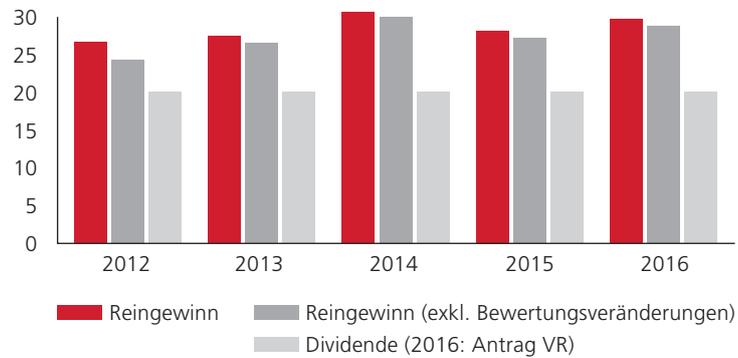


Geschäftsbericht 2016

WORLD TRADE CENTER LAUSANNE

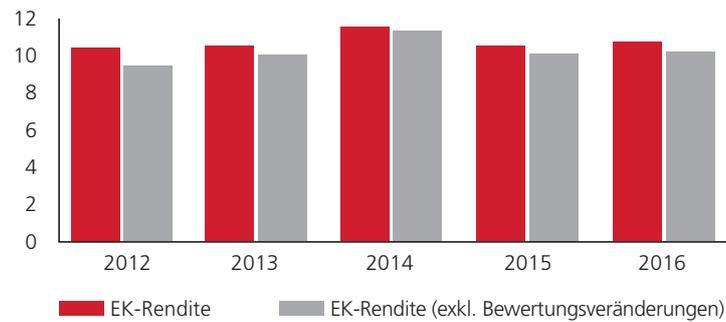
Reingewinn pro Aktie

(in CHF)



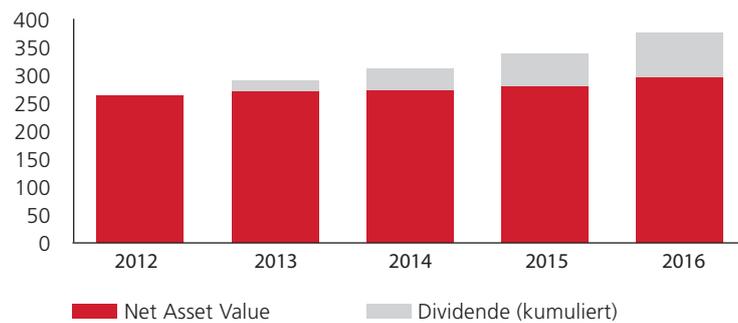
Eigenkapitalrendite

(in Prozent)



NAV pro Aktie

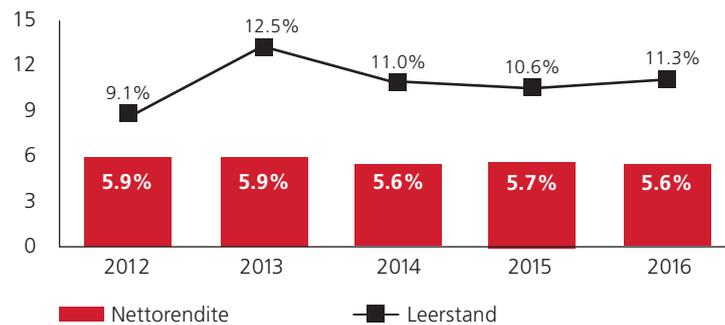
(in CHF)



Nettorendite und

Leerstandsquote

(in Prozent)



Kennzahlen Intershop-Gruppe

		2016	2015	
Finanzen	Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	75.1	74.8
	Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	4.0	12.5
	Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	3.6	2.6
	Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	74.4	81.3
	Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	68.5	69.1
	Reingewinn	Mio. CHF	59.5	56.2
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	48.9	61.1
	Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	122.9	32.5
	Bilanzsumme	Mio. CHF	1'397.0	1'404.8
	Immobilien	Mio. CHF	1'362.0	1'246.2
Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	620.4	661.7	
Eigenkapital	Mio. CHF	590.9	557.5	
Eigenkapitalrendite ¹⁾		10.7%	10.4%	
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾⁺⁵⁾		10.2%	10.1%	
Portfolio	Anzahl Renditeliegenschaften		49	49
	Anzahl Entwicklungsliegenschaften ⁶⁾		9	11
	Vermietbare Fläche	in m ²	593'608	581'689
	Bruttorendite ²⁾⁺³⁾		6.4%	6.5%
	Nettorendite ²⁾⁺⁴⁾		5.6%	5.7%
	Leerstandsquote ²⁾		11.3%	10.6%
	Anzahl Mitarbeiter/-innen		69	55
Aktie	Reingewinn pro Aktie	CHF	29.77	28.11
	Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ⁵⁾	CHF	28.42	27.14
	Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value, NAV)	CHF	295.47	278.76
	Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	501.00	402.50
	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-Bruttomietsertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag

4) Effektiver Jahres-Bruttomietsertrag 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) 2016: Antrag des Verwaltungsrats

Lagebericht 2016

- 6 Aktionärsbrief
- 10 Immobilienportfolio
- 13 Nachhaltigkeit und unternehmerische Verantwortung
- 15 Finanzen
- 18 2016 im Überblick

Corporate Governance

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

Vergütungsbericht 2016

- 34 Festsetzungsverfahren, Vergütung Verwaltungsrat
- 35 Vergütung Geschäftsleitung
- 36 Vergütungen 2016
- 37 Aktienbeteiligung, Organdarlehen
- 38 Bericht der Revisionsstelle

Strategie und Anlagepolitik

- 40 Strategie und Anlagepolitik

**Intershop-Gruppe
Konzernrechnung 2016**

46	Konsolidierte Bilanz
47	Konsolidierte Erfolgsrechnung
48	Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
49	Konsolidierte Geldflussrechnung
50	Grundsätze der Rechnungslegung, Konsolidierungsgrundsätze
55	Risikomanagement
58	Anmerkungen zur Konzernrechnung
74	Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
78	Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften sowie zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
80	Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers
86	Bericht der Revisionsstelle

**Intershop Holding AG
Jahresrechnung 2016**

94	Bilanz
95	Erfolgsrechnung
96	Anhang der Jahresrechnung
99	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
100	Bericht der Revisionsstelle

**Konzerngesellschaften
Mehrjahresübersichten**

106	Tochtergesellschaften und Beteiligungen
108	Mehrjahresübersicht Intershop-Gruppe
109	Mehrjahresübersicht Intershop Holding AG

**Glossar
Adressen**

110	Glossar der wichtigsten verwendeten Begriffe
112	Adressen

6	Aktionärsbrief
10	Immobilienportfolio
13	Nachhaltigkeit und unternehmerische Verantwortung
15	Finanzen
18	2016 im Überblick

Überblick

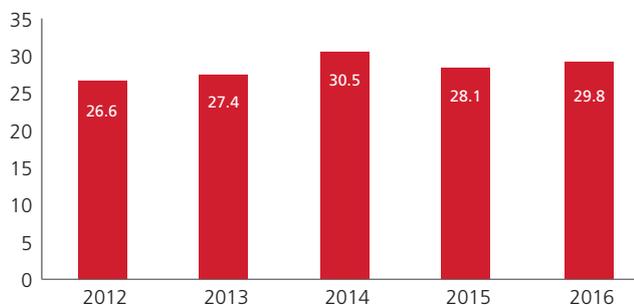
Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeiter

Wir freuen uns, über ein erneut sehr erfreuliches Ergebnis berichten zu können:

- Der Reingewinn der Gruppe erreichte CHF 59.5 Mio. respektive CHF 29.77 pro Aktie, was einer Eigenkapitalrendite von 10.7% entspricht. Damit liegt der Reingewinn 5.9% über dem Vorjahresergebnis.
- Das Eigenkapital stieg deutlich auf CHF 591 Mio. an und beträgt nun CHF 295 pro Aktie.
- Die Rentabilität der Renditeliegenschaften blieb mit einer Nettoendite von 5.6% hoch.
- Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften stieg erwartungsgemäss auf 11.3% an.
- Die Gesamtperformance der Intershop-Aktie belief sich im Berichtsjahr auf 29.4%.
- Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die unveränderte Ausschüttung von CHF 20. Dies entspricht auf Basis des Aktienkurses Ende des Berichtsjahres von CHF 501 einer Ausschüttungsrendite von 4%.

Gewinn je Aktie in CHF



Unverändert verfolgt Intershop die Strategie, in der Schweiz Liegenschaften mit Mehrwertpotenzial zu erwerben, dieses Potenzial zu erschliessen und mittel- bis langfristig durch Verkauf zu realisieren. Damit soll eine überdurchschnittliche Eigenkapitalrentabilität erreicht werden. Für das Berichtsjahr ergaben sich davon abgeleitet unverändert folgende operative Ziele:

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

Durch den Verkauf von zwei kleineren Renditeliegenschaften und einer Stockwerkeinheit erwirtschaftete Intershop einen Gewinn von CHF 4 Mio. Ebenfalls veräussert wurde, nach einer Haltedauer von etwas weniger als drei Jahren, die Beteiligung an der assoziierten Gesellschaft Corestate Capital Holding S.A. Nach Verrechnung des Goodwills resultierte aus dem Verkauf ein Gewinnbeitrag von CHF 7.6 Mio. Erwartungsgemäss hat sich die Leerstandsquote in einem

sehr anspruchsvollen Vermietungsumfeld auf 11.3% erhöht. Durch den Erwerb des World Trade Center Lausanne («WTCL») konnten bedeutende Mieterträge gesichert und die regionale Diversifikation des Portfolios verbessert werden. Übernommen wurde auch die mit der Verwaltung der Immobilie beauftragte WTCL Services SA, die mit ihren elf Mitarbeitern die Bewirtschaftung, das Facility Management sowie den Betrieb der «Serviced Offices» und des Konferenzentrums sicherstellt. Die von der Schweizerischen Nationalbank (SNB) eingeführten negativen Zinsen haben zu einer deutlichen Zusatzbelastung im Finanzaufwand geführt. Erfreulicherweise konnte dieser Mehraufwand wiederholt mittels zusätzlicher Finanzerträge kompensiert werden.

Anlässlich der NZZ Real Estate Days in Bad Ragaz erhielt Intershop den Award als «Aufsteiger des Jahres». Die Jury bewertete dabei die unternehmerische Leistung der börsenkotierten Immobilienaktiengesellschaften anhand eines festgelegten Kriterienkatalogs. Diese erfreuliche Auszeichnung bestätigt Intershop die erfolgreiche Umsetzung ihrer Strategie.

Die Liegenschaftserträge befinden sich auf Vorjahresniveau. Dank der Akquisition in Lausanne und der Bauvollendung der Mehrfamilienhäuser in Kilchberg konnten die infolge der Verkäufe weggefallenen Mieten kompensiert werden. Der Ertrag der Renditeliegenschaften stieg um 0.5% an. Demgegenüber reduzierten sich die Erträge der Entwicklungsliegenschaften erwartungsgemäss weiter. Aufgrund der geplanten Entwicklung leert sich das Objekt in Au-Wädenswil zunehmend. Obwohl die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften innert Jahresfrist um 0.7 Prozentpunkte zunahm, erreicht die Bruttorendite des Portfolios 6.4% und die Nettorendite attraktive 5.6%.

Das Eigenkapital der Gruppe beträgt per Ende der Berichtsperiode CHF 591 Mio. und liegt damit, trotz der Dividendenzahlung von CHF 40 Mio., deutlich über dem Stand Ende 2015. Massgeblich beeinflusst hat diesen Anstieg der Verkauf der assoziierten Gesellschaft, da der Goodwill von knapp CHF 12 Mio. ausgebucht werden konnte. Das anteilige Eigenkapital je Aktie (NAV) beträgt CHF 295.47.

Eigenkapital je Aktie (NAV) in CHF



Geschäftsverlauf

Das unverändert äusserst tiefe Zinsniveau und die von der SNB im Vorjahr eingeführten Negativzinsen beeinflussten im Berichtsjahr den Immobilienmarkt substantziell. Betroffene Anleger, insbesondere institutionelle Anleger mit regulatorischen Vorgaben, investierten weiterhin viel Geld in Immobilien, vorwiegend in Wohnhäuser und vermietete Objekte an guten bis sehr guten Lagen. Die Nachfrage nach vermeintlich sicheren Immobilieninvestitionen führte auch dazu, dass vermehrt neu gegründete Stiftungen und Fonds am Markt auftraten und eine zusätzliche Nachfrage nach Liegenschaften generierten, da das eingesammelte Kapital zeitnah investiert

werden musste. Selbst mit Handicap oder wesentlichen Risiken belastete Objekte fanden das Interesse verschiedener Investorentypen. In diesem Umfeld blieb es schwierig, attraktive Zukäufe zu realisieren. Obwohl mehrere Dutzend Offerten abgegeben wurden, konnte lediglich eine Akquisition erfolgreich abgeschlossen werden. Die Grösse des «WTCL», aber auch die Tatsache, dass die Verwaltung anspruchsvoll und arbeitsintensiv ist, hat den Kreis möglicher Erwerber offenbar stark eingeschränkt und Intershop diese erfolgreiche Transaktion ermöglicht.

Entwicklungen im Bestandsportfolio weiterhin auf Kurs

An den vorhandenen Entwicklungsprojekten wurde im Berichtsjahr weitergearbeitet. Nach erfolgtem Baustart von «eden7» lagen am Bilanzstichtag für sämtliche 17 Eigentumswohnungen und drei Ateliers schriftliche Reservationsvereinbarungen vor. Während die Stadt Wädenswil den überarbeiteten Gestaltungsplan «AuPark» zur Prüfung an den Kanton weiterleitete, liefen parallel dazu Gespräche mit dem Kanton Zürich betreffend der Erstellung einer Mittelschule. Zudem schreiten die Planungen für das Gesamtareal «Albanteich-Promenade» in Basel voran. Der Rekurs der Stadt Genf gegen die Aufstockung der Liegenschaft an der Rue de Lausanne wurde in erster Instanz abgelehnt. Nachdem die Stadt den Fall nicht weitergezogen hat, konnten die Projektierungsarbeiten wieder aufgenommen werden. In Oberwinterthur-Neuhegi startete die Ausarbeitung eines Konzepts zur Erschliessung der grossen Landparzelle.

Während die Nachfrage nach Wohnraum in dem für Intershop wichtigen mittleren und unteren Preissegment unverändert gut ist, zeigen sich im hohen Preissegment zunehmend Schwierigkeiten in der Vermietung. Nach wie vor nicht entspannt hat sich die Situation auf dem Büroflächenmarkt. Das hohe Angebot an neuen oder sich noch in Erstellung befindlichen Flächen trifft auf eine bestenfalls stabile Nachfrage. Die politischen Unsicherheiten erschweren die Ansiedlung neuer Firmen und somit die Entstehung zusätzlicher Nachfrage. Die Vermietung in diesem Segment wird deshalb auf absehbare Zeit anspruchsvoll bleiben. Bei den gewerblich und industriell genutzten Flächen präsentiert sich die Situation heterogen. Während einer der grossen Mieter Teile der Produktion und Entwicklung auslagert und weitere produzierende Mieter unter dem starken Schweizer Franken leiden, baut ein anderer internationaler Konzern die Produktion und Entwicklung in der Schweiz weiter aus und wird auch einen Grossteil der Flächen übernehmen, die der erwähnte Grossmieter gekündigt hat. Die Sicherung eines hohen Vermietungsstandes wird jedoch auch in diesem Segment herausfordernd sein.

Unverändert schwebt das Damoklesschwert regulatorischer Veränderungen über dem Immobilienmarkt. So soll die Vernehmlassung bezüglich der Verschärfung der Bewilligungspflicht beim Erwerb von Immobilien durch Ausländer (Lex Koller) im Frühjahr 2017 gestartet werden. Auch die Umsetzung der Einwanderungsinitiative ist noch nicht abschliessend geregelt. Mit der Ablehnung der Unternehmenssteuerreform III am 12. Februar 2017 wurde eine Chance vertan, zumindest auf fiskalischer Ebene Sicherheit zu schaffen und die Konkurrenzfähigkeit der Schweiz zu erhalten. Die Reaktion grosser in der Schweiz ansässiger Unternehmen ist noch nicht absehbar. Unabhängig von möglichen Wegzügen wird die verbleibende Unsicherheit jedoch weiterhin die Vermarktung von gewerblichen Flächen hemmen und Zuzüge neuer Unternehmen zumindest erschweren.

Generalversammlung und Aktionariat

An der ordentlichen Generalversammlung 2016 wurden alle Verwaltungsräte für ein weiteres Jahr bestätigt. Per Bilanzstichtag hatte Intershop 1'097 eingetragene Aktionäre. Die AXA Leben AG hat im Berichtsjahr ihren Anteil auf 6.6% erhöht. Am 24. Januar 2017 informierte die CPV/CAP Pensionskasse Coop, dass sie die Schwelle von 10% unterschritten hat.

