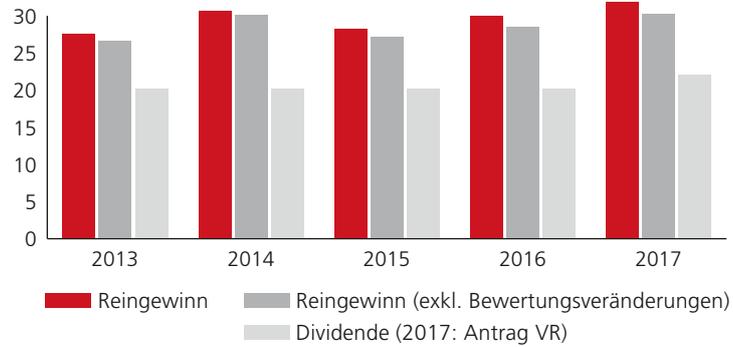


Geschäftsbericht 2017



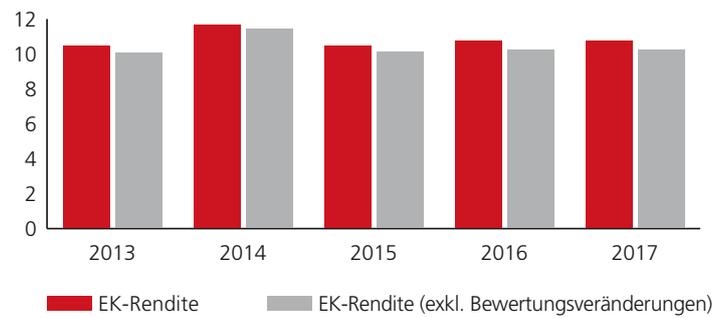
Reingewinn pro Aktie

(in CHF)



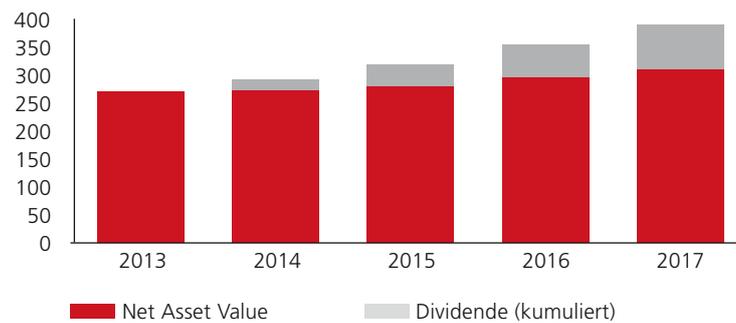
Eigenkapitalrendite

(in Prozent)



NAV pro Aktie

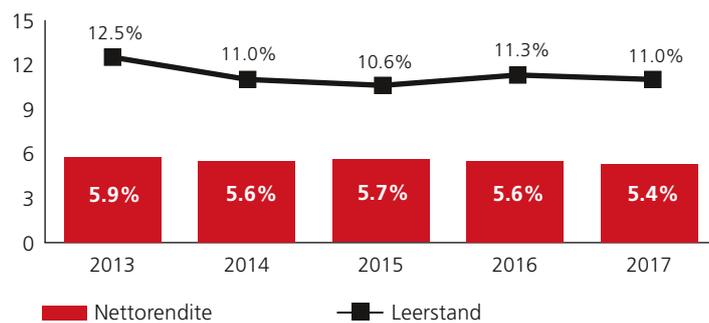
(in CHF)



Nettorendite und

Leerstandsquote

(in Prozent)



Kennzahlen Intershop-Gruppe

		2017	2016	
Finanzen	Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	79.3	75.1
	Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	9.9	4.0
	Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	4.2	3.6
	Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	84.8	74.4
	Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	74.9	68.5
	Reingewinn	Mio. CHF	63.5	59.5
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	50.1	48.9
	Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	17.4	122.9
	Bilanzsumme	Mio. CHF	1'413.0	1'397.0
	Immobilien	Mio. CHF	1'362.9	1'362.0
Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	607.0	620.4	
Eigenkapital	Mio. CHF	619.2	590.9	
Eigenkapitalrendite ¹⁾		10.7%	10.7%	
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾⁺⁵⁾		10.2%	10.2%	
Portfolio	Anzahl Renditeliegenschaften		47	49
	Anzahl Entwicklungsliegenschaften ⁶⁾		9	9
	Vermietbare Fläche	in m ²	585'141	593'608
	Bruttorendite ²⁾⁺³⁾		6.3%	6.4%
	Nettorendite ²⁾⁺⁴⁾		5.4%	5.6%
	Leerstandsquote ²⁾		11.0%	11.3%
	Anzahl Mitarbeiter/-innen		68	69
Aktie	Reingewinn pro Aktie	CHF	31.76	29.77
	Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ⁵⁾	CHF	30.16	28.42
	Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value, NAV)	CHF	309.93	295.47
	Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	487.00	501.00
	Dividende pro Aktie ⁷⁾	CHF	22.00	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) 2017: Antrag des Verwaltungsrats

Lagebericht 2017

- 6 Aktionärsbrief
- 10 Immobilienportfolio
- 13 Nachhaltigkeit und unternehmerische Verantwortung
- 15 Finanzen
- 18 2017 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 2017

- 34 Festsetzungsverfahren, Vergütung Verwaltungsrat
- 35 Vergütung Geschäftsleitung
- 36 Vergütungen 2017
- 37 Aktienbeteiligung, Organdarlehen
- 38 Bericht der Revisionsstelle

Strategie und Anlagepolitik

- 40 Strategie und Anlagepolitik

**Intershop-Gruppe
Konzernrechnung 2017**

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 2017**

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	2017 im Überblick

Überblick

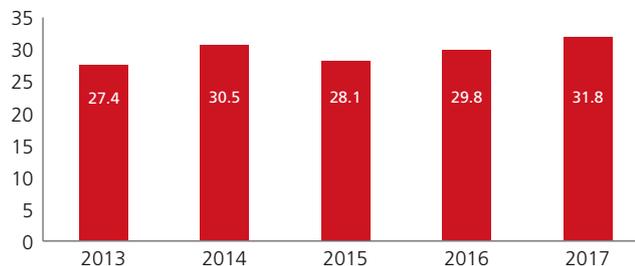
Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeiter

Wir freuen uns, Sie über ein hervorragendes Resultat informieren zu können:

- Der Reingewinn der Gruppe beträgt CHF 63.5 Mio. respektive CHF 31.76 pro Aktie, was einer Eigenkapitalrendite von 10.7% entspricht. Damit liegt der Reingewinn 6.7% über dem Vorjahresergebnis.
- Das Eigenkapital stieg auf CHF 619 Mio. an und beträgt nun CHF 310 pro Aktie.
- Die Rentabilität der Renditeliegenschaften blieb mit einer Nettorendite von 5.4% hoch.
- Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften reduzierte sich leicht auf 11.0%.
- Die Gesamtperformance der Intershop-Aktie war, nach mehreren hervorragenden Jahren, im Berichtsjahr nur knapp positiv und belief sich auf 1.2%.
- Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine um 10% erhöhte Ausschüttung von CHF 22. Dies entspricht auf Basis des Aktienkurses Ende des Berichtsjahres von CHF 487 einer Ausschüttungsrendite von 4.5%.

Gewinn je Aktie in CHF



Intershop verfolgt weiterhin 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 daraus abgeleitet folgende operativen Ziele:

1. Akquisition neuer Objekte mit Mehrwertpotenzial
2. Reduktion der Leerstandsquote
3. Realisation erarbeiteter Mehrwerte durch Verkauf entwickelter Liegenschaften

Obwohl im Berichtsjahr dutzende Akquisitionsmöglichkeiten geprüft wurden, sah Intershop vom Erwerb neuer Objekte ab. Keine der möglichen Transaktionen wies ein genügend interessantes Risiko-Rendite-Profil aus. Strategiekonform wurde deshalb auf Zukäufe verzichtet und der Schwerpunkt auf die Entwicklungsmöglichkeiten im eigenen Portfolio gelegt. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften konnte in einem sehr anspruchsvollen Vermietungsumfeld leicht auf 11.0% reduziert werden. Aus dem Verkauf zweier Renditeliegenschaften resultierte ein Gewinn von mehr als CHF 9 Mio.

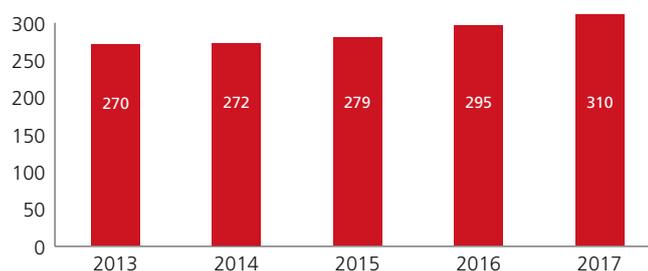
Dank des Ende 2016 erworbenen World Trade Center Lausanne («WTC») konnten die Mieterträge, trotz Verkaufs mehrerer Renditeliegenschaften sowohl im Vorjahr als auch im Berichtsjahr, um gut 6% gesteigert werden. Trotz strikter Kostenkontrolle stiegen die Liegenschaftsaufwendungen überproportional an. Das Verhältnis des Liegenschaftsaufwands zum Liegenschaftsertrag liegt mit 11.1% aber immer noch auf einem vergleichsweise tiefen Niveau. Im Berichtsjahr erarbeitete Intershop mit den Renditeliegenschaften unverändert sehr attraktive Renditen. Auf Basis der aktuellen Marktwerte erreichten die Bruttorendite 6.3% und die Nettorendite 5.4%. Aus der Neubewertung des Immobilienportfolios resultierte netto eine Aufwertung von CHF 4.2 Mio. resp. 0.3%, wobei zu berücksichtigen ist, dass Planungskosten in Au-Wädenswil, Basel und Baden von mehr als CHF 3 Mio. das Resultat schmälerten.

Durch die Übernahme der Betreibergesellschaft des «WTC» stiegen sowohl die Personalkosten als auch der administrative Aufwand an. Dem gegenüber konnte der Ertrag aus an Dritte fakturierte Leistungen um fast 50% gesteigert werden.

Die von der Schweizerischen Nationalbank initiierten negativen Zinsen haben erneut zu einer deutlichen Zusatzbelastung des Finanzaufwands geführt. Erfreulicherweise wurde dieser Mehraufwand auch im Berichtsjahr durch zusätzliche Finanzerträge kompensiert. Aus dem 2016 abgewickelten Verkauf unserer Beteiligung an der Corestate Capital Holding S.A. konnte im Berichtsjahr eine Kaufpreinsnachbesserung von rund CHF 1.7 Mio. vereinnahmt werden. Die Transaktion ist nun vollständig abgeschlossen. Dank der vom Kanton Waadt beschlossenen Steuersenkung reduzierten sich die latenten Steuern um gut CHF 3 Mio., so dass gesamthaft ein Reingewinn von CHF 63.5 Mio. resultierte.

Das Eigenkapital der Gruppe beträgt per Ende der Berichtsperiode CHF 619 Mio. und liegt damit, trotz der Dividendenzahlung von CHF 40 Mio., 4.8% über dem Stand Ende 2016. Das anteilige Eigenkapital je Aktie (NAV) beträgt CHF 309.93.

Eigenkapital je Aktie (NAV) in CHF



Geschäftsverlauf

Die globale Konjunktur entwickelte sich im Geschäftsjahr gut, was zu einem erfreulichen Wachstum der Wirtschaft sowohl in den USA, in Europa als auch in der Schweiz geführt hat. Die meisten Notenbanken beurteilen das Inflationsrisiko unverändert als gering. Während die US-Notenbank den Leitzins bereits in mehreren Schritten leicht erhöht hat, wurde durch die Europäische Zentralbank (EZB) lediglich angekündigt, das laufende Anleihekaufprogramm zu reduzieren. Deren Geldpolitik bleibt somit vorerst expansiv. Die Schweizerische Nationalbank orientiert sich, trotz der deutlichen Erholung des Euro gegenüber dem Schweizer Franken, weiterhin primär an der EZB und hat die Negativzinsen beibehalten. Das deshalb nach wie vor äusserst tiefe Zins-

niveau beeinflusste auch im Berichtsjahr den Immobilienmarkt. Viele Anleger suchen Investitionsmöglichkeiten mit berechenbaren Cashflows und geringerer Volatilität als Aktien. Da Anleihen im Hinblick auf mögliche Zinserhöhungen an Attraktivität verloren haben, hat sich die Nachfrage nach vermeintlich sicheren Immobilienanlagen eher noch erhöht. Bei dieser Ausgangslage erwies es sich als sehr schwierig, attraktive Zukäufe zu realisieren.

Bau- und Entwicklungsprojekte verlaufen planmässig

Das Projekt «eden7» mit der Erstellung von 17 Eigentumswohnungen und drei Ateliers verlief reibungslos. Die Stockwerkeinheiten können den Erwerbenden sogar etwas früher als ursprünglich vorgesehen Anfang des zweiten Quartals 2018 übergeben werden. Bei der geplanten Umnutzung des «AuPark» erreichte Intershop im Berichtsjahr einen wesentlichen Meilenstein. Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat sich für den «AuPark» als Standort der Mittelschule «Zimmerberg» entschieden. Ein entsprechender bedingter Kaufvertrag wurde unterzeichnet. Wie vorgesehen erfolgte im Dezember die Einreichung des Baugesuchs zur Verdichtung der «Albenteich-Promenade» in Basel. Die Planungen bezüglich der Umnutzung der «Römerstrasse» in Baden und der Sanierung und Aufstockung an der Rue de Lausanne in Genf wurden vorangetrieben.

Vermietung gewerblicher Flächen anspruchsvoll

Trotz guter Wirtschaftslage hat sich die Vermietung gewerblicher Flächen erwartungsgemäss als anspruchsvoll erwiesen. Es wird weiterhin viel geplant und gebaut, da die Bauherren aufgrund des tiefen Zinsniveaus von niedrigen Finanzierungskosten profitieren. Das bereits vorhandene und sich abzeichnende Angebot verhindert eine substanzielle Reduzierung der Leerstände. Die Konzentration von Intershop auf das mittlere Preissegment hat sich bislang bewährt, doch auch in diesem Segment besteht ein kontinuierlicher Preisdruck. Immobilieneigentümer stehen deshalb immer wieder vor der Frage, ob ein weiteres Entgegenkommen bei den Mietbedingungen ökonomisch sinnvoll ist oder ob ein Scheitern diesbezüglicher Verhandlungen in Kauf genommen werden soll, weil die Chancen für einen vorteilhafteren Alternativabschluss überwiegen. Eine Antwort hierauf kann nicht generell, sondern nur objektbezogen gegeben werden. Der leichte Rückgang der Leerstandsquote auf 11% ist nicht vollumfänglich zufriedenstellend. Bei der Beurteilung muss jedoch berücksichtigt werden, dass Intershop im Berichtsjahr verschiedene, zum Teil sehr langfristige Neuverträge unterzeichnet hat, die sich in der Leerstandsquote per Ende 2017 noch nicht niedergeschlagen haben. Ferner wurden einige grössere Mietverträge vorzeitig verlängert, was zu einem deutlichen Anstieg der gewichteten durchschnittlichen Vertragslaufzeit führte.

Auf der politischen Ebene haben sich die Unsicherheiten nicht geklärt. Seit Abschluss der Vernehmlassung bezüglich einer Verschärfung der Bewilligungspflicht beim Erwerb von Immobilien durch Ausländer (Lex Koller) Ende Juni 2017 ist das Bundesamt für Justiz an der Auswertung der weit über 100 Stellungnahmen, die grösstenteils negativ ausgefallen sind. Ob das Thema anschliessend weiterverfolgt wird, soll im Verlauf des Jahres 2018 entschieden werden. Mit der im Februar 2017 abgelehnten Unternehmenssteuerreform III wurde eine Chance vertan, den Wirtschaftsplatz Schweiz konkurrenzfähig zu halten. Auch aus Sicht der Immobilieneigentümer ist es essenziell, dass zeitnah alternative Lösungen gefunden und in Kraft gesetzt werden.

Generalversammlung und Organisation

An der ordentlichen Generalversammlung 2017 wurden alle Verwaltungsräte für ein weiteres Jahr bestätigt.

