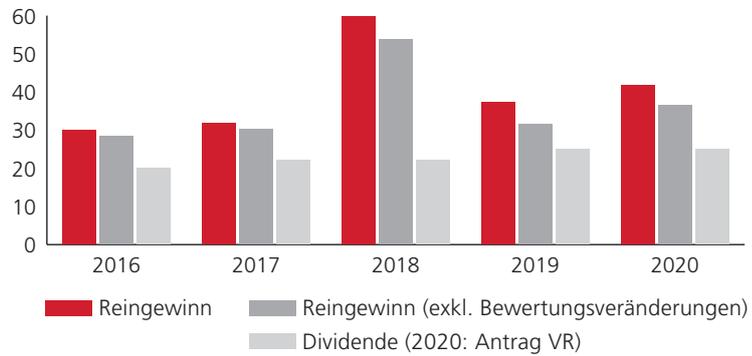


Geschäftsbericht 2020



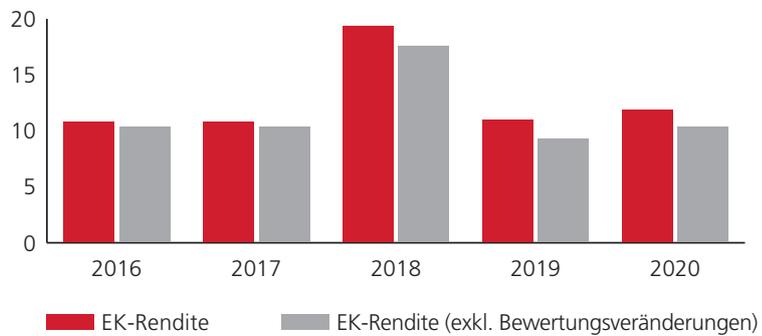
Reingewinn pro Aktie

(in CHF)



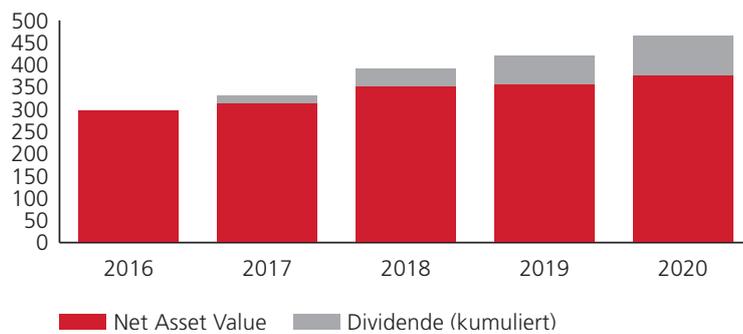
Eigenkapitalrendite

(in Prozent)



NAV pro Aktie

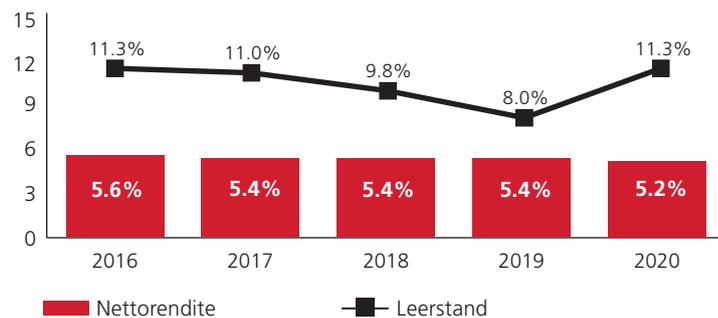
(in CHF)



Nettorendite und

Leerstandsquote

(in Prozent)



Kennzahlen Intershop-Gruppe

		2020	2019	
Finanzen	Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	70.4	73.9
	Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	33.4	7.4
	Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	13.4	16.6
	Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	107.6	88.9
	Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	98.8	79.1
	Reingewinn	Mio. CHF	78.4	71.0
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	45.6	36.0
	Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	61.7	35.3
	Bilanzsumme	Mio. CHF	1'378.3	1'343.0
	Immobilien	Mio. CHF	1'333.3	1'312.8
Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	465.1	504.0	
Eigenkapital	Mio. CHF	710.6	666.1	
Eigenkapitalrendite ¹⁾		11.8%	10.9%	
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾		10.3%	9.2%	
Portfolio	Anzahl Renditeliegenschaften		40	42
	Anzahl Entwicklungsliegenschaften ³⁾		12	12
	Vermietbare Fläche	in m ²	544'440	565'880
	Bruttorendite ^{2) 4)}		6.0%	6.2%
	Nettorendite ^{2) 5)}		5.2%	5.4%
	Leerstandsquote ²⁾		11.3%	8.0%
Personal	Anzahl Mitarbeiter/-innen		71	72
Aktie	Reingewinn pro Aktie ⁶⁾	CHF	41.67	37.33
	Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen ⁷⁾	CHF	36.44	31.47
	Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value, NAV) ⁸⁾	CHF	374.02	354.33
	Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	615.00	567.00
	Dividende pro Aktie ⁹⁾	CHF	25.00	25.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode, siehe «Alternative Performancekennzahlen», S. 116

2) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

3) Inklusive Promotionsliegenschaften

4) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», S. 116

5) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exkl. Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», S. 116

6) Siehe «Reingewinn pro Aktie», S. 79

7) Ohne Berücksichtigung von Bewertungsveränderungen und der sich daraus ergebenden latenten Steuern, siehe «Reingewinn pro Aktie», S. 79

8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», S. 74

9) 2020: Antrag des Verwaltungsrats

Lagebericht 2020	6	Aktionärsbrief
	10	Immobilienportfolio
	13	Finanzen
	16	2020 im Überblick
Corporate Governance	20	Konzernstruktur, Bedeutende Aktionäre, Kapitalstruktur
	21	Aktionärsstruktur, Kapitalveränderungen, Beschränkungen der Übertragbarkeit, Wandel- und Optionsrechte, Verwaltungsrat
	22	Kompetenzregelung, Informations- und Kontrollinstrumente
	23	Geschäftsleitung, Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen
	24	Mitwirkungsrechte der Aktionäre, Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen
	25	Revisionsstelle, Informationspolitik
	26	Mitglieder des Verwaltungsrats
	28	Mitglieder der Geschäftsleitung
	30	Weitere Kadermitarbeiter der Intershop-Gruppe
Vergütungsbericht 2020	32	Festsetzungsverfahren, Vergütung Verwaltungsrat
	33	Vergütung Geschäftsleitung
	34	Vergütungen 2020
	35	Aktienbeteiligung, Organdarlehen
	36	Bericht der Revisionsstelle
Nachhaltigkeitsbericht 2020	38	Vorwort
	39	Integrierte Wertschöpfung, Nachhaltigkeit und wesentliche Themen
	41	Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit
	42	Kundenorientierte Leistungen
	43	Pragmatisch gesteuerte Wertschöpfungskette
	44	Objektintegrierter Umweltschutz
	47	Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden
	48	Über diesen Bericht

Strategie und Anlagepolitik	50	Strategie und Anlagepolitik
Intershop-Gruppe Konzernrechnung 2020	54	Konsolidierte Bilanz
	55	Konsolidierte Erfolgsrechnung
	56	Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
	57	Konsolidierte Geldflussrechnung
	58	Grundsätze der Rechnungslegung, Konsolidierungsgrundsätze
	63	Risikomanagement
	66	Anmerkungen zur Konzernrechnung
	82	Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
	86	Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften sowie zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
	88	Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers
	94	Bericht der Revisionsstelle
Intershop Holding AG Jahresrechnung 2020	100	Bilanz
	101	Erfolgsrechnung
	102	Anhang der Jahresrechnung
	105	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
	106	Bericht der Revisionsstelle
Konzerngesellschaften Mehrjahresübersichten	112	Tochtergesellschaften und Beteiligungen
	114	Mehrjahresübersicht Intershop-Gruppe
	115	Mehrjahresübersicht Intershop Holding AG
Alternative Performancekennzahlen	116	Alternative Performancekennzahlen
Glossar	117	Glossar der wichtigsten verwendeten Begriffe
Adressen	118	Adressen

6	Aktionärsbrief
10	Immobilienportfolio
13	Finanzen
16	2020 im Überblick

Aktionärsbrief

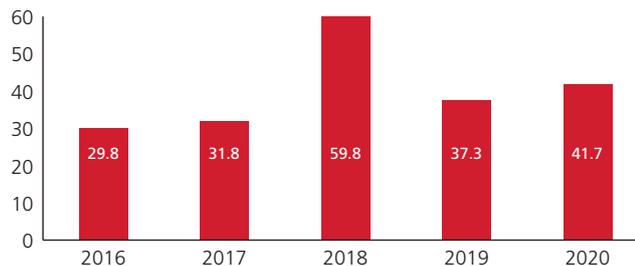
Überblick

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeiter

In einem äusserst herausfordernden Umfeld erzielte Intershop erneut ein sehr erfreuliches Ergebnis:

- Der Reingewinn der Gruppe beläuft sich auf CHF 78.4 Mio. respektive CHF 41.67 pro Aktie, was einer Eigenkapitalrendite von 11.8% entspricht. Das Resultat liegt damit 10% über dem Vorjahresergebnis.
- Das Eigenkapital stieg auf CHF 711 Mio. respektive CHF 374 pro Aktie an.
- Die Nettorendite der Renditeliegenschaften reduzierte sich leicht auf 5.2%.
- Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften stieg auf 11.3% an.
- Die Gesamtperformance der Intershop-Aktie erreichte 12.9%.
- Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine unveränderte Dividende von CHF 25 pro Aktie.

Gewinn je Aktie in CHF



Die aktive Bewirtschaftung des Portfolios, die nebst der Akquisition und der Bewirtschaftung auch die Entwicklung und den Verkauf umfasst, soll zu einer nachhaltig hohen Eigenkapitalrendite führen. Konkret beinhaltet dies die folgenden operativen Zielsetzungen:

1. Akquisition neuer Objekte mit Mehrwertpotenzial
2. Reduktion der Leerstandsquote
3. Vorantreiben der Entwicklungen im eigenen Portfolio
4. Realisation erarbeiteter Mehrwerte durch Verkauf entwickelter Liegenschaften

Der Transaktionsmarkt präsentierte sich 2020 wenig verändert; die Nachfrage nach Immobilien blieb während des gesamten Berichtsjahres hoch. TINA («There Is No Alternative») prägte unverändert sowohl den Aktienmarkt als auch die Realwerte. Auch während der pandemiebedingten temporären Abflachung des Transaktionsvolumens konnten keine interessanten Akquisitionsgelegenheiten ausfindig gemacht werden. Deutlich mehr Einfluss hatte Covid-19 auf die operative Tätigkeit. Verschiedene Mietverhandlungen, die sich schon in einem fortgeschrittenen Stadium befanden, wurden sistiert oder abgebrochen. Mietinteressenten ohne akuten Veränderungsbedarf zögerten, langfristige Mietverpflichtungen einzugehen und verhielten sich vorerst abwartend. Dies hatte zur Folge, dass der Leerstand mit 11.3% etwas stärker als erwartet zunahm. Unter Ausschluss der Transaktionen («like-for-like») beläuft sich der Leerstandsanstieg auf drei Prozentpunkte. Erfreulich verliefen die Projektentwicklungen. So hat der Gestaltungsplan für

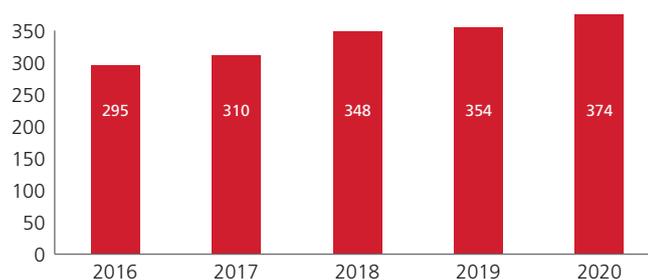
das Projekt «AuPark» in Wädenswil im Berichtsjahr Rechtskraft erlangt, und das Baugesuch wurde eingereicht. Von den 108 Eigentumswohnungen, die mit den beiden laufenden Promotionsprojekten in Baden und Basel erstellt werden, sind per Jahresende insgesamt 103 durch Beurkundung verkauft. Veräussert wurden zudem zwei Renditeliegenschaften sowie ein Teil der Landparzelle in Oberwinterthur. Gesamthaft resultierte ein beachtlicher Verkaufsgewinn von CHF 33.4 Mio.

Erwartungsgemäss haben sich die Erträge infolge der Verkäufe und der Umnutzung respektive Sanierung von zwei grösseren Gebäuden zurückgebildet. Darüber hinaus wurden mit direkt durch behördliche Verfügungen im Zusammenhang mit der Pandemie betroffenen Mietern individuelle Lösungen getroffen, die ertragsschmälernd wirkten. Der Mietertrag des Berichtsjahres reduzierte sich aufgrund dessen um CHF 1.2 Mio. Gesamthaft liegt der Mietertrag mit CHF 79.7 um CHF 3.1 Mio. unter dem Vorjahreswert. Der Liegenschaftsaufwand beträgt CHF 9.3 Mio. und entspricht mit 11.7% des Ertrags einem unverändert tiefen Verhältnis. Sowohl die Brutto- als auch die Nettorendite des Renditeportfolios verblieben mit 6.0% respektive 5.2% auf einem sehr attraktiven Niveau. Aus der Neubewertung der Immobilien durch KPMG resultierte eine Aufwertung von 1.1% respektive CHF 13.4 Mio.

Der Zinsaufwand hat sich deutlich um 10% zurückgebildet, da das verzinsliche Fremdkapital auf CHF 465 Mio. reduziert werden konnte. Dies entspricht einer Belehnungshöhe (LTV) von 35%. Der Steueraufwand hat sich dagegen wieder normalisiert. Die Steuerreform hatte den Aufwand des Vorjahres noch um rund CHF 8 Mio. entlastet. Unter dem Strich resultierte ein erfreulicher Reingewinn von CHF 78.4 Mio. Die Eigenkapitalrendite beläuft sich auf beachtliche 11.8%.

Am Bilanzstichtag betrug das Eigenkapital der Gruppe CHF 711 Mio. und liegt somit um fast 7% über dem Vorjahreswert. Das anteilige Eigenkapital je Aktie (NAV) beträgt CHF 374.

Eigenkapital je Aktie (NAV) in CHF



Der im Vorjahr erstmalig veröffentlichte Nachhaltigkeitsbericht nach den Standards der GRI (Global Reporting Initiative™) wurde erweitert und befindet sich auf den Seiten 38-48. Der Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen der Renditeliegenschaften konnten um 3% bzw. 2.5% pro m² gesenkt werden.

Geschäftsverlauf

Nach einem zuversichtlich stimmenden Start ins Berichtsjahr wurde die Wirtschaft infolge der Ausbreitung des Corona-Virus durch zunehmende Einschränkungen und den anschliessenden Lockdown negativ beeinflusst, worauf die Schweiz in eine der grössten Rezessionen der neueren Zeit schlitterte. Dank verschiedener Rettungspakete des Staates ist bislang eine grössere Konkurswelle ausgeblieben. Allerdings hat sich die Wirtschaftsleistung in der Schweiz (BIP) gesamt-

haft um über 3% reduziert. Besonders betroffene Branchen wie der Non-Food-Detailhandel sowie Hotels und Restaurants sind im Portfolio von Intershop allerdings unterrepräsentiert. Mit Unternehmen aus diesen Branchen, aber auch weiteren von der Krise hart getroffenen Mietern, hat Intershop individuelle Lösungen vereinbart, um einen Beitrag zu deren Zukunftssicherung zu leisten und sie als Mieter zu halten. Im Rahmen der Rettungsmassnahmen wurden weltweit enorme Geldmengen in die Wirtschaft gepumpt, wodurch die Zinsen möglicherweise noch länger als bisher erwartet auf dem äusserst tiefen Niveau verharren werden. Auch wenn kurzfristig keine Inflation zu erwarten ist, besteht die Gefahr, dass die verschiedenen finanzpolitischen Stimulierungsmassnahmen und die ausufernde Überschuldung von Staaten längerfristig inflationäre Tendenzen nach sich ziehen werden. Diese Ausgangslage hat das Investoreninteresse an erstklassigen Immobilien angetrieben. Intershop nutzte die gestiegene Nachfrage und veräusserte drei Objekte.

Entwicklungen mit erfreulichem Verlauf

Gesamthaft erfreulich waren die Fortschritte der verschiedenen Entwicklungsprojekte, auch wenn sich die Realisierungszeiten angesichts der Pandemie teilweise etwas verlängert haben. Vom Promotionsprojekt «Gellertstrasse» in Basel waren zum Bilanzstichtag 27 der 30 sich in Erstellung befindlichen Eigentumswohnungen verkauft. Die Übertragung der Wohnungen erfolgt nun voraussichtlich Anfang des zweiten Quartals 2021. Das Projekt «Römerstrasse» in Baden verzeichnete, nach dem Verkaufsstart im April 2020, am Bilanzstichtag bereits einen Verkaufsstand von 76 der 78 Wohnungen. In Wädenswil erhielt der private Gestaltungsplan «AuPark» im Juli Rechtskraft, worauf das Baugesuch im November eingereicht werden konnte. In Oberwinterthur-Neuhegi wurden die Arbeiten für die Erschliessungsstrasse der Landparzelle abgeschlossen. Die Bauarbeiten zur Erstellung der Montagehalle für Stadler Rail starteten im Herbst. Ebenfalls planmässig begannen die Arbeiten an der Redingstrasse in Basel, wo die bestehenden beiden Hochhäuser nachhaltig saniert und mittels Anbauten vergrössert werden. Zu bedeutenden Bauverzögerungen kam es hingegen in Genf, Rue de Lausanne. Die Fertigstellung wird nunmehr im Verlauf des laufenden Jahres erwartet.

Verhaltene Nachfrage nach langfristigen Mietverträgen

Der Lockdown im Frühjahr veranlasste viele Unternehmen, das Arbeiten von zuhause aus vermehrt zuzulassen. Die überwiegend positiven Erfahrungen führen dazu, dass sich das Home office auch künftig als fester Bestandteil der Arbeitswelt etablieren wird. Als Folge davon ist eine Reduktion des Flächenbedarfs im gewerblichen Bereich zu erwarten. Allerdings stellten viele Unternehmen fest, dass die Kommunikation und Kreativität bei längeren Abwesenheiten leiden, sodass der Homeoffice-Anteil limitiert bleiben dürfte. Auch ist davon auszugehen, dass ein vermehrter Flächenbedarf für anwesende Büromitarbeiter entsteht, um einerseits das individuelle Sicherheitsgefühl zu erhöhen und andererseits die Mindestabstände einhalten zu können. Es scheint, als wäre der langjährige Trend, die Büroflächen durch Verdichten der Arbeitsplätze fortwährend zu reduzieren, am Ende angelangt. Wie weit der Nachfragerückgang wegen Home office den Bedarf an zusätzlichen Flächen für anwesende Mitarbeiter langfristig übertreffen wird, bleibt abzuwarten.

Die aus diesen Umbrüchen entstandene Unsicherheit führte dazu, dass im Berichtsjahr einzelne Mietverhandlungen nicht erfolgreich abgeschlossen werden konnten. Mehrere potenzielle Mieter wollen mit einem Umzug oder einer Flächenerweiterung zuwarten. Aus diesem Grund liegt die Leerstandsquote am Ende des Berichtsjahres etwas über den Erwartungen. Intershop

ist aber zuversichtlich, dass einzelne dieser Vertragsverhandlungen noch erfolgreich finalisiert werden können, wenn sich die pandemiebedingten Unsicherheiten gelegt haben. Für das WTC in Lausanne hat Intershop entschieden, die vom ehemaligen Grossmieter hinterlassenen Flächen im Rahmen der nachhaltigen Sanierung des gesamten Komplexes umzubauen und zumindest teilweise als Ersatzfläche für bestehende Mieter vorzuhalten, weshalb dort noch zwei bis drei Jahre mit grösseren Leerständen gerechnet werden muss.

Im Dezember hat das Parlament den kontrovers diskutierten Gesetzesentwurf für einen rückwirkenden Mieterlass erfreulicherweise abgelehnt. Dass ein solcher rückwirkender Eingriff in das Eigentumsrecht nicht notwendig war, zeigt sich auch daran, dass, wie Intershop, viele Eigentümer individuelle Lösungen mit betroffenen Mietern gefunden haben. Es ist nicht zuletzt im Interesse der Immobilieneigentümer, dass Mieter, die unverschuldet in eine schwierige Situation geraten sind, wieder aus dieser herausfinden und somit erhalten bleiben.

Generalversammlung, Verwaltungsrat und Aktionariat

An der ordentlichen Generalversammlung 2020, die pandemiebedingt unter Ausschluss der Aktionäre stattfand, wurden alle drei Verwaltungsräte für ein weiteres Jahr bestätigt und Dieter Marmet wiederum zum Präsidenten gewählt. Per Bilanzstichtag hatte Intershop 1'089 eingetragene Aktionäre. Am 21. September 2020 informierte BlackRock, die Schwelle von 3% überschritten zu haben. Kein weiterer Aktionär hat in der Berichtsperiode einen offenlegungspflichtigen Schwellenwert über- oder unterschritten.

Ausblick

Der Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr ist aufgrund der Pandemie schwierig. Falls die Erwartung eintritt und sich die Lage dank der laufenden Impfungen im Verlaufe des ersten Semesters normalisiert, erwartet Intershop einen Mietertragsrückgang im mittleren einstelligen Prozentbereich primär als Folge der Liegenschaftsverkäufe. Die Vermietung leerstehender oder gekündigter Flächen wird ein vorrangiger operativer Schwerpunkt bleiben. Intershop erwartet unter der erwähnten Prämisse einen Rückgang der Leerstandsquote in die Grössenordnung von 10%. Aus dem Verkauf der Wohnungen des Projekts «Gellertstrasse» wird ein Gewinn von gut zehn Millionen Franken resultieren. Der Transaktionsmarkt wird weiterhin eng verfolgt und attraktive Gelegenheiten sowohl in der Akquisition als auch im Verkauf werden wahrgenommen. Die Finanzierungskosten sollten sich stabil entwickeln. Einsparungen aufgrund auslaufender abgesicherter Zinsgeschäfte werden kompensiert durch Zinsen auf zusätzlichen Krediten für laufende Projekte. Die Entwicklung der Marktwerte der Liegenschaften und deren Einfluss auf den Abschluss 2021 sind zum heutigen Zeitpunkt nicht abschätzbar. Unverändert hält Intershop am Ziel fest, im Mehrjahresdurchschnitt eine Eigenkapitalrendite von mindestens 8% zu erreichen.

