	<b>651'367</b>	797'403
<b>Gewerbeliegenschaften</b>				
Grossraum Zürich	59'850	78'802	52'903	81'103
Genferseegebiet	46'086	45'840	54'942	52'827
Basel/Bern/Mittelland	5'616	15'824	6'162	21'529
Übrige Regionen	11'773	30'344	8'649	32'967
<b>Total Gewerbeliegenschaften</b>	<b>123'325</b>	170'810	<b>122'656</b>	188'426
<b>Wohnliegenschaften</b>				
Genferseegebiet	39'498	39'576	68'995	63'460
Basel/Bern/Mittelland	130'556	98'508	148'100	104'478
<b>Total Wohnliegenschaften</b>	<b>170'054</b>	138'084	<b>217'095</b>	167'938
<b>Total Renditeliegenschaften</b>	<b>804'476</b>	967'623	<b>991'118</b>	1'153'767

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

2) Marktwert gemäss externem Schätzer (siehe Seiten 96 bis 100)

Der Brandversicherungswert der Gebäude beträgt per 31. Dezember 2022 CHF 1'022 Mio. (CHF 1'318 Mio.). Die Details zu den Renditeliegenschaften sind auf den Seiten 90 bis 93 ersichtlich.

8 **Entwicklungsliegenschaften**

(in CHF 1'000)	2022	2021
Stand per 1.1.	188'459	147'649
Käufe	0	1'595
Investitionen	26'213	24'890
Verkäufe	-61'838	0
Marktwertveränderung	-12'489	29'035
Übertrag von und zu Renditeliegenschaften	211'659	-14'710
<b>Stand per 31.12.</b> <sup>1)</sup>	<b>352'004</b>	188'459

1) 31.12.22 inklusive einer Entwicklungsliegenschaft zur Veräusserung von TCHF 19'195

In der Berichtsperiode wurden die Liegenschaft Maurerweg 10+12 in Biel und ein Teil der Landparzelle der Liegenschaft Seestrasse 295 in Au-Wädenswil mit dem Entwicklungsprojekt «Au-Park» verkauft. Wie auf S. 11 beschrieben, wurden zehn Liegenschaften von den Rendite- zu den Entwicklungsliegenschaften umklassiert sowie die Liegenschaft Talstrasse 35-37 in Pfäffikon SZ aufgrund der abgeschlossenen Revitalisierung von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften übertragen. In der Vorperiode wurde das Entwicklungsprojekt Orubi in Vernier, Chemin de l'Emeraude 10, 22, 24 erworben und die neu gebaute Montagehalle in Winterthur, Fabrikstrasse 2 von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften übertragen. Eine weitgehend ungenutzte Landparzelle auf dem Areal der Renditeliegenschaft Centre St-Roch wurde abgetrennt und neu als Yverdon, Ave. des Sports 32 den Entwicklungsliegenschaften zugewiesen.

**Anschaffungskosten und Marktwert je Region:**

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten <sup>1)</sup>		Marktwert <sup>2)</sup>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>				
Grossraum Zürich	158'877	140'221	195'607	170'350
Genferseegebiet	121'309	5'605	92'387	6'602
Basel/Bern/Mittelland	42'538	11'007	44'823	10'114
übrige Regionen	20'867	1'974	19'187	1'393
<b>Total Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>343'591</b>	<b>158'807</b>	<b>352'004</b>	<b>188'459</b>

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

2) Marktwert gemäss externem Schätzer (siehe Seiten 96 bis 100)

Per 31. Dezember 2022 und per 31. Dezember 2021 wurden keine Entwicklungsliegenschaften zu Anschaffungskosten bilanziert. Der Brandversicherungswert der Entwicklungsliegenschaften beträgt per 31. Dezember 2022 CHF 668 Mio. (CHF 370 Mio.). Details zu den Entwicklungsliegenschaften sind auf den Seiten 94 und 95 ersichtlich.

9 **Verbindlichkeiten**

(in CHF 1'000)	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24'381	21'664
Rechnungsabgrenzungen	17'616	19'016
<b>Total</b>	<b>41'997</b>	<b>40'680</b>

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.

10 **Rückstellungen**

(in CHF 1'000)	31.12.2022	31.12.2021
Gewährleistungen	6'285	3'240
Übrige	216	836
<b>Total</b>	<b>6'501</b>	<b>4'076</b>
davon kurzfristig	4'504	1'335
davon langfristig	1'997	2'741

Zusätzliche Angaben:

(in CHF 1'000)	Gewährleistungen <sup>1)</sup>	Übrige <sup>2)</sup>	Total
<b>Stand per 1.1.2021</b>	5'411	1'239	6'650
Beanspruchte Rückstellungen	0	-516	-516
Bildung	1'050	153	1'203
Auflösung	-3'221	-40	-3'261
<b>Stand per 31.12.2021</b>	<b>3'240</b>	<b>836</b>	<b>4'076</b>
Beanspruchte Rückstellungen	-11	-98	-109
Bildung	4'053	0	4'053
Auflösung	-997	-522	-1'519
<b>Stand per 31.12.2022</b>	<b>6'285</b>	<b>216</b>	<b>6'501</b>

1) Im Zusammenhang mit den Liegenschaftsverkäufen «AuPark» und «Römerstrasse» wurden im Geschäftsjahr 2022 Rückstellungen für Gewährleistungen gebildet. Zudem konnten in der Berichtsperiode und im Vorjahr solche aus früheren Verkäufen aufgelöst werden.

2) Die übrigen Rückstellungen umfassen liegenschaftsbezogene Rückstellungen vor allem aus Auseinandersetzungen mit Mietern und Käufern von Liegenschaften. In der Berichtsperiode konnten übrige Rückstellungen aufgelöst werden.

11 **Finanzverbindlichkeiten**

(in CHF 1'000)	<b>31.12.2022</b>	31.12.2021
Hypotheken, Darlehen und Privatplatzierungen	0	34'000
Anleihe	100'012	0
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>100'012</b>	34'000
Hypotheken und Darlehen	195'000	195'000
Anleihen	99'875	199'892
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>294'875</b>	394'892
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>394'887</b>	428'892

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

**Fälligkeiten der verzinslichen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten sowie Zinsbindung per 31. Dezember 2022:**

(in CHF 1'000)	Fälligkeiten	festes Zinsbindung
2023	100'012	100'012
2024	0	0
2025	0	0
2026	99'875	99'875
2027	68'000	68'000
danach	127'000	127'000
<b>Total</b>	<b>394'887</b>	<b>394'887</b>

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf CHF 358 Mio. (CHF 385 Mio.). Finanzverbindlichkeiten von insgesamt CHF 195 Mio. (CHF 209 Mio.) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

Die Hypotheken, Darlehen und Privatplatzierungen sind zum Nominalwert ausgewiesen. Der Verkehrswert (Fair Value) dieser Schulden liegt um CHF 19 Mio. tiefer (CHF 12 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 tiefer als am Bilanzstichtag war.

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten beträgt 1.40% (1.47%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung, unter Berücksichtigung der laufenden Zinsabsicherungsgeschäfte, von 59 Monaten (65 Monate). Am Bilanzstichtag waren 100% (100%) Festhypotheken, zinsabgesicherte Rollover-Kredite oder festverzinsliche Anleihen bzw. Privatplatzierungen und 0% (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 des Zinsdeckungsfaktors ( $\geq 2.0$ ) 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 lang- bzw. kurzfristiger Finanzierung werden die ausstehenden Anleihen wie folgt ausgewiesen:

(in CHF 1'000)	2022	2021
Stand per 1.1.	199'892	100'094
Ausgabe	0	99'821
Amortisation Agio und Emissionskosten	-5	-23
<b>Stand per 31.12.</b>	<b>199'887</b>	199'892

Die ausstehenden Anleihen wurden zu folgenden Bedingungen ausgegeben:

	1.125% Anleihe 2015–2023	0.3% Green Bond 2021-2026
Volumen	CHF 100 Mio.	CHF 100 Mio.
Laufzeit	8 Jahre (17.4.2015–17.4.2023)	5 Jahre (29.6.2021-29.6.2026)
Coupon	1.125%, zahlbar jährlich am 17.4.	0.3%, zahlbar jährlich am 29.6.
effektive Verzinsung	1.09%	0.35%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	27'577'643	111'139'299

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. Die Mittelverwendung des Green Bond erfolgt im Rahmen des Green Bond Framework für die Finanzierung von nachhaltigen Investitionen. Diese Bedingungen wurden in der Berichtsperiode eingehalten.