Ausblick

Intershop blickt grundsätzlich positiv in das laufende Geschäftsjahr. Durch die Akquisition des «WTCL» konnte die Mietertragsbasis deutlich gestärkt und auch die geographische Diversifikation verbessert werden. Als vorrangige Aufgaben werden sowohl die Integration der neuen Mitarbeiter der WTCL Services SA als auch die Sicherstellung des Wissenstransfers innerhalb der Intershop-Gruppe angesehen. Das Vermietungsumfeld, insbesondere für gewerbliche Flächen, wird anspruchsvoll bleiben. Die Sparbemühungen vieler Unternehmen, aber auch das hohe Angebot an neuen Flächen, werden andauern. Intershop geht deshalb davon aus, dass sich die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften kurzfristig kaum wesentlich absenken lassen und auf Jahresfrist in etwa auf dem heutigen Niveau verharren wird. Obwohl es Anzeichen gibt, dass die Zinssätze ihren Tiefpunkt erreicht haben, scheint das negative Zinsumfeld vorerst noch erhalten zu bleiben. Nachdem der Erwerb des «WTCL» aus liquiden Mitteln und einer kurzfristigen Beanspruchung eines Darlehens von CHF 44 Mio. finanziert wurde, erfolgte anfangs 2017 die Ablösung durch eine langfristige Hypothek von CHF 65 Mio. Unter Berücksichtigung dieser Hypothek beträgt der durchschnittliche Fremdkapitalsatz neu 2.18% bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 6.8 Jahren. Der gesteigerte Mietertrag beeinflusst den Gewinnbeitrag aus dem operativen Grundgeschäft, das heisst ohne Verkaufsgewinne und Bewertungsveränderung, positiv. Entsprechend wird es für Intershop wieder einfacher, Objekte ohne weiteres Mehrwertpotenzial oder solche, deren Verkauf der Portfoliooptimierung dienen, zu veräussern und trotzdem einen Reingewinn von mindestens CHF 40 Mio. aus dem operativen Grundgeschäft zu erzielen. Für die Gewerbeliegenschaft in Moosseedorf hat Intershop deshalb dem heutigen Mieter ein Kaufrecht gewährt. Sofern der Kaufinteressent alle notwendigen Bewilligungen für die von ihm geplante Entwicklung erhält, wird der allfällige Verkauf im vierten Quartal 2017 abgewickelt werden. Verkaufsoportunitäten, aber auch attraktive Akquisitionsmöglichkeiten werden weiterhin wahrgenommen, sofern damit Mehrwerte realisiert beziehungsweise nachhaltig geschaffen werden können. Der Einfluss der Neubewertung der Liegenschaften auf den Abschluss 2017 ist zum heutigen Zeitpunkt nicht abschätzbar.

Dank

Für Ihr Vertrauen in Intershop möchten wir uns an dieser Stelle herzlich bei Ihnen bedanken. Ebenfalls bedanken möchten wir uns bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Intershop-Gruppe für ihren Einsatz im vergangenen Jahr.



Dieter Marmet
Präsident des Verwaltungsrats

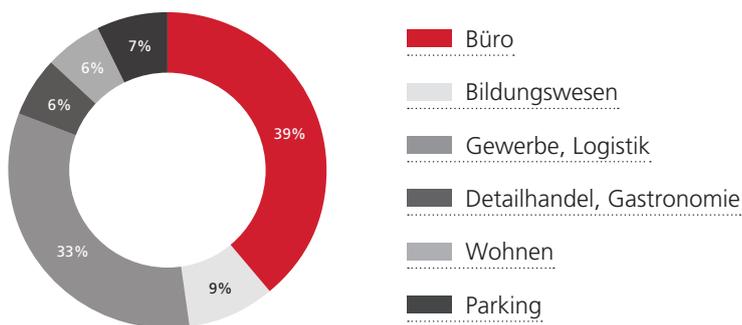
Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer

Zürich, 22. Februar 2017

Immobilienportfolio

Der Transaktionsmarkt stand im Berichtsjahr andauernd unter dem Einfluss der negativen Zinsen. Viele Anleger sehen in Immobilien eine der Anlageformen, mit der bei vertretbarem Risiko noch eine positive Rendite erzielt werden kann. Entsprechend war die Nachfrage, insbesondere für die vermeintlich risikoarmen Wohnliegenschaften, aber auch für gut vermietete gewerbliche Objekte, gross. Während Intershop in den letzten Jahren, trotz dutzender Offerten, keine bedeutende Akquisition realisieren konnte, wurde kurz vor Jahresende das World Trade Center Lausanne («WTCL») rückwirkend auf den 1. Dezember 2016 erworben. Der Kaufpreis von über CHF 100 Mio., aber auch der anspruchsvolle, arbeitsintensive Betrieb des Gebäudes hat offenbar viele potenzielle Anleger gehemmt. Mit dieser Investition kann Intershop den Liegenschaftsertrag jährlich um rund CHF 7 Mio. steigern und wird durch die Übernahme der WTCL Services SA, die den Betrieb des Objektes verantwortet, auch von deren einschlägigem Know-how profitieren. Verkauft wurden die gewerblich genutzten Stockwerkeinheiten in Widnau, das Geschäftshaus in Zuchwil sowie die letzte Eigentumswohnung in Lausanne. Die verschiedenen Entwicklungsprojekte im eigenen Portfolio wurden vorangetrieben.

Portfolio nach Nutzungsart (Basis Mieterträge in der Berichtsperiode)

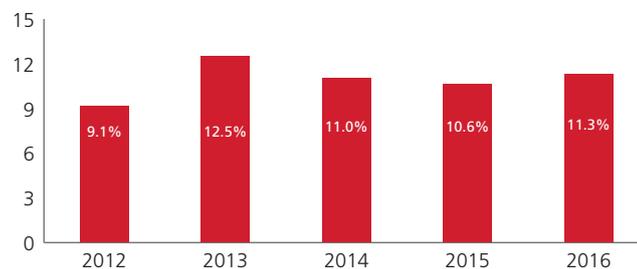


Leicht gesteigerter Mietertrag der Renditeliegenschaften trotz höheren Leerstands

Der Ertrag der Renditeliegenschaften konnte leicht gesteigert werden. Die Erträge der per Ende Juni fertiggestellten Mehrfamilienhäuser in Kilchberg und des per 1. Dezember erworbenen «WTCL» kompensierten die durch Verkäufe weggefallenen Mieten. Unter Ausschluss der Zu- und Abgänge («like-for-like») sank der Ertrag der Renditeliegenschaften um 0.4%. Der Ertrag der Entwicklungliegenschaften bildete sich zurück. Verantwortlich hierfür ist das Objekt in Au-Wädenswil. Aufgrund der geplanten Umnutzung des Areals können nur noch kurzfristige Mietverträge abgeschlossen werden, was nahezu alle bisherigen Mieter veranlasst hat, sich einen neuen Standort zu suchen. In einem anforderungsreichen Umfeld ist die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften gegenüber Ende 2015 um 0.7 Prozentpunkte auf 11.3% angestiegen. Darin spiegeln sich jedoch nicht alle im Berichtsjahr erzielten Vermietungserfolge, da die entsprechenden Verträge teilweise erst nach dem Geschäftsjahr in Kraft treten. Die nachhaltig renovierte und zertifizierte Liegenschaft an der Edenstrasse 20 in Zürich ist nun nahezu vollständig vermietet. Die letzten Flächen werden voraussichtlich im Herbst 2017 bezogen. Im «Patio» an der Uetlibergstrasse in Zürich unterzeichnete ein grosser internationaler Konzern einen langfristigen Mietvertrag für knapp 2'000 m². Dieser Mietvertrag wird im ersten Semester 2018 ertragsrelevant. Die Vermietung der 18 Wohnungen in Kilchberg erfolgte grösstenteils unmittelbar nach Bauvollendung im zweiten Semester 2016. Auch in St. Gallen an der Heiligkreuzstrasse

und in Dielsdorf konnten erfreuliche Vermietungserfolge erzielt werden. Die Vermarktung von gewerblichen Flächen ist aber nach wie vor herausfordernd, so dass eine substanzielle Reduktion der heutigen Leerstandsquote kurzfristig kaum realisierbar scheint. Eine wesentliche Kündigung von Produktionsflächen im Industriepark in Oberwinterthur-Neuhegi kann weitgehend durch eine langfristige Neuvermietung respektive eine noch mehrere Jahre laufende Mietzinsgarantie kompensiert werden. Die Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment, in dem Intershop primär tätig ist, blieb hoch. Aufgrund der zu erwartenden nochmaligen Reduktion des Referenzzinssatzes und der fehlenden Teuerung werden die Erträge im Mietwohnungsbestand jedoch weiterhin bestenfalls stabil bleiben.

Entwicklung der Leerstandsquote in %



Renditeliegenschaften

Für die Überbauung an der Redingstrasse/Lehenmattstrasse in Basel erarbeitete Intershop zusammen mit den Nachbarn den Bebauungsplan «Albanteich-Promenade». Die drei Eigentümer beabsichtigen eine Verdichtung durch die Erweiterung der Hochhäuser mit rund 200 zusätzlichen Wohnungen. Davon ist rund die Hälfte auf dem Land von Intershop geplant. Nachdem der Grosse Rat dem Bebauungsplan zugestimmt hat, wurde dieser im Berichtsjahr rechtskräftig. Zusammen mit den Partnereigentümern wird nun das Baubewilligungsgesuch ausgearbeitet, das voraussichtlich Ende 2017 eingereicht werden wird.

In Genf an der Rue de Lausanne 42+44 hat Intershop die Baubewilligung zur Sanierung der Fassade und Aufstockung um drei Etagen erhalten. Gegen diese Entscheidung erhob die Stadt Genf Einsprache, scheiterte jedoch in der ersten Gerichtsinstanz. Nachdem die Stadt auf einen Weiterzug des Urteils vom November 2016 verzichtet hat, wurden die Planungsarbeiten wieder aufgenommen.

Entwicklungsliegenschaften

In Kilchberg an der Dorfstrasse/Schlossmattstrasse konnte die Erstellung von drei Mehrfamilienhäusern planmässig abgeschlossen werden. Die 18 Wohnungen erfreuten sich einer grossen Nachfrage, sodass alle zeitnah vermietet werden konnten. Nach Bauvollendung wurde das Objekt zur Renditeliegenschaft umklassiert.

Intershop hat den Gestaltungsplan «AuPark» und die notwendige Zonenplanrevision im Juni 2015 der Stadt Wädenswil zur Genehmigung eingereicht. Aufgrund veränderter Anforderungen an eine Mittelschule musste der Gestaltungsplan im Berichtsjahr überarbeitet werden. Die überarbeiteten Unterlagen leitete die Stadt Wädenswil im Herbst zur Prüfung an den Kanton weiter. Parallel dazu laufen Gespräche mit dem Kanton Zürich bezüglich der allfälligen Erstellung einer Mittelschule auf dem Areal.

In Oberwinterthur-Neuhegi laufen Planungsarbeiten zur Erschliessung der mehr als 40'000 m² grossen Landparzelle. Zwischenzeitlich nutzt «Karl's kühne Gassenschau» die Parzelle zur Aufführung des aktuellen Programms «Sektor 1».

Promotionsliegenschaften

Die letzte Wohnung des Stockwerkeigentumsprojekts «Résidence Bel Orne» in Lausanne wurde im Berichtsjahr übertragen und die Umnutzung der ehemaligen Gewerbeimmobilie konnte somit erfolgreich abgeschlossen werden. Nach dem Vorliegen der Baufreigabe startete Intershop im Spätsommer 2016 mit dem Bau des Projekts «eden7». Anstelle des alten Gewerbeobjektes an der Edenstrasse 16 werden 17 Eigentumswohnungen und drei Ateliers erstellt. Der Verkauf startete im September erfolgreich und bereits vor Jahresende lagen für alle Objekte schriftliche Reservationsverträge vor. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts waren alle Kaufverträge öffentlich beurkundet. Die Übergabe an die Erwerber erfolgt nach Bauvollendung voraussichtlich im Sommer 2018. In Solothurn besitzt Intershop eine Landreserve von mehr als 35'000 m² («Am Wildbach» ehemals «Sol1»). Aufgrund einer neu erstellten SBB-Haltestelle in unmittelbarer Nähe zur Landparzelle möchte Intershop eine höhere Verdichtung gegenüber dem ursprünglich bewilligten Teilzonen- und Gestaltungsplan erreichen. Ein entsprechender Antrag wurde eingereicht und befindet sich im Bewilligungsverfahren.

Nachhaltigkeit und unternehmerische Verantwortung

Intershop pflegt gesellschaftliche und individuelle Verantwortung, ist einem fairen Wettbewerb und dem freien Markt sowie transparenten Geschäftsbeziehungen verpflichtet und strebt einen nachhaltigen und an der Zukunftsfähigkeit ausgerichteten Unternehmenserfolg an, der für Share- und Stakeholder mittel- bis langfristig Mehrwerte schaffen soll. Die Verantwortung für die Einhaltung der zentralen Unternehmenswerte ist in einem Verhaltenskodex (Code of Conduct) geregelt, der auf der Webseite (www.intershop.ch/ueber-uns/verhaltenskodex) öffentlich zur Verfügung steht.

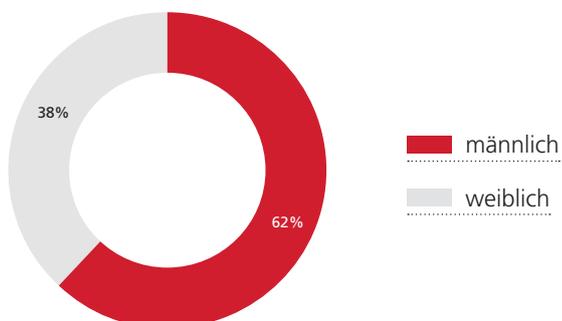
Nachhaltigen Aspekten wie Umwelt, Energieverbrauch und Emissionen, Umgang mit den verschiedenen Stakeholdern sowie Mitarbeiterzufriedenheit und -entwicklung widmet Intershop besondere Beachtung.

Bei neuen Bauvorhaben, aber auch bei grösseren Sanierungen und Umbauten, sind die Schonung der natürlichen Ressourcen sowie die Energieeffizienz zentrale Kriterien. So wurde die Überbauung in Kilchberg nach den Anforderungen des Minergie-Standards erstellt. Auch für die sich in Bau befindlichen Eigentumswohnungen des Projekts «eden7» sind diese Baustandards vorgesehen. Die beiden von Intershop erstellten und betriebenen Solarkraftwerke in Vernier und Yverdon-les-Bains erzeugten 2016 gesamthaft über 2.4 GWh (Vorjahr: 2.5 GWh) Strom. Damit konnte der CO₂-Ausstoss auch im Jahr 2016 deutlich reduziert und der ökologische Fussabdruck der Intershop spürbar verringert werden.

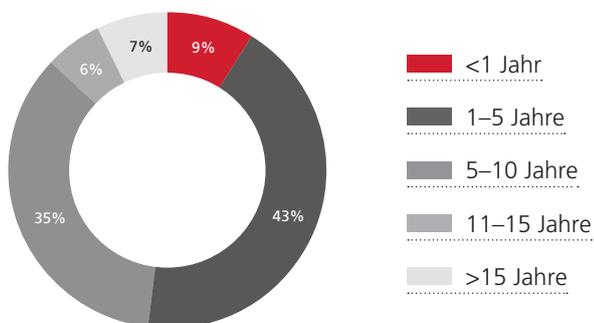
Zufriedene Kunden sind die Basis einer erfolgreichen Geschäftsentwicklung. Entsprechend stehen die jeweiligen Bedürfnisse von Mietern, Käufern oder Dienstleistungsempfängern im Mittelpunkt. Intershop ist stetig bemüht, wirtschaftlich attraktive und anspruchsgerechte Produkte und Dienstleistungen anzubieten.

Zentral für den Erfolg des Unternehmens sind daneben Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Im Verhaltenskodex und in diversen internen Weisungen ist der Umgang mit und zwischen den Mitarbeitern geregelt und klargestellt, dass insbesondere Diskriminierungen jeglicher Art weder von den Unternehmenswerten gedeckt noch geduldet werden. In den letzten Jahren wurden diesbezüglich keinerlei Beanstandungen vermerkt. Die Fluktuationsraten innerhalb der Intershop Management AG mit 6% sowie innerhalb der für das Facility Management zuständigen Realconsult AG mit 0% waren 2016, wie in den Vorjahren, sehr tief. Da die Qualifikation der Mitarbeiter zu einem wesentlichen Teil den Unternehmenserfolg sicherstellt, wird die Aus- und Weiterbildung besonders gefördert und unterstützt. Im Berichtsjahr haben die Mitarbeiter dieser beiden Gesellschaften an gesamthaft 173 Tagen an Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen teilgenommen. Intershop bildet darüber hinaus regelmässig Lehrlinge aus und stellt auch ab 2017 erneut Ausbildungsplätze zur Verfügung.

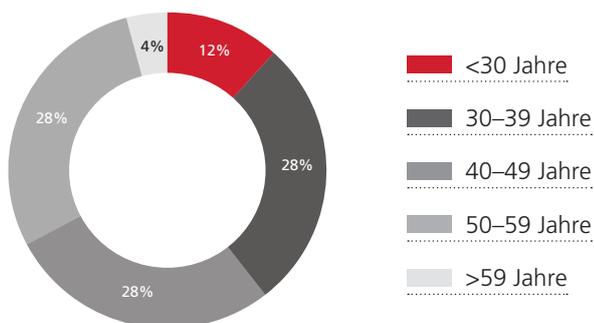
Geschlecht der Mitarbeitenden der Gruppe



Betriebszugehörigkeit der Mitarbeitenden der Gruppe



Altersstruktur der Mitarbeitenden der Gruppe



Geschäftsbeziehungen zu Lieferanten und Auftragnehmern sind von Fairness geprägt und basieren strikt auf sachlichen Kriterien.

Intershop verhält sich politisch neutral und unterstützt deswegen keine politischen Parteien. Abstimmungskampagnen, welche direkt das Interessengebiet der Intershop betrafen, wurden gesamthaft mit CHF 2'000 unterstützt. Zuwendungen an gemeinnützige Organisationen beliefen sich auf CHF 2'500 und CHF 1'540 wurden für Sponsoring verwendet. Um ihre Interessen besser wahrnehmen zu können, ist Intershop ferner Mitglied bei VII, SVIT und HEV sowie einigen kleineren lokalen Verbänden und Vereinen.

