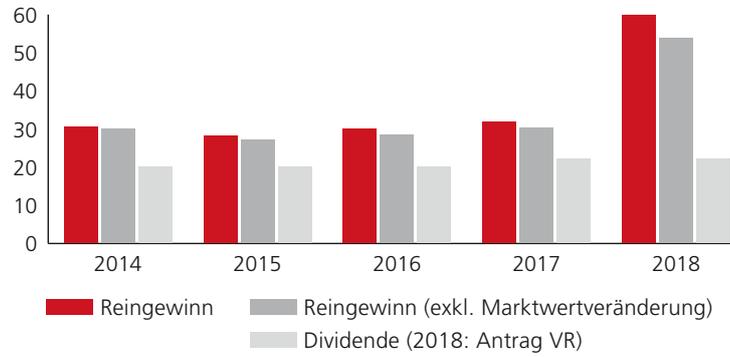


Geschäftsbericht 2018



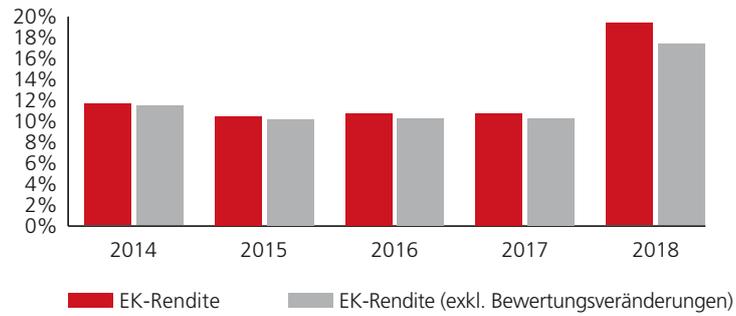
Reingewinn pro Aktie

(in CHF)



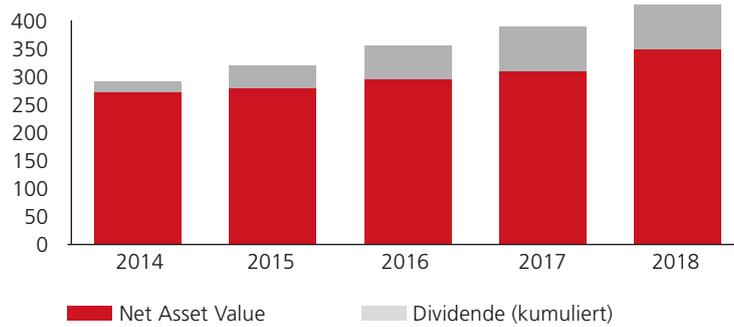
Eigenkapitalrendite

(in Prozent)



NAV pro Aktie

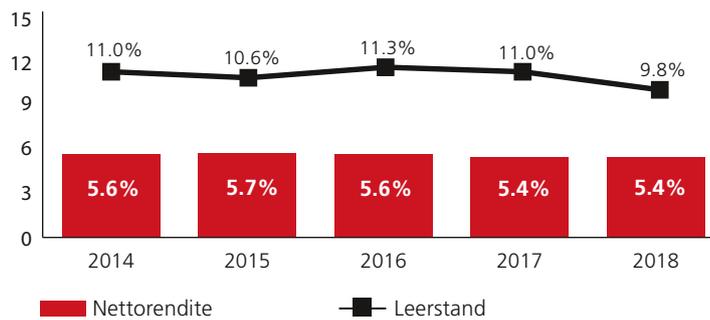
(in CHF)



Nettorendite und

Leerstandsquote

(in Prozent)



Kennzahlen Intershop-Gruppe

		2018	2017	
Finanzen	Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	78.2	79.3
	Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	82.0	9.9
	Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	16.2	4.2
	Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	166.7	84.8
	Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	154.4	74.9
	Reingewinn	Mio. CHF	119.6	63.5
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	23.1	50.1
	Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	37.1	17.4
	Bilanzsumme	Mio. CHF	1'454.5	1'413.0
	Immobilien	Mio. CHF	1'302.7	1'362.9
Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	589.0	607.0	
Eigenkapital	Mio. CHF	690.1	619.2	
Eigenkapitalrendite ¹⁾		19.3%	10.7%	
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾⁺⁵⁾		17.3%	10.2%	
Portfolio	Anzahl Renditeliegenschaften		43	47
	Anzahl Entwicklungsliegenschaften ⁶⁾		11	9
	Vermietbare Fläche	in m ²	578'127	585'141
	Bruttorendite ²⁾⁺³⁾		6.3%	6.3%
	Nettorendite ²⁾⁺⁴⁾		5.4%	5.4%
	Leerstandsquote ²⁾		9.8%	11.0%
	Anzahl Mitarbeiter/-innen		70	68
Aktie	Reingewinn pro Aktie	CHF	59.84	31.76
	Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ⁵⁾	CHF	53.60	30.16
	Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value, NAV)	CHF	347.69	309.93
	Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	488.00	487.00
	Dividende pro Aktie ⁷⁾	CHF	22.00	22.00

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) 2018: Antrag des Verwaltungsrats

Lagebericht 2018

- 6 Aktionärsbrief
- 11 Immobilienportfolio
- 15 Nachhaltigkeit und unternehmerische Verantwortung
- 17 Finanzen
- 20 2018 im Überblick

Corporate Governance

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

Vergütungsbericht 2018

- 36 Festsetzungsverfahren, Vergütung Verwaltungsrat
- 37 Vergütung Geschäftsleitung
- 38 Vergütungen 2018
- 39 Aktienbeteiligung, Organdarlehen
- 40 Bericht der Revisionsstelle

Strategie und Anlagepolitik

- 42 Strategie und Anlagepolitik

**Intershop-Gruppe
Konzernrechnung 2018**

48	Konsolidierte Bilanz
49	Konsolidierte Erfolgsrechnung
50	Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
51	Konsolidierte Geldflussrechnung
52	Grundsätze der Rechnungslegung, Konsolidierungsgrundsätze
57	Risikomanagement
60	Anmerkungen zur Konzernrechnung
76	Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
80	Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften sowie zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
82	Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers
88	Bericht der Revisionsstelle

**Intershop Holding AG
Jahresrechnung 2018**

96	Bilanz
97	Erfolgsrechnung
98	Anhang der Jahresrechnung
101	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
102	Bericht der Revisionsstelle

**Konzerngesellschaften
Mehrjahresübersichten**

108	Tochtergesellschaften und Beteiligungen
110	Mehrjahresübersicht Intershop-Gruppe
111	Mehrjahresübersicht Intershop Holding AG

**Glossar
Adressen**

112	Glossar der wichtigsten verwendeten Begriffe
114	Adressen

6	Aktionärsbrief
11	Immobilienportfolio
15	Nachhaltigkeit und unternehmerische Verantwortung
17	Finanzen
20	2018 im Überblick

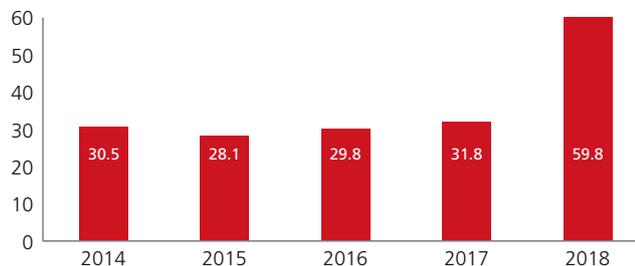
Überblick**Aktionärsbrief**

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeiter

Es ist uns eine grosse Freude, Sie über ein herausragendes Resultat informieren zu können:

- Der Reingewinn der Gruppe erreichte CHF 119.6 Mio. respektive CHF 59.84 pro Aktie, was einer Eigenkapitalrendite von 19.3% entspricht. Damit liegt der Reingewinn fast 90% über dem bereits sehr guten Vorjahresergebnis.
- Das Eigenkapital stieg auf CHF 690 Mio. an und beträgt nun CHF 348 pro Aktie.
- Die Rentabilität der Renditeliegenschaften blieb mit einer Nettorendite von 5.4% hoch.
- Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften reduzierte sich auf 9.8%.
- Die Gesamtperformance der Intershop-Aktie war in einem schwierigen Börsenjahr positiv und erreichte 4.7%.
- Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine Dividende von CHF 22. Dies entspricht auf Basis des Aktienkurses Ende des Berichtsjahres von CHF 488 einer Ausschüttungsrendite von 4.5%.

Gewinn je Aktie in CHF



Die von Intershop verfolgte Strategie hat sich erneut bewährt und wird beibehalten. Sie sieht vor, in der Schweiz Liegenschaften mit Mehrwertpotenzial zu erwerben, dieses Potenzial zu erschliessen und mittel- bis langfristig durch Verkauf zu realisieren. Das Ziel ist die Erarbeitung einer nachhaltig überdurchschnittlichen Eigenkapitalrendite. Für das Berichtsjahr ergaben sich daraus abgeleitet unverändert folgende operative Ziele:

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

Intershop prüfte im Berichtsjahr erneut eine Vielzahl von Angeboten. Allerdings entsprach lediglich ein kleineres gewerbliches Areal in Wohlen den Anforderungen und wurde erworben. Die Schwerpunkte der operativen Tätigkeit lagen damit erneut im Leerstandsabbau, eigenen Entwicklungsprojekten und der Realisierung von Mehrwerten durch Verkauf. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften reduzierte sich in einem anspruchsvollen Vermietungsumfeld um 1.2 Prozentpunkte auf 9.8%. Im Frühjahr wurden das Promotionsprojekt «eden7» fertiggestellt

und die Stockwerkeinheiten übergeben. Hieraus resultierte ein Gewinn von annähernd CHF 12 Mio. Per Ende des zweiten Semesters veräusserte Intershop zwei entwickelte Core-Immobilien mit einem Gewinn von deutlich über CHF 60 Mio., was den hervorragenden Abschluss massgeblich beeinflusst hat. Diese Objekte wurden von Intershop weitgehend leerstehend erworben, umfassend saniert und langfristig vermietet. Sie entsprachen somit den Anlagekriterien vieler institutioneller Investoren.

Bedingt durch die im Jahr 2017 vorgenommenen Verkäufe bildeten sich die Mieterträge der Renditeliegenschaften im Berichtsjahr um rund 1% zurück. Ebenfalls rückläufig waren die Erträge der Entwicklungsliegenschaften, was im Hinblick auf die geplanten Umnutzungen aber beabsichtigt ist. Dank unverändert strikter Kostenkontrolle reduzierten sich die Liegenschaftsaufwendungen leicht überproportional um 1.6%. Im Branchenvergleich bewegt sich das Verhältnis des Liegenschaftsaufwands zum Liegenschaftsertrag mit 11% nach wie vor auf sehr tiefem Niveau. Die Brutto- sowie die Nettorendite des Renditeportfolios betragen weiterhin attraktive 6.3% respektive 5.4%. Aus der Neubewertung des Portfolios durch KPMG resultierte eine Aufwertung von CHF 16.2 Mio. respektive 1.3%. Da Entwicklungsprojekte erst beim Vorliegen einer rechtsgültigen Baubewilligung in der Bewertung berücksichtigt werden können, wurde das Bewertungsergebnis um CHF 3.7 Mio. negativ beeinflusst.

Der Zinsaufwand hat sich um 9% zurückgebildet. Der Zusatzaufwand in Folge des Negativzinseszinses betrug erneut mehr als CHF 1 Mio. Im Gegensatz zum Vorjahr resultierten im Berichtsjahr keine wesentlichen Finanzerträge. Der deutliche Anstieg der Ertragssteuern ist auf die hohen Verkaufsgewinne zurückzuführen, welche der Grundstückgewinnsteuer unterliegen. Ferner konnte im Vorjahr von der Auflösung latenter Steuern im Zusammenhang mit der Steuersatzreduktion im Kanton Waadt profitiert werden. Unter dem Strich resultierte ein ausserordentlich hoher Reingewinn von knapp CHF 120 Mio., der 88% über dem Vorjahreswert liegt.

Das Eigenkapital der Gruppe beträgt per Ende der Berichtsperiode CHF 690 Mio. und liegt damit, trotz der Dividendenzahlung von CHF 44 Mio., 11% über dem Stand von Ende 2017. Das anteilige Eigenkapital je Aktie (NAV) beträgt CHF 348.

Eigenkapital je Aktie (NAV) in CHF



Geschäftsverlauf

Die globale Konjunktur entwickelte sich zu Beginn des Geschäftsjahres erfreulich, im Verlauf des Jahres mehrten sich aber Anzeichen einer wirtschaftlichen Abkühlung. In Kombination mit geopolitischen Unsicherheiten führte dies zu einer deutlichen Verunsicherung der Investoren. Die US-Notenbank (FED) hat den Leitzins bereits in mehreren Schritten erhöht und begann im Berichtsjahr auch mit dem Abbau des riesigen Anleihebestands. Die Europäische Zentralbank

(EZB) ihrerseits hat per Ende 2018 den Nettoankauf von Anleihen gestoppt, sodass erstmals seit vielen Jahren weltweit kein neues Zentralbankgeld geschaffen wird. Die EZB belies den Zinssatz jedoch vorerst auf 0%, weshalb die Schweizerische Nationalbank, die sich offenbar primär an der EZB orientiert, die Negativzinsen beibehalten hat. Das äusserst tiefe Zinsniveau beeinflusste den Immobilienmarkt auch im Berichtsjahr stark. Unverändert suchten insbesondere institutionelle Anleger Investitionsmöglichkeiten mit berechenbaren Cashflows und geringer Volatilität. Da Anleihen im Hinblick auf mögliche Zinserhöhungen wenig attraktiv erschienen, stieg die Nachfrage nach vermeintlich sicheren Immobilienanlagen – insbesondere nach langfristig vermieteten Core-Immobilien – an. Infolgedessen sanken die Renditen weiter. Intershop nutzte diese Situation und veräusserte zwei grössere, fertig entwickelte Objekte. Der Verkauf einer weiteren Liegenschaft wurde im Berichtsjahr beurkundet; das Objekt wurde jedoch erst nach Abschluss der Sanierung Ende Januar 2019 an den Erwerber übertragen. Die Akquisition neuer Objekte erwies sich dagegen erneut als schwierig. Lediglich eines der angebotenen Objekte entsprach den internen Kriterien. Nebst den Verkäufen konzentrierte sich Intershop deshalb auf Projektentwicklungen im eigenen Portfolio.

Bauten und Entwicklungsprojekte kommen voran

Das letzte Promotionsprojekt auf dem «Giesshübelareal» in Zürich beinhaltete die Erstellung von 17 Eigentumswohnungen und drei Ateliers. Die Stockwerkeinheiten «eden7» wurden zu Beginn des zweiten Quartals 2018 den Erwerbern übergeben. Zusammen mit den Erträgen aus den veräusserten Parkplätzen ergab sich ein sehr erfreulicher Gewinn von CHF 12 Mio. Anfang November hat der Stadtrat von Wädenswil den eingereichten Gestaltungsplan «AuPark» befürwortend an den Gemeinderat überwiesen, womit ein weiterer Meilenstein dieses Umnutzungsprojekts erreicht worden ist. Kurz vor Ende des Jahres erhielt Intershop die Baubewilligung zur Erstellung von 30 Eigentumswohnungen an der Gellertstrasse in Basel. Die Baubewilligung zur Verdichtung der Hochhäuser «Albanteich-Promenade» in Basel stand Ende 2018 noch aus. An den Planungen für die Umnutzung der Immobilie an der Römerstrasse in Baden und die Sanierung und Aufstockung des Gebäudes Rue de Lausanne 42+44 in Genf wurde intensiv weitergearbeitet.

Vermietung gewerblicher Flächen profitiert von der Entwicklung der Realwirtschaft

Die Vermietung gewerblicher Flächen verblieb anspruchsvoll, wobei die positive wirtschaftliche Entwicklung Einfluss auf den Arbeitsmarkt und somit auf den Büromarkt hatte. Das Flächenangebot hat sich etwas reduziert, wodurch auch der Druck auf die Mietpreise nachliess. Während die Mietpreise im Detailhandel weiterhin eher nach unten tendierten, entwickelten sie sich für Gewerbe- und Industrieflächen erfreulicher. In diesem Segment ist nur ein beschränktes Angebot vorhanden. Einen deutlichen Anstieg der bisher tiefen Leerstandsquote verzeichnet der Wohnungsmarkt. Es wird zu viel und oft auch an falschen Standorten gebaut. Während mit Ausnahme des Hochpreissegments der Leerstand in grösseren Städten nach wie vor gering ist, müssen Investoren von Grossüberbauungen an peripheren Lagen mangels ausreichender Nachfrage inzwischen zu immer kreativeren Vermietungsanreizen greifen. Der Rückgang der Leerstandsquote auf 9.8% ist in diesem Umfeld zufriedenstellend. Unter Ausschluss der erwähnten beiden Verkäufe würde die Leerstandsquote um 0.4 Prozentpunkte geringer ausfallen.