Dank

Wir möchten Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, ganz herzlich für Ihr Vertrauen danken. Unser Dank gilt auch allen unseren Kundinnen und Kunden sowie im Besonderen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, deren motivierter Einsatz in diesem ausserordentlichen Jahr diesen guten Abschluss ermöglicht hat.



Dieter Marmet
Präsident des Verwaltungsrats



Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer

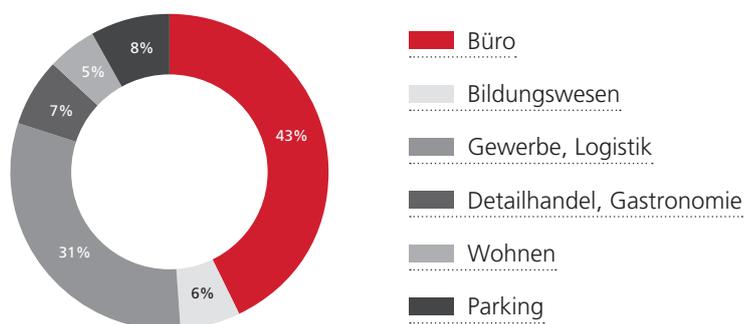
Zürich, 24. Februar 2021

Immobilienportfolio

Das Jahr 2020 wird sicher in Erinnerung bleiben. Die Pandemie, deren Auswirkungen wohl nur die Wenigsten vorausgesehen haben, hat vieles verändert. Ganze Branchen blieben während Wochen zwangsgeschlossen, und zahlreiche Unternehmen verzeichneten einen massiven Umsatzeinbruch. Innert kürzester Zeit sahen sich viele vor existenzielle Herausforderungen gestellt. Immobilienunternehmen wie Intershop kamen in diesem Umfeld bislang eher glimpflich davon. Einerseits waren zwar vielfach rückläufige Mieterträge zu verbuchen, da einzelnen Mietern der Mietzins gestundet oder teilweise erlassen werden musste. Zudem wurde die Vermietung von gewerblichen Flächen deutlich anspruchsvoller, da Mietinteressenten in unsicheren Zeiten eher zuwarten. Andererseits blieben die Immobilienwerte jedoch stabil oder sind, wie beispielsweise von diejenigen Eigentumswohnungen und Core-Liegenschaften, sogar noch angestiegen. Gründe hierfür sind zum einen die Zinsen, die wohl noch länger als zuvor erwartet auf dem tiefen Niveau verharren werden, zum anderen die Erwartung, im Falle einer zukünftigen Inflation, mit Realwerten einen gewissen Schutz zu geniessen. In diesem Umfeld konnte Intershop keine Akquisitionsmöglichkeit identifizieren, die den Renditeanforderungen entsprachen. Folgerichtig wurde von Zukäufen abgesehen. Intershop geht davon aus, früher oder später wieder attraktive Kaufgelegenheiten zu erhalten.

Verkauft wurde im Berichtsjahr die von Intershop realisierte Wohnüberbauung «Schlossmatt» in Kilchberg. Die Wohnungen der drei Mehrfamilienhäuser an bester Lage erfreuten sich grosser Beliebtheit, sodass seit Bauvollendung kein Wohnungsleerstand zu verzeichnen war. Der Verkaufspreis lag mehr als 50% über den Erstellungskosten. Per Mitte Jahr wurden ferner 16'325 m² Land der neu erschlossenen Landparzelle in Oberwinterthur veräussert. Kurz vor Jahresende erwarb ein institutioneller Anleger die Gewerbeliegenschaft in Dietikon. Intershop hatte das Objekt im Rahmen einer Sale-and-Leaseback-Transaktion während der Finanzkrise 2009 erworben. Das Gebäude ist heute an zwei solvente Mieter langfristig vermietet.

Portfolio nach Nutzungsarten (Basis Mieterträge in der Berichtsperiode)

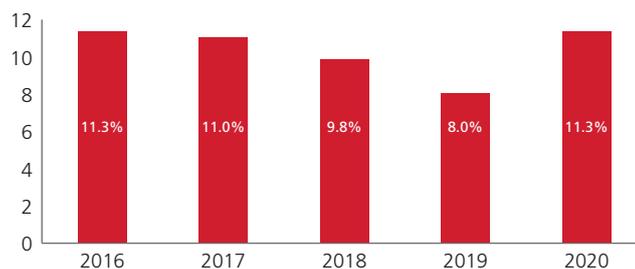


Mietertragsrückgang und deutlicher Anstieg der Leerstandsquote

Der Mietertrag des zweiten Semesters entwickelte sich erwartungsgemäss stabil. Über das gesamte Berichtsjahr hinweg betrachtet liegt er aber mit CHF 3.1 Mio. respektive 3.8% deutlich unter dem Vorjahreswert, was auf die Verkäufe und die Umnutzung der beiden Entwicklungsliegenschaften in Baden und Pfäffikon SZ zurückzuführen ist. Zudem haben Mietzinsrabatte und -erlasse aufgrund der Pandemie den Ertrag um CHF 1.2 Mio. gemindert. Primär aufgrund des Auszugs des Hauptmieters im World Trade Center (WTC) in Lausanne stieg die Leerstandsquote

der Renditeliegenschaften von 8.0% auf 11.3% an. Unter Ausschluss der Zu- und Abgänge («like-for-like») reduzierte sich der Ertrag der Renditeliegenschaften lediglich um 0.2%. Ohne Pandemieeffekte wäre der Ertrag like-for-like sogar um 1.2% angestiegen. Erfreuliche Vermietungserfolge erzielte Intershop unter anderem an der Rue des Uttins in Yverdon-les-Bains und in Vernier, wo der Mietvertrag mit dem bisherigen Mieter des Logistikgebäudes um 20 Jahre verlängert wurde. Der Mieter wird auch zukünftig das Gebäude untervermieten. Intershop partizipiert weiterhin am Untervermietungserfolg oberhalb einer Umsatzschwelle. In Wohlen konnte mit dem heutigen Hauptmieter ein langfristiger Mietvertrag unterzeichnet werden, der nach Sanierung des Bürogebäudes in Kraft tritt. Für die per Bilanzstichtag gekündigte Bürofläche im Puls 5 konnte Anfang Februar mit einem renommierten internationalen Werbeunternehmen ein langfristiger Mietvertrag unterzeichnet werden. Der Mieter wird im 2. Semester 2021 einziehen. Aufgrund laufender Sanierungsarbeiten sind die Leerstände an der Rue de Lausanne in Genf, an der Redingstrasse in Basel und am Dammweg in Bern deutlich angestiegen. Da das WTC in den nächsten Jahren während des laufenden Betriebs nachhaltig saniert werden soll, werden die leerstehenden Flächen teilweise als Ausweichflächen für bestehend Mieter benötigt. Ein substantieller Leerstandsabbau in diesem Objekt kann deshalb erst ab 2024 erwartet werden.

Entwicklung der Leerstandsquote in %



Renditeliegenschaften

Im Berichtsjahr wurden die Renditeliegenschaften in Kilchberg und Dietikon veräussert. Ein Zugang erfolgte nicht. Mehrere Wohnliegenschaften werden zurzeit saniert. So starteten die Arbeiten zur Sanierung und zum Anbau der Wohnhochhäuser an der Redingstrasse in Basel im Herbst. Zum gleichen Zeitpunkt begannen die Arbeiten am Hofweg in Bern. Aufgrund von Bauverzögerungen dauern die Arbeiten an der Rue de Lausanne in Genf immer noch an. Da kurz vor und während Sanierungsarbeiten leerstehende und gekündigte Wohnungen nicht wiedervermietet werden oder Liegenschaften, wie in Bern, vollständig entmietet wurden, hatte dies spürbaren Einfluss auf die Leerstandsquote. Intershop ist überzeugt, die Wohnungen nach Abschluss der Sanierungsarbeiten zeitnah wiedervermieten zu können.

Entwicklungsliegenschaften

Beim Projekt «AuPark» in Wädenswil konnten zwei wesentliche Meilensteine erreicht werden. Anfangs Juli 2020 erlangte der private Gestaltungsplan Rechtskraft. Das darauf basierende Baugesuch wurde im November eingereicht. Sofern gegen die Baubewilligung keine Einsprache erhoben wird, wäre ein Baubeginn der ersten Etappe im Laufe des Jahres 2022 denkbar.

Ebenfalls erfreulich entwickelte sich die Landparzelle im Industrieareal in Oberwinterthur-Neuhegi. Kurz nach Beendigung der Erschliessung der Parzelle, die auch die Erstellung der «Fabrikstrasse» beinhaltet, konnten Ende Juni mehr als 16'000 m² Land an einen Selbstnutzer

veräussert werden. Er errichtet dort ein Data Center. Dem Käufer wurde zusätzlich ein entschädigungspflichtiges Kaufrecht für weitere rund 11'500 m² gewährt. Im Herbst starteten zudem die Bauarbeiten zur Erstellung einer Montagehalle für Stadler Rail auf einer Landfläche von rund 13'000 m². Nach Fertigstellung, voraussichtlich Anfang 2022, beginnt der langfristige Mietvertrag mit Stadler Rail.

Der Umbau der Gewerbeliegenschaft in Pfäffikon SZ, der eine Sanierung nach dem Minergiestandard und die Erlangung der Mehrnutzerfähigkeit des Gebäudes umfasst, erfolgte weitgehend nach Plan. Per Jahresende war der Grossteil des Grundaubaus fertiggestellt und erste Neumieter sind bereits eingezogen.

Promotionsliegenschaften

In Basel an der Gellertstrasse erstellt Intershop drei Mehrfamilienhäuser mit gesamthaft 30 Eigentumswohnungen. Das Bauvorhaben wird voraussichtlich im ersten Quartal 2021 abgeschlossen, sodass die Wohnungen im zweiten Quartal übergeben werden können. Am Bilanzstichtag war der Verkauf von 27 Wohnungen beurkundet und eine Wohnung schriftlich reserviert.

An der Römerstrasse in Baden realisiert Intershop 78 Eigentumswohnungen. Die ersten Rückbauarbeiten begannen Anfang 2020. Mitte April 2020 startete die Vermarktung. Am Bilanzstichtag waren der Verkauf von 76 Wohnungen beurkundet und eine Wohnung schriftlich reserviert. Die Bauvollendung und die Übergabe der Wohnungen werden im zweiten Semester 2022 erwartet.

Die geplante Verdichtung auf der über 35'000 m² grossen Landreserve «Am Wildbach» in Solothurn befindet sich unverändert im Bewilligungsverfahren.

Finanzen

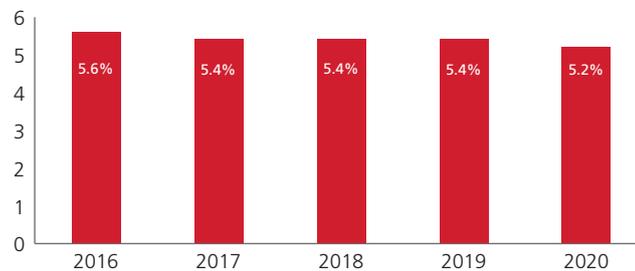
Erfolgreiches Geschäftsjahr mit einer Eigenkapitalrendite von 11.8%

Der Mietertrag von Intershop ist 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 3.8% auf CHF 79.7 Mio. gesunken. Der Rückgang ist überwiegend auf die Entmietung der beiden Entwicklungsobjekte in Pfäffikon und Baden sowie die 2019 und 2020 getätigten Verkäufe zurückzuführen. Daneben waren pandemiebedingte negative Ertragseffekte von CHF 1.2 Mio. zu verzeichnen. Die Bruttorendite des Portfolios von Renditeliegenschaften betrug 6.0% und ist durch den Covid-19-Effekt von 0.1 Prozentpunkte belastet.

Aus dem Verkauf der Mehrfamilienhäuser in Kilchberg, der Gewerbeliegenschaft in Dietikon sowie eines Teils der Landparzelle in Oberwinterthur-Neuhegi resultierte ein Erfolg von CHF 33.4 Mio. Der übrige Ertrag ist mit CHF 4.2 Mio. leicht tiefer ausgefallen.

Der Liegenschaftsaufwand ist um 4.3% gestiegen, lag aber bei tiefen 11.7% des Mietertrags. Die überproportionale Steigerung im Vergleich zum Ertrag ist unter anderem durch Einmal-effekte im Vorjahr sowie nicht verrechenbare Nebenkosten auf Leerständen begründet. Die Nettorendite der Renditeliegenschaften, die sich aus den effektiv vereinnahmten Mieterträgen abzüglich der liegenschaftsbezogenen Kosten ergibt, betrug 5.2%, ein trotz Pandemieeffekten wiederum herausragender Wert.

Nettorendite Renditeliegenschaften in %



Ungeachtet des von 72 auf 71 Mitarbeitende gesunkenen Personalbestands stieg der Personalaufwand wegen höherer erfolgsabhängiger Entschädigungen und gestiegener Sozialkosten um 2.2%. Der administrative Aufwand, der auch die Kapitalsteuern enthält, reduzierte sich erwartungsgemäss um 10.0% auf CHF 2.6 Mio.

Die Beurteilung des Marktwerts des Immobilienportfolios erfolgte per 31. Dezember 2020 erneut durch KPMG Real Estate. Die wesentlichen Werttreiber waren Veränderungen der Mietsituation, getätigte respektive neu geplante Investitionen sowie insbesondere infolge der veränderten Teuerungsannahmen leicht tiefere Diskontierungssätze. Wie im Vorjahr wurden langfristig vermietete Liegenschaften an zentralen Lagen tendenziell aufgewertet, während Objekte mit grösseren Leerständen und einem höheren zukünftigen Investitionsbedarf eher an Wert eingebüsst haben. Nach Abzug der in der Berichtsperiode getätigten Investitionen erhöhte sich der Marktwert des Portfolios um CHF 13.4 Mio. respektive 1.1%. Dabei lag der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungssatz bei 4.62% (Vorjahr 4.85%) für Renditeliegenschaften und bei 5.32% (5.56%) für Entwicklungsliegenschaften. Die Bandbreite der nominalen Diskontierungs-

sätze hat sich mit 3.5% bis 6.6% gegenüber der Beurteilung per Ende 2019 mit 3.2% bis 6.7% verringert.

Der Zinsaufwand reduzierte sich wegen der im Vergleich zum Ende der Vorjahresperiode um CHF 39 Mio. gesunkenen Verschuldung sowie die im Jahresdurchschnitt tieferen Zinssätze um CHF 1.0 Mio. auf CHF 8.9 Mio. Darin enthalten sind Zusatzbelastungen für Hypotheken mit einer Zinsabsicherung von CHF 1.0 Mio. (CHF 1.2 Mio.), die aufgrund der Negativzinsen angefallen sind. Wie im Vorjahr wurde ein Finanzertrag von rund CHF 0.1 Mio. erwirtschaftet.

Der Steueraufwand ist im Vorjahresvergleich deutlich um CHF 12.3 Mio. auf CHF 20.4 Mio. gestiegen, da 2019 Einmaleffekte aus den nach der Steuerreform (STAF) beschlossenen Steuer-satzreduktionen, die eine Verringerung der latenten Steuern um CHF 8.3 Mio. zur Folge hatten, zu verzeichnen waren.

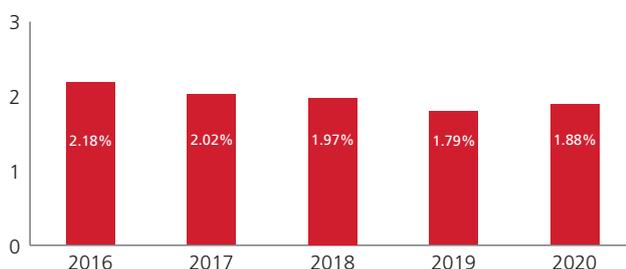
Der Gewinn nach Steuern lag 10.3% über dem Vorjahreswert und betrug CHF 78.4 Mio., was einer Eigenkapitalrendite von 11.8% entspricht.

Starke Bilanz mit Eigenkapitalquote von 51.6%

Aufgrund der 2020 getätigten Investitionen in das Bestandsportfolio und die Promotionsprojekte ist der Wert des Immobilienportfolios im Vergleich zum Vorjahr ungeachtet der Verkäufe leicht gestiegen. Die verzinslichen Finanzverbindlichkeiten sind mit CHF 465.1 Mio. um CHF 38.9 Mio. tiefer als am 31. Dezember 2019 und der Belehnungsgrad (LTV, loan-to-value) ist damit auf sehr tiefe 34.9% gesunken. Der durchschnittliche Zinssatz hat sich infolge der Reduktion der kurzfristigen Verbindlichkeiten von 1.79% auf 1.88% erhöht.

Trotz der Dividendenausschüttung von CHF 47.0 Mio. erhöhte sich das Eigenkapital um CHF 44.5 Mio. Dabei resultierte eine sehr solide Eigenkapitalquote von 51.6%.

Durchschnittlicher Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten in % (inkl. Anschlussfinanzierungen)

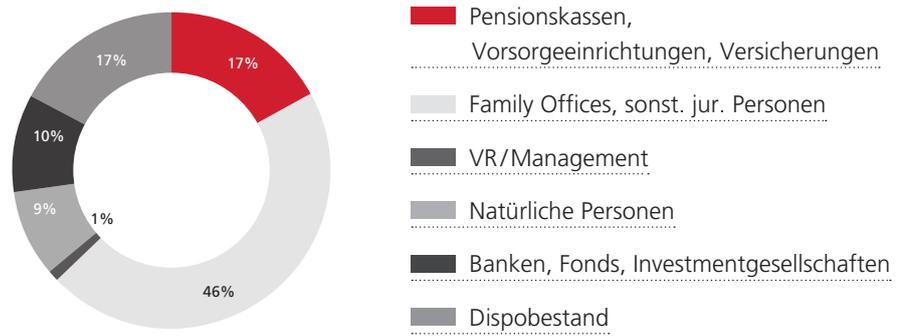


Überrdurchschnittliche Performance der Intershop-Aktie

Der Total Return der Intershop-Aktie im Jahr 2020, das heisst die Veränderung des Börsenkurses zuzüglich der bezahlten Dividende, belief sich auf 12.9% und lag damit im Gegensatz zum Geschäftsjahr 2019 deutlich über dem Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR mit -8.6%.

Stabiles Aktionariat

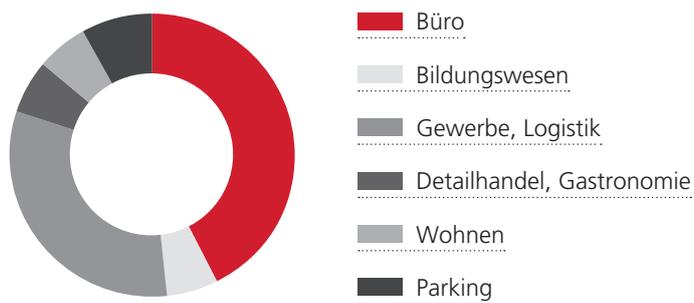
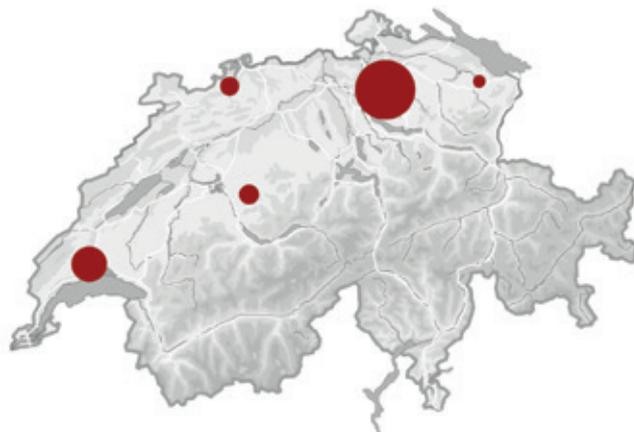
Ende 2020 hatte Intershop 1'089 eingetragene Aktionäre. Der meldepflichtige Grenzwert von 3% wurde durch BlackRock überschritten. Der Dispobestand ist seit 31. Dezember 2019 von 14.0% auf 17.2% gestiegen. Unverändert werden rund 98% der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien von Aktionären mit Domizil in der Schweiz gehalten.



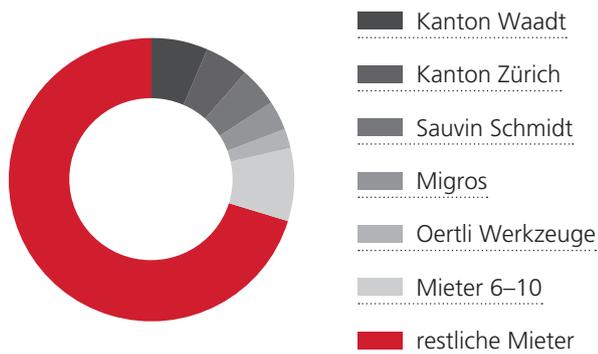
2020 im Überblick

Portfolio

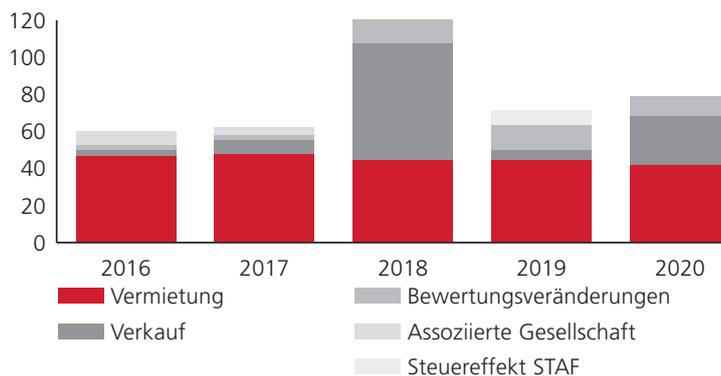
CHF 1.3 Mrd.



Mieter



Reingewinn (in CHF Mio.)