Am Bilanzstichtag bestanden Cashflow-Zinsabsicherungsgeschäfte (Interest Rate Swaps) mit einem Kontraktvolumen von CHF 62 Mio. (CHF 62 Mio.). Die Details sind aus den untenstehenden Tabellen ersichtlich:

**31.12.2022** (in CHF 1'000)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2028	1.46%	24'000	402	0
2028	1.47%	38'000	782	0
<b>Total</b>		<b>62'000</b>	<b>1'184</b>	<b>0</b>

31.12.2021 (in CHF 1'000)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2028	1.46%	24'000	0	2'473
2028	1.47%	38'000	0	3'964
Total		62'000	0	6'437

Die Marktwertveränderungen der Zinsabsicherungsgeschäfte von CHF 7.6 Mio. (CHF 4.0 Mio.) wurden nach Berücksichtigung der entsprechenden Steuern von CHF -1.5 Mio. (CHF -1.0 Mio.) direkt im Eigenkapital verbucht. Alle ausgewiesenen Interest Rate Swaps werden extern anhand von notierten Preisen für ähnliche Finanzinstrumente bewertet.

12 **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>31.12.2022</b>		31.12.2021	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Immobilien	0	123'389	0	124'622
Personalvorsorge	0	0	0	33
Übrige Bilanzpositionen	77	0	78	0
Steuerliche Verlustvorträge	126	0	77	0
<b>Total</b>	<b>203</b>	<b>123'389</b>	155	124'655

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 658 Mio. (CHF 605 Mio.).

13 **Aktienkapital**

	Aktien à nom. CHF 10 (Anzahl)	Total Nominalwert (in CHF 1'000)
Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2021	1'900'000	19'000
<b>Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2022</b>	<b>1'900'000</b>	<b>19'000</b>

**Eigene Aktien:**

	(Anzahl)	(in CHF 1'000)
<b>Stand per 1.1.2021</b>	0	0
Kauf eigener Aktien	2'694	1'654
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-1'654	-1'018
Kursdifferenz	-	-5
<b>Stand per 31.12.2021</b>	1'040	631
Kauf eigener Aktien	57'076	36'152
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-1'616	-1'018
Kursdifferenz	-	24
<b>Stand per 31.12.2022</b>	<b>56'500</b>	<b>35'789</b>

14 **Eigenkapital (NAV) pro Aktie**

	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital <sup>1)</sup>	878'805	809'736
Anzahl ausstehender Aktien <sup>2)</sup>	1'843'500	1'898'960
<b>Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV)<sup>3)</sup></b>	<b>476.70</b>	426.40

1) In CHF 1'000

2) Ausgegebene Aktien abzüglich eigene Aktien am Bilanzstichtag

3) In CHF

15 **Bedeutende Aktionäre**

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

(in %)	31.12.2022	31.12.2021
Patinex AG, Wilen (Martin und Rosmarie Ebner)	37.4	35.3
Relag Holding AG, Hergiswil	3.5	3.5
Hansjörg Graf, Wollerau	3.2	3.2
BlackRock Inc., New York, USA	≥3.0	≥3.0
AXA Leben AG, Winterthur	n.v.	3.8
Credit Suisse Funds AG, Zürich	n.v.	≥3.0

16 **Nahestehende Personen**

Nebst den Verwaltungsräten, den Geschäftsleitungsmitgliedern und durch diese kontrollierten Gesellschaften gilt aufgrund der Beteiligungsquote von 37.4% 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 0.6 Mio. (CHF 1.0 Mio.). Die Offenlegung gemäss Schweizerischem Obligationenrecht Art. 663bbis und Art. 663c (Transparenzgesetz) befindet sich im Vergütungsbericht auf den Seiten 36 bis 40 sowie im Einzelabschluss der Intershop Holding AG (Anmerkung 12) auf der Seite 112 dieses Geschäftsberichtes. Intershop bezieht von mehreren Kanzleien Beratungsleistungen in Rechtsangelegenheiten, unter anderem auch von MME Legal AG, bei der Christoph Nater Partner ist. Im Geschäftsjahr 2022 wurden Honorare von CHF 0.04 Mio. in Rechnung gestellt. 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.

17 **Liegenschaftsertrag**

(in CHF 1'000)	<b>2022</b>	2021
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	35'893	46'561
Gewerbeliegenschaften	10'488	13'452
Wohnliegenschaften	5'114	4'238
Entwicklungsliegenschaften	24'548	8'841
Veräusserte Liegenschaften	26	2'036
<b>Total</b>	<b>76'069</b>	<b>75'128</b>

Der Ertrag der per 1.1.2022 von den Rendite- zu den Entwicklungsliegenschaften umklassierten Immobilien ist 2022 bereits bei den Entwicklungsliegenschaften enthalten. Der Ertrag der per 31.12.2022 von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften umklassierten Liegenschaft in Pfäffikon ist 2022 noch bei den Entwicklungsliegenschaften ausgewiesen. Der Ertrag der per 31.12.2021 innerhalb der Renditeliegenschaften umgeteilten Liegenschaften ist 2021 bereits in der neuen Kategorie enthalten.

Der Liegenschaftsertrag ist infolge der Fertigstellung von Projekten und Vermietungserfolgen trotz der Liegenschaftsverkäufe im Vorjahr gestiegen.

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

(in % des Mietertrags)	<b>31.12.2022</b>	31.12.2021
Wohnen	9.3	6.0
Parkplätze ohne festen Verfall	3.6	3.8
ohne festen Verfall	14.0	13.6
< 1 Jahr	4.1	7.9
1 bis 2 Jahre	15.0	10.6
2 bis 3 Jahre	13.0	13.4
3 bis 4 Jahre	9.7	12.4
4 bis 5 Jahre	8.6	9.9
> 5 Jahre	22.7	22.4
<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 in der Regel 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)	<b>31.12.2022</b>	31.12.2021
Kanton Waadt	5.5	6.7
Sauvin Schmidt SA	4.8	5.0
Kanton Zürich	4.3	4.5
Migros	2.9	3.2
Oertli Werkzeuge AG	2.2	2.2
<b>Total</b>	<b>19.7</b>	<b>21.6</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 12.4% (13.7%).

18 **Erfolg aus Verkauf**

(in CHF 1'000)	2022	2021
Verkaufserlöse Renditeliegenschaften	5'550	117'200
Auflösung Rückstellung für Gewährleistungen	406	2'731
Bilanzwert Ende Vorperiode	-2'825	-34'296
Investitionen laufendes Jahr	-74	-58
Bruttoverkaufserfolg	3'057	85'577
Verkaufsaufwand	-69	-314
<b>Erfolg Renditeliegenschaften</b>	<b>2'988</b>	<b>85'263</b>
Verkaufserlöse Entwicklungsliegenschaften	192'850	0
Bildung Rückstellung für Gewährleistungen	-3'800	0
Bilanzwert Ende Vorperiode	-52'712	0
Investitionen laufendes Jahr	-9'126	0
Bruttoverkaufserfolg	127'212	0
Verkaufsaufwand	-824	0
<b>Erfolg Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>126'388</b>	<b>0</b>
Verkaufserlöse Promotionsliegenschaften	21'836	41'047
Veränderungen Abgrenzungen und Rückstellungen für Gewährleistungen	-253	6'351
Bilanzwert Ende Vorperiode	-9'866	-20'821
Investitionen laufendes Jahr	-7'558	-4'955
Bruttoverkaufserfolg	4'159	21'622
Verkaufsaufwand	-369	-803
<b>Erfolg Promotionsliegenschaften</b>	<b>3'790</b>	<b>20'819</b>
<b>Total</b>	<b>133'166</b>	<b>106'082</b>

Intershop hat in der Berichtsperiode die Renditeliegenschaft Ausserfeldstrasse 9 in Oberentfelden sowie die Entwicklungsliegenschaft Maurerweg 10+12 in Biel und ein Teil der Landparzelle der Liegenschaft Seestrasse 295 in Au-Wädenswil mit dem Entwicklungsprojekt «AuPark» veräussert. Zudem wurden 18 der 78 Eigentumswohnungen des Projekts «Römerstrasse» in Baden und 10 Parkplätze des Projekts «Gellertstrasse» in Basel verkauft.