Auf der politischen Ebene ist das Risiko einer Verschärfung der Bewilligungspflicht beim Erwerb von Immobilien durch Ausländer (Lex Koller) weggefallen. Der Bundesrat verzichtete aufgrund des klaren Resultats aus der Vernehmlassung auf eine Revision des Gesetzes. Der als Folge der abgelehnten Unternehmenssteuerreform III ausgearbeiteten «Steuervorlage 2017» (STAF) wur-

de in der Herbstsession von beiden Räten zugestimmt. Im Mai 2019 wird das Volk darüber abstimmen können. Zur Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsplatzes Schweiz ist es unabdingbar, dass wieder Rechtsicherheit herrscht und ansässigen Steuerzahlern sowie potenziellen Zuzüglern ein verlässliches, attraktives Steuerumfeld geboten wird. Entsprechend ist die Annahme auch für die Immobilienwirtschaft von grosser Bedeutung. Am 10. Februar 2019 hat das Volk ferner die «Zersiedelungsinitiative» abgelehnt, welche durch die Verknappung des Bodens zu einem Anstieg der Miet- und Bodenpreise geführt hätte.

Generalversammlung, Verwaltungsrat und Aktionariat

An der ordentlichen Generalversammlung 2018 wurden Dieter Marmet und Charles Stettler für ein weiteres Jahr als Verwaltungsräte bestätigt und ersterer wiederum zum Präsidenten bestimmt. Neu in den Verwaltungsrat gewählt wurde Ernst Schaufelberger. Bestürzt musste die Gesellschaft am 1. Oktober 2018 vom Ableben des langjährigen Verwaltungsratsmitglieds Charles Stettler Kenntnis nehmen. Seit 2011 hatte er mit grosser Erfahrung und fundiertem Wissen den Erfolg der Gruppe mitgeprägt. Der Verwaltungsrat schlägt der nächsten Generalversammlung Kurt Ritz als Nachfolger vor.

Per Bilanzstichtag hatte Intershop 1'042 eingetragene Aktionäre. Kein Aktionär hat in der Berichtsperiode einen offenlegungspflichtigen Schwellenwert über- oder unterschritten.

Aktienrückkauf zwecks Kapitalherabsetzung

Das ausserordentlich gute Ergebnis hat zu einer weiteren Erhöhung der bereits komfortablen Eigenkapitalausstattung geführt. Da im aktuellen Zinsumfeld attraktive Akquisitionen wenig wahrscheinlich sind, hat der Verwaltungsrat beschlossen, bis maximal 5% der ausstehenden Aktien, das heisst 100'000 Namenaktien mittels eines Festpreisangebots zurückzukaufen und der Generalversammlung deren Vernichtung zu beantragen. Nach dem Rückkauf in der Höhe von maximal CHF 51.5 Mio. reduziert sich die jährliche Dividendensumme um bis zu CHF 2.2 Mio.

Ausblick

Für das laufende Jahr ist Intershop zuversichtlich, auch wenn sich der Reingewinn nach dem herausragenden Resultat 2018 wieder «normalisieren» wird. Bedingt durch die Verkäufe und der gewollten Entmietung mehrerer Entwicklungsliegenschaften erwartet Intershop im laufenden Jahr einen Rückgang der Mieterträge in der Grössenordnung von 10%. Ein vorrangiger Schwerpunkt der operativen Tätigkeit bleibt deshalb die Vermarktung der Leerstände. Auf Jahressicht erwartet Intershop bei den Renditeliegenschaften eine Leerstandsquote in der heutigen Grössenordnung.

Im aktuellen Jahr wird kein Promotionsprojekt fertiggestellt werden. Intershop verfolgt den Transaktionsmarkt weiterhin eng und wird attraktive Gelegenheiten sowohl in der Akquisition als auch im Verkauf wahrnehmen. Ende Januar 2019 wurde der im Berichtsjahr beurkundete Verkauf des früheren Hauptsitzes der Gesellschaft in Winterthur abgewickelt.

Im Bestreben um grösstmögliche Kundennähe werden seit Anfang 2019 zwei weitere Liegenschaften selbst verwaltet. Dazu wurde das Facility Management bei einem grösseren Areal selber übernommen. Die höheren Kosten werden durch zusätzliche Erträge oder Einsparungen von Verwaltungshonoraren kompensiert. Die am 14. Februar fällige Anleihe über CHF 125 Mio.

wurde zurückbezahlt, wodurch sich die Finanzierungskosten im laufenden Jahr etwas reduzieren werden. Das negative Zinsumfeld wird voraussichtlich auch das Zinsergebnis 2019 spürbar beeinflussen. Die Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften und deren Einfluss auf den Abschluss 2019 sind zum heutigen Zeitpunkt nicht abschätzbar. Unverändert erwartet Intershop im Mehrjahresdurchschnitt eine Eigenkapitalrendite von mindestens 8%.

Dank

Werte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen in Intershop danken wir Ihnen herzlich! Ebenfalls bedanken möchten wir uns bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Intershop-Gruppe, dank derer ausgezeichnete Arbeit der hervorragende Abschluss erst möglich geworden ist.



Dieter Marmet
Präsident des Verwaltungsrats

Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer

Zürich, 21. Februar 2019

Immobilienportfolio

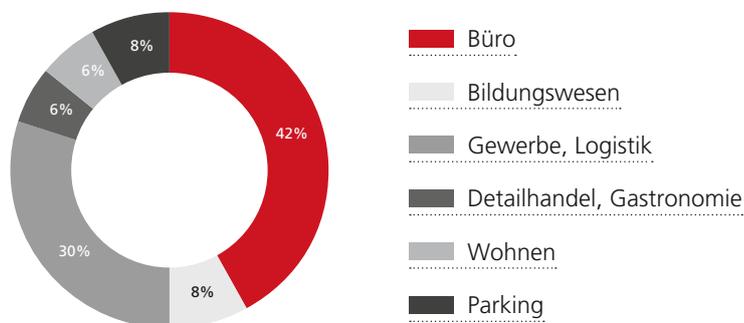
Wie im Aktionärsbrief bereits ausgeführt hat sich das Umfeld für Immobiliengesellschaften im Berichtsjahr kaum verändert, und grosse Vermögensbestände suchten im Umfeld negativer Zinsen nachhaltige Investitionsmöglichkeiten. Immobilien standen deshalb erneut in der Gunst vieler Anleger. Insbesondere Core-Immobilien, hochwertige Liegenschaften an guten Lagen mit langfristigen Mietverträgen, wurden von institutionellen Investoren intensiv gesucht. Dies führte in diesem Segment zu neuen Höchstpreisen respektive noch tieferen Renditen. Nach wie vor erfreuten sich auch Mehrfamilienhäuser und Wohnüberbauungen in urbanen Zentren grosser Beliebtheit. Obwohl deutlich weniger nachgefragt, wurden Objekte der übrigen Immobilienkategorien teilweise zu Preisen erworben, die das übernommene Risiko aus Sicht der Intershop nicht ausreichend entschädigen. Aus diesem Grund wurde 2018 lediglich ein gewerbliches Areal in Wohlen erworben, dessen Verkäufer einen Grossteil der Liegenschaft für zwei Jahre zu einem Vorzugsmietzins zurückmietet. In dieser Zeit sollen die Entwicklungsstrategie und zukünftige Nutzungsmodelle definiert werden.

Die hohe Nachfrage nach Core-Immobilien hat Intershop veranlasst, drei fertig entwickelte Geschäftshäuser, die allesamt vor mehr als 15 Jahren weitestgehend leerstehend erworben und in der Folge umfassend saniert und langfristig vermietet wurden, mittels eines Bieterverfahrens an den Markt zu bringen. Die 2018 erhaltene Zertifizierung eines der Gebäude mit dem höchsten Nachhaltigkeitslabel «LEED Platinum» sowie die eintretende Rechtskraft des bislang bedingten Mietvertrags mit einem erstklassigen Ankermieter in einer der beiden anderen Liegenschaften steigerte die Attraktivität dieser Objekte für institutionelle Anleger zusätzlich. Nach Beurkundung aller drei Kaufverträge erfolgte die Eigentumsübertragung der zwei grösseren Immobilien per 31. Dezember 2018, während der Verkauf des ehemaligen Hauptsitzes der Intershop Holding AG in Winterthur nach Abschluss der Sanierungsarbeiten Ende Januar 2019 abgewickelt wurde. Veräussert wurden zudem die Stockwerkeinheiten des Promotionsprojektes «eden7» in Zürich.

Die Vermietung von Büroflächen blieb auch 2018 herausfordernd. Dank des erfreulichen Wirtschaftsverlaufs hat sich der Angebotsüberhang zurückgebildet, was sich an guten Lagen stabilisierend auf die Mietpreise ausgewirkt hat. Dezentrale Lagen, aber auch solche mit einem unverändert grossen Leerstand, konnten davon jedoch nicht profitieren. Der Fortbestand des Instruments der Negativzinsen birgt die Gefahr des erneut ansteigenden Büroflächenangebots, da einige Investoren tiefe Renditen nur teilvermieteter Liegenschaften der Zahlung von Negativzinsen vorziehen. Der Markt für gewerbliche und industrielle Flächen entwickelte sich stabil, da in diesen Segmenten das Angebot nach wie vor geringer ist, was starke Marktungleichgewichte verhindert. Vor grosse Herausforderungen sieht sich weiterhin der Detailhandel gestellt. Während der Lebensmittelhandel ein kleines Umsatzwachstum verzeichnete, musste der «Non-Food»-Bereich erneut Rückgänge hinnehmen, die zu einem wesentlichen Teil den Bekleidungshandel betreffen, der unter den ausserordentlichen Witterungsbedingungen litt und weitere Marktanteile an den Online-Handel verlor.

Wie von Intershop bereits im Vorjahr befürchtet, hat sich der Mietwohnungsmarkt negativ entwickelt. Die vom BFS veröffentlichte Leerwohnungsziffer erreichte Mitte 2018 mit 1.62% einen Stand, der letztmals unmittelbar nach der Immobilienkrise Ende der 1990er-Jahre erreicht wurde. Freilich ist der Leerstand nicht flächendeckend angestiegen. Wohnungen in städtischen Zentren im unteren und mittleren Preissegment sind nach wie vor gesucht. Der Grossteil der leerste-

henden Wohnungen befindet sich an peripheren Standorten oder im hochpreisigen Segment. Portfolio nach Nutzungsart (Basis Mieterträge in der Berichtsperiode)

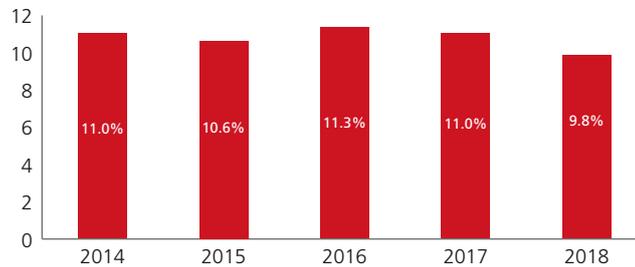


Leicht rückläufiger Mietertrag und tiefere Leerstandsquote

Die im Jahr 2017 veräusserten Renditeliegenschaften haben im Berichtsjahr zu einem leichten Rückgang des Mietertrags geführt, da die weggefallenen Erträge nicht vollumfänglich durch Vermietungserfolge kompensiert werden konnten. Mietzinsanpassungen laufender Verträge waren wegen der geringen Teuerung und dem Rückgang des Referenzzinssatzes nur vereinzelt möglich. Die Akquisition der Entwicklungliegenschaft in Wohlen erfolgte per Ende des Jahres, womit sie noch keinen Einfluss auf den Ertrag hatte. Unter Ausschluss der Zu- und Abgänge («like-for-like») entwickelte sich der Ertrag der Renditeliegenschaften mit einer Steigerung von 2.4% sehr erfreulich. Erwartungsgemäss weiter zurückgebildet haben sich die Einnahmen aus den Entwicklungliegenschaften. Im Hinblick auf die Umnutzung des «AuPark» in Wädenswil leert sich die Liegenschaft zusehends und mit einem Grossteil der verbliebenen Mietern wurden Gebrauchtsleiheverträge unterzeichnet, die kurzfristig und ohne mietrechtliche Einspruchsmöglichkeiten kündbar sind. Im Gegenzug sind diese Mieter nur noch zur Zahlung der Heiz- und Nebenkosten verpflichtet. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften hat sich im Berichtsjahr um gut 10% auf 9.8% reduziert. Unter Ausschluss des Verkaufs der zwei nahezu vollvermieteten Liegenschaften Ende des Jahres hätte die Leerstandsquote 9.4% betragen. Relativ hohe Leerstände sind eine Folge der Intershop-Strategie, schwierige Objekte mit oftmals grossen Leerständen zu erwerben, zu entwickeln und am Ende des Prozesses vermietet zu veräussern.

Erfreuliche Vermietungserfolge im Berichtsjahr waren unter anderem die vorzeitige Erlangung der Rechtskraft des Mietvertrags eines Grossmieters an der Zürcherstrasse in Winterthur und die Verlängerung der Verträge zweier Ankermieter im WTC in Lausanne. Die Wiedervermietung von Wohnungen verlief weitgehend problemlos, da Intershop vor allem Objekte im unteren und mittleren Mietpreissegment anbietet. Bedingt durch die anstehende Aufstockung wurden die freien Flächen in den obersten Etagen an der Rue de Lausanne 42+44 in Genf nicht vermietet, was einen überdurchschnittlichen Leerstand zur Folge hatte. Mietzinsanpassungen für Wohnungen waren nur im Rahmen von Sanierungen möglich, da weder die Teuerung noch der Referenzzinssatz eine Anpassung erlaubten. An dieser Ausgangslage wird sich auch im laufenden Jahr kaum etwas ändern.

Entwicklung der Leerstandsquote in %



Renditeliegenschaften

Die umfassend sanierte Liegenschaft an der Edenstrasse 20 in Zürich sowie der «Pionierpark» in Winterthur wurden per Ende 2018 an einen institutionellen Investor veräussert. Per 31. Januar 2019 hat derselbe Investor ein weiteres saniertes Objekt an der Zürcherstrasse 15-21 in Winterthur übernommen. Die Gewerbeliegenschaften in Pfäffikon/SZ und in Biel wurden von Rendite- zu Entwicklungsliegenschaften umklassiert. Nach der vollständigen Räumung des erstgenannten Objekts ist neben der umfassenden Sanierung eine Strukturanpassung vorgesehen, die eine multiple Nutzung ermöglicht. In Biel ist nach dem Auszug des Mieters im Jahr 2020 der Ersatz durch einen Neubau geplant.

Das im Dezember 2017 eingereichte Baugesuch für das Projekt «Albteich-Promenade» in Basel ist bei den Behörden in Bearbeitung. Intershop wird voraussichtlich nicht vor Ende 2020 mit dem Bau der zwei Hochhausanbauten mit insgesamt 64 Wohnungen beginnen und parallel die Fassaden der bestehenden Gebäude mit 250 Wohnungen sanieren, da aus logistischen Gründen zunächst die Erweiterungen der beiden Nachbarliegenschaften realisiert werden.

Die Sanierung der Fassade und die Aufstockung der Rue de Lausanne 42+44 in Genf haben sich aufgrund zusätzlicher Auflagen verzögert. Ende Februar 2019 wird die Vereinbarung mit einer Generalunternehmung voraussichtlich unterzeichnet werden. Die Bauarbeiten sollen im April 2019 starten und bis Spätsommer 2020 abgeschlossen sein.

Entwicklungsliegenschaften

Am 7. November 2018 hat der Stadtrat von Wädenswil den Gestaltungsplan und die Teilzonenplanänderung für die Umnutzung des «AuPark» befürwortend an den Gemeinderat überwiesen, wo sie zurzeit behandelt werden. Der Entscheid des Gemeinderats wird im Verlauf des ersten Semesters 2019 erwartet, wobei gegen eine Gutheissung das Referendum ergriffen werden kann.

In Flurlingen sind die Sanierung der «Zwirnerei» anfangs 2019 weitgehend abgeschlossen und die Umgebung aufgewertet worden. Mittels der Umbenennung zu «AROVA HALLEN» und einer neuen Homepage (www.arova-hallen.ch) wurde die begonnene Repositionierung des Areals auch in der Vermarktung umgesetzt.

Der heutige Mieter der Pavillons an der Römerstrasse in Baden wird die Objekte nun definitiv Ende Mai 2019 verlassen. Basierend auf dem rechtsgültigen Sondernutzungsplan sollen die Pavillons in Wohnraum umgenutzt werden. Die Eingabe des Baugesuchs für die voraussicht-

lich 85 Wohnungen erfolgte im Februar 2019. Intershop beabsichtigt, diese Wohnungen im Stockwerkeigentum zu veräussern. Entsprechend wird die Liegenschaft zu den Promotionsliegenschaften umklassiert werden.