Finanzen

Ausgezeichnetes Ergebnis mit 5.9% höherem Gewinn von CHF 59.5 Mio.

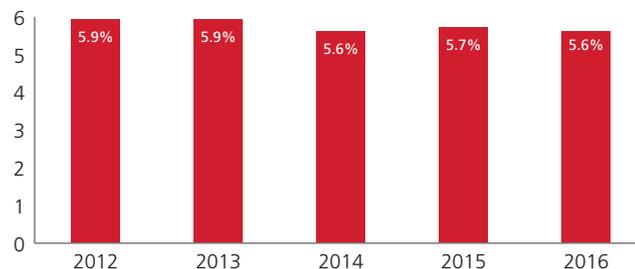
Der Liegenschaftsertrag erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Akquisition des World Trade Center Lausanne, trotz der 2016 verkauften Liegenschaften, leicht auf CHF 84.0 Mio.

Aus dem Verkauf von zwei kleineren Renditeliegenschaften und einer Eigentumswohnung resultierte mit CHF 4.0 Mio. ein erfreulicher Gewinn. Da 2015 das Promotionsprojekt «eden5» abgeschlossen wurde, lag der Erfolg aus dem Verkauf von Liegenschaften unter dem Vorjahreswert von CHF 12.5 Mio.

Der übrige Erfolg ist leicht auf CHF 2.8 Mio. gestiegen. Darin enthalten sind neu Dienstleistungserträge, die von der WTCL Services SA erbracht werden.

Die Liegenschaftsaufwendungen sind aufgrund geringerer Ausgaben für Unterhalts- und Reparaturarbeiten leicht gesunken. Die Nettorendite der Renditeliegenschaften lag bei 5.6%, ein im Branchenvergleich unverändert herausragender Wert.

Nettorendite Renditeliegenschaften in %



Die Beurteilung des Marktwertes des Immobilienportfolios erfolgte per 31. Dezember 2016 erneut durch KPMG Real Estate. Die wesentlichen Werttreiber waren wiederum Veränderungen der Mietsituation oder getätigte respektive verändert geplante Investitionen. Zudem waren bei «Core-Objekten» insbesondere mit Wohnnutzung erneut leicht tiefere Diskontierungssätze zu verzeichnen. Nach Abzug der in der Berichtsperiode getätigten Investitionen erhöhte sich der Marktwert des Portfolios um CHF 3.6 Mio. resp. 0.3%. Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungssatz lag bei 5.29% (5.38%) für die Renditeliegenschaften und bei 5.89% (5.74%) für die Entwicklungsliegenschaften. Die Abweichungen im Vergleich zum Vorjahr sind überwiegend auf die Veränderungen des Portfolios zurückzuführen.

Die Personalkosten lagen primär infolge des höheren Mitarbeiterbestandes etwas über dem Vorjahreswert. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gruppe 62 Mitarbeitende mit 56.5 Vollzeitstellen. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist auf die Übernahme der WTCL Services SA mit 11 Mitarbeitenden zurückzuführen. Nachdem im Vorjahr eine neue Immobilienbewirtschaftungssoftware eingeführt und Inhaber- in Namenaktien getauscht wurden, konnte im Berichtsjahr der administrative Aufwand wieder reduziert werden.

Aus der Anlage der liquiden Mittel resultierte trotz des Zinsumfelds mit CHF 2.3 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 reduzierte sich um CHF 0.2 Mio. bzw. 1.5% auf CHF 15.9 Mio. Dazu beigetragen hat einerseits ein um CHF 1.7 Mio. tieferer Zinsaufwand durch die Reduktion der Finanzverbindlichkeiten. Darin enthalten sind zusätzliche Zinszahlungen für Hypotheken mit einer Zinsabsicherung von CHF 1.5 Mio. (CHF 1.2 Mio.), welche aufgrund der Negativzinsen angefallen sind. Andererseits enthält der Finanzaufwand eine Wertanpassung auf der Anlage der liquiden Mittel, der jedoch auch Zinserträge gegenüberstehen.

Der Erfolgsbeitrag aus dem Verkauf der assoziierten Gesellschaft Corestate Capital Holding S.A. per 30. Juni 2016 belief sich auf CHF 7.6 Mio. Nach diesem Verkauf ist Intershop nicht mehr ausserhalb der Schweiz investiert.

In der Berichtsperiode wurde ein langjähriges Einspracheverfahren im Sinne von Intershop abgeschlossen. Im Zusammenhang mit dieser Steuereinschätzung konnten rund CHF 3 Mio. nicht mehr benötigte Steuerverpflichtungen erfolgswirksam aufgelöst werden. Zudem wurden infolge beschlossener zukünftiger Steuersatzanpassungen die latenten Steuern um CHF 0.4 Mio. reduziert.

Akquisitionsbedingt 9.3% grösseres Immobilienportfolio

Der Marktwert des Immobilienportfolios belief sich Ende des Berichtsjahres auf CHF 1'362 Mio. (CHF 1'246 Mio.) und hat sich insbesondere akquisitionsbedingt um 9.3% erhöht.

Aus dem Emissionserlös der 2015 emittierten Anleihe konnten im Geschäftsjahr fällig werdende Hypotheken im Volumen von CHF 85 Mio. zurückgeführt werden. Im Dezember 2016 finanzierte Intershop die Akquisition des World Trade Centers mittels eines kurzfristigen Darlehens von CHF 44 Mio., das nach dem Bilanzstichtag durch eine langfristige Hypothek von CHF 65 Mio. abgelöst wurde. Die Eigenkapitalquote, die per 31. Dezember 2015 auf 39.7% abgesunken war, stieg dank des aktiven Kapitalmanagements wieder auf 42.3% an und das Loan-to-Value-Verhältnis (LTV) betrug 45.6%.

Der durchschnittliche Zinssatz auf den verzinslichen fremden Mitteln betrug am Bilanzstichtag 2.18% (2.46%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 4.8 Jahren (5.4 Jahre). Gegenüber Ende 2015 reduzierte sich der durchschnittliche Zinssatz damit um 28 Basispunkte. Unter Berücksichtigung bereits abgeschlossener Anschlussfinanzierungen einschliesslich der neuen Hypothek für das World Trade Center beträgt der durchschnittliche Zinssatz 2.18% und die durchschnittliche Zinsbindung 6.8 Jahre.

Im Vergleich zum Abschluss per 31. Dezember 2015 hat sich das Umlaufvermögen mit CHF 40.7 Mio. um mehr als 70% reduziert. Hintergrund ist insbesondere der Mittelabfluss durch die Akquisition in Lausanne. Zur Vermeidung von negativen Zinsen wurden CHF 5 Mio. als festverzinsliche Festgelder angelegt, deren Restlaufzeit am Bilanzstichtag noch mehr als 90 Tage betrug. Diese sind im Wertschriftenbestand von CHF 15.1 Mio. ausgewiesen.

Intershop verfügte am Bilanzstichtag über Eigenkapital von CHF 591 Mio., was deutlich über dem Vorjahreswert von CHF 558 Mio. liegt. Diese Erhöhung ist wesentlich dadurch begründet,

dass der Gewinn die Dividendenzahlung übersteigt und dass der Goodwill aus dem Verkauf der assoziierten Gesellschaft zulasten des Verkaufserlöses ausgebucht wurde. Das anteilige Eigenkapital (Net asset value) je Aktie beläuft sich auf CHF 295.47 und liegt somit 6.0% über dem Vorjahreswert.

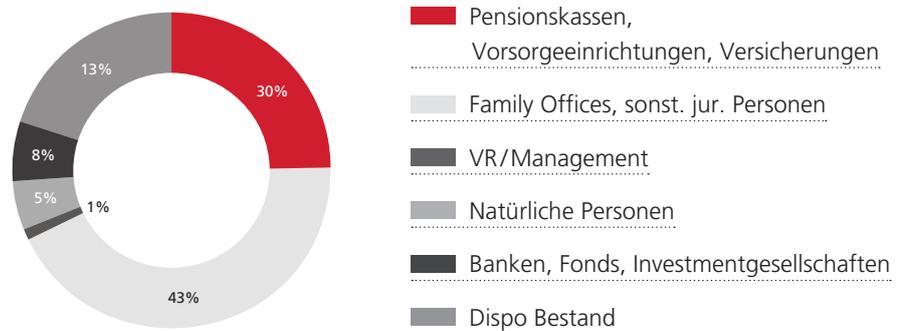
Herausragende Performance der Aktie von 29.4%

Einschliesslich der Dividendenzahlung von CHF 20 pro Aktie hat die Intershop-Aktie 2016 mit einer Performance von 29.4% den Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR (11.4%) erneut deutlich übertroffen.

Aktionariat

Breites Aktionariat mit 1'097 Aktionären

Am Bilanzstichtag hatte Intershop 1'097 eingetragene Aktionäre. Die Eigentumsverhältnisse präsentieren sich dabei wie folgt:

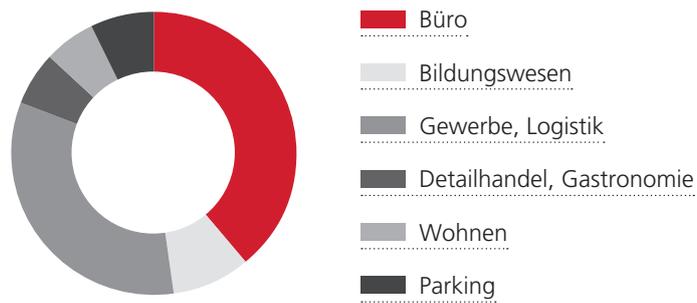
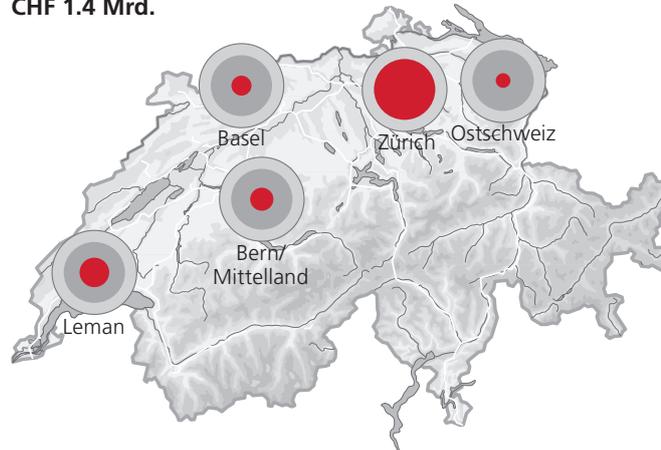


Rund 95% der eingetragenen Aktien werden von Aktionären mit Domizil in der Schweiz gehalten.

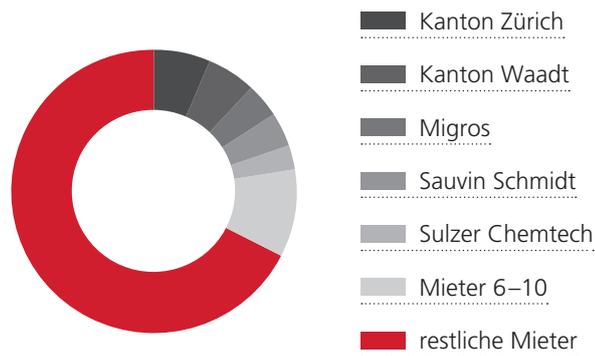
2016 im Überblick

Portfolio

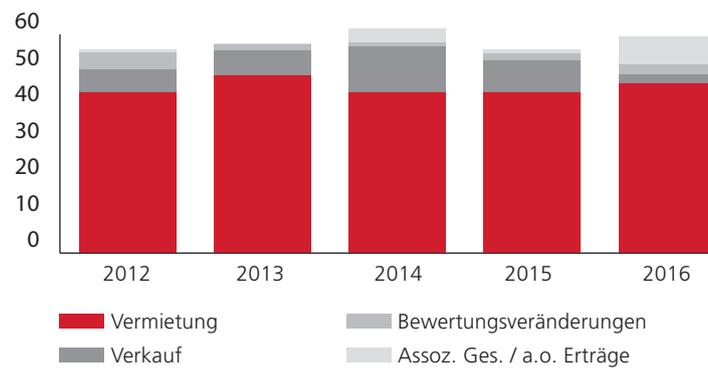
CHF 1.4 Mrd.



Mieter



Reingewinn (in CHF Mio.)



	2016	2015	
Portfoliowert	CHF 1'362 Mio.	CHF 1'246 Mio.	Anstieg aufgrund Akquisition des World Trade Center Lausanne trotz Verkaufs von zwei Renditeliegenschaften
Nettoliegenschaftsertrag	CHF 75.1 Mio.	CHF 74.8 Mio.	Leichte Erhöhung wegen Akquisition und tieferen Liegenschaftsaufwendungen
Liegenschaften	58	60	Verkauf von zwei Renditeliegenschaften und einer Eigentumswohnung sowie Kauf einer Renditeliegenschaft
Leerstandsquote der Renditeliegenschaften	11.3%	10.6%	Leichter Anstieg der Leerstandsquote der Renditeliegenschaften
Nettorendite der Renditeliegenschaften	5.6%	5.7%	Leicht tiefere Nettorendite der Renditeliegenschaften aufgrund Leerstandserhöhung und verändertem Portfolio
Eigenkapitalrendite	10.7%	10.4%	Eigenkapitalrendite nach wie vor signifikant über der Zielgrösse von 8% im Mehrjahresdurchschnitt
Eigenkapitalquote	42.3%	39.7%	Deutlicher Anstieg aufgrund Reduktion der Verschuldung und höherem Eigenkapital
NAV pro Aktie	CHF 295.47	CHF 278.76	Steigerung um 6.0% trotz Ausschüttung einer Dividende von CHF 20 pro Aktie
Reingewinn pro Aktie	CHF 29.77	CHF 28.11	Steigerung um 5.9% insbesondere aufgrund des Erfolgs aus assoziierter Gesellschaft und tieferer Steuerbelastung
Reingewinn pro Aktie ohne Bewertungsveränderungen	CHF 28.42	CHF 27.14	Steigerung um 4.7%; 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 4% auf dem Börsenkurs per 31.12.2016
Total return pro Aktie	29.4%	18.7%	Total return basiert auf der Dividendenrendite und dem Kursgewinn; der SXI Swiss Real Estate Shares TR wurde deutlich übertroffen (11.4%, Vorjahr: 10.2%).

- 22 Konzernstruktur, Bedeutende Aktionäre
- 23 Kapitalstruktur, Aktionärsstruktur, Kapitalveränderungen, Beschränkungen der Übertragbarkeit, Wandel- und Optionsrechte, Verwaltungsrat
- 24 Kompetenzregelung
- 25 Informations- und Kontrollinstrumente, Geschäftsleitung, Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen
- 26 Mitwirkungsrechte der Aktionäre, Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen
- 27 Revisionsstelle, Informationspolitik
- 28 Mitglieder des Verwaltungsrats
- 30 Mitglieder der Geschäftsleitung
- 32 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 37 Mitarbeitern die Mehrheit der 69 Angestellten inklusive der Gruppenleitung. Details zu den einzelnen Gruppengesellschaften sowie deren Beteiligungsverhältnisse sind auf den Seiten 106 und 107 dargelegt. Mit Ausnahme der Intershop Holding AG ist keine Gruppengesellschaft kotiert.

Die Intershop Holding AG hat ihren Hauptsitz in Zürich/Schweiz. Die Aktien des Unternehmens sind an der SIX Swiss Exchange (Valorennummer: 27377479; ISIN: CH0273774791) kotiert. Die Börsenkapitalisierung per 31. Dezember 2016 betrug CHF 1'002 Mio.

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften.

Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre waren per 31. Dezember 2016 im Aktienregister mit einer Beteiligung von mindestens 3% eingetragen:

(in %)	31.12.2016
Patinex AG, Wilen (Martin und Rosmarie Ebner)	33.4
CPV/CAP Pensionskasse Coop, Basel	10.5
AXA Leben AG, Winterthur	6.6
Relag Holding 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.

Im Berichtsjahr gab es keine börsengesetzlichen Meldungen.

Kapitalstruktur

Das Aktienkapital betrug per Ende 2016 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 2016 im Aktienregister eingetragenen Aktionäre präsentierte sich wie folgt:

Anzahl eingetragene Aktien	Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien	in %
1 bis 100	701	29'840	1.5
101 bis 1'000	304	103'957	5.2
1'001 bis 10'000	75	226'783	11.3
10'001 bis 100'000	14	365'726	18.3
über 100'001	3	1'008'701	50.5
Total eingetragen	1'097	1'735'007	86.8
Nicht eingetragen		264'993	13.2
Total Aktien		2'000'000	100.0

Rund 95% der eingetragenen Aktien werden von Aktionären mit Domizil in der Schweiz gehalten.

Kapitalveränderungen der letzten drei Geschäftsjahre

Die ordentliche Generalversammlung vom 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 vom 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.

Die Übertragbarkeit der Namenaktien ist nicht beschränkt.

Beschränkungen der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

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 31. März 2016 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Dieter Marmet, Michael Dober und Charles Stettler wiedergewählt und Dieter Marmet als Präsident bestätigt.