Dr. Michael Dober wird sich an der 55. ordentlichen Generalversammlung nicht für eine erneute Kandidatur zur Verfügung stellen. Intershop dankt ihm für sein grosses Engagement und seinen Beitrag zum Erfolg des Unternehmens. Zur Zuwahl vorgeschlagen wird Ernst Schaufelberger. Herr Schaufelberger ist Notar und seit 2005 für die AXA Investment Managers Schweiz AG tätig. Er zeichnet als Mitglied des Verwaltungsrates und stellvertretender Geschäftsführer verantwortlich für den Bereich Real Assets.

Aktionariat

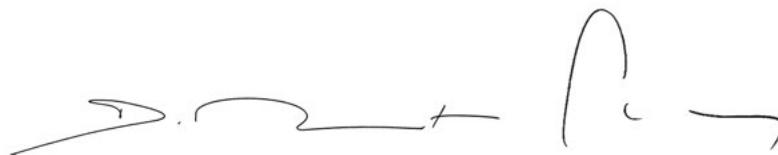
Per Bilanzstichtag hatte Intershop 1'074 eingetragene Aktionäre. Die bisher zweitgrösste Aktionärin, die CPV/CAP Pensionskasse Coop, hat im Berichtsjahr ihre Beteiligung von gut 10% auf unter 3% reduziert. Die AXA Leben AG als nun zweitgrösste Aktionärin hielt am Bilanzstichtag 5.6%.

Ausblick

Für das laufende Jahr ist Intershop zuversichtlich. Obwohl aufgrund der erfolgten Verkäufe von Renditeliegenschaften im Vergleich zu 2017 mehr als CHF 1 Mio. Mieterträge wegfallen werden, erwartet Intershop, unter Ausschluss von Transaktionen, leicht rückläufige bis stabile Mieterträge. Die Vermietung von Flächen wird anspruchsvoll bleiben. Ein vorrangiger Schwerpunkt wird auf der Vermietungstätigkeit liegen, mit dem Ziel, die durch Verkäufe weggefallenen Mieterträge zu kompensieren und die Leerstandsquote weiter zu senken. Auf Jahressicht erwartet Intershop eine um 0.5 bis 1.0 Prozentpunkte reduzierte Leerstandsquote der Renditeliegenschaften. Um schnell und professionell auf Anfragen reagieren zu können, wird das Bauteam verstärkt. Im Interesse eines noch direkteren Zugangs zu unseren Kunden, sprich Mietern, wird Intershop ferner ab dem zweiten Quartal 2018 auch das Industrieareal in Oberwinterthur durch eigene Mitarbeiter bewirtschaften. Gesamthaft ist deshalb vorgesehen, den Personalbestand leicht zu erhöhen, wobei sich im Gegenzug die Drittverwaltungskosten reduzieren werden. Die Zeichen verdichten sich, dass die Zinssätze ihren Tiefpunkt überschritten haben. Trotzdem scheint das negative Zinsumfeld vorerst noch fortzubestehen. Aus diesem Grund rechnet Intershop auch im laufenden Jahr mit einem durch den Negativzins bedingten zusätzlichen Zinsaufwand von gut CHF 1 Mio. Zinserträge in der Höhe der Vorjahre sind unwahrscheinlich. Aus dem Verkauf der Stockwerkeinheiten des Promotionsprojektes «eden7», die im zweiten Quartal 2018 den Erwerbern übergeben werden sollen, erwartet Intershop einen Gewinn vor Steuern im hohen einstelligen Millionenbereich. Attraktive Verkaufsoportunitäten oder Akquisitionsmöglichkeiten werden wahrgenommen, sofern damit Mehrwerte realisiert oder nachhaltig geschaffen werden können. Die Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften und somit deren Einfluss auf den Abschluss 2018 ist zum heutigen Zeitpunkt nicht abschätzbar.

Dank

Gerne benutzen wir die Gelegenheit, Ihnen für Ihr Vertrauen in Intershop zu danken. Ebenfalls bedanken möchten wir uns bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Intershop-Gruppe, die mit ihrem Einsatz den hervorragenden Abschluss erst ermöglicht haben.



Dieter Marmet
Präsident des Verwaltungsrats

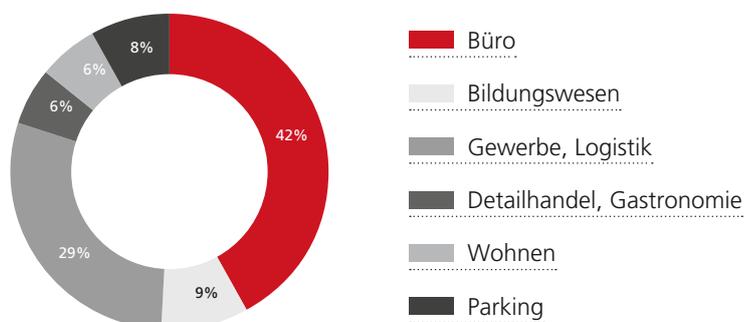
Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer

Zürich, 22. Februar 2018

Immobilienportfolio

Wie bereits das Vorjahr stand auch das Berichtsjahr ganz im Zeichen der negativen Zinsen und der hohen Vermögensbestände, für die nachhaltige Investitionsmöglichkeiten gesucht wurden. Entsprechend viele Mittel sind erneut in den Immobilienmarkt geflossen. Unverändert sind eher neuwertige, gut vermietete Liegenschaften und speziell Wohnimmobilien stark nachgefragt. Aber auch für schwierigere Objekte besteht eine so lebhaftere Nachfrage, dass risikoadjustierte Offerten wenig Erfolgchancen haben. Aufgrund der tiefen Finanzierungskosten wurden erneut viele Projektentwicklungen gestartet, auch wenn die Vermietung noch nicht oder nur teilweise gesichert ist und sich das Überangebot an Flächen dadurch weiter ausweitet. Besorgnis erregen insbesondere verschiedene grosse Wohnüberbauungen an peripheren Lagen. Dass sich diese Objekte in Anbetracht der unverändert hohen Wohnungsproduktion und der rückläufigen Migration in absehbarer Zeit voll vermieten lassen, muss bezweifelt werden. Da Intershop nur erwirbt, wenn das inhärente Risiko auch im Preis reflektiert ist, konnte im Berichtsjahr keine Akquisition getätigt werden. Intershop wird aber weiterhin konsequent den aufgestauten Unterhalt und die zu übernehmenden Risiken in den Offerten berücksichtigen und nimmt in Kauf, in einem überhitzten Markt nicht expandieren zu können. Verkaufsseitig konnten die Gewerbeliegenschaften in Moosseedorf und an der Zürcherstrasse 300 in Winterthur veräussert werden. Der erzielte Verkaufserlös lag mehr als 40 Prozent über dem letzten Marktwert der Objekte. In beiden Fällen handelte es sich bei den Käufern um Eigennutzer, für die das Objekt auch eine strategische Bedeutung hat. Mangels Akquisitionen wurde der Fokus im Berichtsjahr auf die verschiedenen Entwicklungen im eigenen Portfolio gelegt.

Portfolio nach Nutzungsart (Basis Mieterträge in der Berichtsperiode)

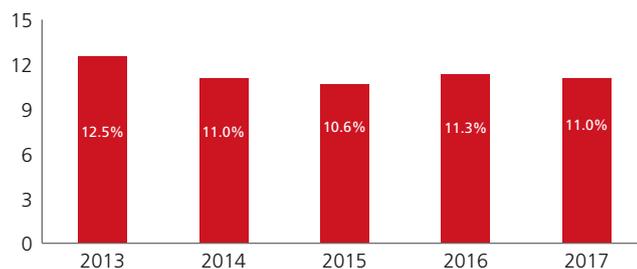


Deutliche Steigerung des Mietertrags sowie leicht tiefere Leerstandsquote

Erwartungsgemäss konnte der Mietertrag um 6% gesteigert werden. Dieser Anstieg ist primär auf die im Dezember 2016 getätigte Akquisition des World Trade Centers in Lausanne zurückzuführen. Die Erträge wurden jedoch durch den Verkauf mehrerer Renditeliegenschaften gemindert. Unter Ausschluss der Zu- und Abgänge («like-for-like») entwickelte sich der Ertrag der Renditeliegenschaften stabil. Weiter rückläufig war der Ertrag aus den Entwicklungsliegenschaften. Aufgrund der geplanten Umnutzung des «AuPark» in Wädenswil leert sich das Gebäude zunehmend. Ebenfalls zurückgebildet haben sich die Erträge des «Arova»-Areal in Flurlingen, bei dem ein Gebäude umfassend saniert wird und deshalb vorgängig entmietet werden musste. In einem anforderungsreichen Umfeld hat sich die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften gegenüber Ende 2016 dennoch um 0.3 Prozentpunkte auf 11.0% reduziert. Dieser Rückgang zeigt jedoch nicht alle im Berichtsjahr erzielten Vermietungserfolge, da mehrere Verträge erst

nach dessen Ende wirksam werden. In Dielsdorf konnte mit einer gemeinnützigen Stiftung ein sehr langer Mietvertrag über rund 2'000 m² Büro- und Gewerbeflächen abgeschlossen werden. Der Bezug erfolgt nach Abschluss der Bauarbeiten im Sommer des laufenden Jahres. Auch für das «Werkhaus» an der Zürcherstrasse 15–21 in Winterthur konnten zwei Mietverträge unterzeichnet werden. Nach der geplanten Sanierung der technischen Anlagen wird ein Mieter im Herbst 2018 gut 500 m² beziehen. Ein weiterer Vertrag über rund 2'500 m² wurde unterzeichnet, steht aber noch unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Gremien. Abhängig vom Genehmigungsverfahren beabsichtigt der Vertragspartner die Flächen entweder im Herbst 2018 oder ein Jahr später für mindestens 10 Jahre zu mieten. Verschiedene Verträge wurden vorzeitig erneuert, beispielsweise mit dem Migros Fitnesspark, der weitere 15 Jahre im Puls 5 bleiben wird. Die Vermarktung von gewerblichen Flächen bleibt jedoch herausfordernd, sodass eine substanzielle Reduktion der heutigen Leerstandsquote kurzfristig kaum realisierbar erscheint. Die Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment, in dem Intershop primär tätig ist, blieb hoch. Aufgrund der nochmaligen Reduktion des Referenzzinssatzes im Juni des Berichtsjahres und der geringen Teuerung werden die Erträge im Mietwohnungsbestand jedoch auch 2018 bestenfalls stabil bleiben.

Entwicklung der Leerstandsquote in %



Renditeliegenschaften

Das Baubewilligungsgesuch für das Projekt «Albanteich-Promenade» in Basel wurde in Zusammenarbeit mit den Nachbarn erarbeitet und planmässig Mitte Dezember 2017 eingereicht. In hochwertiger Umgebung beabsichtigen die drei Eigentümer eine Verdichtung durch Erweiterung der Hochhäuser mit mehr als 150 zusätzlichen Wohnungen. Rund die Hälfte der zusätzlichen Mietfläche wird auf dem Land von Intershop erstellt werden. Nach Erhalt der rechtsgültigen Baubewilligung sollen die vier Hochhausanbauten gestaffelt erstellt werden.

Die Planungsarbeiten für die Sanierung der Fassade und Aufstockung der Rue de Lausanne 42/44 in Genf sind fortgeschritten und die erforderlichen Bauleistungen ausgeschrieben. Die Vergabe ist im ersten Semester 2018 vorgesehen. Hinsichtlich der Bauarbeiten, die voraussichtlich rund 18 Monate andauern werden, hat Intershop die Mietverträge der Wohnungen in den obersten Stockwerken grösstenteils gekündigt, was einen Anstieg der Leerstandsquote zur Folge hatte.

Entwicklungsliegenschaften

Im November 2017 hat der Regierungsrat des Kantons Zürich bekannt gegeben, dass die geplante Mittelschule «Zimmerberg» auf dem Areal des «AuPark» in Au-Wädenswil erstellt werden soll. Der Kanton hat deshalb mit Intershop einen bedingten Kaufvertrag über 10'880 m² Land abgeschlossen. Bedingung für das Zustandekommen des Vertrags ist einer-

seits die Zustimmung des Zürcher Kantonsrats zur Gründung einer Mittelschule in Au, andererseits die Rechtskraft des Gestaltungsplans. Mit dieser Entscheidung wurde ein wesentlicher Meilenstein in der Entwicklung des heutigen Industrieareals erreicht. Bis am 26. Januar 2018 lief die Anhörung und öffentliche Auflage des Gestaltungsplans. Die Einwendungen werden gegenwärtig ausgewertet. Voraussichtlich im Herbst 2018 werden der Gestaltungsplan und die Teilzonenplanänderung in der Raumplanungskommission und anschliessend im Gemeinderat behandelt.

In Flurlingen hat Intershop im Herbst 2017 begonnen, das «Gebäude S», die ehemalige Zwirnerei, vollständig zu sanieren und zugleich einen neuen Zugang zu den weitläufigen Untergeschossen des Areals zu erstellen. Auch für die Umgebung ist eine Aufwertung vorgesehen, um die Attraktivität des Areals zu steigern. Die Bauphase soll voraussichtlich bis ins vierte Quartal des laufenden Jahres andauern.

In Baden an der Römerstrasse verfügt Intershop über vier Pavillons an attraktiver Lage. Basierend auf einem Architekturwettbewerb wurde 2012 ein Sondernutzungsplan eingereicht, der die Umnutzung in Wohnraum vorsieht. Dieser Sondernutzungsplan hat zwischenzeitlich Rechtskraft erhalten. Da der bestehende Mietvertrag voraussichtlich anfangs 2019 ausläuft, wurde im Berichtsjahr mit der detaillierten Planung der 80 bis 100 Wohnungen begonnen. Nach Auszug des heutigen Mieters sollen die Bauarbeiten zeitnah gestartet werden.

In Oberwinterthur-Neuhegi laufen Planungsarbeiten zur Erschliessung einer mehr als 40'000 m² grossen Landparzelle. Bis Herbst 2017 nutzte «Karl's kühne Gassenschau» die Fläche zur Aufführung des aktuellen Programms «Sektor 1».

Promotionsliegenschaften

Die Erstellung der Stockwerkeinheiten des Projektes «eden7» verläuft sehr erfreulich. Die 17 Eigentumswohnungen und die drei Ateliers können voraussichtlich etwas vor Plan im zweiten Quartal 2018 den Erwerbern übergeben werden. Ebenso erfreulich ist die Entwicklung der Baukosten. Intershop rechnet neu mit einem Gewinn vor Steuern im hohen einstelligen Millionenbereich.

An der Gellertstrasse in Basel stehen drei kleinere Mehrfamilienhäuser, die Bestandteil des Projektes «Albenteich-Promenade» sind. Die Gebäude weisen unattraktive Grundrisse auf und sind renovationsbedürftig. Intershop plant deshalb, die bestehenden Gebäude durch drei Neubauten zu ersetzen, die attraktivere Grundrisse aufweisen und den heutigen ökologischen Ansprüchen gerecht werden. Da die Absicht besteht, die voraussichtlich 30 Wohnungen im Stockwerkeigentum zu verkaufen, wurde das Objekt im Berichtsjahr als Promotionsliegenschaft klassiert.

In unmittelbarer Nähe zur gut 35'000 m² grossen Landreserve «Am Wildbach» in Solothurn besteht eine SBB-Haltestelle. Aus diesem Grunde beabsichtigt Intershop, den ursprünglich bewilligten Teilzonen- und Gestaltungsplan zu verdichten. Ein entsprechender Antrag wurde eingereicht und befindet sich im Bewilligungsverfahren.

Nachhaltigkeit und unternehmerische Verantwortung

Intershop nimmt gesellschaftliche und individuelle Verantwortung wahr, 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.

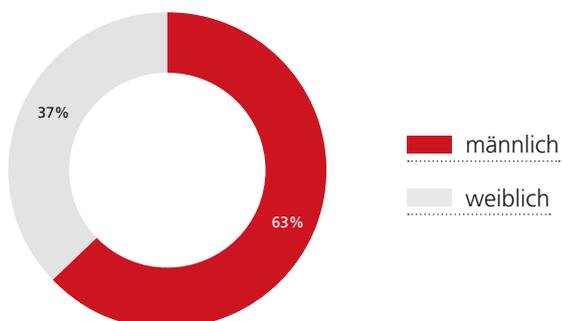
Bei neuen Bauvorhaben, aber auch grösseren Sanierungen und Umbauten, sind die Schonung der natürlichen Ressourcen sowie die Energieeffizienz zentrale Kriterien. Die kurz vor Fertigstellung stehenden Eigentumswohnungen des Projekts «eden7» wurden im Minergie-Standard erstellt.