In Oberwinterthur-Neuhegi hat Intershop im Hinblick auf die Erschliessung der Landparzelle bereits einige kleinere Objekte zurückgebaut. Die Baueingabe für die Erschliessungsstrasse erfolgte anfangs Februar 2019. Parallel dazu laufen Verhandlungen mit einer Industrieunternehmung für die Gewährung eines Baurechts auf rund 12'000 m² der unbebauten Landparzelle.

Promotionsliegenschaften

Das Promotionsprojekt «eden7» in Zürich konnte sehr erfreulich abgeschlossen werden. Aus dem Verkauf der 17 Eigentumswohnungen, der drei Ateliers und der bereits früher erstellten Parkplätze resultierte ein Gewinn von rund CHF 12 Mio.

Die Baubewilligung für den Ersatz der drei Mehrfamilienhäuser an der Gellertstrasse in Basel ist kurz vor Ende 2018 eingetroffen. Die Rückbauarbeiten begannen im Januar 2019. Der Verkauf der 30 Eigentumswohnungen mittels eines lokalen Vermarkters soll im zweiten Quartal 2019 starten. Voraussichtliche Bauvollendung ist frühestens Ende 2020.

Eine Verdichtung der möglichen Bebauung der rund 35'000 m² grossen Landreserve «Am Wildbach» in Solothurn befindet sich unverändert 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.

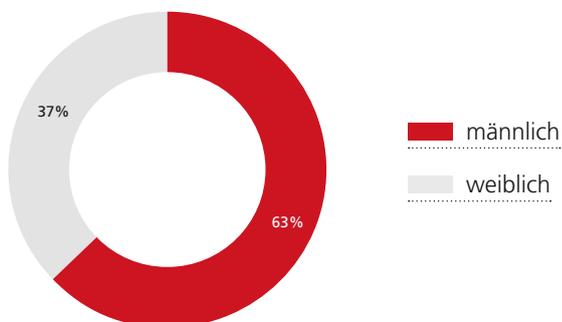
Nachhaltigen Aspekten wie Umwelt, Energieverbrauch und Emissionen, Umgang mit den verschiedenen Stakeholdern sowie Mitarbeiterzufriedenheit und -entwicklung widmet Intershop besondere Beachtung.

Bei neuen Bauvorhaben, aber auch grösseren Sanierungen und Umbauten, sind die Schonung der natürlichen Ressourcen sowie die Energieeffizienz zentrale Kriterien. Die im Berichtsjahr fertiggestellten Eigentumswohnungen des Projekts «eden7» wurden im Minergie-Standard erstellt. Die umfassend sanierte Liegenschaft an der Edenstrasse 20 in Zürich erhielt im Berichtsjahr die höchstmögliche Auszeichnung «Platinum» des Nachhaltigkeitslabels LEED (Leadership in Energy and Environment Design). Auch die geplanten Eigentumswohnungen in Basel werden im Minergie-Standard erstellt. Von Intershop installierte und betriebene Solarkraftwerke in Vernier und Yverdon-les-Bains sowie die Photovoltaikanlage auf einem Gebäude in Zürich erzeugten 2018 gesamthaft rund 2.6 GWh (Vorjahr: 2.6 GWh) Strom. Damit konnte der CO₂-Ausstoss auch im Berichtsjahr deutlich reduziert und der ökologische Fussabdruck der Intershop positiv beeinflusst werden.

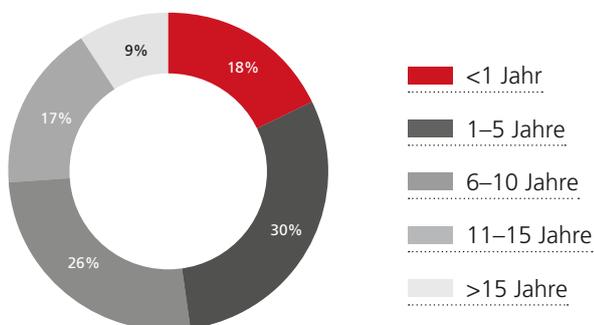
Zufriedene Kunden sind die Basis einer erfolgreichen Geschäftsentwicklung. Entsprechend stehen die jeweiligen Bedürfnisse von Mietern, Käufern oder Dienstleistungsempfänger im Mittelpunkt. Intershop ist stetig bemüht, wirtschaftlich attraktive und anspruchsgerechte Produkte und Dienstleistungen anzubieten.

Zentral für den Erfolg des Unternehmens sind darüber hinaus die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Im Verhaltenskodex und 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% (Vorjahr 11%) sowie der für Facility Management zuständigen Realconsult AG mit 0% (0%) waren 2018, 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 190 Tagen (198 Tage) an Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen teilgenommen. Intershop bildet darüber hinaus regelmässig Lehrlinge aus und hat 2018 Ausbildungsverträge mit zwei Lernenden unterzeichnet, die 2019 mit ihrer Ausbildung beginnen werden.

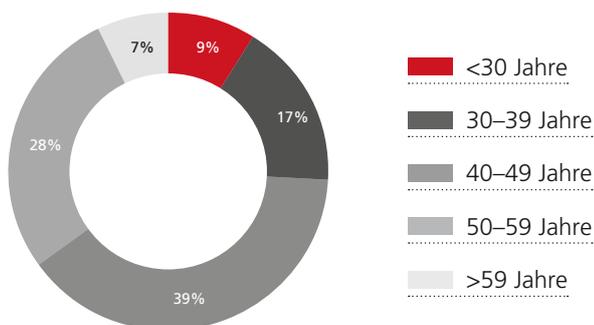
Geschlecht der Mitarbeitenden der Gruppe



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 sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr keines. Um eigene Interessen besser wahrnehmen zu können, ist Intershop Mitglied im VIS Verband Immobilien Schweiz, Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT und Hauseigentümergebiet Schweiz sowie einigen kleineren lokalen Verbänden und Vereinen.

Finanzen

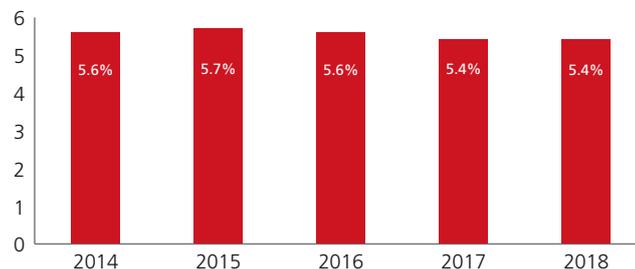
Markante Steigerung des Gewinns um 88%

Der Mietertrag von Intershop ist 2018 im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der 2017 getätigten Liegenschaftsverkäufe erwartungsgemäss um 1.4% auf CHF 88.0 Mio. gesunken. Die Bruttorendite des Portfolios der Renditeliegenschaften betrug unverändert 6.3%.

Im Berichtszeitraum wurden das Promotionsprojekt «eden7» in Zürich fertiggestellt und alle Wohnungen und Ateliers an die Käufer übergeben sowie zwei grosse Renditeliegenschaften in Zürich und Winterthur verkauft. Zusammen mit Verkäufen von früher erstellten Parkplätzen resultierte ein Erfolg aus Verkauf von CHF 82 Mio. Der übrige Ertrag hat sich um 9.3% auf CHF 4.5 Mio. erhöht, wobei der Anstieg primär auf einen einmaligen Effekt zurückzuführen ist.

Der Liegenschaftsaufwand ist um 1.6% auf CHF 9.7 Mio. gesunken und liegt bei nach wie vor tiefen 11.0% des Mietertrags. Mit 5.4% konnte mit den Renditeliegenschaften erneut eine im Branchenvergleich ausgezeichnete Nettorendite, die sich aus effektiv vereinnahmten Mieterträgen abzüglich liegenschaftsbezogener Kosten ergibt, erwirtschaftet werden.

Nettorendite Renditeliegenschaften in %



Aufgrund des grösseren Personalbestands und höherer erfolgsabhängiger Entschädigungen stieg der Personalaufwand um 13.5% auf CHF 11.4 Mio. Der administrative Aufwand, der auch die Kapitalsteuern enthält, erhöhte sich erwartungsgemäss um 6.6% auf CHF 2.8 Mio.

Die Beurteilung des Marktwerts des Immobilienportfolios erfolgte per 31. Dezember 2018 durch KPMG Real Estate. Die wesentlichen Werttreiber waren Veränderungen der Mietsituation 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. Diese Entwicklung zeigte sich exemplarisch am «Werkhaus» in Winterthur. Dort erlangte der mit Abstand grösste neue Mietvertrag im Berichtsjahr Rechtskraft, was eine deutliche Aufwertung nach sich zog. Nach Abzug der in der Berichtsperiode getätigten Investitionen erhöhte sich der Marktwert des Portfolios um CHF 16.2 Mio. respektive 1.3%. Dabei lag der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungssatz bei 5.06% (Vorjahr 5.18%) für Renditeliegenschaften und bei 5.76% (5.82%) für Entwicklungsliegenschaften. Da die Effekte von Planungs- und Entwicklungsprojekten erst beim Vorliegen einer rechtsgültigen Baubewilligung in der Bewertung berücksichtigt werden können, wurde das Bewertungsergebnis im Berichtsjahr durch aufgelaufene Projektkosten um CHF 3.7 Mio. negativ beeinflusst.

Der Zinsaufwand reduzierte sich wegen der im Vergleich zur Vorjahresperiode leicht gesunkenen Verschuldung sowie tieferer Zinsen um 8.5% auf CHF 12.5 Mio. Darin enthalten sind Zinszahlungen für Hypotheken mit einer Zinsabsicherung von CHF 1.2 Mio. (CHF 1.4 Mio.), die aufgrund der Negativzinsen angefallen sind. Aus der Anlage liquider Mittel resultierte ein Ertrag von CHF 0.1 Mio. Der Rückgang im Vergleich zu 2017 ist in erster Linie auf eine im Vorjahr verbuchte positive Wertanpassung auf finanziellen Anlagen zurückzuführen.

Der Steueraufwand ist im Vorjahresvergleich deutlich von CHF 11.4 Mio. auf CHF 34.8 Mio. angestiegen; dies einerseits aufgrund des grundstückgewinnsteuerpflichtigen Verkaufsgewinns und andererseits infolge der im Vorjahr wegen Steuersatzanpassungen um gut CHF 3 Mio. reduzierten latenten Steuern.

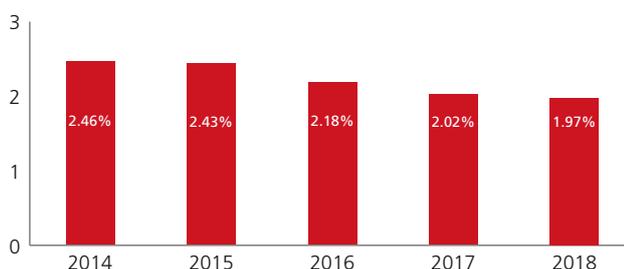
Der Gewinn nach Steuern betrug CHF 119.6 Mio. und lag damit markante 88.3% über dem Vorjahreswert.

Solide Bilanz mit Eigenkapitalquote von 47%

Insbesondere aufgrund der Verkaufserlöse hat sich das Umlaufvermögen, trotz des Abgangs der Dividende und der verkauften Promotionsliegenschaften, auf CHF 201.3 Mio. erhöht. Infolge der Verkäufe und einer Umklassierung ist der Bilanzwert der Immobilien im Anlagevermögen gesunken, obwohl bedeutende Investitionen getätigt wurden und der Marktwert der Immobilien leicht anstieg.

Die verzinslichen Schulden wurden um CHF 18 Mio. auf CHF 589.0 Mio. gesenkt. Der durchschnittliche Zinssatz hat sich von 2.02% per 31.12.2017 auf 1.97% vermindert, während die durchschnittliche Laufzeit mehr als fünf Jahre beträgt. Nach dem Bilanzstichtag wurde die 1.5%-Anleihe 2014-2019 über CHF 125 Mio. aus den liquiden Mitteln zurückgezahlt.

Durchschnittlicher Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten in % (inkl. Anschlussfinanzierungen)



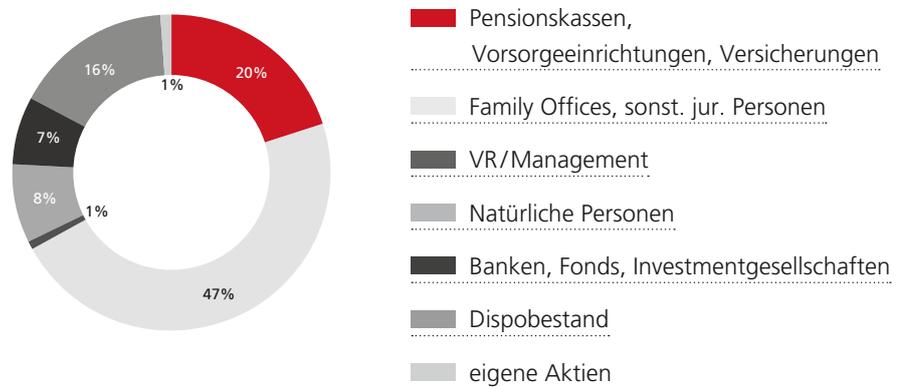
Das Eigenkapital erhöhte sich insbesondere infolge der Verkaufsgewinne trotz einer Dividendenausschüttung von CHF 44 Mio. um CHF 70.8 Mio., wodurch die Eigenkapitalquote per Bilanzstichtag auf 47.4% (43.8%) anstieg. Die Brutto-Loan-to-Value-Ratio (ohne Abzug der liquiden Mittel) lag bei 45.2% (44.5%).

Überdurchschnittliche Performance der Intershop-Aktie

Der Total Return der Intershop-Aktie 2018, also die Veränderung des Börsenkurses zuzüglich der bezahlten Dividende, belief sich auf 4.7%. Sowohl die Performance des Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR (-2.0%) als auch jene des SPI (-8.6%) wurden deutlich übertroffen.

Breites Aktionariat

Ende 2018 hatte Intershop 1'042 eingetragene Aktionäre. Der Dispobestand hat sich innert Jahresfrist von 17.2% leicht auf 16.1% reduziert, und die Eigentumsverhältnisse nach Art der Aktionäre präsentieren sich dabei wie folgt:

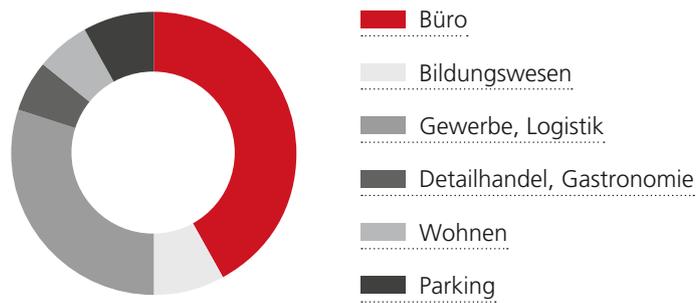
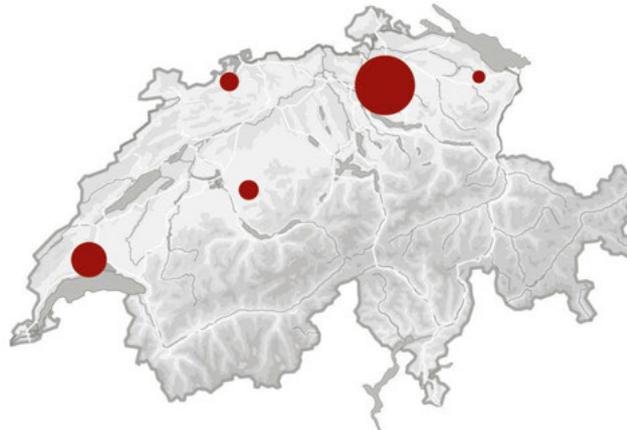


Rund 98% der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien werden von Aktionären mit Domizil in der Schweiz gehalten.

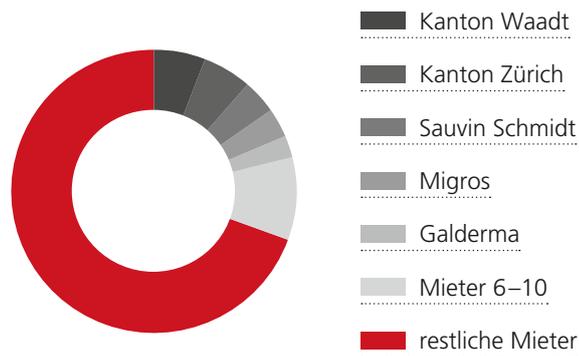
2018 im Überblick

Portfolio

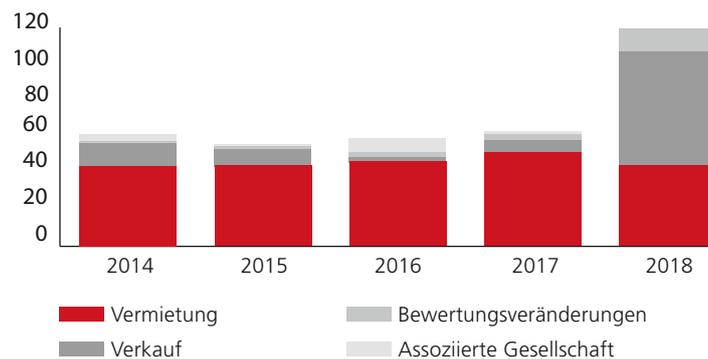
CHF 1.3 Mrd.