Im Vorjahr wurden die 30 Eigentumswohnungen des Promotionsprojekts «Gellertstrasse» und die beiden Renditeliegenschaften Studen, Sägeweg 7 und Zürich, Hohlstrasse 190/192 veräussert. Detaillierte Angaben zu den Verkäufen befinden sich auf den Seiten 94 und 95.

19 **Übriger Erfolg**

(in CHF 1'000)	2022	2021
Dienstleistungserträge Realconsult (Facility Management)	2'431	2'456
Dienstleistungserträge WTCL Services	607	982
Dienstleistungserträge Intershop Management	473	428
Sonstige Erträge	1'958	384
<b>Total</b>	<b>5'469</b>	<b>4'250</b>

Als übriger Erfolg werden Dienstleistungserträge aus Leistungen von Gruppengesellschaften gegenüber Dritten sowie sonstige Erträge ausgewiesen. Die sonstigen Erträge enthalten einmalige Auflösungen von Rückstellungen.

20 **Liegenschaftsaufwand**

(in CHF 1'000)	2022	2021
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	3'195	4'967
Gewerbeliegenschaften	988	1'214
Wohnliegenschaften	1'022	794
Entwicklungsliegenschaften	2'773	1'139
Veräusserte Liegenschaften	-168	190
<b>Total</b>	<b>7'810</b>	<b>8'304</b>

Der Aufwand der per 1.1.2022 von den Rendite- zu den Entwicklungsliegenschaften umklassierten Immobilien ist 2022 bereits bei den Entwicklungsliegenschaften enthalten. Der Aufwand der per 31.12.2022 von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften umklassierten Liegenschaft in Pfäffikon ist 2022 noch bei den Entwicklungsliegenschaften ausgewiesen. Der Aufwand der per 31.12.2021 innerhalb der Renditeliegenschaften umgeteilten Liegenschaften ist 2021 bereits in der neuen Kategorie enthalten.

Der Liegenschaftsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1'000)	2022	2021
Unterhalts- und Reparaturarbeiten	3'156	3'193
Fremdmiete	18	30
Versicherungsaufwand	941	1'012
Steuern und Gebühren	816	826
Baurechtsaufwand	1'054	820
Liegenschaftsverwaltungshonorare	442	393
Nicht verrechenbare Nebenkosten	722	1'495
Übriger Aufwand	661	535
<b>Total</b>	<b>7'810</b>	<b>8'304</b>

21 **Personalaufwand**

(in CHF 1'000)	2022	2021
Löhne und Gehälter	7'331	7'275
Erfolgsabhängige Entschädigungen	2'108	2'612
Sozialversicherungen	955	941
Personalvorsorgeaufwand	716	662
Übriger Personalaufwand	193	256
<b>Total</b>	<b>11'303</b>	<b>11'746</b>

22 <b>Administrativer Aufwand</b>	(in CHF 1'000)	2022	2021
	Verwaltungs- und allgemeiner Aufwand	2'449	2'113
	Kapitalsteuern	-221	355
	Abschreibungen	131	136
	<b>Total</b>	<b>2'359</b>	<b>2'604</b>

23 **Personalvorsorge**

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

**Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)**

	Nominalwert	Verwendungs- verzicht pro	Bilanz	Bildung pro	Bilanz	Ergebnis aus AGBR	
(in CHF 1'000)	31.12.2022	2022	31.12.2022	2022	31.12.2021	2022	2021
Vorsorge- einrichtungen	0	-	0	-	170	-170	-426
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>170</b>	<b>-170</b>	<b>-426</b>

**Wirtschaftlicher Nutzen, wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand**

	Über-/ Unterdeckung	Wirtschaftlicher Anteil der Organisation	Veränderung zu 2021 bzw. erfolgswirksam im 2022	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorge- aufwand im Personal- aufwand	
(in CHF 1'000)	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021		2022	2021
Vorsorgepläne ohne Über-/Unter- deckung	-	-	-	-	281	254
Vorsorgepläne mit Überdeckung	-	-	-	-	435	408
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>716</b>	<b>662</b>

24 <b>Bewertungsveränderungen</b>	(in CHF 1'000)	2022	2021
	Höherbewertung Renditeliegenschaften	32'428	31'003
	Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-21'539	-27'765
	Erstbewertung neu erworbener Liegenschaften	0	81
	Höherbewertung Entwicklungsliegenschaften	7'378	31'537
	Tieferbewertung Entwicklungsliegenschaften	-19'867	-2'583
	<b>Total</b>	<b>-1'600</b>	<b>32'273</b>

Der Bericht der als unabhängiger Liegenschaftenschätzer bestimmten KPMG AG befindet sich auf den Seiten 96 bis 100 in diesem Geschäftsbericht.

Die Höherbewertung der Renditeliegenschaften setzt sich zusammen aus CHF 10.6 Mio. (CHF 15.2 Mio.) bei den Geschäfts-, CHF 4.6 Mio. (CHF 3.4 Mio.) bei den Gewerbe- und CHF 17.2 Mio. (CHF 12.4 Mio.) bei den Wohnliegenschaften. Die Tieferbewertung der Renditeliegenschaften betrifft zu CHF 13.3 Mio. (CHF 21.4 Mio.) die Geschäfts-, zu CHF 8.2 Mio. (CHF 3.5 Mio.) die Gewerbe- und zu CHF 0.0 Mio. (CHF 2.9 Mio.) die Wohnliegenschaften.

25 **Finanzergebnis**

(in CHF 1'000)	2022	2021
Zinsertrag	96	169
Übriger Finanzertrag	0	8
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>96</b>	<b>177</b>
Zinsaufwand	-6'107	-7'950
Übriger Finanzaufwand	-8	-16
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-6'115</b>	<b>-7'966</b>

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

26 **Ertragssteuern**

(in CHF 1'000)	2022	2021
Ordentliche Ertragssteuer	41'457	30'198
Latente Steuern	-1'314	12'855
<b>Total</b>	<b>40'143</b>	<b>43'053</b>

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

(in CHF 1'000)	2022	2021
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern	185'613	187'290
Durchschnittlicher Steuersatz	18.70%	18.70%
Ertragssteuern zum durchschnittlichen Steuersatz	34'709	35'023
Steuern zu anderen Steuersätzen <sup>1)</sup>	8'728	9'516
Steuersatzanpassungen	-339	-3
Effekte aus Vorperioden	-2'955	-1'483
<b>Total Ertragssteuern</b>	<b>40'143</b>	<b>43'053</b>

1) Inklusive Effekt aus Grundstückgewinnsteuer und -satzänderungen

27 **Reingewinn pro Aktie**

	2022	2021
Reingewinn <sup>1)</sup>	145'470	144'237
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien <sup>2)</sup>	1'860'646	1'899'971
Anzahl ausstehender Aktien für das verwässerte Ergebnis <sup>3)</sup>	1'860'646	1'899'971
<b>Reingewinn pro Aktie<sup>5)</sup></b>	<b>78.18</b>	75.92
<b>Verwässerter Reingewinn pro Aktie<sup>5)</sup></b>	<b>78.18</b>	75.92
Reingewinn <sup>1)</sup>	145'470	144'237
Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup>	1'600	-32'273
Latente Steuern auf den Bewertungsveränderungen <sup>1) + 4)</sup>	2'134	10'057
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup>	149'204	122'021
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien <sup>2)</sup>	1'860'646	1'899'971
<b>Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen<sup>5)</sup></b>	<b>80.19</b>	64.22

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 latenten Steuersatzes je Liegenschaft.

