

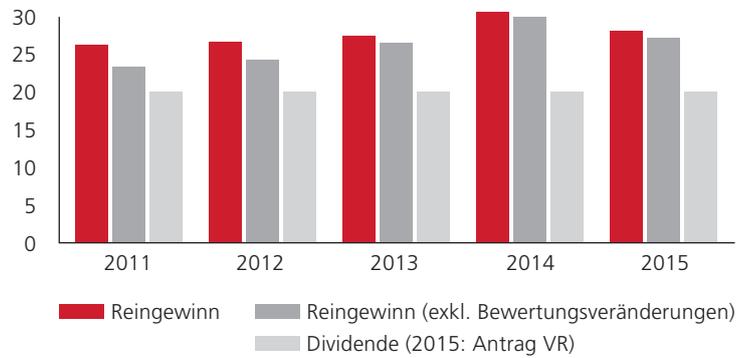
Geschäftsbericht

2015



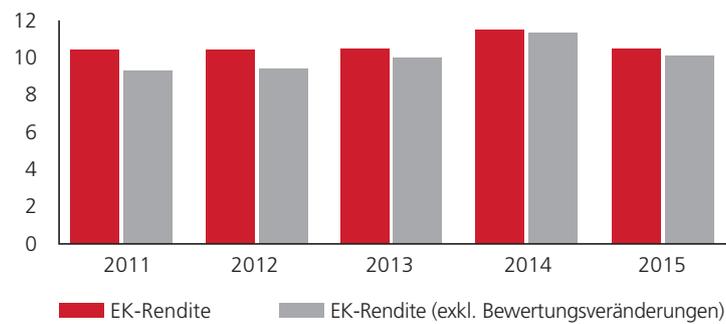
Reingewinn pro Aktie

(in CHF)



Eigenkapitalrendite

(in Prozent)



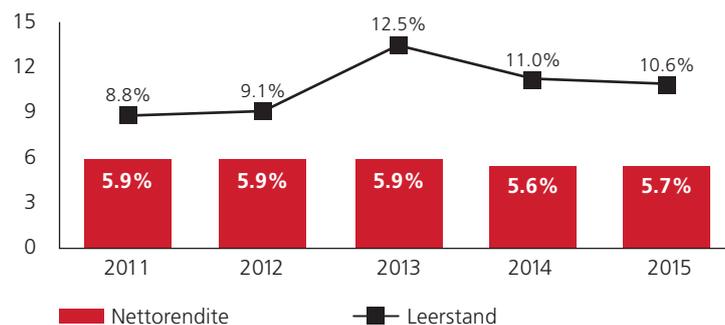
NAV pro Aktie

(in CHF)



Nettorendite und Leerstandsquote

(in Prozent)



Kennzahlen Intershop-Gruppe

		2015	2014	
Finanzen	Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	74.8	74.5
	Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	12.5	17.3
	Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	2.6	1.5
	Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	81.3	84.4
	Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	69.1	74.2
	Reingewinn	Mio. CHF	56.2	61.8
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	61.1	67.4
	Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	32.5	40.6
	Bilanzsumme	Mio. CHF	1'404.8	1'325.1
	Immobilien	Mio. CHF	1'246.2	1'233.4
Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	661.7	589.0	
Eigenkapital	Mio. CHF	557.5	543.4	
Eigenkapitalrendite ¹⁾		10.4%	11.6%	
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾⁺⁵⁾		10.1%	11.4%	
Portfolio	Anzahl Renditeliegenschaften		49	49
	Anzahl Entwicklungsliegenschaften ⁶⁾		11	11
	Vermietbare Fläche	in m ²	581'689	579'403
	Bruttorendite ²⁾⁺³⁾		6.5%	6.5%
	Nettorendite ²⁾⁺⁴⁾		5.7%	5.6%
	Leerstandsquote ²⁾		10.6%	11.0%
	Anzahl Mitarbeiter/-innen		55	57
Aktie	Reingewinn pro Aktie	CHF	28.11	30.52
	Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ⁵⁾	CHF	27.14	29.97
	Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value, NAV)	CHF	278.76	271.70
	Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	402.50	356.00
	Dividende pro Aktie ⁷⁾	CHF	20.00	20.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode

2) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

3) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag

4) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exkl. Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag

5) Ohne Berücksichtigung von Bewertungsveränderungen und der sich daraus ergebenden latenten Steuern

6) Inklusive Promotionsliegenschaften

7) 2015: Antrag des Verwaltungsrats

Lagebericht 2015

- 6 Aktionärsbrief
- 10 Immobilienportfolio
- 13 Finanzen
- 16 2015 im Überblick

Corporate Governance

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

Vergütungsbericht 2015

- 32 Festsetzungsverfahren, Vergütung Verwaltungsrat
- 33 Vergütung Geschäftsleitung
- 34 Vergütungen 2015
- 35 Aktienbeteiligung, Organdarlehen
- 36 Bericht der Revisionsstelle

Strategie und Anlagepolitik

- 38 Strategie und Anlagepolitik

**Intershop-Gruppe
Konzernrechnung 2015**

44	Konsolidierte Bilanz
45	Konsolidierte Erfolgsrechnung
46	Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
47	Konsolidierte Geldflussrechnung
48	Grundsätze der Rechnungslegung
48	Konsolidierungsgrundsätze
54	Risikomanagement
57	Anmerkungen zur Konzernrechnung
74	Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
78	Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften
80	Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
82	Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers
88	Bericht der Revisionsstelle

**Intershop Holding AG
Jahresrechnung 2015**

92	Bilanz
93	Erfolgsrechnung
94	Anhang der Jahresrechnung
97	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
98	Bericht der Revisionsstelle

**Konzerngesellschaften
Mehrjahresübersichten**

102	Tochtergesellschaften und Beteiligungen
104	Mehrjahresübersicht Intershop-Gruppe
105	Mehrjahresübersicht Intershop Holding AG
106	Glossar der wichtigsten verwendeten Begriffe
108	Adressen

**Glossar
Adressen**

Überblick**Aktionärsbrief**

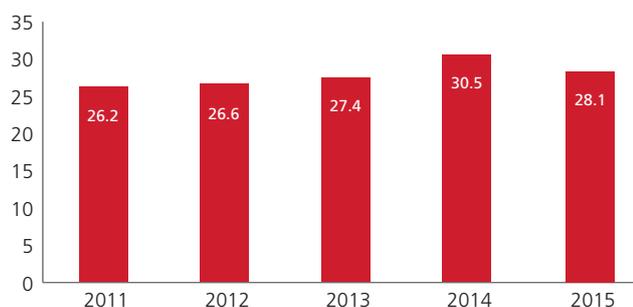
Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeiter

Intershop konnte in einem herausfordernden Umfeld erneut ein sehr erfreuliches operatives Ergebnis erzielen:

- Der Reingewinn der Gruppe erreichte CHF 56.2 Mio. respektive CHF 28.11 pro Aktie, was einer Eigenkapitalrendite von 10.4% entspricht. Damit lag der Reingewinn rund 9% unter dem ausserordentlich guten Vorjahresergebnis.
- Das Eigenkapital stieg leicht auf CHF 558 Mio. an und beträgt nun CHF 279 pro Aktie.
- Die Rentabilität der Renditeliegenschaften blieb mit einer Nettorendite von 5.7% hoch.
- Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften reduzierte sich auf 10.6%.
- Die Gesamtperformance der Intershop-Aktie belief sich im Berichtsjahr auf 18.7%.
- Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine unveränderte Ausschüttung von CHF 20.00. Auf Basis des Aktienkurses Ende des Jahres entspricht dies einer Ausschüttungsrendite von 5%.

Gewinn je Aktie in CHF

(2011 IFRS; 2012 bis 2015 Swiss GAAP FER)



Die Strategie von Intershop sieht vor, in der Schweiz Objekte mit Mehrwertpotenzial zu erwerben, dieses Potenzial zu erschliessen und anschliessend durch Verkauf zu realisieren. Damit soll eine überdurchschnittliche Eigenkapitalrentabilität erreicht werden. Für das Berichtsjahr ergaben sich davon abgeleitet folgende operative Ziele:

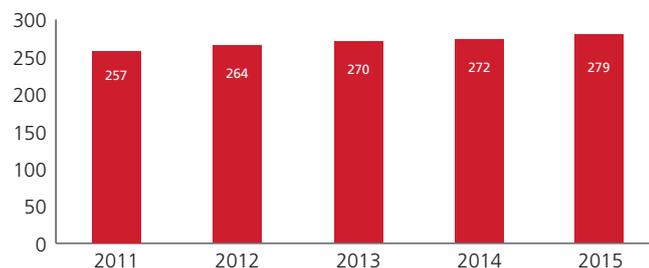
1. Realisierung von erarbeiteten Mehrwerten durch Verkäufe
2. Reduktion der Leerstandsquote
3. Akquisition neuer Objekte mit Mehrwertpotenzial

Mit einer Eigenkapitalrendite von über 10% hat Intershop das Geschäftsjahr erneut sehr gut abgeschlossen und die angestrebte überdurchschnittliche Rendite erwirtschaftet. Aus der erfolgreichen Realisierung des Promotionsprojekts «eden5» in Zürich resultierte ein Gewinnbeitrag von mehr als CHF 12 Mio. Weitere wesentliche Verkäufe oder Akquisitionen erfolgten nicht. In einem anspruchsvollen Vermietungsumfeld konnte Intershop die Leerstandsquote auf 10.6% reduzieren. Die von der Schweizerischen Nationalbank (SNB) eingeführten negativen Zinsen führten zu einem spürbaren Anstieg der Zinskosten, die jedoch durch zusätzliche Finanzerträge kompensiert werden konnten. Das Ende des Berichtsjahres äusserst tiefe Zinsniveau hat die Marktwerte der bestehenden Zinsabsicherungsgeschäfte negativ beeinflusst, wodurch das Eigenkapital mit gut CHF 2 Mio. belastet worden ist. Der Erfolgsbeitrag der assoziierten Gesellschaft beläuft sich für das abgeschlossene Geschäftsjahr, trotz eines negativen Einflusses infolge des starken Schweizer Frankens von CHF 1.6 Mio., auf über CHF 1 Mio.

Die Liegenschaftserträge befinden sich auf Vorjahresniveau. Erfreulicherweise konnte der Ertrag der Renditeliegenschaften um mehr als 1% gesteigert werden, während sich derjenige der Entwicklungliegenschaften erwartungsgemäss reduzierte. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften bildete sich innert Jahresfrist um 0.4 Prozentpunkte zurück. Die Bruttorendite dieser Liegenschaften beläuft sich auf 6.5% und die Nettorendite auf attraktive 5.7%. Um die Finanzierung weiter zu diversifizieren, platzierte Intershop im April 2015 eine weitere Anleihe in der Höhe von CHF 100 Mio. am Kapitalmarkt. Die Mittel sind primär zur Rückführung von Hypotheken vorgesehen, die im April 2016 auslaufen.

Das Eigenkapital der Gruppe belief sich per Ende der Berichtsperiode auf CHF 557.5 Mio. und lag damit, trotz der Dividendenzahlung von CHF 40 Mio. und negativer Marktwertanpassungen der Zinsabsicherungsinstrumente, um annähernd 3% über dem Stand Ende 2014. Das anteilige Eigenkapital je Aktie (NVA) beträgt CHF 278.76.

Eigenkapital je Aktie (NAV) in CHF
(2011 IFRS; 2012 bis 2015 Swiss GAAP FER)



Geschäftsverlauf

Die SNB sorgte zu Beginn des Berichtsjahres mit der Aufgabe des Euro-Mindestkurses für einen Paukenschlag. Der Schweizer Franken wertete innert Minuten stark auf. Diese rasante Aufwertung stellte viele Unternehmen, deren Wertschöpfung zum grossen Teil in der Schweiz erfolgt und die ihre Produkte oder Dienstleistungen im Euroraum vertreiben, vor grosse Herausforderungen und sie begannen, den Kostendruck auch an die Immobilienbranche weiterzugeben. Da sich der Schweizer Franken im Verlaufe des Jahres gegenüber dem Euro und insbesondere dem USD wieder abschwächte, wurde Intershop von dieser Entwicklung im Vermietungsge-

schäft jedoch weniger stark getroffen als zunächst befürchtet. Eine Massnahme der SNB zur Schwächung des Schweizer Frankens war die Einführung von Negativzinsen. Diese Massnahme zeigte schnell Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt. Mit negativen Zinsen konfrontierte Investoren waren bereit, für vermeintlich risikoarme Investitionen, insbesondere Wohnliegenschaften oder Objekte an besten Lagen, noch höhere Kaufpreise zu akzeptieren, respektive sich mit noch tieferen Renditen zufrieden zu geben. Im Verlaufe des Jahres hat sich die Segmentierung des Transaktionsmarktes weiter akzentuiert. Die Nachfrage nach den erwähnten «problemlosen» Liegenschaften ist weiter angestiegen, während das Transaktionsvolumen bei den «schwierigeren» Liegenschaften zunehmend abnahm. Die Erwartungen von Verkäufern und Käufern lagen in vielen Fällen zu weit auseinander.

Entwicklungen im Bestand weiterhin im Vordergrund

In diesem Umfeld war Intershop bislang nicht in der Lage, namhafte neue Objekte oder Projekte zu erwerben. Der Fokus lag daher weiterhin auf der Entwicklung des eigenen Portfolios. Das Promotionsprojekt «eden5» wurde zeit- und kostengerecht erstellt und die 27 Eigentumswohnungen im ersten Semester 2015 den Erwerbenden übergeben. Der Gestaltungsplan «AuPark» und die notwendige Zonenplanrevision wurden erarbeitet und im Juni den Behörden eingereicht, die sie gegenwärtig prüfen. In Basel erfolgte die öffentliche Planaufgabe für die Verdichtung an der Redingstrasse / Lehenmattstrasse. Erfreulicherweise wurde diese noch im abgelaufenen Jahr im Grossen Rat behandelt und gutgeheissen. Auch das Bauvorhaben für die drei Mehrfamilienhäuser in Kilchberg kommt planmässig voran. Beim Bauprojekt «eden7» in Zürich wird nun die detaillierte Architektur des Projekts vorangetrieben, nachdem ein Rekurrent seine Einsprache zurückgezogen hat. Die Fertigstellung der voraussichtlich 17 Eigentumswohnungen und der drei Ateliers im Erdgeschoss ist frühestens im zweiten Semester 2018 realistisch. Der Verkauf der Wohnungen wird voraussichtlich im Verlauf des 1. Semesters 2016 gestartet.

Ein weiterer wesentlicher Schwerpunkt lag unverändert in der Vermietung leer stehender oder gekündigter Flächen. Für die Büromietflächen in der auf Grundlage nachhaltiger Kriterien saniereten Liegenschaft «Edenstrasse 20» besteht ein erfreuliches Interesse. Ein neuer Mieter ist bereits im Herbst eingezogen und wird per 1. Juli 2016 eine weitere halbe Etage übernehmen. Für die beiden verbliebenen Etagen laufen fortgeschrittene Verhandlungen für einen Bezug im Sommer 2017. Die Vermietung von gewerblichen Flächen bleibt aber nach wie vor sehr anspruchsvoll. In einigen wenigen begründeten Fällen hat Intershop Mietern, die direkt von der Stärke des Schweizer Frankens betroffen waren, eine temporäre Mietzinsreduktion gewährt, diese jedoch in der Regel mit einer Gegenleistung verknüpft. Die bisherigen Zugeständnisse sind, bezogen auf die gesamten Mieteinnahmen, nicht wesentlich. Die Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment, in dem Intershop primär tätig ist, blieb hoch. Die negative Teuerung und der rückläufige Referenzzinssatz verunmöglichten jedoch Mietzinserhöhungen im Bestand.

Unverändert drohen die wohl grössten Risiken für die Immobilienwirtschaft auf regulatorischer Ebene. So ist die Verschärfung der Bewilligungspflicht für Ausländer beim Erwerb von Immobilien (Lex Koller) nach wie vor nicht vom Tisch. Auch die Umsetzung der Einwanderungsinitiative sowie die Unternehmenssteuerreform III werden substanziellen Einfluss auf die Wirtschaft und damit auf das Immobilienwesen haben. Das Resultat der letzten Parlamentswahlen lässt aber zumindest die Hoffnung aufkommen, dass solche Regulierungen, sofern sie überhaupt umgesetzt werden, mit Augenmass erfolgen.

Die assoziierte Gesellschaft Corestate Capital Holding S.A., an der Intershop mit 28% beteiligt ist, erreichte 2015 erneut ein gutes Resultat. Im Hinblick auf den geplanten Börsengang (IPO) wurde die bisherige Beteiligung an der Corestate Capital AG, Zug, als Sacheinlage in die Corestate Capital Holding S.A., Luxemburg, eingebracht. Die Beteiligungsverhältnisse blieben unverändert. In einem für Börsengänge kleinerer Unternehmen schwierigen Umfeld wurde im November 2015 entschieden, von einem Börsengang abzusehen. Das Resultat der Corestate wurde durch die Kosten des nicht zustande gekommenen Börsengangs spürbar belastet. Das von den Hauptaktionären der Gruppe gewährte befristete Darlehen für den Kauf von definierten Detailhandelsimmobilien an Toplagen in mittleren Städten in Deutschland wurde bereits im Dezember 2015 teilweise zurückgeführt.

Organisation

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 1. April 2015 ist Hans-Peter Ruesch nach sechsjähriger Tätigkeit nicht mehr zur Wahl als Verwaltungsrat angetreten. An seiner Stelle wurde Michael Dober gewählt. Die Generalversammlung stimmte ferner den beantragten Statutenanpassungen sowie der Umwandlung der Inhaber- in Namenaktien grossmehrheitlich zu.

Ausblick

Die Herausforderungen für Intershop werden sich vorerst nicht verändern. Das Vermietungsumfeld für gewerbliche Flächen bleibt anspruchsvoll, und auch im Mietwohnungsmarkt mehren sich die Anzeichen, dass der Zenit überschritten sein könnte. Gewerbliche Mieter stehen unverändert unter einem hohen Kostendruck, was zu Flächenreduktionen oder der Aufgabe ganzer Standorte führt. Intershop geht deshalb davon aus, dass die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften per Ende 2016 über dem Vergleichswert Ende 2015 liegen wird. Aus heutiger Sicht ist eine Grössenordnung von gegen 12% zu erwarten. Das negative Zinsumfeld wird voraussichtlich noch Bestand haben. Dies wird den Zinsaufwand der Gruppe erneut negativ beeinflussen. Durch die Rückführung von Hypotheken im Frühjahr 2016 sollte sich der Finanzaufwand jedoch gegenüber dem Berichtsjahr wieder reduzieren. Die sich als Folge der negativen Zinsen ergebenden Opportunitäten zum Verkauf von Liegenschaften sollen realisiert werden, um durch Verkäufe weitere erarbeitete Mehrwerte zu realisieren. Solche Transaktionen werden jedoch auch immer mit Blick auf die wegfallenden Mieterträge beurteilt. Sollte der Transaktionsmarkt bei den für Intershop interessanten «Liegenschaften mit Herausforderungen» wieder liquider werden, würde dies die Akquisition neuer Liegenschaften vereinfachen. Mittelfristig werden durch laufende Entwicklungen im Portfolio auch weitere substanzielle Mehrwerte realisiert. Der Einfluss der Neubewertung der Liegenschaften sowie der Einfluss der assoziierten Gesellschaft auf das Resultat 2016 sind nicht abschätzbar. Intershop geht jedoch weiterhin davon aus, im Mehrjahresdurchschnitt eine Eigenkapitalrendite von mindestens 8% erwirtschaften zu können.

Dank

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung danken den Aktionären und Geschäftspartnern, insbesondere auch den Mietern, für ihr Vertrauen in die Leistungsfähigkeit der Intershop. Darüber hinaus dankt der Verwaltungsrat der Geschäftsleitung sowie allen Mitarbeitern der Intershop-Gruppe für ihren erfolgreichen Einsatz.