Die von Intershop erstellten und betriebenen Solarkraftwerke in Vernier und Yverdon-les-Bains sowie die Photovoltaikanlage auf dem Gebäude Edenstrasse 20, Zürich erzeugten 2017 gesamtthaft rund 2.6 GWh (Vorjahr 2.4 GWh) Strom. Damit konnte der CO₂-Ausstoss auch im Jahr 2017 deutlich reduziert und der ökologische Fussabdruck von Intershop positiv beeinflusst werden.

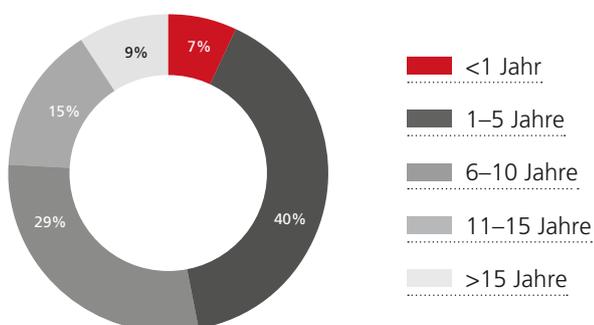
Zufriedene Kunden sind die Basis einer erfolgreichen Geschäftsentwicklung. Entsprechend stehen die jeweiligen Bedürfnisse von Mietern, Käufern oder Dienstleistungsempfängern im Mittelpunkt. Intershop ist stetig bemüht, wirtschaftlich attraktive und anspruchsgerechte Produkte und Dienstleistungen anzubieten.

Zentral für den Erfolg des Unternehmens sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Im Verhaltenskodex aber auch diversen internen Weisungen ist der Umgang mit und zwischen den Mitarbeitern geregelt und klargestellt, dass insbesondere die Diskriminierung jeglicher Art weder von den Unternehmenswerten gedeckt ist noch geduldet wird. In den letzten Jahren wurden diesbezüglich keinerlei Beanstandungen vermerkt. Die Fluktuationsraten der Intershop Management AG mit 11% sowie der für Facility Management zuständigen Realconsult AG mit 0% waren 2017, wie in den Vorjahren, sehr gering. 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 198 Tagen an Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen teilgenommen. Intershop bildet darüber hinaus regelmässig Lehrlinge aus und hat auch 2017 erneut einen Ausbildungsplatz geschaffen und besetzt.

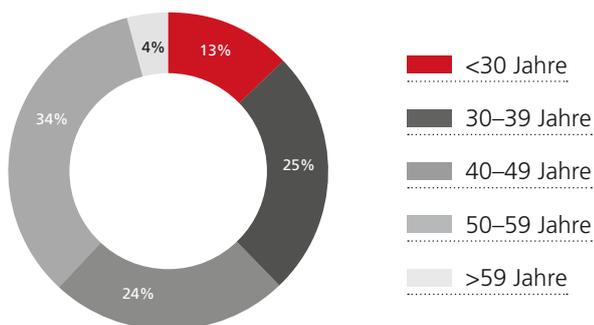
Geschlecht der Mitarbeitenden der Gruppe



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. Zuwendungen an gemeinnützige Organisationen beliefen sich unverändert auf CHF 2'500. Sponsoring betrieb Intershop im Berichtsjahr keines. Um eigene Interessen besser wahrnehmen zu können, ist Intershop Mitglied bei folgenden Organisationen: VIS Verband Immobilien Schweiz, Allianz Lex Koller bleibt modern, Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT und Hauseigentümerverband Schweiz sowie einigen kleineren lokalen Verbänden und Vereinen.

Finanzen

6.7% höherer Gewinn und Steigerung des Mietertrags um 6.1%

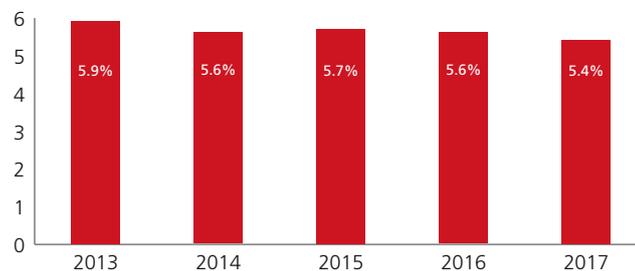
Der Mietertrag stieg 2017 aufgrund der Akquisition des World Trade Centers in Lausanne im Dezember 2016 erwartungsgemäss um 6.1% auf CHF 89.2 Mio. an, obwohl 2017 und auch im Vorjahr mehrere Liegenschaften verkauft wurden. Die Bruttorendite des Portfolios von Renditeliegenschaften erreichte 6.3%.

Im Berichtszeitraum wurden zwei Gewerbeliegenschaften in Winterthur und Moosseedorf veräussert, wobei zusammen mit weiteren kleineren Transaktionen ein Erfolg aus Verkauf von CHF 9.9 Mio. resultierte, der deutlich über dem Vorjahreswert von CHF 4.0 Mio. lag.

Aufgrund der Dienstleistungserträge, die im World Trade Center erwirtschaftet wurden, hat sich der übrige Ertrag um 46.1% auf CHF 4.2 Mio. erhöht.

Der Liegenschaftsaufwand ist unter anderem wegen höherer Aufwendungen für Unterhalt- und Reparaturarbeiten um 10.9% gestiegen, liegt aber bei nach wie vor tiefen 11.1% des Mietertrags. Mit 5.4% konnte erneut eine im Branchenvergleich herausragende Nettorendite der Renditeliegenschaften erwirtschaftet werden.

Nettorendite Renditeliegenschaften in %



Aufgrund des höheren Personalbestands nach der Übernahme der WTCL Services SA stieg der Personalaufwand um 8.9%. Aus dem gleichen Grund ist die Anzahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeitenden von 62.0 auf 68.5 und die Anzahl der Vollzeitstellen von 56.5 auf 61.4 angestiegen. Der administrative Aufwand erhöhte sich erwartungsgemäss deutlich auf CHF 2.6 Mio., da dieser erstmals die Kosten für die Serviced Offices und Konferenzräume im World Trade Center für ein ganzes Geschäftsjahr enthält.

Die Beurteilung des Marktwerts des Immobilienportfolios erfolgte per 31. Dezember 2017 unverändert durch KPMG Real Estate. Die wesentlichen Werttreiber waren Veränderungen der Miet-situation oder getätigte respektive neu geplante Investitionen. Wie bereits im Vorjahr wurden Wohnliegenschaften und langfristig vermietete Gewerbeliegenschaften tendenziell aufgewertet, während Objekte mit grösseren Leerständen eher an Wert eingebüsst haben. Nach Abzug der in der Berichtsperiode getätigten Investitionen erhöhte sich der Marktwert des Portfolios um CHF 4.2 Mio. resp. 0.3%. Dabei lag der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungssatz bei 5.18% (Vorjahr 5.29%) für die Renditeliegenschaften und bei 5.82% (5.89%) für die Entwicklungliegenschaften.

Der Zinsaufwand reduzierte sich wegen der im Vergleich zur Vorjahresperiode leicht gesunkenen Verschuldung sowie der tieferen Zinsen um 6.1% bzw. CHF 0.8 Mio. auf CHF 13.6 Mio. Darin enthalten sind Zinszahlungen für Hypotheken mit einer Zinsabsicherung von CHF 1.4 Mio. (CHF 1.5 Mio.), die aufgrund der Negativzinsen angefallen sind. Aus der Anlage liquider Mittel resultierte ein Ertrag von CHF 2.0 Mio., einerseits aus Zinserträgen, andererseits aus der Auflösung einer im Vorjahr gebildeten Wertberichtigung auf den Anlagen in Anleihen. Zusätzlich konnte auf der 2016 veräusserten Beteiligung an der Corestate Capital Holding S.A. ein Ertrag von CHF 1.7 Mio. vereinnahmt werden, da die Bedingungen für eine Kaufpreisnachzahlung eingetreten sind.

Infolge von Steuersatzanpassungen wurden die latenten Steuern um gut CHF 3 Mio. reduziert, was substantiell zur tiefen Steuerbelastung beigetragen hat.

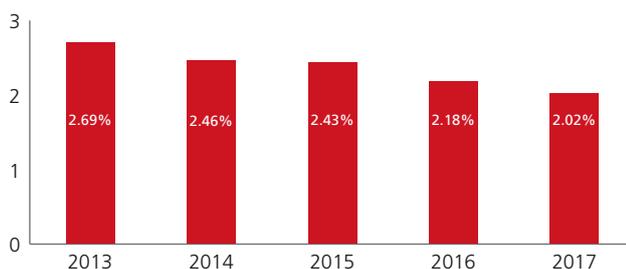
Der Gewinn nach Steuern betrug CHF 63.5 Mio. und lag 6.7% über dem Vorjahreswert.

Aktives Bilanzmanagement

Das Umlaufvermögen hat sich im Geschäftsjahr insbesondere wegen des Verkaufserlöses auf CHF 65 Mio. erhöht. Infolge von Investitionen und der Wertsteigerung blieb der Bilanzwert der Immobilien trotz des Verkaufs zweier Liegenschaften stabil.

Das kurzfristige Darlehen von CHF 44 Mio. zur Finanzierung der Akquisition des World Trade Centers wurde durch eine langfristige Hypothek von CHF 65 Mio. abgelöst und im zweiten Halbjahr konnte eine Finanzierung von CHF 34 Mio. zurückgeführt werden. Dadurch reduzierten sich die verzinslichen Schulden um CHF 13 Mio. auf CHF 607 Mio. In der Berichtsperiode wurden ein Zinsabsicherungsgeschäft aufgehoben und zwei Absicherungsgeschäfte neu strukturiert. Zusammen mit dem Auslauf einer höher verzinsten Hypothek hat dies zu einer Reduktion des durchschnittlichen Zinssatzes von 2.18% auf 2.02% geführt.

Durchschnittlicher Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten in % (inkl. Anschlussfinanzierungen)



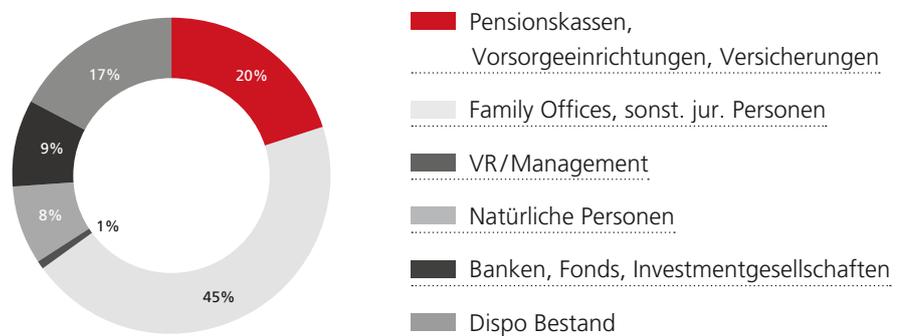
Trotz der Dividendenausschüttung von CHF 40 Mio. ist das Eigenkapital aufgrund des Gewinns und der Veränderung der Zinsabsicherungsgeschäfte um CHF 28 Mio. gestiegen. Die Eigenkapitalquote betrug am Bilanzstichtag 43.8% (42.3%) und die Loan-to-Value ratio (LTV) lag bei 44.5% (45.6%).

Unterdurchschnittliche Performance der Intershop-Aktie

Der Total Return der Intershop-Aktie 2017, d. h. die Veränderung des Börsenkurses zuzüglich der bezahlten Dividende, belief sich auf 1.2% und blieb damit im Gegensatz zu den Vorjahren hinter dem Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR mit 9.9% zurück.

Breites Aktionariat

Ende 2017 hatte Intershop 1'074 eingetragene Aktionäre. Der Dispobestand hat sich innert Jahresfrist von 13.2% auf 17.2% erhöht. Die Eigentumsverhältnisse nach Art der Aktionäre präsentieren sich dabei wie folgt:

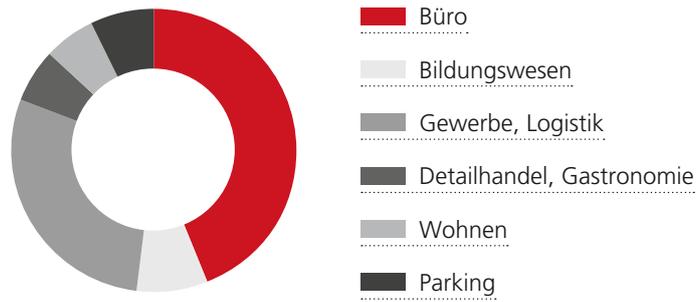
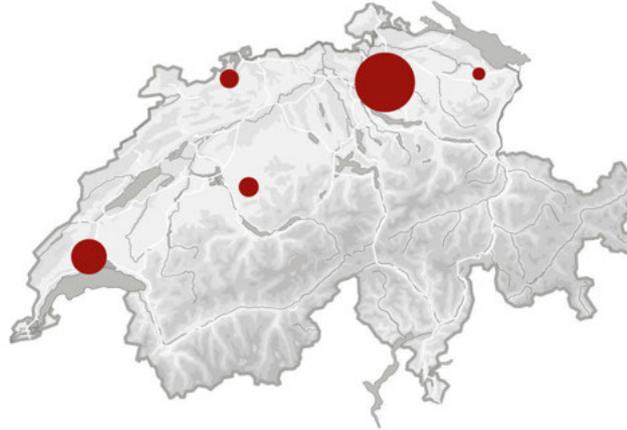


Rund 98% der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien werden von Aktionären mit Domizil in der Schweiz gehalten.

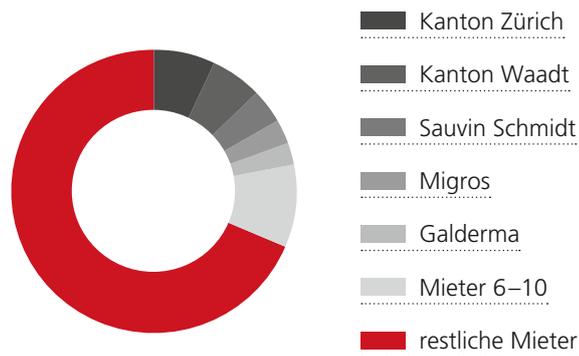
2017 im Überblick

Portfolio

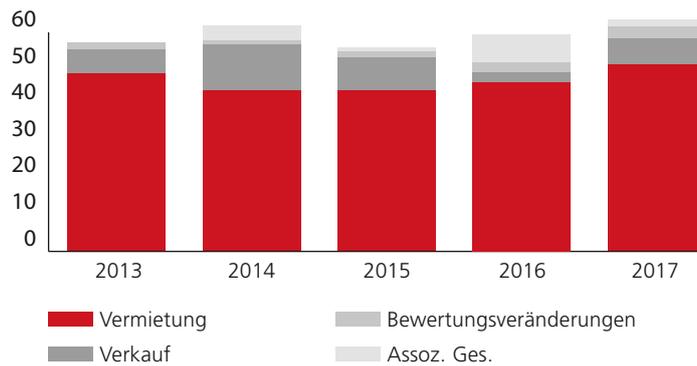
CHF 1.4 Mrd.



Mieter



Reingewinn (in CHF Mio.)