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

Der Gesamtverwaltungsrat hielt im Berichtsjahr nebst der konstituierenden Sitzung vier ordentliche Sitzungen, jeweils eine pro Quartal, ab. Darüber hinaus wurden neun ausserordentliche Sitzungen im Rahmen von Telefonkonferenzen abgehalten und ein Zirkulationsbeschluss gefasst. Die ordentlichen Sitzungen dauerten in der Regel einen halben Tag, wobei die Vorbereitungsitzung für die Generalversammlung rund zwei Stunden in Anspruch nahm. Zusätzlich fand im Berichtsjahr ein eintägiger Strategieworkshop statt. Der Verwaltungsrat war mit der Ausnahme einer Absenz an einer Telefonkonferenz 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 28 und 29 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 Kontroll-
instrumente**

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 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 30 und 31 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 Basissalär, einer erfolgsabhängigen Vergütung sowie einer leistungsabhängigen Vergütung. Das Basissalär wurde im Berichtsjahr monatlich ausbezahlt, während die erfolgs- und die leistungsabhängigen Vergütungen nach dem Vorliegen des Abschlusses im darauf folgenden Frühjahr vergütet werden. Das Entschädigungsmodell wird im Detail im Vergütungsbericht auf den Seiten 34 und 37 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 höheren Ergebnisses ist die Entschädigung an die Mitglieder der Geschäftsleitung gesamthaft leicht angestiegen.

Es wurden weder Darlehen noch Bürgschaften zugunsten von Organmitgliedern oder ihnen nahestehenden Personen gewährt.

Weitere Angaben zu Vergütungen und Aktienbesitz des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht (Seiten 34 bis 37) 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 gemäss Art. 8 der Statuten die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen. Der entsprechende Antrag muss mindestens vier Wochen vor der Generalversammlung schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge des Aktionärs eingereicht werden.

Eintragung im Aktienbuch

Der Verwaltungsrat kann gemäss Art. 6a der Statuten die Genehmigung der Eintragung als stimmberechtigter Aktionär oder stimmberechtigter Nutzniesser in folgenden Fällen verweigern: a) bei ausländischen Erwerbern, wenn die Eintragung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen; b) wenn der Erwerber trotz 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 gemäss Art. 5 der Statuten 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 freigegeben, 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 2016 beträgt CHF 198'500. Für andere Dienstleistungen wurden zusätzlich CHF 8'900 bezahlt.

Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision

Im Zusammenhang mit der Prüfungsplanung 2016 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 an einer Sitzung zwischen der Gesellschaft und der Revisionsstelle besprochen und dem 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/nc/mitteilungen-news/deutsch/aktuelle-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/kontakt-adressen/>) 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	– 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	– Selbstständiger Unternehmensberater – Präsident des Verwaltungsrats der Real Estate Digital AG, Wollerau – Mitglied des Verwaltungsrats der Rakali AG, Zürich
Verwaltungsrat Intershop	– Nicht-exekutives Mitglied seit 2010 – Präsident seit 2011 – Gewählt bis zur Generalversammlung 2017

Michael Dober, 1956, Schweizer, Küttigen

Ausbildung	Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Bern; Promovierung zum Dr. iur.
Beruflicher Hintergrund	– Verschiedene Funktionen, Schweizerische Grütli Kranken- kasse, 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 Pensions- kasse Coop, 2004–2015
Heutige Tätigkeiten	– Mitglied des Verwaltungsrats der bonainvest Holding AG, Sonthurn
Verwaltungsrat Intershop	– Nicht-exekutives Mitglied seit 2015 – Gewählt bis zur Generalversammlung 2017

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, Rüschtikon – Vizepräsident der Epting Immobilien AG, Hombrechtikon – Mitglied des Verwaltungsrats: – AIL Swiss-Austria Leasing AG, Opfikon – BZ Bank Aktiengesellschaft, Wilen bei Wollerau – Gadola Holding AG, Grüningen – Lienhardt & Partner Privatbank, Zürich – Soorpark AG, Bütschwil-Ganterschwil – Wyler AG, Neigungsmesssysteme, Winterthur – Mitglied des Aufsichtsrats der Sto-Gruppe, Stühlingen, Deutschland
Verwaltungsrat Intershop	– Nicht-exekutives Mitglied seit 2011 – Gewählt bis zur Generalversammlung 2017

Keiner der Verwaltungsräte hatte in den drei dem Geschäftsjahr vorangegangenen Jahren sowie im Geschäftsjahr 2016 eine operative Funktion in der Intershop-Gruppe oder stand mit der Gruppe in einer wesentlichen geschäftlichen Beziehung.

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

Ausbildung	Betriebsökonom FH, dipl. Wirtschaftsprüfer
Beruflicher Hintergrund	<ul style="list-style-type: none"> – 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 – Mitglied des Investment Committee der Corestate Capital AG, Zug, 2013–Juni 2016
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

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– Mitglied des Verwaltungsrats der Corestate Capital AG, Zug, 2013–Juni 2016– Mitglied des Aufsichtsrats der Corestate Capital Holding S.A., Luxemburg, 2015–Juni 2016
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none">– Leiter Portfolio-Management der Intershop-Gruppe, seit 2008– Keine Tätigkeiten oder Interessensbindungen ausserhalb der Intershop-Gruppe

**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
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

WTCL Services SA

Christophe Dummermuth, Leiter Objektverwaltung WTCL, Lausanne

- 34 Festsetzungsverfahren, Vergütung Verwaltungsrat
- 35 Vergütung Geschäftsleitung
- 36 Vergütungen 2016
- 37 Aktienbeteiligung, Organdarlehen
- 38 Bericht der Revisionsstelle

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

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

Festsetzungsverfahren

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

Für die Amtsdauer von der Generalversammlung 2016 bis zur Generalversammlung 2017 bezieht der Verwaltungsrat ein Fixhonorar in bar im Rahmen des an der Generalversammlung 2016 bewilligten Gesamtbetrags von CHF 0.4 Mio.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung beziehen ein Basissalär sowie eine erfolgs- und eine leistungsbezogene Vergütung. Für das Berichtsjahr wurden diese Vergütungen auf Vorschlag des Vergütungsausschusses vom Verwaltungsrat unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der von der Generalversammlung bewilligten maximalen Gesamtentschädigung 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 2017 wird der Verwaltungsrat prospektiv für das Geschäftsjahr 2018 die Bewilligung eines Vergütungsrahmens für die Geschäftsleitung und den sich daraus ergebenden maximalen Gesamtbetrag der Geschäftsleitungsvergütung beantragen. Die maximale Gesamtentschädigung der Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2017 wurde von der ordentlichen Generalversammlung 2016 unverändert auf CHF 3.7 Mio. festgelegt.

Vergütung Verwaltungsrat

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

Vergütung Geschäftsleitung

Die Gesamtvergütung der Geschäftsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

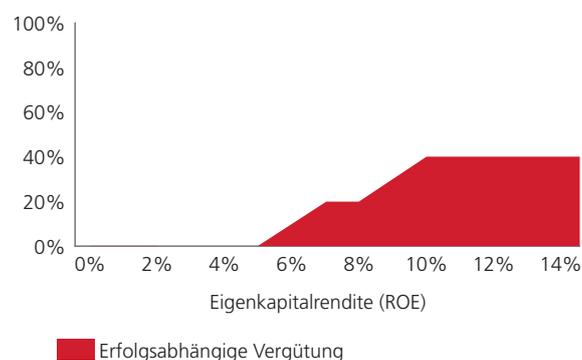
Basissalär

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

Vom Unternehmenserfolg abhängige Vergütung

Die erfolgsabhängige Vergütung orientiert sich an einer oder mehreren Erfolgskennzahlen, die vom Verwaltungsrat im Voraus festgelegt werden. Sowohl für das abgeschlossene als auch die folgenden beiden Geschäftsjahre (2017 und 2018) 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 10.7% 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 29% und 38% des Basissalärs.

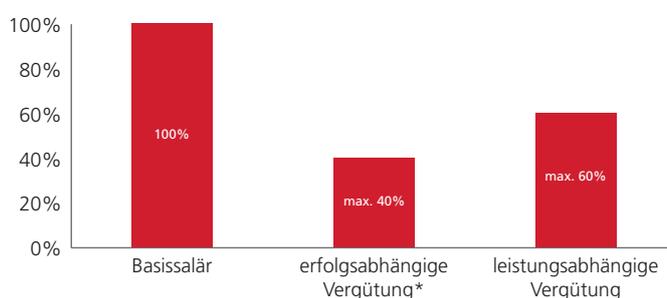
Bezug der vom Unternehmenserfolg abhängigen Vergütung in Aktien

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 Basis-salärs.

Vergütungen 2016

Für das Berichtsjahr wurden dem Verwaltungsrat die folgenden Vergütungen ausbezahlt:

(in CHF 1'000)	Honorar	Sonstige Vergütungen ¹⁾	Total 2016	Total 2015
Dieter Marmet, Präsident	150	10	160	160
Charles Stettler, Mitglied	75	3	78	80
Michael Dober, Mitglied	75	5	80	80
Total Verwaltungsrat	300	18	318	320

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

Für das Berichtsjahr wurden der Geschäftsleitung die folgenden Vergütungen ausbezahlt:

(in CHF 1'000)	Basissalär	erfolgsabhängige Vergütung	leistungsabhängige Vergütung	sonstige Vergütungen ¹⁾	Total 2016	Total 2015
Cyrrill Schneuwly, CEO	500	400	145	152	1'197	1'151
Total Geschäftsleitung	1'263	960	420	376	3'019	2'997

1) Arbeitgeberbeitrag an Pensionskasse, Sozial- und Personalversicherungen (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. (73% der variablen Vergütungen) und für die gesamte Geschäftsleitung einen Bezug in Aktien von CHF 0.9 Mio. (66% der variablen Vergütungen).

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

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

Aktienbeteiligung

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

(Anzahl Aktien)	31.12.2016	31.12.2015
Dieter Marmet, Präsident	3'000	3'000
Michael Dober, Mitglied	0	0
Charles Stettler, Mitglied	500	500
Cyrill Schneuwly, CEO	7'029	9'143
Christian Baldinger, Leiter Bau und Entwicklung	1'493	1'795
Thomas Kaul, CFO	2'186	1'876
Andreas Wirz, Leiter Portfoliomanagement	4'002	4'000
Total	18'210	20'314

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

Organdarlehen

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



Bericht der Revisionsstelle ***an die Generalversammlung der Intershop Holding AG*** ***Zürich***

Wir haben den beigefügten Vergütungsbericht (Seite 36/37, Vergütungen 2016) der Intershop Holding AG für das am 31. Dezember 2016 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 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG

Sandra Böhm

Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

James Goffi

Revisionsexperte

Zürich, 22. Februar 2017

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 sollten 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.

Akquisitionen



Per 1. Dezember 2016 wurde das World Trade Center Lausanne erworben. Die verkehrsgünstige Lage bietet kurze Distanzen zur Autobahn, dem lokalen Flughafen und in die City von Lausanne. Der attraktive Immobilien-Komplex besteht aus fünf einzelnen Bürogebäuden, von denen vier mittels eines repräsentativen Atriums verbunden sind.

Zahlreiche namhafte Unternehmen haben sich im World Trade Center Lausanne niedergelassen und schätzen neben der attraktiven Lage die modernen Büro- und Geschäftsflächen sowie das Service- und Dienstleistungsangebot.

Mit einer Gesamtmietfläche von knapp 19'000m², 600 Tiefgaragenplätzen und moderner Infrastruktur ergänzt diese renditestarke Akquisition das Engagement im attraktiven Kanton Waadt und sichert stabile und konstante Erträge.



Die im Rahmen der Transaktion erworbene WTCL Services SA zeichnet vor Ort mit elf Mitarbeitern für Vermietung, Verwaltung, Facility-Management und den hohen Qualitätsstandard verantwortlich.

Daneben wird ein Angebot von 1'200m² komplett ausgestatteter Büros und 220m² Konferenzräumen, die auch kurzfristig anmietbar sind und individuell mit verschiedenen Service-Dienstleistungen ergänzt werden können, bewirtschaftet.

Entwicklungen

Nach rechtsgültiger Eintragung des Baurechts 2014 erstellte Intershop in Kilchberg innert etwa zwei Jahren die Wohnanlage «Schlossmatt» mit 18 Mietwohnungen gehobener Ausstattung von 67m² bis 154m² und 28 Tiefgaragenplätzen. Alle Wohnungen sind vermietet und die Immobilie wird per Ende des Geschäftsjahres als Renditeliegenschaft gehalten.



Verkäufe



Die bereits in Vorjahren mittels sukzessiven Wohnungsverkaufs eingeleitete Devestition der Liegenschaft an der Bahnhofstrasse in Widnau wurde am 1. Juli 2016 durch die gesamthafte Veräusserung der an gewerbliche Nutzer vermieteten Stockwerkeigentumseinheiten abgeschlossen.



Durch die Ausübung einer ihm gewährten Kaufoption hat ein privater Investor den Zuchwiler Hof an der Hauptstrasse in Zuchwil per 1. September 2016 erworben.

Der Verkauf dieser Liegenschaft diente vorwiegend der Portfolio-Bereinigung.

- 46 Konsolidierte Bilanz
- 47 Konsolidierte Erfolgsrechnung
- 48 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
- 49 Konsolidierte Geldflussrechnung
- 50 Grundsätze der Rechnungslegung, Konsolidierungsgrundsätze
- 55 Risikomanagement
- 58 Anmerkungen zur Konzernrechnung
- 74 Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
- 78 Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften
sowie zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
- 80 Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers
- 86 Bericht der Revisionsstelle

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1'000)

Aktiven

	Anmerkungen	31.12.2016	31.12.2015
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	5	15'236	75'934
Wertschriften und Festgeldanlagen	6	15'104	43'026
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7	1'151	204
Sonstige kurzfristige Forderungen	7	547	868
Darlehen an assoziierte Gesellschaft	8	0	22'539
Promotionsliegenschaften	9	7'607	6'391
Rechnungsabgrenzungen	7	1'039	2'180
Total Umlaufvermögen		40'684	151'142
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	10	1'239'067	1'113'684
Entwicklungsliegenschaften	11	115'277	126'131
Beteiligung an assoziierter Gesellschaft	12	0	11'475
Übrige Sachanlagen		121	82
Immaterielle Anlagen		150	215
Latente Steuerguthaben	16	147	111
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen	25	1'568	1'947
Total Anlagevermögen		1'356'330	1'253'645
Total Aktiven		1'397'014	1'404'787
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	15	78'350	85'350
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13	5'776	4'433
Steuerverbindlichkeiten		5'970	6'533
Derivative Finanzinstrumente	15	804	0
Kurzfristige Rückstellungen	14	1'543	1'168
Rechnungsabgrenzungen	13	23'638	24'122
Total kurzfristiges Fremdkapital		116'081	121'606
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	15	542'036	576'393
Derivative Finanzinstrumente	15	21'347	24'619
Latente Steuerverbindlichkeiten	16	123'932	121'301
Langfristige Rückstellungen	14	2'712	3'350
Total langfristiges Fremdkapital		690'027	725'663
Total Fremdkapital		806'108	847'269
Eigenkapital			
Aktienkapital	17	20'000	20'000
Kapitalreserven		6'058	6'026
Gewinnreserven		564'848	531'492
Total Eigenkapital		590'906	557'518
Total Passiven		1'397'014	1'404'787

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2016	2015
Liegenschaftsertrag	20	84'042	83'941
Erfolg aus Verkauf	21	4'036	12'451
Übriger Erfolg		2'846	2'779
Total betrieblicher Ertrag		90'924	99'171
Liegenschaftsaufwand	22	8'901	9'135
Personalaufwand	23	9'258	9'121
Administrativer Aufwand	24	1'920	2'220
Total betrieblicher Aufwand		20'079	20'476
Bewertungsveränderungen	26	3'573	2'582
Betriebsergebnis (EBIT)		74'418	81'277
Finanzertrag	27	2'346	2'925
Finanzaufwand	27	-15'934	-16'175
Ergebnis aus assoziierter Gesellschaft	12	7'624	1'047
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern		68'454	69'074
Ertragssteuern	28	-8'930	-12'883
Reingewinn		59'524	56'191
Es bestehen keine Minderheitsanteile.			
Reingewinn pro Aktie (CHF)	29	29.77	28.11
Reingewinn pro Aktie (verwässert) (CHF)	29	29.77	28.11

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 1.1.2015		20'000	5'887	0	546'464	-17'080	-11'877	543'394
Kauf eigene Aktien	17			-8'459				-8'459
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	17		66	1'209				1'275
Verkauf eigene Aktien	17		73	7'250				7'323
Dividendenzahlung					-39'960			-39'960
Veränderung derivative Finanzinstrumente	15					-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
Kauf eigene Aktien	17			-1'005				-1'005
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	17		32	968				1'000
Ausbuchung Goodwill	12						11'877	11'877
Dividendenzahlung					-39'954			-39'954
Veränderung derivative Finanzinstrumente	15					1'946		1'946
Reingewinn 2016					59'524			59'524
Stand per 31.12.2016		20'000	6'058	-37	582'265	-17'380	0	590'906

1) Davon nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven von TCHF 54'022 (TCHF 51'602)

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2016	2015
Reingewinn		59'524	56'191
Ertragssteueraufwand	28	8'930	12'883
Bewertungsveränderungen	26	-3'573	-2'582
Abschreibungen		141	139
Zinsertrag	27	-2'346	-2'655
Übriger Finanzerfolg		1'367	-231
Zinsen erhalten		3'429	1'921
Zinsaufwand	27	14'447	16'175
Zinsen bezahlt		-14'553	-15'595
Ertragssteuern bezahlt		-7'548	-12'577
Übrige liquiditätsunwirksame Aufwände und Erträge		-508	3'488
Erfolg aus Verkauf von Anlagevermögen	12/21	-11'660	-12'451
Einzahlungen aus Verkauf von Promotionsliegenschaften		1'898	28'250
Auszahlungen für Investitionen in Promotionsliegenschaften		-3'765	-9'928
Veränderungen des Nettoumlaufvermögens		3'101	-1'944
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		48'884	61'084
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften		-118'090	-16'395
Einzahlungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften		14'096	0
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungliegenschaften		-2'806	-7'845
Auszahlungen für Investition in Beteiligung		-427	0
Auszahlungen für Investition in Beteiligung an assoziierter Gesellschaft		0	-11
Einzahlungen aus Verkauf von Beteiligung an assoziierter Gesellschaft		30'976	0
Auszahlungen für Investition in Darlehen an assoziierter Gesellschaft		0	-38'608
Einzahlungen aus Rückführung von Darlehen an assoziierter Gesellschaft		22'539	16'890
Auszahlungen für Kauf von Wertschriften/Festgeldern		-10'109	-92'681
Einzahlungen aus Verkauf von Wertschriften/Festgeldern		36'657	53'858
Auszahlungen für Kauf von Mobilien und immateriellen Anlagen		-114	-74
Einzahlung aus Verkauf von Mobilien		5	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-27'273	-84'866
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	15	44'000	100'329
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	15	-85'350	-27'550
Dividendenausschüttung		-39'954	-39'960
Kauf eigener Aktien		-1'005	-8'459
Verkauf eigener Aktien		0	7'323
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-82'309	31'683
Zu-/Abnahme der flüssigen Mittel		-60'698	7'901
Stand der flüssigen Mittel per 1. Januar		75'934	68'033
Stand der flüssigen Mittel per 31. Dezember		15'236	75'934

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Grundsätze der Rechnungslegung

Basis der Konsolidierung

Die konsolidierte Jahresrechnung 2016 der Intershop-Gruppe wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (gesamtes Regelwerk einschliesslich FER 31) sowie den Bestimmungen für Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (true and fair view).