Dieter Marmet
Präsident des Verwaltungsrats



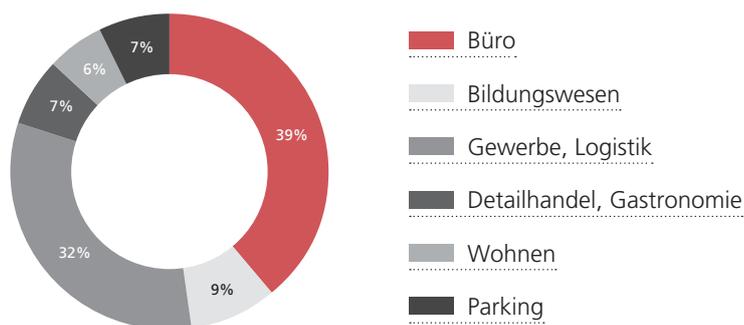
Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer

Zürich, 24. Februar 2016

Immobilienportfolio

Der Transaktionsmarkt stand im Berichtsjahr ganz im Zeichen der negativen Zinsen. Obwohl sich im Verlaufe des Jahres ein Rückgang der Nachfrage im für Intershop primär interessanten Markt der «Immobilien mit Herausforderungen» abzeichnete, konnte keine wesentliche Akquisition getätigt werden. Unverändert sind die inhärenten Risiken dieser Objekte nach Ansicht der Intershop, aber auch weiterer potenzieller Käufer, zu wenig im Preis berücksichtigt. In Yverdon-les-Bains wurde jedoch zur Arrondierung eine kleinere Wohnliegenschaft erworben, die direkt an das Centre St-Roch grenzt. Verkaufsseitig erfolgte die Übertragung der 27 Eigentumswohnungen des Projekts «eden5» in Zürich sowie von zwei Parkplätzen des Projektes «edeneins». Weitere Devestitionen wurden nicht vorgenommen, da Intershop im gegenwärtigen Umfeld nur Liegenschaften veräussert, wenn es der Portfoliooptimierung dient oder ein überdurchschnittlicher Verkaufserlös erzielbar ist. Entsprechend stand erneut die Entwicklung des eigenen Portfolios im Vordergrund.

Portfolio nach Nutzungsart (Basis Mieterträge in der Berichtsperiode)



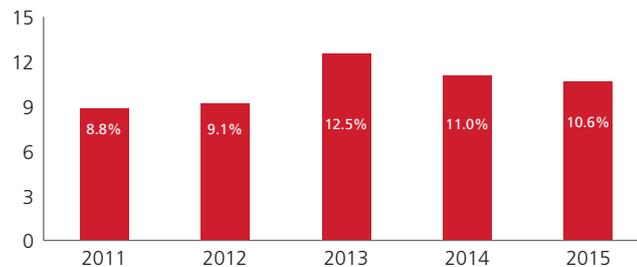
Leicht höherer Mietertrag der Renditeliegenschaften; Reduktion der Leerstandsquote

Der Ertrag der Renditeliegenschaften konnte leicht gesteigert werden, während Entwicklungsliegenschaften, infolge des zur Entwicklung anstehenden Areals in Au-Wädenswil, rückläufige Erträge verzeichneten. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften hat sich gegenüber Ende 2014 um 0.4 Prozentpunkte auf 10.6% reduziert. Für die sanierte Liegenschaft an der Edenstrasse 20, Zürich, besteht insbesondere aus der IT-Branche erfreuliches Interesse. Für eine Etage von rund 2'000 m² konnte bereits ein erster Mieter gefunden werden, der seine Tätigkeit im Bereich Softwareentwicklung Anfang Oktober in die modernisierte Immobilie verlegte. Eine zweite Fläche von rund 700 m² wird dieses Unternehmen am 1. Juli 2016 beziehen. Mit einem Ausbildungsinstitut im Bildungsbereich «ICT» laufen fortgeschrittene Verhandlungen über die langfristige Anmietung der verbliebenen beiden Etagen ab Sommer 2017. Im Puls 5 konnte die von «Oakley» ausserterminlich verlassene Mietfläche nahtlos für fünf Jahre an einen solventen Nachmieter vermietet werden, was die Attraktivität des Objekts unterstreicht. Die Vermietung von gewerblichen Flächen ist jedoch nach wie vor herausfordernd, sodass eine substanzielle Reduktion der heutigen Leerstandsquote noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird.

In einigen wenigen begründeten Fällen hat Intershop Mietern, die direkt von der Stärke des Schweizer Frankens betroffen waren, eine temporäre Mietzinsreduktion gewährt, die jedoch in der Regel mit einer Gegenleistung verknüpft war. Die bisherigen Zugeständnisse sind, bezogen auf die gesamten Mieteinnahmen, nicht wesentlich. Die Nachfrage nach Mietwohnungen im

unteren und mittleren Preissegment, in dem Intershop primär tätig ist, blieb hoch. Aufgrund der erneuten Reduktion des Referenzzinssatzes und der negativen Teuerung werden die Erträge im Mietwohnungsbestand jedoch weiterhin bestenfalls stabil bleiben.

Entwicklung der Leerstandsquote in % per Ende des entsprechenden Jahres



Renditeliegenschaften

Das aus den 50er-Jahren stammende «Philips»-Haus an der Edenstrasse 20 in Zürich wurde entsprechend den Nachhaltigkeitsstandards «LEED» und «Minergie» saniert. Aus heutiger Sicht sollte sicher «LEED Gold» allenfalls sogar «LEED Platin» erreicht werden. Die Sanierungsarbeiten waren am Bilanzstichtag weitgehend abgeschlossen. Zugewartet wird mit dem Ausbau der noch nicht vermieteten Flächen, damit die Bedürfnisse der zukünftigen Mieter bestmöglich berücksichtigt werden können.

Für die Überbauung an der Redingstrasse/Lehenmattstrasse in Basel erarbeitete Intershop zusammen mit den Eigentümern der Nachbarliegenschaften den Überbauungsplan «Alban-teich-Promenade». Das gesamte Areal, das zu rund der Hälfte im Eigentum der Intershop steht, umfasst gegenwärtig vier Wohnhochhäuser, sechs Mehrfamilienhäuser, einen Kindergarten und ein kleineres Gewerbehaus aus dem Jahre 1960. In hochwertiger natürlicher Umgebung beabsichtigen die drei Eigentümer eine Verdichtung durch die Erstellung von rund 200 zusätzlichen Wohnungen. Nach öffentlicher Auflage hat der Grosse Rat den Überbauungsplan im Dezember 2015 mit lediglich einer Gegenstimme gutgeheissen. Ohne Einsprachen wird der Überbauungsplan im März 2016 Rechtskraft erhalten.

Für die zentral gelegene Liegenschaft an der Rue de Lausanne 42 + 44 in Genf prüft Intershop die Aufstockung um drei Stockwerke, um an attraktiver Lage weitere Mietwohnungen anbieten zu können. Im Rahmen dieser Erweiterung würde auch die Fassade saniert. Vor dem Hintergrund der mietrechtlichen Schwierigkeiten in Genf wurde vorerst ein grobes Bauprojekt eingereicht, das vom Kanton eine Bewilligung erhielt. Wie auch in verschiedenen anderen Fällen hat die Stadt Genf gegen diese Baubewilligung Einsprache erhoben, gegen die Intershop wiederum Rechtsmittel ergriffen hat.

Entwicklungsliegenschaften

Der Gestaltungsplan «AuPark» und die notwendige Zonenplanrevision wurden im ersten Semester finalisiert und im Juni 2015 der Stadt Wädenswil eingereicht. Zurzeit werden die Unterlagen geprüft. Nebst der Erstellung von Wohn- und Gewerbebauten ist ein vorrangiges Ziel, für den Ortsteil Au ein Quartierzentrum zu gestalten. Hierzu ist vorgesehen, nebst einem attraktiven

Detailhändler verschiedene kleinere Geschäfte und Dienstleister anzusiedeln, um die Versorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs vor Ort zu ermöglichen. Für das Quartierleben sind ein grosser Park und, bei Bedarf, Flächen für den Quartierverein vorgesehen. Parallel dazu hat Intershop in Abstimmung mit der Stadt Wädenswil beim Kanton Zürich eine Bewerbung des Areals als Standort für die geplante Mittelschule der Region Zimmerberg eingereicht. Die verkehrsgünstige Lage Nähe Bahnhof Au sowie die zeitliche und räumliche Flexibilität bei Erstellung der neuen Schule erachtet Intershop als attraktive Wettbewerbsvorteile. Der Kanton Zürich hat die 28 eingereichten Bewerbungen einer Grobevaluation unterworfen. Da das Projekt «AuPark» sämtliche Kriterien erfüllen konnte, wird es zusammen mit drei weiteren Projekten nun vertieft geprüft. Die Bauarbeiten an den drei Mehrfamilienhäusern an der Dorfstrasse/Schlossmattstrasse in Kilchberg kommen planmässig voran. Anfang 2016 wurden die Vermietungsbemühungen gestartet. Der Bezug der 18 Mietwohnungen wird im zweiten Semester 2016 erfolgen.

Promotionsliegenschaften

Nach rund zweijähriger Bauzeit wurde das Promotionsprojekt «eden5» im ersten Semester des Berichtsjahres fertiggestellt und die 27 Eigentumswohnungen den Erwerbern übergeben. Der Abschluss des Bauprojektes erfolgte innerhalb des Zeit- und des Kostenrahmens. Der Gewinn vor Steuern beläuft sich auf etwas mehr als CHF 12 Mio. Nachdem der Rekurs gegen die Baubewilligung für das Promotionsprojekt «eden7» zurückgezogen wurde, hat Intershop die detaillierte Planung des letzten Entwicklungsprojektes auf diesem Areal wieder aufgenommen. Intershop beabsichtigt die Erstellung von voraussichtlich 17 Eigentumswohnungen sowie 3 Ateliers, deren Verkauf im Verlaufe des Jahres 2016 beginnen soll. Die Vollendung dieses Projektes ist im zweiten Semester 2018 vorgesehen. Für die letzte, nachträglich bewilligte, Wohnung des Projektes «Résidence Bel Orne» in Lausanne wurde im November 2015 der Kaufvertrag beurkundet. Die Übertragung der Wohnung erfolgt nach Fertigstellung des Innenausbaus Ende Februar 2016.

Nachhaltigkeit

Intershop ist sich ihrer Verantwortung gegenüber der Umwelt bewusst und schenkt deshalb sowohl bei neuen Bauvorhaben, als auch grösseren Sanierungen und Umbauten, der Schonung der natürlichen Ressourcen grosse Aufmerksamkeit. Mit Sanierung der Edenstrasse 20 wurde neben einer Umweltzertifizierung nach «LEED» auch die nach «Minergie» angestrebt. Die Neubauten «Résidence Bel Orne» in Lausanne, «eden5» in Zürich sowie die Mehrfamilienhäuser in Kilchberg erfüllen sämtlich die Anforderungen des Minergie-Standards. Analog ist dieser Standard auch für das sich in Planung befindende Projekt «eden7» vorgesehen. Die beiden von Intershop erstellten und betriebenen Solarkraftwerke in Vernier und Yverdon-les-Bains erzeugten 2015 insgesamt über 2.5 Gigawatt (Vorjahr: 2.4 Gigawatt) Strom. Damit konnte der CO₂-Ausstoss im 2015 deutlich verringert und der ökologische Fussabdruck der Intershop spürbar reduziert werden.

Finanzen

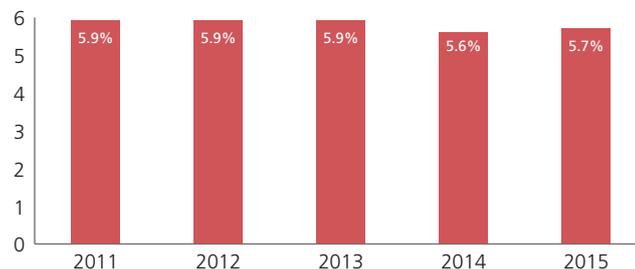
Solides Ergebnis mit Gewinn von CHF 56.2 Mio

Der Liegenschaftsertrag stieg im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Vermietungserfolge trotz der 2014 verkauften Liegenschaften leicht auf CHF 83.9 Mio. an. Der Jahresmietertrag der Renditeliegenschaften, die sich unverändert während beider Perioden im Portfolio befanden (like-for-like), hat sich um rund 1% erhöht.

Aus dem Verkauf von Liegenschaften resultierte mit CHF 12.5 Mio. ein erfreulicher Gewinn. Dieser Erfolg ist überwiegend auf den Verkauf der Eigentumswohnungen des Projekts «eden5» in Zürich zurückzuführen. Da 2014 das wesentlich grössere Projekt «Résidence Bel Orne» abgeschlossen wurde, lag der Erfolg aus dem Verkauf von Liegenschaften unter dem Vorjahreswert von CHF 17.3 Mio.

Der Liegenschaftsaufwand ist aufgrund geringerer Ausgaben für Unterhalts- und Reparaturarbeiten leicht gesunken. Die Nettorendite der Renditeliegenschaften erhöhte sich auf 5.7%, ein im Branchenvergleich unverändert überdurchschnittlicher Wert.

Nettorendite Renditeliegenschaften in %



Die Beurteilung des Marktwertes des Immobilienportfolios erfolgte per 31. Dezember 2015 erneut durch KPMG Real Estate. Die für die nächsten Jahre reduzierten Teuerungsannahmen wurden bei den Wohnliegenschaften und «Core-Objekten» durch tiefere Diskontsätze kompensiert. Der Zinsrutsch seit der Aufgabe des Mindestkurses für den Euro hatte bei den übrigen Objekten jedoch keinen signifikanten Einfluss auf die Diskontierungszinssätze. Die wesentlichen Werttreiber waren erneut Veränderungen der Mietsituation oder getätigte respektive neu geplante Investitionen. Nach Abzug der in der Berichtsperiode getätigten Investitionen erhöhte sich der Marktwert des Portfolios um CHF 2.6 Mio. resp. 0.2%. Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungssatz reduzierte sich leicht und lag bei 5.38% (5.52%) für die Renditeliegenschaften und bei 5.74% (5.89%) für die Entwicklungliegenschaften, wobei sich die Diskontierungssätze in einer Bandbreite von 4.50% bis 7.00% bewegten. Parallel dazu wurden im Vergleich zum Vorjahr die Inflationserwartungen im Bewertungsmodell der KPMG angepasst.

Die Personalkosten liegen primär als Folge tieferer Rückstellungen für die Erfolgsbeteiligung der Mitarbeiter unter dem Vorjahreswert. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gruppe 56 Mitarbeitende mit 51 Vollzeitstellen. Der Anstieg des administrativen Aufwands ist einerseits auf die Kosten im Zusammenhang mit der Einführung einer neuen Immobilienbewirtschaftungssoftware zurückzuführen. Andererseits sind im Zusammenhang mit dem Umtausch der Inhaber- in Namenaktien und der Prüfung von Projekten zusätzliche Kosten angefallen.

Aus der Anlage der liquiden Mittel resultierte trotz des Zinsumfelds mit CHF 2.9 Mio. ein bedeutender Finanzertrag. Ein wesentlicher Teil wurde mit dem Darlehen an eine Konzerngesellschaft der assoziierten Gesellschaft Corestate Capital Holding S.A. erwirtschaftet. Der Finanzaufwand erhöhte sich um CHF 1.0 Mio. bzw. 6.6% auf CHF 16.2 Mio. Dazu beigetragen haben die Zinskosten der 2015 ausgegebenen Anleihe und die Tatsache, dass die Mittel noch nicht in vollem Umfang für die Rückführung von Hypotheken verwendet werden konnten sowie CHF 1.2 Mio. zusätzliche Zinszahlungen für Hypotheken mit einer Zinsabsicherung, die auf die negativen kurzfristigen Zinsen zurückzuführen sind.

Der Erfolgsbeitrag der assoziierten Gesellschaft belief sich auf CHF 1.0 Mio. und liegt somit unter dem Vorjahresresultat. Darin enthalten ist ein Währungsverlust von CHF 1.6 Mio. als Folge der starken Abwertung des Euro seit dem 15. Januar 2015.

Da die Verkaufsgewinne aus den Eigentumswohnungen in Zürich der Grundstückgewinnsteuer unterliegen, ist der Steueraufwand höher ausgefallen. Er entsprach 18.7% des Unternehmensergebnisses vor Steuern.

Aktives Kapitalmanagement mit Emission weiterer Anleihe

Der Marktwert des Immobilienportfolios belief sich Ende des Berichtsjahres auf CHF 1'246 Mio. und bewegte sich somit auf Vorjahreshöhe (CHF 1'233 Mio.).

Mit der Ausgabe einer weiteren Anleihe über CHF 100 Mio. mit einer Laufzeit von acht Jahren und einer fixen Verzinsung von 1.125% hat Intershop die Fremdfinanzierung weiter diversifiziert. Die verzinslichen Schulden stiegen dadurch um CHF 73 Mio. auf CHF 662 Mio. an. Es ist vorgesehen, einen Grossteil der 2016 fällig werdenden Hypotheken im Volumen von CHF 85 Mio. zurückzuführen. Nach Rückzahlung dieser Hypotheken wird die Eigenkapitalquote, die aufgrund der erhöhten Verschuldung sowie der Dividendenzahlung auf 39.7% per 31. Dezember 2015 gesunken ist, voraussichtlich wieder 40% übersteigen.

Der durchschnittliche Zinssatz auf den verzinslichen fremden Mitteln betrug am Bilanzstichtag 2.43% (2.46%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 5.6 Jahren (6.0 Jahre). Gegenüber Ende 2014 reduzierte sich der durchschnittliche Zinssatz damit um drei Basispunkte.

Im Vergleich zum Abschluss per 31. Dezember 2014 hat sich das Umlaufvermögen mit CHF 151 Mio. um mehr als 50% erhöht. Hintergrund ist der Mittelzufluss durch die Ausgabe der Anleihe. Zur Vermeidung von negativen Zinsen wurden CHF 20 Mio. als festverzinsliche Festgelder angelegt, deren Restlaufzeit am Bilanzstichtag noch mehr als 90 Tage betrug, was den entsprechenden Anstieg des Bestandes an «Wertschriften und Festgeldanlagen» zur Folge hatte.

Der Bilanzwert der assoziierten Gesellschaft reduzierte sich, nach Abzug einer Dividendenzahlung in der Höhe von EUR 3.9 Mio. und des erwähnten Währungsverlustes, auf CHF 11.5 Mio.

Intershop verfügte am Bilanzstichtag über Eigenkapital von CHF 558 Mio., was über dem Vorjahreswert von CHF 543 Mio. liegt. Diese Erhöhung ist wesentlich dadurch begründet, dass der Gewinn die Dividendenzahlung übersteigt. Dagegen erhöhten sich durch das tiefere Zinsumfeld

die negativen Marktwerte der Zinsabsicherungsgeschäfte (Interest Rate Swaps) und belasteten nach Steuern das Eigenkapital mit CHF 2.2 Mio. Das anteilige Eigenkapital (Net asset value) je Aktie beläuft sich auf CHF 278.76 und liegt somit 2.6% über dem Vorjahreswert.

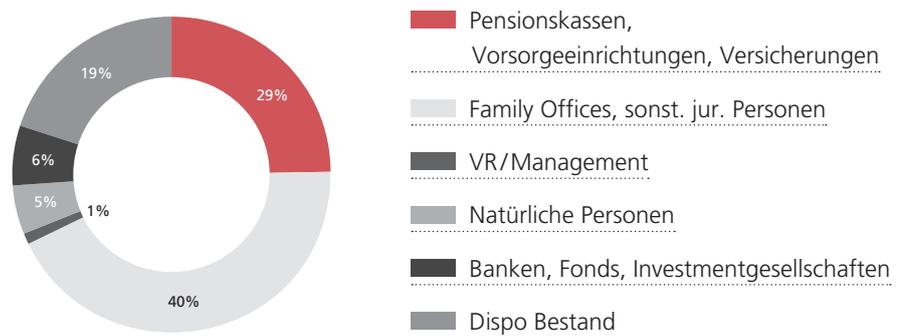
Erfreuliche Performance der Aktie von 18.7%

Einschliesslich der Dividendenzahlung von CHF 20 pro Aktie hat die Intershop-Aktie 2015 mit einer Performance von 18.7% den Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR (10.2%) deutlich übertroffen.