5) In CHF

- 28 **Eventualverpflichtungen** Per 31. Dezember 2022 bestanden Eventualverpflichtungen oder Bürgschaften von CHF 0.5 Mio. (Vorjahr keine).
- 29 **Operative Leasingvereinbarungen** Per 31. Dezember 2022 bestanden künftige Verpflichtungen für nicht zu bilanzierende operative Leasingvereinbarungen, insbesondere Baurechtszinsen, von CHF 53.1 Mio. (CHF 55.7 Mio.). Davon sind CHF 47.5 Mio. in mehr als fünf Jahren fällig. Die Baurechte haben Restlaufzeiten von 36 bis 63 Jahren und eine gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit von 47 Jahren.
- 30 **Investitionen** Für Umbau respektive Renovation diverser Immobilien (ohne die Promotionsprojekte) sind in den nächsten fünf Jahren Investitionen von CHF 315 Mio. (CHF 339 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 36 dargestellt.
- 32 **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag** Die vorliegende Konzernrechnung wurde am 22. Februar 2023 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung frei gegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 30. März 2023.
- Am 16. Februar 2023 wurde die verbleibende Landparzelle an der Seestrasse 295 in Au-Wädenswil für CHF 19.8 Mio. an den Kanton Zürich übertragen. Bis zum 22. Februar 2023 sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

**Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften**

Stand per 31. Dezember 2022

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
<b>Geschäftsliegenschaften</b>							
<b>Grossraum Zürich</b>							
Cham	Gewerbestrasse 11	SGIC	AE	100%	2006	1990/91	–
Dielsdorf	Honeywellplatz 1	SGIC	AE	100%	2009	1987	2016-18
Dübendorf	Stettbachstrasse 7	SGI	AE	100%	2008	1971	1994
Pfäffikon SZ	Talstrasse 35–37	SGI	BR	100%	2000	1987	2020–22
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	46.6%	02/06/22	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>							
Pully	Avenue C.-F. Ramuz 43	SGI	AE	100%	1999	1987	–
Yverdon	Centre St-Roch, Rue des Pêcheurs 8	SGI	AE	100%	1997	1956	seit 1998
<b>Genferseegebiet</b>							
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
Belp	Hühnerhubelstrasse 58,60,62,64,66	SGI	SW	95.0%	1997	1992	–
Grenchen	Postmarkt, Kirchstrasse 1	SGI	AE	100%	1998	1988–90	1998–00
Reinach/BL	Sternenhofstrasse 15/15A	SGI	AE	100%	98/08	1989	–
Rombach	Bibersteinerstrasse 4	SGI	AE	100%	99/19	1991	2009
<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

Abkürzungen Seite 94

Grundstücks- fläche (in m <sup>2</sup> )	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> )					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand <sup>1)</sup> (in %)	Mieteträge (in TCHF) <sup>2)</sup>		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
4'109	5'422	0	1'774	0	16	7'212	159	1'580	28.5			
8'361	3'316	0	5'642	0	292	9'250	152	1'372	17.6			
9'434	3'723	0	4'030	0	0	7'753	95	1'482	3.3			
9'349	4'446	0	4'039	97	6	8'588	142	1'474	15.3			
4'658	10'754	1'424	579	0	0	12'757	42	4'570	13.8			
7'567	6'620	1'286	1'144	0	4'488	13'538	79	5'186	0.8			
1'428	2'735	427	913	0	0	4'075	84	1'037	20.8			
3'262	5'438	0	2'807	0	0	8'245	44	2'009	2.5			
4'009	8'167	0	4'204	0	135	12'506	96	2'999	11.1			
12'656	12'772	0	1'873	272	580	15'497	167	5'535	2.1			
<b>64'833</b>	<b>63'393</b>	<b>3'137</b>	<b>27'005</b>	<b>369</b>	<b>5'517</b>	<b>99'421</b>	<b>1'060</b>	<b>27'244</b>	<b>8.6</b>	<b>23'092</b>	<b>2'071</b>	<b>21'021</b>
3'178	2'313	0	578	0	0	2'891	53	967	76.5			
36'319	29'537	1'691	10'791	560	508	43'087	377	7'398	1.3			
<b>39'497</b>	<b>31'850</b>	<b>1'691</b>	<b>11'369</b>	<b>560</b>	<b>508</b>	<b>45'978</b>	<b>430</b>	<b>8'365</b>	<b>10.0</b>	<b>7'913</b>	<b>316</b>	<b>7'597</b>
28'738	11'406	0	8'393	202	1'946	21'947	306	2'868	36.3			
2'283	2'386	1'173	285	949	185	4'978	85	686	17.3			
4'389	3'805	1'259	2'569	0	935	8'568	141	1'514	9.3			
5'346	0	823	1'327	326	1'450	3'926	64	534	1.3			
<b>40'756</b>	<b>17'597</b>	<b>3'255</b>	<b>12'574</b>	<b>1'477</b>	<b>4'516</b>	<b>39'419</b>	<b>596</b>	<b>5'602</b>	<b>23.4</b>	<b>4'706</b>	<b>799</b>	<b>3'907</b>
866	810	0	507	0	0	1'317	18	247	23.0			
<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>247</b>	<b>23.0</b>	<b>182</b>	<b>9</b>	<b>173</b>
<b>145'952</b>	<b>113'650</b>	<b>8'083</b>	<b>51'455</b>	<b>2'406</b>	<b>10'541</b>	<b>186'135</b>	<b>2'104</b>	<b>41'458</b>	<b>11.0</b>	<b>35'893</b>	<b>3'195</b>	<b>32'698</b>

**Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften (Fortsetzung)**

Stand per 31. Dezember 2022

Ort	Adresse	Eigen-tümer	Eigentums-verhältnis	Eigentums-quote	Erwerbs-jahr	Baujahr	Renovations-jahr
<b>Gewerbeliegenschaften</b>							
<b>Grossraum Zürich</b>							
Höri	Hofstrasse 1	SGI	AE	100%	2000	1990	–
Rüti	Im Neuhof	SGI	AE	100%	1999	1993	–
Winterthur	Fabrikstrasse 2	SGIC	AE	100%	2012	2021	–
Würenlos	Landstrasse 2	SGI	AE	100%	2002	1984	–
<b>Grossraum Zürich</b>							
<b>Genferseegebiet</b>							
Vernier	Chemin de Morglas 8	SGI	BR	100%	2002	2000–02	–
Yverdon	Rue des Uttins 27	SGI	AE	100%	2007	1970	2007–08
<b>Genferseegebiet</b>							
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
Interlaken	Untere Bönigstrasse 27	SGIC	AE	100%	2012	2013	–
Lyss	Südstrasse 17	SGIC	AE	100%	2012	2007	2011
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
<b>Übrige Regionen</b>							
St. Gallen	Spinnereistrasse 10+12+14	SGI	AE	100%	1998	1968	1983
<b>Übrige Regionen</b>							
<b>Total Gewerbeliegenschaften</b>							
<b>Wohnliegenschaften</b>							
<b>Genferseegebiet</b>							
Genf	Rue de Lausanne 42+44	SGI	AE	100%	99/05	1961	2019–22
<b>Genferseegebiet</b>							
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
Basel	Redingstrasse 10/12/14+20/22/24	DB	AE	100%	2006	1969	2020–22
Bern	Hofweg 5/Dammweg 27	SGI	AE	100%	2005	1935/56	2020–22
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
<b>Total Wohnliegenschaften</b>							
<b>Total Renditeliegenschaften</b>							