Konsolidierungsgrundsätze

Konsolidierungskreis

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

Konzerninterne Transaktionen und Beziehungen

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

Kapitalkonsolidierung

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

Fremdwährungsumrechnung

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

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

Währung	Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
	31.12.2016	31.12.2015	2016	2015
EUR	1.072	1.087	1.090	1.068

Segmentberichterstattung	Die Gesellschaften der Intershop-Gruppe sind derzeit ausschliesslich im Markt Schweiz tätig und führen keine wesentlichen Tätigkeiten für Dritte aus. Das Immobilienportfolio, bestehend aus Rendite- und Entwicklungsliegenschaften sowie Promotionsobjekten, wird als eine Einheit geführt. Aus diesen Gründen wird keine Segmentberichterstattung erstellt. Zur Beurteilung des Immobilienportfolios werden gewisse Angaben für die einzelnen Liegenschaftsarten separat ausgewiesen.
Bewertungsgrundsätze	Im Grundsatz werden historische Wertansätze (Anschaffungs- oder Herstellkosten) gewählt. Davon ausgenommen sind die Rendite- und Entwicklungsliegenschaften, die Wertschriften und die Absicherungsgeschäfte, die zu Marktwerten bilanziert werden. Die Bewertung erfolgt für alle Konzerngesellschaften nach denselben Grundsätzen.
Flüssige Mittel	Unter den flüssigen Mitteln werden Kassen-, Post- und Bankguthaben sowie Festgelder mit einer Laufzeit unter 90 Tagen zu Nominalwerten bilanziert.
Wertschriften und Festgeldanlagen	Bei Wertschriften handelt es sich um marktgängige, leicht realisierbare Geld- und Kapitalanlagen einschliesslich Festgelder mit einer Restlaufzeit von über 90 Tagen. Sie werden zum Marktwert bilanziert. Marktwertveränderungen werden erfolgswirksam im Finanzergebnis verbucht.
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Diese Position enthält Forderungen aus der ordentlichen Geschäftstätigkeit, d.h. vor allem 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 Voraus-

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

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

Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften

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

Übrige Sachanlagen

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

Immaterielle Anlagen

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

Personalvorsorge

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

Finanzverbindlichkeiten

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

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

Ertragsausweis

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

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

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

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

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

Einschätzungen und Annahmen

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

Marktwert der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften

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

Rückstellungen

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

Latente Steuerverbindlichkeiten

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

Risikomanagement

Grundsatz

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

Marktrisiko

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

Eine Erhöhung respektive Reduktion der den Schätzungen zugrunde liegenden Mietmarktpreise aller Liegenschaften um 5% hätte per Bilanzstichtag eine Aufwertung des Rendite- und Entwicklungsliegenschaftsportfolios um CHF 46 Mio. respektive 3.4% (CHF 40 Mio. resp. 3.3%) beziehungsweise eine Abwertung um CHF 46 Mio. respektive 3.4% (CHF 40 Mio. resp. 3.3%) zur Folge.

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

Kreditrisiko

Von der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung ebenfalls beeinflusst wird die Solvenz der Mieter, was zu Mietzinsausfällen führen kann. Intershop versucht deshalb, die Abhängigkeit von einem sehr grossen Mieter nach Möglichkeit zu vermeiden, ausser dieser verfüge über eine überdurchschnittliche Bonität. Dem Ausstandsrisiko wird ferner durch ein aktives Debitorenmanagement Rechnung getragen. Mietzinse, die länger als zwei Monate ausstehend sind, werden wertberichtigt, ausser die Forderung kann aufgrund des konkreten Sachverhaltes als nicht gefährdet betrachtet werden (z. B. wenn keine Zweifel an der Bonität des Mieters bestehen). Forderungen gegenüber Mietern, die bekannterweise in Zahlungsschwierigkeiten stecken, werden unverzüglich wertberichtigt. Die Anlage der liquiden Mittel 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 1.0 Mio. (CHF 0.9 Mio.) reduzieren. Der Einfluss der Cashflow Hedges auf das Eigenkapital beliefe sich bei höheren Zinsen (50 Basispunkte) auf CHF 5.7 Mio. (CHF 6.6 Mio.) respektive bei tieferen Zinsen auf CHF –6.2 Mio. (CHF –7.2 Mio.).

Steigende Zinsen können auch einen negativen Einfluss auf den Marktwert (Fair Value) der Liegenschaften haben, da die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze eine gewisse Korrelation mit dem Zinssatz für langfristige, risikofreie Anlagen aufweisen. Da der grösste Teil der Mietverträge der Intershop indexiert sind oder in Abhängigkeit von den Umsätzen stehen (Umsatzmieten), sollte sich bei steigender Inflation der Wert der Liegenschaft, trotz höheren Diskontierungszinssätzen, über eine längere Zeit wieder angleichen. Eine Reduktion des durchschnittlichen gewichteten Diskontsatzes um 0.1 Prozentpunkte würde den Wert der Renditeliegenschaften um CHF 28 Mio. respektive 2.1% (CHF 25 Mio. resp. 2.0%) erhöhen respektive bei entsprechender Erhöhung des Diskontsatzes um CHF 28 Mio. respektive –2.1% (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 153 Mio. (CHF 219 Mio.). Ferner verfügte die Gruppe am Bilanzstichtag über CHF 10 Mio. (CHF 10 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. Nach dem Verkauf der assoziierten Gesellschaft, Corestate Capital Holding S.A., Luxemburg, bestehen keine wesentlichen Bilanzpositionen in fremden Währungen mehr.

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 42.3% (39.7%) und das Eigenkapital belief sich auf CHF 591 Mio. (CHF 558 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 assoziierten Gesellschaft Corestate Capital Holding S.A., Luxemburg, veräussert sowie die WTCL Services SA, Lausanne, erworben.

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
- WTCL Services SA, Lausanne; Schweiz.

Eine detaillierte Übersicht der Konzerngesellschaften der Intershop-Gruppe befindet sich auf den Seiten 106 und 107.

3 Akquisition der WTCL Services SA

Per 1. Dezember 2016 wurden 100% der Aktien der WTCL Services SA in Lausanne für CHF 1.2 Mio. in bar erworben. Mit der Übernahme per 1. Dezember 2016 wurde die Gesellschaft erstmals voll konsolidiert. Die Fair Values der Aktiven und Passiven der WTCL Services SA zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung präsentierten sich wie folgt:

(in CHF 1'000)	01.12.2016
Flüssige Mittel	1'051
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'253
Übrige Aktiven	120
Total Aktiven	2'424
<hr/>	
Fremdkapital	1'224
Eigenkapital	1'200
Total Passiven	2'424

4 Anlagepolitik

Die Anlagepolitik ist während der gesamten Berichtsperiode jederzeit eingehalten worden.

5 **Flüssige Mittel**

(in CHF 1'000)	31.12.2016	31.12.2015
Bank- und Kassenbestände	13'236	65'934
Kurzfristige Bankeinlagen	2'000	10'000
Total	15'236	75'934

Bonitätsmässig waren die flüssigen Mittel am Bilanzstichtag wie folgt angelegt:

(in CHF 1'000)	31.12.2016	31.12.2015
Rating AAA	152	14'195
Rating AA	2'586	11'923
Rating A	2'061	2'358
Rating BBB	9'004	46'091
kein Rating verfügbar	1'433	1'367
Total	15'236	75'934

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 1.3 Mio. (CHF 29.2 Mio.) bestand am Bilanzstichtag eine Verrechnungsvereinbarung. Diese würde es erlauben, die Guthaben mit den deutlich höheren Hypothekarschulden zu verrechnen, sofern die Bank zahlungsunfähig würde.

6 **Wertschriften und Fest-geldanlagen**

Die Wertschriften von CHF 15.1 Mio. (CHF 43.0 Mio.) umfassen Festgeldanlagen von CHF 5.0 Mio. (CHF 20 Mio.) mit Laufzeiten zwischen 3 und 12 Monaten sowie zur Liquiditätsbewirt-schaftung gehaltene Obligationen.

7 **Kurzfristige Forderungen**

(in CHF 1'000)	31.12.2016	31.12.2015
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'151	204
Sonstige kurzfristige Forderungen	547	868
Total Forderungen	1'698	1'072
Rechnungsabgrenzungen	1'039	2'180
Total	2'737	3'252

Die Wertberichtigung von Forderungen wird aufgrund der individuellen Beurteilung (Mieterboni-tät) 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)	31.12.2016	31.12.2015
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen brutto	2'298	1'378
Wertberichtigungen	-1'147	-1'174
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen netto	1'151	204

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)	2016	2015
Stand per 1.1.	1'173	1'454
Neubildung	183	274
Zugang	52	0
Inanspruchnahme	-160	-35
Auflösung	-101	-520
Stand per 31.12.	1'147	1'173

8 Darlehen an assoziierte Gesellschaft

Das kurzfristige Darlehen an eine Konzerngesellschaft der dannzumal assoziierten Gesellschaft Corestate Capital Holding S.A. wurde im ersten Halbjahr 2016 planmässig zurückgeführt.

9 Promotionsliegenschaften

(in CHF 1'000)	2016	2015
Stand per 1.1.	6'391	19'496
Investitionen	2'028	7'696
Abgänge	-812	-22'314
Übertrag von Renditeliegenschaften	0	1'513
Stand per 31.12.	7'607	6'391

In der Berichtsperiode wurden die letzte verbliebene Eigentumswohnung des Projekts «Résidence Bel Orne» in Lausanne sowie drei Parkplätze in Solothurn veräussert. Im Vorjahr wurden 27 Eigentumswohnungen des Projekts «eden5» in Zürich verkauft sowie die Liegenschaft Edenstrasse 16 (Projekt «eden7») von den Rendite- zu den Promotionsliegenschaften übertragen.

Der Ertrag aus der Veräusserung von Promotionsliegenschaften belief sich auf CHF 1.1 Mio. (CHF 34.8 Mio.).

Der Brandversicherungswert respektive die Bauzeitversicherung der Promotionsliegenschaften beträgt CHF 9.6 Mio. (CHF 4.2 Mio.).

Die Details zu den Promotionsliegenschaften sind auf den Seiten 78 bis 79 ersichtlich

Stand der laufenden Promotionsprojekte

Zürich, «eden7»

Projektbeschreibung:

Bei der Liegenschaft Staffelstrasse 13 (ehemals Edenstrasse 16) werden 17 Eigentumswohnungen und 3 Ateliers realisiert.

Projektstand:

Der Baubeginn ist im 3. Quartal 2016 erfolgt und die Fertigstellung ist für den Sommer 2018 geplant.

Verkaufsstand:

Alle Eigentumswohnungen und Ateliers sind reserviert. Für 2 Wohnungen lagen am Bilanzstichtag bereits beurkundete Kaufverträge vor.

Weitere Projekte

Der überarbeitete Gestaltungsplan für das Projekt «Am Wildbach» (ehemals «SOL 1») in Solothurn befindet sich im Bewilligungsverfahren. Das Areal soll in Etappen entwickelt und verkauft werden.

10 Renditeliegenschaften

(in CHF 1'000)	Geschäfts- liegen- schaften	Gewerbe- liegen- schaften	Wohn- liegen- schaften	Total Liegen- schaften
Stand per 1.1.2015	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
Käufe	105'311	0	0	105'311
Investitionen	9'392	2'697	943	13'032
Abgänge	-9'950	0	0	-9'950
Marktwertveränderung 2016	5'670	-305	1'895	7'260
Übertrag von Entwicklungs- liegenschaften	0	0	9'730	9'730
Stand per 31.12.2016	835'216	338'132	65'719	1'239'067

Intershop veräusserte in der Berichtsperiode die beiden Renditeliegenschaften Widnau, Bahnhofstrasse 24-24c und Zuchwil, Hauptstrasse 55 und hat in Lausanne das World Trade Center, Avenue de Gratta-Paille 1-2 erworben. Die Liegenschaft Kilchberg, Schlossmattstrasse 9 wurde mit der Fertigstellung per 1. Juli 2016 von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften übertragen. Im Vorjahr wurde als Ergänzung zur Liegenschaft Centre St-Roch in Yverdon die Liegenschaft Rue des Pêcheurs 13 akquiriert. Details über die Zu- und Abgänge sind auf den Seiten 78 und 79 aufgeführt. Ein bedeutender Abgang im Sinne der Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange (d. h. > 5 % des Gesamtportfolios) erfolgte nicht.

Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten ¹⁾		Marktwert ²⁾	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Renditeliegenschaften				
Geschäftsliegenschaften				
Grossraum Zürich	461'515	453'415	598'940	586'582
Genferseegebiet	138'797	33'206	148'173	40'502
Basel/Bern/Mittelland	84'081	87'433	84'676	87'924
Übrige Regionen	3'640	9'283	3'427	9'785
Total Geschäftsliegenschaften	688'033	583'337	835'216	724'793
Gewerbeliegenschaften				
Grossraum Zürich	108'949	108'594	110'198	111'192
Genferseegebiet	125'052	124'459	146'067	145'308
Basel/Bern/Mittelland	36'906	35'944	49'282	47'398
Übrige Regionen	27'113	26'326	32'585	31'842
Total Gewerbeliegenschaften	298'020	295'323	338'132	335'740
Wohnliegenschaften				
Grossraum Zürich	11'249	0	10'788	0
Basel/Bern/Mittelland	46'755	46'507	54'931	53'151
Total Wohnliegenschaften	58'004	46'507	65'719	53'151
Total Renditeliegenschaften	1'044'057	925'167	1'239'067	1'113'684

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

2) Marktwert gemäss externem Schätzer (siehe Seiten 80 bis 84)

Der Brandversicherungswert der Gebäude beträgt per 31. Dezember 2016 CHF 1'537 Mio. (CHF 1'432 Mio.).

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

11 **Entwicklungsliegenschaften**

(in CHF 1'000)	2016	2015
Stand per 1.1.	126'131	118'715
Käufe	0	0
Investitionen	2'563	7'996
Abgänge	0	0
Marktwertveränderung	-3'687	-580
Übertrag zu Renditeliegenschaften	-9'730	0
Stand per 31.12.	115'277	126'131

In der Berichtsperiode wurden die Liegenschaft Kilchberg, Schlossmattstrasse 9 nach der Bauvollendung zu den Renditeliegenschaften übertragen. Im Vorjahr wurden keine Entwicklungsliegenschaften gekauft oder verkauft.

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 überarbeitete Gestaltungsplan und die Zonenplanrevision eingereicht.

Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten ¹⁾		Marktwert ²⁾	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Entwicklungsliegenschaften				
Grossraum Zürich	106'407	114'398	111'777	122'556
Basel/Bern/Mittelland	1'328	1'328	3'500	3'575
Total Entwicklungs- liegenschaften	107'735	115'726	115'277	126'131

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

2) Marktwert gemäss externem Schätzer (siehe Seiten 80 bis 84)

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

Der Brandversicherungswert der Entwicklungsliegenschaften beträgt per 31. Dezember 2016 CHF 389 Mio. (CHF 394 Mio.).

- 12 **Beteiligung an assoziierter Gesellschaft** Im Berichtsjahr wurde die Minderheitsbeteiligung von 28.07% an der Corestate Capital Holding S.A., Luxemburg, veräussert.

(in CHF 1'000)	2016	2015
Stand per 1.1.	11'475	14'526
Zugang	0	11
Verkaufserlös ¹⁾	-30'976	0
Ausbuchung Goodwill	11'877	0
Anteilmässiger Erfolg	7'624	1'047
Dividendenausschüttung	0	-4'109
Stand per 31.12.	0	11'475

1) Der Verkaufspreis kann sich beim Eintreten gewisser Bedingungen noch um rund 5% erhöhen.

Behandlung des Goodwills

Der aus der Akquisition resultierende Goodwill wurde per Erwerbszeitpunkt mit dem Konzern-eigenkapital verrechnet. Im Zusammenhang mit dem Verkauf der Beteiligung wurde der Goodwill zulasten des Verkaufserlöses ausgebucht.

- 13 **Verbindlichkeiten**

(in CHF 1'000)	31.12.2016	31.12.2015
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5'776	4'433
Passive Rechnungsabgrenzungen	23'638	24'122
Total	29'414	28'555

Die passiven Rechnungsabgrenzungen umfassen unter anderem Abgrenzungen für vorausbezahlte Mieten, Heiz- und Nebenkosten, Zinsen, erfolgsabhängige Entschädigungen und noch nicht bezahlte Investitionen.