Mieter



Reingewinn (in CHF Mio.)



	2018	2017	
Portfoliowert	CHF 1'303 Mio.	CHF 1'363 Mio.	Effekt der Verkäufe übersteigt Anstieg aufgrund von Akquisition, Investitionen und Aufwertungen
Nettoliegenschaftsertrag	CHF 78.2 Mio.	CHF 79.3 Mio.	Reduktion wegen Verkäufen mehrerer Liegenschaften im Jahr 2017
Liegenschaften	54	56	Verkauf von zwei Renditeliegenschaften und des Promotionsprojekts «eden7» sowie Kauf einer Entwicklungsliegenschaft
Leerstandsquote der Renditeliegenschaften	9.8%	11.0%	Reduktion der Leerstandsquote trotz des Verkaufs von nahezu vollvermieteten Liegenschaften
Nettorendite der Renditeliegenschaften	5.4%	5.4%	Stabile Nettorendite der Renditeliegenschaften
Eigenkapitalrendite	19.3%	10.7%	Eigenkapitalrendite dank Erfolg aus Verkäufen signifikant über der Zielgrösse von 8% im Mehrjahresdurchschnitt und über Vorjahreswert
Eigenkapitalquote	47.4%	43.8%	Anstieg aufgrund Reduktion der Verschuldung und deutlich höherem Eigenkapital. Leichte Erhöhung des LTV (brutto) von 44.5% auf 45.2% wegen Verkäufen
NAV pro Aktie	CHF 347.69	CHF 309.93	Steigerung um 12.2% trotz Ausschüttung einer Dividende von CHF 22 pro Aktie
Reingewinn pro Aktie	CHF 59.84	CHF 31.76	Steigerung um 88% wegen höherem Gewinn aus Verkäufen
Reingewinn pro Aktie ohne Bewertungsveränderungen	CHF 53.60	CHF 30.16	Steigerung um 78%; Basis für die Dividende
Dividende pro Aktie	CHF 22.00 <small>Antrag des Verwaltungsrats</small>	CHF 22.00	Entspricht einer attraktiven Rendite von 4.5% auf dem Börsenkurs per 31.12.2018
Total return pro Aktie	4.7%	1.2%	Total return basiert auf der Dividendenrendite und dem Kursgewinn; der SXI Swiss Real Estate Shares TR wurde dieses Jahr deutlich übertroffen (-2.0%, Vorjahr: 9.9%).

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

Konzernstruktur

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



Mit der operativen Verwaltung aller Gesellschaften der Gruppe ist die Intershop Management AG beauftragt. Sie beschäftigt mit 38 Mitarbeitern die Mehrheit der 70 Angestellten inklusive der Gruppenleitung. Details zu den einzelnen Gruppengesellschaften sowie deren Beteiligungsverhältnisse sind auf den Seiten 108 und 109 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 2018 betrug CHF 976 Mio.

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften.

Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre waren per 31. Dezember 2018 im Aktienregister mit einer Beteiligung von mindestens 3% eingetragen:

(in %)	31.12.2018
Patinex AG, Wilen (Martin und Rosmarie Ebner)	33.4
AXA Leben AG, Winterthur	5.6
Relag Holding AG, Hergiswil	3.3

Im Berichtsjahr gab es keine meldepflichtigen Transaktionen.

Kapitalstruktur

Das Aktienkapital betrug per Ende 2018 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 2018 im Aktienregister eingetragenen Aktionäre präsentierte sich wie folgt:

Anzahl eingetragene Aktien	Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien	in %
1 bis 100	667	28'008	1.4
101 bis 1'000	280	98'760	4.9
1'001 bis 10'000	74	254'982	12.7
10'001 bis 100'000	19	518'048	25.9
über 100'000	2	778'700	39.0
Total eingetragen	1'042	1'678'498	83.9
Nicht eingetragen		321'502	16.1
Total Aktien		2'000'000	100.0

Region	Anzahl Aktionäre	Eingetragene Aktien	Stimmberechtigte Aktien	in %
Schweiz	996	1'574'369	1'559'238	98.3
Europa	34	87'435	24'336	1.5
Rest der Welt	12	16'694	3'036	0.2
Total eingetragen bzw. stimmberechtigt	1'042	1'678'498	1'586'610	100.0
Nicht eingetragen bzw. nicht stimmberechtigt		321'502	413'390	
Total Aktien		2'000'000	2'000'000	

Kapitalveränderungen der letzten drei Geschäftsjahre

Während der letzten drei Geschäftsjahre haben keine Kapitalveränderungen stattgefunden.

Beschränkungen der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Die Übertragbarkeit der Namenaktien ist nicht beschränkt.

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

Wandel- und Optionsrechte

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

Verwaltungsrat

An der ordentlichen Generalversammlung vom 28. März 2018 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Dieter Marmet und Charles Stettler wiedergewählt. Anstelle des nicht mehr zur Wahl angetretenen Michael Dober wurde Ernst Schaufelberger in den Verwaltungsrat gewählt 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.

Charles Stettler ist am 1. Oktober 2018 verstorben. Der Verwaltungsrat besteht seitdem aus zwei nicht exekutiven Mitgliedern unter der Leitung des Präsidenten.

Der Gesamtverwaltungsrat hielt im Berichtsjahr nebst der konstituierenden Sitzung vier ordentliche Sitzungen ab. Darüber hinaus wurden zwei ausserordentliche Sitzungen sowie zwei Telefonkonferenzen abgehalten und drei Zirkulationsbeschlüsse gefasst. Die ordentlichen Sitzungen dauerten in der Regel einen halben Tag, wobei die Vorbereitungssitzung für die Generalversammlung rund zwei Stunden in Anspruch nahm. Zusätzlich fand im Berichtsjahr ein eintägiger Strategieworkshop statt. Ausser vier krankheitsbedingten Absenzen von Charles Stettler waren die Verwaltungsräte an allen Sitzungen und Beschlussfassungen präsent. Zu Beginn der ordentlichen Sitzungen tagte der Verwaltungsrat in der Regel jeweils rund eine Stunde ohne Teilnahme der Geschäftsleitung, wobei der CEO zu einzelnen Traktanden hinzugezogen wurde. Anschliessend nahm die gesamte Geschäftsleitung an den ordentlichen Sitzungen teil. Ebenfalls vollständig anwesend war die Geschäftsleitung am Strategieworkshop. Der Vergütungsausschuss hielt zwei Sitzungen im Rahmen der ordentlichen Verwaltungsratssitzungen ab.

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

Die Zusammensetzung des Verwaltungsrats als auch weitere Informationen zu einzelnen Verwaltungsräten sind auf den Seiten 30 und 31 ersichtlich.

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

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

Kompetenzregelung

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

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

Informations- und Kontrollinstrumente

Der Verwaltungsrat erhält monatlich einen kommentierten Konzernabschluss. Im Rahmen dieses Reportings wird er auch über wichtige operative Veränderungen informiert. Mit dem Management-Informationen-System (MIS) steht ein Informationsmittel zur Verfügung, das die Entwicklung auf Stufe jeder einzelnen Immobilie aufzeigt und dem Verwaltungsrat mehrmals jährlich zugestellt wird. Ausgewählte Liegenschaften, allfällige operative und finanzielle Risiken und wichtige Geschäftsvorfälle werden an jeder ordentlichen Verwaltungsratssitzung besprochen.

Ebenso werden regelmässig der Fortschritt der Entwicklungsprojekte und die Finanzierungs- und Liquiditätsplanung eingehend diskutiert. Ferner erhält der Verwaltungsrat jährlich einen Risk Management Report und ein Risikoinventar, die die grössten Risiken und deren mögliche Einflüsse darstellen, 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 32 und 33 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 36 bis 39 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 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 38 bis 39) offengelegt.

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

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

Statutarische Quoren

Es gibt keine vom Gesetz abweichende Regelung.

Einberufung der Generalversammlung

Es gibt keine vom Gesetz abweichende Regelung.

Traktandierung

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

Eintragung im Aktienbuch

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

- a) bei ausländischen Erwerbern, wenn die Eintragung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen;
- b) wenn der Erwerber trotz 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 frei gegeben, wenn die Intershop Holding AG übernommen würde.

Revisionsstelle

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

Leitender Revisor

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

Honorare

Das gesamte Revisionshonorar für den Geschäftsabschluss per 31. Dezember 2018 beträgt CHF 176'400. Für andere Dienstleistungen wurden im Geschäftsjahr zusätzlich CHF 3'400 bezahlt.

Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision

Im Zusammenhang mit der Prüfungsplanung 2018 hat die Revisionsstelle einen umfassenden Bericht zuhanden des Verwaltungsrats erstellt, worin insbesondere die wesentlichen Geschäftsrisiken und Prüffelder aus Sicht der Revisoren dargestellt wurden. Daneben finden sich darin nähere Erläuterungen zum Prüfungsumfang, den Anforderungen, Erwartungen und dem Honorar. Dieser Bericht wurde an einer Sitzung zwischen der Gesellschaft und der Revisionsstelle besprochen und dem Gesamtverwaltungsrat in der folgenden Verwaltungsratssitzung unterbreitet. Intershop beurteilt jährlich die Zusammenarbeit mit der Revisionsstelle und deren Leistung und überwacht die Einhaltung der gesetzlichen Limite bezüglich der Mandatsleitung.

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

Intershop hat 2018 das Revisionsmandat neu ausgeschrieben, wobei sich am Auswahlverfahren vier Revisionsunternehmen beteiligt haben. Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung die PricewaterhouseCoopers AG als Revisionsstelle zur Wiederwahl vor. Bei der Auswahl wurden unter anderem Kriterien wie relevante Erfahrung in der Prüfung von kotierten Unternehmen und Immobiliengesellschaften, Prüfungsteam, Unabhängigkeit, Einsatz von Prüfungs-Tools und Honorar berücksichtigt.

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 2019

Ernst Schaufelberger, 1954, Schweizer, Au (Wädenswil)

Ausbildung	– Notariatslehre und Vorlesungsbesuch an der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Zürich – Inhaber des Wahlfähigkeitszeugnisses als Notar
Beruflicher Hintergrund	– Notariat Zürich-Unterstrass, Notar-Stellvertreter, 1981-1984 – Treuhandgesellschaft, Mandatsleitung in Erb-, Sachen-, Gesellschafts- und Steuerrecht, 1985-1990 – Intrag AG, Diverse Funktionen innerhalb des Bereichs Immobilienfonds, 1990-1999 – Swiss Life Reals Estate Partners AG, CEO, Kreation und Aufbau verschiedener fokussierter Immobiliengefässe und zugehöriger Managementorganisation, 2000-2003
Heutige Tätigkeiten	– AXA Investment Managers Schweiz AG, Leiter Real Assets Schweiz sowie zeitweise gleiche Funktion in Deutschland und Osteuropa, Mitglied des Verwaltungsrats und stellvertretender Geschäftsführer und Mitglied verschiedener Boards ausländischer Gesellschaften und Managementorganisationen im Zusammenhang mit Investitionen der AXA Gruppe, seit 2005 bis Januar 2019 – Präsident des Verwaltungsrats, Zürcher Freilager AG, Zürich, seit 2016 – Präsident des Stiftungsrats, Serata, Stiftung für das Alter, Thalwil, seit 2013 – Vizepräsident des Stiftungsrats und Vorsitzender des Anlageausschusses, AXA Anlagestiftung, Winterthur, seit Oktober 2018 – Mitglied des Stiftungsrats, Stiftung Waldegg, Zürich, seit 2014
Verwaltungsrat Intershop	– Nicht-exekutives Mitglied seit 2018 – Gewählt bis zur Generalversammlung 2019

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
Verwaltungsrat Intershop	– Nicht-exekutives Mitglied von 2011 bis Oktober 2018

Charles Stettler ist am 1. Oktober 2018 verstorben.

Keiner der Verwaltungsräte hatte in den drei dem Geschäftsjahr vorangegangenen Jahren sowie im Geschäftsjahr 2018 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 – Mitglied des Verwaltungsrats, mobilezone holding ag, Regensdorf, 2009 bis April 2018
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> – Chief Executive Officer der Intershop-Gruppe, seit 2008 – Mitglied des Investment Committee der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland, Zürich, seit Juni 2018

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
 Marc Essig, Mitglied der Direktion, Leiter Rechnungswesen*
 Richard Frei, Mitglied der Direktion, Controlling**
 Rudolf Graf, Mitglied des Kaders, Bewirtschaftung
 Yannick Pietro Hartmann, Mitglied des Kaders, Portfolio-Management*
 Ian Keeble, Mitglied der Direktion, Leiter Controlling
 Susanna Langhart, Mitglied des Kaders, Bewirtschaftung*
 Markus Lisibach, Mitglied der Direktion, Projektleiter Bau und Entwicklung
 Jasmin Nold-Eugen, Mitglied des Kaders, Bewirtschaftung
 Bruno Werner Rechsteiner, Mitglied des Kaders, Bewirtschaftung
 Pascale Uehli, Mitglied der Direktion, Leiterin Bewirtschaftung

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

Vivianne André, Leiterin Objektverwaltung Centre St Roch, Yverdon

Realconsult AG

Christian Strebel, Geschäftsführer

WTCL Services SA

Christophe Dummermuth, Leiter Objektverwaltung WTCL, Lausanne

* ab Januar 2019

** bis Ende 2018

- 36 Festsetzungsverfahren, Vergütung Verwaltungsrat
- 37 Vergütung Geschäftsleitung
- 38 Vergütungen 2018
- 39 Aktienbeteiligung, Organdarlehen
- 40 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 2018 bis zur Generalversammlung 2019 bezieht der Verwaltungsrat ein Fixhonorar in bar im Rahmen des an der Generalversammlung 2018 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 2019 wird der Verwaltungsrat prospektiv für das Geschäftsjahr 2020 die Bewilligung eines Vergütungsrahmens für die Geschäftsleitung und den sich daraus ergebenden maximalen Gesamtbetrag der Geschäftsleitungsvergütung beantragen. Die maximale Gesamtschädigung der Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2019 wurde von der ordentlichen Generalversammlung 2018 unverändert auf CHF 3.7 Mio. festgelegt.

Vergütung Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat bestand bis zum Ableben von Charles Stettler aus 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.

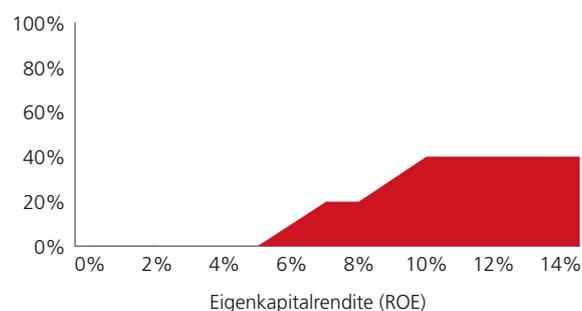
Basissalär

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 19.3% erhalten die Geschäftsleitungsmitglieder 40% des Basissalärs.