	2017	2016	
Portfoliowert	CHF 1'363 Mio.	CHF 1'362 Mio.	Anstieg aufgrund von Investitionen und Aufwertungen trotz Verkaufs von zwei Renditeliegenschaften
Nettoliegenschaftsertrag	CHF 79.3 Mio.	CHF 75.1 Mio.	Erhöhung wegen Akquisition WTC trotz Verkäufe mehrerer Liegenschaften
Liegenschaften	56	58	Verkauf von zwei Renditeliegenschaften
Leerstandsquote der Renditeliegenschaften	11.0%	11.3%	Leichte Reduktion der Leerstandsquote
Nettorendite der Renditeliegenschaften	5.4%	5.6%	Tiefere Nettorendite der Renditeliegenschaften aufgrund verändertem Portfolio und Aufwertungen
Eigenkapitalrendite	10.7%	10.7%	Eigenkapitalrendite nach wie vor signifikant über der Zielgrösse von 8% im Mehrjahresdurchschnitt
Eigenkapitalquote	43.8%	42.3%	Anstieg aufgrund Reduktion der Verschuldung und höherem Eigenkapital. Reduktion des LTV von 45.6% auf 44.5%.
NAV pro Aktie	CHF 309.93	CHF 295.47	Steigerung um 4.9% trotz Ausschüttung einer Dividende von CHF 20 pro Aktie
Reingewinn pro Aktie	CHF 31.76	CHF 29.77	Steigerung um 6.7% unter anderem wegen höherem Gewinn aus Verkäufen
Reingewinn pro Aktie ohne Bewertungsveränderungen	CHF 30.16	CHF 28.42	Steigerung um 6.1%; Basis für die Dividende
Dividende pro Aktie	CHF 22.00 <small>Antrag des Verwaltungsrats</small>	CHF 20.00	Dividendenerhöhung um 10%; entspricht einer attraktiven Rendite von 4.5% auf dem Börsenkurs per 31.12.2017
Total return pro Aktie	1.2%	29.4%	Total return basiert auf der Dividendenrendite und dem Kursgewinn; der SXI Swiss Real Estate Shares TR wurde dieses Jahr nicht übertroffen (9.9%, Vorjahr: 11.4%).

- 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

Konzernstruktur

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



Mit der operativen Verwaltung aller Gesellschaften der Gruppe ist die Intershop Management AG beauftragt. Sie beschäftigt mit 37 Mitarbeitern die Mehrheit der 68 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 2017 betrug CHF 974 Mio.

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften.

Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre waren per 31. Dezember 2017 im Aktienregister mit einer Beteiligung von mindestens 3% eingetragen:

(in %)	31.12.2017
Patinex AG, Wilen (Martin und Rosmarie Ebner)	33.4
AXA Leben AG, Winterthur	5.6
Relag Holding AG, Hergiswil	3.3

Die CPV/CAP Pensionskasse Coop machte im Geschäftsjahr folgende Mitteilungen gemäss Finanzmarktinfrastrukturgesetz (FinfraG): Unterschreiten der Schwelle von 10% am 26. Januar 2017, Unterschreiten der Schwelle von 5% am 27. Oktober 2017 und Unterschreiten der Schwelle von 3% am 17. November 2017. General Oriental Investments SA, Genf, hat am 24. Mai 2017 das Unterschreiten des Grenzwerts von 3% mitgeteilt. Alle meldepflichtigen Transaktionen sind ersichtlich unter: <https://www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html/>

Kapitalstruktur

Das Aktienkapital betrug per Ende 2017 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 2017 im Aktienregister eingetragenen Aktionäre präsentierte sich wie folgt:

Anzahl eingetragene Aktien	Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien	in %
1 bis 100	676	28'935	1.4
101 bis 1'000	292	101'252	5.1
1'001 bis 10'000	86	273'756	13.7
10'001 bis 100'000	18	474'253	23.7
über 100'000	2	778'700	38.9
Total eingetragen	1'074	1'656'896	82.8
Nicht eingetragen		343'104	17.2
Total Aktien		2'000'000	100.0

Region	Anzahl Aktionäre	Eingetragene Aktien	Stimmberechtigte Aktien	in %
Schweiz	1'016	1'555'749	1'550'873	98.2
Europa	40	68'078	22'427	1.4
Rest der Welt	18	33'069	6'051	0.4
Total eingetragen bzw. stimmberechtigt	1'074	1'656'896	1'579'351	100.0
Nicht eingetragen bzw. nicht stimmberechtigt		343'104	420'649	
Total Aktien		2'000'000	2'000'000	

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.

Beschränkungen der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Die Übertragbarkeit der Namenaktien ist nicht beschränkt.

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

Wandel- und Optionsrechte

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

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus drei nicht exekutiven Mitgliedern unter der Leitung des Präsidenten. An der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2017 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 ab. Darüber hinaus wurde eine ausserordentliche Sitzung abgehalten und ein Zirkulationsbeschluss gefasst. Die ordentlichen Sitzungen dauerten in der Regel einen halben Tag, wobei die Vorbereitungssitzung für die Generalversammlung rund zwei Stunden in Anspruch nahm. Zusätzlich fand im Berichtsjahr ein eintägiger Strategieworkshop statt. Der Verwaltungsrat war, mit der Ausnahme einer krankheitsbedingten Absenz an der ausserordentlichen Sitzung und am Strategieworkshop, 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 Art. 20 der Statuten die Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder verlangt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Präsident beziehungsweise der Vorsitzende, bei Wahlen das Los.

Die Zusammensetzung des Verwaltungsrats als auch weitere Informationen zu einzelnen Verwaltungsräten sind auf den Seiten 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. 31 der Statuten nicht mehr als zwei Mandate in börsenkotierten Gesellschaften und darüber hinaus nicht mehr als vier Mandate in sonstigen Rechtseinheiten, die zum Eintrag ins Handelsregister verpflichtet sind, wahrnehmen.

**Entschädigungen,
Beteiligungen und Darlehen**

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

Die Entschädigung der Mitglieder der Geschäftsleitung setzt sich zusammen aus einem Basissalär, einer erfolgsabhängigen Vergütung sowie einer leistungsabhängigen Vergütung. Das Basissalär wurde im Berichtsjahr monatlich ausbezahlt, während die erfolgs- und die leistungsabhängigen Vergütungen nach dem Vorliegen des Abschlusses im darauf folgenden Frühjahr vergütet werden. Das Entschädigungsmodell wird im Detail im Vergütungsbericht auf den Seiten 34 bis 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 Bezug eines externen Beraters wird verzichtet. Das Verwaltungsrats honorar wird prospektiv von Generalversammlung zu Generalversammlung und die maximale Entschädigung der Geschäftsleitung für das folgende Geschäftsjahr der Generalversammlung zur Genehmigung unterbreitet.

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

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

Weitere Angaben zu Vergütungen und Aktienbesitz des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht (Seiten 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:

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

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

Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

Angebotspflicht

Es besteht gemäss Art. 5 der Statuten keine Pflicht für Aktionäre, bei Erreichung des Schwellenwerts von 33 1/3% der Stimmrechte ein Übernahmeangebot gemäss 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 2017 beträgt CHF 207'000. Für andere Dienstleistungen wurden im Geschäftsjahr zusätzlich CHF 11'800 bezahlt.

Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision

Im Zusammenhang mit der Prüfungsplanung 2017 hat die Revisionsstelle einen umfassenden Bericht zuhanden des Verwaltungsrats erstellt, worin insbesondere die wesentlichen Geschäftsrisiken und Prüffelder aus Sicht der Revisoren dargestellt wurden. Daneben finden sich darin nähere Erläuterungen zum Prüfungsumfang, den Anforderungen, Erwartungen und dem Honorar. Dieser Bericht wurde an einer Sitzung zwischen der Gesellschaft und der Revisionsstelle besprochen und dem Gesamtverwaltungsrat in der folgenden Verwaltungsratsitzung unterbreitet. Intershop beurteilt jährlich die Zusammenarbeit mit der Revisionsstelle und deren Leistung und überwacht die Einhaltung der gesetzlichen Limite bezüglich der Mandatsleitung.

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

Informationspolitik

Die Gesellschaft informiert halbjährlich im Rahmen der finanziellen Berichterstattung über den Geschäftsgang. Die Konzernrechnung wird nach Swiss GAAP FER erstellt. Im Weiteren werden wichtige Veränderungen als Ad-hoc-Publikation veröffentlicht (<https://www.intershop.ch/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 (<https://www.intershop.ch/ueber-uns/kontakt-adressen/>) registrieren. Weitere Informationen über die Gesellschaft und Immobilien sind unter «www.intershop.ch» abrufbar.

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

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 2018

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. Hoffmann-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, Solothurn
Verwaltungsrat Intershop	– Nicht-exekutives Mitglied seit 2015 – Gewählt bis zur Generalversammlung 2018

Charles Stettler, 1949, Schweizer, Stäfa

Ausbildung	Studium an der juristischen Fakultät der Universität Zürich; Erwerb Zürcher Notariatspatent; Executive Program, London Business School
Beruflicher Hintergrund	– Notariatspraxis, 1973–1976 – Zürcher Kantonalbank, 1976–2010: – Verschiedene Universalbank-Funktionen, 1976–2001 – Mitglied der Generaldirektion, ab 2001 – Leiter des Firmenkundengeschäfts und stv. CEO, 2006–2010
Heutige Tätigkeiten	– Präsident des Verwaltungsrats: – Allco AG, Lachen/Zürich – InvestInvent AG, Zürich – Kaufmann Architekten AG, Rapperswil-Jona – Susanit Holding AG, Rüschlikon – Vizepräsident der Epting Immobilien AG, Hombrechtikon – Mitglied des Verwaltungsrats: – ALL 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 2018

Keiner der Verwaltungsräte hatte in den drei dem Geschäftsjahr vorangegangenen Jahren sowie im Geschäftsjahr 2017 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, 2013–2016
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, 2013–2016– Mitglied des Aufsichtsrats der Corestate Capital Holding S.A., Luxemburg, 2015–2016
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**

Alberto Acampora, Mitglied des Kaders, Projektleiter Bau und Entwicklung*
Christian Bianda, Mitglied des Kaders, Projektleiter Bau und Entwicklung*
Philippe Burkhard, Mitglied des Kaders, Rechnungswesen
Richard Frei, Mitglied der Direktion, Controlling
Rudolf Graf, Mitglied des Kaders, Bewirtschaftung
Christoph Grundl, Mitglied des Kaders, Treasury
Ian Keeble, Mitglied der Direktion, Leiter Controlling
Markus Lisibach, Mitglied der Direktion, Projektleiter Bau und Entwicklung*
Bruno Werner Rechsteiner, Mitglied des Kaders, Bewirtschaftung
Pascale Uehli, Mitglied der Direktion, Leiterin Bewirtschaftung

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

Vivianne André, Leiterin Objektverwaltung Centre St Roch, Yverdon

Realconsult AG

Christian Strebel, Geschäftsführer

WTCL Services SA

Christophe Dummermuth, Leiter Objektverwaltung WTCL, Lausanne

* ab 1. Januar 2018

- 34 Festsetzungsverfahren, Vergütung Verwaltungsrat
- 35 Vergütung Geschäftsleitung
- 36 Vergütungen 2017
- 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 2017 bis zur Generalversammlung 2018 bezieht der Verwaltungsrat ein Fixhonorar in bar im Rahmen des an der Generalversammlung 2017 bewilligten Gesamtbetrags von CHF 0.4 Mio.

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

An der ordentlichen Generalversammlung 2018 wird der Verwaltungsrat prospektiv für das Geschäftsjahr 2019 die Bewilligung eines Vergütungsrahmens für die Geschäftsleitung und den sich daraus ergebenden maximalen Gesamtbetrag der Geschäftsleitungsvergütung beantragen. Die maximale Gesamtschädigung der Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2018 wurde von der ordentlichen Generalversammlung 2017 unverändert auf CHF 3.7 Mio. festgelegt.

Vergütung Verwaltungsrat

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

Vergütung Geschäftsleitung

Die Gesamtvergütung der Geschäftsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

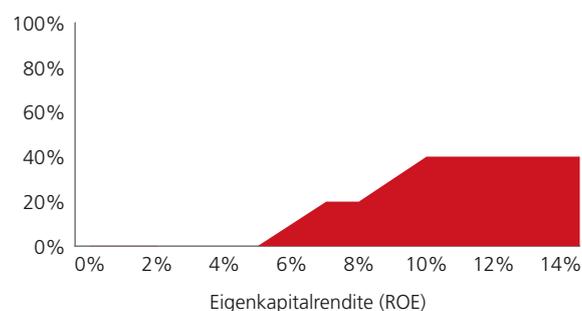
Basissalär

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

Vom Unternehmenserfolg abhängige Vergütung

Die erfolgsabhängige Vergütung orientiert sich an einer oder mehreren Erfolgskennzahlen, die vom Verwaltungsrat im Voraus festgelegt werden. Sowohl für das abgeschlossene als auch für das laufende Geschäftsjahr bestimmt sich die erfolgsabhängige Vergütung anhand der erzielten Eigenkapitalrendite (ROE). Liegt diese unter 5%, so besteht kein Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung. Bei einer Eigenkapitalrendite zwischen 7% und 8% wird die vereinbarte Zielvergütung (20% des Basissalärs) ausbezahlt, während bei einer Eigenkapitalrendite von mindestens 10% das Maximum erreicht wird, das 40% des Basissalärs beträgt. Bei einer Eigenkapitalrendite zwischen 5%–7% bzw. 8%–10% steigt die erfolgsabhängige Vergütung linear an. Aufgrund der im Berichtsjahr erzielten Eigenkapitalrendite von 10.7% erhalten die Geschäftsleitungsmitglieder 40% des Basissalärs.

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



■ Erfolgsabhängige Vergütung in Prozent des Basissalärs

Leistungsabhängige Vergütung

Der Verwaltungsrat spricht den Mitgliedern der Geschäftsleitung ferner eine leistungsabhängige Vergütung nach freiem Ermessen zu. Dabei beurteilt er die Leistungen und den Erfolg jedes einzelnen Mitglieds der Geschäftsleitung, ohne dass schriftliche Vorgaben oder Zielvereinbarungen bestehen. Die maximale leistungsabhängige Vergütung beträgt 60% des Basissalärs. Im Berichtsjahr bewegte sich die leistungsabhängige Vergütung zwischen 36% und 47% des Basissalärs.

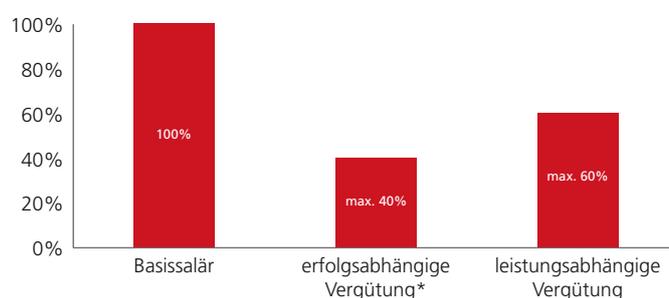
Bezug der vom Unternehmenserfolg abhängigen Vergütung in Aktien

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 2017

Für das Berichtsjahr wurden dem Verwaltungsrat die folgenden Vergütungen ausbezahlt:

(in CHF 1'000)	Honorar	Sonstige Vergütungen ¹⁾	Total 2017	Total 2016
Dieter Marmet, Präsident	150	9	159	160
Charles Stettler, Mitglied	75	3	78	78
Michael Dober, Mitglied	75	5	80	80
Total Verwaltungsrat	300	17	317	318

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 2017	Total 2016
Cyrrill Schneuwly, CEO	500	400	180	151	1'231	1'197
Total Geschäftsleitung²⁾	1'263	1'010	520	381	3'174	3'019

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

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

Da sich die Mitglieder der Geschäftsleitung erst nach Publikation des Abschlusses entscheiden müssen, ob sie den in Aktien beziehbaren Anteil der Vergütung ganz oder teilweise in Aktien beziehen, wird in der obigen Tabelle der erwartete Bezug ausgewiesen. Diese beinhaltet beim CEO einen Bezug in Aktien von CHF 0.4 Mio. (69% der variablen Vergütungen) und für die gesamte Geschäftsleitung einen Bezug in Aktien von CHF 1.0 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)	31.12.2017	31.12.2016
Dieter Marmet, Präsident	3'000	3'000
Michael Dober, Mitglied	0	0
Charles Stettler, Mitglied	500	500
Cyrill Schneuwly, CEO	7'867	7'029
Christian Baldinger, Leiter Bau und Entwicklung	1'702	1'493
Thomas Kaul, CFO	2'542	2'186
Andreas Wirz, Leiter Portfoliomanagement	4'000	4'002
Total	19'611	18'210

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 2017) der Intershop Holding AG für das am 31. Dezember 2017 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 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG

Sandra Böhm

Revisionsexpertin
 Leitende Revisorin

James Goffi

Revisionsexperte

Winterthur, 22. Februar 2018

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.

Akquisition



1998 erwarb Intershop das gewerblich genutzte Areal zwischen Rüdiger-, Eden- und Staffelstrasse im Giesshübel-Quartier in Zürich-Wiedikon, damals auch bekannt als «Phönix-Areal».