	2020	2019	
Portfoliowert	CHF 1'333 Mio.	CHF 1'313 Mio.	Anstieg aufgrund von Investitionen und Aufwertungen übersteigt Effekt der Verkäufe
Nettoliegenschaftsertrag	CHF 70.4 Mio.	CHF 73.9 Mio.	Reduktion wegen Verkäufen und Umnutzungen mehrerer Liegenschaften sowie Pandemieeffekten
Liegenschaften	52	54	Verkauf von zwei Renditeliegenschaften
Leerstandsquote der Renditeliegenschaften	11.3%	8.0%	Erhöhung der Leerstandsquote infolge Auszug Grossmieter im WTC in Lausanne und Sanierung Wohnliegenschaften
Nettorendite der Renditeliegenschaften	5.2%	5.4%	Weiterhin hohe Nettorendite der Renditeliegenschaften trotz leichtem Rückgang aufgrund Pandemieeffekten
Eigenkapitalrendite	11.8%	10.9%	Eigenkapitalrendite erneut deutlich über der Zielgrösse von 8% im Mehrjahresdurchschnitt
Eigenkapitalquote	51.6%	49.6%	Anstieg aufgrund Reduktion der Verschuldung und Erhöhung des Eigenkapitals
NAV pro Aktie	CHF 374.02	CHF 354.33	Steigerung um 5.6% trotz Ausschüttung einer Dividende von CHF 25 pro Aktie
Reingewinn pro Aktie	CHF 41.67	CHF 37.33	Steigerung um 11.6% aufgrund höherem Gewinn aus Verkäufen
Reingewinn pro Aktie ohne Bewertungsveränderungen	CHF 36.44	CHF 31.47	Steigerung um 15.8% wegen höherem Gewinn aus Verkäufen; Basis für die Dividende
Dividende pro Aktie	CHF 25.00 Antrag des Verwaltungsrats	CHF 25.00	Entspricht einer attraktiven Rendite von 4.1% auf dem Börsenkurs per 31.12.2020
Total return pro Aktie	12.9%	20.7%	Total return basiert auf der Dividendenrendite und dem Kursgewinn; der SXI Swiss Real Estate Shares TR wurde dieses Jahr deutlich übertroffen (-8.6%, Vorjahr: 40.2%).

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

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 39 Mitarbeitern die Mehrheit der 71 Angestellten inklusive der Gruppenleitung. Details zu den einzelnen Gruppengesellschaften sowie die Beteiligungsverhältnisse sind auf den Seiten 112 und 113 dargelegt. Im Berichtsjahr wurden die Einkaufszentrum Herti AG und die EZ Volketswil AG mit der SGI City Immobilien AG fusioniert. 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 2020 betrug CHF 1'169 Mio.

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften.

Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre waren per 31. Dezember 2020 im Aktienregister mit einer Beteiligung von mindestens 3% eingetragen oder haben eine entsprechende Offenlegung gemäss FinfraG gemeldet:

(in %)	31.12.2020
Patinex AG, Wilen (Martin und Rosmarie Ebner)	35.3
AXA Leben AG, Winterthur	3.8
Relag Holding AG, Hergiswil	3.5
BlackRock Inc. New York, USA	3.3
Hansjörg Graf, Wollerau	3.2

BlackRock Inc., New York, USA, hat am 24. September 2020 das Überschreiten des Grenzwerts von 3% gemeldet. Alle meldepflichtigen Transaktionen sind ersichtlich unter: <https://www.ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/significant-shareholders.html>.

Kapitalstruktur

Das Aktienkapital betrug per Ende 2020 CHF 19 Mio. und setzte sich aus 1'900'000 Namenaktien zu nom. CHF 10 zusammen, die voll dividendenberechtigt sind.

Es besteht weder genehmigtes noch bedingtes Kapital.

Aktionärsstruktur

Die Struktur der per 31. Dezember 2020 im Aktienregister eingetragenen Aktionäre präsentierte sich wie folgt:

Anzahl eingetragene Aktien	Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien	in %
1 bis 100	729	28'654	1.5
101 bis 1'000	263	90'622	4.7
1'001 bis 10'000	78	245'573	12.9
10'001 bis 100'000	18	539'234	28.4
über 100'000	1	670'000	35.3
Total eingetragen	1'089	1'574'083	82.8
Nicht eingetragen		325'917	17.2
Total Aktien		1'900'000	100.0

Region	Anzahl Aktionäre	Eingetragene Aktien	Stimmberechtigte Aktien	in %
Schweiz	1'028	1'457'616	1'455'731	98.0
Europa (ohne Schweiz)	51	108'738	30'348	2.0
Rest der Welt	10	7'729	50	0.0
Total eingetragen bzw. stimmberechtigt	1'089	1'574'083	1'486'129	100.0
Nicht eingetragen bzw. nicht stimmberechtigt		325'917	413'871	
Total Aktien		1'900'000	1'900'000	

Kapitalveränderungen der letzten drei Geschäftsjahre

Die ordentliche Generalversammlung vom 4. April 2019 beschloss auf Antrag des Verwaltungsrats eine Kapitalherabsetzung von CHF 20 Mio. auf CHF 19 Mio. durch Vernichtung von 100'000 Namenaktien. Diese waren zuvor im Rahmen eines öffentlichen Rückkaufsangebots von der Gesellschaft erworben worden. In den letzten drei Geschäftsjahren haben keine weiteren Kapitalveränderungen stattgefunden.

Beschränkungen der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Die Übertragbarkeit der Namenaktien ist nicht beschränkt. Nominees werden ohne Stimmrechte ins Aktienregister eingetragen. Vereinbarungen mit Nominees bezüglich Eintragungsvoraussetzungen bestehen nicht.

Wandel- und Optionsrechte

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

Verwaltungsrat

An der ordentlichen Generalversammlung vom 2. April 2020 wurden sowohl Dieter Marmet als Präsident als auch Ernst Schaufelberger und Kurt Ritz als Mitglied wiedergewählt.

Zudem erfolgte an der gleichen Versammlung die Wahl aller Verwaltungsräte in den Vergütungsausschuss. Eine weitere Aufgabenteilung innerhalb des Verwaltungsrats ist nicht vorgesehen. An der im Anschluss an die Generalversammlung einberufenen konstituierenden Verwaltungsratssitzung wurde Dieter Marmet zum Vorsitzenden des Vergütungsausschusses bestimmt.

Der Gesamtverwaltungsrat hielt im Berichtsjahr nebst der konstituierenden Sitzung vier ordentliche Sitzungen ab. Darüber hinaus wurden zwei ausserordentliche Sitzungen abgehalten. Die ordentlichen Sitzungen dauerten in der Regel einen halben Tag, wobei die Vorbereitungsitzung für die Generalversammlung rund zwei Stunden in Anspruch nahm. Zusätzlich fand im Be-

richtsjahr ein eintägiger Strategieworkshop statt. Vier dieser obigen Verwaltungsratssitzungen wurden per Videokonferenz durchgeführt.

Die Verwaltungsräte waren an allen Sitzungen und Beschlussfassungen vollständig 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. Mit Ausnahme einer ordentlichen Sitzung, an der ein Geschäftsleitungsmitglied entschuldigt war, nahm anschliessend die gesamte Geschäftsleitung an den ordentlichen und ausserordentlichen Sitzungen teil. Ebenfalls vollständig anwesend war die Geschäftsleitung am Strategieworkshop. Der Vergütungsausschuss hielt zwei Sitzungen im Rahmen der ordentlichen Verwaltungsratssitzungen ab.

Alle Entscheidungen des Verwaltungsrats werden gemeinsam von allen Mitgliedern getroffen, wobei Art. 20 der Statuten die Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder verlangt. Bei 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 26 und 27 ersichtlich.

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

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

Kompetenzregelung

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

- Alle nicht übertragbaren Aufgaben gemäss Artikel 716a Abs. 1 OR;
- Festlegung und Modifikation der Strategie und Anlagepolitik der Gesellschaft;
- Investitionsentscheide in neue Geschäftsfelder;
- Strategische Beteiligungen und Partnerschaftvereinbarungen (Joint-Ventures);
- Verkäufe, 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 ein Risikoinventar, das die grössten Risiken und deren mögliche Einflüsse darstellt, sowie eine Zusammenfassung der im Rahmen der Prüfung des internen Kontrollsystems (IKS) resultierenden Feststellungen. An allen Verwaltungsratssitzungen ist die Geschäftsleitung in der Regel vollständig anwesend. Eine interne Revision existiert aufgrund der Grösse der Unternehmung nicht. Für allfällig notwendige Abklärungen oder Prüfungen werden deshalb Dritte oder die Revisionsstelle mandatiert, was im Berichtsjahr jedoch nicht der Fall war.

Geschäftsleitung

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

Es bestehen keine Verträge mit Dritten betreffend Geschäftsführungsaufgaben.

Mitglieder der Geschäftsleitung dürfen gemäss Art. 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 32 bis 36 beschrieben.

Sowohl die Entschädigungen des Verwaltungsrats als auch der Geschäftsleitung werden auf Vorschlag des Vergütungsausschusses vom Verwaltungsrat festgelegt und jährlich neu beurteilt (inkl. Aktienprogramm). Auf den Beizug eines externen Beraters wird 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 34 bis 35) offengelegt.

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

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

Statutarische Quoren

Es gibt keine vom Gesetz abweichende Regelung.

Einberufung der Generalversammlung

Es gibt keine vom Gesetz abweichende Regelung.

Traktandierung

Aktionäre, die Aktien im Nennwert von einhundertneunzigtausend Franken vertreten, können gemäss Art. 8 der Statuten die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen. Der entsprechende Antrag muss innert einer von der Gesellschaft publizierten Frist vor der Generalversammlung schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge des Aktionärs eingereicht werden.

Eintragung im Aktienbuch

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

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

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

**Kontrollwechsel
und Abwehrmassnahmen****Angebotspflicht**

Es besteht gemäss Art. 5 der Statuten keine Pflicht für Aktionäre, bei Erreichung des Schwellenwerts von 33 1/3% der Stimmrechte ein Übernahmeangebot gemäss FinfraG zu unterbreiten (opting-out).

Kontrollwechselklauseln

Es bestehen weder Abgangsentschädigungen noch Verträge mit ungewöhnlich langer Laufzeit im Sinne von Art. 7.2 RLCG (Richtlinie Corporate Governance der SIX Swiss Exchange), die Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung vor unerwünschten Übernahmen schützen sollen. Im Rahmen des Kaderbeteiligungsprogramms von der Geschäftsleitung bezogene Aktien werden ungeachtet der vereinbarten Sperrfrist frei gegeben, wenn die Intershop Holding AG übernommen würde.

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 2020 beträgt CHF 178'400. Für andere Dienstleistungen wurden im Geschäftsjahr zusätzlich CHF 31'900 bezahlt.

Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision

Im Zusammenhang mit der Prüfungsplanung 2020 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.

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/news>). Interessenten können sich für die elektronische Zustellung von Ad-hoc-Publikationen und Geschäftsberichten unter <https://intershop.ch/unternehmen/kontakt/-anfahrtsplan/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	<ul style="list-style-type: none"> – Unternehmenspublizist, Zürcher Kantonalbank, 1993–1994 – Berater, Wüest & Partner, Zürich, 1994–1998 – Partner, Wüest & Partner AG, Zürich, 1999–2005 – Managing Partner, Wüest & Partner AG, Zürich, 2005–2010 – Geschäftsführer und Inhaber, Senozon (Schweiz) AG, Zürich, 2012–2013
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> – Selbstständiger Unternehmensberater – Präsident des Verwaltungsrats, Real Estate Digital AG, Wollerau – Präsident des Verwaltungsrats, SI Stradun Immobilien AG, Winterthur – Mitglied des Verwaltungsrats, Rakali AG, Zürich
Verwaltungsrat Intershop	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht-exekutives Mitglied seit 2010 – Präsident seit 2011 – Gewählt bis zur Generalversammlung 2021

Kurt Ritz, 1963, Schweizer, Fehraltorf

Ausbildung	<ul style="list-style-type: none"> – Lehre als Hochbauzeichner – Architekturstudium, Hochschule für Technik und Architektur, Luzern – Volks- und Betriebswirtschaftsstudium, Universität Bern – Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, SVIT
Beruflicher Hintergrund	<ul style="list-style-type: none"> – Architekturbüro Balzani, Brig, 1979–1983 – Suter + Suter, Generalplanung, Zürich, 1987–1989 – PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, 1995–2019 <ul style="list-style-type: none"> – Übernahme Leitung des Immobilienteams PwC Schweiz, 2002 – Aufnahme in PwC Partnership, 2004 – Real Estate Sector Leader für PwC Schweiz, 2006 – PICO (Geschäftsstellenleiter) Zürich, 2010 – Wahl zum Mitglied des Swiss Oversight Board der PwC Schweiz, 2013 – Leitung «Deals Team» und Mitglied der Geschäftsleitung «Advisory Services», 2013
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> – Präsident des Verwaltungsrats, Imufin AG, Volketswil – Mitglied des Verwaltungsrats, Warteck Invest AG, Basel – Mitglied des Verwaltungsrats, Seewarte Holding AG, Zug – Beratermandat für den Anlageausschuss der BVK
Verwaltungsrat Intershop	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht-exekutives Mitglied seit 2019 – Gewählt bis zur Generalversammlung 2021

Ernst Schaufelberger, 1954, Schweizer, Au (Wädenswil)

Ausbildung	<ul style="list-style-type: none">– Notariatslehre und Vorlesungsbesuch an der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Zürich– Inhaber des Wahlfähigkeitszeugnisses als Notar
Beruflicher Hintergrund	<ul style="list-style-type: none">– 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– AXA Investment Managers Schweiz AG, Leiter Real Assets Schweiz sowie zeitweise gleiche Funktion in Deutschland und Osteuropa, Mitglied des Verwaltungsrats und stellvertretender Geschäftsführer und Mitglied verschiedener Boards ausländischer Gesellschaften und Managementorganisationen im Zusammenhang mit Investitionen der AXA Gruppe, 2005–2019
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none">– Präsident des Verwaltungsrats, Zürcher Freilager AG, Zürich– Präsident des Verwaltungsrats, Töpferdörfli AG, Zürich– Präsident des Stiftungsrats, Serata, Stiftung für das Alter, Thalwil– Vizepräsident des Stiftungsrats und Vorsitzender des Anlageausschusses, AXA Anlagestiftung, Winterthur– Mitglied des Verwaltungsrats, Swisshaus AG, Lenzburg– Mitglied des Verwaltungsrats, Swisshaus Projekte AG, Lenzburg– Mitglied des Stiftungsrats, Stiftung Waldegg, Zürich
Verwaltungsrat Intershop	<ul style="list-style-type: none">– Nicht-exekutives Mitglied seit 2018– Gewählt bis zur Generalversammlung 2021

Keiner der Verwaltungsräte hatte in den drei dem Geschäftsjahr vorangegangenen Jahren sowie im Geschäftsjahr 2020 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, 2009–2018
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 – Mitglied des Stiftungsrats der UZH Foundation, Zürich, seit März 2020

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
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
Mireille Lehmann, Mitglied des Kaders, Projektleiterin Bau und Entwicklung
Markus Lisibach, Mitglied der Direktion, Projektleiter Bau und Entwicklung
Dimitri Andreas Meier, Mitglied des Kaders, Bewirtschaftung
Carole Nägeli, Mitglied des Kaders, Treasury/Controlling*
Jasmin Nold-Eugen, Mitglied des Kaders, Bewirtschaftung
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

Thibault Goinère, Geschäftsführer

* ab Januar 2021

32	Festsetzungsverfahren, Vergütung Verwaltungsrat
33	Vergütung Geschäftsleitung
34	Vergütungen 2020
35	Aktienbeteiligung, Organdarlehen
36	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 2020 bis zur Generalversammlung 2021 bezieht der Verwaltungsrat ein Fixhonorar in bar im Rahmen des an der Generalversammlung 2020 bewilligten Gesamtbetrags von CHF 0.4 Mio.

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

An der ordentlichen Generalversammlung 2021 wird der Verwaltungsrat prospektiv für das Geschäftsjahr 2022 die Bewilligung eines Vergütungsrahmens für die Geschäftsleitung und den sich daraus ergebenden maximalen Gesamtbetrag der Geschäftsleitungsvergütung beantragen. Die maximale Gesamtschädigung der Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2021 wurde von der ordentlichen Generalversammlung 2020 unverändert auf CHF 3.7 Mio. festgelegt.

Vergütung Verwaltungsrat

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

Vergütung Geschäftsleitung

Die Gesamtvergütung der Geschäftsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

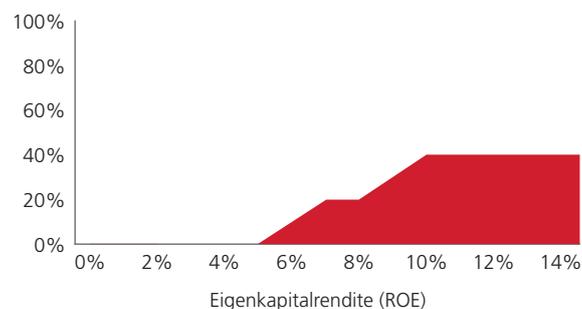
Basissalär

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

Vom Unternehmenserfolg abhängige Vergütung

Die erfolgsabhängige Vergütung orientiert sich an einer oder mehreren Erfolgskennzahlen, die vom Verwaltungsrat im Voraus festgelegt werden. Sowohl für das abgeschlossene als auch für das laufende Geschäftsjahr bestimmt sich die erfolgsabhängige Vergütung anhand der erzielten Eigenkapitalrendite (ROE). Liegt diese unter 5%, so besteht kein Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung. Bei einer Eigenkapitalrendite zwischen 7% und 8% wird die vereinbarte Zielvergütung (20% des Basissalärs) ausbezahlt, während bei einer Eigenkapitalrendite von mindestens 10% das Maximum erreicht wird, das 40% des Basissalärs beträgt. Bei einer Eigenkapitalrendite zwischen 5%–7% bzw. 8%–10% steigt die erfolgsabhängige Vergütung linear an. Aufgrund der im Berichtsjahr erzielten Eigenkapitalrendite von 11.8% erhalten die Geschäftsleitungsmitglieder 40% des Basissalärs.

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



■ Erfolgsabhängige Vergütung in Prozent des Basissalärs

Leistungsabhängige Vergütung

Der Verwaltungsrat spricht den Mitgliedern der Geschäftsleitung ferner eine leistungsabhängige Vergütung nach freiem Ermessen zu. Dabei beurteilt er die Leistungen und den Erfolg jedes einzelnen Mitglieds der Geschäftsleitung, ohne dass schriftliche Vorgaben oder Zielvereinbarungen bestehen. Die maximale leistungsabhängige Vergütung beträgt 60% des Basissalärs. Im Berichtsjahr erreichten die leistungsabhängigen Vergütungen zwischen 45% und 60% des Basissalärs.

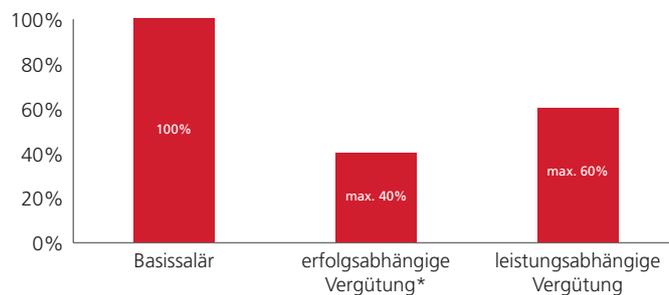
Bezug der vom Unternehmenserfolg abhängigen Vergütung in Aktien

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). In der Regel beträgt die Sperrfrist, d.h. die Dauer, während der das Geschäftsleitungsmitglied nicht über die Aktien verfügen kann, fünf Jahre. Der Bezugspreis entspricht dem Börsenschlusskurs des Bezugstages. Abhängig von der erzielten Eigenkapitalrendite erhöht sich der in Aktien beziehbare Anteil. Bei einer Eigenkapitalrendite von mindestens 6% erhöht sich der in Aktien beziehbare Betrag um 50%, bei einer Rendite von mindestens 7% verdoppelt er sich.

Maximale Vergütung

Die maximale Vergütung, die ein Mitglied der Geschäftsleitung bei einer Eigenkapitalrendite von mindestens 10% erhalten kann, sieht bei einer Barauszahlung wie folgt aus:



*im Falle eines Bezugs in Aktien maximale Verdoppelung

Im Falle eines vollständigen Bezugs der erfolgsabhängigen Vergütung in Aktien und einer maximalen leistungsabhängigen Vergütung betragen diese zusammen maximal 140% des Basis-salärs.

Vergütungen 2020

Für das Berichtsjahr wurden dem Verwaltungsrat die folgenden Vergütungen ausbezahlt:

(in CHF 1'000)	Honorar	Sonstige Vergütungen ¹⁾	Total 2020	Total 2019
Dieter Marmet, Präsident	150	10	160	160
Ernst Schaufelberger, Mitglied	75	3	78	78
Kurt Ritz, Mitglied	75	5	80	80
Total Verwaltungsrat²⁾	300	18	318	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 2020	Total 2019
Cyrill Schneuwly, CEO	500	400	225	161	1'306	1'271
Total Geschäftsleitung²⁾	1'275	1'020	670	467	3'432	3'270

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. (64% der variablen Vergütungen) und für die gesamte Geschäftsleitung einen Bezug in Aktien von CHF 1.0 Mio. (60% der variablen Vergütungen).

Die vom Steueramt bewilligten Pauschalspesen sind in der ausgewiesenen Vergütung nicht enthalten, da diese Auslagenersatz darstellen. Sie betragen im Berichtsjahr zwischen CHF 12'960 und CHF 21'600 je Mitglied der Geschäftsleitung.

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

Aktienbeteiligung

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

(Anzahl Aktien)	31.12.2020	31.12.2019
Dieter Marmet, Präsident	3'300	3'000
Ernst Schaufelberger, Mitglied	250	200
Kurt Ritz, Mitglied	100	100
Cyrill Schneuwly, CEO	6'233	6'392
Christian Baldinger, Leiter Bau und Entwicklung	2'567	2'147
Thomas Kaul, CFO	3'000	3'000
Andreas Wirz, Leiter Portfoliomanagement	3'484	4'200
Total	18'934	19'039

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

Organdarlehen

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

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Intershop Holding AG

Zürich

Wir haben den Vergütungsbericht der Intershop Holding AG für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 bis 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) auf den Seiten 34 und 35 (Vergütungen 2020).

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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG



Sandra Böhm
Revisionsexpertin
Leitende Revisorin



Philipp Gnädinger
Revisionsexperte

Winterthur, 24. Februar 2021

Beilage:

- Vergütungsbericht

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.