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



■ Erfolgsabhängige Vergütung in Prozent des Basissalärs

Leistungsabhängige Vergütung

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

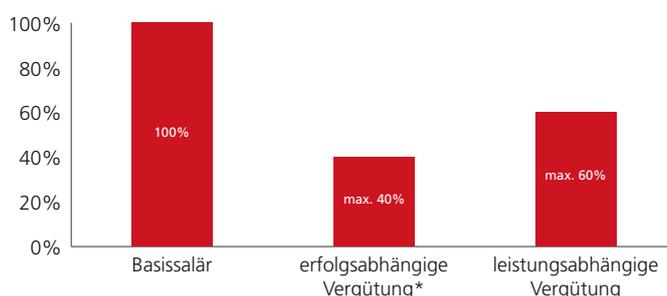
Bezug der vom Unternehmenserfolg abhängigen Vergütung in Aktien

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 2018

Für das Berichtsjahr wurden dem Verwaltungsrat die folgenden Vergütungen ausbezahlt:

(in CHF 1'000)	Honorar	Sonstige Vergütungen ¹⁾	Total 2018	Total 2017
Dieter Marmet, Präsident	150	9	159	159
Charles Stettler, Mitglied	38	2	40	78
Ernst Schaufelberger, Mitglied	75	5	80	n/a
Michael Dober, Mitglied	n/a	n/a	n/a	80
Total Verwaltungsrat²⁾	263	16	279	318

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

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

Für das Berichtsjahr wurden der Geschäftsleitung die folgenden Vergütungen ausbezahlt:

(in CHF 1'000)	Basissalär	erfolgsabhängige Vergütung	leistungsabhängige Vergütung	sonstige Vergütungen ¹⁾	Total 2018	Total 2017
Cyrell Schneuwly, CEO	500	400	300	177	1'377	1'231
Total Geschäftsleitung²⁾	1'263	1'010	758	440	3'471	3'174

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. (57% der variablen Vergütungen) und für die gesamte Geschäftsleitung einen Bezug in Aktien von CHF 1.0 Mio. (57% 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)	31.12.2018	31.12.2017
Dieter Marmet, Präsident	3'000	3'000
Michael Dober, Mitglied	n/a	0
Charles Stettler, Mitglied	n/a	500
Ernst Schaufelberger, Mitglied	0	n/a
Cyrill Schneuwly, CEO	7'092	7'867
Christian Baldinger, Leiter Bau und Entwicklung	2'114	1'702
Thomas Kaul, CFO	2'792	2'542
Andreas Wirz, Leiter Portfoliomanagement	4'295	4'000
Total	19'293	19'611

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

Organdarlehen

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



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

Wir haben den Vergütungsbericht (Seite 38/39, Vergütungen 2018) der Intershop Holding AG für das am 31. Dezember 2018 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 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG

Sandra Böhm
 Revisionsexpertin
 Leitende Revisorin

James Goffi
 Revisionsexperte

Winterthur, 21. Februar 2019

PricewaterhouseCoopers AG, Bahnhofplatz 17, Postfach, 8400 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.

Zürich, Edenstrasse 20



Die 1998 erworbene Liegenschaft bot seinerzeit grossräumige Mietflächen zu einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis und wurde langjährig unter anderem zur Nutzung als Verarbeitungszentrum an eine Grossbank vermietet.

Bis zur Neupositionierung erwirtschaftete Intershop mit der Immobilie einen soliden Return on Investment.



Im Zuge der sukzessiven Transformation des Areals von einer rein gewerblichen in eine Mischzone mit Arbeiten und Wohnen entschloss sich Intershop, die Attraktivität und Markt-gängigkeit des Gebäudes durch eine grundlegende und ökologisch nachhaltige Modernisierung zu steigern. Dies wurde letztlich mit der LEED-Zertifizierung «Platinum» und einem gesteigerten Interesse im Büroflächenmarkt belohnt.



Nach der erfolgten langfristigen Vollvermietung und der Ausschöpfung des Mehrwertpotenzials platzierte Intershop die Liegenschaft 2018 am Transaktionsmarkt und realisierte einen ansehnlichen Entwicklungsgewinn.

Winterthur, Zürcherstrasse 15-21



Zur Umsetzung ihrer Vision, nicht mehr dem ursprünglichen Zweck dienende, aber erhaltenswerte Gebäude mit Entwicklungspotenzial neu zu positionieren, hat Intershop die ehemalige Industrie-Liegenschaft 1998 erworben.

Das auf dem ehemaligen Sulzer-Areal Stadtmitte nahe des Winterthurer Hauptbahnhofs gelegene ehemalige Verwaltungsgebäude bot beste Voraussetzungen zur Transformation in eine moderne Dienstleistungsliegenschaft.



Die solide Baustruktur erlaubte es, durch Modernisierung weitläufige, viel Raum und Licht bietende Büro- und Dienstleistungsflächen zu schaffen, die so überzeugten, dass die Intershop Holding AG in den Jahren von 1998 bis 2007 an der Zürcherstrasse in Winterthur ihren Sitz hatte.

Nach weiteren Modernisierungsmassnahmen und Vollvermietung an solvente Privatunternehmen sowie den Kanton Zürich, stand die Realisierung des erarbeiteten Mehrwerts an.

Im Dezember wurde ein Kaufvertrag mit Eigentumsübertragung per Ende Januar 2019 mit einem institutionellen Investor beurkundet.

Winterthur, Pionierpark



Intershop überzeugte der Standort Winterthur, speziell das ehemalige Sulzer-Areal Stadtmitte, sodass 2002 eine weitere Investition in unmittelbarer Nähe zu ihrem Sitz getätigt wurde. Zur Neupositionierung dieser ausgedienten Industrieimmobilie bedurfte es allerdings eines gewissen Pioniergeistes. Der «Pionierpark» wurde komplett entkernt und mittels einer imposanten Aufstockung sowie eines Anbaus unter Erhalt der

historischen Fassade ein multipel nutzbares Gebäude geschaffen, dessen äusserst attraktive Mietflächen im Loftstil zur Ansiedlung vorwiegend von Schulen, aber auch Dienstleistungs- und Detailhandelsunternehmen führten. Intershop konnte so einen kleinen Beitrag leisten, Winterthur als Bildungsstadt zu etablieren.



Auch für den «Pionierpark» endete 2018 der strategische Investitionszyklus der Intershop durch Verkauf. Nachdem das Entwicklungspotenzial voll ausgeschöpft war, erfolgte im Dezember 2018 die Realisierung eines beträchtlichen Mehrwerts.

- 48 Konsolidierte Bilanz
- 49 Konsolidierte Erfolgsrechnung
- 50 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
- 51 Konsolidierte Geldflussrechnung
- 52 Grundsätze der Rechnungslegung, Konsolidierungsgrundsätze
- 57 Risikomanagement
- 60 Anmerkungen zur Konzernrechnung
- 76 Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
- 80 Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften
sowie zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
- 82 Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers
- 88 Bericht der Revisionsstelle

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1'000)

Aktiven

	Anmerkungen	31.12.2018	31.12.2017
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	4	133'784	46'148
Wertschriften und Festgeldanlagen	5	8'274	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6	750	370
Sonstige kurzfristige Forderungen	6	6'403	463
Renditeliegenschaften zur Veräusserung	8	42'486	0
Promotionsliegenschaften	7	8'823	16'975
Rechnungsabgrenzungen	6	798	1'498
Total Umlaufvermögen		201'318	65'454
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	8	1'112'004	1'232'859
Entwicklungsliegenschaften	9	139'380	113'056
Übrige Sachanlagen		268	172
Immaterielle Anlagen		26	101
Latente Steuerguthaben	13	138	113
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen	23	1'330	1'255
Total Anlagevermögen		1'253'146	1'347'556
Total Aktiven		1'454'464	1'413'010
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	12	160'846	23'850
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10	2'493	12'474
Steuerverbindlichkeiten		6'877	7'931
Derivative Finanzinstrumente	12	335	0
Kurzfristige Rückstellungen	11	1'836	1'278
Rechnungsabgrenzungen	10	26'991	25'382
Total kurzfristiges Fremdkapital		199'378	70'915
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	12	428'176	583'179
Derivative Finanzinstrumente	12	12'256	14'875
Latente Steuerverbindlichkeiten	13	117'190	122'171
Langfristige Rückstellungen	11	7'396	2'637
Total langfristiges Fremdkapital		565'018	722'862
Total Fremdkapital		764'396	793'777
Eigenkapital			
Aktienkapital	14	20'000	20'000
Kapitalreserven		6'035	6'047
Gewinnreserven		664'033	593'186
Total Eigenkapital		690'068	619'233
Total Passiven		1'454'464	1'413'010

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2018	2017
Liegenschaftsertrag	17	87'955	89'182
Erfolg aus Verkauf	18	81'982	9'867
Übriger Erfolg	19	4'543	4'158
Total betrieblicher Ertrag		174'480	103'207
Liegenschaftsaufwand	20	9'713	9'872
Personalaufwand	21	11'441	10'080
Administrativer Aufwand	22	2'807	2'633
Total betrieblicher Aufwand		23'961	22'585
Bewertungsveränderungen	24	16'177	4'172
Betriebsergebnis (EBIT)		166'696	84'794
Finanzertrag	25	144	1'976
Finanzaufwand	25	-12'456	-13'618
Ergebnis aus assoziierter Gesellschaft		0	1'711
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern		154'384	74'863
Ertragssteuern	26	-34'784	-11'356
Reingewinn		119'600	63'507
Es bestehen keine Minderheitsanteile.			
Reingewinn pro Aktie (CHF)	27	59.84	31.76
Reingewinn pro Aktie (verwässert) (CHF)	27	59.84	31.76

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	
Stand per 1.1.2017		20'000	6'058	-37	582'265	-17'380	590'906
Kauf eigene Aktien	14			-2'846			-2'846
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	14		-33	941			908
Verkauf eigene Aktien	14		22	961			983
Dividendenzahlung					-39'962		-39'962
Veränderung derivative Finanzinstrumente	12					5'737	5'737
Reingewinn 2017					63'507		63'507
Stand per 31.12.2017		20'000	6'047	-981	605'810	-11'643	619'233
Kauf eigene Aktien	14			-7'618			-7'618
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	14		-12	1'021			1'009
Dividendenzahlung					-43'956		-43'956
Veränderung derivative Finanzinstrumente	12					1'800	1'800
Reingewinn 2018					119'600		119'600
Stand per 31.12.2018		20'000	6'035	-7'578	681'454	-9'843	690'068

1) Davon nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven von TCHF 59'214 (TCHF 56'270)

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2018	2017
Reingewinn		119'600	63'507
Ertragssteueraufwand	26	34'784	11'356
Bewertungsveränderungen	24	-16'177	-4'172
Abschreibungen		173	149
Zinsertrag	25	-120	-751
Übriger Finanzerfolg	25	-24	-1'225
Zinsen erhalten		107	676
Zinsaufwand	25	12'456	13'618
Zinsen bezahlt		-12'504	-13'647
Ertragssteuern bezahlt		-47'675	-11'938
Übrige liquiditätsunwirksame Aufwände und Erträge		0	-816
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	18	-81'982	-11'578
Einzahlungen aus Verkauf von Promotionsliegenschaften		20'770	3'808
Auszahlungen für Investitionen in Promotionsliegenschaften		-3'638	-5'183
Veränderungen des Nettoumlaufvermögens		-2'694	6'333
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		23'076	50'137
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften		-16'552	-8'595
Einzahlungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften		175'013	28'767
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsliegenschaften		-15'882	-2'118
Einzahlungen aus Verkauf von Beteiligung an assoziierter Gesellschaft		0	1'711
Auszahlungen für Kauf von Wertschriften/Festgeldern		-10'000	-10'000
Einzahlungen aus Verkauf von Wertschriften/Festgeldern		1'750	26'336
Auszahlungen für Kauf von Mobilien und immateriellen Anlagen		-195	-151
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		134'134	35'950
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	12	5'850	65'000
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	12	-23'850	-78'350
Dividendenausschüttung		-43'956	-39'962
Kauf eigener Aktien	14	-7'618	-2'846
Verkauf eigener Aktien	14	0	983
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-69'574	-55'175
Zunahme der flüssigen Mittel		87'636	30'912
Stand der flüssigen Mittel per 1. Januar		46'148	15'236
Stand der flüssigen Mittel per 31. Dezember		133'784	46'148

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Grundsätze der Rechnungslegung

Basis der Konsolidierung

Die konsolidierte Jahresrechnung 2018 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. Renditeliegenschaften, deren Verkauf innert Jahresfrist sehr wahrscheinlich ist, werden unter «Renditeliegenschaften zur Veräusserung» ausgewiesen. In der Regel handelt es sich um Liegenschaften, für die bereits öffentlich beurkundete Kaufverträge vorliegen. Die Bilanzierung erfolgt zum tieferen Wert aus Marktwert und erwartetem Verkaufspreis abzüglich Veräusserungskosten.

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

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

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

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

Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften

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

Übrige Sachanlagen

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

Immaterielle Anlagen

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

Personalvorsorge

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

Finanzverbindlichkeiten

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

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

Ertragsausweis

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

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

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

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

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

Einschätzungen und Annahmen

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

Marktwert der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften

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

Rückstellungen

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

Latente Steuerverbindlichkeiten

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

Risikomanagement

Grundsatz

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

Marktrisiko

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

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

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

Kreditrisiko

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

Zins- und Refinanzierungsrisiko

Intershop arbeitet bewusst mit fremden Mitteln. Gemäss Anlagepolitik sollen die Immobilien 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 0.8 Mio.) erhöhen respektive eine Erhöhung um CHF 0.8 Mio. (CHF 0.8 Mio.) reduzieren. Der Einfluss der Cashflow Hedges auf das Eigenkapital beliefe sich bei höheren Zinsen (50 Basispunkte) auf CHF 3.9 Mio. (CHF 4.7 Mio.) respektive bei tieferen Zinsen auf CHF –4.2 Mio. (CHF –5.0 Mio.).

Steigende Zinsen können auch einen negativen Einfluss auf den Marktwert (Fair Value) der Liegenschaften haben, da die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze eine gewisse Korrelation mit dem Zinssatz für langfristige, risikofreie Anlagen aufweisen. Da der grösste Teil der Mietverträge der Intershop indexiert sind oder in Abhängigkeit von den Umsätzen stehen (Umsatzmieten), sollte sich bei steigender Inflation der Wert der Liegenschaft, trotz höheren Diskontierungszinssätzen, über eine längere Zeit wieder angleichen. Eine Reduktion des durchschnittlichen gewichteten Diskontsatzes um 0.1 Prozentpunkte würde den Wert der Renditeliegenschaften um CHF 30 Mio. respektive 2.3% (CHF 30 Mio. resp. 2.2%) erhöhen respektive bei entsprechender Erhöhung des Diskontsatzes um CHF 30 Mio. respektive 2.3% (CHF 30 Mio. resp. 2.2%) 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 335 Mio. (CHF 240 Mio.). Die Gruppe verfügte am Bilanzstichtag über eine Kreditlimite von CHF 4.1 Mio. (CHF 0 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 47.4% (43.8%) und das Eigenkapital belief sich auf CHF 690 Mio. (CHF 619 Mio.). Ein Teil der erarbeiteten Gewinne wird in Form von Dividenden an die Aktionäre ausgeschüttet. Der Antrag des Verwaltungsrats berücksichtigt jedoch auch die aktuellen Marktbedingungen. Das heisst, wenn die Marktbedingungen eine adäquate Reinvestition des Gewinns nicht zulassen, können die nicht benötigten Mittel mit einer höheren Dividende oder in einer anderen Form an die Aktionäre zurückgeführt werden.

Anmerkungen zur Konzernrechnung

1 Tätigkeit

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

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

2 Konsolidierungskreis

Im Berichtsjahr gab es keine Veränderungen im Konsolidierungskreis.

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

- Centre St Roch – Yverdon-les-Bains S.A., Yverdon-les-Bains; Schweiz
- De Bary & Co. AG, 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 108 und 109.

3 Anlagepolitik

Die Anlagepolitik ist während der gesamten Berichtsperiode jederzeit eingehalten worden.

4 Flüssige Mittel

(in CHF 1'000)	31.12.2018	31.12.2017
Bank- und Kassenbestände	130'784	44'148
Kurzfristige Bankeinlagen	3'000	2'000
Total	133'784	46'148

Bonitätsmässig waren die flüssigen Mittel am Bilanzstichtag wie folgt angelegt:

(in CHF 1'000)	31.12.2018	31.12.2017
Rating AAA	22'161	9'631
Rating AA	19'658	2'223
Rating A	32'318	18'095
Rating BBB	39'229	15'729
kein Rating verfügbar	20'418	470
Total	133'784	46'148

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 32.3 Mio. (CHF 14.3 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 Festgeldanlagen** Am Bilanzstichtag wurden CHF 8.3 Mio. (CHF 0 Mio.) Wertschriften oder Festgeldanlagen gehalten. Bei den Wertschriften handelt es sich um zur Liquiditätsbewirtschaftung gehaltene Obligationen.

6 Kurzfristige Forderungen	(in CHF 1'000)	31.12.2018	31.12.2017
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	750	370
	Sonstige kurzfristige Forderungen	6'403	463
	Total Forderungen	7'153	833
	Rechnungsabgrenzungen	798	1'498
	Total	7'951	2'331

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen beinhalten insbesondere Steuerrückforderungen.

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

	(in CHF 1'000)	31.12.2018	31.12.2017
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen brutto	2'026	1'350
	Wertberichtigungen	-1'276	-980
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen netto	750	370

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

	(in CHF 1'000)	2018	2017
	Stand per 1.1.	980	1'147
	Neubildung	522	285
	Inanspruchnahme	-143	-212
	Auflösung	-83	-240
	Stand per 31.12.	1'276	980

7 Promotionsliegenschaften

(in CHF 1'000)	2018	2017
Stand per 1.1.	16'975	7'607
Investitionen	5'227	5'332
Abgänge	-13'379	-61
Übertrag von Entwicklungsliegenschaften	0	4'097
Stand per 31.12.	8'823	16'975

In der Berichtsperiode wurden 17 Wohnungen und 3 Ateliers des Projekts «eden7» sowie mehrere Parkplätze der Projekte «edeneins» und «eden3» in Zürich veräussert. Im Vorjahr wurden zwei Parkplätze des Projekts «eden3» in Zürich veräussert und die Liegenschaft Gellertstrasse in Basel von den Entwicklungs- zu den Promotionsliegenschaften übertragen.