Aktionariat

Breites Aktionariat mit rund 1'100 Aktionären

Die Aktionäre haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 1. April 2015 beschlossen, die bisherigen Inhaberaktien in Namenaktien zu tauschen. Am Bilanzstichtag hatte Intershop rund 1'100 eingetragene Aktionäre. Die Eigentumsverhältnisse präsentieren sich dabei wie folgt:

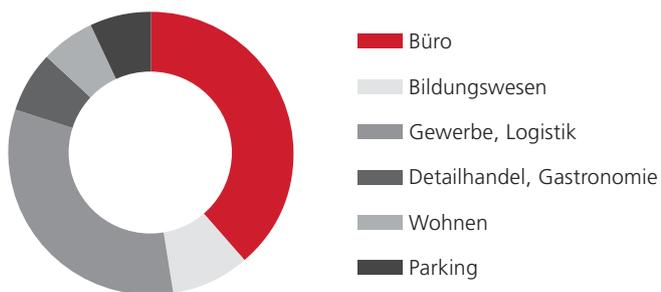
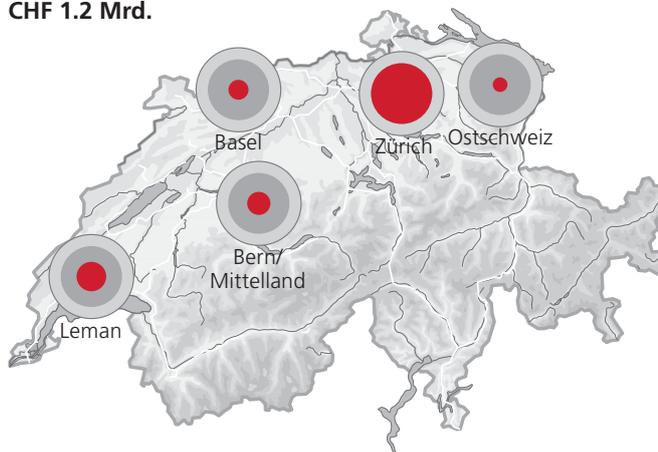


Rund 97% der eingetragenen Aktien werden von Aktionären mit Domizil in der Schweiz gehalten.

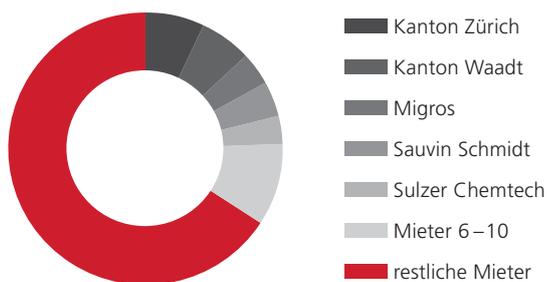
2015 im Überblick

Portfolio

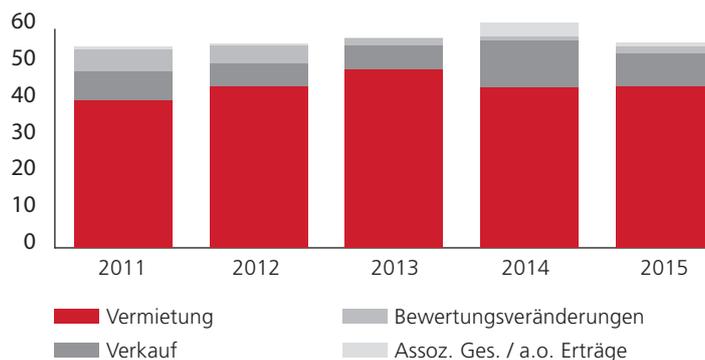
CHF 1.2 Mrd.



Mieter



Reingewinn (in CHF Mio.)



	2015	2014	
Portfoliowert	CHF 1.2 Mrd.	CHF 1.2 Mrd.	Unverändert. Verkäufe von Promotionsliegenschaft «eden5» kompensiert durch Investitionen und einen kleinen Zugang.
Nettoliegenschaftsertrag	CHF 74.8 Mio.	CHF 74.5 Mio.	Leichte Erhöhung aufgrund von Vermietungserfolgen und tieferen Aufwendungen
Liegenschaften	60	60	Verkauf von 27 Eigentumswohnungen des Promotionsprojekts «eden5» und neues Promotionsprojekt «eden7»
Leerstandsquote der Renditeliegenschaften	10.6%	11.0%	Leerstandsquote der Renditeliegenschaften konnte leicht reduziert werden
Nettorendite der Renditeliegenschaften	5.7%	5.6%	Höhere Nettorendite der Renditeliegenschaften aufgrund Leerstandsreduktion und tieferer Kosten
Eigenkapitalrendite	10.4%	11.6%	Eigenkapitalrendite nach wie vor signifikant über der Zielgrösse von 8%
Eigenkapitalquote	39.7%	41.0%	Leichte Reduktion aufgrund der höheren Verschuldung nach Anleiheemission; sollte 2016 aufgrund der Rückzahlung von Hypotheken wieder auf über 40% steigen
NAV pro Aktie	CHF 278.76	CHF 271.70	Steigerung um 2.6% trotz Ausschüttung einer Dividende von CHF 20 pro Aktie
Reingewinn pro Aktie	CHF 28.11	CHF 30.52	Reduktion um 7.9% insbesondere aufgrund tieferen Gewinns aus Verkäufen und geringerem Erfolgs aus assoziierter Gesellschaft
Reingewinn pro Aktie ohne Bewertungsveränderungen	CHF 27.14	CHF 29.97	Reduktion um 9.4% insbesondere aufgrund tieferen Gewinns aus Verkäufen; Basis für die Dividende
Dividende pro Aktie	CHF 20.00 <small>Antrag des Verwaltungsrats</small>	CHF 20.00	Unveränderte Dividende; entspricht einer attraktiven Rendite von 5% auf dem Börsenkurs per 31.12.2015
Total return pro Aktie	18.7%	12.2%	Total return basiert auf der Dividendenrendite und dem Kursgewinn; der SXI Swiss Real Estate Shares TR wurde deutlich übertroffen (10.2%, Vorjahr: 13.9%).

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

Konzernstruktur

Die Intershop Holding AG ist eine Immobiliengesellschaft, die sich auf den Kauf, die Entwicklung und den Verkauf von Immobilien primär 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 35 Mitarbeitern die Mehrheit der 55 Angestellten inklusive der Gruppenleitung. Details zu den einzelnen Gruppengesellschaften sowie deren Beteiligungsverhältnisse sind auf den Seiten 102 und 103 dargelegt. Mit Ausnahme der Intershop Holding AG ist keine Gruppengesellschaft kotiert.

Die Intershop Holding AG hat ihren Hauptsitz in Zürich/Schweiz. Die Aktien des Unternehmens sind an der SIX Swiss Exchange (Valorenummer: 27377479; ISIN: CH0273774791) kotiert. Die Börsenkapitalisierung per 31. Dezember 2015 betrug CHF 805 Mio.

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften.

Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre waren per 31. Dezember 2015 im Aktienregister mit einer Beteiligung von mindestens 3% eingetragen:

(in %)	31.12.2015
Patinex AG, Wilen (Martin und Rosmarie Ebner)	33.5
CPV/CAP Pensionskasse Coop, Basel	10.5
AXA Leben AG, Winterthur	6.1
Relag AG, Hergiswil	3.3

General Oriental Investments SA, Genf, hat am 17. August 2011 gemäss Börsengesetz (BEHG) mitgeteilt, 3.4% zu halten. Basis des Stimmrechtsanteils war die Anzahl ausstehender Aktien per Datum der Meldung.

Die Grupal Holding AG teilte am 9. Januar 2015 mit, dass sie die Schwelle von 3% unterschritten hat. Die AXA Leben AG meldete am 29. Januar 2015 einen Bestand von 3.49% und am 2. September 2015 einen von 5.44%.

Kapitalstruktur

Das Aktienkapital betrug per Ende 2015 CHF 20 Mio. und setzte sich aus 2'000'000 Namenaktien zu nom. CHF 10 zusammen, die voll dividendenberechtigt sind.

Es besteht weder genehmigtes noch bedingtes Kapital.

Aktionärsstruktur

Die Struktur der per 31. Dezember 2015 im Aktienregister eingetragenen Aktionäre präsentierte sich wie folgt:

Anzahl eingetragene Aktien	Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien	in %
1 bis 100	709	30'195	1.5
101 bis 1'000	327	106'453	5.3
1'001 bis 10'000	81	260'553	13.0
10'001 bis 100'000	7	229'252	11.5
über 100'001	3	1'001'701	50.1
Total eingetragen	1'127	1'628'154	81.4
Nicht eingetragen		371'846	18.6
Total Aktien		2'000'000	100.0

Rund 97% der eingetragenen Aktien werden von Aktionären mit Domizil in der Schweiz gehalten.

**Kapitalveränderungen der
letzten drei Geschäftsjahre**

Die ordentliche Generalversammlung am 1. April 2015 beschloss auf Antrag des Verwaltungsrats den Umtausch der 2'000'000 Inhaber- in Namenaktien, der per 16. April 2015 vollzogen wurde.

Die ordentliche Generalversammlung am 3. April 2014 beschloss auf Antrag des Verwaltungsrats eine Kapitalherabsetzung auf CHF 20'000'000 durch Vernichtung von 100'000 Inhaberaktien. Diese waren zuvor im Rahmen eines öffentlichen Rückkaufangebots von der Gesellschaft erworben worden. In den letzten drei Jahren haben keine weiteren Kapitalveränderungen stattgefunden.

**Beschränkungen der
Übertragbarkeit und
Nominee-Eintragungen**

Die Übertragbarkeit der Namenaktien ist nicht beschränkt.

Nominees werden ohne Stimmrechte ins Aktienregister eingetragen. Vereinbarungen mit Nominees bezüglich Eintragungsvoraussetzungen bestehen nicht.

Wandel- und Optionsrechte

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

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus drei nicht exekutiven Mitgliedern unter der Leitung des Präsidenten. An der ordentlichen Generalversammlung vom 1. April 2015 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Dieter Marmet und Charles Stettler wiedergewählt. Anstelle des zurückgetretenen Hans-Peter Ruesch wurde Michael Dober in den Verwaltungsrat gewählt und Dieter Marmet von der Generalversammlung als Präsident bestätigt.

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

Der Gesamtverwaltungsrat hielt im Berichtsjahr nebst der konstituierenden Sitzung vier ordentliche Sitzungen, jeweils eine pro Quartal, ab. Darüber hinaus wurden vier ausserordentliche Sitzungen, davon drei im Rahmen von Telefonkonferenzen, abgehalten. 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. Der Verwaltungsrat war an allen Sitzungen 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. Anschliessend nahm die gesamte Geschäftsleitung an den ordentlichen Sitzungen teil. Ebenfalls vollständig anwesend war die Geschäftsleitung am Strategieworkshop. Der Vergütungsausschuss hielt zwei Sitzungen im Rahmen der ordentlichen Verwaltungsratssitzungen ab.

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

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

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

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

Kompetenzregelung

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

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

Informations- und Kontrollinstrumente

Der Verwaltungsrat erhält monatlich einen kommentierten Konzernabschluss. Im Rahmen dieses Reportings wird er auch über wichtige operative Veränderungen informiert. Mit dem Management-Informationssystem (MIS) steht ihm ein Informationsmittel zur Verfügung, das die Entwicklung auf Stufe jeder einzelnen Immobilie aufzeigt und dem Verwaltungsrat mehrmals jährlich zugestellt wird. Ausgewählte Liegenschaften, allfällige operative und finanzielle Risiken und wichtige Geschäftsvorfälle werden an jeder ordentlichen Verwaltungsratssitzung besprochen. Ebenso werden regelmässig der Fortschritt der Entwicklungsprojekte und die Finanzierungs- und Liquiditätsplanung eingehend diskutiert. Ferner erhält der Verwaltungsrat jährlich einen Risk Management Report, der die grössten Risiken und deren möglichen Einfluss darstellt, sowie eine Zusammenfassung der im Rahmen des internen Kontrollsystems (IKS) resultierenden Feststellungen. An allen Verwaltungsratssitzungen ist die Geschäftsleitung in der Regel vollständig anwesend. Eine interne Revision existiert aufgrund der Grösse der Unternehmung nicht. Für allfällig notwendige Abklärungen oder Prüfungen werden deshalb Dritte oder die Revisionsstelle mandatiert, was im Berichtsjahr jedoch nicht der Fall war.

Geschäftsleitung

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

Es bestehen keine Verträge mit Dritten betreffend Geschäftsführungsaufgaben.

Mitglieder der Geschäftsleitung dürfen gemäss Art. 30 der Statuten nicht mehr als zwei Mandate in börsenkotierten Gesellschaften und darüber hinaus nicht mehr als vier Mandate in sonstigen Rechtseinheiten, die zum Eintrag ins Handelsregister verpflichtet sind, wahrnehmen.

Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

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

Die Entschädigung der Mitglieder der Geschäftsleitung setzt sich zusammen aus einem Basisalar, einer erfolgsabhängigen Vergütung sowie einer leistungsabhängigen Vergütung. Das Basisalar 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 33 und 34 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 oder den Vergleich mit Mitbewerbern wird verzichtet. Das Verwaltungsratshonorar wird prospektiv von Generalversammlung zu Generalversammlung und die maximale Entschädigung der Geschäftsleitung für das folgende Geschäftsjahr der Generalversammlung zur Genehmigung unterbreitet.

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

Es bestehen keine Darlehen an oder Bürgschaften zugunsten von Organmitgliedern oder ihnen nahestehenden Personen.

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

Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

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

Statutarische Quoren

Es gibt keine vom Gesetz abweichende Regelung.

Einberufung der Generalversammlung

Es gibt keine vom Gesetz abweichende Regelung.

Traktandierung

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

Eintragung im Aktienbuch

Der Verwaltungsrat kann gemäss Art. 6a der Statuten die Genehmigung der Eintragung als stimmberechtigter Aktionär oder stimmberechtigter Nutzniesser in folgenden Fällen verweigern: a) bei ausländischen Erwerbern, wenn die Eintragung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen; b) wenn der Erwerber trotz Verlangen 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 keine Pflicht für Aktionäre, bei Erreichung des Schwellenwertes von 33 1/3% der Stimmrechte ein Übernahmeangebot gemäss BEHG zu unterbreiten (opting-out).

Kontrollwechselklauseln

Es bestehen weder Abgangsentschädigungen noch Verträge mit ungewöhnlich langer Laufzeit im Sinne von Art. 7.2 RLCG, die Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung vor

unerwünschten Übernahmen schützen sollen. Im Rahmen des Kaderbeteiligungsprogramms von der Geschäftsleitung bezogene Aktien werden ungeachtet der vereinbarten Sperrfrist frei gegeben, wenn die Intershop Holding AG übernommen würde.

Revisionsstelle

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

Leitender Revisor

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

Honorare

Das gesamte Revisionshonorar für den Geschäftsabschluss per 31. Dezember 2015 beträgt CHF 198'500. Für andere Dienstleistungen wie Steuerberatung wurden zusätzlich CHF 4'700 bezahlt.

Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision

Im Zusammenhang mit der Prüfungsplanung 2015 hat die Revisionsstelle einen umfassenden Bericht zuhanden des Verwaltungsrats erstellt, worin insbesondere die wesentlichen Geschäftsrisiken und Prüffelder aus Sicht der Revision dargestellt wurden. Daneben finden sich darin nähere Erläuterungen zum Prüfungsumfang, den Anforderungen, Erwartungen und dem Honorar. Dieser Bericht wurde während einer Sitzung zwischen dem Verwaltungsratspräsidenten, dem CEO und dem CFO sowie der Revisionsstelle besprochen und der Gesamtverwaltungsrat in der folgenden Verwaltungsratssitzung unterbreitet. Intershop beurteilt jährlich die Zusammenarbeit und Leistung der Revisionsstelle und überwacht die Einhaltung der gesetzlichen Limite.

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 wird die Revisionsstelle auch zu weiteren Sitzungen beigezogen.

Informationspolitik

Die Gesellschaft informiert halbjährlich im Rahmen der finanziellen Berichterstattung über den Geschäftsgang. Die Konzernrechnung wird nach Swiss GAAP FER erstellt. Im Weiteren werden wichtige Veränderungen als Ad-hoc-Publikation veröffentlicht (<http://www.intershop.ch/mitteilungen>). Interessenten können sich für die elektronische Zustellung von Ad-hoc-Publikationen sowie für den Bezug der gedruckten Geschäftsberichte unter (<http://www.intershop.ch/ueber-uns/adressenkontakt>) registrieren. Weitere Informationen über die Gesellschaft und Immobilien sind unter «www.intershop.ch» abrufbar.

Kontaktperson für Investor Relations ist Cyrill Schneuwly, Intershop Holding AG, Giessereistrasse 18, Postfach 1601, CH-8031 Zürich, Telefon +41 44 544 10 00, info@intershop.ch.

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

Ausbildung	lic. oec. publ., Volkswirt
Beruflicher Hintergrund	<ul style="list-style-type: none"> – Unternehmenspublizist, Zürcher Kantonalbank, 1993–1994 – Berater, Wüest & Partner, Zürich, 1994–1998 – Partner, Wüest & Partner AG, Zürich, 1999–2005 – Managing Partner, Wüest & Partner AG, Zürich, 2005–2010 – Geschäftsführer und Inhaber der Senozon (Schweiz) AG, Zürich, 2012–2013
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> – Selbstständiger Unternehmensberater – Präsident des Verwaltungsrats der Real Estate Digital AG, Wollerau – Mitglied des Verwaltungsrats: <ul style="list-style-type: none"> – ImmoLeads AG, Wollerau – Immo Marktdaten AG, Wollerau – Rakali AG, Zürich
Verwaltungsrat Intershop	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht-exekutives Mitglied seit 2010 – Präsident seit 2011 – Gewählt bis zur Generalversammlung 2016

Michael Dober, 1956, Schweizer, Wintersingen

Ausbildung	Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Bern; Promovierung zum Dr. iur.
Beruflicher Hintergrund	<ul style="list-style-type: none"> – Verschiedene Funktionen, Schweizerische Grütli Krankenkasse, 1983–1990 – Leiter Personalabteilung, Division Vitamine und Fein-Chemikalien, F. Hofmann-La Roche AG, 1990–1994 – Leitung Personal/Ausbildung und Generalsekretariat, Coop Basel Liestal Fricktal, 1994–2000 – Leitung OB Management Services sowie Führung diverser Grossprojekte, Coop Basel, 2001–2004 – Vorsitzender der Geschäftsleitung der CPV/CAP Pensionskasse Coop, 2004–2015
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> – Berater Anlageausschuss CPV/CAP Pensionskasse Coop – Mitglied des Verwaltungsrats der bonainvest Holding AG, Solothurn
Verwaltungsrat Intershop	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht-exekutives Mitglied seit 2015 – Gewählt bis zur Generalversammlung 2016

Charles Stettler, 1949, Schweizer, Stäfa

Ausbildung	Studium an der juristischen Fakultät der Universität Zürich; Erwerb Zürcher Notariatspatent; Executive Program, London Business School
Beruflicher Hintergrund	– Zürcher Kantonalbank 1976–2010: – Departement Kredite: Stabsleiter, Bereichsleiter Immobilienfinanzierungen, Leiter einer Marktregion, 1976–1996 – stv. Leiter Geschäftseinheit Firmenkunden, 1996–2001 – Leiter Geschäftseinheit Privatkunden, Mitglied der Generaldirektion, 2001–2006 – Leiter Geschäftseinheit Firmenkunden, stv. CEO, 2006–2010
Heutige Tätigkeiten	– Präsident des Verwaltungsrats: – Allco AG, Lachen/Zürich – InvestInvent AG, Zürich – Kaufmann Architekten AG, Rapperswil-Jona – Susanit Holding AG, Rüschlikon – Vizepräsident der Soorpark AG, Bütschwil-Ganterschwil – Mitglied des Verwaltungsrats: – AIL Swiss-Austria Leasing AG, Opfikon – BZ Bank Aktiengesellschaft, Wilen bei Wollerau – Gadola Holding AG, Grüningen – Lienhardt & Partner Privatbank, Zürich – Wyler AG, Neigungsmesssysteme, Winterthur – Mitglied des Aufsichtsrats der Sto-Gruppe, Stühlingen, Deutschland
Verwaltungsrat Intershop	– Nicht-exekutives Mitglied seit 2011 – Gewählt bis zur Generalversammlung 2016

Keiner der Verwaltungsräte hatte in den drei dem Geschäftsjahr vorangegangenen Jahren sowie im Geschäftsjahr 2015 eine operative Funktion in der Intershop-Gruppe oder stand mit der Gruppe in einer wesentlichen geschäftlichen Beziehung.