Dies zu einer Zeit als sich nur wenige Investoren in die industriell genutzten Quartiere Zürichs wagten und die später realisierten Projekte noch lange nicht absehbar waren.

Renovierungs-, Planungs- und Entwicklungsphase



Bereits während der Akquisitionsphase erkannte Intershop die Attraktivität eines Teils der bestehenden Gebäude. Insbesondere die aufgrund ihrer aussergewöhnlichen Bauweise als «Banane» bekannte Liegenschaft an der Staffelstrasse und das Gewerbe- und Bürohaus an der Edenstrasse 20 verfügten über vielversprechende Mietflächen.

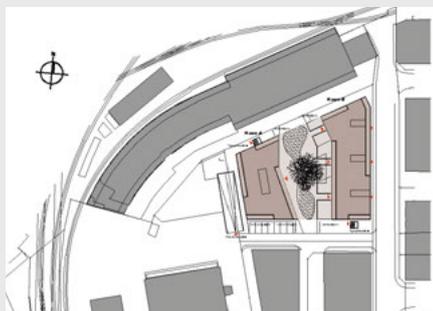


2002 begannen die Arbeiten an der Staffelstrasse mit Rückbau der Passerellen zum Nachbargebäude, Fassadensanierung und Modernisierung der Elektro-, Sanitär- und Liftinstallationen, um die Flächen den Anforderungen des Marktes anzupassen.



Weite Teile des Areals lagen allerdings weitgehend brach, waren unzureichend erschlossen oder bestanden aus Gebäuden, die nicht mehr rentabel umzunutzen oder neu zu positionieren waren.

Neue Ideen waren gefragt.



Während mit den vermieteten Objekten eine ansehnliche Rendite erwirtschaftet wurde, starteten die Planungen zur Realisierung des Entwicklungspotenzials. Daraus entstand die 2008 fertig gestellte Stockwerkeigentumsanlage «edeneins» mit 61 Wohnungen.

Aufgrund der positiven Erfahrungen, der attraktiven Mehrwertgenerierung und der weiter steigenden Nachfrage nach Wohnraum in Zürich, realisierte Intershop im Anschluss die Folgeprojekte «edendrei» (52 Wohnungen, 2010), «eden5» (27 Wohnungen, 2015) und «eden7» (17 Wohnungen und 3 Ateliers, bis 2018). Aus nicht mehr sinnvoll nutzbaren Gebäuden entstanden unkonventionelle Wohnungen mit hohem Ausbaustandard und attraktiven Grundrissen.



Innerhalb einer Entwicklungsphase von zwanzig Jahren wurde aus einem wenig attraktiven Areal am vergessenen Rande Zürichs ein attraktives und prosperierendes Quartier mit modernen Arbeitsplätzen für zukunftsweisende Unternehmen, das darüber hinaus Wohn- und Lebensräume in überzeugender Architektur bietet.

- 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	31.12.2017	31.12.2016
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	4	46'148	15'236
Wertschriften und Festgeldanlagen	5	0	15'104
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6	370	1'151
Sonstige kurzfristige Forderungen	6	463	547
Promotionsliegenschaften	7	16'975	7'607
Rechnungsabgrenzungen	6	1'498	1'039
Total Umlaufvermögen		65'454	40'684
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	8	1'232'859	1'239'067
Entwicklungsliegenschaften	9	113'056	115'277
Übrige Sachanlagen		172	121
Immaterielle Anlagen		101	150
Latente Steuerguthaben	14	113	147
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen	24	1'255	1'568
Total Anlagevermögen		1'347'556	1'356'330
Total Aktiven		1'413'010	1'397'014
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	13	23'850	78'350
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11	12'474	5'776
Steuerverbindlichkeiten		7'931	5'970
Derivative Finanzinstrumente	13	0	804
Kurzfristige Rückstellungen	12	1'278	1'543
Rechnungsabgrenzungen	11	25'382	23'638
Total kurzfristiges Fremdkapital		70'915	116'081
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	13	583'179	542'036
Derivative Finanzinstrumente	13	14'875	21'347
Latente Steuerverbindlichkeiten	14	122'171	123'932
Langfristige Rückstellungen	12	2'637	2'712
Total langfristiges Fremdkapital		722'862	690'027
Total Fremdkapital		793'777	806'108
Eigenkapital			
Aktienkapital	15	20'000	20'000
Kapitalreserven		6'047	6'058
Gewinnreserven		593'186	564'848
Total Eigenkapital		619'233	590'906
Total Passiven		1'413'010	1'397'014

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2017	2016
Liegenschaftsertrag	18	89'182	84'042
Erfolg aus Verkauf	19	9'867	4'036
Übriger Erfolg	20	4'158	2'846
Total betrieblicher Ertrag		103'207	90'924
Liegenschaftsaufwand	21	9'872	8'901
Personalaufwand	22	10'080	9'258
Administrativer Aufwand	23	2'633	1'920
Total betrieblicher Aufwand		22'585	20'079
Bewertungsveränderungen	25	4'172	3'573
Betriebsergebnis (EBIT)		84'794	74'418
Finanzertrag	26	1'976	2'346
Finanzaufwand	26	-13'618	-15'934
Ergebnis aus assoziierter Gesellschaft	10	1'711	7'624
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern		74'863	68'454
Ertragssteuern	27	-11'356	-8'930
Reingewinn		63'507	59'524
Es bestehen keine Minderheitsanteile.			
Reingewinn pro Aktie (CHF)	28	31.76	29.77
Reingewinn pro Aktie (verwässert) (CHF)	28	31.76	29.77

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 1.1.2016		20'000	6'026	0	562'695	-19'326	-11'877	557'518
Kauf eigene Aktien	15			-1'005				-1'005
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	15		32	968				1'000
Ausbuchung Goodwill							11'877	11'877
Dividendenzahlung					-39'954			-39'954
Veränderung derivative Finanzinstrumente	13					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
Kauf eigene Aktien	15			-2'846				-2'846
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	15		-33	941				908
Verkauf eigene Aktien			22	961				983
Dividendenzahlung					-39'962			-39'962
Veränderung derivative Finanzinstrumente	13					5'737		5'737
Reingewinn 2017					63'507			63'507
Stand per 31.12.2017		20'000	6'047	-981	605'810	-11'643	0	619'233

1) Davon nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven von TCHF 56'270 (TCHF 54'022)

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2017	2016
Reingewinn		63'507	59'524
Ertragssteueraufwand	27	11'356	8'930
Bewertungsveränderungen	25	-4'172	-3'573
Abschreibungen		149	141
Zinsertrag	26	-751	-2'346
Übriger Finanzerfolg		-1'225	1'367
Zinsen erhalten		676	3'429
Zinsaufwand	26	13'618	14'447
Zinsen bezahlt		-13'647	-14'553
Ertragssteuern bezahlt		-11'938	-7'548
Übrige liquiditätsunwirksame Aufwände und Erträge		-816	-508
Erfolg aus Verkauf von Anlagevermögen	10/19	-11'578	-11'660
Einzahlungen aus Verkauf von Promotionsliegenschaften		3'808	1'898
Auszahlungen für Investitionen in Promotionsliegenschaften		-5'183	-3'765
Veränderungen des Nettoumlaufvermögens		6'333	3'101
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		50'137	48'884
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften		-8'595	-118'090
Einzahlungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften		28'767	14'096
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsliegenschaften		-2'118	-2'806
Auszahlungen für Investition in Beteiligung		0	-427
Einzahlungen aus Verkauf von Beteiligung an assoziierter Gesellschaft		1'711	30'976
Einzahlungen aus Rückführung von Darlehen an assoziierter Gesellschaft		0	22'539
Auszahlungen für Kauf von Wertschriften/Festgeldern		-10'000	-10'109
Einzahlungen aus Verkauf von Wertschriften/Festgeldern		26'336	36'657
Auszahlungen für Kauf von Mobilien und immateriellen Anlagen		-151	-114
Einzahlung aus Verkauf von Mobilien		0	5
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		35'950	-27'273
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	13	65'000	44'000
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	13	-78'350	-85'350
Dividendenausschüttung		-39'962	-39'954
Kauf eigener Aktien	15	-2'846	-1'005
Verkauf eigener Aktien	15	983	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-55'175	-82'309
Zu-/Abnahme der flüssigen Mittel		30'912	-60'698
Stand der flüssigen Mittel per 1. Januar		15'236	75'934
Stand der flüssigen Mittel per 31. Dezember		46'148	15'236

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Grundsätze der Rechnungslegung

Basis der Konsolidierung

Die konsolidierte Jahresrechnung 2017 der Intershop-Gruppe wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (gesamtes Regelwerk einschliesslich FER 31) sowie den Bestimmungen für Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (true and fair view).

Konsolidierungsgrundsätze

Konsolidierungskreis

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

Konzerninterne Transaktionen und Beziehungen

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

Kapitalkonsolidierung

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

Fremdwährungsumrechnung

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

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

Segmentberichterstattung

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

Immobilienportfolios werden gewisse Angaben für die einzelnen Liegenschaftsarten separat ausgewiesen.

Bewertungsgrundsätze

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

Flüssige Mittel

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

Wertschriften und Festgeldanlagen

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Sonstige Forderungen und Rechnungsabgrenzungen

Sonstige Forderungen werden zu Nominalwerten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

Promotionsliegenschaften

Promotionsliegenschaften sind Liegenschaften 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 substanzielle Entwicklung vorgesehen ist, die in der Regel die heutige Nutzung nachhaltig verändert.

Liegenschaften im Bau werden ab dem Zeitpunkt, in dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann, zu Marktwerten bewertet. Dieser wird unter Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) von unabhängigen Liegenschaftsschätzern ermittelt. Die Voraussetzungen für eine verlässliche Marktwertermittlung sind das Vorliegen eines konkreten Bauprojekts, bei dem die Kosten und Erträge verlässlich ermittelt werden können und einer rechtskräftigen Baubewilligung. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, werden Liegenschaften im Bau zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

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

Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften

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

Übrige Sachanlagen

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

Immaterielle Anlagen

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

Personalvorsorge

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

Finanzverbindlichkeiten

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

Derivative Finanzinstrumente

In der Intershop-Gruppe werden derivative Finanzinstrumente in der Regel für Zinsabsicherungsgeschäfte und teilweise für Währungsabsicherungen eingesetzt. Sie werden im Erwerbszeitpunkt zum Anschaffungswert in die Bilanz eingesetzt und anschliessend zu Marktwerten bewertet. Die bei Cash-Flow-Hedges resultierenden Marktwertveränderungen (unrealisierte Gewinne und Verluste) werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Wertveränderungen bei Derivaten

ohne Absicherungszweck werden erfolgswirksam verbucht. Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Kontrakte werden im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

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

Rückstellungen

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

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

Rückstellungen

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

Latente Steuerverbindlichkeiten

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

Risikomanagement

Grundsatz

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

Marktrisiko

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

Eine Erhöhung respektive Reduktion der den Schätzungen zugrunde liegenden Mietmarktpreise aller Liegenschaften um 5% hätte per Bilanzstichtag eine Aufwertung des Rendite- und Entwicklungsliegenschaftsportfolios um CHF 46 Mio. respektive 3.5% (CHF 46 Mio. resp. 3.4%) beziehungsweise eine Abwertung um CHF 46 Mio. respektive 3.5% (CHF 46 Mio. resp. 3.4%) zur Folge.

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

Kreditrisiko

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

Zins- und Refinanzierungsrisiko

Intershop arbeitet bewusst mit fremden Mitteln. Gemäss Anlagepolitik sollen die Immobilien 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 0.8 Mio. (CHF 1.0 Mio.) erhöhen respektive eine Erhöhung um CHF 0.8 Mio. (CHF 1.0 Mio.) reduzieren. Der Einfluss der Cashflow Hedges auf das Eigenkapital beliefe sich bei höheren Zinsen (50 Basispunkte) auf CHF 4.7 Mio. (CHF 5.7 Mio.) respektive bei tieferen Zinsen auf CHF –5.0 Mio. (CHF –6.2 Mio.).

Steigende Zinsen können auch einen negativen Einfluss auf den Marktwert (Fair Value) der Liegenschaften haben, da die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze eine gewisse Korrelation mit dem Zinssatz für langfristige, risikofreie Anlagen aufweisen. Da der grösste Teil der Mietverträge der Intershop indexiert sind oder in Abhängigkeit von den Umsätzen stehen (Umsatzmieten), sollte sich bei steigender Inflation der Wert der Liegenschaft, trotz höheren Diskontierungszinssätzen, über eine längere Zeit wieder angleichen. Eine Reduktion des durchschnittlichen gewichteten Diskontsatzes um 0.1 Prozentpunkte würde den Wert der Renditeliegenschaften um CHF 30 Mio. respektive 2.2% (CHF 28 Mio. resp. 2.1%) erhöhen respektive bei entsprechender Erhöhung des Diskontsatzes um CHF 30 Mio. respektive 2.2% (CHF 28 Mio. resp. 2.1%) 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 240 Mio. (CHF 153 Mio.). Die Gruppe verfügte am Bilanzstichtag nicht mehr über eine Blankolimite (CHF 10 Mio.).

Entwicklungsrisiko

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

Altlastenrisiko

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

Währungsrisiko

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

Kapitalrisiko

Das wirtschaftliche Eigenkapital entspricht dem in der Bilanz ausgewiesenen Kapital. Im mehrjährigen Durchschnitt will Intershop eine Eigenkapitalrentabilität von mindestens 8 % erreichen. Zur Erreichung dieses Zieles werden auch fremde Mittel eingesetzt, wobei jedoch das gute Kreditrating beibehalten werden soll. Aus diesem Grunde werden die Liegenschaften in der Regel nicht zu mehr als zwei Drittel ihres Marktwertes mit fremden Mitteln belehnt. In einigen Kreditverträgen sind Finanzkennzahlen wie Zinsdeckungsfaktoren und minimale Eigenkapitalausstattungen vorgesehen. Diese Covenants sind zum Teil als Quote, zum Teil absolut definiert. Die strengsten Vorgaben beinhalten eine minimale Eigenkapitalquote von 30% respektive ein minimales Eigenkapital von CHF 350 Mio. Am Bilanzstichtag betrug die Eigenkapitalquote 43.8% (42.3%) und das Eigenkapital belief sich auf CHF 619 Mio. (CHF 591 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 gab es keine Veränderungen im Konsolidierungskreis.

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

- Centre St Roch – Yverdon-les-Bains S.A., Yverdon-les-Bains; Schweiz
- De Bary & Co. AG, 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 Anlagepolitik

Die Anlagepolitik ist während der gesamten Berichtsperiode jederzeit eingehalten worden.

4 Flüssige Mittel

(in CHF 1'000)	31.12.2017	31.12.2016
Bank- und Kassenbestände	44'148	13'236
Kurzfristige Bankeinlagen	2'000	2'000
Total	46'148	15'236

Bonitätsmässig waren die flüssigen Mittel am Bilanzstichtag wie folgt angelegt:

(in CHF 1'000)	31.12.2017	31.12.2016
Rating AAA	9'631	152
Rating AA	2'223	2'586
Rating A	18'095	2'061
Rating BBB	15'729	9'004
kein Rating verfügbar	470	1'433
Total	46'148	15'236

Die Klassifizierung der Schuldner erfolgt primär nach den offiziellen langfristigen Schuldner-ratings von Standard & Poor's (S&P) oder Moody's. Sofern solche Ratings nicht verfügbar sind, werden zur Beurteilung von schweizerischen Banken veröffentlichte Ratings verwendet. Für flüssige Mittel oder Festgeldanlagen mit einem Rating A in der Höhe von CHF 14.3 Mio. (CHF 1.3 Mio.) bestand am Bilanzstichtag eine Verrechnungsvereinbarung. Diese würde es erlauben, die Guthaben mit den deutlich höheren Hypothekarschulden zu verrechnen, sofern die Bank zahlungsunfähig würde.

5 **Wertschriften und Fest-geldanlagen**

Am Bilanzstichtag wurden keine (CHF 15.1 Mio.) Wertschriften oder Festgeldanlagen gehalten. Im Vorjahr umfassen diese Position Festgeldanlagen von CHF 5.0 Mio. mit Laufzeiten zwischen 3 und 12 Monaten sowie zur Liquiditätsbewirtschaftung gehaltene Obligationen.