- 38 Vorwort
- 39 Integrierte Wertschöpfung, Nachhaltigkeit und wesentliche Themen
- 41 Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit
- 42 Kundenorientierte Leistungen
- 43 Pragmatisch gesteuerte Wertschöpfungskette
- 44 Objektintegrierter Umweltschutz
- 47 Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden
- 48 Über diesen Bericht

Vorwort

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeiter

Für das abgeschlossene Geschäftsjahr publiziert Intershop zum zweiten Mal einen umfassenden Nachhaltigkeitsbericht nach den GRI-Standards, der Einblick gibt in die wertschöpfenden Grundlagen des Unternehmens. Mit dem Ausbau des Nachhaltigkeitsmanagements von Intershop im Sinne der integrierten Wertschöpfung hat sich auch der Bericht weiterentwickelt.

Im Berichtsjahr waren die hoffentlich kurzfristigen wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen der Pandemie ein wesentlicher Schwerpunkt. Zudem hat sich Intershop 2020 intensiv mit der Rolle als Immobilienbesitzerin im Zusammenhang mit dem nachhaltigen Umgang der Ressourcen und den Auswirkungen auf das Klima beschäftigt, da die gegenwärtigen Entscheidungen bezüglich Neubauten und Sanierungen von Immobilien jahrzehntelange ökologische Auswirkungen haben. Bei fast allen Revitalisierungs- und Entwicklungsprojekten wird eine nachhaltigere Energieerzeugung realisiert oder geplant, was detailliert im Abschnitt «Objektfokussierte Ressourcenoptimierung» beschrieben wird. Erfreulicherweise konnte der Energieverbrauch des Portfolios von Renditeliegenschaften «like-for-like» um 3.0% reduziert werden.

Gerade bei grossen Entwicklungsprojekten wie dem «AuPark» nehmen zudem soziale Themen wie die Schaffung von qualitativ hochstehenden Lebens- und Arbeitsräumen sowie das Zusammenspiel von privaten und öffentlichen Nutzungen einen bedeutenden Raum ein, was mit der Errichtung eines für jedermann zugänglichen Parks und der Kantonsschule zum Ausdruck kommt.

Eine ausgeprägte Kundenorientierung hat Intershop schon vor Jahren veranlasst, die Wertschöpfungskette zu vertiefen, indem wir immer mehr Kontaktpunkte zu unseren Kunden durch eigene motivierte Mitarbeitende wahrnehmen. Unter diesem Aspekt wurde bereits vor mehr als 10 Jahren mit dem Insourcing des Facility Managements begonnen. Der regelmässige Austausch mit den grösseren Mietern gibt einen Einblick in deren Bedürfnisse und Feedback zu unseren erbrachten Leistungen. Im Geschäftsjahr 2020 standen im Austausch mit vielen Mietern die Auswirkungen der Pandemie, die bei vielen kleineren Mietern existenzbedrohende Ausmasse angenommen haben, im Vordergrund. Intershop hat etwa 200 Anfragen zur Unterstützung im Einzelnen geprüft und, wo sinnvoll und effektiv nötig, partnerschaftliche Lösungen wie Zahlungsaufschübe und teilweise Mietzinserrasse angeboten.

Die Gruppe legt zudem grossen Wert auf ein gutes Arbeitsklima, was sich in einer seit Jahren tiefen Fluktuationsrate zeigt. Zudem wird viel in die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden investiert und durch Teilzeitbeschäftigung eine grösstmögliche Flexibilität geboten. Dies widerspiegelt sich auch in der Ausbildung von aktuell drei Lernenden. Intershop nimmt ökologische und soziale Verantwortung wahr, um die langfristige Wertschöpfung des Unternehmens zu sichern und baut die Aktivitäten und Prozesse sowie die Berichterstattung kontinuierlich aus.

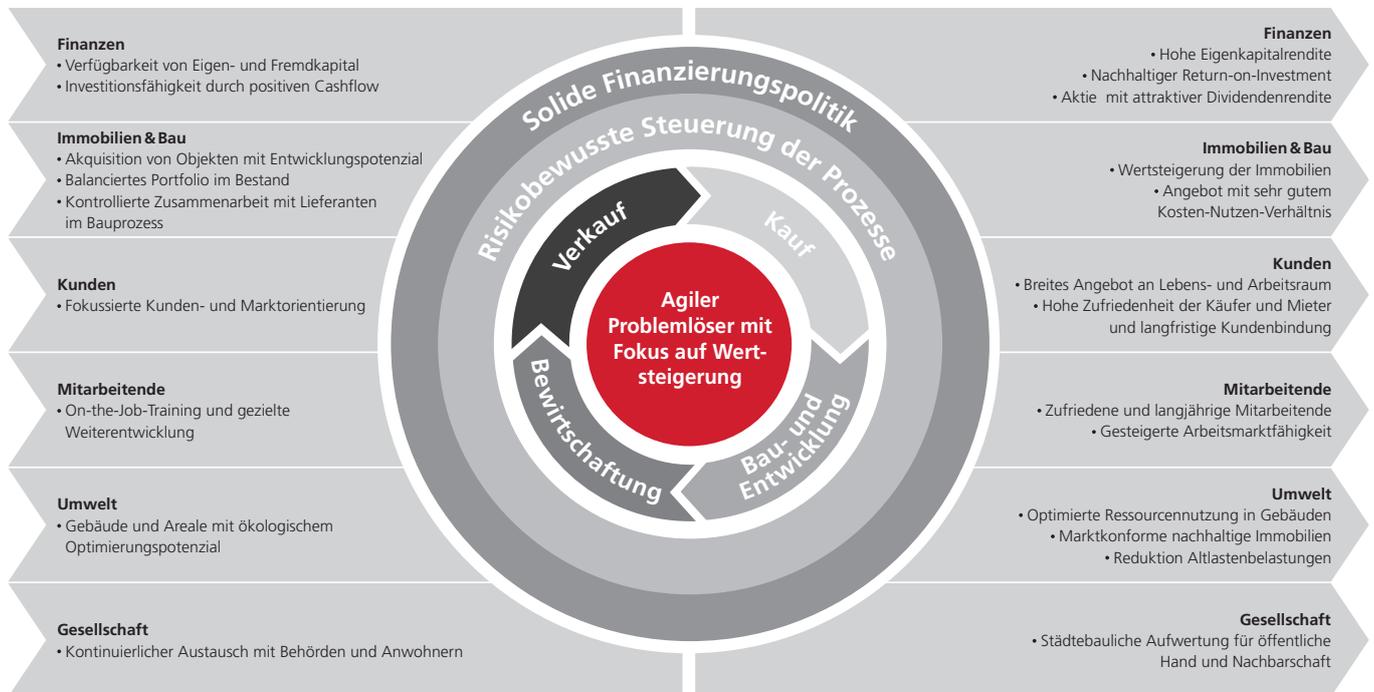


Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer

Integrierte Wertschöpfung mit Wirkung

Ressourcen

Wirkung



Ein zentraler Aspekt des Geschäftsmodells von Intershop ist die Wertsteigerung von Immobilienobjekten durch Entwicklung. Dabei sind die Entwicklungsprojekte oftmals mit spezifischen Herausforderungen verbunden, die mit hoher Agilität gelöst werden müssen. Dies gelingt nur, wenn alle Ressourcen, auf die Intershop für ihre Geschäftstätigkeit zurückgreift, möglichst wirkungsvoll in die Geschäftsprozesse eingebunden werden. Diese umfassen finanzielle Ressourcen ebenso wie den Zugriff auf Immobilienobjekte am Markt, eine hohe Kunden- und Marktorientierung, motivierte Mitarbeitende mit hoher Eigenverantwortung sowie die Fähigkeit, mit ökologischen und ökonomischen Anforderungen sowie gesellschaftlichen Erwartungen umzugehen. Dies bedeutet gleichzeitig, dass Intershop auf eine langfristige Wertschöpfung ausgerichtet ist. Konkret wird diese nicht nur am finanziellen Erfolg und den entwickelten Immobilienobjekten gemessen, sondern auch am Wert, den Intershop für Kunden, Mitarbeitende, Umwelt und Gesellschaft schafft. Das integrierte Nachhaltigkeitsverständnis von Intershop ist in der vorstehenden Abbildung zusammengefasst, die das Unternehmen als eine auf mehrdimensionale Wertschöpfung ausgerichtete Organisation beschreibt.

Nachhaltigkeit und wesentliche Themen

Nachhaltigkeit umfasst eine breite Palette von wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Themen. In der Umsetzung der GRI-Standards ging es in einem ersten Schritt darum, die wesentlichen Themen zu bestimmen, über die berichtet werden soll. Im Vorjahr hat die Geschäftsleitung mit der Unterstützung externer Experten erstmalig eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Externe Stakeholder wurden nicht explizit befragt. Deren bekannte Interessen wurden von der Geschäftsleitung in der Beurteilung jedoch berücksichtigt. In einem Workshopprozess wurden unternehmens- und branchenspezifische Themen sowie die von den GRI-Standards vorgeschlagenen Themen geprüft. Dabei wurden die Themen so umschrieben, dass sie möglichst gut zum Unternehmen passen. Die Wesentlichkeit wurde anhand der Relevanz für den langfristi-

gen Geschäftserfolg, für Stakeholder und hinsichtlich der Auswirkungen auf eine nachhaltige Entwicklung beurteilt. Das Ergebnis der Wesentlichkeitsanalyse ist in der folgenden Abbildung dargestellt (GRI 102-46, GRI 102-47):

Wesentliche ökonomische, ökologische und soziale Auswirkungen für Intershop

Wirtschaftliches	Umwelt	Soziales
<ul style="list-style-type: none"> • Rentabilität vor Wachstum • Hohe Attraktivität für Investoren • Agiler Problemlöser mit Fokus auf Wertsteigerungsobjekte • Ausgeprägte Kundenorientierung und gutes Preis-Leistungs-Verhältnis • Effiziente Prozesse mit hoher Inhouse-Kompetenz 	<ul style="list-style-type: none"> • Objektfokussierte Ressourcenoptimierung u.a. bei <ul style="list-style-type: none"> - Energieverbrauch - Anteil erneuerbarer Energie - CO₂-Emission - Wasserverbrauch - Stromproduktion 	<ul style="list-style-type: none"> • Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit • Hohe Zufriedenheit der Mieter und Käufer • Attraktiver Arbeitgeber mit guten Entwicklungsmöglichkeiten • Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden

Die genannten wesentlichen Themen werden in der Nachhaltigkeitsberichterstattung behandelt. Übertragen auf die GRI-Standards werden folgende Themen als wesentlich betrachtet (GRI 102-47): **Wirtschaftliche Leistung, Beschaffungspraktiken, Korruptionsbekämpfung, Wettbewerbswidriges Verhalten, Energie, Emissionen, Umwelt-Compliance, Beschäftigung, Aus- und Weiterbildung, Kundengesundheit und -sicherheit, Sozioökonomische Compliance.** Managementansätze und Kennzahlen zu den genannten GRI-Themen sind ebenfalls in der Berichterstattung integriert.

Zu den wichtigsten Stakeholdern von Intershop gehören Mieter, Käufer, Mitarbeitende, Aktionäre sowie Behörden und Lieferanten (GRI 102-40). Die Stakeholder ergeben sich aus den Geschäftsaktivitäten und der Wertschöpfungskette des Unternehmens. Sie sind entweder von den Auswirkungen der Geschäftstätigkeit betroffen oder beeinflussen die Geschäftstätigkeit massgeblich (GRI 102-42). Dank der schlanken Unternehmensstruktur sind Geschäftsleitung und viele der Mitarbeitenden regelmässig im Austausch mit unterschiedlichen Stakeholdern. Dabei definiert die individuelle Geschäftsbeziehung zu den Stakeholdern die Regelmässigkeit des Austauschs. Zusätzlich setzt Intershop auf eine offene Kommunikationskultur und informiert Stakeholder und die Öffentlichkeit durch Nachrichten, Pressemitteilungen, Präsentationen, Konferenzen und Generalversammlungen, sowie Geschäftsberichte (GRI 102-43). Zu den wiederholt geäusserten Anliegen der Stakeholdergruppen gehören beispielsweise das Bereitstellen von gemeinschaftlich genutzter Infrastruktur für Mieter, wie zum Beispiel Duschen für Fahrradpendler und Sportler sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Im Berichtsjahr haben viele Mieter Anliegen im Zusammenhang mit der Bewältigung der Pandemie wie Begehren für Mietzinsstundungen und -erlasse vorgebracht. Diese wurden einzeln geprüft und, wo sinnvoll, Hand für partnerschaftliche Lösungen gereicht. Details sind im Lagebericht (Seiten 7ff und 13) beschrieben. Aktionärsvertreter haben im Geschäftsjahr 2020 das Bedürfnis nach einer umfassenderen Nachhaltigkeitsberichterstattung bestätigt (GRI 102-44). Ein grosses Bedürfnis der Investoren war zudem eine transparente Berichterstattung zum Umgang mit pandemiebedingten Herausforderungen, insbesondere mit den Auswirkungen auf die Erträge aber auch auf die laufenden Bau- und Entwicklungsprojekte.

Insbesondere im Zusammenhang mit grossen Entwicklungsprojekten wird ein vertiefter Dialog mit Behörden und verschiedenen Anspruchsgruppen geführt. Für das Projekt «AuPark» wurden u. a. die Einwendungen bezüglich Verkehrskonzept und Energieversorgung sowie die von Naturschützern aufgebrachten Punkte hinsichtlich Moorschutz und Lichtemissionen im Gestaltungsplan berücksichtigt.

Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit

Werte und Grundsätze

Intershop nimmt gesellschaftliche und individuelle Verantwortung wahr, ist einem fairen Wettbewerb und dem freien Markt sowie fair gestalteten Geschäftsbeziehungen verpflichtet. Ausserdem strebt das Unternehmen einen nachhaltigen und an der Zukunftsfähigkeit ausgerichteten Unternehmenserfolg an, der für Share- und Stakeholder mittel- bis langfristig Mehrwerte schaffen soll. Die langfristige Wertschöpfung steht somit im Zentrum des unternehmerischen Handelns. Zufriedene Kunden – insbesondere zufriedene, langjährige Mieter – sind die Basis einer erfolgreichen langfristigen Geschäftsentwicklung. Entsprechend stehen die jeweiligen Bedürfnisse von Mietern, Käufern oder Dienstleistungsempfängern im Mittelpunkt. Intershop ist stetig bestrebt, wirtschaftlich attraktive, anspruchsgerechte und nachhaltige Liegenschaften, Immobilienanlagen und Dienstleistungen anzubieten.

Basis für die Umsetzung der Werte und Grundsätze im Unternehmensalltag sind eine offene Kommunikations- und Diskussionskultur sowie eine flache Hierarchie. Die Organisation und die Prozesse sind auf ein risiko-, ressourcen- und kostenbewusstes Handeln ausgerichtet. Die Verantwortung für die Einhaltung der zentralen Unternehmenswerte ist in einem Verhaltenskodex (Code of Conduct) geregelt, der auf der Webseite (www.intershop.ch/unternehmen/verhaltenskodex) öffentlich zur Verfügung steht. Nachhaltigen Aspekten, wie Umweltressourcen, Energieverbrauch und Emissionen, Umgang mit den verschiedenen Stakeholdern sowie Mitarbeiterzufriedenheit und -entwicklung widmet Intershop besondere Beachtung. Sie sind in den Geschäftsprozessen verankert; unter anderem in der Erarbeitung, Diskussion und Umsetzung von Investitionsanträgen.

Rentabilität vor Wachstum

Rentabilität ist die Basis einer langfristigen Wertschöpfung für Share- und Stakeholder. Investitionen in neue Immobilien und Entwicklungsprojekte müssen die Anforderungen an die Wertschöpfung und insbesondere Eigenkapitalrentabilität erfüllen. Im Sinne der Unternehmenszielsetzung, im Mehrjahresdurchschnitt eine Eigenkapitalrendite von mindestens 8% zu erreichen, muss in der Regel jede einzelne Akquisition dieser Zielsetzung genügen. Die Ausrichtung auf die Eigenkapitalrentabilität wird zudem durch die vom Unternehmenserfolg abhängige Vergütung der Geschäftsleitung, die unter anderem auch an die Eigenkapitalrentabilität gebunden ist, gefördert. Die langfristige Ausrichtung des Managements auf die Aktionärsinteressen wird zudem durch einen Anreiz zur Aktienbeteiligung mit einer Sperrfrist von fünf Jahren unterstützt. Herausfordernd für Intershop ist, dass die heutige Situation auf dem Immobilienmarkt, gepaart mit der konsequenten Umsetzung der Rentabilitätsanforderungen für Akquisitionen, Käufe von neuen Immobilien schwierig machen. Somit wird das gegenwärtige Marktumfeld primär für Verkäufe genutzt und die Umsetzung von Entwicklungen im eigenen Portfolio vorangetrieben. Trotz dieser Herausforderungen hat Intershop im Berichtsjahr eine Eigenkapitalrendite von 11.8% erwirtschaftet und damit das Ziel von 8% erneut deutlich übertroffen. Neben der hohen Rendite des Liegenschaftsportfolios haben die Gewinne aus Verkäufen sowie die positive Bewertungsveränderung dazu beigetragen.

Hohe Attraktivität für Investoren

Unternehmenszweck ist die Wertschöpfung mit Immobilienanlagen für die Aktionäre. Intershop ist bestrebt, den Aktionären eine indirekte Immobilienanlage mit einer attraktiven Rentabilität zu bieten und diese primär mittels Dividendenausschüttungen am Erfolg partizipieren zu lassen. Die Unternehmensstrategie basiert auf der Kombination eines ertragsstarken Portfolios von Renditeliegenschaften mit dem Wertschöpfungspotenzial von Entwicklungsliegenschaften. Eine bewusste Steuerung der Risiken auf dem Immobilienmarkt und der Finanzierungsstruktur sind zentrale Säulen in der Umsetzung der Strategie. In jedem der letzten zehn Geschäftsjahre wurde eine Eigenkapitalrendite von über 10% erwirtschaftet, wobei der Durchschnittswert 11.6% betrug.

Compliance und Gesellschaft

Für Intershop als börsenkotiertes Unternehmen ist die Einhaltung aller Rechtsvorschriften von grösster Bedeutung. Zudem ist Korruption mit den Zielsetzungen und Wertvorstellungen des Unternehmens nicht vereinbar. Eine unternehmensspezifische Corporate Governance bildet die Basis für die langfristige Unternehmensentwicklung unter Berücksichtigung der Interessen der Stakeholder. Eine effektive Corporate Governance mit integriertem Compliance Management trägt dazu bei, Markttrends sowie die Entwicklung der regulatorischen Rahmenbedingungen zu erkennen und vor Bussen und Strafen zu schützen, und somit den langfristigen Erfolg des Unternehmens unterstützt. Die Umsetzung von Compliance-Themen erfolgt im Unternehmensalltag durch Richtlinien, Weisungen und Schulungen. So existieren bereits seit 2006 Bestimmungen zur Korruptionsbekämpfung und seit 2012 ein Verhaltenskodex. Zudem werden für spezifische Rechtsgebiete wie Umwelt, Altlasten und Bauvorschriften regelmässig externe Spezialisten zugezogen.

Im Jahr 2020 sowie in den Vorjahren gab es keine wesentlichen Bussgelder oder nicht-monetäre Sanktionen aufgrund von Nichteinhaltung von Gesetzen oder Vorschriften. Intershop war auch in keine Verfahren aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens oder Verstössen gegen das Kartell- und Monopolrecht involviert. Darüber hinaus wurden keine Korruptionsfälle registriert.

Intershop verhält sich politisch neutral und unterstützt deswegen keine politischen Parteien. Zuwendungen an gemeinnützige Organisationen beliefen sich unverändert auf CHF 2'500 im Jahr. Im Berichtsjahr, wie auch im Vorjahr, betrieb Intershop kein Sponsoring. Um eigene Interessen besser wahrnehmen zu können, ist Intershop Mitglied im VIS Verband Immobilien Schweiz, Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT und Hauseigentümergeverband Schweiz sowie einigen kleineren lokalen Verbänden und Vereinen.

Kundenorientierte Leistungen

Agiler Problemlöser mit Fokus auf Wertsteigerungsobjekte

Intershop zeichnet sich durch ein integriertes Geschäftsmodell entlang der gesamten Wertschöpfungskette mit internen Kompetenzen in Asset Management, Property Management, Bau und Entwicklung und Facility Management aus. Dadurch kann Intershop einerseits agil auf die Bedürfnisse des Mieters eingehen und andererseits mit der Bildung von interdisziplinären Projektteams Wertsteigerungspotenziale bei Akquisitionen sowie bei Entwicklungsprojekten analysieren und erarbeiten. Aufgrund der Unternehmensgrösse kennt das Management-Team alle Liegenschaften im Detail und bringt Know-how und Erfahrung ein. Durch die lange Betriebszugehörigkeit von vielen Schlüsselmitarbeitern wird die kontinuierliche Umsetzung von Wertsteigerungsprojekten gefördert, was insbesondere für Entwicklungsprojekte mit langjähi-

ger Planungs- und Bewilligungsphase relevant ist. Im Geschäftsjahr 2020 wurden verschiedene Entwicklungsprojekte vorangetrieben und bedeutende Meilensteine erreicht. Details sind im Lagebericht (Seiten 6 bis 12) beschrieben.

Ausgeprägte Kundenorientierung und attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis

Kunden sind private, öffentliche und kommerzielle Mieter in Liegenschaften, private Käufer von Eigentumswohnungen in Promotionsobjekten sowie institutionelle und private Investoren als Käufer von Rendite- und Entwicklungsliegenschaften. Für die Kommunikation mit den Kunden nutzt Intershop verschiedene Instrumente wie Websites, Inserate und Broschüren. Eine zentrale Rolle spielt allerdings der persönliche Kontakt mit dem Kunden, aber auch mit beauftragten Architekten, Planern und Maklern.

Das integrierte Geschäftsmodell mit breiter Inhouse-Kompetenz ermöglicht schnelle Reaktionszeiten in der Vermietung und zeichnet sich durch eine starke Kundenorientierung mit eigenen Property- und Facility Management-Leistungen vor Ort aus. In einzelnen Liegenschaften werden weitergehende Leistungen für Mieter angeboten. Im World Trade Center in Lausanne sind beispielsweise Serviced Offices, Telefon- und Postservice, Sitzungszimmer und Konferenzräume sowie Co-Working-Arbeitsplätze verfügbar. Intershop fokussiert sich in der Vermietung und im Verkauf von Eigentumswohnungen auf das untere und mittlere Preissegment. Dabei wird zum Beispiel bei der Erstellung von Eigentumswohnungen durch einen hohen Standardisierungsgrad ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis erreicht.