Der Ertrag aus der Veräussierung von Promotionsliegenschaften belief sich auf CHF 25.5 Mio. (CHF 0.1 Mio.).

Der Brandversicherungswert respektive die Bauzeitversicherung der Promotionsliegenschaften beträgt CHF 5.4 Mio. (CHF 15.0 Mio.).

Die Details zu den Promotionsliegenschaften sind auf den Seiten 80 bis 81 ersichtlich

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

Projektbeschreibung:

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

Projektstand:

Alle Wohnungen und Ateliers wurden im ersten Halbjahr 2018 an die Käufer übergeben.

Basel, «Gellertstrasse»

Projektbeschreibung:

Bei der Liegenschaft an der Gellertstrasse 151, 157, 163, die Bestandteil des Projekts «Albanteich-Promenade» ist, sollen 30 Eigentumswohnungen realisiert werden.

Projektstand:

Die Baubewilligung wurde im vierten Quartal 2018 erteilt. Der Rückbau der bestehenden Liegenschaften und der Neubau sollen im ersten Quartal 2019 starten. Die Fertigstellung ist frühestens für Ende 2020 vorgesehen.

Verkaufsstand:

Es ist geplant, mit dem Verkauf im zweiten Quartal 2019 zu starten.

Weitere Projekte

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 1.1.2017	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
Investitionen	11'519	1'717	2'880	16'116
Abgänge	-100'074	0	0	-100'074
Marktwertveränderung 2018	18'610	3'026	-1'208	20'428
Übertrag zu Entwicklungs- liegenschaften	0	-14'839	0	-14'839
Stand per 31.12.2018¹⁾	771'696	311'922	70'872	1'154'490

1) davon Renditeliegenschaften (Geschäftsliegenschaften) zur Veräusserung TCHF 42'486 (Vorjahr keine)

Intershop veräusserte in der Berichtsperiode die beiden Renditeliegenschaften Winterthur, Zürcherstrasse 7 und Zürich, Edenstrasse 20. Die Liegenschaften in Pfäffikon/SZ und Biel wurden von den Rendite- zu den Entwicklungsliegenschaften übertragen. Im Vorjahr wurden zwei Renditeliegenschaften in Winterthur und Moosseedorf veräussert. Details über die Zu- und Abgänge sind auf den Seiten 80 und 81 aufgeführt. Der Verkauf der Liegenschaft Edenstrasse 20 in Zürich ist ein bedeutender Abgang im Sinne der Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange (d. h. > 5 % des Gesamtportfolios).

Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten ¹⁾		Marktwert ²⁾	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Renditeliegenschaften				
Geschäftsliegenschaften				
Grossraum Zürich	410'944	465'847	535'410	604'933
Genferseegebiet	140'344	139'068	148'018	147'802
Basel/Bern/Mittelland	84'618	84'394	84'860	85'582
Übrige Regionen	3'665	3'562	3'408	3'324
Total Geschäftsliegenschaften	639'571	692'871	771'696	841'641
Gewerbeliegenschaften				
Grossraum Zürich	89'973	106'198	94'690	107'297
Genferseegebiet	126'495	125'546	150'023	147'834
Basel/Bern/Mittelland	23'245	25'024	32'021	32'492
Übrige Regionen	28'299	27'911	35'188	34'395
Total Gewerbeliegenschaften	268'012	284'679	311'922	322'018
Wohnliegenschaften				
Grossraum Zürich	11'367	11'367	12'385	11'013
Basel/Bern/Mittelland	52'326	49'446	58'487	58'187
Total Wohnliegenschaften	63'693	60'813	70'872	69'200
Total Renditeliegenschaften	971'276	1'038'363	1'154'490	1'232'859

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

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

Der Brandversicherungswert der Gebäude beträgt per 31. Dezember 2018 CHF 1'402 Mio. (CHF 1'510 Mio.).

Die Details zu den Renditeliegenschaften sind auf den Seiten 76 bis 79 ersichtlich.

9 Entwicklungsliegenschaften

(in CHF 1'000)	2018	2017
Stand per 1.1.	113'056	115'277
Käufe	5'874	0
Investitionen	9'862	2'616
Marktwertveränderung	-4'251	-740
Übertrag zu Promotionsliegenschaften	0	-4'097
Übertrag von Renditeliegenschaften	14'839	0
Stand per 31.12.	139'380	113'056

In der Berichtsperiode wurde die Immobilie Wohlen, Nordstrasse 1 erworben und die Liegenschaften in Biel und Pfäffikon/SZ wurden von den Rendite- zu den Entwicklungsliegenschaften umklassiert. Im Vorjahr wurde die Liegenschaft Gellertstrasse in Basel von den Entwicklungs- zu den Promotionsliegenschaften übertragen.

Bei der Entwicklungsliegenschaft in Flurlingen wurde die Sanierung der «Zwirnerei» weitgehend abgeschlossen, die Umgebung aufgewertet und die laufende Repositionierung des Areals mit der Umbenennung in «Arova Hallen» verdeutlicht. Nach dem Auszug des Mieters Ende Mai 2019 soll die Liegenschaft an der Römerstrasse in Baden in voraussichtlich 85 Wohnungen umgenutzt werden. Eine Veräusserung der Wohnungen im Stockwerkeigentum ist denkbar. In der Entwicklungsliegenschaft in Au-Wädenswil sind der überarbeitete Gestaltungsplan und die Zonenplanrevision im Gemeinderat in Behandlung, nachdem der Stadtrat diesen befürwortend überwiesen hat. Zudem wurde mit dem Kanton Zürich ein bedingter Kaufvertrag über rund 10'880 m² Bauland abgeschlossen. Der Kaufvertrag steht unter dem Vorbehalt der Erlangung der Rechtskraft des Gestaltungsplans «AuPark». In Oberwinterthur wird die freie Landparzelle erschlossen.

Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten ¹⁾		Marktwert ²⁾	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Entwicklungsliegenschaften				
Grossraum Zürich	134'834	108'427	131'869	113'056
Basel/Bern/Mittelland	7'713	0	7'511	0
Total Entwicklungs- liegenschaften	142'547	108'427	139'380	113'056

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

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

Details zu den Entwicklungsliegenschaften sind auf den Seiten 80 und 81 ersichtlich.

Der Brandversicherungswert der Entwicklungsliegenschaften beträgt per 31. Dezember 2018 CHF 452 Mio. (CHF 389 Mio.).

10 **Verbindlichkeiten**

(in CHF 1'000)	31.12.2018	31.12.2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2'493	12'474
Rechnungsabgrenzungen	26'991	25'382
Total	29'484	37'856

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

11 **Rückstellungen**

(in CHF 1'000)	31.12.2018	31.12.2017
Gewährleistungen	8'529	3'212
Übrige	703	703
Total	9'232	3'915
davon kurzfristig	1'836	1'278
davon langfristig	7'396	2'637

Zusätzliche Angaben:

(in CHF 1'000)	Gewährleistungen ¹⁾	Übrige ²⁾	Total
Stand per 1.1.2017	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
Beanspruchte Rückstellungen	0	0	0
Bildung	5'442	0	5'442
Auflösung	-125	0	-125
Stand per 31.12.2018	8'529	703	9'232

1) Während in der Berichtsperiode und im Vorjahr Rückstellungen für Gewährleistungen aus früheren Verkäufen aufgelöst werden konnten, mussten im Zusammenhang mit 2018 erfolgten Transaktionen und Entwicklungen weitere Rückstellungen für Gewährleistungen gebildet werden. Darüber hinaus bestehen Rückstellungen für Prozessrisiken, deren Mittelabflüsse naturgemäss schwer abschätzbar sind.

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

12 **Finanzverbindlichkeiten**

(in CHF 1'000)	31.12.2018	31.12.2017
Hypotheken und Darlehen	35'850	23'850
Anleihen	124'996	0
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	160'846	23'850
Hypotheken und Darlehen	328'000	358'000
Anleihen	100'176	225'179
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	428'176	583'179
Total Finanzverbindlichkeiten	589'022	607'029

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

Fälligkeiten der verzinslichen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten sowie Zinsbindung per 31. Dezember 2018:

(in CHF 1'000)	Fälligkeiten	feste	
		Zinsbindung	
2019	160'846	160'846	
2020	5'000	12'000	
2021	114'000	107'000	
2022	14'000	14'000	
2023	100'176	100'176	
danach	195'000	195'000	
Total	589'022	589'022	

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf CHF 723 Mio. (CHF 768 Mio.). Finanzverbindlichkeiten von insgesamt CHF 364 Mio. (CHF 382 Mio.) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

Die Finanzverbindlichkeiten sind zum Nominalwert ausgewiesen. Der Verkehrswert (Fair Value) dieser Schulden liegt um CHF 15 Mio. höher (CHF 18 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)	31.12.2018		31.12.2017	
	Zinssatz	CHF	Zinssatz	CHF
Finanzverbindlichkeiten	2.05%	589'022	2.08%	607'029
Total		589'022		607'029

Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt, unter Berücksichtigung der laufenden Zinsabsicherungsgeschäfte, 62 Monate (72 Monate). Am Bilanzstichtag waren 100% (100%) Festhypotheken, zinsabgesicherte Rollover-Kredite oder festverzinsliche Anleihen und 0% (0%) Rollover-Kredite ohne Zinsabsicherung. Unter Berücksichtigung bereits abgeschlossener Anschlussfinanzierungen beträgt der durchschnittliche Zinssatz 1.97% (2.02%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 64 (74) 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)	2018	2017
Stand per 1.1.	225'179	225'186
Amortisation Agio und Emissionskosten	-7	-7
Stand per 31.12.	225'172	225'179

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 202 Mio.). Die Details sind aus den untenstehenden Tabellen ersichtlich:

31.12.2018 (in CHF 1'000)

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

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

Die Marktwertveränderungen der Zinsabsicherungsgeschäfte von CHF 2.3 Mio. (CHF 7.3 Mio.) wurden nach Berücksichtigung der entsprechenden Steuern von CHF –0.5 Mio. (CHF –1.6 Mio.) direkt im Eigenkapital verbucht.

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

13 Latente Steuerguthaben und -verbindlichkeiten

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

(in CHF 1'000)	31.12.2018		31.12.2017	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Immobilien	0	116'909	0	121'906
Personalvorsorge	0	281	0	265
Übrige Bilanzpositionen	82	0	82	0
Verluste	56	0	31	0
Total	138	117'190	113	122'171

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

Die im Zusammenhang mit den Beteiligungen der Intershop Holding AG stehenden temporären Differenzen, auf denen keine latenten Steuerverbindlichkeiten gebildet werden, betragen am Bilanzstichtag CHF 529 Mio. (CHF 451 Mio.).

14 Aktienkapital

	Aktien à nom. CHF 10 (Anzahl)	Total Nominalwert (in CHF 1'000)
Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2017	2'000'000	20'000
Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2018	2'000'000	20'000

Eigene Aktien:

	(Anzahl)	(in CHF 1'000)
Stand per 1.1.2017	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
Kauf eigener Aktien	15'373	7'618
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-2'082	-1'009
Kursdifferenz	-	-12
Stand per 31.12.2018	15'291	7'578

15 **Bedeutende Aktionäre**

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

(in %)	31.12.2018	31.12.2017
Patinex AG, Wilen	33.4	33.4
AXA Leben AG, Winterthur	5.6	5.6
Relag Holding AG, Hergiswil	3.3	3.3

16 **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 3.5 Mio. (CHF 3.2 Mio.). Darin enthalten sind CHF 0.2 Mio. (CHF 0.2 Mio.) Zahlungen an die Pensionskasse. Die Entschädigung der Geschäftsleitung beinhaltet aktienbasierte Vergütungen in der Höhe von CHF 1.0 Mio. (CHF 1.0 Mio.). Die Offenlegung gemäss Schweizerischem Obligationenrecht Art. 663b^{bis} und Art. 663c (Transparenzgesetz) befindet sich im Vergütungsbericht auf den Seiten 36 bis 39 sowie im Einzelabschluss der Intershop Holding AG (Anmerkung 12) auf der Seite 100 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.

17 **Liegenschaftsertrag**

(in CHF 1'000)	2018	2017
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	44'045	48'918
Gewerbeliegenschaften	25'123	25'043
Wohnliegenschaften	3'557	3'548
Entwicklungsliegenschaften	9'998	10'485
Veräusserte Liegenschaften	5'232	1'188
Total	87'955	89'182

Der Ertrag der per 31.12.2018 von den Rendite- zu den Entwicklungsliegenschaften umgeteilten Liegenschaften ist 2018 im Ertrag der Renditeliegenschaften ausgewiesen, und 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)	31.12.2018	31.12.2017
Wohnen	6.3	6.3
ohne festen Verfall	17.8	15.8
< 1 Jahr	11.3	7.3
1 bis 2 Jahre	8.2	13.3
2 bis 3 Jahre	13.3	8.8
3 bis 4 Jahre	8.9	10.5
4 bis 5 Jahre	8.0	8.9
> 5 Jahre	26.2	29.1
Total	100.0	100.0

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

Die fünf grössten Mieter per Bilanzstichtag sind nachfolgend aufgeführt:

(in % des Mietertrags)	31.12.2018	31.12.2017
Kanton Waadt	6.1	5.8
Kanton Zürich	5.4	7.2
Sauvin Schmidt SA	4.0	3.9
Migros	3.2	2.7
Galderma SA	2.6	2.4
Total	21.3	22.0

Der Anteil der öffentlichen Hand, worunter alle Mietverträge mit dem Bund, Kantonen, Gemeinden oder mit denen zusammenhängenden juristischen Personen und Organisationen subsumiert sind, beträgt 14.1% (16.1%).

18 Erfolg aus Verkauf

(in CHF 1'000)	2018	2017
Verkaufserlöse Renditeliegenschaften	176'350	30'177
Rückstellung für Gewährleistungen	-5'105	248
Bilanzwert Ende Vorperiode	-99'573	-20'586
Investitionen laufendes Jahr	-501	1
Bruttoverkaufserfolg	71'171	9'840
Verkaufsaufwand	-1'337	-34
Erfolg Renditeliegenschaften	69'834	9'806
Verkaufserlöse Promotionsliegenschaften	25'530	122
Rückstellung für Gewährleistungen	-212	0
Bilanzwert Ende Vorperiode	-9'778	-61
Investitionen laufendes Jahr	-3'391	0
Bruttoverkaufserfolg	12'149	61
Verkaufsaufwand	-1	0
Erfolg Promotionsliegenschaften	12'148	61
Total Erfolg aus Verkauf	81'982	9'867

Intershop hat in der Berichtsperiode die Renditeliegenschaften an der Zürcherstrasse 7 in Winterthur und an der Edenstrasse 20 in Zürich, die Promotionsliegenschaft «eden7» sowie mehrere Parkplätze der Promotionsliegenschaften «edeneins» und «eden3» verkauft. Im Vorjahr wurden die Renditeliegenschaften an der Zürcherstrasse 300 in Winterthur und an der Gewerbestrasse 15 in Moosseedorf sowie Parkplätze des Projekts «eden3» verkauft. Detaillierte Angaben zu den Verkäufen befinden sich auf den Seiten 80 und 81.

19 **Übriger Erfolg**

(in CHF 1'000)	2018	2017
Dienstleistungserträge Realconsult (Facility Management)	2'180	2'202
Dienstleistungserträge WTCL	1'324	1'510
Dienstleistungserträge Intershop Management	452	446
Übrige Erträge	587	0
Total	4'543	4'158

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

20 **Liegenschaftsaufwand**

(in CHF 1'000)	2018	2017
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	5'149	5'155
Gewerbeliegenschaften	2'222	2'462
Wohnliegenschaften	611	551
Entwicklungsliegenschaften	1'581	1'695
Veräusserte Liegenschaften	150	9
Total	9'713	9'872

Der Aufwand der per 31.12.2018 von den Rendite- zu den Entwicklungsliegenschaften umgeteilten Liegenschaften ist 2018 im Ertrag der Renditeliegenschaften ausgewiesen, und der Aufwand der per 31.12.2017 von Entwicklungs- in Promotionsliegenschaften umklassierten Liegenschaft in Basel ist 2017 im Ertrag der Entwicklungsliegenschaften enthalten.