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

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

Christian Baldinger, 1965, Schweizer, Freienbach/SZ

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

Thomas Kaul, 1970, Schweizer, Uster

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

Andreas Wirz, 1970, Schweizer, Zürich

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

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

Philippe Burkhard, Mitglied des Kaders, Rechnungswesen
Richard Frei, Mitglied der Direktion, Leiter Controlling
Rudolf Graf, Mitglied des Kaders, Teamleiter Bewirtschaftung
Christoph Grundl, Mitglied des Kaders, Treasury
Ian Keeble, Mitglied der Direktion, Leiter Rechnungswesen
Ivo Gregor Läubli, Mitglied des Kaders, Projektleiter Bau und Entwicklung
Markus Lisibach, Mitglied des Kaders, Projektleiter Bau und Entwicklung
Bruno Werner Rechsteiner, Mitglied des Kaders, Teamleiter Bewirtschaftung
Pascale Uehli, Mitglied der Direktion, Leiterin Bewirtschaftung

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

Vivianne André, Leiterin Objektverwaltung Centre St Roch, Yverdon

Realconsult AG

Christian Strebel, Geschäftsführer

- 32 Festsetzungsverfahren, Vergütung Verwaltungsrat
- 33 Vergütung Geschäftsleitung
- 34 Vergütungen 2015
- 35 Aktienbeteiligung, Organdarlehen
- 36 Bericht der Revisionsstelle

Der vorliegende Vergütungsbericht legt in Übereinstimmung mit den gesetzlichen 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 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 2015 bis zur Generalversammlung 2016 bezieht der Verwaltungsrat ein Fixhonorar in bar im Rahmen des an der Generalversammlung 2015 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 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 oder den Vergleich mit Mitbewerbern.

An der ordentlichen Generalversammlung 2016 wird der Verwaltungsrat prospektiv für das Geschäftsjahr 2017 die Bewilligung eines Vergütungsrahmens für die Geschäftsleitung und den sich daraus ergebenden maximalen Gesamtbetrag der Geschäftsleitungsvergütung beantragen. Die maximale Gesamtentschädigung der Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2016 wurde von der ordentlichen Generalversammlung 2015 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.

Vergütung Geschäftsleitung

Die Vergütung der Geschäftsleitung setzt sich zusammen aus dem Basissalär, der erfolgsabhängigen Vergütung sowie einer leistungsabhängigen Vergütung. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

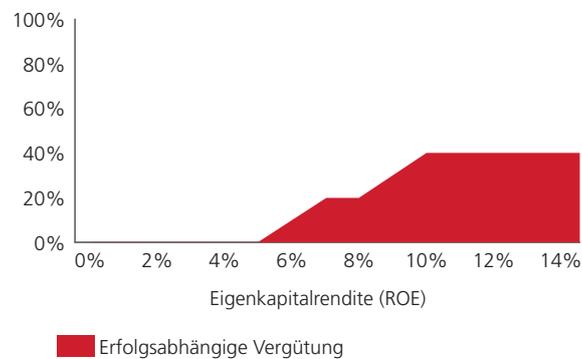
Basissalär

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 die folgenden beiden Geschäftsjahre (2016 und 2017) 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 «Ziel»-Vergütung (20% des Basissalärs) ausbezahlt, während bei einer Eigenkapitalrendite von mindestens 10% das Maximum erreicht wird, das 40% des Basissalärs beträgt. Bei einer Eigenkapitalrendite zwischen 5%–7% bzw. 8%–10% steigt die erfolgsabhängige Vergütung linear an. Aufgrund der im Berichtsjahr erzielten Eigenkapitalrendite von 10,4% erhalten die Geschäftsleitungsmitglieder 40% des Basissalärs.

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



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 bewegte sich die leistungsabhängige Vergütung zwischen 20% und 28% des Basissalärs.

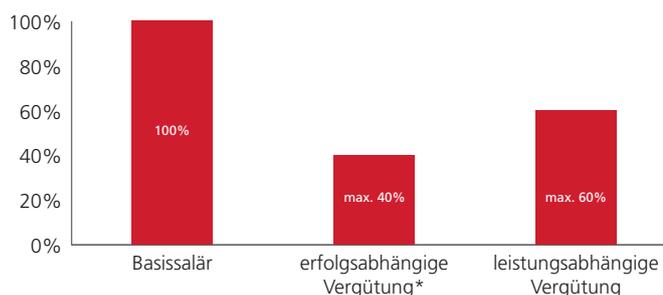
Bezug der vom Unternehmenserfolg abhängigen Vergütung in Aktien

Die Mitglieder der Geschäftsleitung haben die Möglichkeit, die erfolgsabhängige Vergütung ganz oder teilweise in Aktien der Intershop Holding AG zu beziehen, welche für mehrere Jahre gesperrt sind (Kaderbeteiligung). Aktuell beträgt die Sperrfrist, d.h. die Dauer, während der das Geschäftsleitungsmitglied nicht über die Aktien verfügen kann, fünf Jahre. Der Bezugspreis entspricht dem Börsenschlusskurs des Bezugsstages. 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 Basissalärs.

Vergütungen 2015

Für das Berichtsjahr wurde dem Verwaltungsrat die folgenden Vergütungen ausbezahlt:

(in CHF 1'000)	Honorar	Sonstige Vergütungen ¹⁾	Total 2015	Total 2014
Dieter Marmet, Präsident	150	10	160	160
Charles Stettler, Mitglied	75	5	80	80
Michael Dober, Mitglied	75	5	80	-
Hans-Peter Ruesch, Vizepräsident	n/a	n/a	n/a	80
Total Verwaltungsrat	300	20	320	320

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

Für das Berichtsjahr wurde der Geschäftsleitung die folgenden Vergütungen ausbezahlt:

(in CHF 1'000)	Basissalär	erfolgsabhängige Vergütung	leistungsabhängige Vergütung	sonstige Vergütungen ¹⁾	Total 2015	Total 2014
Cyriell Schneuwly, CEO	500	400	100	151	1'151	1'250
Total Geschäftsleitung	1'281	1'013	320	382	2'997	3'256

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

Da sich die Mitglieder der Geschäftsleitung erst nach Publikation des Abschlusses entscheiden müssen, ob sie den in Aktien beziehbaren Anteil der Vergütung ganz oder teilweise in Aktien beziehen, wird in der obigen Tabelle der erwartete Bezug ausgewiesen. Diese beinhaltet beim CEO einen Bezug in Aktien von CHF 0.4 Mio. (80% der variablen Vergütungen) und für die gesamte Geschäftsleitung einen Bezug in Aktien von CHF 1.0 Mio. (75% 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 13'320 und CHF 21'600 je Mitglied der Geschäftsleitung.

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

Aktienbeteiligung

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

(Anzahl Aktien)	31.12.2015	31.12.2014
Dieter Marmet, Präsident	3'000	3'000
Michael Dober, Mitglied	0	n/a
Hans-Peter Ruesch, Vizepräsident	n/a	1'000
Charles Stettler, Mitglied	500	500
Cyrell Schneuwly, CEO	9'143	7'868
Christian Baldinger, Leiter Bau und Entwicklung	1'795	1'608
Thomas Kaul, CFO	1'876	1'201
Andreas Wirz, Leiter Portfoliomanagement	4'000	3'973
Total	20'314	19'150

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 wenn die Intershop Holding AG übernommen wird. Die Verfügungseinschränkung hat keinen Einfluss auf den Bezug der Dividende, auf die Bezugsrechte bei Kapitalerhöhungen und auf die Ausübung des Stimmrechts.

Organdarlehen

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



Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung
Intershop Holding AG
Zürich

Wir haben den beigefügten Vergütungsbericht (Seite 34/35, Vergütungen 2015) der Intershop Holding AG für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung des Prüfers

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

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Intershop Holding AG für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG

Sandra Böhm Uglow
Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Winterthur, 24. Februar 2016

James Goffi
Revisionsexperte

PricewaterhouseCoopers AG, Zürcherstrasse 46, Postfach, 8401 Winterthur
Telefon: +41 58 792 71 00, Telefax: +41 58 792 71 10, www.pwc.ch

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

Strategie und Anlagepolitik

Intershop kauft, entwickelt, bewirtschaftet und verkauft Immobilien.

Die Anlagepolitik der Intershop Holding AG hat zum Ziel, nachhaltigen Mehrwert 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 Büro-, Gewerbe- und Detailhandelsimmobilien 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.

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 müssen nachhaltig zu erwirtschaften und inflationsgeschützt sein.

Um die Rentabilität des Eigenkapitals zu optimieren, strebt Intershop an, die Anlagen zu rund zwei Drittel ihres Verkehrswertes 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 Anlagepolitik der Intershop Holding AG wird durch den Verwaltungsrat der Gesellschaft bestimmt und kann ausschliesslich durch diesen modifiziert werden.

Nachhaltige Investitionen und Projekte

Sanierung des Renditeobjekts Edenstrasse 20, Zürich, mit Zertifizierung nach LEED



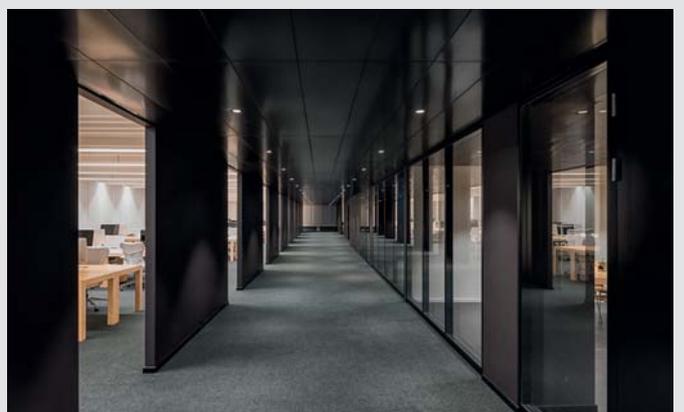
Der Auszug des Hauptmieters und der daraus folgende Leerstand bot die Chance, die nicht mehr zeitgemässen Mietflächen den Marktanforderungen an moderne Büroimmobilien anzupassen. Um diese Bedürfnisse zu befriedigen und die zukünftige Werthaltigkeit zu sichern, sollte der Ausbau umweltgerecht, ressourcenschonend und nachhaltig gestaltet werden.



Zur konsequenten Umsetzung dieses Vorhabens und zur Klassifikation der Immobilien entschied sich Intershop, den Ausbau nach LEED und Minergie zertifizieren zu lassen.



Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) ist ein System zur Klassifizierung ökologischen Bauens, das 1998 in den USA entwickelt wurde und aus vier Qualitätsstufen («certified», «silver», «gold», «platinum») besteht. Die Erteilung des Zertifikats «Gold» oder «Platin» wird im 2. Quartal 2016 erwartet.



Mit den ökologischen LEED-Anforderungen unter anderem an effiziente Ressourcennutzung, Qualität der Innenraumluft und Abfallverwertung musste der Schutzzumfang der Denkmalpflege in Einklang gebracht werden.

Das Interesse an nachhaltigen Mietflächen ist hoch, was bereits erzielte Vermietungserfolge bestätigen. An ein international aufgestelltes Softwareunternehmen wurden modern ausgebaute Flächen vermietet.

Nachhaltige Investitionen und Projekte

Zusätzliche Nutzung grosser Dachflächen zur Produktion von Solarstrom

Centre St-Roch, Yverdon-les-Bains

Solarmodule	3'128
Inbetriebnahme	Dezember 2013
Produktion 2015	kWh 859'000
Ertrag 2015	CHF 168'000
Jährliche CO ₂ -Einsparung*	~96 Tonnen



Chemin de Morglas, Vernier

Solarmodule	6'400
Inbetriebnahme	September 2012
Produktion 2015	kWh 1'670'000
Ertrag 2015	CHF 489'000
Jährliche CO ₂ -Einsparung*	~186 Tonnen



* Mit dem Bau der Solaranlagen in Yverdon und Vernier leistet Intershop einen aktiven Beitrag zur Reduktion der Treibhausgasemissionen.

Zur Berechnung der Emissionsmenge wird ein sogenannter Strommixfaktor zugrunde gelegt. Infolge des hohen Anteils an Atom- und Wasserkraftwerken verursacht die Stromproduktion in der Schweiz im europäischen Vergleich verhältnismässig wenig Treibhausgase.

Unseren Berechnungen haben wir die Treibhausgasemission des Schweizer Lieferanten-Strommix zugrunde gelegt, der pro kWh Strom 111.3 Gramm CO₂¹⁾ verursacht.

¹⁾ Treibhausgas-Emissionen der Schweizer Strommixe, ESU-services Ltd., Uster, v1.4 vom 22.06.2012

- 44 Konsolidierte Bilanz
- 45 Konsolidierte Erfolgsrechnung
- 46 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
- 47 Konsolidierte Geldflussrechnung
- 48 Grundsätze der Rechnungslegung
- 48 Konsolidierungsgrundsätze
- 54 Risikomanagement
- 57 Anmerkungen zur Konzernrechnung
- 74 Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
- 78 Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften
- 80 Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
- 82 Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers
- 88 Bericht der Revisionsstelle

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1'000)

Aktiven

	Anmerkungen	31.12.2015	31.12.2014
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	4	75'934	68'033
Wertschriften und Festgeldanlagen	5	43'026	3'972
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6	204	287
Sonstige kurzfristige Forderungen	6	868	380
Darlehen an assoziierte Gesellschaft	7	22'539	0
Promotionsliegenschaften	8	6'391	19'496
Rechnungsabgrenzungen	6	2'180	1'762
Total Umlaufvermögen		151'142	93'930
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	9	1'113'684	1'095'213
Entwicklungsliegenschaften	10	126'131	118'715
Beteiligung an assoziierter Gesellschaft	11	11'475	14'526
Übrige Sachanlagen		82	117
Immaterielle Anlagen		215	246
Latente Steuerguthaben	15	111	358
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen	24	1'947	1'947
Total Anlagevermögen		1'253'645	1'231'122
Total Aktiven		1'404'787	1'325'052

Passiven

Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	14	85'350	27'550
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12	4'433	10'308
Steuerverbindlichkeiten		6'533	11'254
Kurzfristige Rückstellungen	13	1'168	1'238
Rechnungsabgrenzungen	12	24'122	28'154
Total kurzfristiges Fremdkapital		121'606	78'504
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	14	576'393	561'409
Derivative Finanzinstrumente	14	24'619	21'758
Latente Steuerverbindlichkeiten	15	121'301	117'068
Langfristige Rückstellungen	13	3'350	2'919
Total langfristiges Fremdkapital		725'663	703'154
Total Fremdkapital		847'269	781'658
Eigenkapital			
Aktienkapital	16	20'000	20'000
Kapitalreserven		6'026	5'887
Gewinnreserven		531'492	517'507
Total Eigenkapital		557'518	543'394
Total Passiven		1'404'787	1'325'052

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2015	2014
Liegenschaftsertrag	19	83'941	83'805
Erfolg aus Verkauf	20	12'451	17'309
Übriger Erfolg		2'779	2'701
Total betrieblicher Ertrag		99'171	103'815
Liegenschaftsaufwand	21	9'135	9'345
Personalaufwand	22	9'121	9'561
Administrativer Aufwand	23	2'220	1'965
Total betrieblicher Aufwand		20'476	20'871
Bewertungsveränderungen	25	2'582	1'499
Betriebsergebnis (EBIT)		81'277	84'443
Finanzertrag	26	2'925	951
Finanzaufwand	26	-16'175	-15'173
Ergebnis aus assoziierter Gesellschaft		1'047	3'969
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern		69'074	74'190
Ertragssteuern	27	-12'883	-12'424
Reingewinn		56'191	61'766
Es bestehen keine Minderheitsanteile.			
Reingewinn pro Aktie (CHF)	28	28.11	30.52
Reingewinn pro Aktie (verwässert) (CHF)	28	28.11	30.52

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 ¹⁾	Absicherungs- instrumente	Goodwill	
Stand per 1.1.2014		21'000	38'891	0	524'658	-5'498	-11'877	567'174
Kauf eigene Aktien				-35'238				-35'238
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	16		-4	1'238				1'234
Kapitalherabsetzung	16	-1'000	-33'000	34'000				0
Dividendenzahlung					-39'960			-39'960
Veränderung derivative Finanzinstrumente	14					-11'582		-11'582
Reingewinn 2014					61'766			61'766
Stand per 31.12.2014		20'000	5'887	0	546'464	-17'080	-11'877	543'394
Kauf eigene Aktien				-8'459				-8'459
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	16		66	1'209				1'275
Verkauf eigene Aktien	16		73	7'250				7'323
Dividendenzahlung					-39'960			-39'960
Veränderung derivative Finanzinstrumente	14					-2'246		-2'246
Reingewinn 2015					56'191			56'191
Stand per 31.12.2015		20'000	6'026	0	562'695	-19'326	-11'877	557'518

1) Davon nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven von TCHF 51'602 (TCHF 49'187)

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2015	2014
Reingewinn		56'191	61'766
Ertragssteueraufwand	27	12'883	12'424
Bewertungsveränderungen	25	-2'582	-1'499
Abschreibungen		139	89
Zinsertrag	26	-2'655	-547
Übriger Finanzerfolg		-231	-404
Zinsen erhalten		1'921	576
Zinsaufwand	26	16'175	15'173
Zinsen bezahlt		-15'595	-13'545
Ertragssteuern bezahlt		-12'577	-13'383
Übrige liquiditätsunwirksame Aufwände und Erträge		3'488	-745
Erfolg aus Verkauf	20	-12'451	-17'309
Einzahlungen aus Verkauf von Promotionsliegenschaften		28'250	44'654
Auszahlungen für Investitionen in Promotionsliegenschaften		-9'928	-22'180
Veränderungen des Nettoumlaufvermögens		-1'944	2'379
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		61'084	67'449
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften		-16'395	-9'820
Einzahlungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften		0	7'961
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsliegenschaften		-7'845	-1'257
Einzahlungen aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften		0	0
Auszahlungen für Investition in Beteiligung an assoziierter Gesellschaft		-11	0
Auszahlungen für Investition in Darlehen an assoziierter Gesellschaft		-38'608	0
Einzahlungen aus Rückführung von Darlehen an assoziierter Gesellschaft		16'890	0
Auszahlungen für Kauf von Wertschriften/Festgeldern		-92'681	-56'204
Einzahlungen aus Verkauf von Wertschriften/Festgeldern		53'858	62'797
Auszahlungen für Kauf von Mobilien und immateriellen Anlagen		-74	-265
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-84'866	3'212
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	14	100'329	124'829
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten		-27'550	-80'365
Dividendenausschüttung		-39'960	-39'960
Kauf eigener Aktien		-8'459	-35'238
Verkauf eigener Aktien		7'323	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		31'683	-30'734
Zu-/Abnahme der flüssigen Mittel		7'901	39'927
Stand der flüssigen Mittel per 1. Januar		68'033	28'106
Stand der flüssigen Mittel per 31. Dezember		75'934	68'033

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Grundsätze der Rechnungslegung

Basis der Konsolidierung

Die konsolidierte Jahresrechnung 2015 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).

Änderung der Rechnungslegungsgrundsätze

Die Behandlung und der Ausweis für Liegenschaften im Bau zur Veräusserung nach Bauvollendung (Promotionsliegenschaften) wurden auf den Jahresabschluss per 31. Dezember 2015 angepasst. Neu werden Promotionsliegenschaften im Umlaufvermögen bilanziert, während der Ausweis bisher wie die Rendite- und die Entwicklungliegenschaften im Anlagevermögen erfolgte. Die Bewertung der Promotionsliegenschaften bleibt unverändert zu fortgeführten Herstellkosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen.

Der Erfolg aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften wird wie bisher als Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen ausgewiesen. In der Geldflussrechnung werden Investitionen in und der Verkauf von Promotionsliegenschaften neu im Geldfluss aus Geschäftstätigkeit dargestellt und nicht mehr im Geldfluss aus Investitionstätigkeit.

Einfluss der Änderungen

Durch die Umklassifizierung vermindert sich in der Bilanz per 31. Dezember 2015 das Anlagevermögen um CHF 6.4 Mio. von CHF 1'260.0 Mio. auf CHF 1'253.6 Mio. während sich das Umlaufvermögen entsprechend von CHF 144.8 Mio. auf CHF 151.2 Mio. erhöht. Die Vorjahreszahlen wurden angepasst, wodurch sich das Anlagevermögen um CHF 19.5 Mio. von CHF 1'250.6 Mio. auf CHF 1'231.1 Mio. reduziert und das Umlaufvermögen um CHF 19.5 Mio. von 74.4 Mio. auf CHF 93.9 Mio. erhöht hat.

Da der Erfolg aus dem Verkauf der Promotionsliegenschaften unverändert als «Erfolg aus Verkauf» ausgewiesen wird, hatte die Umklassifizierung keinen Einfluss auf die Darstellung der Erfolgsrechnung und das Unternehmensergebnis.