Zufriedenheit der Mieter und Käufer

Zufriedene Kunden, d. h. insbesondere Mieterinnen und Mieter sowie Käufer von Eigentumswohnungen, sind zentral für den Erfolg einer Immobiliengesellschaft. Neben der Kundenorientierung unserer Organisation und dem guten Preis-Leistungs-Verhältnis steht die Qualität der Mietfläche oder der Eigentumswohnung als Produkt im Zentrum. Diese hat einen wesentlichen Einfluss auf das Wohlbefinden und damit die Zufriedenheit der Kunden, die sich auch auf die Verweildauer und damit auch auf die langfristige Ertragskraft auswirkt. Mit dem integrierten Ansatz von Intershop mit eigenem Property- und Facility Management sowie der Bau- und Entwicklungsabteilung werden mit interdisziplinären Teams die entsprechenden Produkte erarbeitet und Mieterinnen und Mieter sowie Käufer bei der Flächenauswahl sowie dem entsprechenden Ausbau begleitet. Im Jahr 2020 hat Intershop, wo sinnvoll und effektiv nötig, Mietern partnerschaftliche Lösungen wie Zahlungsaufschübe und Mietzinsersasse angeboten, um die Auswirkungen der Pandemie zu mindern. Das Qualitätsmanagement für Entwicklungsprojekte umfasst auch Gesundheits- und Sicherheitsaspekte. Dabei werden die Vorgaben von Bund, Kantonen, Suva, SIA, Feuerpolizei etc. sowie fallweise interne Anforderungen umgesetzt. Zudem wird auf Barrierefreiheit und Aussenraumgestaltung geachtet. Ebenso werden Gesundheitsaspekte im Arbeits- und Wohnbereich berücksichtigt. Im Jahr 2020, wie in den Vorjahren, gab es keine Verstösse gegen Vorschriften im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit der Kunden.

Pragmatisch gesteuerte Wertschöpfungskette

Effiziente Prozesse mit hoher Inhouse-Kompetenz

Die Organisation von Intershop zeichnet sich dadurch aus, dass die Wertschöpfungskette mit hoher Inhouse-Kompetenz und flachen Hierarchien geführt wird. Mit kurzen Entscheidungswegen bis hin zum Verwaltungsrat wird einerseits ein agiles Handeln am Transaktionsmarkt ermöglicht. Durch das fundierte Fachwissen können andererseits Entwicklungsprojekte, für de-

ren Risikoanalyse und -bewertung interdisziplinäres Handeln erforderlich ist, effizient umgesetzt werden. Die enge Zusammenarbeit von Property Management, Bau und Entwicklung bis hin zum Facility Management ermöglicht auch schnelle Reaktionszeiten beispielsweise zur Präsentation von kundenspezifischen Lösungen in der Vermietung.

Die effizienten Prozesse und schnellen Entscheidungswege werden durch flache Hierarchien und eine offene Diskussionskultur gelebt. So können beispielsweise Bewirtschafter und Projektleiter an wöchentlichen Sitzungen mit der Geschäftsleitung sowie den Abteilungsleitern Probleme adressieren sowie Ideen und Projekte vorstellen und interdisziplinär diskutieren.

Ein internes Kontrollsystem (IKS) gewährleistet die regelmässige Prüfung der internen Prozesse auf Funktionalität und Effizienz. Daraus resultieren Vorschläge zur Verbesserung der Prozesse, die im Rahmen von Mitarbeiterinformationen und -schulungen umgesetzt werden.

Lieferkette und Beschaffungspraktiken

Der vielfältige Lieferantenkreis einschliesslich der beauftragten Dienstleister und Partner bestimmen einen bedeutenden Teil der von Intershop an die Kunden erbrachten Leistungen. Unter anderem zählen Bauunternehmer, Handwerker, Architekten, Planer, Makler, Bewirtschafter, Versorgungsunternehmen, Gebäudereiniger und Berater dazu. Bei der Auswahl steht neben dem Preis und der Qualität der Leistung auch die Verlässlichkeit sowie die Erfahrung im Zentrum. Weitere Kriterien sind zudem die lokalen Kenntnisse sowie kurze Wege.

Aufgrund des Spektrums des Geschäftsmodells, das von grossen Neubauten und Arealentwicklungen über kleinere Renovationen bis hin zur blossen Vermietung von Bestandsimmobilien reicht, und der geografischen Streuung des Portfolios, ist die Steuerung der jeweiligen projekt- und objektbezogenen Lieferketten komplex. Einerseits kommen persönlichen, langjährigen Beziehungen eine grosse Bedeutung zu. Andererseits müssen die Lieferantenauswahl sowie die Lieferkonditionen den strengen Anforderungen eines institutionellen Umfelds genügen. So müssen beispielsweise für Auftragsvergaben, die einen Auftragswert von CHF 5'000 übersteigen, in der Regel drei Offerten eingeholt und vorgelegt werden. Intershop ist ausschliesslich in der Schweiz tätig. Damit stammen die involvierten Lieferanten und Dienstleister überwiegend aus den jeweiligen geografischen Regionen. 2020 hat Intershop mit etwa 1'500 Lieferanten zusammengearbeitet. Zu den umsatzmässig grössten Lieferanten zählen Generalunternehmer, Planer, Bauunternehmungen, Versorgungswerke und Versicherungen. Die 50 Lieferanten mit dem grössten Umsatz waren alle in der Schweiz domiziliert.

Objektintegrierter Umweltschutz

Objektfokussierte Ressourcenoptimierung

Beim Betrieb von Liegenschaften, aber auch bei neuen Bauvorhaben sowie grösseren Sanierungen und Umbauten, sind die Schonung der natürlichen Ressourcen sowie die Energieeffizienz zentrale Kriterien. Entscheide haben in der Immobilienbranche sehr langfristige Auswirkungen, daher spielen Umweltkriterien in der Immobilienentwicklung insbesondere bei grösseren Arealen eine bedeutende Rolle. Effiziente Gebäude haben langfristig tiefere Kosten und eine höhere Marktgängigkeit, weil Mieter und Investoren nachhaltige Gebäude vermehrt nachfragen.

Das Portfolio von Intershop umfasst von unter Beachtung von Nachhaltigkeitskriterien renovierten Renditeliegenschaften bis hin zu Entwicklungsarealen mit einer historischen Bausubstanz und einer veralteten Gebäudetechnik einen heterogenen Immobilienbestand. Deshalb erfolgt

die Nachhaltigkeitsbetrachtung und Ressourcenoptimierung objektfokussiert unter Berücksichtigung des Lebenszyklus der Liegenschaften.

Bei Renditeliegenschaften liegt der Fokus auf der Fortführung des laufenden Betriebs. Das bestehende Portfolio von Renditeliegenschaften wird kontinuierlich auf nachhaltigkeitsbezogene Optimierungsmassnahmen analysiert und im Rahmen von anstehenden Renovationen werden diese unter Berücksichtigung von Nutzung und Lebenszyklus nachhaltig saniert. Dabei wird insbesondere die Energieeffizienz der Anlagen verbessert und wo möglich auf erneuerbare Energieträger umgestellt, um die CO₂-Emissionen zu reduzieren. Zudem ist die Zertifizierung von sanierten oder neu erstellten Immobilien beziehungsweise die Erfüllung von Standards auch ohne Zertifizierung für die langfristige Werthaltigkeit von Bedeutung.

Laufende Projekte bei Renditeliegenschaften

Liegenschaft	Projekt	Energieerzeugung	Zertifikat
Genf, Rue de Lausanne 42-44	Aufstockung und Revitalisierung	Luftwärmepumpe und Photovoltaik	SNBS
Zürich, Rautistrasse 33	Ersatz Wärmeerzeugung	Luftwärmepumpe	–
Basel, Redingstrasse 10/12 + 20/22	Hochhausanbau und Revitalisierung	Fernwärme	SNBS

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

Laufende Projekte bei Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften

Liegenschaft	Projekt	Energieerzeugung	Zertifikat
Basel, Gellertstrasse	Erstellung Eigentumswohnungen	Wärmepumpe mit Erdsonde	–
Baden, Römerstrasse	Erstellung Eigentumswohnugen	Fernwärme und Photovoltaik	Minergie
Pfäffikon, Talstrasse 35-37	Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	Minergie
Au, AuPark	Erstellung Eigentums-, Mietwohnungen und Quartiersversorgung	Wärmepumpe mit Erdsonde oder Seewasser und Photovoltaik	SNBS

Intershop arbeitet mit erfahrenen externen Partnern zusammen und fördert durch Aus- und Weiterbildungen die Kompetenzen der Mitarbeitenden zur Ressourcenoptimierung.

Im Berichtsjahr konnte der Energieverbrauch des Portfolios (84% der Renditeliegenschaften) «like-for-like» um 3.0% reduziert werden. Die Reduktion ist durch effizientere Heizungen, weniger Heizgradtage und geringere Nutzung wegen der Pandemie begründet. 87% des Strombedarfs und 10% der Wärmeenergie für unser Portfolio werden durch erneuerbare Energieträger gedeckt. Das «like-for-like»-Portfolio umfasst nur diejenigen Liegenschaften, die sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr unter unserer operativen Kontrolle standen und als Renditeliegenschaften klassifiziert waren. Die Veränderungen beziehen sich demnach auf genau die gleiche Anzahl Liegenschaften. Dies erlaubt Rückschlüsse betreffend Effizienzverbesserungen und Auswirkungen von Massnahmen, die unter Betrieb getätigt wurden. Der absolute Energie-

verbrauch hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht, insbesondere da sich das analysierte Portfolio vergrössert und durch Verkäufe in der Zusammensetzung verändert hat. 2020, wie in den Vorjahren, gab es keine Geldstrafen oder nicht-monetäre Strafen wegen Nichteinhaltung von Umweltgesetzen oder -vorschriften.

Energieverbrauch, Energieproduktion, CO₂-Emissionen und Wasserverbrauch

		absolut		like-for-like		
		2020	2019	2020	2019	in %
Energieverbrauch						
Strom	MWh	5'303	5'504	5'303	5'576	-4.9%
Wärme						
Fernwärme	MWh	5'334	5'533	5'334	5'533	-3.6%
Gas	MWh	19'169	18'834	19'169	19'977	-4.0%
Öl	MWh	6'003	5'781	6'003	5'826	3.0%
Total	MWh	35'809	35'652	35'809	36'912	-3.0%
Stromintensität	kwh/m ²	16	17	16	17	-4.9%
Wärmeintensität	kwh/m ²	91	95	91	93	-2.6%
Energieintensität	kwh/m²	107	112	107	110	-3.0%
Anteil erneuerbare Energie						
Strom	in %			87%	87%	0.3%
Wärme	in %			10%	9%	4.5%
CO₂-Emissionen						
Gas	t CO ₂ e	4'372	4'295	4'372	4'556	
Öl	t CO ₂ e	1'789	1'723	1'789	1'737	
Total Scope 1	t CO ₂ e	6'161	6'018	6'161	6'293	
Strom	t CO ₂ e	530	550	530	558	
Fernwärme	t CO ₂ e	403	418	403	418	
Total Scope 2	t CO ₂ e	933	968	933	976	
Total	t CO₂e	7'094	6'986	7'094	7'269	-2.4%
CO₂-Intensität	k CO₂e/m²	21	22	21	22	-2.5%
Wasserverbrauch	m³	199'288	223'015	199'288	228'548	-12.8%
Wasserintensität	m³/m²	0.59	0.70	0.59	0.68	-12.8%
Stromproduktion	MWh	2'457	2'591	2'457	2'591	-6.4%
CO ₂ -Einsparung	t CO ₂ e	246	259	246	259	
Datengrundlage						
Anzahl Liegenschaften		34	32	34	34	
	in % der RL	85	76	85	81	
Vermietbare Fläche	m ²	335'041	316'679	335'041	334'639	
	in % der RL	84	76	84	84	

Grundlage der Analyse bilden die Renditeliegenschaften (RL). Liegenschaften mit Einzelmietern oder Stockwerkeigentümergeinschaften, bei denen Intershop keine operative Kontrolle ausübt, wurden nicht berücksichtigt. Total wurden 85% der Liegenschaften bzw. 84% der vermietbaren Fläche des Gesamtportfolios der Renditeliegenschaften per 31.12.2020 in die Analyse einbezogen. Entwicklungsliegenschaften wurden nicht analysiert, da sich diese in der Regel in einer Transformation befinden und der Fokus bezüglich der Nachhaltigkeit auf der Entwicklung und nicht auf dem aktuellen laufenden Betrieb liegt. Für einzelne Liegenschaften basiert die Berechnung des Heizölverbrauchs nicht auf dem Stichtag 31.12.2020, sondern dem letzten Stichtag der Heiz- und Nebenkosten-Abrechnungsperiode. Bei einzelnen Liegenschaften, für die zum Abschlussdatum noch keine Schlussrechnung der Versorgungswerke vorlag, wurden einzelne Werte aufgrund der Vorjahreszahlen geschätzt. Der ausgewiesene Wert des Vorjahrs weicht vom publizierten Wert im Vorjahr ab, da die Schätzwerte durch effektive Werte ersetzt und einzelne Datenfehler korrigiert wurden. Der Stromverbrauch bezieht sich auf die allgemeinen Gebäudelflächen ohne den spezifischen Verbrauch der Mieter. Die Berechnung der Intensitätskennzahlen basiert auf der vermietbaren Fläche und für die Berechnung der CO₂-Emissionen werden Umrechnungsfaktoren gemäss www.energie-umwelt.ch herangezogen.

Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden

Zentral für den Erfolg des Unternehmens sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Für die Umsetzung der Wertschöpfungsstrategie von Intershop sind qualifiziertes Personal, unternehmerisches Handeln sowie ein adäquates Risiko- und Kostenbewusstsein von zentraler Bedeutung. Intershop legt grossen Wert auf Eigenverantwortung, um unternehmerisches Handeln zu fördern und die Arbeitszufriedenheit sowie das Engagement der Mitarbeitenden zu erhöhen. Die Eigenverantwortung wird durch eine offene Kommunikations- und Diskussionskultur sowie durch die flache Hierarchie und die überschaubare Unternehmensgrösse gestärkt. Dank des direkten Kontakts der Geschäftsleitung mit den Mitarbeitenden kann aufgrund ihrer Vorschläge und Ideen sowie deren Umsetzung der Grad der Eigenverantwortung regelmässig beurteilt werden.

Im Verhaltenskodex und mittels interner Weisungen ist der Umgang mit und zwischen den Mitarbeitenden geregelt. Es wird unmissverständlich klargestellt, dass insbesondere die Diskriminierung jeglicher Art weder von den Unternehmenswerten gedeckt ist noch geduldet wird. Die Fluktuationsrate ist historisch tief und betrug für alle Gruppengesellschaften 10% (Vorjahr 11%). 2020 waren sechs Eintritte und sieben Austritte zu verzeichnen, davon einer männlich und fünf weiblich bzw. sechs männlich und einer weiblich.

Attraktiver Arbeitgeber mit guten Entwicklungsmöglichkeiten

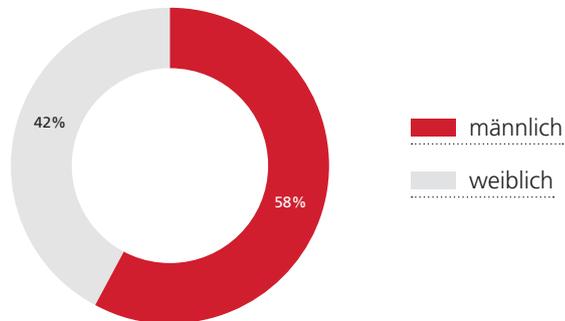
Da die Qualifikation der Mitarbeitenden zu einem wesentlichen Teil den Unternehmenserfolg sicherstellt, wird die Aus- und Weiterbildung besonders gefördert und unterstützt. Im Berichtsjahr haben die Mitarbeiter der Intershop-Gruppe an gesamthaft 244 Tagen (207 Tage) an Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen teilgenommen. Das entspricht durchschnittlich 3.4 Ausbildungstagen (2.9 Tage) pro Mitarbeitenden. Dabei werden neben tageweisen Aus- und Weiterbildungen auch umfassende Ausbildungslehrgänge beispielsweise zur Erlangung des «Fachausweises Immobilienbewirtschaftung» oder eines «Master of Advanced Studies (MAS) in Real Estate» absolviert. Intershop fördert Aus- und Weiterbildung in Form von finanzieller Unterstützung und von zur Verfügung gestellter Zeit. Darüber hinaus bildet Intershop regelmässig Lernende aus. Per 31.12.2020 waren drei Lernende in Ausbildung (Vorjahr vier).

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

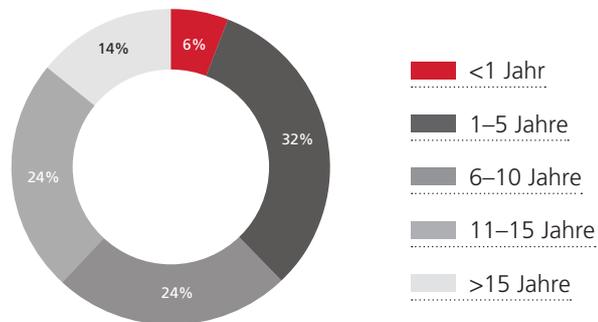
Mitarbeiterstruktur

	31.12.2020	in %	31.12.2019	in %
Beschäftigungsgrad				
vollzeit	47	66%	52	72%
teilzeit	24	34%	20	28%
Total	71		72	
Vollzeitäquivalente	62		65	
Geschlecht				
männlich	41	58%	46	64%
weiblich	30	42%	26	36%
Total	71		72	

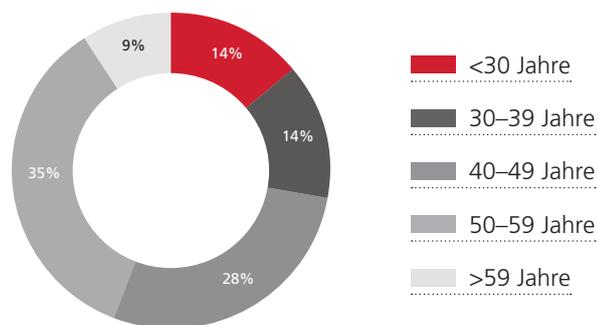
Geschlecht der Mitarbeitenden



Betriebszugehörigkeit der Mitarbeitenden



Altersstruktur der Mitarbeitenden der Gruppe



Über diesen Bericht
(GRI 102-48; 102-49)

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards Option «Kern» erstellt. Ansprechpartner ist der CFO. Intershop berichtet jährlich über ihre Nachhaltigkeitsthemen, eine Neudarstellung von Informationen ist in diesem Bericht nicht enthalten. Der Berichtszeitraum ist vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 festgelegt. Intershop hat keine externe Assurance der Informationen und Daten zur Nachhaltigkeitsberichterstattung eingeholt. Der Inhalt dieses Berichts fokussiert sich auf die Themen, die für Intershop oder ihre Stakeholder relevant sind oder wesentliche Auswirkungen auf eine nachhaltige Entwicklung haben. Weitere Informationen sind im Abschnitt «Nachhaltigkeit und wesentliche Themen» enthalten und können dem GRI Index https://intershop.ch/fileadmin/Daten/PDF/GRI/2020_Index.pdf entnommen werden.

Strategie und Anlagepolitik

Intershop kauft, entwickelt, bewirtschaftet und verkauft Immobilien.

Die Anlagepolitik der Intershop Holding AG hat zum Ziel, konstant Mehrwerte auf Investitionen zu erwirtschaften und diesen innerhalb mittlerer Frist durch Verkauf zu realisieren, wobei der Fokus auf Immobilien liegt, die ausreichendes Entwicklungspotenzial aufweisen. Dies ist der Fall, wenn durch Abbau von Leerständen, Optimierung der Flächen-, Nutzungs- und Mieterstruktur sowie Kostenreduktion der Ertragsfluss der Investition nachhaltig vermehrt werden kann. Die Gesellschaft nutzt dabei die Opportunitäten der sich verändernden Märkte und Rahmenbedingungen, um Wertsteigerungspotenziale rechtzeitig zu erkennen und zu sichern. Längerfristige Investitionen sind bei entsprechender Renditeerzielung möglich.

Vorzugsweise wird das Eigentum an der Liegenschaft erworben; eine Investition in Objekte im Baurecht oder Stockwerkeigentum sowie der mittelbare Erwerb und die Beteiligung an Gesellschaften sowie Joint Ventures sind nicht ausgeschlossen.

Die Gesellschaft konzentriert sich Immobilien im Wert von mindestens fünf bis zehn Millionen Schweizer Franken. Die Anlagen werden auf mindestens 20 Objekte verteilt, wobei der Verkehrswert des einzelnen Objektes 25% der Summe der Verkehrswerte aller Anlagen nicht überschreiten darf. Der Wohnanteil am Gesamtinvestment darf die Grenze nicht übersteigen, die zu einer Einschränkung im Rahmen der «Lex Koller» führen würde, und ist absolut auf 15% der Summe der Verkehrswerte aller Anlagen begrenzt.

Um die ausreichende Diversifikation der Flächennutzung zu gewährleisten, liegt der Fokus vor allem auf Büro-, Detailhandels- und Gewerbeflächen. Die Erträge der Büroflächen dürfen zwei Drittel sowie diejenigen der Detailhandels- und Gewerbeflächen je 50% der Gesamtmietträge nicht überschreiten.

Im Interesse einer langfristigen Wertschöpfung berücksichtigt Intershop die Bedürfnisse aller Stakeholder. Neben dem finanziellen Erfolg stellt der Wert, der für Kunden, Mitarbeitende, Umwelt und Gesellschaft geschaffen wird, auch einen wesentlichen Bestandteil des Intershop-Geschäftsmodells dar. Das Nachhaltigkeitsverständnis von Intershop umfasst dabei ökonomische, ökologische und soziale Auswirkungen auf die Stakeholder.

Als Standorte fokussiert die Gesellschaft die urbanen Zentren und die Hauptverkehrsachsen der Schweiz; ausschlaggebend für den Investitionsentscheid ist allerdings die nutzungsadäquate Lage der Immobilie als wesentlicher Standortfaktor. Dabei schliesst Intershop exponierte Standorte und Lagen aus, die aufgrund der Häufung von Luxus- und Liebhaberobjekten stark volatilen Mietpreis- und Wertschwankungen unterliegen.

Investitionen im Ausland sind möglich.