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

Abkürzungen Seite 94

Grundstücks- fläche (in m <sup>2</sup> )	Büro	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> )				Sonstige	Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand <sup>1)</sup> (in %)	Mietträge (in TCHF) <sup>2)</sup>		
		Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen							Brutto	Aufwand	Netto
10'622	3'787	0	10'566	0	110	14'463	125	1'669	0.0				
6'949	879	0	3'832	0	0	4'711	80	643	33.4				
13'228	0	0	8'161	0	0	8'161	0	1'365	0.0				
5'877	502	0	5'914	386	292	7'094	63	715	15.9				
<b>36'676</b>	<b>5'168</b>	<b>0</b>	<b>28'473</b>	<b>386</b>	<b>402</b>	<b>34'429</b>	<b>268</b>	<b>4'392</b>	<b>7.5</b>	<b>4'119</b>	<b>201</b>	<b>3'918</b>	
30'725	0	0	41'496	0	0	41'496	0	4'120	0.0				
3'101	1'801	0	382	0	0	2'183	40	413	27.1				
<b>33'826</b>	<b>1'801</b>	<b>0</b>	<b>41'878</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43'679</b>	<b>40</b>	<b>4'533</b>	<b>2.5</b>	<b>5'038</b>	<b>718</b>	<b>4'320</b>	
3'467	0	0	1'133	0	20	1'153	20	251	0.0				
2'220	0	0	1'230	0	0	1'230	11	164	0.0				
<b>5'687</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2'363</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>2'383</b>	<b>31</b>	<b>415</b>	<b>0.0</b>	<b>385</b>	<b>33</b>	<b>352</b>	
3'528	2'463	0	4'464	0	0	6'927	79	941	0.9				
<b>3'528</b>	<b>2'463</b>	<b>0</b>	<b>4'464</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6'927</b>	<b>79</b>	<b>941</b>	<b>0.9</b>	<b>946</b>	<b>36</b>	<b>910</b>	
<b>79'717</b>	<b>9'432</b>	<b>0</b>	<b>77'178</b>	<b>386</b>	<b>422</b>	<b>87'418</b>	<b>418</b>	<b>10'281</b>	<b>4.4</b>	<b>10'488</b>	<b>988</b>	<b>9'500</b>	
948	1'889	610	93	3'934	0	6'526	0	2'252	4.4				
<b>948</b>	<b>1'889</b>	<b>610</b>	<b>93</b>	<b>3'934</b>	<b>0</b>	<b>6'526</b>	<b>0</b>	<b>2'252</b>	<b>4.4</b>	<b>2'059</b>	<b>314</b>	<b>1'745</b>	
11'966	0	0	0	24'281	0	24'281	281	5'526	17.1				
1'875	143	0	2'190	1'375	0	3'708	11	740	0.0				
<b>13'841</b>	<b>143</b>	<b>0</b>	<b>2'190</b>	<b>25'656</b>	<b>0</b>	<b>27'989</b>	<b>292</b>	<b>6'266</b>	<b>15.1</b>	<b>3'055</b>	<b>708</b>	<b>2'347</b>	
<b>14'789</b>	<b>2'032</b>	<b>610</b>	<b>2'283</b>	<b>29'590</b>	<b>0</b>	<b>34'515</b>	<b>292</b>	<b>8'518</b>	<b>12.2</b>	<b>5'114</b>	<b>1'022</b>	<b>4'092</b>	
<b>240'458</b>	<b>125'114</b>	<b>8'693</b>	<b>130'916</b>	<b>32'382</b>	<b>10'963</b>	<b>308'068</b>	<b>2'814</b>	<b>60'257</b>	<b>10.0</b>	<b>51'495</b>	<b>5'205</b>	<b>46'290</b>	

**Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften**

Stand per 31. Dezember 2022

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
<b>Alle Regionen</b>							
Au-Wädenswil	Seestrasse 295	SGI	AE	100%	2001	1960–1987	–
Baden	Römerstrasse 36–36c <sup>3)</sup>	SGI	SW	77%	06/07	2020-2023	–
Bad Ragaz	Elestastrasse 16, 16a+18	SGI	AE	100%	1999	1960/87	1999–02
Basel	Gellertstrasse 151, 157, 163 <sup>3)</sup>	DB	SW	0.7%	2006	2021	–
Basel	Lehenmattstrasse 260	DB	AE	100%	2006	1962	–
Bern	Waldhöhweg 1	SGI	AE	100%	1998	1961	1996
Flurlingen	Winterthurerstrasse 702 (Arova-Hallen)	SGI	AE	100%	2007	1875–1963	2018
Fribourg	Rue de l'Industrie 21	SGI	AE	100%	1999	1969	1985
Lausanne	World Trade Center, Avenue Gratta-Paille 1-2	SGI	AE	100%	2016	1991-92	–
Lyss	Industriering 43	SGI	AE	100%	1999	1964–91	2001–02
Regensdorf	Althardstrasse 301	SGI	AE	100%	2000	1965	1992
St. Gallen	Oststrasse 23	SGI	AE	100%	2019	1920–1970	–
St. Gallen	Oststrasse 25/Schlösslistrasse 20	SGI	AE	100%	1998	1962	–
St. Gallen	Oststrasse 29+31	SGI	AE	100%	1998	1968	2000
Vernier	Chemin de l'Emeraude 10, 22, 24	OR	BR	100%	2021	2022–2024	–
Winterthur	Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi	SGIC	AE	100%	2012	1947–2005	–
Wohlen	Nordstrasse 1	SGI	AE/BR	100%	2018	1972–1987	2021–22
Yverdon	Avenue des Sports 32	SGI	AE	100%	1997	1956	–
Zürich	Baslerstrasse 30/Freihofstrasse 9	SGI	AE	100%	1999	1948–63	2002–04

**Landparzellen**

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

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

Stand per 31. Dezember 2022

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Übergang Nutzen/Gefahr
<b>Zugang</b>						
Zürich	Sihlquai 253–259	SGI	SW/BR	0.7%	2022	28.02.22
<b>Abgänge</b>						
Au-Wädenswil	Seestrasse 295 <sup>4)</sup>	SGI	AE	100%	2001	19.08.22
Baden	Römerstrasse 36–36c <sup>3) 4)</sup>	SGI	SW	23%	06/07	11.22-12.22
Basel	Gellertstrasse 151, 157, 163 <sup>3) 4)</sup>	DB	SW	2%	2006	01.22-03.22
Biel	Maurerweg 10+12	SGI	AE	100%	1998	01.06.22
Oberentfelden	Ausserfeldstrasse 9	SGI	BR	100%	1998	01.12.22

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

3) Promotionsliegenschaften

4) Teilverkauf

**Abkürzungen**

Eigentümer:	DB	= De Bary & Co. AG
	OR	= Orubi SA
	SGI	= SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG
	SGIC	= SGI City Immobilien AG
	SGIP	= SGI Promotion AG

Eigentumsverhältnisse:	AE	= Alleineigentum
	BR	= Baurecht
	ME	= Miteigentum
	SW	= Stockwerkeigentum; die ausgewiesene Zahl entspricht dem Anteil der Intershop

Grundstücks- fläche (in m <sup>2</sup> )	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> )					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand <sup>1)</sup> (in %)	Mietträge (in TCHF) <sup>2)</sup>		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
10'880	0	0	0	0	0	0	0	n.v.	n.v.			
7'141	0	0	0	0	0	0	0	n.v.	n.v.			
16'540	2'624	0	9'783	0	133	12'540	152	1'233	2.0			
35	0	0	0	0	0	0	0	n.v.	n.v.			
1'842	0	1'018	231	0	121	1'370	7	233	84.7			
1'178	0	2'111	449	780	0	3'340	32	740	0.6			
54'001	4'151	0	32'627	268	413	37'459	266	3'099	36.9			
787	537	0	519	0	0	1'056	13	146	48.2			
14'651	16'019	69	1'723	0	1'058	18'869	660	6'634	39.6			
44'908	3'162	0	13'044	0	50	16'256	430	1'611	11.5			
16'471	1'828	0	12'351	211	0	14'390	69	1'725	2.7			
1'728	0	0	632	306	0	938	1	73	0.0			
2'905	1'717	0	3'652	170	0	5'539	59	594	0.0			
2'307	88	0	2'075	1'107	0	3'270	12	318	11.0			
7'165	0	0	0	0	0	0	0	n.v.	n.v.			
106'600	10'344	0	42'249	0	4'501	57'094	512	6'458	12.1			
17'414	2'617	568	10'085	0	143	13'413	164	1'020	27.1			
21'526	0	144	284	302	208	938	265	250	0.2			
28'381	9'993	0	11'541	273	1'121	22'928	164	4'585	8.6			
37'557	0	0	0	0	0	0	0	n.v.	n.v.			
<b>394'017</b>	<b>53'080</b>	<b>3'910</b>	<b>141'245</b>	<b>3'417</b>	<b>7'748</b>	<b>209'400</b>	<b>2'806</b>	<b>28'719</b>	<b>20.2</b>	<b>24'548</b>	<b>2'773</b>	<b>21'775</b>

Grundstücks- fläche (in m <sup>2</sup> )	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> )					Total	Anzahl Parkplätze
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige		
49	134	0	44	0	0	178	3
32'085	0	0	0	0	0	0	0
2'133	0	0	0	0	0	0	0
101	0	0	0	0	0	0	10
1'492	0	0	0	0	0	0	0
5'920	1'905	0	1'400	151	63	3'519	83



## Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers

An die Geschäftsleitung der Intershop Holding AG, Zürich

### **Marktwertermittlung der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften der Intershop-Gruppe per 31. Dezember 2022**