6 **Kurzfristige Forderungen**

(in CHF 1'000)	31.12.2017	31.12.2016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	370	1'151
Sonstige kurzfristige Forderungen	463	547
Total Forderungen	833	1'698
Rechnungsabgrenzungen	1'498	1'039
Total	2'331	2'737

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)	31.12.2017	31.12.2016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen brutto	1'350	2'298
Wertberichtigungen	-980	-1'147
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen netto	370	1'151

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

(in CHF 1'000)	2017	2016
Stand per 1.1.	1'147	1'173
Neubildung	285	183
Zugang	0	52
Inanspruchnahme	-212	-160
Auflösung	-240	-101
Stand per 31.12.	980	1'147

7 Promotionsliegenschaften

(in CHF 1'000)	2017	2016
Stand per 1.1.	7'607	6'391
Investitionen	5'332	2'028
Abgänge	-61	-812
Übertrag von Entwicklungsliegenschaften	4'097	0
Stand per 31.12.	16'975	7'607

In der Berichtsperiode wurden zwei Parkplätze des Projekts «eden3» in Zürich veräussert und die Liegenschaft Gellertstrasse in Basel von den Entwicklungs- zu den Promotionsliegenschaften übertragen. Im Vorjahr wurden die letzte verbliebene Eigentumswohnung des Projekts «Résidence Bel Orne» in Lausanne sowie drei Parkplätze in Solothurn veräussert.

Der Ertrag aus der Veräussderung von Promotionsliegenschaften belief sich auf CHF 0.1 Mio. (CHF 1.1 Mio.).

Der Brandversicherungswert respektive die Bauzeitversicherung der Promotionsliegenschaften beträgt CHF 15.0 Mio. (CHF 9.6 Mio.).

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

Stand der laufenden Promotionsprojekte**Zürich, «eden7»**

Projektbeschreibung:

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

Projektstand:

Die Übergabe der Wohnungen an die Käufer ist anfangs des zweiten Quartals 2018 vorgesehen.

Verkaufsstand:

Für alle Eigentumswohnungen und Ateliers lagen am Bilanzstichtag beurkundete Kaufverträge vor.

Weitere Projekte

Bei der Liegenschaft Gellertstrasse 151, 157, 163 in Basel, die Bestandteil des Projekts «Alban-teich-Promenade» ist, ist die Erstellung von 30 Eigentumswohnungen geplant. Der überarbeitete Gestaltungsplan für das Projekt «Am Wildbach» in Solothurn befindet sich im Bewilligungsverfahren. Das Areal soll in Etappen entwickelt und verkauft werden.

8 Renditeliegenschaften

(in CHF 1'000)	Geschäfts- liegen- schaften	Gewerbe- liegen- schaften	Wohn- liegen- schaften	Total Liegen- schaften
Stand per 1.1.2016	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
Investitionen	4'838	1'818	2'809	9'465
Abgänge	0	-20'585	0	-20'585
Marktwertveränderung 2017	1'587	2'653	672	4'912
Stand per 31.12.2017	841'641	322'018	69'200	1'232'859

Intershop veräusserte in der Berichtsperiode die beiden Renditeliegenschaften Winterthur, Zürcherstrasse 300 und Moosseedorf, Gewerbestrasse 15. Im Vorjahr wurden zwei Renditeliegenschaften in Widnau und Zuchwil veräussert und in Lausanne das World Trade Center, Avenue de Gratta-Paille 1-2 erworben. Die Liegenschaft in Kilchberg wurde von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften übertragen. 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⁾	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Renditeliegenschaften				
Geschäftsliegenschaften				
Grossraum Zürich	465'847	461'515	604'933	598'940
Genferseegebiet	139'068	138'797	147'802	148'173
Basel/Bern/Mittelland	84'394	84'081	85'582	84'676
Übrige Regionen	3'562	3'640	3'324	3'427
Total Geschäftsliegenschaften	692'871	688'033	841'641	835'216
Gewerbeliegenschaften				
Grossraum Zürich	106'198	108'949	107'297	110'198
Genferseegebiet	125'546	125'052	147'834	146'067
Basel/Bern/Mittelland	25'024	36'906	32'492	49'282
Übrige Regionen	27'911	27'113	34'395	32'585
Total Gewerbeliegenschaften	284'679	298'020	322'018	338'132
Wohnliegenschaften				
Grossraum Zürich	11'367	11'249	11'013	10'788
Basel/Bern/Mittelland	49'446	46'755	58'187	54'931
Total Wohnliegenschaften	60'813	58'004	69'200	65'719
Total Renditeliegenschaften	1'038'363	1'044'057	1'232'859	1'239'067

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 2017 CHF 1'510 Mio. (CHF 1'537 Mio.).

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

9 Entwicklungsliegenschaften

(in CHF 1'000)	2017	2016
Stand per 1.1.	115'277	126'131
Investitionen	2'616	2'563
Marktwertveränderung	-740	-3'687
Übertrag zu Promotionsliegenschaften	-4'097	
Übertrag zu Renditeliegenschaften	0	-9'730
Stand per 31.12.	113'056	115'277

In der Berichtsperiode wurde die Liegenschaft Gellertstrasse in Basel von den Entwicklungs- zu den Promotionsliegenschaften übertragen. Im Vorjahr wurde die Liegenschaft in Kilchberg nach der Bauvollendung zu den Renditeliegenschaften umklassiert.

Bei den bestehenden Entwicklungsobjekten in Flurlingen und Winterthur bestehen noch keine konkreten Pläne. 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 sind der überarbeitete Gestaltungsplan und die Zonenplanrevision im Genehmigungsverfahren. Zudem wurde mit dem Kanton Zürich ein bedingter Kaufvertrag über rund 10'880 m² Bauland zu einem Kaufpreis von CHF 19.8 Mio. abgeschlossen. Der Kaufvertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Zürcher Kantonsrates zur Gründung einer Mittelschule im Gebiet Au-Wädenswil sowie der Erlangung der Rechtskraft des Gestaltungsplans «AuPark».

Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten ¹⁾		Marktwert ²⁾	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Entwicklungsliegenschaften				
Grossraum Zürich	108'427	106'407	113'056	111'777
Basel/Bern/Mittelland	0	1'328	0	3'500
Total Entwicklungs- liegenschaften	108'427	107'735	113'056	115'277

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 2017 CHF 389 Mio. (CHF 389 Mio.).

10 **Beteiligung an assoziierter Gesellschaft**

Im Vorjahr wurde die Minderheitsbeteiligung von 28.07% an der Corestate Capital Holding S.A., Luxemburg, veräussert.

(in CHF 1'000)	2017	2016
Stand per 1.1.	0	11'475
Verkaufserlös ¹⁾	-1'711	-30'976
Ausbuchung Goodwill	0	11'877
Anteilmässiger Erfolg	1'711	7'624
Stand per 31.12.	0	0

1) Die Bedingungen, wonach sich der Verkaufspreis noch erhöhen kann, sind im Berichtsjahr eingetreten und ein zusätzlicher Verkaufserlös konnte vereinnahmt werden.

11 **Verbindlichkeiten**

(in CHF 1'000)	31.12.2017	31.12.2016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12'474	5'776
Passive Rechnungsabgrenzungen	25'382	23'638
Total	37'856	29'414

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

12 **Rückstellungen**

(in CHF 1'000)	31.12.2017	31.12.2016
Gewährleistungen	3'212	3'462
Übrige	703	793
Total	3'915	4'255
davon kurzfristig	1'278	1'543
davon langfristig	2'637	2'712

Zusätzliche Angaben:

(in CHF 1'000)	Gewährleistungen ¹⁾	Übrige ²⁾	Total
Stand per 1.1.2016	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
Beanspruchte Rückstellungen	0	0	0
Bildung	0	0	0
Auflösung	-250	-90	-340
Stand per 31.12.2017	3'212	703	3'915

1) Im Vorjahr wurden im Zusammenhang mit dem Verkauf einer Liegenschaft Rückstellungen für Gewährleistungen gebildet. In der Berichtsperiode konnten diese teilweise aufgelöst werden. 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.

13 **Finanzverbindlichkeiten**

(in CHF 1'000)	31.12.2017	31.12.2016
Hypotheken und Darlehen	23'850	78'350
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	23'850	78'350
Hypotheken und Darlehen	358'000	316'850
Anleihen	225'179	225'186
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	583'179	542'036
Total Finanzverbindlichkeiten	607'029	620'386

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

Fälligkeiten der verzinslichen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten sowie Zinsbindung per 31. Dezember 2017:

(in CHF 1'000)	Fälligkeiten	festes Zinsbindung
2018	23'850	23'850
2019	154'961	154'961
2020	5'000	12'000
2021	114'000	107'000
2022	14'000	14'000
danach	295'218	295'218
Total	607'029	607'029

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf CHF 768 Mio. (CHF 833 Mio.). Finanzverbindlichkeiten von insgesamt CHF 382 Mio. (CHF 395 Mio.) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

Die Finanzverbindlichkeiten sind zum Nominalwert ausgewiesen. Der Verkehrswert (Fair Value) dieser Schulden liegt um CHF 18 Mio. höher (CHF 22 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)	31.12.2017		31.12.2016	
	Zinssatz	CHF	Zinssatz	CHF
Finanzverbindlichkeiten	2.08%	607'029	2.18%	620'386
Total		607'029		620'386

Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt, unter Berücksichtigung der laufenden Zinsabsicherungsgeschäfte, 72 Monate (57 Monate). Am Bilanzstichtag waren 100% (93%) Festhypotheken, zinsabgesicherte Rollover-Kredite oder festverzinsliche Anleihen und 0% (7%) Rollover-Kredite ohne Zinsabsicherung. Unter Berücksichtigung bereits abgeschlossener Anschlussfinanzierungen beträgt der durchschnittliche Zinssatz 2.02% (2.18%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 74 (82) 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)	2017	2016
Stand per 1.1.	225'186	225'193
Emissionserlös netto	0	0
Amortisation Agio und Emissionskosten	-7	-7
Stand per 31.12.	225'179	225'186

Die ausstehenden Anleihen wurden zu folgenden Bedingungen ausgegeben:

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

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

Am Bilanzstichtag bestanden Cashflow-Zinsabsicherungsgeschäfte (Interest Rate Swaps) mit einem Kontraktvolumen von CHF 202 Mio. (CHF 236 Mio.). Die Details sind aus den untenstehenden Tabellen ersichtlich:

31.12.2017 (in CHF 1'000)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2019	2.32%	45'000	-	1'720
2019–2021	1.19%	45'000	-	1'649
2021	0.93%	30'000	-	1'519
2021	1.33%	20'000	-	1'182
2028	1.46%	24'000	-	3'367
2028	1.47%	38'000	-	5'438
Total		202'000	-	14'875

31.12.2016 (in CHF 1'000)

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

Die Marktwertveränderungen der Zinsabsicherungsgeschäfte von CHF 7.3 Mio. (CHF 2.5 Mio.) wurden nach Berücksichtigung der entsprechenden Steuern von CHF –1.6 Mio. (CHF –0.6 Mio.) direkt im Eigenkapital verbucht.

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

14 **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)	31.12.2017		31.12.2016	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Immobilien	0	121'906	0	123'600
Personalvorsorge	0	265	0	332
Übrige Bilanzpositionen	82	0	82	0
Verluste	31	0	65	0
Total	113	122'171	147	123'932

Es bestehen keine steuerlichen Verlustvorräte, 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 451 Mio. (CHF 418 Mio.).

15 **Aktienkapital**

	Aktien à nom. CHF 10 (Anzahl)	Total Nominalwert (in CHF 1'000)
Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2016	2'000'000	20'000
Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2017	2'000'000	20'000

Eigene Aktien:

	(Anzahl)	(in CHF 1'000)
Stand per 1.1.2016	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
Kauf eigener Aktien	5'822	2'846
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-1'906	-908
Verkauf eigener Aktien	-2'000	-983
Kursdifferenz	-	-11
Stand per 31.12.2017	2'000	981

16 **Bedeutende Aktionäre**

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

(in %)	31.12.2017	31.12.2016
Patinex AG, Wilen	33.4	33.4
CPV/CAP Pensionskasse Coop, Basel	n.a.	10.5
AXA Leben AG, Winterthur	5.6	6.6
General Oriental Investments SA, Genf ¹⁾	n.a.	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.

17 **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 3.2 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 1.0 Mio. (CHF 0.9 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 12) 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.

18 **Liegenschaftsertrag**

(in CHF 1'000)	2017	2016
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	48'918	42'197
Gewerbeliegenschaften	25'043	27'212
Wohnliegenschaften	3'548	3'145
Entwicklungsliegenschaften	10'485	10'922
Veräusserte Liegenschaften	1'188	566
Total	89'182	84'042

Der Ertrag der per 31.12.2017 von Entwicklungs- in Promotionsliegenschaften umklassierten Liegenschaft in Basel ist 2017 im Ertrag der Entwicklungsliegenschaften enthalten.

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

(in % des Mietertrags)	31.12.2017	31.12.2016
Wohnen	6.3	6.2
ohne festen Verfall	15.8	18.7
< 1 Jahr	7.3	7.3
1 bis 2 Jahre	13.3	8.0
2 bis 3 Jahre	8.8	15.8
3 bis 4 Jahre	10.5	9.9
4 bis 5 Jahre	8.9	12.8
> 5 Jahre	29.1	21.3
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)	31.12.2017	31.12.2016
Kanton Zürich	7.2	6.5
Kanton Waadt	5.8	5.7
Sauvin Schmidt SA	3.9	3.8
Migros	2.7	3.9
Galderma SA	2.4	n.a.
Sulzer Chemtech AG	n.a.	2.7
Total	22.0	22.6

Der Anteil der öffentlichen Hand, worunter alle Mietverträge mit dem Bund, Kantonen, Gemeinden oder mit denen zusammenhängenden juristischen Personen und Organisationen subsumiert sind, beträgt 16.1% (15.2%).

19 **Erfolg aus Verkauf**

(in CHF 1'000)	2017	2016
Verkaufserlöse Renditeliegenschaften	30'177	14'300
Rückstellung für Gewährleistungen	248	-375
Bilanzwert Ende Vorperiode	-20'586	-9'832
Investitionen laufendes Jahr	1	-118
Bruttoverkaufserfolg	9'840	3'975
Verkaufsaufwand	-34	-205
Erfolg Renditeliegenschaften	9'806	3'770
Verkaufserlöse Promotionsliegenschaften	122	1'078
Bilanzwert Ende Vorperiode	-61	-470
Investitionen laufendes Jahr	0	-316
Bruttoverkaufserfolg	61	292
Verkaufsaufwand	0	-26
Erfolg Promotionsliegenschaften	61	266
Total Erfolg aus Verkauf	9'867	4'036

Intershop hat in der Berichtsperiode die Renditeliegenschaften an der Zürcherstrasse 300 in Winterthur und an der Gewerbestrasse 15 in Moosseedorf sowie zwei Parkplätze des Projekts «eden3» verkauft. Im Vorjahr wurden zwei Renditeliegenschaften in Widnau und Zuchwil und die letzte verbliebene Eigentumswohnung des Projekts «Résidence Bel Orne» in Lausanne sowie drei Parkplätze in Solothurn veräussert. Detaillierte Angaben zu den Verkäufen befinden sich auf den Seiten 78 und 79.

20 **Übriger Erfolg**

(in CHF 1'000)	2017	2016
Dienstleistungserträge Realconsult (Facility Management)	2'202	2'118
Dienstleistungserträge WTCL	1'510	162
Dienstleistungserträge Intershop Management	446	566
Total	4'158	2'846

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

21 **Liegenschaftsaufwand**

(in CHF 1'000)	2017	2016
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	5'155	4'629
Gewerbeliegenschaften	2'462	2'218
Wohnliegenschaften	551	498
Entwicklungsliegenschaften	1'695	1'461
Veräusserte Liegenschaften	9	95
Total	9'872	8'901

Der Aufwand der per 31.12.2017 von Entwicklungs- in Promotionsliegenschaften umklassierten Liegenschaft in Basel ist im Aufwand der Entwicklungsliegenschaften enthalten.