Die Mieterträge sollten nachhaltig zu erwirtschaften und inflationsgeschützt sein.

Um die Rentabilität des Eigenkapitals zu optimieren, strebt Intershop an, die Anlagen adäquat mit Fremdkapital zu finanzieren. Finanzinstrumente zur Zins- oder allfälligen Währungsabsicherung werden nur im Rahmen des ordentlichen Geschäftsbetriebes genutzt.

Ein Teil der Gewinne aus operativer Tätigkeit wird in Form von Dividenden an die Aktionäre ausgeschüttet.

Die Strategie und Anlagepolitik der Intershop Holding AG wird durch den Verwaltungsrat der Gesellschaft bestimmt, jährlich überprüft und kann ausschliesslich durch diesen modifiziert werden.

54	Konsolidierte Bilanz
55	Konsolidierte Erfolgsrechnung
56	Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
57	Konsolidierte Geldflussrechnung
58	Grundsätze der Rechnungslegung, Konsolidierungsgrundsätze
63	Risikomanagement
66	Anmerkungen zur Konzernrechnung
82	Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
86	Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungliegenschaften sowie zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
88	Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers
94	Bericht der Revisionsstelle

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1'000)

Aktiven

	Anmerkungen	31.12.2020	31.12.2019
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	4	33'471	17'155
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5	324	1'563
Sonstige kurzfristige Forderungen	5	9'284	9'309
Renditeliegenschaften zur Veräusserung	7	0	14'209
Promotionsliegenschaften	6	54'485	32'249
Rechnungsabgrenzungen	5	848	752
Total Umlaufvermögen		98'412	75'237
Anlagevermögen			
Renditeliegenschaften	7	1'131'190	1'137'356
Entwicklungsliegenschaften	8	147'649	128'954
Übrige Sachanlagen		309	348
Immaterielle Anlagen		3	12
Latente Steuerguthaben	12	161	147
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen	23	596	938
Total Anlagevermögen		1'279'908	1'267'755
Total Aktiven		1'378'320	1'342'992
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11	156'000	80'850
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9	31'127	11'146
Steuerverbindlichkeiten		18'222	6'527
Derivative Finanzinstrumente	11	1'175	0
Kurzfristige Rückstellungen	10	3'134	3'098
Rechnungsabgrenzungen	9	24'316	23'019
Total kurzfristiges Fremdkapital		233'974	124'640
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	309'094	423'136
Derivative Finanzinstrumente	11	9'298	12'273
Latente Steuerverbindlichkeiten	12	111'806	111'723
Langfristige Rückstellungen	10	3'516	5'074
Total langfristiges Fremdkapital		433'714	552'206
Total Fremdkapital		667'688	676'846
Eigenkapital			
Aktienkapital	13	19'000	19'000
Kapitalreserven		7'762	6'071
Gewinnreserven		683'870	641'075
Total Eigenkapital		710'632	666'146
Total Passiven		1'378'320	1'342'992

Passiven

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2020	2019
Liegenschaftsertrag	17	79'732	82'843
Erfolg aus Verkauf	18	33'413	7'411
Übriger Erfolg	19	4'188	4'773
Total betrieblicher Ertrag		117'333	95'027
Liegenschaftsaufwand	20	9'290	8'907
Personalaufwand	21	11'149	10'914
Administrativer Aufwand	22	2'642	2'933
Total betrieblicher Aufwand		23'081	22'754
Bewertungsveränderungen	24	13'371	16'631
Betriebsergebnis (EBIT)		107'623	88'904
Finanzertrag	25	78	95
Finanzaufwand	25	-8'932	-9'924
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern		98'769	79'075
Ertragssteuern	26	-20'413	-8'067
Reingewinn		78'356	71'008
Es bestehen keine Minderheitsanteile.			
Reingewinn pro Aktie (CHF)	27	41.67	37.33
Reingewinn pro Aktie (verwässert) (CHF)	27	41.67	37.33

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- reserven1)	Absicherungs- instrumente	
Stand per 1.1.2019		20'000	6'035	-7'578	681'454	-9'843	690'068
Kauf eigene Aktien	14			-54'875			-54'875
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	14		36	974			1'010
Kapitalherabsetzung	14	-1'000		51'500	-50'500		0
Dividendenzahlung					-41'316		-41'316
Veränderung derivative Finanzinstrumente	12					251	251
Reingewinn 2019					71'008		71'008
Stand per 31.12.2019		19'000	6'071	-9'979	660'646	-9'592	666'146
Kauf eigene Aktien	14			-1'298			-1'298
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	14		-289	1'298			1'009
Verkauf eigene Aktien	16		1'980	9'979			11'959
Dividendenzahlung					-46'960		-46'960
Veränderung derivative Finanzinstrumente	12					1'420	1'420
Reingewinn 2020					78'356		78'356
Stand per 31.12.2020		19'000	7'762	0	692'042	-8'172	710'632

1) Davon nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven von TCHF 78'270 (TCHF 69'806)

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2020	2019
Reingewinn		78'356	71'008
Ertragssteueraufwand	26	20'413	8'067
Bewertungsveränderungen	24	-13'371	-16'631
Abschreibungen		142	130
Zinsertrag	25	-78	-30
Übriger Finanzerfolg	25	8	-65
Zinsen erhalten		92	17
Zinsaufwand	25	8'924	9'924
Zinsen bezahlt		-9'003	-11'635
Ertragssteuern bezahlt		-9'329	-16'940
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	18	-33'413	-7'416
Einzahlungen aus Verkauf von Promotionsliegenschaften		20'808	4'138
Auszahlungen für Investitionen in Promotionsliegenschaften		-21'047	-5'244
Liquiditätsunwirksame Veränderung Rückstellungen		-113	0
Veränderungen des Nettoumlaufvermögens		3'244	698
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		45'633	36'021
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften		-22'341	-20'358
Einzahlungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften		73'846	50'493
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungliegenschaften		-17'668	-9'742
Einzahlungen aus Verkauf von Entwicklungliegenschaften		12'089	0
Auszahlungen für Kauf von Wertschriften/Festgeldern		0	-6'503
Einzahlungen aus Verkauf von Wertschriften/Festgeldern		0	14'842
Auszahlungen für Kauf von Mobilien und immateriellen Anlagen		-93	-191
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		45'833	28'541
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	11	41'250	70'000
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	11	-80'100	-155'000
Dividendenausschüttung		-46'960	-41'316
Kauf eigener Aktien	13	-1'298	-54'875
Verkauf eigener Aktien	13	11'958	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-75'150	-181'191
Zu-/Abnahme der flüssigen Mittel		16'316	-116'629
Stand der flüssigen Mittel per 1. Januar		17'155	133'784
Stand der flüssigen Mittel per 31. Dezember		33'471	17'155

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

Grundsätze der Rechnungslegung

Basis der Konsolidierung

Die konsolidierte Jahresrechnung 2020 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 und die Absicherungsgeschäfte, die zu Marktwerten bilanziert werden. Die Bewertung erfolgt für alle Konzerngesellschaften nach denselben Grundsätzen.

Flüssige Mittel

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Diese Position enthält Forderungen aus der ordentlichen Geschäftstätigkeit, d.h. vor allem 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 in Planung oder im Bau, die zum Verkauf unmittelbar nach Bauvollendung bestimmt sind. Sie werden als Vorräte zu fortgeführten Herstellungskosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen im Umlaufvermögen bilanziert. Der Erfolg aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften wird als «Erfolg aus Verkauf» ausgewiesen.

Renditeliegenschaften

Renditeliegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken und werden zum Marktwert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) von unabhängigen Liegenschaftsschätzern ermittelt. Veränderungen des Marktwertes werden unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben bzw. belastet. Die Renditeliegenschaften werden nicht abgeschrieben. Renditeliegenschaften, deren Verkauf innert Jahresfrist sehr wahrscheinlich ist, werden unter «Renditeliegenschaften zur Veräußerung» ausgewiesen. In der Regel handelt es sich um Liegenschaften, für die bereits öffentlich beurkundete Kaufverträge vorliegen. Die Bilanzierung erfolgt zum tieferen Wert aus Marktwert und erwartetem Verkaufspreis abzüglich Veräußerungskosten.

Entwicklungsliegenschaften

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

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

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 48 Mio. respektive 3.8% (CHF 46 Mio. resp. 3.5%) beziehungsweise eine Abwertung um CHF 48 Mio. respektive 3.8% (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 adäquat mit Fremdkapital finanziert werden. Entsprechend besteht eine Abhängigkeit von der Entwicklung der Zinsen. Da der Verkauf der entwickelten Liegenschaften ein fester Bestandteil der Strategie von Intershop ist, wird üblicherweise nur ein Teil des Fremdkapitals mit fester Zinsbindung aufgenommen, um allfällige Entschädigungen aufgrund vorzeitiger Vertragsauflösungen zu verhindern. In der Regel bewegt sich deshalb die durchschnittliche Zinsbindung zwischen zwei und drei Jahren. Bei günstiger Marktsituation (z. B. tiefe langfristige Zinsen) kann die durchschnittliche Zinsbindung auch verlängert werden. Bei den Festhypotheken strebt Intershop ein ausgeglichenes Fälligkeitsprofil an. Zur Absicherung der Hypotheken mit kurzfristiger Zinsbindungen können auch Zinsabsicherungsgeschäfte eingesetzt werden.

Basierend auf den Zinsen am Bilanzstichtag würde eine Reduktion des kurzfristigen Zinsniveaus um einen halben Prozentpunkt (50 Basispunkte) die jährlichen Zinskosten der Finanzverbindlichkeiten einschliesslich Zinsabsicherungen um CHF 0.9 Mio. (CHF 0.8 Mio.) erhöhen respektive eine Erhöhung um CHF 0.7 Mio. (CHF 0.8 Mio.) reduzieren. Der Einfluss der Cashflow Hedges auf das Eigenkapital beliefe sich bei höheren Zinsen (50 Basispunkte) auf CHF 2.6 Mio. (CHF 3.3 Mio.) respektive bei tieferen Zinsen auf CHF –2.8 Mio. (CHF –3.6 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 33 Mio. respektive 2.6% (CHF 30 Mio. resp. 2.3%) erhöhen respektive bei entsprechender Erhöhung des Diskontsatzes um CHF 33 Mio. respektive 2.6% (CHF 30 Mio. resp. 2.3%) 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 211 Mio. (CHF 150 Mio.). Die Gruppe verfügte am Bilanzstichtag über keine Kreditlimite (CHF 5.7 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 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 51.6% (49.6%) und das Eigenkapital belief sich auf CHF 711 Mio. (CHF 666 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 wurden die Einkaufszentrum Herti AG und die EZ Volketswil AG mit der SGI City Immobilien AG fusioniert.

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

- Centre St Roch – Yverdon-les-Bains S.A., Yverdon-les-Bains; Schweiz
- De Bary & Co. AG, Basel; Schweiz
- Intershop Bau AG, Basel; Schweiz
- Intershop Management AG, Zürich; Schweiz
- 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 112 und 113.

3 Anlagepolitik

Die Anlagepolitik ist während der gesamten Berichtsperiode jederzeit eingehalten worden.

4 Flüssige Mittel

(in CHF 1'000)	31.12.2020	31.12.2019
Bank- und Kassenbestände	33'471	17'155
Kurzfristige Bankeinlagen	0	0
Total	33'471	17'155

Bonitätsmässig waren die flüssigen Mittel am Bilanzstichtag wie folgt angelegt:

(in CHF 1'000)	31.12.2020	31.12.2019
Rating AAA	2'014	1'158
Rating AA	1'519	1'307
Rating A	16'692	4'901
Rating BBB	12'836	9'468
kein Rating verfügbar	410	321
Total	33'471	17'155

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 16.4 Mio. (CHF 4.9 Mio.) bestand am Bilanzstichtag eine Verrechnungsvereinbarung. Diese würde es erlauben, die Guthaben mit den deutlich höheren Hypothekarschulden zu verrechnen, sofern die Bank zahlungsunfähig würde.

5 **Kurzfristige Forderungen**

(in CHF 1'000)	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	324	1'563
Sonstige kurzfristige Forderungen	9'284	9'309
Total Forderungen	9'608	10'872
Rechnungsabgrenzungen	849	752
Total	10'457	11'624

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)	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen brutto	923	2'531
Wertberichtigungen	-599	-968
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen netto	324	1'563

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)	2020	2019
Stand per 1.1.	968	1'276
Neubildung	174	398
Inanspruchnahme	-263	-115
Auflösung	-280	-591
Stand per 31.12.	599	968

6 Promotionsliegenschaften

(in CHF 1'000)	2020	2019
Stand per 1.1.	32'249	8'823
Investitionen	22'236	5'239
Abgänge	0	0
Übertrag von Entwicklungliegenschaften	0	18'187
Stand per 31.12.	54'485	32'249

In der Berichtsperiode wurden keine Promotionsliegenschaften verkauft. Die Liegenschaft Römerstrasse 36-36c in Baden wurde im Vorjahr von den Entwicklungs- zu den Promotionsliegenschaften übertragen.

Der Ertrag aus der Veräusserung von Promotionsliegenschaften belief sich auf CHF 0 Mio. (CHF 0 Mio.).

Der Brandversicherungswert respektive die Bauzeitversicherung der Promotionsliegenschaften beträgt CHF 74 Mio. (CHF 74 Mio.).

Die Details zu den Promotionsliegenschaften sind auf den Seiten 86 und 87 ersichtlich

Stand der laufenden Promotionsprojekte**Basel, «Gellertstrasse»**

Projektbeschreibung:

Beim Projekt an der Gellertstrasse 151, 157, 163, das Bestandteil der Entwicklung «Alban-teich-Promenade» ist, werden 30 Eigentumswohnungen realisiert.

Projektstand:

Nach dem Rückbau der bestehenden Überbauung und den Vorbereitungsarbeiten begann im Juni 2019 der Bau der drei Mehrfamilienhäuser. Die Fertigstellung ist für das 2. Quartal 2021 vorgesehen.

Verkaufsstand:

Im Juni 2019 erfolgte auch der Verkaufsstart, und bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts lagen für 27 Wohnungen beurkundete Kaufverträge vor und drei Wohnungen waren reserviert.

Baden, «Römerstrasse»

Projektbeschreibung:

Bei der Liegenschaft an der Römerstrasse 36-36c in Baden werden 78 Eigentumswohnungen realisiert.

Projektstand:

Der Teilrückbau der bestehenden Liegenschaften und der Neubau starteten Anfang 2020. Die Fertigstellung ist für das 2. Semester 2022 vorgesehen.

Verkaufsstand:

Im April 2020 erfolgte der Verkaufsstart, und bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts lagen für 76 Wohnungen beurkundete Kaufverträge vor und eine weitere Wohnung war reserviert.

Weitere Projekte

Der überarbeitete Gestaltungsplan für das Projekt «Am Wildbach» in Solothurn befindet sich im Bewilligungsverfahren. Das Areal soll in Etappen entwickelt oder verkauft werden.

7 Renditeliegenschaften

(in CHF 1'000)	Geschäfts- liegenschaften	Gewerbe- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total Liegenschaften
Stand per 1.1.2019	771'696	311'922	70'872	1'154'490
Käufe	650	0	0	650
Investitionen	18'935	1'362	1'279	21'576
Abgänge	-44'400	0	0	-44'400
Marktwertveränderung 2019	14'991	1'996	2'262	19'249
Stand per 31.12.2019¹⁾	761'872	315'280	74'413	1'151'565
Investitionen	9'725	2'906	8'175	20'806
Abgänge	0	-36'212	-14'230	-50'442
Marktwertveränderung 2020	4'643	5'462	-844	9'261
Stand per 31.12.2020	776'240	287'436	67'514	1'131'190

1) Inklusive eine Renditeliegenschaft (Wohnliegenschaft) zur Veräusserung von TCHF 14'209

Im Berichtsjahr wurden die beiden Renditeliegenschaften Kilchberg, Schlossmattstrasse 9 und Dietikon, Lagerstrasse 6-8 veräussert. Intershop hat im Vorjahr den ausstehenden Minderheitsanteil an der Liegenschaft Bibersteinstrasse 4 in Rombach erworben und die Immobilie Zürcherstrasse 15-21 in Winterthur verkauft. Details über die Zu- und Abgänge sind auf den Seiten 86 und 87 aufgeführt. Ein bedeutender Abgang im Sinne der Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange (d. h. > 5 % des Gesamtportfolios) erfolgte im Berichtsjahr nicht.

Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten ¹⁾		Marktwert ²⁾	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Renditeliegenschaften				
Geschäftsliegenschaften				
Grossraum Zürich	395'961	392'572	524'298	513'746
Genferseegebiet	158'082	152'168	163'003	157'499
Basel/Bern/Mittelland	86'019	85'597	85'588	87'198
Übrige Regionen	3'674	3'674	3'351	3'429
Total Geschäftsliegenschaften	643'736	634'011	776'240	761'872
Gewerbeliegenschaften				
Grossraum Zürich	63'768	90'969	60'661	96'406
Genferseegebiet	126'674	126'354	160'681	152'086
Basel/Bern/Mittelland	24'126	23'594	32'194	32'460
Übrige Regionen	29'468	28'457	33'900	34'328
Total Gewerbeliegenschaften	244'036	269'374	287'436	315'280
Wohnliegenschaften				
Grossraum Zürich	0	11'367	0	14'209
Basel/Bern/Mittelland	61'759	53'605	67'514	60'204
Total Wohnliegenschaften	61'759	64'972	67'514	74'413
Total Renditeliegenschaften	949'531	968'357	1'131'190	1'151'565

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

2) Marktwert gemäss externem Schätzer (siehe Seiten 88 bis 92)

Der Brandversicherungswert der Gebäude beträgt per 31. Dezember 2020 CHF 1'367 Mio. (CHF 1'376 Mio.).

Die Details zu den Renditeliegenschaften sind auf den Seiten 82 bis 85 ersichtlich.

8 Entwicklungsliegenschaften

(in CHF 1'000)	2020	2019
Stand per 1.1.	128'954	139'380
Käufe	0	1'973
Investitionen	18'038	8'405
Verkäufe	-3'453	0
Marktwertveränderung	4'110	-2'617
Übertrag zu Promotionsliegenschaften	0	-18'187
Stand per 31.12.	147'649	128'954

In der Berichtsperiode wurde ein Landanteil von 16'325m² der Liegenschaft Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi in Winterthur verkauft. Im Vorjahr wurden die Immobilie Oststrasse 23 in St. Gallen erworben und die Liegenschaft Römerstrasse 36-36c in Baden zu den Promotionsliegenschaften übertragen.

Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten ¹⁾		Marktwert ²⁾	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Entwicklungsliegenschaften				
Grossraum Zürich	135'080	120'901	139'676	121'435
Basel/Bern/Mittelland	8'244	7'838	7'973	7'519
Total Entwicklungs- liegenschaften	143'324	128'739	147'649	128'954

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

2) Marktwert gemäss externem Schätzer (siehe Seiten 88 bis 92)

Per 31. Dezember 2020 und per 31. Dezember 2019 wurden keine Entwicklungsliegenschaften zu Anschaffungskosten bilanziert.

Der Brandversicherungswert der Entwicklungsliegenschaften beträgt per 31. Dezember 2020 CHF 437 Mio. (CHF 430 Mio.).

Details zu den Entwicklungsliegenschaften sind auf den Seiten 86 und 87 ersichtlich.

9 **Verbindlichkeiten**

(in CHF 1'000)	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31'127	11'146
Rechnungsabgrenzungen	24'316	23'019
Total	55'443	34'165

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

10 **Rückstellungen**

(in CHF 1'000)	31.12.2020	31.12.2019
Gewährleistungen	5'411	6'969
Übrige	1'239	1'203
Total	6'650	8'172

davon kurzfristig	3'134	3'098
davon langfristig	3'516	5'074

Zusätzliche Angaben:

(in CHF 1'000)	Gewährleistungen ¹⁾	Übrige ²⁾	Total
Stand per 1.1.2019	8'529	703	9'232
Beanspruchte Rückstellungen	-242	0	-242
Bildung	0	550	550
Auflösung	-1'318	-50	-1'368
Stand per 31.12.2019	6'969	1'203	8'172
Beanspruchte Rückstellungen	-241	0	-241
Bildung	0	36	36
Auflösung	-1'317	0	-1'317
Stand per 31.12.2020	5'411	1'239	6'650

1) In der Berichtsperiode und im Vorjahr wurden Rückstellungen für Gewährleistungen beansprucht. Zudem konnten solche aus früheren Verkäufen aufgelöst werden.

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

11 **Finanzverbindlichkeiten**

(in CHF 1'000)	31.12.2020	31.12.2019
Hypotheken und Darlehen	156'000	80'850
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	156'000	80'850

Hypotheken und Darlehen	209'000	323'000
Anleihe	100'094	100'136
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	309'094	423'136

Total Finanzverbindlichkeiten	465'094	503'986
--------------------------------------	----------------	---------

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

Fälligkeiten der verzinslichen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten sowie Zinsbindung per 31. Dezember 2020:

(in CHF 1'000)	Fälligkeiten	feste	
		Zinsbindung	
2021	156'000	107'000	
2022	14'000	14'000	
2023	100'094	100'094	
2024	0	0	
2025	0	0	
danach	195'000	195'000	
Total	465'094	416'094	

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf CHF 804 Mio. (CHF 880 Mio.). Finanzverbindlichkeiten von insgesamt CHF 365 Mio. (CHF 404 Mio.) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

Die Finanzverbindlichkeiten sind zum Nominalwert ausgewiesen. Der Verkehrswert (Fair Value) dieser Schulden liegt um CHF 19 Mio. höher (CHF 21 Mio. höher) als der Bilanzwert. Der Grund hierfür ist, dass die Zinsfixierung bei einem Teil der Festhypotheken und der Anleihe zu einem Zeitpunkt vorgenommen worden ist, als das Zinsniveau höher als am Bilanzstichtag war.

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten beträgt 1.88% (1.79%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung, unter Berücksichtigung der laufenden Zinsabsicherungsgeschäfte, von 58 Monaten (64 Monate). Am Bilanzstichtag waren 89% (85%) Festhypotheken, zinsabgesicherte Rollover-Kredite oder festverzinsliche Anleihen und 11% (15%) Rollover-Kredite ohne Zinsabsicherung.