#### 1. Auftrag

KPMG AG Real Estate («KPMG») hat im Auftrag der jeweiligen Eigentumsgesellschaften die Immobilien der Intershop-Gruppe zum Zweck der Rechnungslegung per 31. Dezember 2022 zu Marktwerten bewertet. Dabei handelt es sich insgesamt um 29 Renditeliegenschaften und 17 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 46 bewerteten Rendite- und Entwicklungsliegenschaften per 31. Dezember 2022 auf total (gerundet):

**CHF 1,343,122,000**

(eine Milliarde dreihundertdreißig Millionen einhundertzweiundzwanzig Tausend Schweizer Franken)

5. Wertveränderung

Der Marktwert der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften der Intershop-Gruppe erhöht sich somit gegenüber dem Vorjahr um CHF 0.9 Mio. bzw. 0.1%. 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, 07. Februar 2023

KPMG AG

Ulrich Prien  
*Partner*

Florian Moritz Meier  
*Assistant Manager*



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 einem 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 (mittelschüssig), 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 2022 bewerteten Liegenschaften der Intershop-Gruppe zwischen 3.10% und 6.30%. Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungszinssatz beträgt für die Renditeliegenschaften 4.25% und für die Entwicklungsliegenschaften 4.71%. An dieser Stelle möchten wir 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	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Wachstumsrate	0.00%	1.00%	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 Referenzzinssatzanpassungen 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 2022. 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 Leerstandrisiko 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 Vertragsabschluss) 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 Marktzinzniveau 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 2022, der konsolidierten Erfolgsrechnung, der Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals und der konsolidierten Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 62 bis 95) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht den Bestimmungen von Art. 17 der Richtlinien betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

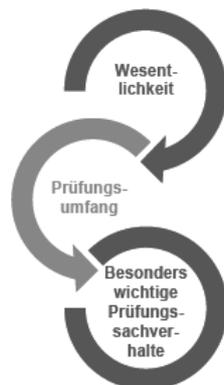
#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Unser Prüfungsansatz

##### Überblick



Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 4'300'000

Unsere Prüfung adressiert das Ergebnis, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des Konzerns. Wir haben bei zwei Konzerngesellschaften Prüfungen («full scope audits») und bei zwei Konzerngesellschaften definierte Prüfungshandlungen («specified procedures») durchgeführt. Die auf diese Weise geprüften Gesellschaften tragen zu 95% des betrieblichen Ertrages und 90% der Aktiven des Konzerns bei.

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir die folgenden Themen identifiziert:

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

PricewaterhouseCoopers AG, Bahnhofplatz 8, Postfach, 8400 Winterthur  
Telefon: +41 58 792 71 00, [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 4'300'000
<b>Bezugsgrösse</b>	Nettoaktiven (Eigenkapital)
<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.

**Umfang der Prüfung**

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen des konsolidierten Jahresberichts. 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.

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.

**Besonders wichtige Prüfungssachverhalte**

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

**Bewertung der Rendite- und Entwicklungliegenschaften – Annahmen / Bewertungsveränderungen**

**Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt**

Das Anlagevermögen der Gruppe setzt sich im Wesentlichen aus den Rendite- und Entwicklungliegenschaften zusammen, welche per 31. Dezember 2022 mit CHF 991 Mio. resp. CHF 333 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 92%) 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 66 ff.), Anhang Bewertungsmethoden und -annahmen (Seiten 98 ff.), Anmerkungen 7 und 8 Rendite- und Entwicklungliegenschaften (Seite 77 bis 79), sowie Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers (Seite 96 und 100).

**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 auf Stichprobenbasis sichergestellt. Ebenso wurden die Höhe bzw. die Veränderung der einzelnen Diskontsätze, welche für die DCF-Bewertung verwendet wurden, beurteilt.

Wir erachten das von der Geschäftsleitung angewandte Bewertungsverfahren und die darin verwendeten Parameter als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung der Rendite- und Entwicklungliegenschaften.

**Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften**

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften betragen per 31. Dezember 2022 rund CHF 123 Mio. Die latenten Steuerverbindlichkeiten basieren dabei auf der steuerlichen Belastung der Bewertungsdifferenz zwischen dem steuerlich massgebenden Wert und dem höheren bilanzierten aktuellen Wert.</p> <p>Wir erachten die latenten Steuern auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.</p> <p>Einerseits stellen die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften mit rund 21% 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.</p> <p>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.</p> <p>Vgl. Grundsätze der Rechnungslegung (Seite 66 ff.) und Anmerkung 12 Latente Steuerguthaben und -verbindlichkeiten (Seite 82).</p>	<p>Wir haben die Ermittlung der latenten Steuerverbindlichkeiten auf Liegenschaften beurteilt und überprüft. Wir haben unter anderem folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wir haben die Annahmen der Geschäftsleitung hinsichtlich der Haltedauer anhand von internen Projektunterlagen und protokollierten Objektbesprechungen plausibilisiert.</li> <li>- Die verwendeten Steuersätze für die Zwecke der Gewinnsteuern (Bund, Kanton und Gemeinde) und allfällige Grundstückgewinnsteuern wurden zusammen mit internen Steuerspezialisten beurteilt.</li> <li>- Ferner wurden die Berechnungen der Wertdifferenzen zwischen den Werten im Konzernabschluss und den steuerlichen Werten nachvollzogen.</li> </ul> <p>Aus unseren vorgenommenen Prüfungen haben wir ausreichende Prüfsicherheit über die Annahmen der Geschäftsleitung zur Ermittlung und Offenlegung der latenten Steuerverbindlichkeiten auf Liegenschaften erlangt.</p>

**Sonstige Informationen**

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die Konzernrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

**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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Konzernrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt der Konzernrechnung einschliesslich der Angaben sowie, ob die Konzernrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.
- erlangen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Prüfung der Konzernrechnung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraumes am bedeutendsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

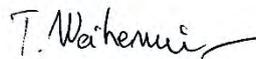
In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Philipp Gnädinger  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Tobias Weihenmaier  
Zugelassener Revisionsexperte

Winterthur, 22. Februar 2023

108	Bilanz
109	Erfolgsrechnung
110	Anhang der Jahresrechnung
113	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
114	Bericht der Revisionsstelle

**Bilanz per 31. Dezember**

(in CHF 1'000)

**Aktiven**

	Anmerkungen	2022	2021
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		615	1'682
Übrige kurzfristige Forderungen			
gegenüber Konzerngesellschaften		2'683	2'458
gegenüber Dritten		9	2
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
gegenüber Dritten		125	108
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>3'432</b>	4'250
<b>Anlagevermögen</b>			
Darlehen			
an Konzerngesellschaften		189'000	229'000
Beteiligungen	1	233'211	233'211
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>422'211</b>	462'211
<b>Total Aktiven</b>		<b>425'643</b>	466'461

**Passiven**

<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Obligationenanleihen und Privatplatzierungen	2 / 3	100'000	20'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
gegenüber Konzerngesellschaften		3'102	38'547
gegenüber Dritten		10	8
Passive Rechnungsabgrenzungsposten			
gegenüber Dritten		1'584	1'508
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>104'696</b>	60'063
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Obligationenanleihen	2 / 3	100'000	200'000
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>100'000</b>	200'000
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>204'696</b>	260'063
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	4	19'000	19'000
Gesetzliche Gewinnreserve		3'800	3'800
Freie Gewinnreserve		51'701	51'070
Eigene Aktien	5	-35'789	0
Reserve für eigene Aktien	5	0	631
Gewinnvortrag		84'471	72'965
Gewinn des Geschäftsjahres		97'764	58'932
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>220'947</b>	206'398
<b>Total Passiven</b>		<b>425'643</b>	466'461

**Erfolgsrechnung**

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2022	2021
Beteiligungsertrag	6	99'300	60'060
Übriger betrieblicher Aufwand	7	-1'877	-1'291
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>97'423</b>	58'769
Finanzertrag	8	2'095	1'562
Finanzaufwand	9	-1'692	-1'341
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>		<b>97'826</b>	58'990
Steuern		-62	-58
<b>Gewinn des Geschäftsjahres</b>		<b>97'764</b>	58'932

## 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.

#### Obligationenanleihen/ Privatplatzierungen

Obligationenanleihen und Privatplatzierungen 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 in der freien Gewinnreserve 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 Geldflussrechnung und den Lagebericht verzichtet.

### Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

#### 1 Beteiligungen

Im Berichtsjahr gab es keine Veränderungen bei den Beteiligungen. Detailangaben zu den Beteiligungen befinden sich auf den Seiten 120 und 121.