Der Liegenschaftsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1'000)	2018	2017
Unterhalts- und Reparaturarbeiten	3'313	3'206
Fremdmiete	71	71
Versicherungsaufwand	960	984
Steuern und Gebühren	813	816
Baurechtsaufwand	980	991
Liegenschaftsverwaltungshonorare	537	731
Nicht verrechenbare Nebenkosten	2'293	2'553
Übriger Aufwand	746	520
Total	9'713	9'872

21 **Personalaufwand**

(in CHF 1'000)	2018	2017
Löhne und Gehälter	7'151	6'776
Erfolgsabhängige Entschädigungen	2'557	1'806
Sozialversicherungen	870	763
Personalvorsorgeaufwand	652	562
Übriger Personalaufwand	211	173
Total	11'441	10'080

22 **Administrativer Aufwand**

(in CHF 1'000)	2018	2017
Verwaltungs- und allgemeiner Aufwand	2'240	2'388
Kapitalsteuern	394	96
Abschreibungen	173	149
Total	2'807	2'633

23 **Personalvorsorge**

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

Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)

(in CHF 1'000)	Nominalwert 31.12.2018	Verwendungs- verzicht pro 2018	Bilanz 31.12.2018	Bildung pro 2018	Bilanz 31.12.2017	Ergebnis aus AGBR	
						2018	2017
Vorsorge- einrichtungen	1'330	–	1'330	–	1'255	75	–313
Total	1'330	–	1'330	–	1'255	75	–313

Wirtschaftlicher Nutzen, wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

(in CHF 1'000)	Über-/ Unterdeckung 31.12.2018	Wirtschaftlicher Anteil der Organisation 31.12.2018	31.12.2017	Veränderung zu 2017 bzw. erfolgswirksam im 2018	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorge- aufwand im Personal- aufwand	
						2018	2017
Vorsorgepläne ohne Über-/Unter- deckung	–	–	–	–	228	228	180
Vorsorgepläne mit Überdeckung	0	–	–	–	424	424	382
Total	0	–	–	–	652	652	562

24 **Bewertungsveränderungen**

(in CHF 1'000)	2018	2017
Höherbewertung Renditeliegenschaften	29'617	14'890
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	–9'189	–9'978
Erstbewertung neu erworbener Liegenschaften	142	0
Höherbewertung Entwicklungsliegenschaften	1'209	1'343
Tieferbewertung Entwicklungsliegenschaften	–5'602	–2'083
Total	16'177	4'172

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

Die Höherbewertung der Renditeliegenschaften setzt sich zusammen aus CHF 23.0 Mio. (CHF 10.0 Mio.) bei den Geschäfts-, CHF 5.2 Mio. (CHF 4.2 Mio.) bei den Gewerbe- und CHF 1.4 Mio. (CHF 0.7 Mio.) bei den Wohnliegenschaften. Die Tieferbewertung der Renditeliegenschaften betrifft zu CHF 4.4 Mio. (CHF 8.4 Mio.) die Geschäfts-, zu CHF 2.2 Mio. (CHF 1.6 Mio.) die Gewerbe- und zu CHF 2.6 Mio. (CHF 0.0 Mio.) die Wohnliegenschaften.

25 **Finanzergebnis**

(in CHF 1'000)	2018	2017
Zinsertrag	120	751
Übriger Finanzertrag	24	1'225
Total Finanzertrag	144	1'976
Zinsaufwand	-12'456	-13'618
Übriger Finanzaufwand	0	0
Total Finanzaufwand	-12'456	-13'618

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

26 **Ertragssteuern**

(in CHF 1'000)	2018	2017
Ordentliche Ertragssteuer	39'791	13'083
Latente Steuern	-5'007	-1'727
Total	34'784	11'356

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

(in CHF 1'000)	2018	2017
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern	154'384	74'863
Steuersatz am Sitz der Gesellschaft	21.15%	21.15%
Ertragssteuern zum Satz am Sitz der Gesellschaft	32'652	15'834
Steuern zu anderen Steuersätzen ¹⁾	2'185	-224
Steuersatzanpassungen	-12	-3'868
Effekte aus Vorperioden	-41	-386
Total Ertragssteuern	34'784	11'356

1) Inklusive Effekt aus Grundstückgewinnsteuersatzänderungen

27 **Reingewinn pro Aktie**

	2018	2017
Reingewinn ¹⁾	119'600	63'507
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen ^{1) + 2)}	107'139	60'310
Durchschnittliche Anzahl dividendenberechtigter Aktien	1'998'726	1'999'439
Reingewinn pro Aktie³⁾	59.84	31.76
Verwässerter Reingewinn pro Aktie³⁾	59.84	31.76
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen^{2) + 3)}	53.60	30.16

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

28 **Eventualverpflichtungen**

Wie im Vorjahr bestanden per 31. Dezember 2018 keine Eventualverpflichtungen oder Bürgschaften.

- 29 **Investitionen** Für Umbau respektive Renovation diverser Immobilien sind in den nächsten fünf Jahren weitere Investitionen von CHF 226 Mio. (CHF 212 Mio.) vorgesehen.
- 30 **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 38 dargestellt.
- 31 **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag** Die vorliegende Konzernrechnung wurde am 21. Februar 2019 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung frei gegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 4. April 2019.
- Am 31. Januar 2019 wurde die Liegenschaft Zürcherstrasse 15-21 in Winterthur an den Käufer übertragen, und am 14. Februar 2019 wurde die 1.5% Anleihe 2014-2019 über CHF 125 Mio. zurückbezahlt. Bis zum 21. Februar 2019 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften

Stand per 31. Dezember 2018

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	2016-18
Dübendorf	Stettbachstrasse 7	SGI	AE	100%	2008	1971	1994
Winterthur	Zürcherstrasse 15–21 ³⁾	SGI	AE	100%	1998	1906	1998/2018
Zürich	Baslerstrasse 30/Freihofstrasse 9	SGI	AE	100%	1999	1948–63	2002–04
Zürich	Hohlstrasse 190+192	SGIC	AE	100%	2007	1985	–
Zürich	Puls 5, Bürogebäude	SGIP	AE	100%	2002	2001–04	–
Zürich	Puls 5, Giessereihalle	SGIP	SW	51.0%	2002	2001–04	–
Zürich	Rautstrasse 33	SGIC	AE	100%	2010	1984	2012/16
Zürich	Sihlquai 253–259	SGI	SW/BR	45.9%	02/06	1986	–
Zürich	Stafelstrasse 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	Sägeweg 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

3) Renditeliegenschaft zur Veräusserung

Abkürzungen Seite 80

Grundstücks- fläche (in m ²)	Vermietbare Flächen (in m ²)					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand ¹⁾ (in %)	Mieteträge (in TCHF) ²⁾		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
4'109	5'449	0	1'799	0	16	7'264	159	1'614	36.7			
8'361	2'614	0	6'257	0	447	9'318	158	1'331	29.1			
9'434	3'726	0	4'017	0	0	7'743	95	1'456	0.6			
3'340	4'944	116	2'458	0	91	7'609	45	1'790	7.6			
28'381	10'803	0	10'846	273	1'041	22'963	164	4'615	12.1			
3'884	4'143	998	2'861	163	68	8'233	189	1'815	9.3			
4'658	10'731	1'424	579	0	0	12'734	42	4'420	6.2			
7'567	6'312	1'555	1'144	0	4'488	13'499	79	5'146	7.2			
1'428	2'745	427	912	0	0	4'084	84	958	14.8			
3'212	5'433	0	2'636	0	0	8'069	41	1'978	1.0			
4'009	8'046	0	4'414	0	109	12'569	84	2'849	5.6			
12'656	12'842	0	1'664	272	403	15'181	160	5'521	25.0			
91'039	77'788	4'520	39'587	708	6'663	129'266	1'300	33'493	12.5	28'451	2'842	25'609
948	1'949	682	108	2'630	0	5'369	0	1'754	16.6			
14'651	15'632	0	2'170	0	1'058	18'860	660	7'255	2.5			
3'178	2'313	0	578	0	0	2'891	53	963	1.8			
18'777	19'894	682	2'856	2'630	1'058	27'120	713	9'972	4.9	9'537	1'233	8'304
1'842	0	1'028	221	0	121	1'370	0	242	0.0			
28'738	11'409	0	8'385	202	1'946	21'942	305	2'861	29.5			
1'178	0	2'084	476	780	0	3'340	32	698	0.1			
787	537	0	519	0	0	1'056	14	147	5.1			
2'283	2'327	1'232	285	957	185	4'986	85	683	9.4			
5'920	1'968	0	1'437	151	0	3'556	87	484	37.4			
4'389	3'805	1'259	2'865	0	630	8'559	140	1'545	20.6			
4'913	0	553	1'327	326	1'430	3'636	58	455	8.0			
5'663	1'540	0	1'309	107	28	2'984	79	386	49.3			
55'713	21'586	6'156	16'824	2'523	4'340	51'429	800	7'501	21.9	5'871	1'059	4'812
866	810	0	507	0	0	1'317	18	244	23.3			
866	810	0	507	0	0	1'317	18	244	23.3	186	15	171
166'395	120'078	11'358	59'774	5'861	12'061	209'132	2'831	51'210	12.5	44'045	5'149	38'896

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften (Fortsetzung)

Stand per 31. Dezember 2018

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
Gewerbeliegenschaften							
Grossraum Zürich							
Dietikon	Lagerstrasse 6–8	SGI	AE	100%	2009	1973/91/05/08	–
Höri	Hofstrasse 1	SGI	AE	100%	2000	1990	–
Regensdorf	Althardstrasse 301	SGI	AE	100%	2000	1965	1992
Rüti	Im Neuhof	SGI	AE	100%	1999	1993	–
Würenlos	Landstrasse 2	SGI	AE	100%	2002	1984	–
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	–
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 80

Grundstücks- fläche (in m ²)	Vermietbare Flächen (in m ²)					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand ¹⁾ (in %)	Mieteträge (in TCHF) ²⁾		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
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	1'650	0.0			
16'471	1'828	0	12'069	211	0	14'108	69	1'691	6.0			
6'949	879	0	3'857	0	0	4'736	80	561	0.1			
5'877	538	0	5'808	358	357	7'061	57	686	3.9			
55'884	10'735	0	42'107	569	2'969	56'380	396	7'043	1.8	8'181	383	7'798
30'725	0	0	41'496	0	0	41'496	0	3'718	0.0			
57'846	29'568	2'472	11'526	1'102	1'985	46'653	641	7'802	4.0			
3'101	1'774	0	331	0	0	2'105	40	383	65.3			
91'672	31'342	2'472	53'353	1'102	1'985	90'254	681	11'903	4.7	11'919	1'247	10'672
1'875	143	0	2'182	1'353	0	3'678	10	609	5.3			
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	420	1'658	32.4			
2'220	0	0	1'230	0	0	1'230	11	164	0.0			
52'470	3'187	0	17'675	1'353	70	22'285	461	2'644	21.6	2'122	363	1'759
16'540	2'643	0	9'938	0	133	12'714	150	1'171	9.7			
2'905	1'717	0	3'652	170	0	5'539	59	585	0.0			
2'307	88	0	2'075	1'107	0	3'270	12	313	0.0			
3'528	2'495	0	4'487	0	0	6'982	79	933	0.7			
25'280	6'943	0	20'152	1'277	133	28'505	300	3'002	4.0	2'901	229	2'672
225'306	52'207	2'472	133'287	4'301	5'157	197'424	1'838	24'592	5.6	25'123	2'222	22'901
3'126	0	0	0	1'960	70	2'030	28	721	0.0	720	171	549
11'966	0	0	0	17'177	0	17'177	189	2'880	1.4	2'837	440	2'397
15'092	0	0	0	19'137	70	19'207	217	3'601	1.1	3'557	611	2'946
406'793	172'285	13'830	193'061	29'299	17'288	425'763	4'886	79'403	9.8	72'725	7'982	64'743

Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften

Stand per 31. Dezember 2018

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
Alle Regionen							
Au-Wädenswil	Seestrasse 295	SGI	AE	100%	2001	1960–1987	–
Baden	Römerstrasse 36–36c	SGI	AE	100%	06/07	1958	1990
Basel	Gellertstrasse 151, 157, 163 ³⁾	DB	AE	100%	2006	1968	–
Biel	Maurerweg 10+12	SGI	AE	100%	1998	1932	1968
Flurlingen	Winterthurerstrasse 702 (Arova-Hallen)	SGI	AE	100%	2007	1875–1963	2018
Pfäffikon/SZ	Talstrasse 35–37	SGI	BR	100%	2000	1987	–
Winterthur	Industriepark Oberwinterthur-Neuegi	SGIC	AE	100%	2012	1947–2005	–
Wohlen	Nordstrasse 1	SGI	AE/BR	100%	2018	1972–1987	1990
Zürich	Rüdigerstrasse 1 (edeneins) ³⁾	SGI	SW	0.2%	1998	2007–2009	–
Zürich	Staffelstrasse 14–22 (edendreis) ³⁾	SGI	SW	0.8%	1998	2009–2011	–
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 2018

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Übergang Nutzen/Gefahr
Zugänge						
Wohlen	Nordstrasse 1	SGI	AE/BR	100%	2018	31.12.2018
Abgänge						
Zürich	Staffelstrasse 13 (eden7) ³⁾	SGI	AE	100%	1998	diverse 2018
Zürich	Rüdigerstrasse 1 (edeneins) ^{3) 4)}	SGI	SW	0.7%	1998	diverse 2018
Zürich	Staffelstrasse 14–22 (edendreis) ^{3) 4)}	SGI	SW	0.1%	1998	diverse 2018
Winterthur	Zürcherstrasse 7 (Pionierpark)	SGI	AE	100%	2002	31.12.2018
Zürich	Edenstrasse 20	SGI	AE	100%	1998	31.12.2018

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

Grundstücks- fläche (in m ²)	Vermietbare Flächen (in m ²)					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand ¹⁾ (in %)	Mieteträge (in TCHF) ²⁾		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
42'965	5'772	0	20'636	0	880	27'288	304	3'332	72.6			
9'274	7'620	0	598	0	0	8'218	272	1'485	0.0			
5'031	0	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a			
1'492	836	0	1'004	120	0	1'960	15	125	12.6			
54'001	2'758	0	33'429	268	257	36'712	277	2'755	43.0			
9'349	2'133	0	8'215	0	0	10'348	134	1'467	13.6			
136'153	9'823	0	41'312	0	3'722	54'857	601	6'292	29.5			
17'414	3'232	0	9'749	0	0	12'981	152	540	16.6			
5	0	0	0	0	0	0	2	n/a	n/a			
30	0	0	0	0	0	0	10	n/a	n/a			
37'557	0	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a			
313'271	32'174	0	114'943	388	4'859	152'364	1'767	15'996	36.0	9'998	1'581	8'417

Grundstücks- fläche (in m ²)	Vermietbare Flächen (in m ²)					Total	Anzahl Parkplätze
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige		
13'756	3'232	0	9'749	0	0	12'981	152
731	0	0	319	1'713	0	2'032	18
n/a	0	0	0	0	0	0	5
n/a	0	0	0	0	0	0	4
3'077	6'344	661	719	0	313	8'037	43
4'032	9'155	0	2'700	0	0	11'855	68



Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers

An die Geschäftsleitung der Intershop Holding AG, Zürich

Marktwernermittlung der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften der Intershop-Gruppe per 31. Dezember 2018

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 2018 zu Marktwerten bewertet. Dabei handelt es sich insgesamt um 43 Renditeliegenschaften und 7 Entwicklungsliegenschaften.

2. Bewertungsstandard und Marktwerte

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

3. Bewertungsmethode und Bewertungsgrundlagen

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

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

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

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



ausstehenden Baukosten und einer angemessenen Berücksichtigung des Projektrisikos bewertet.

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

4. Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzt KPMG den Marktwert der 50 bewerteten Rendite- und Entwicklungsliegenschaften per 31. Dezember 2018 auf total (gerundet):

CHF 1,293,870,000

(eine Milliarde zweihundertdreiundneunzig Millionen achthundertsiebzigttausend Schweizer Franken)

5. Wertveränderung

Der Marktwert der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften der Intershop-Gruppe verringert sich somit gegenüber dem Vorjahr um CHF 52.0 Mio. bzw. 3.9%. Diese Nettoveränderung resultiert aus einer inneren Wertzunahme des Bestandportfolios bei gleichzeitiger Abnahme des Portfoliobestands.

6. Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 11. Februar 2019

KPMG AG

Philipp Schelbert
Director

Myra Rotermund
Assistant Manager



Anhang: Bewertungsmethode und -annahmen

Bewertungsmethode

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

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

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

Diskontierungszinssatz

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

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



Die Diskontierung der Cashflows der Jahre 1 bis 10 erfolgt jeweils per Mitte Jahr (mittschüssig), während der Exit Value am Ende des Jahres 10 (nachsüssig) angesetzt wird. Die nominalen Diskontierungszinssätze der Jahre 1 bis 10 bewegen sich für die per 31. Dezember 2018 bewerteten Liegenschaften der Intershop-Gruppe zwischen 3.80% und 6.90% (Vorjahr 4.00% und 7.00%). Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungszinssatz beträgt für die Renditeliegenschaften 5.06% (Vorjahr 5.18%) und für die Entwicklungsliegenschaften 5.76% (Vorjahr 5.82%). 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	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Exitjahr
Wachstumsrate	0.0%	0.5%	0.75%	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 2018. 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 2018, 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 48 bis 81) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

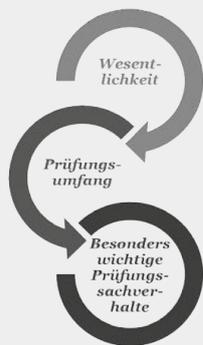
PricewaterhouseCoopers AG, Bahnhofplatz 17, Postfach, 8400 Winterthur
Telefon: +41 58 792 71 00, Telefax: +41 58 792 71 10, www.pwc.ch

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



Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 3.4 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

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 3.4 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 340'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.