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

(in CHF 1'000)	2020	2019
Stand per 1.1.	100'136	225'172
Rückzahlung	0	-125'000
Amortisation Agio und Emissionskosten	-42	-36
Stand per 31.12.	100'094	100'136

Die ausstehende Anleihe wurden zu folgenden Bedingungen ausgegeben:

	1.125% Anleihe 2015–2023
Volumen	CHF 100 Mio.
Laufzeit	8 Jahre (17.4.2015–17.4.2023)
Coupon	1.125%, zahlbar jährlich am 17.4.
effektive Verzinsung	1.09%
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	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 157 Mio. (CHF 157 Mio.). Die Details sind aus den untenstehenden Tabellen ersichtlich:

31.12.2020 (in CHF 1'000)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2021	1.19%	45'000	-	677
2021	0.93%	30'000	-	392
2021	1.33%	20'000	-	106
2028	1.46%	24'000	-	3'528
2028	1.47%	38'000	-	5'769
Total		157'000	-	10'472

31.12.2019 (in CHF 1'000)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2021	1.19%	45'000	-	1'514
2021	0.93%	30'000	-	868
2021	1.33%	20'000	-	519
2028	1.46%	24'000	-	3'572
2028	1.47%	38'000	-	5'800
Total		157'000	-	12'273

Die Marktwertveränderungen der Zinsabsicherungsgeschäfte von CHF 1.8 Mio. (CHF 0.3 Mio.) wurden nach Berücksichtigung der entsprechenden Steuern von CHF –0.4 Mio. (CHF –0.1 Mio.) direkt im Eigenkapital verbucht.

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

12 Latente Steuerguthaben und -verbindlichkeiten

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

(in CHF 1'000)	31.12.2020		31.12.2019	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Immobilien	0	111'680	0	111'525
Personalvorsorge	0	126	0	198
Übrige Bilanzpositionen	92	0	82	0
Verluste	69	0	65	0
Total	161	111'806	147	111'723

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

Die im Zusammenhang mit den Beteiligungen der Intershop Holding AG stehenden temporären Differenzen, auf denen keine latenten Steuerverbindlichkeiten gebildet werden, betragen am Bilanzstichtag CHF 517 Mio. (CHF 483 Mio.).

13 Aktienkapital

	Aktien à nom. CHF 10 (Anzahl)	Total Nominalwert (in CHF 1'000)
Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2019	1'900'000	19'000
Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2020	1'900'000	19'000

Im Anschluss an den Rückkauf von 100'000 eigenen Aktien mittels eines öffentlichen Rückkaufangebots im März 2019 hat die Generalversammlung vom 4. April 2019 die Herabsetzung des Aktienkapitals um CHF 1 Mio. beschlossen.

Eigene Aktien:

	(Anzahl)	(in CHF 1'000)
Stand per 1.1.2019	15'291	7'578
Kauf eigener Aktien	106'729	54'875
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-2'020	-1'010
Kapitalherabsetzung	-100'000	-51'500
Kursdifferenz	-	36
Stand per 31.12.2019	20'000	9'979
Kauf eigener Aktien	2'122	1'298
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-2'122	-1'009
Verkauf eigener Aktien	-20'000	-11'958
Kursdifferenz	-	1'690
Stand per 31.12.2020	0	0

14 Eigenkapital (NAV) pro Aktie

	31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital ¹⁾	710'632	666'146
Anzahl ausstehender Aktien ²⁾	1'900'000	1'880'000
Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV)³⁾	374.02	354.33

1) In CHF 1'000

2) Ausgegebene Aktien abzüglich eigene Aktien am Bilanzstichtag

3) In CHF

15 **Bedeutende Aktionäre**

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

(in %)	31.12.2020	31.12.2019
Patinex AG, Wilen	35.3	35.1
AXA Leben AG, Winterthur	3.8	3.8
Relag Holding AG, Hergiswil	3.5	3.5
BlackRock Inc., New York, USA	3.3	n.v.
Hansjörg Graf, Wollerau	3.2	3.2

16 **Nahestehende Personen**

Nebst den Verwaltungsräten, den Geschäftsleitungsmitgliedern und durch diese kontrollierten Gesellschaften gilt aufgrund der Beteiligungsquote von 35.3% 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 3.4 Mio. (CHF 3.3 Mio.). Darin enthalten sind CHF 0.2 Mio. (CHF 0.2 Mio.) Zahlungen an die Pensionskasse. Die Entschädigung der Geschäftsleitung beinhaltet aktienbasierte Vergütungen in der Höhe von CHF 1.0 Mio. (CHF 1.0 Mio.). Die Offenlegung gemäss Schweizerischem Obligationenrecht Art. 663bbis und Art. 663c (Transparenzgesetz) befindet sich im Vergütungsbericht auf den Seiten 32 bis 35 sowie im Einzelabschluss der Intershop Holding AG (Anmerkung 12) auf der Seite 104 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)	2020	2019
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	44'128	44'048
Gewerbeliegenschaften	21'098	23'983
Wohnliegenschaften	2'811	3'605
Entwicklungsliegenschaften	9'133	11'008
Veräusserte Liegenschaften	2'562	199
Total	79'732	82'843

Der Ertrag der per 31.12.2019 von den Entwicklungs- zu den Promotionsliegenschaften umgeteilten Liegenschaften ist 2019 im Ertrag der Entwicklungsliegenschaften ausgewiesen.

Der Liegenschaftsertrag ist infolge der Liegenschaftsverkäufe im Vorjahr und der Umnutzung beziehungsweise Sanierung zweier grösserer Entwicklungsliegenschaften gesunken. Zudem wirkten sich Mietstundungen und -erlasse, die aufgrund behördlicher Verfügungen besonders durch die Pandemie betroffenen Mietern gewährt wurden, mit CHF 1.2 Mio. ertragsschmälernd aus.

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

(in % des Mietertrags)	31.12.2020	31.12.2019
Wohnen	5.4	6.4
ohne festen Verfall	18.0	17.8
< 1 Jahr	6.5	8.2
1 bis 2 Jahre	14.7	14.5
2 bis 3 Jahre	10.5	11.8
3 bis 4 Jahre	12.1	8.5
4 bis 5 Jahre	12.0	10.2
> 5 Jahre	20.8	22.6
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)	31.12.2020	31.12.2019
Kanton Waadt	6.6	6.3
Kanton Zürich	4.9	4.4
Sauvin Schmidt SA	4.4	4.2
Migros	3.5	3.4
Oertli Werkzeuge AG	2.2	n.v.
Galderma SA	-	2.6
Total	21.6	20.9

Der Anteil der öffentlichen Hand, worunter alle Mietverträge mit dem Bund, Kantonen, Gemeinden oder mit denen zusammenhängenden juristischen Personen und Organisationen subsumiert sind, beträgt 14.1% (13.0%).

18 Erfolg aus Verkauf

(in CHF 1'000)	2020	2019
Verkaufserlöse Renditeliegenschaften	74'100	50'650
Rückstellung für Gewährleistungen	1'318	1'318
Bilanzwert Ende Vorperiode	-50'368	-42'486
Investitionen laufendes Jahr	-75	-1'914
Bruttoverkaufserfolg	24'975	7'568
Verkaufsaufwand	-352	-157
Erfolg Renditeliegenschaften	24'623	7'411
Verkaufserlöse Entwicklungsliegenschaften	12'244	0
Bilanzwert Ende Vorperiode	-1'894	0
Investitionen laufendes Jahr	-1'487	0
Bruttoverkaufserfolg	8'863	0
Verkaufsaufwand	-73	0
Erfolg Entwicklungsliegenschaften	8'790	0
Total Erfolg aus Verkauf	33'413	7'411

Intershop hat in der Berichtsperiode die beiden Renditeliegenschaften Kilchberg, Schlossmattstrasse 9 und Dietikon, Lagerstrasse 6-8 sowie ein Landanteil von 16'325 m² der Liegenschaft Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi in Winterthur veräussert. Im Vorjahr wurde die Renditeliegenschaft an der Zürcherstrasse 15-21 in Winterthur verkauft. Detaillierte Angaben zu den Verkäufen befinden sich auf den Seiten 86 und 87.

19 **Übriger Erfolg**

(in CHF 1'000)	2020	2019
Dienstleistungserträge Realconsult (Facility Management)	2'502	2'618
Dienstleistungserträge WTCL	1'045	1'257
Dienstleistungserträge Intershop Management	533	559
Übrige Erträge	108	339
Total	4'188	4'773

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

20 **Liegenschaftsaufwand**

(in CHF 1'000)	2020	2019
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	4'742	4'720
Gewerbeliegenschaften	1'930	1'696
Wohnliegenschaften	433	684
Entwicklungsliegenschaften	2'059	1'870
Veräusserte Liegenschaften	126	-63
Total	9'290	8'907

Der Aufwand der per 31.12.2019 von den Entwicklungs- zu den Promotionsliegenschaften umgeteilten Liegenschaft ist 2019 im Aufwand der Entwicklungsliegenschaften enthalten.

Der Liegenschaftsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1'000)	2020	2019
Unterhalts- und Reparaturarbeiten	3'340	3'210
Fremdmiete	25	40
Versicherungsaufwand	1'023	1'052
Steuern und Gebühren	809	788
Baurechtsaufwand	860	996
Liegenschaftsverwaltungshonorare	430	449
Nicht verrechenbare Nebenkosten	2'171	1'712
Übriger Aufwand	632	660
Total	9'290	8'907

21 **Personalaufwand**

(in CHF 1'000)	2020	2019
Löhne und Gehälter	7'178	7'244
Erfolgsabhängige Entschädigungen	2'197	2'013
Sozialversicherungen	889	791
Personalvorsorgeaufwand	651	644
Übriger Personalaufwand	234	222
Total	11'149	10'914

22 **Administrativer Aufwand**

(in CHF 1'000)	2020	2019
Verwaltungs- und allgemeiner Aufwand	2'138	2'426
Kapitalsteuern	362	377
Abschreibungen	142	130
Total	2'642	2'933

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 31.12.2020	Verwendungs- verzicht pro 2020	Bilanz 31.12.2020	Bildung pro 2020	Bilanz 31.12.2019	Ergebnis aus AGBR	
						2020	2019
Vorsorge- einrichtungen	596	–	596	–	938	–342	–392
Total	596	–	596	–	938	–342	–392

Wirtschaftlicher Nutzen, wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

(in CHF 1'000)	Über-/ Unterdeckung 31.12.2020	31.12.2020	Wirtschaftlicher Anteil der Organisation 31.12.2019	Veränderung zu 2019 bzw. erfolgswirksam im 2020	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorge- aufwand im Personal- aufwand	
						2020	2019
Vorsorgepläne ohne Über-/Unter- deckung	–	–	–	–	246	246	251
Vorsorgepläne mit Überdeckung	0	–	–	–	405	405	392
Total	0	–	–	–	651	651	643

24 **Bewertungsveränderungen**

(in CHF 1'000)	2020	2019
Höherbewertung Renditeliegenschaften	21'189	25'658
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	–11'928	–6'410
Erstbewertung neu erworbener Liegenschaften	0	–607
Höherbewertung Entwicklungsliegenschaften	5'018	2'795
Tieferbewertung Entwicklungsliegenschaften	–908	–4'805
Total	13'371	16'631

Der Bericht der als unabhängiger Liegenschaftenschätzer bestimmten KPMG AG befindet sich auf den Seiten 88 bis 92 in diesem Geschäftsbericht.

Die Höherbewertung der Renditeliegenschaften setzt sich zusammen aus CHF 12.8 Mio. (CHF 19.4 Mio.) bei den Geschäfts-, CHF 8.4 Mio. (CHF 4.0 Mio.) bei den Gewerbe- und CHF 0 Mio. (CHF 2.3 Mio.) bei den Wohnliegenschaften. Die Tieferbewertung der Renditeliegenschaften betrifft zu CHF 8.2 Mio. (CHF 4.4 Mio.) die Geschäfts-, zu CHF 2.9 Mio. (CHF 2.0 Mio.) die Gewerbe- und zu CHF 0.8 Mio. (CHF 0 Mio.) die Wohnliegenschaften.

25 **Finanzergebnis**

(in CHF 1'000)	2020	2019
Zinsertrag	78	30
Übriger Finanzertrag	0	65
Total Finanzertrag	78	95
Zinsaufwand	-8'924	-9'924
Übriger Finanzaufwand	-8	0
Total Finanzaufwand	-8'932	-9'924

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)	2020	2019
Ordentliche Ertragssteuer	20'345	13'542
Latente Steuern	68	-5'475
Total	20'413	8'067

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

(in CHF 1'000)	2020	2019
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern	98'769	79'075
Durchschnittlicher Steuersatz	18.70%	18.70%
Ertragssteuern zum durchschnittlichen Steuersatz	18'470	14'787
Steuern zu anderen Steuersätzen ¹⁾	3'493	2'496
Steuersatzanpassungen	-1'429	-8'366
Effekte aus Vorperioden	-121	-850
Total Ertragssteuern	20'413	8'067

1) Inklusiv Effekt aus Grundstückgewinnsteuersatzänderungen

27 **Reingewinn pro Aktie**

	2020	2019
Reingewinn ¹⁾	78'356	71'008
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien ²⁾	1'880'392	1'902'242
Anzahl ausstehender Aktien für das verwässerte Ergebnis ³⁾	1'880'392	1'902'242
Reingewinn pro Aktie⁵⁾	41.67	37.33
Verwässerter Reingewinn pro Aktie⁵⁾	41.67	37.33
Reingewinn ¹⁾	78'356	71'008
Bewertungsveränderungen ¹⁾	-13'371	-16'631
Latente Steuern auf den Bewertungsveränderungen ^{1) + 4)}	3'539	5'488
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen ¹⁾	68'524	59'865
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien ²⁾	1'880'392	1'902'242
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen⁵⁾	36.44	31.47

1) In CHF 1'000

2) Ausgegebene Aktien abzüglich eigene Aktien berechnet auf Tagesbasis

3) Unter Berücksichtigung allfälliger zusätzlich durch Wandel- oder Optionsrechte geschaffener Aktien

4) Berechnet anhand des latenten Steuersatzes je Liegenschaft. Bisher wurde ein durchschnittlicher Satz angewendet. Das Vorjahr wurde angepasst.

5) In CHF

- 28 **Eventualverpflichtungen** Wie im Vorjahr bestanden per 31. Dezember 2020 keine Eventualverpflichtungen oder Bürgschaften.
- 29 **Investitionen** Für Umbau respektive Renovation diverser Immobilien (ohne die Promotions- und die grossen Entwicklungsprojekte wie AuPark) sind in den nächsten fünf Jahren Investitionen von CHF 304 Mio. (CHF 221 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 32 dargestellt.
- 31 **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag** Die vorliegende Konzernrechnung wurde am 24. Februar 2021 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung frei gegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 31. März 2021.
- Bis zum 24. Februar 2021 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften

Stand per 31. Dezember 2020

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
Geschäftsliegenschaften							
Grossraum Zürich							
Cham	Gewerbestrasse 11	SGIC	AE	100%	2006	1990/91	–
Dielsdorf	Honeywellplatz 1	SGIC	AE	100%	2009	1987	2016-18
Dübendorf	Stettbachstrasse 7	SGI	AE	100%	2008	1971	1994
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	Rautistrasse 33	SGIC	AE	100%	2010	1984	2012/16
Zürich	Sihlquai 253–259	SGI	SW/BR	45.9%	02/06	1986	–
Zürich	Staffelstrasse 8+10+12	SGI	AE	100%	1998	1923–63	2002–04
Zürich	Uetlibergstrasse 124, 130, 132, 134	SGI	AE	100%	1999	1893/1958	2002/08
Grossraum Zürich							
Genferseegebiet							
Genf	Rue de Lausanne 42+44	SGI	AE	100%	99/05	1961	2019-2021
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	AE	100%	99/19	1991	2009
Studen/BE	Sägweg 7	SGI	AE	100%	1998	1989	–
Basel / Bern / Mittelland							
Übrige Regionen							
St. Gallen	Heiligkreuzstrasse 9+11	SGI	AE	100%	1998	1960	2012/13
Übrige Regionen							

Total Geschäftsliegenschaften

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

Abkürzungen Seite 86

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	5'463	0	1'799	0	16	7'278	159	1'606	35.7			
8'361	3'105	0	5'644	0	552	9'301	158	1'389	25.2			
9'434	3'723	0	4'017	0	0	7'740	95	1'457	1.7			
28'381	10'390	0	11'206	273	1'100	22'969	164	4'576	7.8			
3'884	4'047	1'086	2'872	163	68	8'236	193	1'893	1.3			
4'658	10'748	1'424	579	0	0	12'751	42	4'547	0.1			
7'567	6'588	1'286	1'144	0	4'488	13'506	79	5'053	10.8			
1'428	2'745	427	913	0	0	4'085	84	959	13.6			
3'212	5'438	0	2'636	0	0	8'074	41	1'969	0.7			
4'009	8'167	0	4'201	0	85	12'453	84	2'957	6.1			
12'656	12'772	0	1'710	272	430	15'184	165	5'537	0.3			
87'699	73'186	4'223	36'721	708	6'739	121'577	1'264	31'943	7.0	29'068	2'427	26'641
948	1'949	682	0	2'630	0	5'261	0	1'750	43.9			
14'651	16'019	69	1'723	0	1'058	18'869	663	7'054	28.4			
3'178	2'313	0	578	0	0	2'891	53	965	1.5			
18'777	20'281	751	2'301	2'630	1'058	27'021	716	9'769	28.5	8'950	1'241	7'709
1'842	0	1'028	221	0	121	1'370	0	233	0.0			
28'738	11'405	0	8'393	202	1'946	21'946	306	2'881	33.5			
1'178	0	2'084	476	780	0	3'340	32	723	0.0			
787	537	0	519	0	0	1'056	14	147	5.1			
2'283	2'386	1'173	285	949	185	4'978	85	683	13.8			
5'920	1'937	0	1'400	151	63	3'551	83	488	39.3			
4'389	3'805	1'259	2'545	0	935	8'544	140	1'505	10.2			
5'346	0	814	1'327	326	1'450	3'917	62	523	10.8			
5'663	1'540	0	1'309	107	28	2'984	79	384	41.1			
56'146	21'610	6'358	16'475	2'515	4'728	51'686	801	7'567	21.5	5'971	1'058	4'913
866	810	0	507	0	0	1'317	18	247	44.3			
866	810	0	507	0	0	1'317	18	247	44.3	139	16	123
163'488	115'887	11'332	56'004	5'853	12'525	201'601	2'799	49'526	13.6	44'128	4'742	39'386

Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften (Fortsetzung)

Stand per 31. Dezember 2020

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
Gewerbeliegenschaften							
Grossraum Zürich							
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	2020-21
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							
Basel / Bern / Mittelland							
Basel	Redingstrasse 10/12+20/22	DB	AE	100%	2006	1969	2020-22
Total Wohnliegenschaften							
Total Renditeliegenschaften							

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

Abkürzungen Seite 86

Grundstücks- fläche (in m ²)	Vermietbare Flächen (in m ²)					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand ¹⁾ (in %)	Mietträge (in TCHF) ²⁾		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
10'622	3'787	0	10'566	0	110	14'463	125	1'670	0.0			
16'471	1'828	0	12'323	211	0	14'362	69	1'708	3.0			
6'949	879	0	3'857	0	0	4'736	80	586	0.0			
5'877	502	0	5'908	386	292	7'088	63	711	7.1			
39'919	6'996	0	32'654	597	402	40'649	337	4'675	2.2	4'524	248	4'276
30'725	0	0	41'496	0	0	41'496	0	3'718	0.0			
57'846	29'661	2'472	11'588	1'102	1'928	46'751	641	7'822	4.5			
3'101	1'801	0	382	0	0	2'183	40	407	30.0			
91'672	31'462	2'472	53'466	1'102	1'928	90'430	681	11'947	4.0	11'731	1'187	10'544
1'875	143	0	2'182	1'353	0	3'678	10	636	27.4			
3'467	0	0	1'133	0	20	1'153	20	215	0.0			
44'908	3'162	0	13'044	0	50	16'256	430	1'664	35.6			
2'220	0	0	1'230	0	0	1'230	11	164	0.0			
52'470	3'305	0	17'589	1'353	70	22'317	471	2'679	28.6	1'914	264	1'650
16'540	2'627	0	9'936	0	133	12'696	150	1'236	6.0			
2'905	1'717	0	3'652	170	0	5'539	59	593	0.0			
2'307	88	0	2'075	1'107	0	3'270	12	318	0.0			
3'528	2'495	0	4'464	0	0	6'959	79	941	0.7			
25'280	6'927	0	20'127	1'277	133	28'464	300	3'088	2.6	2'929	231	2'698
209'341	48'690	2'472	123'836	4'329	2'533	181'860	1'789	22'389	6.4	21'098	1'930	19'168
11'966	0	0	0	17'177	0	17'177	188	2'925	10.1	2'811	433	2'378
11'966	0	0	0	17'177	0	17'177	188	2'925	10.1	2'811	433	2'378
384'795	164'577	13'804	179'840	27'359	15'058	400'638	4'776	74'840	11.3	68'037	7'105	60'932

Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften

Stand per 31. Dezember 2020

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
Alle Regionen							
Au-Wädenswil	Seestrasse 295	SGI	AE	100%	2001	1960–1987	–
Baden	Römerstrasse 36–36c ³⁾	SGI	AE	100%	06/07	n/a	–
Basel	Gellertstrasse 151, 157, 163 ³⁾	DB	AE	100%	2006	n/a	–
Biel	Maurerweg 10+12	SGI	AE	100%	1998	n/a	–
Flurlingen	Winterthurerstrasse 702 (Arova-Hallen)	SGI	AE	100%	2007	1875–1963	2018
Pfäffikon SZ	Talstrasse 35–37	SGI	BR	100%	2000	1987	2020
St. Gallen	Oststrasse 23	SGI	AE	100%	2019	1920–1970	–
Winterthur	Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi	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 (edendre) 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 2020

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Übergang Nutzen/Gefahr
Abgänge						
Kilchberg	Schlossmattstrasse 9	SGI	BR	100%	2014	31.03.2020
Winterthur	Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi ⁴⁾	SGIC	AE	100%	2012	29.06.2020
Dietikon	Lagerstrasse 6–8	SGI	AE	100%	2009	18.12.2020

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

3) Promotionsliegenschaften

4) Teilverkauf

Abkürzungen

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

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

Grundstücks- fläche (in m 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	549	14.7			
9'274	0	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a			
5'031	0	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a			
1'492	0	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a			
54'001	4'123	0	32'219	268	369	36'979	278	3'195	41.8			
9'349	3'849	0	4'787	97	0	8'733	140	1'526	86.5			
1'728	0	0	632	306	0	938	1	70	36.9			
119'828	10'367	0	42'031	0	4'355	56'753	602	6'453	14.0			
17'414	3'232	0	9'879	0	0	13'111	164	746	30.1			
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			
298'674	27'343	0	110'184	671	5'604	143'802	1'501	12'539	31.0	9'133	2'059	7'074

Grundstücks- fläche (in m ²)	Vermietbare Flächen (in m ²)					Total	Anzahl Parkplätze
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige		
3'126	0	0	0	1'928	70	1'998	28
16'325	0	0	0	0	0	0	0
15'965	3'703	0	9'807	0	2'502	16'012	65



Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers

An die Geschäftsleitung der Intershop Holding AG, Zürich

Marktwertermittlung der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften der Intershop-Gruppe per 31. Dezember 2020

1. Auftrag

KPMG AG Real Estate («KPMG») hat im Auftrag der jeweiligen Eigentumsgesellschaften die Immobilien der Intershop-Gruppe zum Zweck der Rechnungslegung per 31. Dezember 2020 zu Marktwerten bewertet. Dabei handelt es sich insgesamt um 40 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 Marktwertermittlung der Renditeliegenschaften der Intershop-Gruppe erfolgt anhand der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Der Marktwert ergibt sich demnach als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten zukünftigen Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten. Der dazu verwendete Diskontierungszinssatz wird objektspezifisch unter Berücksichtigung der Lage, der Nutzung sowie der aktuellen Marktsituation bestimmt.