In der Geldflussrechnung erhöht sich der Geldfluss aus Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2015 um CHF 18.3 Mio. von CHF 42.8 Mio. auf CHF 61.1 Mio. während sich der Geldfluss aus Investitionstätigkeit um den gleichen Betrag reduzierte. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst, was eine Erhöhung des Geldflusses aus Geschäftstätigkeit von CHF 22.5 Mio. zulasten des Geldflusses aus Investitionstätigkeit zur Folge hatte.

Konsolidierungsgrundsätze

Konsolidierungskreis

Die Konzernrechnung umfasst die Jahresabschlüsse der Intershop Holding AG und der Konzerngesellschaften, die durch die Intershop Holding AG direkt oder indirekt mit mehr als 50% der Stimmen gehalten oder auf andere Weise unter einheitlicher Leitung zusammengefasst werden (nachfolgend auch «Intershop-Gruppe» oder «Gruppe»). Diese Beteiligungen werden vollkonsolidiert. Anteile an assoziierten Gesellschaften von mindestens 20%, aber unter 50% der Stimmen werden zum tatsächlichen Eigenkapitalanteil (Marktwert) bewertet und bilanziert (Equity Methode). Beteiligungen mit einem Anteil von weniger als 20% werden zum Anschaf-

fungswert abzüglich einer Wertberichtigung bei entsprechender Wertminderung bilanziert. Die konsolidierte Jahresrechnung basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der Konzerngesellschaften per Bilanzstichtag. Vorjahreszahlen werden in Klammern dargestellt.

Konzerninterne Transaktionen und Beziehungen

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

Kapitalkonsolidierung

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

Fremdwährungsumrechnung

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

Kursgewinne und –verluste aus Transaktionen in Fremdwährung und aus Anpassungen von Fremdwährungsbeständen am Bilanzstichtag werden erfolgswirksam erfasst. Für die Fremdwährungen wurden folgende Umrechnungskurse verwendet:

Währung	Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
	31.12.2015	31.12.2014	2015	2014
EUR	1.087	1.202	1.068	1.215

Segmentberichterstattung

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

Bewertungsgrundsätze

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

Flüssige Mittel

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

Wertschriften und Festgeldanlagen

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Diese Position enthält Forderungen aus der ordentlichen Geschäftstätigkeit, d.h. vor allem Mietforderungen, 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 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.

Entwicklungsliegenschaften

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

Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften

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

Übrige Sachanlagen

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

Immaterielle Anlagen

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

Personalvorsorge

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

Finanzverbindlichkeiten

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

Derivative Finanzinstrumente

In der Intershop-Gruppe werden derivative Finanzinstrumente in der Regel für Zinsabsicherungsgeschäfte und teilweise für Währungsabsicherungen eingesetzt. Sie werden im Erwerbszeitpunkt zum Anschaffungswert in die Bilanz eingesetzt und anschliessend zu Marktwerten bewertet. Die bei Cash-Flow-Hedges resultierenden Marktwertveränderungen (unrealisierte Gewinne und Verluste) werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Wertveränderungen bei Derivaten ohne Absicherungszweck werden erfolgswirksam verbucht. Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Kontrakte werden im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrigen Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

Rückstellungen

Rückstellungen sind auf Ereignissen in der Vergangenheit begründete Verpflichtungen, deren Höhe und/oder Fälligkeiten ungewiss, aber abschätzbar sind. Rückstellungen werden auf der Basis der wahrscheinlichen, erwarteten Mittelabflüsse bilanziert, per Bilanzstichtag neu beurteilt und entsprechend ihren erwarteten Fälligkeiten als kurz- oder langfristig ausgewiesen.

Latente Steuerguthaben und -verbindlichkeiten

Latente Steuerverbindlichkeiten werden nach der «Liability»-Methode gebildet. Dabei sind die Abweichungen (Bewertungsdifferenzen) zwischen dem Bilanzwert in der Konzernrechnung und den lokalen steuerlichen Bilanzwerten von Aktiven und Passiven zu den an den jeweiligen Orten geltenden, aktuellen Steuersätzen bewertet und erfolgswirksam in der Bilanz zurückgestellt. Darin enthalten sind die latenten Steuern auf Neubewertungen von Liegenschaften. Bei der Ermittlung der allfälligen Grundstückgewinnsteuer wird dem am betreffenden Ort gültigen individuellen Steuersystem Rechnung getragen, wobei der Berechnung eine realistische Haltedauer jeder Liegenschaft zu Grunde gelegt wird. Für alle Liegenschaften besteht die Annahme einer minimalen Haltedauer von drei Jahren, um die Auswirkungen der zum Teil vorhandenen Spekulationszuschläge zu mindern. Änderungen in den lokalen Steuersätzen werden in die Berechnung der latenten Steuern einbezogen. Die Bewertungsdifferenzen werden auf Stufe Einzelgesellschaft mit den anrechenbaren, steuerlichen Verlustvorträgen verrechnet. Darüber hinaus bestehende latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen werden nur aktiviert, sofern deren Realisierung wahrscheinlich ist.

Ertragssteuern

Die laufenden Ertragssteuern werden mit den aktuellen Steuersätzen aufgrund der zu erwartenden steuerlichen Jahresergebnisse entsprechend den jeweiligen steuerlichen Gewinnermittlungsvorschriften berechnet und als Steuerverpflichtungen ausgewiesen.

Ertragsausweis

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

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

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

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

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

Einschätzungen und Annahmen

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

Marktwert der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften

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

Rückstellungen

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

Latente Steuerverbindlichkeiten

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

Risikomanagement

Grundsatz

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

Marktrisiko

Die allgemeine Wirtschaftsentwicklung beeinflusst stark die Nachfrage nach Mietflächen und somit das Niveau der Mietpreise wie auch den Abbau der Leerstände. Da die regionalen und branchenspezifischen Entwicklungen uneinheitlich sind, versucht Intershop mittels eines sowohl geografisch wie auch nutzungsmässig gut diversifizierten Immobilienportfolios diesem Risiko zu begegnen. Die in der Bewertung berücksichtigten Marktmieten werden anlässlich jeder Neubewertung vom unabhängigen Schätzer anhand seiner Mietpreisdatabanken 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 40 Mio. respektive 3.3% (CHF 39 Mio. resp. 3.2%) beziehungsweise eine Abwertung um CHF 40 Mio. respektive 3.3% (CHF 39 Mio. resp. 3.2%) 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 erfolgen ausschliesslich bei bonitätsstarken Unternehmen (in der Regel mindestens A Rating). 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 zu zwei Dritteln 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 1.0 Mio. (CHF 1.0 Mio.) erhöhen respektive eine Erhöhung um CHF 0.9 Mio. (CHF 0.8 Mio.) reduzieren. Der Einfluss der Cashflow Hedges auf das Eigenkapital belief sich bei höheren Zinsen (50 Basispunkte) auf CHF 6.6 Mio. (CHF 7.2 Mio.) respektive bei tieferen Zinsen auf CHF –7.2 Mio. (CHF –7.9 Mio.).

Steigende Zinsen können auch einen negativen Einfluss auf den Marktwert (Fair Value) der Liegenschaften haben, da die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze eine gewisse Korrelation mit dem Zinssatz für langfristige, risikofreie Anlagen aufweisen. Da der grösste Teil der Mietverträge der Intershop indexiert sind oder in Abhängigkeit von den Umsätzen stehen (Umsatzmieten), sollte sich bei steigender Inflation der Wert der Liegenschaft, trotz höheren Diskontierungszinssätzen, über eine längere Zeit wieder angleichen. Eine Reduktion des durchschnittlichen gewichteten Diskontsatzes um 0.1 Prozentpunkte würde den Wert der Renditeliegenschaften um CHF 25 Mio. respektive 2.0% (CHF 25 Mio. resp. 2.0%) erhöhen respektive bei entsprechender Erhöhung des Diskontsatzes um CHF 25 Mio. respektive –2.0% (CHF 25 Mio. resp. –2.0%) 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 219 Mio. (CHF 158 Mio.). Ferner verfügte die Gruppe am Bilanzstichtag über CHF 10 Mio. (CHF 28 Mio.) Blankolimiten, die nicht beansprucht waren.

Entwicklungsrisiko

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

Altlastenrisiko

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

Währungsrisiko

Intershop besitzt gegenwärtig keine direkt gehaltenen Immobilien im Ausland. Ein Währungsrisiko besteht, da die assoziierte Gesellschaft, Corestate Capital Holding S.A., Luxemburg, überwiegend im Euroraum tätig ist und ihre Bücher in Euro führt. Der Wert der Beteiligung an der assoziierten Gesellschaft sowie das Ergebnis aus der Beteiligung an der assoziierten Gesellschaft sind vom EUR/CHF-Wechselkurs abhängig. Basierend auf dem Wechselkurs zum Bilanzstichtag hätte ein um 5% tieferer Euro-Wechselkurs gegenüber dem Schweizer Franken einen im Ergebnis aus Beteiligung an assoziierter Gesellschaft enthaltenen Wechselkursverlust von CHF 0.57 Mio. (CHF 0.73 Mio.) zur Folge. Ein Anstieg des Wechselkurses um 5% hätte einen gleich hohen Wechselkursgewinn zur Folge.

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 39.7% (41.0%) und das Eigenkapital belief sich auf CHF 558 Mio. (CHF 543 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 an die Aktionäre zurückgeführt werden.

Anmerkungen zur Konzernrechnung

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

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

2 **Konsolidierungskreis** Im Berichtsjahr wurde die Beteiligung an der Corestate Capital AG, Zug, nach einer Bargründung, im Rahmen einer Sacheinlage in die Corestate Capital Holding S.A., Luxemburg, eingebracht.

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

- Centre St Roch – Yverdon-les-Bains S.A., Yverdon-les-Bains; Schweiz
 - De Bary & Co. AG, Zürich; Schweiz
 - Einkaufszentrum Herti AG, Zug; Schweiz
 - EZ Volketswil AG, Volketswil; Schweiz
 - Intershop Management AG, Zürich; Schweiz
 - Realconsult AG, Zürich; Schweiz
 - SGI City Immobilien AG, Zürich; Schweiz
 - SGI Promotion AG, Zürich; Schweiz
 - SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, Zürich; Schweiz
- sowie die als assoziierte Gesellschaft klassierte
- Corestate Capital Holding S.A., Luxemburg; Luxemburg.

Eine detaillierte Übersicht der Konzerngesellschaften der Intershop-Gruppe befindet sich auf den Seiten 102 und 103.

3 **Anlagepolitik** Die Anlagepolitik ist während der gesamten Berichtsperiode jederzeit eingehalten worden.

(in CHF 1'000)	31.12.2015	31.12.2014
Bank- und Kassenbestände	65'934	48'033
Kurzfristige Bankeinlagen	10'000	20'000
Total	75'934	68'033

Bonitätsmässig waren die flüssigen Mittel am Bilanzstichtag wie folgt angelegt:

(in CHF 1'000)	31.12.2015	31.12.2014
Rating AAA	14'195	496
Rating AA	11'923	3'202
Rating A	2'358	59'817
Rating BBB	46'091	0
kein Rating verfügbar	1'367	4'518
Total	75'934	68'033

Die Klassifizierung der Schuldner erfolgt primär nach den offiziellen langfristigen Schuldner-ratings von Standard & Poor's (S&P) oder Moody's. Sofern solche Ratings nicht verfügbar sind, werden zur Beurteilung von schweizerischen Banken veröffentlichte Ratings verwendet. Für flüssige Mittel oder Festgeldanlagen mit einem Rating BBB in der Höhe von CHF 29.2 Mio. (Vorjahr Rating A, CHF 27.4 Mio.) bestand am Bilanzstichtag eine Verrechnungsvereinbarung. Diese würde es erlauben, die Guthaben mit den deutlich höheren Hypothekarschulden zu verrechnen, sofern die Bank zahlungsunfähig würde.

5 **Wertschriften und Festgeldanlagen**

Die Wertschriften von CHF 43.0 Mio. (CHF 4.0 Mio.) umfassen Festgeldanlagen von CHF 20.0 Mio. mit Laufzeiten zwischen 3 und 12 Monaten sowie zur Liquiditätsbewirtschaftung gehaltene Obligationen.

6 **Kurzfristige Forderungen**

(in CHF 1'000)	31.12.2015	31.12.2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	204	287
Sonstige kurzfristige Forderungen	868	380
Total Forderungen	1'072	667
Rechnungsabgrenzungen	2'180	1'762
Total	3'252	2'429

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)	31.12.2015	31.12.2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen brutto	1'378	1'741
Wertberichtigungen	-1'174	-1'454
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen netto	204	287

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

(in CHF 1'000)	2015	2014
Stand per 1.1.	1'454	1'358
Neubildung	274	514
Inanspruchnahme	-35	-251
Auflösung	-520	-167
Stand per 31.12.	1'173	1'454

7 **Darlehen an assoziierte Gesellschaft**

Im Juli 2015 haben die Hauptaktionäre der Corestate Capital AG einer Konzerngesellschaft ihrer Gruppe eine bis am 30. Juni 2016 befristete, festverzinsliche Kreditlimite zum Erwerb von definierten Einzelhandelsimmobilien in Deutschland eingeräumt. Unter gewissen Bedingungen kann die Kreditlimite bis am 31.12.2016 verlängert werden. Der Anteil von Intershop an dieser Kreditlimite beträgt EUR 40.0 Mio. Die Beanspruchung per Bilanzstichtag betrug EUR 20.7 Mio. Neben dem Zins auf dem beanspruchten Teil der Limite wird eine Bereitstellungskommission auf dem nicht beanspruchten Teil verrechnet.

8 **Promotionsliegenschaften**

(in CHF 1'000)	2015	2014
Stand per 1.1.	19'496	29'489
Investitionen	7'696	30'639
Abgänge	-22'314	-39'484
Übertrag von Renditeliegenschaften	1'513	0
Übertrag zu Entwicklungliegenschaften	0	-1'148
Stand per 31.12.	6'391	19'496

In der Berichtsperiode wurden 27 Eigentumswohnungen im Projekt «eden5» in Zürich verkauft sowie die Liegenschaft Edenstrasse 16 (Projekt «eden7») von den Rendite- zu den Promotionsliegenschaften übertragen. Im Vorjahr wurden ein Einfamilienhaus in Solothurn (Projekt «SOL1») sowie 74 Eigentumswohnungen im Projekt «Résidence Bel Orne» in Lausanne veräussert sowie das Projekt Schlossmattstrasse in Kilchberg zu den Entwicklungliegenschaften übertragen.

Der Brandversicherungswert respektive die Bauzeitversicherung der Promotionsliegenschaften beträgt CHF 4.2 Mio. (CHF 15.2 Mio.).

Stand der laufenden Promotionsprojekte

Lausanne, «Résidence Bel Orne»

Projektbeschreibung:

Bei der Liegenschaft Chemin de Renens 52 wurden 75 Eigentumswohnungen realisiert.

Projektstand:

Der Bau ist bis auf die zusätzliche, nachträglich bewilligte Wohnung fertiggestellt und 74 Wohnungen wurden 2014 an die Käufer übergeben.

Verkaufsstand:

Für die verbliebene Wohnung liegt ein beurkundeter Kaufvertrag vor. Die Übergabe ist im ersten Quartal 2016 geplant.

Zürich, «eden7»

Projektbeschreibung:

Bei der Liegenschaft Edenstrasse 16 sollen 17 Eigentumswohnungen und 3 Ateliers realisiert werden.

Projektstand:

Die Baubewilligung wurde im November 2015 rechtskräftig. Der Baubeginn ist im 3. Quartal 2016 geplant.

Verkaufsstand:

Mit dem Verkauf wird im 2. Quartal 2016 gestartet.

Weitere Projekte

Das Projekt am Bach «SOL 1» in Solothurn wurde weiterbearbeitet. Der überarbeitete Gestaltungsplan wurde eingereicht und ist in einem Einspracheverfahren. Das Areal soll in Etappen entwickelt und verkauft werden.

9 Renditeliegenschaften

(in CHF 1'000)	Geschäfts- liegenschaften	Gewerbe- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total Liegenschaften
Stand per 1.1.2014	714'155	328'371	47'671	1'090'197
Käufe	1'080	0	0	1'080
Investitionen	5'145	2'279	243	7'667
Abgänge	-6'337	0	0	-6'337
Marktwertveränderung 2014	1'324	22	1'260	2'606
Stand per 31.12.2014	715'367	330'672	49'174	1'095'213
Käufe	834	0	0	834
Investitionen	11'856	3'644	488	15'988
Abgänge	0	0	0	0
Marktwertveränderung 2015	-1'751	1'424	3'489	3'162
Übertrag zu Promotions- liegenschaften	-1'513	0	0	-1'513
Stand per 31.12.2015	724'793	335'740	53'151	1'113'684

Intershop veräusserte in der Berichtsperiode keine Renditeliegenschaften. Als Ergänzung zur Liegenschaft Centre St-Roch in Yverdon wurde die Liegenschaft Rue des Pêcheurs 13 erworben. Details über die Zugänge sind auf den Seiten 80 und 81 aufgeführt. Ein bedeutender Abgang im Sinne der Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange (d.h. > 5% des Gesamtportfolios) erfolgte nicht.

Im Vorjahr wurden Liegenschaften in Seuzach und Heerbrugg verkauft sowie 45 Tiefgaragenparkplätze in Winterthur gekauft.

Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten ¹⁾		Marktwert ²⁾	
	2015	2014	2015	2014
Renditeliegenschaften				
Geschäftsliegenschaften				
Grossraum Zürich	453'415	444'242	586'582	577'348
Genferseegebiet	33'206	32'610	40'502	39'653
Basel/Bern/Mittelland	87'433	86'273	87'924	88'454
Übrige Regionen	9'283	9'112	9'785	9'912
Total Geschäftsliegenschaften	583'337	572'237	724'793	715'367
Gewerbeliegenschaften				
Grossraum Zürich	108'594	107'076	111'192	108'971
Genferseegebiet	124'459	123'269	145'308	143'090
Basel/Bern/Mittelland	35'944	35'399	47'398	47'033
Übrige Regionen	26'326	25'936	31'842	31'578
Total Gewerbeliegenschaften	295'323	291'680	335'740	330'672
Wohnliegenschaften				
Basel/Bern/Mittelland	46'507	46'019	53'151	49'174
Total Wohnliegenschaften	46'507	46'019	53'151	49'174
Total Renditeliegenschaften	925'167	909'936	1'113'684	1'095'213

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

2) Marktwert gemäss externem Schätzer (siehe Seiten 82 bis 86)

Der Brandversicherungswert der Gebäude beträgt per 31. Dezember 2015 CHF 1'432 Mio. (CHF 1'426 Mio.).

Die Details zu den Renditeliegenschaften sind auf den Seiten 74 bis 77 ersichtlich

10 Entwicklungsliegenschaften

(in CHF 1'000)	2015	2014
Stand per 1.1.	118'715	117'446
Käufe	0	0
Investitionen	7'996	1'228
Abgänge	0	0
Marktwertveränderung	-580	-1'107
Übertrag von Promotionsliegenschaften	0	1'148
Stand per 31.12.	126'131	118'715

In der Berichtsperiode wurden keine Entwicklungsliegenschaften gekauft oder verkauft.

Im Vorjahr wurde das Objekt Kilchberg, Schlossmattstrasse 9, von den Promotions- zu den Entwicklungsliegenschaften umgeteilt, da bei diesem Projekt Mietwohnungen erstellt werden.

Das Objekt Schlossmattstrasse in Kilchberg mit 18 Mietwohnungen ist im Bau, und die Fertigstellung ist für das 3. Quartal 2016 vorgesehen. Bei den bestehenden Entwicklungsobjekten in Flurlingen und Winterthur bestehen noch keine konkreten Pläne. In der Entwicklungsliegenschaft in Basel ist eine Verdichtung geplant. Der Überbauungsplan «Albenteich-Promenade» wurde vom Grossen Rat genehmigt. Basierend auf dem durchgeführten Architekturwettbewerb für die Römerstrasse in Baden hat der Sondernutzungsplan im März 2015 Rechtskraft erhalten. Der Zeitpunkt der Realisierung ist vom Auszug des Mieters abhängig. In der Entwicklungsliegenschaft in Au-Wädenswil wurden der Gestaltungsplan und die Zonenplanrevision eingereicht.

Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten ¹⁾		Marktwert ²⁾	
	2015	2014	2015	2014
Entwicklungsliegenschaften				
Grossraum Zürich	114'398	106'403	122'556	115'195
Basel/Bern/Mittelland	1'328	1'328	3'575	3'520
Total Entwicklungs- liegenschaften	115'726	107'731	126'131	118'715

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

2) Marktwert gemäss externem Schätzer (siehe Seiten 82 bis 86)

Details zu den Entwicklungsliegenschaften sind auf den Seiten 78 und 79 ersichtlich.

In den Geschäftsjahren 2015 und 2014 wurden keine Entwicklungsliegenschaften erworben, jedoch wurde im Vorjahr das Baurecht beim Objekt Kilchberg, Schlossmattstrasse 9 eingetragen.

Der Brandversicherungswert der Entwicklungsliegenschaften beträgt per 31. Dezember 2015 CHF 394 Mio. (CHF 395 Mio.).

11 **Beteiligung an assoziierter
Gesellschaft**

Im Geschäftsjahr 2013 wurde im Rahmen einer Kapitalerhöhung und eines Kaufs von Aktien und Partizipationsscheinen eine Minderheitsbeteiligung von 28.07% an der Corestate Capital AG, Zug, erworben, welche als Beteiligung an assoziierter Gesellschaft ausgewiesen wird. 2015 wurde die Beteiligung an der Corestate Capital AG, Zug, im Rahmen einer Sacheinlage in die Corestate Capital Holding S.A., Luxemburg, eingebracht.

(in CHF 1'000)	2015	2014
Stand per 1.1.	14'526	13'008
Zugang	11	0
Anteilmässiger Erfolg	1'047	3'969
Dividendenausschüttung	-4'109	-2'451
Stand per 31.12.	11'475	14'526

Behandlung des Goodwills

Der aus der Akquisition resultierende Goodwill wurde per Erwerbszeitpunkt mit dem Konzern-eigenkapital verrechnet. Eine theoretische Aktivierung des Goodwill hätte folgende Auswirkungen auf die Jahresrechnung:

(in CHF 1'000)	2015	2014
Stand theoretischer Goodwill per 1.1.	8'644	11'019
Theoretische Amortisation über 5 Jahre (23.8.2013-22.8.2018)	-2'375	-2'375
Theoretischer Goodwill per 31.12.	6'269	8'644

Als theoretische, lineare Amortisationsdauer werden 5 Jahre angesetzt.

Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung des Goodwills auf die Bilanz:

(in CHF 1'000)	31.12.2015	31.12.2014
Eigenkapital	557'518	543'394
Theoretischer Goodwill	6'269	8'644
Theoretisches Eigenkapital ohne Goodwill Verrechnung	563'787	552'038

Auswirkungen einer theoretischen Amortisation des Goodwills auf das Jahresergebnis:

(in CHF 1'000)	2015	2014
Reingewinn	56'191	61'766
Theoretische Amortisation Goodwill	-2'375	-2'375
Theoretischer Reingewinn nach Amortisation Goodwill	53'816	59'391

12 **Verbindlichkeiten**

(in CHF 1'000)	31.12.2015	31.12.2014
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4'433	10'308
Passive Rechnungsabgrenzungen	24'122	28'154
Total	28'555	38'462

Die Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist insbesondere auf die Ausbuchung der Anzahlungen der Käufer im Zusammenhang mit der Übertragung der Eigentumswohnungen zurückzuführen. Die Reduktion der passiven Rechnungsabgrenzungen ist überwiegend durch die Abnahmen noch nicht bezahlter Investitionen bei den Promotionsprojekten begründet.

13 **Rückstellungen**

(in CHF 1'000)	31.12.2015	31.12.2014
Gewährleistungen	3'087	2'817
Übrige	1'431	1'340
Total	4'518	4'157
davon kurzfristig	1'168	1'238
davon langfristig	3'350	2'919

Zusätzliche Angaben:

(in CHF 1'000)	Gewährleistungen ¹⁾	Übrige ²⁾	Total
Stand per 1.1.2014	2'157	1'227	3'384
Beanspruchte Rückstellungen	0	0	0
Bildung	660	125	785
Auflösung	0	-12	-12
Stand per 31.12.2014	2'817	1'340	4'157
Beanspruchte Rückstellungen	-35	0	-35
Bildung	320	110	430
Auflösung	-15	-19	-34
Stand per 31.12.2015	3'087	1'431	4'518

1) Im Geschäftsjahr wurden im Zusammenhang mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen Rückstellungen für Gewährleistungen gebildet. Es bestehen weitere Prozessrisiken, deren Mittelabflüsse naturgemäss schwer abschätzbar sind.

2) Die übrigen Rückstellungen umfassen liegenschaftsbezogene Rückstellungen vor allem aus Auseinandersetzungen mit Mietern und Käufern von Liegenschaften. Der Grossteil der übrigen Rückstellungen ist kurzfristig.

14 **Finanzverbindlichkeiten**

(in CHF 1'000)	31.12.2015	31.12.2014
Hypotheken und Darlehen	85'350	27'550
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	85'350	27'550
Hypotheken und Darlehen	351'200	436'550
Anleihen	225'193	124'859
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	576'393	561'409
Total Finanzverbindlichkeiten	661'743	588'959

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich zusammen aus Hypotheken, deren vertragliche Laufzeit innert der nächsten 12 Monate endet, sowie vertraglichen Amortisationszahlungen von CHF 0.35 Mio.

Fälligkeiten der verzinslichen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten sowie Zinsbindung per 31. Dezember 2015:

(in CHF 1'000)	Fälligkeiten	feste	
		Zinsbindung	
2016	85'350	85'350	
2017	34'350	34'350	
2018	23'850	23'850	
2019	154'893	154'893	
2020	5'000	5'000	
danach	358'300	358'300	
Total	661'743	661'743	

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf CHF 863 Mio. (CHF 900 Mio.). Finanzverbindlichkeiten von insgesamt CHF 437 Mio. (CHF 464 Mio.) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt. Zusätzlich sind die Wertschriften zur Sicherstellung eines nicht beanspruchten Kredits verpfändet.

Die Finanzverbindlichkeiten sind zum Nominalwert ausgewiesen. Der Verkehrswert (Fair Value) dieser Schulden liegt um CHF 27 Mio. höher (CHF 29 Mio. höher) als der Bilanzwert. Der Grund hierfür ist, dass die Zinsfestbindung bei einem Teil der Festhypotheken zu einem Zeitpunkt vorgenommen worden ist, als das Zinsniveau höher als am Bilanzstichtag war.

Durchschnittlicher Zinssatz:

(in CHF 1'000)	31.12.2015			31.12.2014	
	Zinssatz	CHF	Zinssatz	CHF	
Finanzverbindlichkeiten	2.46%	661'743	2.50%	588'959	
Total		661'743		588'959	

Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt, unter Berücksichtigung der laufenden Zinsabsicherungsgeschäfte, 65 Monate (69 Monate). Am Bilanzstichtag waren 100% (100%) Festhypotheken, zinsabgesicherte Rollover-Kredite oder festverzinsliche Anleihen und 0% (0%) Rollover-Kredite ohne Zinsabsicherung. Unter Berücksichtigung bereits abgeschlossener Anschlussfinanzierungen beträgt der durchschnittliche Zinssatz 2.43% (2.46%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 67 (72) Monaten.

Mit verschiedenen Kreditinstituten wurden zum Teil unterschiedliche Finanzkennzahlen (Financial Covenants) vereinbart, die alle in der Berichtsperiode eingehalten worden sind. Die wichtigsten Finanzkennzahlen sind die konsolidierte Eigenkapitalquote (mind. 30%) respektive die absolute Grösse des Eigenkapitals (mind. CHF 350 Mio.). In einigen Kreditverträgen sind auch Finanzkennzahlen betreffend den Zinsdeckungsfaktor (≥ 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.

Im ersten Halbjahr 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. Die in der Erfolgsrechnung erfasste effektive Verzinsung, die auch die Amortisation der Emissionskosten beinhaltet, beträgt 1.09%.

In den Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung werden die beiden ausstehenden Anleihen wie folgt ausgewiesen:

(in CHF 1'000)	2015	2014
Stand per 1.1.	124'859	0
Emissionserlös netto	100'329	124'829
Amortisation Agio und Emissionskosten	5	30
Stand per 31.12.	225'193	124'859

Die ausstehenden Anleihen wurden zu folgenden Bedingungen ausgegeben:

	1.5% Anleihe 2014-2019	1.125% Anleihe 2015-2023
Volumen	CHF 125 Mio.	CHF 100 Mio.
Laufzeit	5 Jahre (14.2.2014-14.2.2019)	8 Jahre (17.4.2015-17.4.2023)
Coupon	1.5%, zahlbar jährlich am 14.2.	1.125%, zahlbar jährlich am 17.4.
effektive Verzinsung	1.54%	1.09%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	23'483'367	27'577'643

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

Am Bilanzstichtag bestanden Cashflow-Zinsabsicherungsgeschäfte (Interest Rate Swaps) mit einem Kontraktvolumen von CHF 236 Mio. (CHF 236 Mio.). Die Details sind aus den untenstehenden Tabellen ersichtlich:

31.12.2015 (in CHF)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2017	2.27%	34 Mio.	-	1.88 Mio.
2019	2.32%	45 Mio.	-	4.53 Mio.
2019-2021	1.19%	45 Mio.	-	1.39 Mio.
2021	2.15%	30 Mio.	-	4.57 Mio.
2021	1.97%	20 Mio.	-	2.64 Mio.
2028	1.46%	24 Mio.	-	3.69 Mio.
2028	1.47%	38 Mio.	-	5.92 Mio.
Total		236 Mio.	-	24.62 Mio.

31.12.2014 (in CHF)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2017	2.27%	34 Mio.	-	2.41 Mio.
2019	2.32%	45 Mio.	-	4.78 Mio.
2019-2021	1.19%	45 Mio.	-	0.79 Mio.
2021	2.15%	30 Mio.	-	4.25 Mio.
2021	1.97%	20 Mio.	-	2.44 Mio.
2028	1.46%	24 Mio.	-	2.75 Mio.
2028	1.47%	38 Mio.	-	4.34 Mio.
Total		236 Mio.	-	21.76 Mio.

Die Marktwertveränderungen der Zinsabsicherungsgeschäfte CHF –2.9 Mio. (CHF –14.8 Mio.) wurden nach Berücksichtigung der entsprechenden Steuern von CHF 0.7 Mio. (CHF 3.2 Mio.) direkt im Eigenkapital verbucht, da sie die Anforderungen für effektive Absicherungsgeschäfte erfüllen.

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

15 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)	31.12.2015		31.12.2014	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Immobilien		120'882		116'649
Personalvorsorge		419		419
Übrige Bilanzpositionen	54		54	
Verluste	57		304	
Total	111	121'301	358	117'068

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 398 Mio. (CHF 379 Mio.).

16 Aktienkapital

	Aktien à nom. CHF 10 (Anzahl)	Total Nominalwert (in CHF 1'000)
Dividendenberechtigtes Aktienkapital per 31.12.2014	2'000'000	20'000
Dividendenberechtigtes Aktienkapital per 31.12.2015	2'000'000	20'000

Die ordentliche Generalversammlung vom 1. April 2015 beschloss auf Antrag des Verwaltungsrats den Umtausch der Inhaber- in Namenaktien, der per 16. April 2015 vollzogen wurde.

Eigene Aktien:

	(Anzahl)	(in CHF 1'000)
Stand per 1.1.2014	0	0
Kauf eigener Aktien	103'673	35'238
Kapitalherabsetzung durch Vernichtung	-100'000	-34'000
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-3'673	-1'234
Kursdifferenz	-	-4
Stand per 31.12.2014	0	0
Kauf eigener Aktien	23'187	8'459
Verkauf eigener Aktien	-20'000	-7'323
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-3'187	-1'275
Kursdifferenz	-	139
Stand per 31.12.2015	0	0

17 **Bedeutende Aktionäre**

Folgende Aktionäre waren per 31.12.2015 im Aktienregister mit einer Beteiligung von mindestens 3% eingetragen oder haben eine entsprechende Offenlegung gemäss Börsengesetz (BEHG) gemeldet:

(in %)	31.12.2015	31.12.2014 ²⁾
Patinex AG, Wilen	33.5	33.5
CPV/CAP Pensionskasse Coop, Basel	10.5	10.0
AXA Leben AG, Winterthur	6.1	-
General Oriental Investments SA, Genf ¹⁾	3.4	3.4
Relag Holding AG, Hergiswil	3.3	4.4
Grapal Holding AG, Zug	-	3.1

1) Nicht im Aktienregister eingetragen. Offenlegung gemäss Börsengesetz (BEHG) am 17.8.2011. Basis des Stimmrechtsanteils war die Anzahl ausstehender Aktien per Datum der Meldung.

2) 2014 als noch kein Aktienregister geführt wurde, basierte die Informationen auf freiwilligen Angaben oder den Offenlegungen gemäss Börsengesetz (BEHG). Basis des Stimmrechtsanteils war die Anzahl ausstehender Aktien per Datum der Meldung.

18 **Nahestehende Personen**

Nebst den Verwaltungsräten, den Geschäftsleitungsmitgliedern und durch diese kontrollierten Gesellschaften sowie der Personalvorsorgestiftung der Intershop Holding AG gilt aufgrund der Beteiligungsquote von 33.5% 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 3.0 Mio. (CHF 3.3 Mio.). Darin enthalten sind CHF 0.2 Mio. (CHF 0.2 Mio.) Zahlungen an die Pensionskasse. Die Entschädigung der Geschäftsleitung beinhaltet aktienbasierte Vergütungen in der Höhe von CHF 1.0 Mio. (CHF 1.3 Mio.).

Die Offenlegung gemäss Schweizerischem Obligationenrecht Art. 663bbis und Art. 663c (Transparenzgesetz) befindet sich im Vergütungsbericht auf den Seiten 32 bis 35 sowie im Einzelabschluss der Intershop Holding AG (Anmerkung 12) auf der Seite 96 dieses Geschäftsberichtes.

Es erfolgten keine weiteren Transaktionen mit nahestehenden Personen. Sowohl im Berichtsjahr wie im Vorjahr wurden zu keinem Zeitpunkt Garantien oder sonstige finanzielle Verpflichtungen zugunsten einer nahestehenden Person abgegeben.

19 **Liegenschaftsertrag**

(in CHF 1'000)	2015	2014
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	42'182	42'159
Gewerbeliegenschaften	27'781	26'653
Wohnliegenschaften	2'798	2'790
Entwicklungsliegenschaften	11'177	12'033
Veräusserte Liegenschaften	3	170
Total	83'941	83'805

Der Ertrag der per 31.12.2015 von Rendite- in Promotionsliegenschaften umklassierten Liegenschaft in Zürich ist 2015 im Ertrag der Geschäftsliegenschaften enthalten.

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

(in % des Mietertrags)	31.12.2015	31.12.2014
Wohnen	5.9	5.9
ohne festen Verfall	18.2	19.6
< 1 Jahr	8.2	5.0
1 bis 2 Jahre	7.4	8.5
2 bis 3 Jahre	6.9	6.9
3 bis 4 Jahre	14.1	9.9
4 bis 5 Jahre	15.9	13.1
> 5 Jahre	23.4	31.1
Total	100.0	100.0

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

Die fünf grössten Mieter per Bilanzstichtag sind nachfolgend aufgeführt:

(in % des Mietertrags)	31.12.2015	31.12.2014
Kanton Zürich	7.2	7.3
Kanton Waadt	6.0	6.0
Migros	4.0	4.0
Sauvin Schmidt SA	4.0	4.0
Sulzer Chemtech AG	3.5	3.6
Total	24.7	24.9

Der Anteil der öffentlichen Hand, worunter alle Mietverträge mit dem Bund, Kantonen, Gemeinden oder mit denen zusammenhängenden juristischen Personen und Organisationen subsumiert sind, beträgt 16.3% (16.4%).

20 **Erfolg aus Verkauf**

(in CHF 1'000)	2015	2014
Verkaufserlöse Renditeliegenschaften	0	8'020
Bilanzwert Ende Vorperiode	0	-6'295
Investitionen laufendes Jahr	0	-42
Bruttoverkaufserfolg	0	1'683
Verkaufsaufwand	0	-59
Erfolg Renditeliegenschaften	0	1'624
Verkaufserlöse Promotionsliegenschaften	34'768	55'182
Bilanzwert Ende Vorperiode	-14'437	-15'994
Investitionen laufendes Jahr ¹⁾	-7'819	-22'030
Bruttoverkaufserfolg	12'512	17'158
Verkaufsaufwand	-61	-1'473
Erfolg Promotionsliegenschaften	12'451	15'685
Total Erfolg aus Verkauf	12'451	17'309

1) einschliesslich noch nicht bezahlte, abgegrenzte Investitionen

Im Berichtsjahr wurden 27 Eigentumswohnungen des Projekts «eden5» in Zürich veräussert.

Im Vorjahr wurden Renditeliegenschaften in Seuzach und Heerbrugg, ein Einfamilienhaus in Solothurn (Projekt «Sol1») sowie 74 Eigentumswohnungen im Projekt «Résidence Bel Orne» in Lausanne veräussert.

Detaillierte Angaben zu den Verkäufen befinden sich auf den Seiten 80 und 81.

21 **Liegenschaftsaufwand**

(in CHF 1'000)	2015	2014
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	4'699	4'920
Gewerbeliegenschaften	2'242	2'456
Wohnliegenschaften	365	372
Entwicklungsliegenschaften	1'825	1'493
Veräusserte Liegenschaften	4	104
Total	9'135	9'345

Der Aufwand der per 31.12.2015 von Rendite- in Promotionsliegenschaften umklassierten Liegenschaft in Zürich ist im Aufwand 2015 der Geschäftsliegenschaften enthalten.

Der Liegenschaftsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1'000)	2015	2014
Unterhalts- und Reparaturarbeiten	3'122	3'229
Fremdmiete	76	75
Versicherungsaufwand	974	993
Steuern und Gebühren	497	517
Baurechtsaufwand	792	858
Liegenschaftsverwaltungshonorare	803	823
Nicht verrechenbare Nebenkosten	2'148	2'220
Übriger Aufwand	723	630
Total	9'135	9'345

22 Personalaufwand

(in CHF 1'000)	2015	2014
Löhne und Gehälter	5'896	5'849
Erfolgsabhängige Entschädigungen	1'890	2'215
Sozialversicherungen	634	678
Personalvorsorgeaufwand	530	622
Übriger Personalaufwand	171	197
Total	9'121	9'561

23 Administrativer Aufwand

(in CHF 1'000)	2015	2014
Verwaltungs- und allgemeiner Aufwand	1'709	1'611
Kapitalsteuern	372	265
Abschreibungen	139	89
Total	2'220	1'965

24 Personalvorsorge

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

Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)

(in CHF 1'000)	Nominalwert 31.12.2015	Verwendungs- verzicht pro 2015	Bilanz 31.12.2015	Bildung pro 2015	Bilanz 31.12.2014	Ergebnis aus AGBR ¹⁾	
						2015	2014
Vorsorge- einrichtungen	1'947	-	1'947	-	1'947	0	476
Total	1'947	-	1'947	-	1'947	0	476

1) Vorsorgeaufwand im Personalaufwand TCHF 0 (TCHF 481) und Vermögensertrag im Finanzergebnis TCHF 0 (TCHF 5).

Wirtschaftlicher Nutzen, wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

(in CHF 1'000)	Über-/ Unterdeckung	Wirtschaftlicher Anteil der Organisation	Veränderung zum VJ bzw. erfolgswirksam im GJ	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorge- aufwand im Personal- aufwand	
	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014		2015	2014
Vorsorgepläne ohne Über-/Unter- deckung	-	-	-	-	133	133
Vorsorgepläne mit Überdeckung	174	-	-	-	397	489
Total	174	-	-	-	530	622

25 **Bewertungsveränderungen**

(in CHF 1'000)	2015	2014
Höherbewertung Renditeliegenschaften	17'050	10'131
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-13'888	-7'525
Erstbewertung neu erworbener Liegenschaften	-	-70
Höherbewertung Entwicklungsliegenschaften	935	638
Tieferbewertung Entwicklungsliegenschaften	-1'515	-1'675
Total	2'582	1'499

Der Bericht der als unabhängiger Liegenschaftenschätzer bestimmten KPMG AG befindet sich auf den Seiten 82 bis 86 in diesem Geschäftsbericht.