Der Liegenschaftsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1'000)	2017	2016
Unterhalts- und Reparaturarbeiten	3'206	3'007
Fremdmiete	71	67
Versicherungsaufwand	984	926
Steuern und Gebühren	816	513
Baurechtsaufwand	991	898
Liegenschaftsverwaltungshonorare	731	787
Nicht verrechenbare Nebenkosten	2'553	2'198
Übriger Aufwand	520	505
Total	9'872	8'901

22 Personalaufwand

(in CHF 1'000)	2017	2016
Löhne und Gehälter	6'776	6'114
Erfolgsabhängige Entschädigungen	1'806	1'777
Sozialversicherungen	763	655
Personalvorsorgeaufwand	562	535
Übriger Personalaufwand	173	177
Total	10'080	9'258

23 Administrativer Aufwand

(in CHF 1'000)	2017	2016
Verwaltungs- und allgemeiner Aufwand	2'388	1'594
Kapitalsteuern	96	185
Abschreibungen	149	141
Total	2'633	1'920

24 Personalvorsorge

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

Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)

(in CHF 1'000)	Nominalwert		Verwendungs- verzicht pro		Bilanz		Ergebnis aus AGBR	
	31.12.2017	2017	31.12.2017	2017	31.12.2016	2017	2016	
Vorsorge- einrichtungen	1'255	-	1'255	-	1'568	-313	-379	
Total	1'255	-	1'255	-	1'568	-313	-379	

Wirtschaftlicher Nutzen, wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

(in CHF 1'000)	Über-/ Unterdeckung	Wirtschaftlicher Anteil der Organisation		Veränderung zu 2016 bzw. erfolgswirksam im 2017	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorge- aufwand im Personal- aufwand	
		31.12.2017	31.12.2016			2017	2016
Vorsorgepläne ohne Über-/Unter- deckung	-	-	-	-	180	180	140
Vorsorgepläne mit Überdeckung	486	-	-	-	382	382	395
Total	486	-	-	-	562	562	535

25 Bewertungsveränderungen	(in CHF 1'000)	2017	2016
Höherbewertung Renditeliegenschaften		14'890	19'777
Tieferbewertung Renditeliegenschaften		-9'978	-13'801
Erstbewertung neu erworbener Liegenschaften		0	1'284
Höherbewertung Entwicklungsliegenschaften		1'343	392
Tieferbewertung Entwicklungsliegenschaften		-2'083	-4'079
Total		4'172	3'573

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 10.0 Mio. (CHF 14.9 Mio.) bei den Geschäfts-, CHF 4.2 Mio. (CHF 3.0 Mio.) bei den Gewerbe- und CHF 0.7 Mio. (CHF 1.9 Mio.) bei den Wohnliegenschaften. Die Tieferbewertung der Renditeliegenschaften betrifft zu CHF 8.4 Mio. (CHF 10.5 Mio.) die Geschäfts-, zu CHF 1.6 Mio. (CHF 3.3 Mio.) die Gewerbe- und zu CHF 0.0 Mio. (CHF 0.0 Mio.) die Wohnliegenschaften.

26 Finanzergebnis	(in CHF 1'000)	2017	2016
Zinsertrag		751	2'346
Übriger Finanzertrag		1'225	0
Total Finanzertrag		1'976	2'346
Zinsaufwand		-13'618	-14'447
Übriger Finanzaufwand		0	-1'487
Total Finanzaufwand		-13'618	-15'934

Der Zinsertrag enthält die Zinsen auf den flüssigen Mitteln sowie den Wertschriften und Festgeldern. Im Vorjahr wurden auch die Zinsen und Bereitstellungskommission des Darlehens an die assoziierte Gesellschaft vereinnahmt. Der Zinsaufwand umfasst die Zinsen auf Hypotheken, Darlehen und Anleihen. Der übrige Finanzertrag bzw. -aufwand enthält Bewertungserfolge aus der Bewirtschaftung der liquiden Mittel sowie im Vorjahr Wechselkursserfolge.

27 **Ertragssteuern**

(in CHF 1'000)	2017	2016
Ordentliche Ertragssteuer	13'083	6'334
Latente Steuern	-1'727	2'596
Total	11'356	8'930

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

(in CHF 1'000)	2017	2016
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern	74'863	68'454
Steuersatz am Sitz der Gesellschaft	21.15%	21.15%
Ertragssteuern zum Satz am Sitz der Gesellschaft	15'834	14'478
Steuern zu anderen Steuersätzen ¹⁾	-224	-2'495
Steuersatzanpassungen	-3'868	-466
Effekte aus Vorperioden	-386	-2'587
Total Ertragssteuern	11'356	8'930

1) Inklusive Effekt aus Grundstücksgewinnsteuersatzänderungen

28 **Reingewinn pro Aktie**

	2017	2016
Reingewinn ¹⁾	63'507	59'524
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen ^{1) + 2)}	60'310	56'829
Durchschnittliche Anzahl dividendenberechtigter Aktien	1'999'439	1'999'724
Reingewinn pro Aktie³⁾	31.76	29.77
Verwässerter Reingewinn pro Aktie³⁾	31.76	29.77
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen^{2) + 3)}	30.16	28.42

1) In CHF 1'000

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

3) In CHF

29 **Eventualverpflichtungen**

Wie im Vorjahr bestanden per 31. Dezember 2017 keine Eventualverpflichtungen oder Bürgschaften.

30 **Investitionen**

Für Umbau respektive Renovation diverser Immobilien sind in den nächsten fünf Jahren weitere Investitionen von CHF 212 Mio. (CHF 167 Mio.) vorgesehen.

31 **Beteiligungspläne**

Die Mitglieder der Geschäftsleitung können einen Anteil eines allfälligen Bonus wahlweise in Aktien der Intershop Holding AG mit einer Sperrfrist von fünf Jahren (Kaderbeteiligungsplan) oder in bar beziehen. Abhängig von der erzielten Eigenkapitalrendite (ROE) kann sich ein Teil des Bonusbetrags im Falle eines Aktienbezugs maximal verdoppeln. Details zu den Entschädigungen und Beteiligungen sind im Vergütungsbericht ab der Seite 34 dargestellt.

³² **Ereignisse nach
dem Bilanzstichtag**

Die vorliegende Konzernrechnung wurde am 22. Februar 2018 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung frei gegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 28. März 2018.

Bis zum 22. Februar 2018 sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften

Stand per 31. Dezember 2017

Ort	Adresse	Eigen-tümer	Eigentums-verhältnis	Eigentums-quote	Erwerbs-jahr	Baujahr	Renovations-jahr
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

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	19.3			
8'361	4'658	0	4'460	0	496	9'614	158	1'379	53.7			
9'434	3'726	0	4'017	0	0	7'743	95	1'455	0.3			
3'077	6'344	661	719	0	313	8'037	43	2'121	15.7			
3'340	4'918	116	2'492	0	36	7'562	45	1'697	52.8			
28'381	10'806	0	10'845	273	1'041	22'965	164	4'602	12.9			
4'032	9'155	0	2'700	0	0	11'855	68	3'169	2.4			
3'884	4'086	1'094	2'868	163	68	8'279	189	1'779	13.9			
4'658	10'711	1'424	579	0	0	12'714	42	4'559	3.8			
7'567	6'312	1'555	1'144	0	4'488	13'499	79	5'145	4.7			
1'428	2'745	427	912	0	0	4'084	84	961	15.7			
3'212	5'453	0	2'636	0	0	8'089	41	1'993	1.1			
4'009	8'022	0	4'426	0	37	12'485	84	2'838	6.3			
12'656	12'842	0	1'664	272	403	15'181	160	4'823	30.2			
98'148	95'227	5'277	41'261	708	6'898	149'371	1'411	38'134	14.2	33'087	2'987	30'100
948	1'949	682	108	2'630	0	5'369	0	1'743	16.6			
14'651	15'632	0	2'170	0	1'058	18'860	661	7'526	2.7			
3'178	2'313	0	578	0	0	2'891	53	963	1.5			
18'777	19'894	682	2'856	2'630	1'058	27'120	714	10'232	4.9	9'758	1'180	8'578
1'842	0	1'028	221	0	122	1'371	0	242	0.0			
28'738	11'409	0	8'385	202	1'546	21'542	301	2'839	30.5			
1'178	0	2'084	476	780	0	3'340	32	697	2.1			
787	537	0	519	0	0	1'056	14	147	5.6			
2'283	2'327	1'232	285	957	185	4'986	85	680	12.7			
5'920	1'968	0	1'437	151	0	3'556	87	484	23.1			
4'389	3'805	1'259	2'865	0	630	8'559	140	1'540	20.6			
4'913	0	553	1'327	326	1'430	3'636	58	454	1.7			
5'663	1'540	0	1'309	107	28	2'984	79	389	49.5			
55'713	21'586	6'156	16'824	2'523	3'941	51'030	796	7'472	21.5	5'888	988	4'900
866	810	0	507	0	0	1'317	18	242	23.4			
866	810	0	507	0	0	1'317	18	242	23.4	185	0	185
173'504	137'517	12'115	61'448	5'861	11'897	228'838	2'939	56'080	13.5	48'918	5'155	43'763

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften (Fortsetzung)

Stand per 31. Dezember 2017

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	–
Würenlos	Landstrasse 2	SGI	AE	100%	2002	1984	–
Grossraum Zürich							
Genferseegebiet							
Vernier	Chemin de Morglas	SGI	BR	100%	2002	2000–2002	–
Yverdon	Centre St-Roch, Rue des Pêcheurs 8	SGI	AE	100%	1997	1956	seit 1998
Yverdon	Rue des Uttins 27	SGI	AE	100%	2007	1970	2007/08
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
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 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	1'642	0.0			
9'349	2'133	0	8'215	0	0	10'348	134	1'467	13.6			
16'471	1'828	0	12'069	211	0	14'108	69	1'689	8.9			
6'949	879	0	3'819	0	0	4'698	80	548	0.7			
5'877	538	0	5'808	358	357	7'061	57	689	1.5			
65'233	12'868	0	50'284	569	2'969	66'690	530	8'490	4.3	8'342	505	7'837
30'725	0	0	41'496	0	0	41'496	0	3'718	0.0			
57'846	29'568	2'472	11'484	1'102	2'029	46'655	641	7'795	4.2			
3'101	1'774	0	331	0	0	2'105	40	152	13.0			
91'672	31'342	2'472	53'311	1'102	2'029	90'256	681	11'665	3.0	11'954	1'322	10'632
1'875	143	0	2'182	1'353	0	3'678	10	604	0.0			
1'492	836	0	1'004	120	0	1'960	15	125	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	413	1'635	52.3			
2'220	0	0	1'230	0	0	1'230	11	164	0.0			
53'962	4'023	0	18'679	1'473	70	24'245	469	2'741	31.2	1'988	361	1'627
16'540	2'645	0	9'882	0	133	12'660	150	1'201	15.4			
2'905	1'717	0	3'652	170	0	5'539	59	580	0.0			
2'307	88	0	1'957	1'107	118	3'270	11	321	8.0			
3'528	2'495	0	4'487	0	0	6'982	79	933	0.8			
25'280	6'945	0	19'978	1'277	251	28'451	299	3'035	7.2	2'759	274	2'485
236'147	55'178	2'472	142'252	4'421	5'319	209'642	1'979	25'931	6.9	25'043	2'462	22'581
3'126	0	0	0	1'960	70	2'030	28	721	0.6	723	177	546
11'966	0	0	0	17'177	0	17'177	189	2'832	0.1	2'825	374	2'451
15'092	0	0	0	19'137	70	19'207	217	3'553	0.2	3'548	551	2'997
424'743	192'695	14'587	203'700	29'419	17'286	457'687	5'135	85'564	11.0	77'509	8'168	69'341

Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften

Stand per 31. Dezember 2017

Ort	Adresse	Eigen- tümer	Eigentums- verhältnis	Eigentums- quote	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renovations- jahr
Alle Regionen							
Au-Wädenswil	Seestrasse 295	SGI	AE	100%	2001	1960–87	–
Baden	Römerstrasse 36 - 36c	SGI	AE	100%	06/07	1958	1990
Basel	Gellertstrasse 151, 157, 163 ³⁾	DB	AE	100%	2006	1968	–
Flurlingen	Winterthurerstrasse 702 (Arova-Areal)	SGI	AE	100%	2007	1875–1963	–
Winterthur	Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi	SGIC	AE	100%	2012	1947–2005	–
Zürich	Rüdigerstrasse 1 (edeneins) ³⁾	SGI	SW	1.1%	1998	2007–2009	–
Zürich	Staffelstrasse 14 – 22 (edendreis) ³⁾	SGI	SW	1.0%	1998	2009–2011	–
Zürich	Staffelstrasse 13 (eden7) ³⁾	SGI	AE	100%	1998	ab 2016	–
Landparzellen							
Solothurn	Oberer Brühl (Am Wildbach) ³⁾	SGI	AE	100%	1998	n/a	n/a

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

Stand per 31. Dezember 2017

Ort	Adresse	Eigen- tümer	Eigentums- verhältnis	Eigentums- quote	Erwerbs- jahr	Übergang Nutzen/Gefahr
Abgänge						
Moosseedorf	Gewerbestrasse 15	SGI	AE	100%	2001	01.11.2017
Winterthur	Zürcherstrasse 300	SGI	AE	100%	1999	01.07.2017
Zürich	Staffelstrasse 14 – 22 (edendreis) ^{3) 4)}	SGI	SW	0.1%	1998	15.02.2017

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

3) Promotionsliegenschaften

4) Teilverkauf

Abkürzungen

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



Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers

An die Geschäftsleitung der Intershop Holding AG, Zürich

Marktwertermittlung der Rendite- und Entwicklungliegenschaften der Intershop-Gruppe per 31. Dezember 2017

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 2017 zu Marktwerten bewertet. Dabei handelt es sich insgesamt um 47 Renditeliegenschaften und 4 Entwicklungliegenschaften.

2. Bewertungsstandard und Marktwerte

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

3. Bewertungsmethode und Bewertungsgrundlagen

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

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

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

Die Entwicklungliegenschaften werden auf Basis eines Fortführungsszenarios bewertet; allfällige Aus- und/oder Umnutzungspotenziale werden dabei nicht berücksichtigt. Entwicklungliegenschaften 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 51 bewerteten Rendite- und Entwicklungsliegenschaften per 31. Dezember 2017 auf total (gerundet):

CHF 1,345,915,000

(eine Milliarde dreihundertfünfundvierzig Millionen neuhundertfünftehtausend Schweizer Franken)

5. Wertveränderung

Der Marktwert der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften der Intershop-Gruppe verringert sich somit gegenüber dem Vorjahr um CHF 8.4 Mio. bzw. 0.6%. Diese Veränderung resultiert aus einer inneren Wertzunahme des Bestandportfolios bei gleichzeitiger Abnahme des Portfoliobestands.

6. Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 31. Januar 2018

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 ein dementsprechender Diskontierungszinssatz angesetzt. Der Exit Value wird als Barwert über die Restlebensdauer nach dem Exit-Jahr (in der Regel 90 Jahre) berechnet. Der dabei angesetzte Diskontierungszinssatz impliziert reale, d.h. inflationsbereinigte



Zahlungsströme und ist deshalb tiefer als der Diskontierungszinssatz der Detailbetrachtungsperiode.

Die Diskontierung der Cashflows der Jahre 1 bis 10 erfolgt jeweils per Mitte Jahr (mittschüssig), während der Exit Value am Ende des Jahres 10 (nachsüssig) angesetzt wird. Die nominalen Diskontierungszinssätze der Jahre 1 bis 10 bewegen sich für die per 31. Dezember 2017 bewerteten Liegenschaften der Intershop-Gruppe zwischen 4.00% und 7.00% (Vorjahr 4.30% und 7.00%). Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungszinssatz beträgt für die Rendite-liegenschaften 5.18% (Vorjahr 5.29%) und für die Entwicklungsliegenschaften 5.82% (Vorjahr 5.89%). 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	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Exitjahr
Wachstumsrate	0.0%	0.5%	0.5%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%

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

Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen bilden die effektiven Mietzinseinnahmen gemäss Mieterspiegel der Intershop-Gruppe per 31. Dezember 2017. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Sollmieteinnahmen prognostiziert. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten



und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-) Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. Im Fall von unbefristeten Mietverträgen werden spätestens im Exit-Jahr nachhaltige Marktmieten angesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Bestimmungen aus den Mietverträgen von den jeweiligen Mietern eingehalten werden.