#### 2 Obligationenanleihen und Privatplatzierung

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.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde eine Obligationenanleihe von CHF 100 Mio. mit einer Laufzeit von 5 Jahren (29.6.2021-29.6.2026) als Green Bond emittiert, die an der SIX Swiss Exchange kotiert ist. Der Coupons von 0.3% ist jährlich zahlbar am 29. Juni. Agio und Emissionskosten sind als Rechnungsabgrenzungen bilanziert und werden über die Laufzeit der Anleihe amortisiert.

Per 31. Dezember 2021 war eine Privatplatzierung von CHF 20 Mio. mit einer Laufzeit von 3 Monaten (3.12.2021-3.3.2022) ausstehend, die per Verfall zurückbezahlt wurde. Der Coupons von 0.05% war per Verfall zahlbar. Agio und Emissionskosten waren als Rechnungsabgrenzungen bilanziert und wurden über die Laufzeit der Privatplatzierung amortisiert.

**Ausstehende Obligationenanleihen und Privatplatzierungen:**

(in CHF 1'000)	31.12.2022	31.12.2021
1.125% Anleihe 2015–2023	100'000	100'000
0.3% Green Bond 2021-2026	100'000	100'000
0.05% Privatplatzierung 2021-2022	0	20'000
<b>Total ausstehende Obligationenanleihen und Privatplatzierungen</b>	<b>200'000</b>	<b>220'000</b>

3 **Fälligkeitsstruktur der verzinslichen Verbindlichkeiten**

(in CHF 1'000)	31.12.2022	31.12.2021
bis 5 Jahre	203'102	258'547
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>203'102</b>	<b>258'547</b>

4 **Aktienkapital**

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

Angaben über die bedeutenden Aktionäre befinden sich in der Konzernrechnung unter Anmerkung 15 (Seite 83).

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

	Aktien (Anzahl)	Aktien (in CHF 1'000)
<b>Stand per 1.1.2021</b>	0	0
Kauf eigener Aktien	2'694	1'654
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-1'654	-1'018
Kursdifferenz	-	-5
<b>Stand per 31.12.2021</b>	<b>1'040</b>	<b>631</b>
Kauf eigener Aktien	57'076	36'152
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-1'616	-1'018
Kursdifferenz	-	24
<b>Stand per 31.12.2022</b>	<b>56'500</b>	<b>35'789</b>

Die Gesellschaft hielt per 31. Dezember 2022 56'500 eigenen Aktien (Vorjahr: keine). Für die per 31. Dezember 2021 von einer Tochtergesellschaft gehaltenen 1'040 Aktien der Intershop Holding AG wurde im Vorjahr eine entsprechende «Reserve für eigene Aktien» gebildet.

6 **Beteiligungsertrag**

(in CHF 1'000)	2022	2021
Dividenden Konzerngesellschaften	99'300	60'060
<b>Total Beteiligungsertrag</b>	<b>99'300</b>	<b>60'060</b>

7 **Übriger betrieblicher Aufwand**

(in CHF 1'000)	2022	2021
Verwaltungsratsentschädigung	317	319
Übriger betrieblicher Aufwand Konzerngesellschaften	1'125	725
Übriger betrieblicher Aufwand Dritte	435	247
<b>Total Übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>1'877</b>	<b>1'291</b>

8 **Finanzertrag**

(in CHF 1'000)	2022	2021
Darlehenszinsen Konzerngesellschaften	2'095	1'555
Übrige Finanzerträge Dritte	0	7
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>2'095</b>	<b>1'562</b>

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

9 **Finanzaufwand**

(in CHF 1'000)	2022	2021
Zinsen Obligationenanleihen	1'442	1'269
Darlehenszinsen Konzerngesellschaften	232	60
Übrige Finanzaufwände Dritte	18	12
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>1'692</b>	<b>1'341</b>

Die übrigen Finanzaufwände enthalten Bankspesen sowie Wechselkursfolge.

## 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)	31.12.2022	31.12.2021
Ernst Schaufelberger, Präsident	350	300
Dieter Marmet, ehemaliger Präsident	n.v.	3'300
Christoph Nater, Verwaltungsrat	40	n.v.
Kurt Ritz, Verwaltungsrat	200	100
Cyrill Schneuwly, CEO	6'516	6'882
Christian Baldinger, Leiter Bau und Entwicklung	3'108	2'891
Thomas Kaul, CFO	3'200	3'292
Andreas Wirz, Leiter Portfoliomanagement	3'833	3'673
<b>Total</b>	<b>17'247</b>	<b>20'438</b>

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung halten zusammen 0.91% (1.08%) des Aktienkapitals.

Die Angaben zu Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht (Seiten 36 bis 40) offengelegt.

13 **Eventualverbindlichkeiten**

Per 31. Dezember 2022 betragen die Eventualverbindlichkeiten der Intershop Holding AG in Form von Patronatserklärungen und Garantien zugunsten von Gruppengesellschaften CHF 92 Mio. (Vorjahr: CHF 102 Mio.).

14 **Verpfändete Aktiven**

Per 31. Dezember 2022 waren keine Aktiven verpfändet.

15 **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Bis zum 22. Februar 2023 sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2022

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns 2022:

(in CHF)	2022	2021
Gewinnvortrag vom Vorjahr	84'471'111	72'964'720
Jahresgewinn	97'764'255	58'932'141
<b>Total Bilanzgewinn</b>	<b>182'235'366</b>	131'896'861
Ordentliche Dividende <sup>1)</sup>	-47'500'000	-47'425'750
Sonderdividende <sup>1)</sup>	-47'500'000	0
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>87'235'366</b>	84'471'111

<sup>1)</sup> 2021: Beschluss der Generalversammlung

Bei Annahme dieses Antrages wird pro Namenaktie zu nom. CHF 10 am 5. April 2023 (ex-Datum 3. April 2023) die Dividende wie folgt ausbezahlt:

Ordentliche Dividende	CHF	25.00
abzüglich 35% Verrechnungssteuer	CHF	8.75
<b>Nettoauszahlung</b>	<b>CHF</b>	<b>16.25</b>
Sonderdividende	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 (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 108 bis 113) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

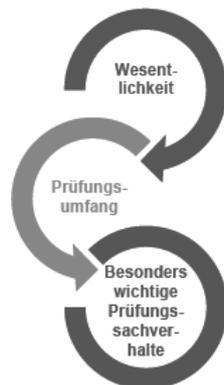
##### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

##### Unser Prüfungsansatz

###### Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 1'100'000

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 Beteiligungen

PricewaterhouseCoopers AG, Bahnhofplatz 8, Postfach, 8400 Winterthur  
Telefon: +41 58 792 71 00, [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.

<b>Gesamtwesentlichkeit</b>	CHF 1'100'000
<b>Bezugsgrösse</b>	Nettoaktiven (Eigenkapital)
<b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir die Nettoaktiven, da dies aus unserer Sicht eine übliche Grösse für Holdinggesellschaften darstellt.

#### 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.

#### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

**Werthaltigkeit der Beteiligungen****Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt**

Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2022 direkte Beteiligungen (100%) an fünf Immobiliengesellschaften und drei Dienstleistungsgesellschaften mit einem Gesamtbuchwert von CHF 233 Millionen. Es handelt sich ausschliesslich um schweizerische Gesellschaften.

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.

Wir erachten die Werthaltigkeit der Beteiligungen aufgrund der Wesentlichkeit dieser Bilanzposition als wichtigen Prüfungssachverhalt.

Vgl. Grundsätze der Rechnungslegung und Anmerkung 1 (Seite 110).

**Unser Prüfungsvorgehen**

Wir haben unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen vorgenommen:

- Wir haben die Einschätzung der Geschäftsleitung bezüglich möglicher Indikatoren einer Wertberichtigung der Beteiligungen einer Würdigung unterzogen.
- Wir haben überprüft, ob das zu betriebswirtschaftlichen Werten ermittelte Eigenkapital der Tochtergesellschaft den Buchwert der Beteiligung übersteigt.
- Zur Plausibilisierung des Buchwertes erfolgte zudem ein Vergleich mit der Marktkapitalisierung der Gesellschaft.

Aufgrund unserer Prüfungen haben wir ausreichende Prüfsicherheit hinsichtlich der Werthaltigkeit der Beteiligung erhalten.