Die Höherbewertung der Renditeliegenschaften setzt sich zusammen aus CHF 7.3 Mio. (CHF 6.9 Mio.) bei den Geschäfts-, CHF 6.3 Mio. (CHF 1.9 Mio.) bei den Gewerbe- und CHF 3.5 Mio. (CHF 1.3 Mio.) bei den Wohnliegenschaften. Die Tieferbewertung der Renditeliegenschaften betrifft zu CHF 9.1 Mio. (CHF 5.6 Mio.) die Geschäfts-, zu CHF 4.8 Mio. (CHF 1.9 Mio.) die Gewerbe- und zu CHF 0.0 Mio. (CHF 0.0 Mio.) die Wohnliegenschaften.

26 **Finanzergebnis**

(in CHF 1'000)	2015	2014
Zinsertrag	2'655	547
Übriger Finanzertrag	270	404
Total Finanzertrag	2'925	951
Zinsaufwand	-16'175	-15'173
Übriger Finanzaufwand	0	0
Total Finanzaufwand	-16'175	-15'173

Der Zinsertrag enthält neben den Zinsen auf den flüssigen Mitteln und den Wertschriften auch die Zinsen und Bereitstellungskommissionen des Darlehens an die assoziierte Gesellschaft.

Der Zinsaufwand umfasst die Zinsen auf Hypotheken, Darlehen und Anleihen.

Der übrige Finanzertrag bzw. -aufwand enthält Erfolge aus der Bewirtschaftung der liquiden Mittel sowie Wechselkursfolge.

27 **Ertragssteuern**

(in CHF 1'000)	2015	2014
Ordentliche Ertragssteuer	8'404	9'255
Latente Steuern	4'479	3'169
Total	12'883	12'424

Die folgende Tabelle zeigt auf, aus welchen Gründen die effektive Steuerbelastung vom Satz am Sitz der Gesellschaft abweicht:

(in CHF 1'000)	2015	2014
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern	69'074	74'190
Steuersatz am Sitz der Gesellschaft	21.15%	21.15%
Ertragssteuern zum Satz am Sitz der Gesellschaft	14'609	15'691
Steuern zu anderen Steuersätzen ¹⁾	-112	-1'217
Steuersatzanpassungen	32	-179
Effekte aus Vorperioden	-1'646	-1'871
Total Ertragssteuern	12'883	12'424

1) Inklusive Effekt aus Grundstückgewinnsteuersatzänderungen

28 **Reingewinn pro Aktie**

	2015	2014
Reingewinn ¹⁾	56'191	61'766
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen ^{1) + 2)}	54'259	60'650
Durchschnittliche Anzahl dividendenberechtigter Aktien	1'998'920	2'023'940
Reingewinn pro Aktie³⁾	28.11	30.52
Verwässerter Reingewinn pro Aktie³⁾	28.11	30.52
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen^{2) + 3)}	27.14	29.97

1) In CHF 1'000

2) Die Bewertungsveränderungen der Liegenschaften sowie die sich daraus ergebenden latenten Steuern, die anhand des durchschnittlichen latenten Steuersatzes des entsprechenden Jahres bestimmt wurden, sind nicht berücksichtigt.

3) In CHF

29 **Eventualverpflichtungen**

Wie im Vorjahr bestanden per 31. Dezember 2015 keine Eventualverpflichtungen oder Bürgschaften.

30 **Investitionen**

Für Umbau respektive Renovation diverser Immobilien sind in den nächsten fünf Jahren weitere Investitionen von CHF 160 Mio. (CHF 158 Mio.) vorgesehen.

31 **Beteiligungspläne**

Die Mitglieder der Geschäftsleitung können einen Anteil eines allfälligen Bonus wahlweise in Aktien der Intershop Holding AG mit einer Sperrfrist von fünf Jahren (Kaderbeteiligungsplan) oder in bar beziehen. Abhängig von der erzielten Eigenkapitalrendite (ROE) kann sich ein Teil des Bonusbetrags im Falle eines Aktienbezugs maximal verdoppeln. Details zu den Entschädigungen und Beteiligungen sind im Vergütungsbericht ab der Seite 32 dargestellt.

32 **Ereignisse nach
dem Bilanzstichtag**

Die vorliegende Konzernrechnung wurde am 24. Februar 2016 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung frei gegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 31. März 2016.

Bis zum 24. Februar 2016 sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften

Stand per 31. Dezember 2015

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
Geschäftsliegenschaften							
Grossraum Zürich							
Cham	Gewerbestrasse 11	HE	AE	100%	2006	1990/91	–
Dielsdorf	Honeywellplatz 1	VO	AE	100%	2009	1987	–
Dübendorf	Stettbachstrasse 7	SGI	AE	100%	2008	1971	1994
Winterthur	Zürcherstrasse 7 (Pionierpark)	SGI	AE	100%	2002	2002–04	–
Winterthur	Zürcherstrasse 15–21	SGI	AE	100%	1998	1906	1998
Zürich	Baslerstrasse 30/Freihofstrasse 9	SGI	AE	100%	1999	1948–63	2002–04
Zürich	Edenstrasse 20	SGI	AE	100%	1998	1957	2015
Zürich	Hohlstrasse 190 + 192	SGIC	AE	100%	2007	1985	–
Zürich	Puls 5, Bürogebäude	SGIP	AE	100%	2002	2001–04	–
Zürich	Puls 5, Giessereihalle	SGIP	SW	51.0%	2002	2001–04	–
Zürich	Rautistrasse 33	SGIC	AE	100%	2010	1984	2012
Zürich	Sihlquai 253–259	SGI	SW + BR	45.9%	02/06	1986	–
Zürich	Staffelstrasse 8 + 10 + 12	SGI	AE	100%	1998	1923–63	2002–04
Zürich	Uetlibergstrasse 124, 130, 132, 134	SGI	AE	100%	1999	1893/1958	2002/08
Grossraum Zürich							
Genferseengebiet							
Genf	Rue de Lausanne 42 + 44	SGI	AE	100%	99/05	1961	–
Pully	Avenue C.-F. Ramuz 43	SGI	AE	100%	1999	1987	–
Genferseengebiet							
Basel / Bern / Mittelland							
Basel	Lehenmattstrasse 260	DB	AE	100%	2006	1962	–
Belp	Airport Business Center, Hühnerhubelstrasse 58, 60, 62, 64, 66	SGI	SW	95.0%	1997	1992	–
Bern	Waldhöhweg 1	SGI	AE	100%	1998	1961	1996
Fribourg	Rue de l'Industrie 21	SGI	AE	100%	1999	1969	1985
Grenchen	Postmarkt, Kirchstrasse 1	SGI	AE	100%	1998	1988–90	1998–00
Oberentfelden	Ausserfeldstrasse 9	SGI	BR	100%	1998	1989	–
Reinach/BL	Sternenhofstrasse 15/15A	SGI	SW	100%	98/08	1989	–
Rombach	Bibersteinerstrasse 4	SGI	SW	90.0%	1999	1991	2009
Studen/BE	Sägweg 7	SGI	AE	100%	1998	1989	–
Zuchwil	Zuchwilerhof, Hauptstrasse 55	SGI	AE	100%	1997	1992	–
Basel / Bern / Mittelland							
Übrige Regionen							
St. Gallen	Heiligkreuzstrasse 9 + 11	SGI	AE	100%	1998	1960	2012/13
Widnau/SG	Bahnhofstrasse 24–24c	SGI	SW	48.8%	2000	1994	–
Übrige Regionen							

Total Geschäftsliegenschaften

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

Abkürzungen: Siehe Seite 80

Grundstücks- fläche (in m ²)	Büro	Detailhandel	Vermietbare Flächen (in m ²)			Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand ¹⁾ (in %)	Mieteträge (in TCHF) ²⁾		
			Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
4'109	5'449	0	1'799	0	16	7'264	159	1'605	11.6			
8'361	4'658	0	4'460	0	496	9'614	168	1'388	54.4			
9'434	3'726	0	4'017	0	0	7'743	95	1'455	0.5			
3'077	6'344	661	725	0	313	8'043	43	2'117	2.2			
3'340	4'918	116	2'444	0	36	7'514	45	1'689	20.7			
28'381	10'559	0	10'838	273	1'266	22'936	164	4'387	13.8			
4'032	9'060	0	2'706	0	0	11'766	66	2'858	41.5			
3'884	4'218	1'094	2'874	163	0	8'349	189	1'760	2.8			
4'658	10'711	1'424	575	0	0	12'710	42	4'512	0.0			
7'567	6'312	915	1'131	0	5'128	13'486	79	5'245	2.4			
1'428	2'864	305	889	0	52	4'110	84	923	17.4			
3'212	5'453	0	2'636	0	0	8'089	42	1'995	5.3			
4'009	7'329	0	5'077	0	0	12'406	84	2'755	4.6			
12'656	12'846	0	1'685	272	403	15'206	160	5'895	35.1			
98'148	94'447	4'515	41'856	708	7'710	149'236	1'420	38'584	15.0	32'692	3'009	29'683
948	1'949	682	108	2'630	0	5'369	0	1'699	9.4			
3'178	2'313	0	578	0	0	2'891	52	963	1.4			
4'126	4'262	682	686	2'630	0	8'260	52	2'662	6.5	2'523	382	2'141
1'842	0	1'369	0	0	2	1'371	0	243	0.0			
28'637	11'426	0	8'394	202	1'546	21'568	291	2'858	28.1			
1'178	0	2'084	476	780	0	3'340	32	690	0.1			
787	537	0	519	0	0	1'056	14	147	7.8			
2'283	2'327	1'232	285	957	185	4'986	85	675	13.6			
5'920	1'962	0	1'437	151	0	3'550	87	481	22.7			
4'389	3'805	1'259	2'575	0	870	8'509	140	1'574	28.3			
4'913	0	553	1'327	326	1'430	3'636	58	448	3.6			
5'663	1'540	0	1'309	107	28	2'984	79	406	34.1			
2'285	684	524	527	813	517	3'065	63	426	34.4			
57'897	22'281	7'021	16'849	3'336	4'578	54'065	849	7'948	22.2	6'256	1'217	5'039
866	810	0	507	0	0	1'317	18	246	70.7			
3'238	1'675	317	746	290	1'612	4'640	141	803	19.2			
4'104	2'485	317	1'253	290	1'612	5'957	159	1'049	31.2	711	91	620
164'275	123'475	12'535	60'644	6'964	13'900	217'518	2'480	50'243	16.0	42'182	4'699	37'483

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften (Fortsetzung)

Stand per 31. Dezember 2015

Ort	Adresse	Eigen-tümer	Eigentums-verhältnis	Eigentums-quote	Erwerbs-jahr	Baujahr	Renovations-jahr
Gewerbeliegenschaften							
Grossraum Zürich							
Dietikon	Lagerstrasse 6–8	SGI	AE	100%	2009	1973/91/05/08	–
Höri	Hofstrasse 1	SGI	AE	100%	2000	1990	–
Pfäffikon	Talstrasse 35–37	SGI	BR	100%	2000	1987	–
Regensdorf	Althardstrasse 301	SGI	AE	100%	2000	1965	1992
Rüti	Im Neuhof	SGI	AE	100%	1999	1993	–
Winterthur	Zürcherstrasse 300	SGI	AE	100%	1999	1967	–
Würenlos	Landstrasse 2	SGI	AE	100%	2002	1984	–
Grossraum Zürich							
Genferseengebiet							
Vernier	Chemin de Morglas	SGI	BR	100%	2002	2000–02	–
Yverdon	Centre St-Roch, Rue des Pêcheurs 8	SGI	AE	100%	1997	1956	seit 1998
Yverdon	Rue des Uttins 27	SGI	AE	100%	2007	1970	2007/08
Genferseengebiet							
Basel / Bern / Mittelland							
Bern	Hofweg 5/Dammweg 27	SGI	AE	100%	2005	1935/1956	–
Biel	Maurerweg 10 + 12	SGI	AE	100%	1998	1932	1968
Interlaken	Untere Bönigstrasse 27	SGIC	AE	100%	2012	2013	–
Lyss	Industriering 43	SGI	AE	100%	1999	1964–91	2001/02
Lyss	Südstrasse 17	SGIC	AE	100%	2012	2007	2011
Moosseedorf	Gewerbestrasse 15	SGI	AE	100%	2001	1989–92	2002
Basel / Bern / Mittelland							
Übrige Regionen							
Bad Ragaz	Elestastrasse 16, 16a + 18	SGI	AE	100%	1999	1960/1987	1999–02
St.Gallen	Oststrasse 25/Schlösslistrasse 20	SGI	AE	100%	1998	1962	–
St.Gallen	Oststrasse 29 + 31	SGI	AE	100%	1998	1968	2000
St.Gallen	Spinnereistrasse 10 + 12 + 14	SGI	AE	100%	1998	1968	1983
Übrige Regionen							
Total Gewerbeliegenschaften							
Wohnliegenschaften							
Basel / Bern / Mittelland							
Basel	Redingstrasse 10/12 + 20/22	DB	AE	100%	2006	1969	–
Total Wohnliegenschaften							
Total Renditeliegenschaften							

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

Abkürzungen: Siehe Seite 80

Grundstücks- fläche (in m ²)	Vermietbare Flächen (in m ²)					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand ¹⁾ (in %)	Mietträge (in TCHF) ²⁾		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
15'965	3'703	0	9'807	0	2'502	16'012	65	2'455	0.0			
10'622	3'787	0	10'566	0	110	14'463	125	1'642	0.0			
9'349	2'133	0	8'215	0	0	10'348	134	1'367	0.0			
16'471	1'823	0	10'693	211	0	12'727	69	2'027	6.1			
6'949	824	0	3'782	0	0	4'606	80	501	0.5			
6'088	106	0	2'972	80	0	3'158	54	343	0.0			
5'910	538	0	5'808	358	357	7'061	55	696	2.9			
71'354	12'914	0	51'843	649	2'969	68'375	582	9'031	1.6	9'019	466	8'553
30'725	0	0	41'496	0	0	41'496	0	3'718	0.0			
57'846	29'528	2'472	11'640	1'102	1'676	46'418	641	7'873	2.8			
3'101	1'376	0	985	0	0	2'361	40	404	0.0			
91'672	30'904	2'472	54'121	1'102	1'676	90'275	681	11'995	1.8	12'240	1'150	11'090
1'875	180	0	1'990	1'287	0	3'457	16	603	0.0			
1'492	836	0	1'004	120	0	1'960	15	126	0.0			
3'467	0	0	1'133	0	0	1'133	20	223	0.0			
44'908	3'044	0	12'967	0	50	16'061	406	1'582	5.1			
2'220	0	0	1'230	0	0	1'230	11	164	0.0			
12'290	2'250	0	5'640	0	0	7'890	55	1'193	0.0			
66'252	6'310	0	23'964	1'407	50	31'731	523	3'891	2.1	3'730	328	3'402
16'540	2'631	0	9'870	0	141	12'642	137	1'139	7.5			
2'905	1'717	0	3'652	170	0	5'539	59	580	0.0			
2'307	88	0	1'841	1'107	234	3'270	11	310	8.4			
3'528	2'495	0	4'487	0	0	6'982	79	882	0.7			
25'280	6'931	0	19'850	1'277	375	28'433	286	2'911	4.1	2'792	298	2'494
254'558	57'059	2'472	149'778	4'435	5'070	218'814	2'072	27'828	2.0	27'781	2'242	25'539
11'966	0	0	0	17'177	0	17'177	189	2'780	0.2			
11'966	0	0	0	17'177	0	17'177	189	2'780	0.2	2'798	365	2'433
430'795	180'534	15'007	210'422	28'576	18'970	453'509	4'741	80'851	10.6	72'761	7'306	65'455

Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften

Stand per 31. Dezember 2015

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
Alle Regionen							
Au-Wädenswil	Seestrasse 295	SGI	AE	100%	2001	1960–87	–
Baden	Römerstrasse 36 - 36c	SGI	AE	100%	06/07	1958	1990
Basel	Gellertstrasse 151, 157, 163	DB	AE	100%	2006	1968	–
Flurlingen	Winterthurerstrasse 702 (Arova-Areal)	SGI	AE	100%	2007	1875–1963	–
Kilchberg	Schlossmattstrasse 9	SGI	BR	100%	2014	2015-2016	–
Lausanne	Chemin de Renens 52 (Résidence Bel Orne) ³⁾	SGI	SW	1.6%	1999	2013-2014	–
Winterthur	Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi	SGIC	AE	100%	2012	1947–2005	–
Zürich	Rüdigerstrasse 1 (edeneins) ³⁾	SGI	SW	1.1%	1998	2007–2009	–
Zürich	Staffelstrasse 14 – 22 (edendre) ³⁾	SGI	SW	1.1%	1998	2009–2011	–
Zürich	Edenstrasse 16 (eden7) ³⁾	SGI	AE	100%	1998	1958	–
Landparzellen							
Solothurn	Oberer Brühl (SOL 1) ³⁾	SGI	AE	100%	1998	n/a	n/a

Total Promotions- und Entwicklungsliegenschaften

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

3) Promotionsliegenschaften

Abkürzungen: Siehe Seite 80

Grundstücks- fläche (in m ²)	Vermietbare Flächen (in m ²)					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand ¹⁾ (in %)	Mieteträge (in TCHF) ²⁾		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
42'965	5'772	0	20'721	0	880	27'373	302	3'360	60.0			
9'274	7'620	0	598	0	0	8'218	272	1'485	0.0			
5'031	157	0	0	1'255	0	1'412	6	220	0.0			
54'001	3'337	0	34'224	268	220	38'049	277	2'577	32.7			
3'126	0	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a			
67	0	0	0	110	0	110	1	n/a	n/a			
136'153	10'402	0	39'119	0	2'561	52'082	626	6'318	4.9			
37	0	0	0	0	0	0	7	n/a	n/a			
41	0	0	0	0	0	0	15	n/a	n/a			
731	285	0	651	0	0	936	2	110	0.0			
37'557	0	0	0	0	0	0	3	n/a	n/a			
288'983	27'573	0	95'313	1'633	3'661	128'180	1'511	14'070	22.7	11'177	1'825	9'352

Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien

Stand per 31. Dezember 2015

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Übergang Nutzen/Gefahr
Zugänge						
Yverdon	Rue de Pêcheurs 13 ⁴⁾	SGI	AE	100%	2015	17.12.2015
Abgänge						
Zürich	Rüdigerstrasse 11 (eden5) ³⁾	SGI	SW	100%	1998	2. Quartal 2015
Zürich	Rüdigerstrasse 1 (edeneins) ^{3) 5)}	SGI	SW	0.3%	1998	2. Quartal 2015

Total Abgänge

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

3) Promotionsliegenschaften

4) Wird als Teil der Liegenschaft Yverdon, Centre St-Roch ausgewiesen

5) Verkauf einer Teilfläche

Abkürzungen

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

Grundstücks- fläche (in m ²)	Büro	Detailhandel	Vermietbare Flächen (in m ²)			Sonstige	Total	Anzahl Parkplätze
			Gewerbe/Lager	Wohnen				
545	0	0	0	194	0	194	0	
1'217	0	0	0	3'130	0	3'130	26	
10	0	0	0	0	0	0	2	
1'227	0	0	0	3'130	0	3'130	28	

Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers

An die Geschäftsleitung der Intershop Holding AG, Zürich

Marktwertermittlung der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften der Intershop-Gruppe per 31. Dezember 2015

1. Auftrag

KPMG AG Real Estate («KPMG») hat im Auftrag der jeweiligen Eigentums-gesellschaften die Immobilien der Intershop-Gruppe zum Zweck der Rechnungslegung per 31. Dezember 2015 zu Marktwerten bewertet. Dabei handelt es sich insgesamt um 49 Renditeliegenschaften und 6 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 von 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 bei einer zukünftigen Veräusserung fällige (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 55 bewerteten Rendite- und Entwicklungsliegenschaften per 31. Dezember 2015 auf (gerundet) total:

Total CHF 1'239'815'000

(eine Milliarde zweihundertneununddreissig Millionen achthundertfünfehtausend Schweizer Franken)

5. Wertveränderung

Der Marktwert der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften der Intershop-Gruppe erhöht sich somit gegenüber dem Vorjahr um CHF 25.9 Mio. bzw. 2.1%. Diese Veränderung resultiert aus einer inneren Wertveränderung des Portfolios, welche hauptsächlich auf erhöhte Cashflows aufgrund des Wegfalls im 2015 ausgeführter Investitionen zurückzuführen ist.