14 Rückstellungen

(in CHF 1'000)	31.12.2016	31.12.2015
Gewährleistungen	3'462	3'087
Übrige	793	1'431
Total	4'255	4'518
davon kurzfristig	1'543	1'168
davon langfristig	2'712	3'350

Zusätzliche Angaben:

(in CHF 1'000)	Gewährleistungen ¹⁾	Übrige ²⁾	Total
Stand per 1.1.2015	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
Beanspruchte Rückstellungen	0	-653	-653
Bildung	375	15	390
Auflösung	0	0	0
Stand per 31.12.2016	3'462	793	4'255

1) Im Geschäftsjahr wurden im Zusammenhang mit dem Verkauf einer Liegenschaft 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.

15 Finanzverbindlichkeiten

(in CHF 1'000)	31.12.2016	31.12.2015
Hypotheken und Darlehen	78'350	85'350
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	78'350	85'350
Hypotheken und Darlehen	316'850	351'200
Anleihen	225'186	225'193
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	542'036	576'393
Total Finanzverbindlichkeiten	620'386	661'743

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 2016:

(in CHF 1'000)	Fälligkeiten	feste Zinsbindung
2017	78'350	78'350
2018	23'850	23'850
2019	154'927	154'927
2020	5'000	5'000
2021	114'000	114'000
danach	244'259	244'259
Total	620'386	620'386

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf CHF 833 Mio. (CHF 863 Mio.). Finanzverbindlichkeiten von insgesamt CHF 395 Mio. (CHF 437 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 22 Mio. höher (CHF 27 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)	31.12.2016		31.12.2015	
	Zinssatz	CHF	Zinssatz	CHF
Finanzverbindlichkeiten	2.18%	620'386	2.46%	661'743
Total		620'386		661'743

Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt, unter Berücksichtigung der laufenden Zinsabsicherungsgeschäfte, 57 Monate (65 Monate). Am Bilanzstichtag waren 93% (100%) Festhypotheken, zinsabgesicherte Rollover-Kredite oder festverzinsliche Anleihen und 7% (0%) Rollover-Kredite ohne Zinsabsicherung. Unter Berücksichtigung bereits abgeschlossener Anschlussfinanzierungen beträgt der durchschnittliche Zinssatz 2.18% (2.43%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 82 (67) 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.

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

(in CHF 1'000)	2016	2015
Stand per 1.1.	225'193	124'859
Emissionserlös netto	0	100'329
Amortisation Agio und Emissionskosten	-7	5
Stand per 31.12.	225'186	225'193

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 Anleihensbedingungen 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:

31.12.2016 (in CHF)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2017	2.27%	34'000	-	804
2019	2.32%	45'000	-	3'148
2019-2021	1.19%	45'000	-	1'778
2021	2.15%	30'000	-	3'961
2021	1.97%	20'000	-	2'235
2028	1.46%	24'000	-	3'912
2028	1.47%	38'000	-	6'313
Total		236'000	-	22'151

31.12.2015 (in CHF)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2017	2.27%	34'000	-	1'880
2019	2.32%	45'000	-	4'531
2019-2021	1.19%	45'000	-	1'390
2021	2.15%	30'000	-	4'567
2021	1.97%	20'000	-	2'643
2028	1.46%	24'000	-	3'686
2028	1.47%	38'000	-	5'922
Total		236'000	-	24'619

Die Marktwertveränderungen der Zinsabsicherungsgeschäfte CHF 2.5 Mio. (CHF -2.9 Mio.) wurden nach Berücksichtigung der entsprechenden Steuern von CHF -0.6 Mio. (CHF 0.7 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.

16 **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)	31.12.2016		31.12.2015	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Immobilien		123'600		120'882
Personalvorsorge		332		419
Übrige Bilanzpositionen	82		54	
Verluste	65		57	
Total	147	123'932	111	121'301

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 418 Mio. (CHF 398 Mio.).

17 **Aktienkapital**

	Aktien à nom. CHF 10 (Anzahl)	Total Nominalwert (in CHF 1'000)
Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2015	2'000'000	20'000
Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2016	2'000'000	20'000

Eigene Aktien:

	(Anzahl)	(in CHF 1'000)
Stand per 1.1.2015	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
Kauf eigener Aktien	2'300	1'005
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-2'216	-999
Kursdifferenz	-	31
Stand per 31.12.2016	84	37

18 **Bedeutende Aktionäre**

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

(in %)	31.12.2016	31.12.2015
Patinex AG, Wilen	33.4	33.5
CPV/CAP Pensionskasse Coop, Basel	10.5	10.5
AXA Leben AG, Winterthur	6.6	6.1
General Oriental Investments SA, Genf ¹⁾	3.4	3.4
Relag Holding AG, Hergiswil	3.3	3.3

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.

19 **Nahestehende Personen**

Nebst den Verwaltungsräten, den Geschäftsleitungsmitgliedern und durch diese kontrollierten Gesellschaften gilt aufgrund der Beteiligungsquote von 33.4% auch die Patinex AG als nahestehende Person. Im Berichtsjahr betrug die Entschädigung an die nicht exekutiven Verwaltungsräte CHF 0.3 Mio. (CHF 0.3 Mio.). Die Kompensation für die Geschäftsleitung belief sich insgesamt auf CHF 3.0 Mio. (CHF 3.0 Mio.). Darin enthalten sind CHF 0.2 Mio. (CHF 0.2 Mio.) Zahlungen an die Pensionskasse. Die Entschädigung der Geschäftsleitung beinhaltet aktienbasierte Vergütungen in der Höhe von CHF 0.9 Mio. (CHF 1.0 Mio.). Die Offenlegung gemäss Schweizerischem Obligationenrecht Art. 663b^{bis} und Art. 663c (Transparenzgesetz) befindet sich im Vergütungsbericht auf den Seiten 34 bis 37 sowie im Einzelabschluss der Intershop Holding AG (Anmerkung 13) auf der Seite 98 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.

20 **Liegenschaftsertrag**

(in CHF 1'000)	2016	2015
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	42'197	42'182
Gewerbeliegenschaften	27'212	27'781
Wohnliegenschaften	3'145	2'798
Entwicklungsliegenschaften	10'922	11'177
Veräusserte Liegenschaften	566	3
Total	84'042	83'941

Der Ertrag der per 31.12.2015 von Rendite- in Promotionsliegenschaften umklassierten Liegenschaft in Zürich ist 2015 im Ertrag der Geschäftsliegenschaften und 2016 im Ertrag der Entwicklungsliegenschaften enthalten.

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

(in % des Mietertrags)	31.12.2016	31.12.2015
Wohnen	6.2	5.9
ohne festen Verfall	18.7	18.2
< 1 Jahr	7.3	8.2
1 bis 2 Jahre	8.0	7.4
2 bis 3 Jahre	15.8	6.9
3 bis 4 Jahre	9.9	14.1
4 bis 5 Jahre	12.8	15.9
> 5 Jahre	21.3	23.4
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)	31.12.2016	31.12.2015
Kanton Zürich	6.5	7.2
Kanton Waadt	5.7	6.0
Migros	3.9	4.0
Sauvin Schmidt SA	3.8	4.0
Sulzer Chemtech AG	2.7	3.5
Total	22.6	24.7

Der Anteil der öffentlichen Hand, worunter alle Mietverträge mit dem Bund, Kantonen, Gemeinden oder mit denen zusammenhängenden juristischen Personen und Organisationen subsumiert sind, beträgt 15.2% (16.3%).

21 Erfolg aus Verkauf

(in CHF 1'000)	2016	2015
Verkaufserlöse Renditeliegenschaften	14'300	0
Rückstellung für Gewährleistungen	-375	0
Bilanzwert Ende Vorperiode	-9'832	0
Investitionen laufendes Jahr	-118	0
Bruttoverkaufserfolg	3'975	0
Verkaufsaufwand	-205	0
Erfolg Renditeliegenschaften	3'770	0
Verkaufserlöse Promotionsliegenschaften	1'078	34'768
Bilanzwert Ende Vorperiode	-470	-14'437
Investitionen laufendes Jahr ¹⁾	-316	-7'819
Bruttoverkaufserfolg	292	12'512
Verkaufsaufwand	-26	-61
Erfolg Promotionsliegenschaften	266	12'451
Total Erfolg aus Verkauf	4'036	12'451

1) einschliesslich noch nicht bezahlte, abgegrenzte Investitionen

In der Berichtsperiode wurde die letzte verbliebene Eigentumswohnung des Projekts «Résidence Bel Orne» in Lausanne sowie drei Parkplätze in Solothurn veräussert. Im Vorjahr wurden 27 Eigentumswohnungen des Projekts «eden5» in Zürich verkauft.

Detaillierte Angaben zu den Verkäufen befinden sich auf den Seiten 78 und 79.

22 Liegenschaftsaufwand

(in CHF 1'000)	2016	2015
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	4'629	4'699
Gewerbeliegenschaften	2'218	2'242
Wohnliegenschaften	498	365
Entwicklungsliegenschaften	1'461	1'825
Veräusserte Liegenschaften	95	4
Total	8'901	9'135

Der Aufwand der per 31.12.2015 von Rendite- in Promotionsliegenschaften umklassierten Liegenschaft in Zürich ist im Aufwand 2015 der Geschäftsliegenschaften und 2016 im Aufwand der Entwicklungsliegenschaften enthalten.

Der Liegenschaftsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1'000)	2016	2015
Unterhalts- und Reparaturarbeiten	3'007	3'122
Fremdmiete	67	76
Versicherungsaufwand	926	974
Steuern und Gebühren	513	497
Baurechtsaufwand	898	792
Liegenschaftsverwaltungshonorare	787	803
Nicht verrechenbare Nebenkosten	2'198	2'148
Übriger Aufwand	505	723
Total	8'901	9'135

23 Personalaufwand

(in CHF 1'000)	2016	2015
Löhne und Gehälter	6'114	5'896
Erfolgsabhängige Entschädigungen	1'777	1'890
Sozialversicherungen	655	634
Personalvorsorgeaufwand	535	530
Übriger Personalaufwand	177	171
Total	9'258	9'121

24 Administrativer Aufwand

(in CHF 1'000)	2016	2015
Verwaltungs- und allgemeiner Aufwand	1'594	1'709
Kapitalsteuern	185	372
Abschreibungen	141	139
Total	1'920	2'220

25 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 31.12.2016	Verwendungs- verzicht pro 2016	Bilanz 31.12.2016	Bildung pro 2016	Bilanz 31.12.2015	Ergebnis aus AGBR	
						2016	2015
Vorsorge- einrichtungen	1'568	-	1'568	-	1'947	-379	0
Total	1'568	-	1'568	-	1'947	-379	0

Wirtschaftlicher Nutzen, wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

(in CHF 1'000)	Über-/ Unterdeckung 31.12.2016	Wirtschaftlicher Anteil der Organisation 31.12.2016	31.12.2015	Veränderung zum VJ bzw. erfolgswirksam im GJ	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorge- aufwand im Personal- aufwand	
						2016	2015
Vorsorgepläne ohne Über-/Unter- deckung	-	-	-	-	140	140	133
Vorsorgepläne mit Überdeckung	398	-	-	-	395	395	397
Total	398	-	-	-	535	535	530

26 Bewertungsveränderungen	(in CHF 1'000)	2016	2015
	Höherbewertung Renditeliegenschaften	19'777	17'050
	Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-13'801	-13'888
	Erstbewertung neu erworbener Liegenschaften	1'284	-
	Höherbewertung Entwicklungsliegenschaften	392	935
	Tieferbewertung Entwicklungsliegenschaften	-4'079	-1'515
	Total	3'573	2'582

Der Bericht der als unabhängiger Liegenschaftenschätzer bestimmten KPMG AG befindet sich auf den Seiten 80 bis 84 in diesem Geschäftsbericht.

Die Höherbewertung der Renditeliegenschaften setzt sich zusammen aus CHF 14.9 Mio. (CHF 7.3 Mio.) bei den Geschäfts-, CHF 3.0 Mio. (CHF 6.3 Mio.) bei den Gewerbe- und CHF 1.9 Mio. (CHF 3.5 Mio.) bei den Wohnliegenschaften. Die Tieferbewertung der Renditeliegenschaften betrifft zu CHF 10.5 Mio. (CHF 9.1 Mio.) die Geschäfts-, zu CHF 3.3 Mio. (CHF 4.8 Mio.) die Gewerbe- und zu CHF 0.0 Mio. (CHF 0.0 Mio.) die Wohnliegenschaften.

27 Finanzergebnis	(in CHF 1'000)	2016	2015
	Zinsertrag	2'346	2'655
	Übriger Finanzertrag	0	270
	Total Finanzertrag	2'346	2'925
	Zinsaufwand	-14'447	-16'175
	Übriger Finanzaufwand	-1'487	0
	Total Finanzaufwand	-15'934	-16'175

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.

28 **Ertragssteuern**

(in CHF 1'000)	2016	2015
Ordentliche Ertragssteuer	6'334	8'404
Latente Steuern	2'596	4'479
Total	8'930	12'883

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

(in CHF 1'000)	2016	2015
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern	68'454	69'074
Steuersatz am Sitz der Gesellschaft	21.15%	21.15%
Ertragssteuern zum Satz am Sitz der Gesellschaft	14'478	14'609
Steuern zu anderen Steuersätzen ¹⁾	-2'495	-112
Steuersatzanpassungen	-466	32
Effekte aus Vorperioden	-2'587	-1'646
Total Ertragssteuern	8'930	12'883

1) Inklusive Effekt aus Grundstücksgewinnsteuersatzänderungen

29 **Reingewinn pro Aktie**

	2016	2015
Reingewinn ¹⁾	59'524	56'191
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen ^{1) + 2)}	56'829	54'259
Durchschnittliche Anzahl dividendenberechtigter Aktien	1'999'724	1'998'920
Reingewinn pro Aktie³⁾	29.77	28.11
Verwässerter Reingewinn pro Aktie³⁾	29.77	28.11
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen^{2) + 3)}	28.42	27.14

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

30 **Eventualverpflichtungen**

Wie im Vorjahr bestanden per 31. Dezember 2016 keine Eventualverpflichtungen oder Bürgschaften.

31 **Investitionen**

Für Umbau respektive Renovation diverser Immobilien sind in den nächsten fünf Jahren weitere Investitionen von CHF 167 Mio. (CHF 160 Mio.) vorgesehen.

32 **Beteiligungspläne**

Die Mitglieder der Geschäftsleitung können einen Anteil eines allfälligen Bonus wahlweise in Aktien der Intershop Holding AG mit einer Sperrfrist von fünf Jahren (Kaderbeteiligungsplan) oder in bar beziehen. Abhängig von der erzielten Eigenkapitalrendite (ROE) kann sich ein Teil des Bonusbetrags im Falle eines Aktienbezugs maximal verdoppeln. Details zu den Entschädigungen und Beteiligungen sind im Vergütungsbericht ab der Seite 36 dargestellt.

33 **Ereignisse nach
dem Bilanzstichtag**

Die vorliegende Konzernrechnung wurde am 22. Februar 2017 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung frei gegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 30. März 2017.

Nach dem Bilanzstichtag wurden kurzfristige Darlehen von CHF 44 Mio. zur Finanzierung der Akquisition des World Trade Center Lausanne durch eine langfristige Hypothek von CHF 65 Mio. abgelöst. Bis zum 22. Februar 2017 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften

Stand per 31. Dezember 2016

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	2016
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	2012/16
Zürich	Sihlquai 253–259	SGI	SW + BR	45.9%	02/06	1986	–
Zürich	Staffelstrasse 8 + 10 + 12	SGI	AE	100%	1998	1923–63	2002–04
Zürich	Uetlibergstrasse 124, 130, 132, 134	SGI	AE	100%	1999	1893/1958	2002/08
Grossraum Zürich							
Genferseegebiet							
Genf	Rue de Lausanne 42 + 44	SGI	AE	100%	99/05	1961	–
Lausanne	World Trade Center, Avenue Gratta-Paille 1-2	SGI	AE	100%	2016	1991-92	–
Pully	Avenue C.-F. Ramuz 43	SGI	AE	100%	1999	1987	–
Genferseegebiet							
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	–
Basel / Bern / Mittelland							
Übrige Regionen							
St. Gallen	Heiligkreuzstrasse 9 + 11	SGI	AE	100%	1998	1960	2012/13
Übrige Regionen							
Total Geschäftsliegenschaften							