**Sonstige Informationen**

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die Konzernrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

**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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraumes am bedeutendsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

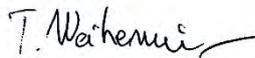
In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

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



Philipp Gnädinger  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Tobias Weihenmaier  
Zugelassener Revisionsexperte

Winterthur, 22. Februar 2023

Konzerngesellschaften, 119  
Mehrjahresübersichten,  
Alternative Performance-  
kennzahlen, Glossar,  
Adressen

- 120 Tochtergesellschaften und Beteiligungen
- 122 Mehrjahresübersicht Intershop-Gruppe
- 123 Mehrjahresübersicht Intershop Holding AG
- 124 Alternative Performancekennzahlen
- 125 Glossar der wichtigsten verwendeten Begriffe
- 126 Adressen

**Tochtergesellschaften und Beteiligungen**

Stand per 31. Dezember 2022

(GRI 2-2)

Gesellschaftsname, Sitz		Beteiligung Intershop (in %)
Centre St Roch – Yverdon-les-Bains S.A., Yverdon-les-Bains	▲	100.00
De Bary & Co. AG, Basel	■	100.00
Intershop Bau AG, Basel	▲	100.00
Intershop Management AG, Zürich	▲	100.00
Orubi SA, Genf	■	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 2-2)

Eigentümer	Einbezahltes Gesellschaftskapital	Konsolidierungsmethode
SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG	100'000 CHF	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	1'500'000 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	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

		2022	2021	2020	2019	2018
<b>Aktiven</b>						
Umlaufvermögen	Mio. CHF	131	84	98	75	201
Sachanlagevermögen	Mio. CHF	1'324	1'342	1'279	1'267	1'251
Finanzanlagevermögen	Mio. CHF	1	1	1	1	2
<b>Bilanzsumme</b>	Mio. CHF	1'456	1'427	1'378	1'343	1'454
<b>Passiven</b>						
Kurzfristiges Fremdkapital	Mio. CHF	157	88	234	125	199
Langfristiges Fremdkapital	Mio. CHF	420	529	433	552	565
Eigenkapital Intershop-Gruppe	Mio. CHF	879	810	711	666	690
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	68	67	70	74	78
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	-2	32	13	17	16
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	133	106	33	7	82
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	192	195	108	89	167
Unternehmensergebnis vor Steuern	Mio. CHF	186	187	99	79	154
<b>Reingewinn Intershop-Gruppe</b>	Mio. CHF	145	144	78	71	120
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	Mio. CHF	5	33	46	36	23
<b>Eigenkapitalrendite Intershop-Gruppe</b>						
bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital	%	17.8	20.1	11.8	10.9	19.3
<b>Reingewinn Intershop-Gruppe</b>						
pro dividendenberechtigte Aktie à CHF 10	CHF	78.18	75.92	41.67	37.33	59.84
<b>Reingewinn Intershop-Gruppe exkl. Bewertungsveränderungen</b>						
pro dividendenberechtigte Aktie à CHF 10	CHF	80.19	64.22	36.44	31.47	53.60
<b>Ausschüttungsgrad<sup>1)</sup></b>	%	62.4	38.9	68.6	82.1	41.0
<b>Investitionen in Immobilien</b>	Mio. CHF	84	84	62	35	37
<b>Eigenkapital pro ausgegebene Aktie</b>	CHF	477	426	374	354	348
<b>Anzahl Mitarbeitende</b>		65	74	71	72	70

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

## Intershop Holding AG

### Mehrjahresübersicht

		2022	2021	2020	2019	2018
<b>Aktienkapital (nominal)</b>						
Anzahl Aktien à CHF 10		1'900'000	1'900'000	1'900'000	1'900'000	2'000'000
Nominalbetrag	Mio. CHF	19.0	19.0	19.0	19.0	20.0
<b>Ausstehendes Aktienkapital per 31.12.</b>						
Anzahl Aktien à CHF 10		1'843'500	1'898'960	1'900'000	1'880'000	1'986'709
Nominalbetrag	Mio. CHF	18.4	19.0	19.0	18.8	19.9
<b>Börsenkurse (höchst/tiefst)<sup>1)</sup></b>						
	CHF	677/581	637/568	686/476	576/491	508/465
<b>Börsenkurse per 31.12.</b>						
	CHF	603.00	612.00	615.00	567.00	488.00
<b>Börsenkapitalisierung per 31.12.</b>						
	Mio. CHF	1'146	1'163	1'169	1'077	976
<b>Reingewinn Intershop Holding AG</b>						
	Mio. CHF	97.8	58.9	46.1	118.4	42.7
pro ausstehende Aktie	CHF	53.03	31.02	24.27	62.99	21.49
<b>Dividende pro Aktie</b>						
	CHF	50.00 <sup>2) 3)</sup>	25.00	25.00	25.00	22.00

1) Tagesschlusskurse

2) Antrag des Verwaltungsrats

3) inkl. einmaliger Sonderdividende von CHF 25.00

## Alternative Performancekennzahlen

### Bruttorendite der Renditeliegenschaften

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)	2022	2021 <sup>2)</sup>
Liegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften	51'495	51'050
Effekt der neu erstellen und umklassierten Liegenschaften	2'067	-2'036
Bereinigter Liegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften <sup>1)</sup>	53'562	49'014
Marktwert der Renditeliegenschaften <sup>1)</sup>	991'118	921'062
Anpassung für per Stichtag umklassierte Liegenschaft	0	-21'638
Bereinigter Marktwert der Renditeliegenschaften	991'118	899'424
<b>Bruttorendite der Renditeliegenschaften</b>	<b>5.4%</b>	5.4%

1) aller per Bilanzstichtag gehaltenen Renditeliegenschaften

2) Vorjahreswerte per 31.12.2021 angepasst an die neue Darstellung des Portfolios ab 01.01.2022 gemäss S. 11

### Nettorendite der Renditeliegenschaften

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)	2022	2021 <sup>2)</sup>
Bereinigter Liegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften	53'562	49'014
Liegenschaftsaufwand der Renditeliegenschaften	-5'205	-5'596
Effekt der neu erstellen und umklassierten Liegenschaften	15	188
Konzerninterne Bewirtschaftungshonorare	-1'677	-1'633
Bereinigter Nettoliegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften <sup>1)</sup>	46'695	41'973
Bereinigter Marktwert der Renditeliegenschaften <sup>1)</sup>	991'118	899'424
<b>Nettorendite der Renditeliegenschaften</b>	<b>4.7%</b>	4.7%

1) aller per Bilanzstichtag gehaltenen Renditeliegenschaften

2) Vorjahreswerte per 31.12.2021 angepasst an die neue Darstellung des Portfolios ab 01.01.2022 gemäss S. 11

### 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)	2022	2021
Reingewinn <sup>1)</sup>	145'470	144'237
Durchschnittliches Eigenkapital <sup>1)</sup>	818'246	717'860
<b>Eigenkapitalrendite</b>	<b>17.8%</b>	20.1%
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen <sup>2)</sup>	149'204	122'021
<b>Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen</b>	<b>18.2%</b>	17.0%

1) berechnet auf Monatsbasis

2) siehe Anmerkung 27, S. 88

## 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  
CH-8031 Zürich  
Telefon +41 44 544 10 00  
Telefax +41 44 544 10 01  
[www.intershop.ch](http://www.intershop.ch)  
[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)  
[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)  
[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

## **60. ordentliche Generalversammlung**

Donnerstag, 30. März 2023  
Cigarettenfabrik Eventhalle 268  
Sihlquai 268, 8005 Zürich

## **Berichterstattung**

Bilanz-Medienkonferenz	28. Februar 2023
Halbjahresbericht 2023	22. August 2023

## **Börsenkotierung**

SIX Swiss Exchange

## **Anlageprodukte**

	<b>Valorenummer</b>	<b>Ticker-Symbol</b>
Namenaktie	27'377'479	ISN
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023	27'577'643	ISH15
0.3% Green Bond 2021–2026	111'139'299	ISH21

## **Steuerwert der Eidg. Steuerverwaltung für 2022**

Namenaktie	CHF 603.00
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023	99.74
0.3% Green Bond 2021–2026	93.55

## **Investor Relations**

Thomas Kaul

## **Sprachen**

Deutsch und Englisch