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, 22. Januar 2016

KPMG AG



Ulrich Prien
Partner, MRICS



Philipp Schelbert
Director

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 («Exit Value») des Objektes in die Wertermittlung mit einbezogen. Der Exit Value wird dabei mittels Barwert über die angenommene Restlebensdauer der Liegenschaft ab dem Exit-Jahr berechnet. Der Marktwert ergibt sich dann als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten zukünftigen Netto-Cashflows über den Detailbetrachtungszeitraum plus dem diskontierten Exit Value.

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

Diskontierungszinssatz

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

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

Die Diskontierung der Cashflows der Jahre 1 bis 10 erfolgt jeweils per Mitte Jahr (mittschüssig), während der Exit Value am Ende des Jahres 10 (nachsüssig) angesetzt wird. Die nominalen Diskontierungszinssätze der Jahre 1 bis 10 bewegen sich für die per 31. Dezember 2015 bewer-

teten Liegenschaften der Intershop-Gruppe zwischen 4.50% und 7.00%. Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungszinssatz beträgt für die Renditeliegenschaften 5.38% (Vorjahr 5.52%) und für die Entwicklungsliegenschaften 5.74% (Vorjahr 5.89%).¹⁾ An dieser Stelle möchten wir jedoch darauf hinweisen, dass der Vergleich von Diskontierungszinssätzen verschiedener Immobilienportfolios, insbesondere bei unterschiedlichen Bewertungshäusern, per se nicht möglich bzw. nicht aussagekräftig ist, sondern nur einhergehend mit einer vertieften Analyse aller wertrelevanten Bewertungsannahmen erfolgen sollte.

Indexierung

Die Indexierung von zukünftigen Mietzinseinnahmen ist eines der wesentlichen Elemente des Inflationsschutzes von Immobilien und muss 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	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Exitjahr
Wachstumsrate	-1.0%	-0.5%	0.5%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%

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

Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen bilden die effektiven Mietzinseinnahmen gemäss Mieterspiegel der Intershop-Gruppe per 31. Dezember 2015. 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.

1) Die ausgewiesene Senkung der Diskontierungssätze sollte auch im Kontext der gegenüber dem Vorjahr veränderten zukünftigen Mietwachstumsannahmen betrachtet werden. Die im Vergleich zum Vorjahr aufgrund veränderter Teuerungsprognosen tiefer angesetzten Mietwachstumsraten entsprechen ceteris paribus einer Erhöhung der Diskontierungssätze von rund 15 Basispunkten.

Leerstand

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

**Bewirtschaftungs- und
Unterhaltskosten**

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus Liegenschaftssteuern, Versicherungsprämien, Verwaltungs- und allgemeinen Betriebskosten zusammen, welche nicht dem Mieter 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 Marktzninsniveau langfristig sichern.



Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Intershop Holding AG
Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Konzernrechnung der Intershop Holding AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 44 bis 81) für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstößen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstößen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen

PricewaterhouseCoopers AG, Zürcherstrasse 46, Postfach, 8401 Winterthur
Telefon: +41 58 792 71 00, Telefax: +41 58 792 71 10, www.pwc.ch

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



Gesetz sowie den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sandra Böhm Uglow'.

Sandra Böhm Uglow
Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'James Goffi'.

James Goffi
Revisionsexperte

Winterthur, 24. Februar 2016

- 92 Bilanz
- 93 Erfolgsrechnung
- 94 Anhang der Jahresrechnung
- 97 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
- 98 Bericht der Revisionsstelle

Bilanz per 31. Dezember

(in CHF 1'000)

Aktiven

	Anmerkungen	2015	2014
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		28'397	4'258
Wertschriften und Festgeldanlagen		43'026	3'972
Übrige kurzfristige Forderungen			
gegenüber Konzerngesellschaften		47'955	35'020
gegenüber Dritten		559	184
gegenüber assoziierter Gesellschaft		22'539	0
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
gegenüber Dritten		340	179
gegenüber assoziierter Gesellschaft		798	0
Total Umlaufvermögen		143'614	43'613
Anlagevermögen			
Beteiligungen	1	255'065	255'051
Total Anlagevermögen		255'065	255'051
Total Aktiven		398'679	298'664

Passiven

Kurzfristiges Fremdkapital			
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
gegenüber Dritten		9	9
Passive Rechnungsabgrenzungsposten			
gegenüber Dritten		3'925	2'389
Total kurzfristiges Fremdkapital		3'934	2'398
Langfristiges Fremdkapital			
Obligationenanleihen	2	225'000	125'000
Total langfristiges Fremdkapital		225'000	125'000
Total Fremdkapital		228'934	127'398
Eigenkapital			
Aktienkapital	4	20'000	20'000
Gesetzliche Gewinnreserve		4'000	4'000
Freie Gewinnreserve		100'521	100'521
Gewinnvortrag		6'745	4'356
Gewinn des Geschäftsjahres		38'479	42'389
Total Eigenkapital		169'745	171'266
Total Passiven		398'679	298'664

Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2015	2014
Beteiligungsertrag	6	40'178	44'250
Übriger betrieblicher Aufwand	7	-1'712	-1'466
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern		38'466	42'784
Finanzertrag	8	3'116	1'844
Finanzaufwand	9	-2'832	-2'049
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		38'750	42'579
Steuern		-271	-190
Gewinn des Geschäftsjahres		38'479	42'389

Anhang

Grundsätze der Rechnungslegung

Rechnungslegungsrecht

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 957- 963b OR, gültig ab 1. Januar 2013) erstellt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahresangaben der Bilanz und der Erfolgsrechnung an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst.

Forderungen und Verbindlichkeiten

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

Wertschriften und Festgeldanlagen

Kurzfristig gehaltene Wertschriften werden zum Börsenkurs am Bilanzstichtag bewertet. Auf die Bildung einer Schwankungsreserve wird verzichtet. Festgelder mit einer Restlaufzeit von über 90 Tagen werden zum Nominalwert ausgewiesen.

Obligationenanleihen

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

Eigene Aktien

Eigene Aktien werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten als Minusposition im Eigenkapital bilanziert. Bei späterer Wiederveräusserung wird der Gewinn oder Verlust erfolgswirksam als Finanzertrag bzw. -aufwand erfasst.

Verzicht auf die zusätzlichen Angaben

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

Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

1 Beteiligungen

Detailangaben zu den Beteiligungen befinden sich auf den Seiten 102 und 103.

2 Obligationenanleihen

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

Im Geschäftsjahr 2014 wurde eine Obligationenanleihe von CHF 125 Mio. mit einer Laufzeit von 5 Jahren (14.2.2014-14.2.2019) emittiert, die an der SIX Swiss Exchange kotiert ist. Der Coupons von 1.5% ist jährlich zahlbar am 14. Februar. Agio und Emissionskosten sind als Rechnungsabgrenzungen bilanziert und werden über die Laufzeit der Anleihe amortisiert.

Ausstehende Obligationenanleihen:

(in CHF 1'000)	2015	2014
Stand per 1.1.	125'000	0
Emission 1.5% Anleihe 2014-2019	0	125'000
Emission 1.125% Anleihe 2015-2023	100'000	0
Stand per 31.12.	225'000	125'000

3 **Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten**

(in CHF 1'000)	2015	2014
bis 5 Jahre	125'000	125'000
über 5 Jahre	100'000	0
Total langfristige Verbindlichkeiten	225'000	125'000

4 **Aktienkapital**

Die Gesellschaft verfügt über 2'000'000 Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 10.

Die ordentliche Generalversammlung vom 1. April 2015 beschloss auf Antrag des Verwaltungsrats den Umtausch der Inhaber- in Namenaktien, welcher per 16. April 2015 vollzogen wurde.

Angaben über die bedeutenden Aktionäre befinden sich in der Konzernrechnung unter Anmerkung 17 (Seite 67).

5 **Eigene Aktien**

	(Anzahl)	(in CHF 1'000)
Stand per 1.1.2014	0	0
Kauf eigener Aktien	103'673	35'238
Kapitalherabsetzung durch Vernichtung	-100'000	-34'000
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-3'673	-1'234
Kursdifferenz	-	-4
Stand per 31.12.2014	0	0
Kauf eigener Aktien	23'187	8'459
Verkauf eigener Aktien	-20'000	-7'323
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-3'187	-1'275
Kursdifferenz	-	139
Stand per 31.12.2015	0	0

6 **Beteiligungsertrag**

(in CHF 1'000)	2015	2014
Dividenden Konzerngesellschaften	36'070	44'250
Dividende assoziierte Gesellschaft	4'108	0
Total Beteiligungsertrag	40'178	44'250

7 **Übriger betrieblicher Aufwand**

(in CHF 1'000)	2015	2014
Verwaltungsratsentschädigung	321	321
Übriger betrieblicher Aufwand Konzerngesellschaften	950	730
Übriger betrieblicher Aufwand Dritte	441	415
Total Übriger betrieblicher Aufwand	1'712	1'466

8	Finanzertrag	(in CHF 1'000)	2015	2014
		Darlehenszinsen Konzerngesellschaften	139	959
		Darlehenszinsen assoziierte Gesellschaft	1'888	0
		Übrige Finanzerträge Dritte	1'089	885
		Total Finanzertrag	3'116	1'844

Der übrige Finanzertrag enthält Erfolge aus der Bewirtschaftung der liquiden Mittel sowie Wechselkursserfolge.

9	Finanzaufwand	(in CHF 1'000)	2015	2014
		Zinsen Obligationenanleihen	2'693	1'689
		Darlehenszinsen Konzerngesellschaften	119	334
		Übrige Finanzaufwände	20	26
		Total Finanzaufwand	2'832	2'049

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)	31.12.2015	31.12.2014
Dieter Marmet, Präsident	3'000	3'000
Hans-Peter Ruesch, Vizepräsident	n/a	1'000
Michael Dober, Verwaltungsrat	0	n/a
Charles Stettler, Verwaltungsrat	500	500
Cyrill Schneuwly, CEO	9'143	7'868
Christian Baldinger, Leiter Bau & Entwicklung	1'795	1'608
Thomas Kaul, CFO	1'876	1'201
Andreas Wirz, Leiter Portfolio-Management	4'000	3'973
Total	20'314	19'150

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung halten zusammen 1.02% (0.96%) des Aktienkapitals und der Stimmrechte.

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

- 13 **Eventualverbindlichkeiten** Per 31. Dezember 2015 betragen die Eventualverbindlichkeiten der Intershop Holding AG in Form von Patronatserklärungen und Garantien zugunsten von Gruppengesellschaften CHF 302 Mio. (Vorjahr: CHF 318 Mio.).
- 14 **Verpfändete Aktiven** Ende des Jahres waren Wertschriften zur Sicherstellung eines nicht beanspruchten Bankdarlehens verpfändet.
- 15 **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag** Bis zum 24. Februar 2016 sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2015

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns 2015:

(in CHF)	2015	2014
Gewinnvortrag vom Vorjahr	6'745'014	4'355'688
Jahresgewinn	38'478'983	42'389'326
Total Bilanzgewinn	45'223'997	46'745'014
Dividende ¹⁾	-40'000'000	-40'000'000
Vortrag auf neue Rechnung	5'223'997	6'745'014

¹⁾ 2014: Beschluss der Generalversammlung

Bei Annahme dieses Antrages wird pro Namenaktie zu nom. CHF 10 am 6. April 2016 (ex-Datum 4. April 2016) die Dividende wie folgt ausbezahlt:

Bruttodividende	CHF	20.00
abzüglich 35% Verrechnungssteuer	CHF	7.00
Nettoauszahlung	CHF	13.00



Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Intershop Holding AG
Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Intershop Holding AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 92 bis 97 sowie 102 und 103) für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

PricewaterhouseCoopers AG, Zürcherstrasse 46, Postfach, 8401 Winterthur
Telefon: +41 58 792 71 00, Telefax: +41 58 792 71 10, www.pwc.ch

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



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sandra Böhm Uglow'.

Sandra Böhm Uglow
Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'James Goffi'.

James Goffi
Revisionsexperte

Winterthur, 24. Februar 2016

Konzerngesellschaften, 101
Mehrjahresübersichten,
Glossar, Adressen

- 102 Tochtergesellschaften und Beteiligungen
- 104 Mehrjahresübersicht Intershop-Gruppe
- 105 Mehrjahresübersicht Intershop Holding AG
- 106 Glossar der wichtigsten verwendeten Begriffe
- 108 Adressen

Tochtergesellschaften und Beteiligungen

Stand per 31. Dezember 2015

Gesellschaftsname, Sitz		Beteiligung Intershop (in %)
Centre St Roch – Yverdon-les-Bains S.A., Yverdon-les-Bains	▲	100.00
De Bary & Co. AG, Zürich	■	100.00
Einkaufszentrum Herti AG, Zug	■	100.00
EZ Volketswil AG, Volketswil	■	100.00
Intershop Management AG, Zürich	▲	100.00
Realconsult AG, Zürich	▲	100.00
SGL City Immobilien AG, Zürich	■	100.00
SGL Promotion AG, Zürich	■	100.00
SGL Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, Zürich	■	100.00
Corestate Capital Holding S.A., Luxemburg	●	28.07

- = Immobiliengesellschaft
- ▲ = Dienstleistungsgesellschaft
- = Assoziierte Gesellschaft

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	3'000'000 CHF	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	2'000'000 CHF	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	250'000 CHF	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	100'000 CHF	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	25'000'000 CHF	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	12'000'000 CHF	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	150'000'000 CHF	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	194'846 EUR	Equity

Intershop-Gruppe

Mehrjahresübersicht

		2015 ²⁾	2014 ²⁾	2013 ²⁾	2012 ²⁾	2011
Aktiven						
Umlaufvermögen	Mio. CHF	151	94	41	26	76
Sachanlagevermögen	Mio. CHF	1'240	1'214	1'237	1'237	1'159
Finanzanlagevermögen	Mio. CHF	14	17	19	3	2
Bilanzsumme	Mio. CHF	1'405	1'325	1'297	1'266	1'237
Passiven						
Kurzfristiges Fremdkapital	Mio. CHF	121	79	117	76	67
Langfristiges Fremdkapital	Mio. CHF	726	703	612	634	630
Eigenkapital Intershop-Gruppe	Mio. CHF	558	543	567	555	540
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	75	75	78	74	74
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	3	1	3	7	8
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	12	17	9	9	11
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	81	84	82	82	86
Unternehmensergebnis vor Steuern	Mio. CHF	69	74	68	69	69
Reingewinn Intershop-Gruppe	Mio. CHF	56	62	57	56	55
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	61	67	50	40	37
Eigenkapitalrendite Intershop-Gruppe						
bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital ¹⁾	%	10.4	11.6	10.4	10.3	10.3
Reingewinn Intershop-Gruppe						
pro dividendenberechtigte Aktie à CHF 10	CHF	28.11	30.52	27.36	26.61	26.19
Reingewinn Intershop-Gruppe exkl. Bewertungsveränderungen						
pro dividendenberechtigte Aktie à CHF 10	CHF	27.14	29.97	26.47	24.33	23.32
Ausschüttungsgrad³⁾	%	73.7	66.7	75.6	82.2	85.8
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	33	41	24	68	18
Eigenkapital pro dividendenberechtigte Aktie	CHF	279	272	270	264	257
Anzahl Mitarbeiter/-innen		55	57	58	57	58

1) Bis 2012 bezogen auf das Eigenkapital zu Beginn des Jahres 2) Rechnungslegung ab 2012 nach Swiss GAAP FER 3) Auf Basis des Reingewinns der Intershop-Gruppe exklusive Bewertungsveränderungen

Intershop Holding AG

Mehrjahresübersicht

		2015	2014	2013	2012	2011
Aktienkapital (nominal)						
Anzahl Aktien à CHF 10		2'000'000	2'000'000	2'100'000	2'100'000	2'100'000
Nominalbetrag	Mio. CHF	20.0	20.0	21.0	21.0	21.0
Dividendenberechtigtes Aktienkapital per 31.12.						
Anzahl Aktien à CHF 10		2'000'000	2'000'000	2'100'000	2'100'000	2'100'000
Nominalbetrag	Mio. CHF	20.0	20.0	21.0	21.0	21.0
Börsenkurse (höchst/tiefst)¹⁾						
	CHF	430/358	360/330	339/310	337/310	327/300
Börsenkurse per 31.12.						
	CHF	402.50	356.00	335.00	324.75	320.00
Börsenkapitalisierung per 31.12.						
	Mio. CHF	805	712	704	682	672
Reingewinn Intershop Holding AG						
	Mio. CHF	38.5	42.4	43.9	33.3	29.3
pro dividendenberechtigte Aktie	CHF	19.24	21.19	20.89	15.85	13.95
Dividende pro Aktie						
	CHF	20.00 ²⁾	20.00	20.00	20.00	20.00 ³⁾

1) Tagesschlusskurse

2) Antrag des Verwaltungsrats

3) CHF 19.20 Dividende zuzüglich CHF 0.80 Ausschüttung aus Kapitaleinlage

Glossar der wichtigsten verwendeten Begriffe

Bewertungsveränderungen	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.
Bruttoliegenschaftsertrag	Siehe Liegenschaftsertrag.
Bruttorendite	Für die Berechnung der Bruttorendite wird der effektiv erzielte Jahresliegenschaftsertrag (= Liegenschaftsertrag) ins Verhältnis zum Marktwert am Ende der Berichtsperiode gesetzt.
Eigenkapitalquote	Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme.
Eigenkapitalrendite	Die Eigenkapitalrendite setzt den Reinerfolg der Berichtsperiode gemäss Erfolgsrechnung ins Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital dieser Periode.
Einwertungsgewinn	Differenz zwischen Erstellungskosten (Anschaffungs- oder Herstellkosten) einer Liegenschaft und dem ermittelten Marktwert, wenn die Liegenschaft erstmalig bewertet wurde.
Entwicklungsliegenschaft	Liegenschaft oder Landparzelle, die noch über eine grosse Entwicklungskomponente verfügt. Veränderungen des Marktwertes werden, wie bei den Renditeliegenschaften, in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.
Fair Value	Siehe Marktwert.
Leerstandsquote	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.
Liegenschaftsaufwand	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.
Liegenschaftsertrag	Der Liegenschaftsertrag entspricht den effektiv vereinnahmten Mieteinnahmen einer Liegenschaft (exkl. Nebenkosten). Er entspricht somit der Soll-Miete abzüglich Leerständen, Mietausfällen, Mietzinsreduktionen und dergleichen.

Marktwert	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.
Nettoliegenschaftsertrag	Entspricht dem effektiv erzielten Jahresmietertrag einer Liegenschaft nach Abzug aller direkt zuordenbaren Kosten (= Liegenschaftsertrag abzüglich Liegenschaftsaufwand).
Nettorendite	Für die Berechnung der Nettorendite wird der Nettoliegenschaftsertrag ins Verhältnis zum Marktwert am Ende der Berichtsperiode gesetzt.
Promotionsliegenschaft	Entwicklungliegenschaft, 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 Renditeliegenschaften erfolgen zum Marktwert.
Renditeliegenschaft	Anlageliegenschaft, welche zum Marktwert in der Bilanz ausgewiesen wird. Veränderungen des Marktwertes werden als Bewertungsveränderungen Renditeliegenschaften in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.
Soll-Miete	Entspricht der zum Stichtag maximal erzielbaren Miete unter Annahme einer Vollvermietung.

Adressen

Holding

Sitz der Gesellschaft

Intershop Holding AG
Puls 5
Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich

Briefadresse

Postfach 1601
CH-8031 Zürich
Telefon +41 44 544 10 00
Telefax +41 44 544 10 01
www.intershop.ch
E-Mail: 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
E-Mail: immo@st-roch.ch

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

53. ordentliche Generalversammlung

Donnerstag, 31. März 2016
Cigarettenfabrik Eventhalle 268
Sihlquai 268, 8005 Zürich

Berichterstattung

Bilanz-Medienkonferenz am 2. März 2016
Halbjahresbericht 2016 am 25. August 2016

Börsenkotierung

SIX Swiss Exchange

Anlageprodukte	Valorenummer	Ticker-Symbol
Namenaktie	27'377'479	ISN
1.5% Obligationenanleihe 2014–2019	23'483'367	ISH14
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023	27'577'643	ISH15

Steuerwert der Eidg. Steuerverwaltung für 2015

Namenaktie	CHF 402.50
1.5% Obligationenanleihe 2014–2019	103.25
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023	101.05

Investor Relations

Cyrill Schneuwly

Sprache

Deutsch