Leerstand

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

Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten

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

Zukünftige Instandsetzungskosten

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

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



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

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Intershop Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, 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 Konzernrechnung (Seiten 46 bis 79) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

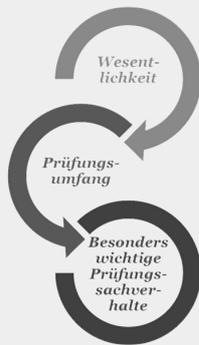
PricewaterhouseCoopers AG, Zürcherstrasse 46, Postfach, 8401 Winterthur
Telefon: +41 58 792 71 00, Telefax: +41 58 792 71 10, www.pwc.ch

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



Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 3.1 Millionen, dies entspricht 0.5% der Nettoaktiven

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

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 die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

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

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 3.1 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 wählten wir die Nettoaktiven, da diese aus unserer Sicht eine allgemein anerkannte und branchenübliche Grösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellen.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 310'000 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 2017 mit CHF 1.2 Mrd. resp. CHF 113 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 95%) sowie der Annahmen und Ermessensspielräume, welche Bewertungsmodelle wie die DCF-Methode beinhalten. Eine DCF-Bewertung im Immobilienbereich beinhaltet u.a. Inputparameter, welche nicht an einem Markt beobachtbar sind (z.B. künftige Leerstandsannahmen, künftige Investitionen, verschiedene</p>	<p>Wir haben insbesondere folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:</p> <p>Wir haben den Aufbau und die Wirksamkeit der Schlüsselkontrollen des Konzerns hinsichtlich der Bewertung des Liegenschaftsportfolios (korrekte und vollständige Datenlieferung an den Sachverständigen sowie Überprüfung der Schätzungsergebnisse durch die Geschäftsleitung) 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</p>



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 8 und 9 Rendite- und Entwicklungsliegenschaften (Seite 61 ff.), sowie Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers (Seite 80).

durch 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

<i>Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt</i>	<i>Unser Prüfungsverfahren</i>
<p>Die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften betragen per 31. Dezember 2017 rund CHF 122 Mio. Die latenten Steuerverbindlichkeiten basieren dabei auf der steuerlichen Belastung der Bewertungsdifferenz zwischen dem steuerlich massgebenden Wert und dem höheren bilanzierten aktuellen Wert.</p>	<p>Wir haben den Aufbau und die Wirksamkeit der Schlüsselkontrollen des Konzerns hinsichtlich der Ermittlung der latenten Steuerverbindlichkeiten auf Liegenschaften beurteilt und überprüft.</p>
<p>Wir erachten die latenten Steuern auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.</p>	<p>Wir haben insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p>
<p>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 der Geschäftsleitung u.a. hinsichtlich der voraussichtlichen Haltedauer der Liegenschaften.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wir haben die Annahmen der Geschäftsleitung hinsichtlich der Haltedauer anhand von internen Projektunterlagen und protokollierten Objektbesprechungen plausibilisiert. - Die verwendeten Steuersätze für die Zwecke der Gewinnsteuern (Bund, Kanton und Gemeinde) und Grundstückgewinnsteuern wurden zusammen mit dem beigezogenen Steuerspezialisten überprüft. - Ferner wurden die Berechnungen der Wertdifferenzen zwischen den Werten im Konzernabschluss und den steuerlichen Werten nachvollzogen.
<p>Abweichungen sowie unzutreffende Annahmen können einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der bilanzierten latenten Steuern haben, weshalb die Annahmen der Geschäftsleitung zentral für die Beurteilung der latenten Steuern sind.</p>	<p>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 erlangt.</p>
<p>Vgl. Grundsätze der Rechnungslegung (Seite 50 ff.) und Anhang 14 Latente Steuerguthaben und -verbindlichkeiten (Seite 66).</p>	



Liegenschaftserträge und Erfolg aus Verkauf Rendite- und Promotionsliegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Der Liegenschaftsertrag (CHF 89 Mio.) und der Erfolg aus Verkauf (10 Mio.) stellen rund 96% des betrieblichen Ertrags und damit die wesentlichsten Ertragskomponenten im Konzern dar.

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.

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.

Vgl. Grundsätze der Rechnungslegung (Seite 50ff.) und Anhang 18 und 19 Liegenschaftsertrag und Erfolg aus Verkauf (Seiten 68 und 69).

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

Wir haben den Aufbau und die Wirksamkeit der Schlüsselkontrollen des Konzerns im Bereich der internen und externen Immobilienverwaltung geprüft.

In Bezug auf aussagebezogene Prüfungshandlungen haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:

- 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)

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 erlangt.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Sandra Böhm
Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

James Goffi
Revisionsexperte

Winterthur, 22. Februar 2018

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

Bilanz per 31. Dezember

(in CHF 1'000)

Aktiven

	Anmerkungen	2017	2016
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		25'321	3'739
Wertschriften und Festgeldanlagen		0	15'104
Übrige kurzfristige Forderungen			
gegenüber Konzerngesellschaften		140'020	153'092
gegenüber Dritten		4	233
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
gegenüber Dritten		45	148
Total Umlaufvermögen		165'390	172'316
Anlagevermögen			
Beteiligungen	1	232'863	232'863
Total Anlagevermögen		232'863	232'863
Total Aktiven		398'253	405'179

Passiven

Kurzfristiges Fremdkapital			
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
gegenüber Konzerngesellschaften		59	4'064
gegenüber Dritten		38	13
Passive Rechnungsabgrenzungsposten			
gegenüber Dritten		3'540	3'482
Total kurzfristiges Fremdkapital		3'637	7'559
Langfristiges Fremdkapital			
Obligationenanleihen	2 / 3	225'000	225'000
Total langfristiges Fremdkapital		225'000	225'000
Total Fremdkapital		228'637	232'559
Eigenkapital			
Aktienkapital	4	20'000	20'000
Gesetzliche Gewinnreserve		4'000	4'000
Freie Gewinnreserve		99'547	100'484
Reserve für eigene Aktien	5	974	37
Gewinnvortrag		8'099	5'224
Gewinn des Geschäftsjahres		36'996	42'875
Total Eigenkapital		169'616	172'620
Total Passiven		398'253	405'179

Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2017	2016
Beteiligungsertrag	6	37'686	45'327
Übriger betrieblicher Aufwand	7	-1'347	-1'540
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern		36'339	43'787
Finanzertrag	8	4'025	3'630
Finanzaufwand	9	-3'058	-4'535
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		37'306	42'882
Steuern		-310	-7
Gewinn des Geschäftsjahres		36'996	42'875

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) 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. 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 gab es keine Veränderungen bei den Beteiligungen. Detailangaben zu den Beteiligungen befinden sich auf den Seiten 106 und 107.

2 Obligationenanleihen

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.

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

Ausstehende Obligationenanleihen:

(in CHF 1'000)	31.12.2017	31.12.2016
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

3	Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	(in CHF 1'000)	31.12.2017	31.12.2016
		bis 5 Jahre	125'000	125'000
		über 5 Jahre	100'000	100'000
		Total langfristige Verbindlichkeiten	225'000	225'000

4 **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 16 (Seite 67).

5	Eigene Aktien/ Reserve für eigene Aktien		(Anzahl)	(in CHF 1'000)
		Stand per 1.1.2016	0	0
		Kauf eigene Aktien	2'300	1'005
		Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-2'216	-999
		Kursdifferenz	-	31
		Stand per 31.12.2016	84	37
		Kauf eigene Aktien	5'822	2'846
		Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-1'906	-909
		Verkauf eigene Aktien	-2'000	-983
		Kursdifferenz	-	-17
		Stand per 31.12.2017	2'000	974

Eine Tochtergesellschaft hält per 31.12.2017 2'000 Aktien der Intershop Holding AG. Dafür wurde eine entsprechende «Reserve für eigene Aktien» gebildet.

6	Beteiligungsertrag	(in CHF 1'000)	2017	2016
		Dividenden Konzerngesellschaften	35'975	36'550
		Kapitalgewinn Verkauf assoziierte Gesellschaft	1'711	8'777
		Total Beteiligungsertrag	37'686	45'327

7	Übriger betrieblicher Aufwand	(in CHF 1'000)	2017	2016
		Verwaltungsratsentschädigung	317	316
		Übriger betrieblicher Aufwand Konzerngesellschaften	690	810
		Übriger betrieblicher Aufwand Dritte	340	414
		Total Übriger betrieblicher Aufwand	1'347	1'540

8 **Finanzertrag**

(in CHF 1'000)	2017	2016
Darlehenszinsen Konzerngesellschaften	2'287	1'469
Darlehenszinsen assoziierte Gesellschaft	0	1'237
Übrige Finanzerträge Dritte	1'738	924
Total Finanzertrag	4'025	3'630

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

9 **Finanzaufwand**

(in CHF 1'000)	2017	2016
Zinsen Obligationenanleihen	3'018	3'018
Darlehenszinsen Konzerngesellschaften	31	8
Übrige Finanzaufwände Dritte	9	1'509
Total Finanzaufwand	3'058	4'535

Die übrigen Finanzaufwände enthalten Bankspesen, Erfolge aus der Bewirtschaftung der liquiden Mittel sowie Wechselkursfolge.

Weitere Angaben

10 **Firma und Sitz**

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

11 **Vollzeitstellen**

Die Intershop Holding AG hat keine Angestellten.

12 **Beteiligungsrechte von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung**

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

(Anzahl Aktien)	31.12.2017	31.12.2016
Dieter Marmet, Präsident	3'000	3'000
Michael Dober, Verwaltungsrat	0	0
Charles Stettler, Verwaltungsrat	500	500
Cyrill Schneuwly, CEO	7'867	7'029
Christian Baldinger, Leiter Bau und Entwicklung	1'702	1'493
Thomas Kaul, CFO	2'542	2'186
Andreas Wirz, Leiter Portfoliomanagement	4'000	4'002
Total	19'611	18'210

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung halten zusammen 0.98% (0.91%) des Aktienkapitals und der Stimmrechte.

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

- 13 **Eventualverbindlichkeiten** Per 31. Dezember 2017 betragen die Eventualverbindlichkeiten der Intershop Holding AG in Form von Patronatserklärungen und Garantien zugunsten von Gruppengesellschaften CHF 183 Mio. (Vorjahr: CHF 217 Mio.).
- 14 **Verpfändete Aktiven** Per 31. Dezember 2017 waren keine Aktiven verpfändet.
- 15 **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag** Bis zum 22. Februar 2018 sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2017

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns 2017:

(in CHF)	2017	2016
Gewinnvortrag vom Vorjahr	8'099'210	5'223'997
Jahresgewinn	36'995'571	42'875'213
Total Bilanzgewinn	45'094'781	48'099'210
Dividende ¹⁾	-44'000'000	-40'000'000
Vortrag auf neue Rechnung	1'094'781	8'099'210

¹⁾ 2016: Beschluss der Generalversammlung

Bei Annahme dieses Antrages wird pro Namenaktie zu nom. CHF 10 am 5. April 2018 (ex-Datum 3. April 2018) die Dividende wie folgt ausbezahlt:

Bruttodividende	CHF	22.00
abzüglich 35% Verrechnungssteuer	CHF	7.70
Nettoauszahlung	CHF	14.30



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 2017 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seite 94 bis 99 sowie 106 und 107) zum 31. Dezember 2017 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

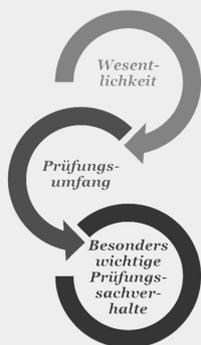
Grundlage für das Prüfungsurteil

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 848'000

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 die Geschäftsleitung 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 848'000
<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 84'000 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 Prüfungsvorgehen</i>
<p>Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2017 direkte Beteiligungen (100%) an sechs Immobiliengesellschaften und zwei Dienstleistungsgesellschaften bzw. indirekt an zwei weiteren Dienstleistungsgesellschaften mit einem Gesamtbuchwert von CHF 232.9 Millionen. Es handelt sich ausschliesslich um schweizerische Gesellschaften.</p> <p>Die Beteiligungen werden gemäss den Vorgaben über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des schweizerischen Obligationenrechts zu Anschaffungskosten bilanziert. Im Bedarfsfall werden Wertberichtigungen für Wertverluste vorgenommen. Die Bewertung der Beteiligungen erfolgt auf Einzelbasis.</p> <p>Wir erachten die Werthaltigkeit der Beteiligungen aufgrund der Wesentlichkeit dieser Bilanzposition als wichtigen Prüfungssachverhalt.</p> <p>Vgl. Grundsätze der Rechnungslegung (Seite 96) und Anhang 1 Beteiligungen (Seite 96).</p>	<p>Wir haben die folgenden Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sandra Böhm', written in a cursive style.

Sandra Böhm
Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'James Goffi', written in a cursive style.

James Goffi
Revisionsexperte

Winterthur, 22. Februar 2018

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 2017

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

		2017	2016	2015	2014	2013
Aktiven						
Umlaufvermögen	Mio. CHF	65	41	151	94	41
Sachanlagevermögen	Mio. CHF	1'346	1'354	1'240	1'214	1'237
Finanzanlagevermögen	Mio. CHF	2	2	14	17	19
Bilanzsumme	Mio. CHF	1'413	1'397	1'405	1'325	1'297
Passiven						
Kurzfristiges Fremdkapital	Mio. CHF	71	116	121	79	117
Langfristiges Fremdkapital	Mio. CHF	723	690	726	703	612
Eigenkapital Intershop-Gruppe	Mio. CHF	619	591	558	543	567
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	79	75	75	75	78
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	4	4	3	1	3
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	10	4	12	17	9
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	85	74	81	84	82
Unternehmensergebnis vor Steuern	Mio. CHF	75	68	69	74	68
Reingewinn Intershop-Gruppe	Mio. CHF	64	60	56	62	57
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	50	49	61	67	50
Eigenkapitalrendite Intershop-Gruppe						
bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital	%	10.7	10.7	10.4	11.6	10.4
Reingewinn Intershop-Gruppe						
pro dividendenberechtigte Aktie à CHF 10	CHF	31.76	29.77	28.11	30.52	27.36
Reingewinn Intershop-Gruppe exkl. Bewertungsveränderungen						
pro dividendenberechtigte Aktie à CHF 10	CHF	30.16	28.42	27.14	29.97	26.47
Ausschüttungsgrad¹⁾	%	72.9	70.4	73.7	66.7	75.6
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	17	123	33	41	24
Eigenkapital pro dividendenberechtigte Aktie	CHF	310	295	279	272	270
Anzahl Mitarbeiter/-innen		68	69	55	57	58

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

Intershop Holding AG

Mehrjahresübersicht

		2017	2016	2015	2014	2013
Aktienkapital (nominal)						
Anzahl Aktien à CHF 10		2'000'000	2'000'000	2'000'000	2'000'000	2'100'000
Nominalbetrag	Mio. CHF	20.0	20.0	20.0	20.0	21.0

Dividendenberechtigtes Aktienkapital per 31.12.

Anzahl Aktien à CHF 10		2'000'000	2'000'000	2'000'000	2'000'000	2'100'000
Nominalbetrag	Mio. CHF	20.0	20.0	20.0	20.0	21.0

Börsenkurse (höchst/tiefst)¹⁾	CHF	507/471	510/400	430/358	360/330	339/310
---	-----	---------	---------	---------	---------	---------

Börsenkurse per 31.12.	CHF	487.00	501.00	402.50	356.00	335.00
-------------------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------

Börsenkapitalisierung per 31.12.	Mio. CHF	974	1'002	805	712	704
---	----------	-----	-------	-----	-----	-----

Reingewinn Intershop Holding AG	Mio. CHF	37.0	42.9	38.5	42.4	43.9
pro dividendenberechtigte Aktie	CHF	18.50	21.44	19.24	21.19	20.89

Dividende pro Aktie	CHF	22.00 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 Rendite- oder Entwicklungliegenschaften 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

55. ordentliche Generalversammlung

Mittwoch, 28. März 2018
Cigarettenfabrik Eventhalle 268
Sihlquai 268, 8005 Zürich

Berichterstattung

Bilanz-Medienkonferenz	28. Februar 2018
Halbjahresbericht 2018	29. August 2018

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 2017

Namenaktie	CHF 487.00
1.5% Obligationenanleihe 2014–2019	101.64
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023	103.90

Investor Relations

Cyрил Schneuwly
Thomas Kaul

Sprache

Deutsch