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

Abkürzungen: Siehe Seite 78

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
4'109	5'449	0	1'799	0	16	7'264	159	1'613	12.1			
8'361	4'658	0	4'460	0	496	9'614	168	1'375	38.7			
9'434	3'726	0	4'017	0	0	7'743	95	1'455	0.6			
3'077	6'344	661	719	0	313	8'037	43	2'119	1.7			
3'340	4'918	116	2'444	0	36	7'514	45	1'695	23.8			
28'381	10'559	0	10'850	273	1'266	22'948	164	4'538	10.3			
4'032	9'082	0	2'706	0	0	11'788	68	2'967	33.5			
3'884	4'218	1'094	2'868	163	0	8'343	189	1'773	18.3			
4'658	10'711	1'424	575	0	0	12'710	42	4'526	0.4			
7'567	6'312	1'555	1'144	0	4'488	13'499	79	5'244	2.0			
1'428	2'867	305	915	0	52	4'139	84	949	18.1			
3'212	5'453	0	2'636	0	0	8'089	41	1'993	1.9			
4'009	7'888	0	4'497	0	21	12'406	84	2'787	3.4			
12'656	12'842	0	1'685	272	403	15'202	160	5'861	44.5			
98'148	95'027	5'155	41'315	708	7'091	149'296	1'421	38'895	15.4	33'090	3'028	30'062
948	1'949	682	108	2'630	0	5'369	0	1'719	9.2			
14'651	15'632	455	1'333	0	1'440	18'860	661	7'434	2.5			
3'178	2'313	0	578	0	0	2'891	52	963	1.6			
18'777	19'894	1'137	2'019	2'630	1'440	27'120	713	10'116	3.6	3'112	410	2'702
1'842	0	1'028	221	0	122	1'371	0	242	0.0			
28'738	11'409	0	8'394	202	1'546	21'551	291	2'841	32.4			
1'178	0	2'084	476	780	0	3'340	32	693	0.3			
787	537	0	519	0	0	1'056	14	147	5.1			
2'283	2'327	1'232	285	957	185	4'986	85	680	13.0			
5'920	1'968	0	1'437	151	0	3'556	87	484	20.4			
4'389	3'805	1'259	2'865	0	630	8'559	140	1'569	29.4			
4'913	0	881	999	326	1'430	3'636	58	448	25.9			
5'663	1'540	0	1'309	107	28	2'984	79	389	49.5			
55'713	21'586	6'484	16'505	2'523	3'941	51'039	786	7'493	25.2	5'848	1'158	4'690
866	810	0	507	0	0	1'317	18	241	23.5			
866	810	0	507	0	0	1'317	18	241	23.5	147	33	114
173'504	137'317	12'776	60'346	5'861	12'472	228'772	2'938	56'745	14.6	42'197	4'629	37'568

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften (Fortsetzung)

Stand per 31. Dezember 2016

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/SZ	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							
Genferseegebiet							
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
Genferseegebiet							
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							
Grossraum Zürich							
Kilchberg	Schlossmattstrasse 9	SGI	BR	100%	2014	2015-2016	–
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 78

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	1'608	0.0			
9'349	2'133	0	8'215	0	0	10'348	134	1'467	8.2			
16'471	1'823	0	10'693	211	0	12'727	69	2'040	4.7			
6'949	824	0	3'783	0	0	4'607	80	519	0.6			
6'088	105	0	2'972	80	0	3'157	54	344	0.0			
5'877	538	0	5'808	358	357	7'061	55	688	8.1			
71'321	12'913	0	51'844	649	2'969	68'375	582	9'121	3.0	8'923	399	8'524
30'725	0	0	41'496	0	0	41'496	0	3'718	0.0			
57'846	29'526	2'472	11'532	1'102	1'985	46'617	641	7'754	3.2			
3'101	1'376	0	985	0	0	2'361	40	404	0.0			
91'672	30'902	2'472	54'013	1'102	1'985	90'474	681	11'876	2.1	11'978	1'150	10'828
1'875	143	0	2'182	1'353	0	3'678	10	601	0.0			
1'492	836	0	1'004	120	0	1'960	15	126	0.0			
3'467	0	0	1'133	0	20	1'153	20	213	0.0			
44'908	3'044	0	13'130	0	50	16'224	412	1'607	53.4			
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	6'273	0	24'319	1'473	70	32'135	523	3'904	22.0	3'548	401	3'147
16'540	2'644	0	9'844	0	145	12'633	151	1'168	15.2			
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	29.5			
3'528	2'495	0	4'487	0	0	6'982	80	882	0.9			
25'280	6'944	0	19'824	1'277	379	28'424	301	2'940	9.4	2'763	268	2'495
254'525	57'032	2'472	150'000	4'501	5'403	219'408	2'087	27'841	5.9	27'212	2'218	24'994
3'126	0	0	0	1'960	70	2'030	27	733	0.9	347	91	256
11'966	0	0	0	17'177	0	17'177	189	2'836	1.0	2'798	407	2'391
15'092	0	0	0	19'137	70	19'207	216	3'569	1.0	3'145	498	2'647
443'121	194'349	15'248	210'346	29'499	17'945	467'387	5'241	88'155	11.3	72'554	7'345	64'953

Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften

Stand per 31. Dezember 2016

Ort	Adresse	Eigen-tümer	Eigentums-verhältnis	Eigentums-quote	Erwerbs-jahr	Baujahr	Renovations-jahr
Alle Regionen							
Au-Wädenswil	Seestrasse 295	SGL	AE	100%	2001	1960–87	–
Baden	Römerstrasse 36 - 36c	SGL	AE	100%	06/07	1958	1990
Basel	Gellertstrasse 151, 157, 163	DB	AE	100%	2006	1968	–
Flurlingen	Winterthurerstrasse 702 (Arova-Areal)	SGL	AE	100%	2007	1875–1963	–
Winterthur	Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi	SGIC	AE	100%	2012	1947–2005	–
Zürich	Rüdigerstrasse 1 (edeneins) ³⁾	SGL	SW	1.1%	1998	2007–2009	–
Zürich	Staffelstrasse 14 – 22 (edendrei) ³⁾	SGL	SW	1.1%	1998	2009–2011	–
Zürich	Staffelstrasse 13 (eden7) ³⁾	SGL	AE	100%	1998	ab 2016	–

Landparzellen

Solothurn	Oberer Brühl (Am Wildbach) ³⁾	SGL	AE	100%	1998	n/a	n/a
-----------	--	-----	----	------	------	-----	-----

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

Stand per 31. Dezember 2016

Ort	Adresse	Eigen-tümer	Eigentums-verhältnis	Eigentums-quote	Erwerbs-jahr	Übergang Nutzen/Gefahr
Zugänge						
Lausanne	World Trade Center, Avenue Gratta-Paille 1-2	SGL	AE	100%	2016	01.12.2016
Abgänge						
Lausanne	Chemin de Renens 52 (Résidence Bel Orne) ³⁾	SGL	SW	1.6%	1999	29.02.2016
Solothurn	Oberer Brühl (Am Wildbach) ³⁾	SGL	SW	0.3%	1998	25.08.2016
Widnau	Bahnhofstrasse 24-24c	SGL	SW	48.8%	2000	01.07.2016
Zuchwil	Hauptstrasse 55	SGL	AE	100%	1997	01.09.2016

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

3) Promotionsliegenschaften

Abkürzungen

Eigentümer:	DB	= De Bary & Co. AG
	HE	= Einkaufszentrum Herti AG
	SGL	= SGL Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG
	SGIC	= SGL City Immobilien AG
	SGIP	= SGL 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)	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	20'636	0	965	27'373	302	3'352	71.8			
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	206	7.0			
54'001	3'337	0	32'943	268	270	36'818	276	2'702	42.7			
136'153	10'402	0	39'437	0	2'561	52'400	617	6'342	14.5			
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	0	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a			
37'557	0	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a			
285'790	27'288	0	93'614	1'523	3'796	126'221	1'495	14'087	31.9	10'922	1'461	9'461

Grundstücks- fläche (in m ²)	Vermietbare Flächen (in m ²)					Total	Anzahl Parkplätze
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige		
14'651	15'632	455	1'333	0	1'440	18'860	661
67	0	0	0	110	0	110	1
0	0	0	0	0	0	0	3
3'234	1'675	317	746	290	1'612	4'640	141
2'285	684	524	527	813	517	3'065	63

Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers

An die Geschäftsleitung der Intershop Holding AG, Zürich

Marktwernermittlung der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften der Intershop-Gruppe per 31. Dezember 2016

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 2016 zu Marktwerten bewertet. Dabei handelt es sich insgesamt um 49 Renditeliegenschaften und 5 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 Marktwernermittlung 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 Marktwernermittlung 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 Marktwernermittlung 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 54 bewerteten Rendite- und Entwicklungsliegenschaften per 31. Dezember 2016 auf (gerundet) total:

Total CHF 1'354'344'000

(eine Milliarde dreihundertvierundfünfzig Millionen dreihundertvierundvierzigtausend Schweizer Franken)

5. **Wertveränderung**

Der Marktwert der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften der Intershop-Gruppe erhöht sich somit gegenüber dem Vorjahr um CHF 114.5 Mio. bzw. 9.2%. Diese Veränderung resultiert im Wesentlichen aus Veränderungen im Portfoliobestand.

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, 31. Januar 2017

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

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

Diskontierungszinssatz

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

Das zur Anwendung gebrachte Zweiphasen-Modell der DCF-Berechnung unterscheidet bei der Wertableitung zwischen nominalen und realen Zahlungsströmen. So werden im Detailbetrachtungszeitraum der ersten zehn Jahre nominale, indexierte Zahlungsströme abgebildet und es wird 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 ange-setzte 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 2016 bewerteten Liegenschaften der Intershop-Gruppe zwischen 4.30% und 7.00% (Vorjahr 4.50%

bis 7.00%). Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungszinssatz beträgt für die Renditeliegenschaften 5.29% (Vorjahr 5.38%) und für die Entwicklungsliegenschaften 5.89% (Vorjahr 5.74%).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 sollte daher in einer dynamischen Betrachtung berücksichtigt werden. Mieten für Büro- und Gewerbeflächen werden üblicherweise an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt, während Mietverträge für Wohnräume an Veränderungen des von der Nationalbank quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes geknüpft sind, zusätzlich jedoch auch noch einen Teuerungsanteil beinhalten. Basierend auf den Prognosen der einschlägigen Konjunkturforschungsstellen und Organisationen (SNB, KOF, BAK, SECO, OECD) werden folgende Annahmen für die zukünftige Entwicklung der Mieten getroffen, welche jedoch nicht notwendigerweise die exakte Veränderung von LIK oder Hypothekarzinsen darstellen:

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Exitjahr
Wachstumsrate	-0.5%	0.5%	1.0%	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 Hypothekarzinserrhöhungen 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 den Mieterspiegeln der Intershop-Gruppe per 31. Dezember 2016. 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 Veränderung der Diskontierungssätze sollte auch im Kontext der gegenüber dem Vorjahr veränderten zukünftigen Mietwachstumsannahmen betrachtet werden. Die aufgrund veränderter Teuerungsprognosen im Vergleich zum Vorjahr höher angesetzten Mietwachstumsraten in den ersten drei Jahren entsprechen ceteris paribus einer Senkung der Diskontierungszinssätze von rund 10 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 den Mietern als Nebenkosten weiterbelastet werden können. Als Vergleichszahlen und zur Verifizierung der Zukunftserwartungen werden - falls vorhanden - die Vergangenheitswerte aus den Liegenschaftsabrechnungen beigezogen. Diese Angaben werden mit Hilfe von eigenen Benchmarks auf ihre Plausibilität geprüft und allenfalls im Verlauf des Betrachtungszeitraumes unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen sowie des Zustands der Liegenschaft angepasst. Bei den Unterhaltskosten wird analog vorgegangen.

Zukünftige Instandsetzungskosten

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

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



Bericht der Revisionsstelle ***an die Generalversammlung der Intershop Holding AG*** ***Zürich***

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Intershop Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beiliegende Konzernrechnung (Seiten 46 bis 79) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2016 sowie dessen Ertragslage und Geldflüsse für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

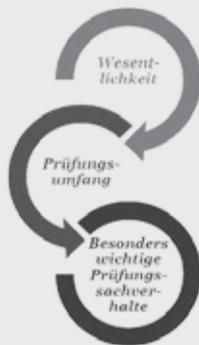
PricewaterhouseCoopers AG, Zürcherstrasse 46, Postfach, 8401 Winterthur
Telefon: +41 58 792 71 00, Telefax: +41 58 792 71 10, www.pwc.ch

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



Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 2.9 Millionen, dies entspricht 0.5% der Nettoaktiven

- Wir haben eine zentrale Prüfung aller Konzerngesellschaften vorgenommen
- Unsere Prüfungen decken die gesamten Bilanz- und Erfolgspositionen des Konzerns ab

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

- Bewertung der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften – Annahmen / Bewertungsveränderungen
- Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften
- Liegenschaftserträge und Erfolg aus Verkauf Rendite- und Promotionsliegenschaften

Umfang der Prüfung

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

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

Wesentlichkeit

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

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



<i>Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung</i>	CHF 2.9 Millionen
<i>Herleitung</i>	0.5% der Nettoaktiven (Eigenkapital) des Konzerns
<i>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</i>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir die Nettoaktiven, da diese aus unserer Sicht eine allgemein anerkannte und branchenübliche Grösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellen.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 290'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

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

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

Bewertung der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften – Annahmen / Bewertungsveränderungen

<i>Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt</i>	<i>Unser Prüfungsverfahren</i>
<p>Das Anlagevermögen der Intershop-Gruppe setzt sich im Wesentlichen aus den Rendite- und Entwicklungsliegenschaften zusammen, welche per 31. Dezember 2016 mit CHF 1.2 Mrd. resp. CHF 115 Mio. bewertet sind.</p> <p>Gemäss Anforderungen der SIX Swiss Exchange werden die Marktwerte von einem unabhängigen, qualifizierten Schätzer bestimmt, welcher ein Bewertungsgutachten erstellt. Der Sachverständige bestätigt, dass die ermittelten Marktwerte „aktuellen Werten“ nach Swiss GAAP FER 18 entsprechen und in Übereinstimmung mit den gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere den International Valuation Standards (IVS) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS), ermittelt wurden.</p> <p>Wir erachten die Bewertung des Liegenschafts-portfolios als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung im Verhältnis zur Bilanzsumme (rund 97%) sowie der Annahmen und Ermessensspielräume, welche Bewertungsmodelle wie die DCF-Methode beinhalten. Eine DCF-Bewertung im Immobilienbereich beinhaltet u.a. Inputparameter, welche nicht an einem Markt beobachtbar sind (z.B. künftige Leerstandsannah-</p>	<p>Wir haben folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:</p> <p>Wir haben den Aufbau und die Wirksamkeit der Schlüsselkontrollen des Konzerns hinsichtlich der Bewertung des Liegenschafts-portfolios (korrekte und vollständige Datenlieferung an den Sachverständigen sowie Überprüfung der Schätzungsergebnisse durch das Management) beurteilt und in Stichproben überprüft.</p> <p>Für die Überprüfung des Bewertungsgutachtens haben wir unsere Immobiliensachverständigen aus dem Real Estate Advisory Team beigezogen. Dabei erfolgte die Beurteilung der Vollständigkeit und Angemessenheit des Berichts, die Überprüfung von formalen Aspekten (Einhaltung von Standards, Fachkompetenz, Unabhängigkeit) sowie die Würdigung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethodik und der Bewertungsannahmen. Die finanzmathematische Richtigkeit wurde aufgrund von risikoorientierten Auswahlkriterien stichprobenartig mittels Nachberechnung der fundamentalen Berechnungsschritte überprüft. Die Richtigkeit der im Rahmen der DCF-Bewertung verwendeten Basisdaten zu den einzelnen Objekten des Liegenschafts-portfolios (z.B. Mieterträge, Leerstände etc.) wurden durch</p>



men, künftige Investitionen, verschiedene Bestandteile des Diskontfaktors). Unangemessene Annahmen oder Fehler in den DCF-Bewertungen könnten deshalb aufgrund des langen Zeithorizonts der in der Bewertung verwendeten Annahmen zu wesentlichen Bewertungsdifferenzen am Bilanzstichtag führen.

Vgl. Grundsätze der Rechnungslegung (Seite 50 ff.), Anhang Bewertungsmethoden und -annahmen (Seiten 82 bis 84), Anhang 10 und 11 Rendite- und Entwicklungliegenschaften (Seite 61 ff.), sowie Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers (Seite 80).

zusätzliche Prüfungshandlungen sichergestellt. Ebenso wurden die Höhe bzw. die Veränderung der einzelnen Diskontsätze, welche für die DCF-Bewertung verwendet wurden, analysiert und beurteilt.

Aus der Kombination unserer Prüfungen des internen Kontrollsystems und unseren aussagebezogenen Prüfungen haben wir ausreichende Prüfsicherheit hinsichtlich der Angemessenheit der Bewertung des Liegenschaftsportfolios erlangt.

Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften betragen per 31. Dezember 2016 rund CHF 124 Mio. Die latenten Steuerverbindlichkeiten basieren dabei auf der steuerlichen Belastung der Bewertungsdifferenz zwischen dem steuerlich massgebenden Wert und dem höheren bilanzierten aktuellen Wert.

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

Einerseits stellen die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften mit rund 15% der Verbindlichkeiten des Konzerns eine wesentliche Bilanzposition dar. Andererseits ist die Ermittlung der latenten Steuerpositionen komplex und beinhaltet zudem erhebliche Annahmen des Managements, u.a. hinsichtlich der voraussichtlichen Haltedauer der Liegenschaften.

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

Vgl. Grundsätze der Rechnungslegung (Seite 50 ff.) und Anhang 16 Latente Steuerguthaben und -verbindlichkeiten (Seite 67).

Unser Prüfungsverfahren

Wir haben den Aufbau und die Wirksamkeit der Schlüsselkontrollen des Konzerns hinsichtlich der Ermittlung der latenten Steuerverbindlichkeiten auf Liegenschaften beurteilt und überprüft.

Wir haben folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:

- Wir haben die Annahmen des Managements hinsichtlich der Haltedauer anhand von internen Projektunterlagen und protokollierten Objektbesprechungen plausibilisiert.

- Die verwendeten Steuersätze für die Zwecke der Gewinnsteuern (Bund, Kanton und Gemeinde) und Grundstückgewinnsteuern wurden zusammen mit dem beigezogenen Steuerspezialisten überprüft.

- Ferner wurden die Berechnungen der Wertdifferenzen zwischen den Werten im Konzernabschluss und den steuerlichen Werten nachvollzogen.

Aus der Kombination unserer Prüfungen des internen Kontrollsystems und unseren aussagebezogenen Prüfungen haben wir ausreichende Prüfsicherheit über die Ermittlung und Offenlegung der latenten Steuerverbindlichkeiten auf Liegenschaften erhalten.