Umfang der Prüfung

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

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 Prüfungsvorgehen</i>
<p>Das Anlagevermögen der Intershop-Gruppe setzt sich im Wesentlichen aus den Rendite- und Entwicklungsliegenschaften zusammen, welche per 31. Dezember 2018 mit CHF 1.2 Mrd. resp. CHF 139 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 Liegenschaftsportfolios als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung im Verhältnis zur Bilanzsumme (rund 89%) sowie der Annahmen und Ermessensspielräume, welche Bewertungsmodelle wie die DCF-Methode beinhalten. Eine DCF-Bewertung im Immobilienbereich beinhaltet u.a. Inputparameter, welche nicht an einem Markt beobachtbar sind (z.B. künftige Leerstandsannahmen, künftige Investitionen, verschiedene Bestandteile des Diskontfaktors). Unangemessene Annahmen oder Fehler in den DCF-Bewertungen könnten deshalb aufgrund des langen Zeithori-</p>	<p>Wir haben folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:</p> <p>Hinsichtlich der Bewertung des Liegenschaftsportfolios haben wir in Stichproben überprüft, ob die korrekte und vollständige Datenlieferung an den Sachverständigen erfolgt ist und, ob die Bewertung gemäss Bewertungsgutachten nachvollziehbar ist.</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 Liegenschaftsportfolios (z.B. Mieterträge, Leerstände etc.) wurden durch zusätzliche Prüfungshandlungen sichergestellt. Ebenso wurden die Höhe bzw. die Veränderung der einzelnen Diskontsätze, welche für die DCF-Bewertung verwendet wurden, analysiert und beurteilt.</p>



zonts der in der Bewertung verwendeten Annahmen zu wesentlichen Bewertungsdifferenzen am Bilanzstichtag führen.

Vgl. Grundsätze der Rechnungslegung (Seite 52 ff.), Anhang Bewertungsmethoden und -annahmen (Seiten 84 bis 86), Anhang 8 und 9 Rendite- und Entwicklungliegenschaften (Seite 63 ff.), sowie Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers (Seiten 82 und 83).

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

Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften betragen per 31. Dezember 2018 rund CHF 117 Mio. Die latenten Steuerverbindlichkeiten basieren dabei auf der steuerlichen Belastung der Bewertungsdifferenz zwischen dem steuerlich massgebenden Wert und dem höheren bilanzierten aktuellen Wert.</p> <p>Wir erachten die latenten Steuern auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.</p> <p>Einerseits stellen die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften mit rund 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> <p>Abweichungen sowie unzutreffende Annahmen können einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der bilanzierten latenten Steuern haben, weshalb die Annahmen der Geschäftsleitung zentral für die Beurteilung der latenten Steuern sind.</p> <p>Vgl. Grundsätze der Rechnungslegung (Seite 52 ff.) und Anhang 13 Latente Steuerguthaben und -verbindlichkeiten (Seite 68).</p>	<p>Wir haben die Ermittlung der latenten Steuerverbindlichkeiten auf Liegenschaften beurteilt und überprüft. Wir haben insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</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>Aus unseren vorgenommenen Prüfungen haben wir ausreichende Prüfsicherheit über die Ermittlung und Offenlegung der latenten Steuerverbindlichkeiten auf Liegenschaften erlangt.</p>

Liegenschaftserträge und Erfolg aus Verkauf Rendite- und Promotionsliegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Der Liegenschaftsertrag (CHF 88 Mio.) und der Erfolg aus Verkauf (82 Mio.) stellen rund 97% des betrieblichen Ertrags und damit die wesentlichsten Ertragskomponenten im Konzern dar.</p>	<p>Wir haben folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:</p> <p>Wir haben den Aufbau und die Wirksamkeit der Schlüsselkontrollen des Konzerns im Bereich der</p>



Die Intershop verwendet einen standardisierten Prozess zur Erstellung und Mutation der Mietverträge. Die Erstellung erfolgt systemunterstützt.

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 52 ff.) und Anhang 17 und 18 Liegenschaftsertrag und Erfolg aus Verkauf (Seiten 69 und 70).

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 auf korrekte, vertragskonforme und periodengerechte Erfassung der Transaktionen geprüft worden.

- 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 RLR der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den PS



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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Handwritten signature of Sandra Böhm in black ink.

Sandra Böhm
Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Handwritten signature of James Goffi in black ink.

James Goffi
Revisionsexperte

Winterthur, 21. Februar 2019

96	Bilanz
97	Erfolgsrechnung
98	Anhang der Jahresrechnung
101	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
102	Bericht der Revisionsstelle

Bilanz per 31. Dezember

(in CHF 1'000)

Aktiven

	Anmerkungen	2018	2017
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		59'678	25'321
Wertschriften und Festgeldanlagen		8'274	0
Übrige kurzfristige Forderungen			
gegenüber Konzerngesellschaften		89'388	140'020
gegenüber Dritten		4	4
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
gegenüber Dritten		28	45
Total Umlaufvermögen		157'372	165'390
Anlagevermögen			
Beteiligungen	1	232'863	232'863
Total Anlagevermögen		232'863	232'863
Total Aktiven		390'235	398'253

Passiven

Kurzfristiges Fremdkapital			
Obligationenanleihen	2 / 3	125'000	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
gegenüber Konzerngesellschaften		0	59
gegenüber Dritten		5	38
Passive Rechnungsabgrenzungsposten			
gegenüber Dritten		3'536	3'540
Total kurzfristiges Fremdkapital		128'541	3'637
Langfristiges Fremdkapital			
Obligationenanleihen	2 / 3	100'000	225'000
Total langfristiges Fremdkapital		100'000	225'000
Total Fremdkapital		228'541	228'637
Eigenkapital			
Aktienkapital	4	20'000	20'000
Gesetzliche Gewinnreserve		4'000	4'000
Freie Gewinnreserve	5	92'943	99'547
Reserve für eigene Aktien	5	964	974
Gewinnvortrag		1'095	8'099
Gewinn des Geschäftsjahres		42'692	36'996
Total Eigenkapital		161'694	169'616
Total Passiven		390'235	398'253

Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2018	2017
Beteiligungsertrag	6	44'885	37'686
Übriger betrieblicher Aufwand	7	-1'458	-1'347
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern		43'427	36'339
Finanzertrag	8	2'534	4'025
Finanzaufwand	9	-3'064	-3'058
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		42'897	37'306
Steuern		-205	-310
Gewinn des Geschäftsjahres		42'692	36'996

Anhang zur Jahresrechnung

Grundsätze der Rechnungslegung

Rechnungslegungsrecht

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

Forderungen und Verbindlichkeiten

Forderungen und Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert und, falls anwendbar, in der Bilanz in «Dritte», «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 108 und 109.

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)	31.12.2018	31.12.2017
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 verzinslichen Verbindlichkeiten	(in CHF 1'000)	31.12.2018	31.12.2017
		bis 5 Jahre	225'000	125'000
		über 5 Jahre	0	100'000
		Total 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 15 (Seite 69).		
5	Eigene Aktien/ Reserve für eigene Aktien		(Anzahl)	(in CHF 1'000)
		Stand per 1.1.2017	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
		Kauf eigene Aktien	15'373	7'618
		Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-2'082	-1'009
		Kursdifferenz	-	-5
		Stand per 31.12.2018	15'291	7'578
		Die von der Gesellschaft per 31.12.2018 gehaltenen eigenen Aktien wurden zu Anschaffungskosten von den freien Reserven in Abzug gebracht. Für die von einer Tochtergesellschaft gehaltenen 2'000 Aktien der Intershop Holding AG wurde eine entsprechende «Reserve für eigene Aktien» gebildet.		
6	Beteiligungsertrag	(in CHF 1'000)	2018	2017
		Dividenden Konzerngesellschaften	44'885	35'975
		Kapitalgewinn Verkauf assoziierte Gesellschaft	0	1'711
		Total Beteiligungsertrag	44'885	37'686
7	Übriger betrieblicher Aufwand	(in CHF 1'000)	2018	2017
		Verwaltungsratsentschädigung	281	317
		Übriger betrieblicher Aufwand Konzerngesellschaften	830	690
		Übriger betrieblicher Aufwand Dritte	347	340
		Total Übriger betrieblicher Aufwand	1'458	1'347

8	Finanzertrag	(in CHF 1'000)	2018	2017
		Darlehenszinsen Konzerngesellschaften	2'494	2'287
		Übrige Finanzerträge Dritte	40	1'738
		Total Finanzertrag	2'534	4'025

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

9	Finanzaufwand	(in CHF 1'000)	2018	2017
		Zinsen Obligationenanleihen	3'018	3'018
		Darlehenszinsen Konzerngesellschaften	44	31
		Übrige Finanzaufwände Dritte	2	9
		Total Finanzaufwand	3'064	3'058

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

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)	31.12.2018	31.12.2017
Dieter Marmet, Präsident	3'000	3'000
Michael Dober, Verwaltungsrat	n/a	0
Charles Stettler, Verwaltungsrat	n/a	500
Ernst Schaufelberger, Verwaltungsrat	0	n/a
Cyrill Schneuwly, CEO	7'092	7'867
Christian Baldinger, Leiter Bau und Entwicklung	2'114	1'702
Thomas Kaul, CFO	2'792	2'542
Andreas Wirz, Leiter Portfoliomanagement	4'295	4'000
Total	19'293	19'611

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung halten zusammen 0.96% (0.98%) des Aktienkapitals und der Stimmrechte.

Die Angaben zu Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht (Seiten 36 bis 39) offengelegt.

- 13 **Eventualverbindlichkeiten** Per 31. Dezember 2018 betragen die Eventualverbindlichkeiten der Intershop Holding AG in Form von Patronatserklärungen und Garantien zugunsten von Gruppengesellschaften CHF 189 Mio. (Vorjahr: CHF 183 Mio.).
- 14 **Verpfändete Aktiven** Per 31. Dezember 2018 waren keine Aktiven verpfändet.
- 15 **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag** Am 14. Februar 2019 wurde die 1.5% Anleihe 2014-2019 über CHF 125 Mio. zurückbezahlt. Bis zum 21. Februar 2019 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2018

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns 2018:

(in CHF)	2018	2017
Gewinnvortrag vom Vorjahr	1'094'781	8'099'210
Jahresgewinn	42'691'562	36'995'571
Total Bilanzgewinn	43'786'343	45'094'781
Auflösung freie Reserve	500'000	0
Dividende ¹⁾	-44'000'000	-44'000'000
Vortrag auf neue Rechnung	286'343	1'094'781

¹⁾ 2017: Beschluss der Generalversammlung

Bei Annahme dieses Antrages wird pro Namenaktie zu nom. CHF 10 am 10. April 2019 (ex-Datum 8. 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 2018 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seite 96 bis 101 sowie 108 und 109) zum 31. Dezember 2018 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

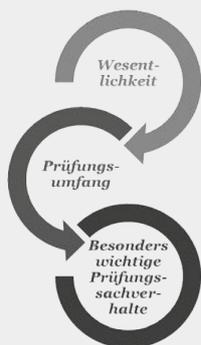
Grundlage für das Prüfungsurteil

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 808'000

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

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

- Werthaltigkeit der direkten und indirekten Beteiligungen

PricewaterhouseCoopers AG, Bahnhofplatz 17, Postfach, 8400 Winterthur
Telefon: +41 58 792 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.



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 80'000
<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 80'800 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Umfang der Prüfung

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

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

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

Werthaltigkeit der direkten und indirekten Beteiligungen

<i>Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt</i>	<i>Unser Prüfungsvorgehen</i>
Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2018 direkte Beteiligungen (100%) an sechs Immobiliengesellschaften und zwei Dienstleistungsgesellschaften bzw. indirekt an zwei weiteren Dienst-	Wir haben die folgenden Prüfungshandlungen vorgenommen: - Vergleich der Buchwerte der Beteiligungen an Tochtergesellschaften mit dem Eigenkapital zu



leistungsgesellschaften mit einem Gesamtbuchwert von CHF 232.9 Millionen. Es handelt sich ausschliesslich um schweizerische Gesellschaften.

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

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

Vgl. Grundsätze der Rechnungslegung (Seite 98) und Anhang 1 (Seite 98).

betriebswirtschaftlichen Werten der jeweiligen Gesellschaft.

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

Aufgrund unserer Prüfungen haben wir ausreichende Prüfsicherheit hinsichtlich der Werthaltigkeit der Beteiligungen erhalten. Uns sind während der Prüfung keine Indikatoren bekannt geworden, die eine Wertanpassung erforderlich machen.

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 'S. Böhm'.

Sandra Böhm
Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

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

James Goffi
Revisionsexperte

Winterthur, 21. Februar 2019

Konzerngesellschaften, 107
Mehrjahresübersichten,
Glossar, Adressen

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

Tochtergesellschaften und Beteiligungen

Stand per 31. Dezember 2018

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

■ = Immobiliengesellschaft

▲ = Dienstleistungsgesellschaft

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

Intershop-Gruppe

Mehrjahresübersicht

		2018	2017	2016	2015	2014
Aktiven						
Umlaufvermögen	Mio. CHF	201	65	41	151	94
Sachanlagevermögen	Mio. CHF	1'251	1'346	1'354	1'240	1'214
Finanzanlagevermögen	Mio. CHF	2	2	2	14	17
Bilanzsumme	Mio. CHF	1'454	1'413	1'397	1'405	1'325
Passiven						
Kurzfristiges Fremdkapital	Mio. CHF	199	71	116	121	79
Langfristiges Fremdkapital	Mio. CHF	565	723	690	726	703
Eigenkapital Intershop-Gruppe	Mio. CHF	690	619	591	558	543
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	78	79	75	75	75
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	16	4	4	3	1
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	82	10	4	12	17
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	167	85	74	81	84
Unternehmensergebnis vor Steuern	Mio. CHF	154	75	68	69	74
Reingewinn Intershop-Gruppe	Mio. CHF	120	64	60	56	62
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	23	50	49	61	67
Eigenkapitalrendite Intershop-Gruppe						
bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital	%	19.3	10.7	10.7	10.4	11.6
Reingewinn Intershop-Gruppe						
pro dividendenberechtigte Aktie à CHF 10	CHF	59.84	31.76	29.77	28.11	30.52
Reingewinn Intershop-Gruppe exkl. Bewertungsveränderungen						
pro dividendenberechtigte Aktie à CHF 10	CHF	53.60	30.16	28.42	27.14	29.97
Ausschüttungsgrad¹⁾	%	41.0	72.9	70.4	73.7	66.7
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	37	17	123	33	41
Eigenkapital pro dividendenberechtigte Aktie	CHF	348	310	295	279	272
Anzahl Mitarbeiter/-innen		70	68	69	55	57

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

Intershop Holding AG

Mehrjahresübersicht

		2018	2017	2016	2015	2014
Aktienkapital (nominal)						
Anzahl Aktien à CHF 10		2'000'000	2'000'000	2'000'000	2'000'000	2'000'000
Nominalbetrag	Mio. CHF	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0
Dividendenberechtigtes Aktienkapital per 31.12.						
Anzahl Aktien à CHF 10		1'986'709	2'000'000	2'000'000	2'000'000	2'000'000
Nominalbetrag	Mio. CHF	19.9	20.0	20.0	20.0	20.0
Börsenkurse (höchst/tiefst)¹⁾						
	CHF	508/465	507/471	510/400	430/358	360/330
Börsenkurse per 31.12.						
	CHF	488.00	487.00	501.00	402.50	356.00
Börsenkapitalisierung per 31.12.						
	Mio. CHF	976	974	1'002	805	712
Reingewinn Intershop Holding AG						
	Mio. CHF	42.7	37.0	42.9	38.5	42.4
pro dividendenberechtigte Aktie	CHF	21.49	18.50	21.44	19.24	21.19
Dividende pro Aktie						
	CHF	22.00 ²⁾	22.00	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

56. ordentliche Generalversammlung

Donnerstag, 4. April 2019
Cigarettenfabrik Eventhalle 268
Sihlquai 268, 8005 Zürich

Berichterstattung

Bilanz-Medienkonferenz	28. Februar 2019
Halbjahresbericht 2019	29. August 2019

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 2018

Namenaktie	CHF 488.00
1.5% Obligationenanleihe 2014–2019	100.17
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023	100.05

Investor Relations

Cyрил Schneuwly
Thomas Kaul

Sprache

Deutsch