Liegenschaftserträge und Erfolg aus Verkauf Rendite- und Promotionsliegenschaften

<i>Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt</i>	<i>Unser Prüfungsvorgehen</i>
<p>Der Liegenschaftsertrag (CHF 84 Mio.) und der Erfolg aus Verkauf (4 Mio.) stellen rund 97% des betrieblichen Ertrags und damit die wesentlichsten Ertragskomponenten im Konzern dar.</p> <p>Die Intershop verwendet einen standardisierten Prozess zur Erstellung und Mutation der Mietverträge. Die Erstellung erfolgt systemunterstützt. Die Gewährung von Mietanreizen weist aufgrund des aktuellen Marktumfeldes im Geschäftsimmobiliemarkt eine zunehmende Relevanz auf.</p> <p>Wir erachten die Erfassung des Liegenschaftsertrags sowie die Erfolge aus Veräusserung aufgrund der Bedeutung der Ertragspositionen sowie des erhöhten Fehlerrisikos insbesondere bei speziellen Vertragskonstellationen (z.B. Mietanreize) als wichtigen Prüfungssachverhalt.</p> <p>Vgl. Grundsätze der Rechnungslegung (Seite 50 ff.) und Anhang 20 und 21 Liegenschaftsertrag und Erfolg aus Verkauf (Seiten 68 und 69).</p>	<p>Wir haben folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:</p> <p>Wir haben den Aufbau und die Wirksamkeit der Schlüsselkontrollen des Konzerns im Bereich der internen und externen Immobilienverwaltung geprüft.</p> <p>In Bezug auf aussagebezogene Prüfungshandlungen haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei den Erträgen aus Vermietungen haben wir in Stichproben die monatlichen Miet-Sollstellungen mit den vertraglichen Vereinbarungen verglichen. - Die Erträge und Erfolge aus Liegenschaftsverkäufen sind lückenlos auf korrekte, vertragskonforme und periodengerechte Erfassung der Transaktionen geprüft worden; einschliesslich einer Beurteilung der Steuerfolgen. - Beurteilung der gewährten Mietanreize und Sicherstellung der buchhalterisch korrekten Erfassung des Mietanreizes über die Vertragsdauer. - Ergänzend erfolgte eine kritische Durchsicht der Ertragskonten auf unübliche Transaktionen in der Liegenschaftsbuchhaltung. - Zudem führten wir verschiedene analytische Prüfungen im Bereich des Liegenschaftsertrags durch (bspw. Vorjahres- und Budgetvergleich) <p>Aus der Kombination unserer Prüfungen des internen Kontrollsystems und unseren aussagebezogenen Prüfungen haben wir ausreichende Prüfsicherheit hinsichtlich der sach- und periodengerechten Erfassung der Liegenschaftserträge bzw. der Erfolge aus Verkäufen.</p>



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Ferner ist der Verwaltungsrat verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung hat der Verwaltungsrat die Verantwortung, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, sofern zutreffend, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit darzustellen und auf der Grundlage der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht der Liquidation oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Sandra Böhm

Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Winterthur, 22. Februar 2017

James Goffi

Revisionsexperte

Bilanz per 31. Dezember

(in CHF 1'000)

Aktiven

	Anmerkungen	2016	2015
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		3'739	28'397
Wertschriften und Festgeldanlagen		15'104	43'026
Übrige kurzfristige Forderungen			
gegenüber Konzerngesellschaften		153'092	47'955
gegenüber Dritten		233	559
gegenüber assoziierter Gesellschaft		0	22'539
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
gegenüber Dritten		148	340
gegenüber assoziierter Gesellschaft		0	798
Total Umlaufvermögen		172'316	143'614
Anlagevermögen			
Beteiligungen	1	232'863	255'065
Total Anlagevermögen		232'863	255'065
Total Aktiven		405'179	398'679

Passiven

Kurzfristiges Fremdkapital			
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
gegenüber Konzerngesellschaften		4'064	0
gegenüber Dritten		13	9
Passive Rechnungsabgrenzungsposten			
gegenüber Dritten		3'482	3'925
Total kurzfristiges Fremdkapital		7'559	3'934
Langfristiges Fremdkapital			
Obligationenanleihen	3	225'000	225'000
Total langfristiges Fremdkapital		225'000	225'000
Total Fremdkapital		232'559	228'934
Eigenkapital			
Aktienkapital	5	20'000	20'000
Gesetzliche Gewinnreserve		4'000	4'000
Freie Gewinnreserve		100'484	100'521
Reserve für eigene Aktien	6	37	0
Gewinnvortrag		5'224	6'745
Gewinn des Geschäftsjahres		42'875	38'479
Total Eigenkapital		172'620	169'745
Total Passiven		405'179	398'679

Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2016	2015
Beteiligungsertrag	7	45'327	40'178
Übriger betrieblicher Aufwand	8	-1'540	-1'712
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern		43'787	38'466
Finanzertrag	9	3'630	3'116
Finanzaufwand	10	-4'535	-2'832
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		42'882	38'750
Steuern		-7	-271
Gewinn des Geschäftsjahres		42'875	38'479

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.

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

Von der Intershop Holding AG gehaltene 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

Im Berichtsjahr wurde die Beteiligung an der assoziierten Gesellschaft Corestate Capital Holding S.A., Luxemburg, veräussert.

2 Konsolidierungskreis

Die SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG hat im Berichtsjahr die Beteiligung an der WTCL Services SA, Lausanne, erworben.

Detailangaben zu den Beteiligungen befinden sich auf den Seiten 106 und 107.

3 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)	31.12.2016	31.12.2015
1.5% Anleihe 2014-2019	125'000	125'000
1.125% Anleihe 2015-2023	100'000	100'000
Total ausstehende Obligationenanleihen	225'000	225'000

4 Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	(in CHF 1'000)	31.12.2016	31.12.2015
bis 5 Jahre		125'000	125'000
über 5 Jahre		100'000	100'000
Total langfristige Verbindlichkeiten		225'000	225'000

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

Angaben über die bedeutenden Aktionäre befinden sich in der Konzernrechnung unter Anmerkung 18 (Seite 67).

6 Eigene Aktien/ Reserve für eigene Aktien	(Anzahl)	(in CHF 1'000)
Stand per 1.1.2015	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
Kauf eigener Aktien	2'300	1'005
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-2'216	-999
Kursdifferenz	-	31
Stand per 31.12.2016	84	37

Eine Tochtergesellschaft hält per 31.12.2016 84 Aktien der Intershop Holding AG. Dafür wurde eine entsprechende «Reserve für eigene Aktien» gebildet.

7 Beteiligungsertrag	(in CHF 1'000)	2016	2015
Dividenden Konzerngesellschaften		36'550	36'070
Kapitalgewinn Verkauf assoziierte Gesellschaft		8'777	0
Dividende assoziierte Gesellschaft		0	4'108
Total Beteiligungsertrag		45'327	40'178

8 Übriger betrieblicher Aufwand	(in CHF 1'000)	2016	2015
Verwaltungsratsentschädigung		316	321
Übriger betrieblicher Aufwand Konzerngesellschaften		810	950
Übriger betrieblicher Aufwand Dritte		414	441
Total Übriger betrieblicher Aufwand		1'540	1'712

9	Finanzertrag	(in CHF 1'000)	2016	2015
		Darlehenszinsen Konzerngesellschaften	1'469	139
		Darlehenszinsen assoziierte Gesellschaft	1'237	1'888
		Übrige Finanzerträge Dritte	924	1'089
		Total Finanzertrag	3'630	3'116

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

10	Finanzaufwand	(in CHF 1'000)	2016	2015
		Zinsen Obligationenanleihen	3'018	2'693
		Darlehenszinsen Konzerngesellschaften	8	119
		Übrige Finanzaufwände	1'509	20
		Total Finanzaufwand	4'535	2'832

Die übrigen Finanzaufwände enthalten Erfolge aus der Bewirtschaftung der liquiden Mittel sowie Wechselkurserfolge.

Weitere Angaben

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

12 **Vollzeitstellen** Die Intershop Holding AG hat keine Angestellten.

13 **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)	31.12.2016	31.12.2015
Dieter Marmet, Präsident	3'000	3'000
Michael Dober, Verwaltungsrat	0	0
Charles Stettler, Verwaltungsrat	500	500
Cyrill Schneuwly, CEO	7'029	9'143
Christian Baldinger, Leiter Bau und Entwicklung	1'493	1'795
Thomas Kaul, CFO	2'186	1'876
Andreas Wirz, Leiter Portfoliomanagement	4'002	4'000
Total	18'210	20'314

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung halten zusammen 0.91% (1.02%) des Aktienkapitals und der Stimmrechte.

Die Angaben zu Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht (Seiten 34 bis 37) offengelegt.

- 14 **Eventualverbindlichkeiten** Per 31. Dezember 2016 betragen die Eventualverbindlichkeiten der Intershop Holding AG in Form von Patronatserklärungen und Garantien zugunsten von Gruppengesellschaften CHF 217 Mio. (Vorjahr: CHF 302 Mio.).
- 15 **Verpfändete Aktiven** Ende des Jahres waren Wertschriften zur Sicherstellung eines nicht beanspruchten Bankdarlehens verpfändet.
- 16 **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag** Bis zum 22. Februar 2017 sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2016

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns 2016:

(in CHF)	2016	2015
Gewinnvortrag vom Vorjahr	5'223'997	6'745'014
Jahresgewinn	42'875'213	38'478'983
Total Bilanzgewinn	48'099'210	45'223'997
Dividende ¹⁾	-40'000'000	-40'000'000
Vortrag auf neue Rechnung	8'099'210	5'223'997

¹⁾ 2015: Beschluss der Generalversammlung

Bei Annahme dieses Antrages wird pro Namenaktie zu nom. CHF 10 am 5. April 2017 (ex-Datum 3. April 2017) 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 zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Intershop Holding AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2016 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung (Seiten 94 bis 99 sowie 106 und 107) zum 31. Dezember 2016 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

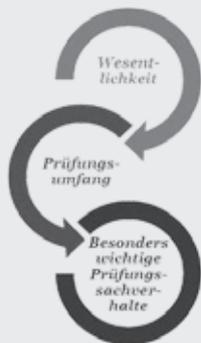
Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 860'000

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

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

- Werthaltigkeit der direkten und indirekten Beteiligungen

PricewaterhouseCoopers AG, 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.



Umfang der Prüfung

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

Wesentlichkeit

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

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

<i>Gesamtwesentlichkeit</i>	CHF 860'000
<i>Herleitung</i>	0.5% der Nettoaktiven (Eigenkapital) der Jahresrechnung
<i>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</i>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven, da dies aus unserer Sicht eine übliche Grösse für Holdinggesellschaften darstellt.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 86'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

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

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

Werthaltigkeit der direkten und indirekten Beteiligungen

<i>Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt</i>	<i>Unser Prüfungsverfahren</i>
Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2016 direkte Beteiligungen (100%) an sechs Immobiliengesellschaften und zwei Dienstleistungsgesellschaften bzw. indirekt an zwei weiteren Dienstleistungsgesellschaften mit einem Gesamtbuchwert	Wir haben die folgenden Prüfungshandlungen vorgenommen:



von CHF 232.9 Millionen. Es handelt sich ausschliesslich um schweizerische Gesellschaften.

Die Anteile von 28.07% an der assoziierten Gesellschaft, der Corestate Capital Holding S.A. aus Luxemburg, wurden per 30. Juni 2016 rückwirkend auf den 1. Januar 2016 veräussert und dabei ein Kapitalgewinn in Höhe von CHF 8.7 Millionen erwirtschaftet.

Die Beteiligungen werden gemäss den Vorgaben über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des schweizerischen Obligationenrechts zu Anschaffungskosten bilanziert. Im Bedarfsfall werden Wertberichtigungen für Wertverluste vorgenommen. Die Bewertung der Beteiligungen erfolgt auf Einzelbasis.

Wir erachten die Werthaltigkeit der Beteiligungen sowie die Verkaufstransaktion der assoziierten Beteiligung aufgrund der Wesentlichkeit dieser Bilanzposition bzw. der Transaktion als wichtigen Prüfungssachverhalt.

Vgl. Grundsätze der Rechnungslegung (Seite 96) und Anhang 1 und 2 (Seite 96).

- Vergleich der Buchwerte der Beteiligungen an Tochtergesellschaften mit dem Eigenkapital zu betriebswirtschaftlichen Werten der jeweiligen Gesellschaft.

- Beurteilung der Budget-Prognosen und Vergleich des Vorjahres-Budgets mit IST-Werten.

- Prüfung der Verkaufstransaktion der assoziierten Beteiligung, Corestate Capital Holding S.A., anhand des Vertrags, den erfolgten Geldflüssen und weiteren Detailunterlagen.

Aus der Kombination unserer Prüfung des internen Kontrollsystems und unseren ergebnisorientierten Prüfungen haben wir ausreichende Prüfsicherheit hinsichtlich der Werthaltigkeit der Beteiligungen erhalten. Uns sind während der Prüfung keine Indikatoren bekannt geworden, die eine Wertanpassung erforderlich machen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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



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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

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

Sandra Böhm
Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

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

James Goffi
Revisionsexperte

Winterthur, 22. Februar 2017

Konzerngesellschaften, 105
Mehrjahresübersichten,
Glossar, Adressen

- 106 Tochtergesellschaften und Beteiligungen
- 108 Mehrjahresübersicht Intershop-Gruppe
- 109 Mehrjahresübersicht Intershop Holding AG
- 110 Glossar der wichtigsten verwendeten Begriffe
- 112 Adressen

Tochtergesellschaften und Beteiligungen

Stand per 31. Dezember 2016

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
SGI City Immobilien AG, Zürich	■	100.00
SGI Promotion AG, Zürich	■	100.00
SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, Zürich	■	100.00
WTCL Services SA, Lausanne	▲	100.00

■ = Immobiliengesellschaft

▲ = Dienstleistungsgesellschaft

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
SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG	102'000 CHF	Vollkonsolidierung

Intershop-Gruppe

Mehrjahresübersicht

		2016	2015	2014	2013	2012
Aktiven						
Umlaufvermögen	Mio. CHF	41	151	94	41	26
Sachanlagevermögen	Mio. CHF	1'354	1'240	1'214	1'237	1'237
Finanzanlagevermögen	Mio. CHF	2	14	17	19	3
Bilanzsumme	Mio. CHF	1'397	1'405	1'325	1'297	1'266
Passiven						
Kurzfristiges Fremdkapital	Mio. CHF	116	121	79	117	76
Langfristiges Fremdkapital	Mio. CHF	690	726	703	612	634
Eigenkapital Intershop-Gruppe	Mio. CHF	591	558	543	567	555
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	75	75	75	78	74
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	4	3	1	3	7
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	4	12	17	9	9
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	74	81	84	82	82
Unternehmensergebnis vor Steuern	Mio. CHF	68	69	74	68	69
Reingewinn Intershop-Gruppe	Mio. CHF	60	56	62	57	56
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	49	61	67	50	40
Eigenkapitalrendite Intershop-Gruppe						
bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital ¹⁾	%	10.7	10.4	11.6	10.4	10.3
Reingewinn Intershop-Gruppe						
pro dividendenberechtigte Aktie à CHF 10	CHF	29.77	28.11	30.52	27.36	26.61
Reingewinn Intershop-Gruppe exkl. Bewertungsveränderungen						
pro dividendenberechtigte Aktie à CHF 10	CHF	28.42	27.14	29.97	26.47	24.33
Ausschüttungsgrad²⁾	%	70.4	73.7	66.7	75.6	82.2
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	123	33	41	24	68
Eigenkapital pro dividendenberechtigte Aktie	CHF	295	279	272	270	264
Anzahl Mitarbeiter/-innen		69	55	57	58	57

1) Bis 2012 bezogen auf das Eigenkapital zu Beginn des Jahres 2) Auf Basis des Reingewinns der Intershop-Gruppe exklusive Bewertungsveränderungen

Intershop Holding AG

Mehrjahresübersicht

		2016	2015	2014	2013	2012
Aktienkapital (nominal)						
Anzahl Aktien à CHF 10		2'000'000	2'000'000	2'000'000	2'100'000	2'100'000
Nominalbetrag	Mio. CHF	20.0	20.0	20.0	21.0	21.0
Dividendenberechtigtes Aktienkapital per 31.12.						
Anzahl Aktien à CHF 10		2'000'000	2'000'000	2'000'000	2'100'000	2'100'000
Nominalbetrag	Mio. CHF	20.0	20.0	20.0	21.0	21.0
Börsenkurse (höchst/tiefst)¹⁾						
	CHF	510/400	430/358	360/330	339/310	337/310
Börsenkurse per 31.12.						
	CHF	501.00	402.50	356.00	335.00	324.75
Börsenkapitalisierung per 31.12.						
	Mio. CHF	1'002	805	712	704	682
Reingewinn Intershop Holding AG						
	Mio. CHF	42.9	38.5	42.4	43.9	33.3
pro dividendenberechtigte Aktie	CHF	21.44	19.24	21.19	20.89	15.85
Dividende pro Aktie						
	CHF	20.00 ²⁾	20.00	20.00	20.00	20.00

1) Tagesschlusskurse

2) Antrag des Verwaltungsrats

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

WTCL Services SA
Avenue de Gratta-Paille 1-2
CH-1018 Lausanne
Telefon +41 21 641 11 11
www.wtc.ch
Email: info@wtc.ch

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

54. ordentliche Generalversammlung

Donnerstag, 30. März 2017
Cigarettenfabrik Eventhalle 268
Sihlquai 268, 8005 Zürich

Berichterstattung

Bilanz-Medienkonferenz am 1. März 2017
Halbjahresbericht 2017 am 30. August 2017

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 2016

Namenaktie	CHF 501.00
1.5% Obligationenanleihe 2014–2019	102.30
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023	102.45

Investor Relations

Cyrill Schneuwly

Sprache

Deutsch