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

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

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

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

Im Zusammenhang mit dem Corona-Virus/COVID-19 und dem Kampf gegen die Pandemie sind in vielen Ländern einschneidende Massnahmen in Kraft gesetzt worden, deren Folgen für die



Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt noch nicht absehbar sind. Vor allem sind die Folgen im Moment schlecht quantifizierbar, weil noch keine bzw. nicht genug aktuelle Vergleichsabschlüsse und Transaktionen mit diesen Randbedingungen vorliegen. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit aktuell erhöht. Das bedeutet, dass die Immobilientransaktionen vor dem Bewertungsstichtag nur eingeschränkt repräsentativ sind, um als Referenz für die Marktwertschätzungen zu dienen.

4. Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzt KPMG den Marktwert der 47 bewerteten Rendite- und Entwicklungliegenschaften per 31. Dezember 2020 auf total (gerundet):

CHF 1,278,839,000

(eine Milliarde zweihundertachtundsiebzig Millionen achthundertneununddreissig Tausend Schweizer Franken)

5. Wertveränderung

Der Marktwert der Rendite- und Entwicklungliegenschaften der Intershop-Gruppe verringert sich somit gegenüber dem Vorjahr um CHF 1.68 Mio. bzw. 0.1%. Diese Nettoveränderung resultiert aus einer inneren Wertzunahme des Bestandportfolios bei gleichzeitiger Abnahme des Portfoliobestands.

6. Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 10. Februar 2021

KPMG AG

Ulrich Prien
Partner

Myra Rotermund
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 2020 bewerteten Liegenschaften der Intershop-Gruppe zwischen 3.50% und 6.60%. Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungszinssatz beträgt für die Renditeliegenschaften 4.62% und für die Entwicklungsliegenschaften 5.32%. An dieser Stelle möchten wir darauf hinweisen, dass der Vergleich von Diskontierungszinssätzen verschiedener Immobilienportfolios, insbesondere bei unterschiedlichen Bewertungshäusern per se nicht möglich bzw. nicht aussagekräftig ist, sondern nur einhergehend mit einer vertieften Analyse aller wertrelevanten Bewertungsannahmen erfolgen sollte.

Indexierung

Die Indexierung von zukünftigen Mietzinseinnahmen ist eines der wesentlichen Elemente des Inflationsschutzes von Immobilien und sollte daher in einer dynamischen Betrachtung berücksichtigt werden. Mieten für Büro- und Gewerbeflächen werden üblicherweise an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt, während Mietverträge für Wohnräume an Veränderungen des von der Nationalbank quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes geknüpft sind, zusätzlich jedoch auch noch einen Teuerungsanteil beinhalten. Basierend auf den Prognosen der einschlägigen Konjunkturforschungsstellen und Organisationen (SNB, KOF, BAK, SECO, OECD) werden folgende Annahmen für die zukünftige Entwicklung der Mieten getroffen, welche jedoch nicht notwendigerweise die exakte Veränderung von LIK oder Hypothekarzinsen darstellen:

Jahr	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Exit
Wachstumsrate	0.00%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%

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 2020. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Sollmieteinnahmen prognostiziert. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-) Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. Im Fall von unbefristeten Mietverträgen werden spätestens im Exit-Jahr nachhaltige Marktmieten angesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Bestimmungen aus den Mietverträgen von den jeweiligen Mietern eingehalten werden.

Leerstand

Das allgemeine Leerstandrisiko einer Liegenschaft wird über einen für jede Liegenschaft individuellen, strukturellen Leerstand berücksichtigt. Bei ablaufenden Mietverträgen von Verkaufs-, Lager-, Gewerbe- und Büroflächen wird zudem ein objekt- und segmentspezifischer Leerstand in Form einer Absorptionszeit (Leerstand in Monaten nach 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 konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2020, der konsolidierten Erfolgsrechnung, der Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals und der konsolidierten Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Grundsätze der Rechnungslegung – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 54 bis 87) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 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.

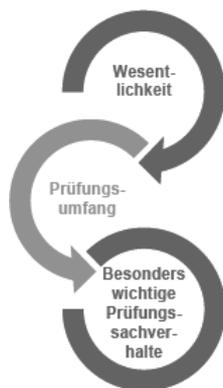
Grundlage für das Prüfungsurteil

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.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 3.5 Millionen

Wir haben den Konzern zentral geprüft. Unsere Prüfung adressiert das Ergebnis, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des Konzerns.

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

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

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 selbstständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Wesentlichkeit

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

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

Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung	CHF 3.5 Millionen
Herleitung	0.5% der Nettoaktiven (Eigenkapital) des Konzerns
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	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 350'000 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, unter Berücksichtigung der Konzernorganisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher der Konzern tätig ist.

Der Konzern besteht aus der Intershop Holding AG und neun weiteren Konzerngesellschaften in der Schweiz, davon vier Immobiliengesellschaften und fünf 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

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Das Anlagevermögen der Intershop-Gruppe setzt sich im Wesentlichen aus den Rendite- und Entwicklungsliegenschaften zusammen, welche per 31. Dezember 2020 mit CHF 1.1 Mrd. resp. CHF 148 Mio. bewertet sind.

Gemäss Anforderungen der SIX Swiss Exchange werden die Marktwerte von einem unabhängigen, qualifizierten Schätzer bestimmt, welcher ein Bewertungsgutachten erstellt. Der Sachverständige bestätigt, dass die ermittelten Marktwerte „aktuellen Werten“ nach Swiss GAAP FER 18 entsprechen und in Übereinstimmung mit den gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere den International Valuation Standards (IVS) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS), ermittelt wurden.

Wir erachten die Bewertung des Liegenschaftsportfolios als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung im Verhältnis zur Bilanzsumme (rund 93%) sowie der Annahmen und Ermessensspielräume, welche Bewertungsmodelle wie die DCF-Methode beinhalten. Eine DCF-Bewertung im Immobilienbereich beinhaltet u.a. Inputparameter, welche nicht an einem Markt beobachtbar sind (z.B. künftige Leerstandsannahmen, künftige Investitionen, verschiedene Bestandteile des Diskontfaktors). Unangemessene Annahmen oder Fehler in den DCF-Bewertungen könnten deshalb aufgrund des langen Zeithorizonts der in der Bewertung verwendeten Annahmen zu wesentlichen Bewertungsdifferenzen am Bilanzstichtag führen.

Vgl. Grundsätze der Rechnungslegung (Seite 58 ff.), Anhang Bewertungsmethoden und -annahmen (Seiten 90 bis 92), Anmerkungen 7 und 8 Rendite- und Entwicklungsliegenschaften (Seite 69 und 70), sowie Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers (Seite 88 und 89).

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

Hinsichtlich der Bewertung des Liegenschaftsportfolios haben wir mit Stichproben überprüft, ob die korrekte und vollständige Datenlieferung an den Sachverständigen erfolgt ist und, ob die Bewertung gemäss Bewertungsgutachten nachvollziehbar ist.

Für die Überprüfung des Bewertungsgutachtens haben wir unsere eigenen Immobiliensachverständigen beigezogen. Dabei erfolgte die Beurteilung der Vollständigkeit und Angemessenheit des Berichts, die Überprüfung von formalen Aspekten (Einhaltung von Standards, Fachkompetenz, Unabhängigkeit) sowie die Würdigung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethodik und der Bewertungsannahmen. Die finanzmathematische Richtigkeit wurde aufgrund von risikoorientierten Auswahlkriterien stichprobenartig mittels Nachberechnung der fundamentalen Berechnungsschritte überprüft. Die Richtigkeit der im Rahmen der DCF-Bewertung verwendeten Basisdaten zu den einzelnen Objekten des Liegenschaftsportfolios (z.B. Mieterträge, Leerstände etc.) wurden durch zusätzliche Prüfungshandlungen auf Stichprobenbasis sichergestellt. Ebenso wurden die Höhe bzw. die Veränderung der einzelnen Diskontsätze, welche für die DCF-Bewertung verwendet wurden, beurteilt.

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

Die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften betragen per 31. Dezember 2020 rund CHF 112 Mio. Die latenten Steuerverbindlichkeiten basieren dabei auf der steuerlichen Belastung der Bewertungsdifferenz zwischen dem steuerlich massgebenden Wert und dem höheren bilanzierten aktuellen Wert.

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

Einerseits stellen die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften mit rund 17% des Fremdkapitals des Konzerns eine wesentliche Bilanzposition dar. Andererseits ist die Ermittlung der latenten Steuerpositionen komplex und beinhaltet zudem erhebliche Annahmen der Geschäftsleitung u.a. hinsichtlich der voraussichtlichen Haltedauer der Liegenschaften.

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.

Vgl. Grundsätze der Rechnungslegung (Seite 58 ff.) und Anmerkung 12 Latente Steuerguthaben und -verbindlichkeiten (Seite 73 und 74).

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben die Ermittlung der latenten Steuerverbindlichkeiten auf Liegenschaften beurteilt und überprüft. Wir haben unter anderem folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:

- 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 allfällige Grundstückgewinnsteuern wurden zusammen mit internen Steuerspezialisten beurteilt.
- Ferner wurden die Berechnungen der Wertdifferenzen zwischen den Werten im Konzernabschluss und den steuerlichen Werten nachvollzogen.

Aus unseren vorgenommenen Prüfungen haben wir ausreichende Prüfsicherheit über die Ermittlung und Offenlegung der latenten Steuerverbindlichkeiten auf Liegenschaften 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



Sandra Böhm
Revisionsexpertin
Leitende Revisorin



Philipp Gnädinger
Revisionsexperte

Winterthur, 24. Februar 2021

100	Bilanz
101	Erfolgsrechnung
102	Anhang der Jahresrechnung
105	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
106	Bericht der Revisionsstelle

Bilanz per 31. Dezember

(in CHF 1'000)

Aktiven

	Anmerkungen	2020	2019
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		8'131	173
Übrige kurzfristige Forderungen			
gegenüber Konzerngesellschaften		86'225	58'406
gegenüber Dritten		1	8
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
gegenüber Dritten		0	0
Total Umlaufvermögen		94'357	58'587
Anlagevermögen			
Beteiligungen	1	232'963	232'963
Total Anlagevermögen		232'963	232'963
Total Aktiven		327'320	291'550

Passiven

Kurzfristiges Fremdkapital			
Obligationenanleihen	2 / 3	0	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
gegenüber Konzerngesellschaften		30'827	6'189
gegenüber Dritten		41	80
Passive Rechnungsabgrenzungsposten			
gegenüber Dritten		1'486	1'384
Total kurzfristiges Fremdkapital		32'354	7'653
Langfristiges Fremdkapital			
Obligationenanleihen	2 / 3	100'000	100'000
Total langfristiges Fremdkapital		100'000	100'000
Total Fremdkapital		132'354	107'653
Eigenkapital			
Aktienkapital	4	19'000	19'000
Gesetzliche Gewinnreserve		3'800	3'800
Freie Gewinnreserve	5	51'701	39'743
Gewinnvortrag		74'355	2'926
Gewinn des Geschäftsjahres		46'110	118'428
Total Eigenkapital		194'966	183'897
Total Passiven		327'320	291'550

Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2020	2019
Beteiligungsertrag	6	48'215	120'315
Übriger Ertrag		0	137
Übriger betrieblicher Aufwand	7	-1'555	-1'584
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern		46'660	118'868
Finanzertrag	8	926	1'040
Finanzaufwand	9	-1'347	-1'446
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		46'239	118'462
Steuern		-129	-34
Gewinn des Geschäftsjahres		46'110	118'428

Anhang zur Jahresrechnung

Grundsätze der Rechnungslegung

Rechnungslegungsrecht

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

Forderungen und Verbindlichkeiten

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

Obligationenanleihen

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 die Differenz zwischen dem Veräusserungspreis und den Anschaffungskosten erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

Verzicht auf die zusätzlichen Angaben

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

Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

1 Beteiligungen

Im Berichtsjahr wurden die Einkaufszentrum Herti AG und die EZ Voketswil AG mit der SGI City Immobilien AG fusioniert. Detailangaben zu den Beteiligungen befinden sich auf den Seiten 112 und 113.

2 Obligationenanleihen

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

Ausstehende Obligationenanleihe:

(in CHF 1'000)	31.12.2020	31.12.2019
1.125% Anleihe 2015–2023	100'000	100'000
Total ausstehende Obligationenanleihen	100'000	100'000

3 Fälligkeitsstruktur der verzinslichen Verbindlichkeiten

(in CHF 1'000)	31.12.2020	31.12.2019
bis 5 Jahre	130'827	106'189
Total Verbindlichkeiten	130'827	106'189

4 **Aktienkapital**

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

Angaben über die bedeutenden Aktionäre befinden sich in der Konzernrechnung unter Anmerkung 15 (Seite 75).

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

	(Anzahl)	(in CHF 1'000)
Stand per 1.1.2019	15'291	7'578
Kauf eigene Aktien	106'729	54'875
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-2'020	-1'010
Kapitalherabsetzung	-100'000	-51'500
Kursdifferenz	-	36
Stand per 31.12.2019	20'000	9'979
Kauf eigene Aktien	2'122	1'298
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-2'122	-1'009
Verkauf eigene Aktien	-20'000	-11'958
Kursdifferenz	-	1'690
Stand per 31.12.2020	0	0

Die Gesellschaft hielt per 31.12.2020 keine eigenen Aktien. Die per 31.12.2019 gehaltenen eigenen Aktien waren zu Anschaffungskosten von den freien Reserven in Abzug gebracht worden.

6 **Beteiligungsertrag**

(in CHF 1'000)	2020	2019
Dividenden Konzerngesellschaften	48'215	120'315
Total Beteiligungsertrag	48'215	120'315

7 **Übriger betrieblicher Aufwand**

(in CHF 1'000)	2020	2019
Verwaltungsratsentschädigung	319	319
Übriger betrieblicher Aufwand Konzerngesellschaften	900	850
Übriger betrieblicher Aufwand Dritte	336	415
Total Übriger betrieblicher Aufwand	1'555	1'584

8 **Finanzertrag**

(in CHF 1'000)	2020	2019
Darlehenszinsen Konzerngesellschaften	921	967
Übrige Finanzerträge Dritte	5	73
Total Finanzertrag	926	1'040

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

9 **Finanzaufwand**

(in CHF 1'000)	2020	2019
Zinsen Obligationenanleihen	1'094	1'329
Darlehenszinsen Konzerngesellschaften	235	103
Übrige Finanzaufwände Dritte	18	14
Total Finanzaufwand	1'347	1'446

Die übrigen Finanzaufwände enthalten Bankspesen sowie Wechselkursfolge.

Weitere Angaben

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

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

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

(Anzahl Aktien)	31.12.2020	31.12.2019
Dieter Marmet, Präsident	3'300	3'000
Kurt Ritz, Verwaltungsrat	100	100
Ernst Schaufelberger, Verwaltungsrat	250	200
Cyrrill Schneuwly, CEO	6'233	6'392
Christian Baldinger, Leiter Bau und Entwicklung	2'567	2'147
Thomas Kaul, CFO	3'000	3'000
Andreas Wirz, Leiter Portfoliomanagement	3'484	4'200
Total	18'934	19'039

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung halten zusammen 1.00% (1.00%) des Aktienkapitals und der Stimmrechte.

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

13 **Eventualverbindlichkeiten** Per 31. Dezember 2020 betragen die Eventualverbindlichkeiten der Intershop Holding AG in Form von Patronatserklärungen und Garantien zugunsten von Gruppengesellschaften CHF 155 Mio. (Vorjahr: CHF 182 Mio.).

14 **Verpfändete Aktiven** Per 31. Dezember 2020 waren keine Aktiven verpfändet.

15 **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag** Bis zum 24. Februar 2021 sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2020

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns 2020:

(in CHF)	2020	2019
Gewinnvortrag vom Vorjahr	74'354'728	2'926'343
Jahresgewinn	46'109'992	118'428'385
Total Bilanzgewinn	120'464'720	121'354'728
Dividende ¹⁾	-47'500'000	-47'000'000
Vortrag auf neue Rechnung	72'964'720	74'354'728

¹⁾ 2019: Beschluss der Generalversammlung

Bei Annahme dieses Antrages wird pro Namenaktie zu nom. CHF 10 am 8. April 2021 (ex-Datum 6. April 2021) die Dividende wie folgt ausbezahlt:

Bruttodividende	CHF	25.00
abzüglich 35% Verrechnungssteuer	CHF	8.75
Nettoauszahlung	CHF	16.25

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 2020 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Grundsätze der Rechnungslegung – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seite 100 bis 105 sowie 112 und 113) zum 31. Dezember 2020 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

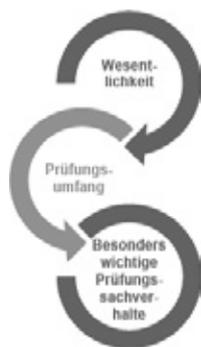
Grundlage für das Prüfungsurteil

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 975'000

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 44 00, Telefax: +41 58 792 44 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.

Gesamtwesentlichkeit	CHF 975'000
Herleitung	0.5% der Nettoaktiven (Eigenkapital) der Jahresrechnung
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	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 97'500 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

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2020 direkte Beteiligungen (100%) an vier Immobiliengesellschaften und drei Dienstleistungsgesellschaften bzw. indirekt an zwei weiteren Dienstleistungsgesellschaften mit einem Gesamtbuchwert von CHF 233 Millionen. Es handelt sich ausschliesslich um schweizerische Gesellschaften.</p> <p>Die Beteiligungen werden gemäss den Vorgaben über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des schweizerischen Obligationenrechts zu Anschaffungskosten bilanziert. Im Bedarfsfall werden Wertberichtigungen für Wertverluste vorgenommen. Die Bewertung der Beteiligungen erfolgt auf Einzelbasis.</p> <p>Wir erachten die Werthaltigkeit der Beteiligungen aufgrund der Wesentlichkeit dieser Bilanzposition als wichtigen Prüfungssachverhalt.</p> <p>Vgl. Grundsätze der Rechnungslegung (Seite 102) und Anmerkung 1 (Seite 102).</p>	<p>Wir haben unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vergleich der Buchwerte der Beteiligungen an Tochtergesellschaften mit dem Eigenkapital zu betriebswirtschaftlichen Werten der jeweiligen Gesellschaft. <p>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.</p>

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

PricewaterhouseCoopers AG



Sandra Böhm
Revisionsexpertin
Leitende Revisorin



Philipp Gnädinger
Revisionsexperte

Winterthur, 24. Februar 2021

Konzerngesellschaften, 111
Mehrjahresübersichten,
Alternative Performance-
kennzahlen, Glossar,
Adressen

- 112 Tochtergesellschaften und Beteiligungen
- 114 Mehrjahresübersicht Intershop-Gruppe
- 115 Mehrjahresübersicht Intershop Holding AG
- 116 Alternative Performancekennzahlen
- 117 Glossar der wichtigsten verwendeten Begriffe
- 118 Adressen

Tochtergesellschaften und Beteiligungen

Stand per 31. Dezember 2020

(GRI 102-45)

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

(GRI 102-45)

Eigentümer	Einbezahltes Gesellschaftskapital	Konsolidierungsmethode
SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG	100'000 CHF	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	1'500'000 CHF	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	100'000 CHF	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	250'000 CHF	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	100'000 CHF	Vollkonsolidierung
Intershop Holding AG	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

		2020	2019	2018	2017	2016
Aktiven						
Umlaufvermögen	Mio. CHF	98	75	201	65	41
Sachanlagevermögen	Mio. CHF	1'279	1'267	1'251	1'346	1'354
Finanzanlagevermögen	Mio. CHF	1	1	2	2	2
Bilanzsumme	Mio. CHF	1'378	1'343	1'454	1'413	1'397
Passiven						
Kurzfristiges Fremdkapital	Mio. CHF	234	125	199	71	116
Langfristiges Fremdkapital	Mio. CHF	433	552	565	723	690
Eigenkapital Intershop-Gruppe	Mio. CHF	711	666	690	619	591
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	70	74	78	79	75
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	13	17	16	4	4
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	33	7	82	10	4
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	108	89	167	85	74
Unternehmensergebnis vor Steuern	Mio. CHF	99	79	154	75	68
Reingewinn Intershop-Gruppe	Mio. CHF	78	71	120	64	60
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	46	36	23	50	49
Eigenkapitalrendite Intershop-Gruppe						
bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital	%	11.8	10.9	19.3	10.7	10.7
Reingewinn Intershop-Gruppe						
pro dividendenberechtigte Aktie à CHF 10	CHF	41.67	37.33	59.84	31.76	29.77
Reingewinn Intershop-Gruppe exkl. Bewertungsveränderungen						
pro dividendenberechtigte Aktie à CHF 10	CHF	36.44	31.47	53.60	30.16	28.42
Ausschüttungsgrad¹⁾	%	68.6	82.1	41.0	72.9	70.4
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	62	35	37	17	123
Eigenkapital pro ausgegebene Aktie	CHF	374	354	348	310	295
Anzahl Mitarbeiter/-innen		71	72	70	68	69

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

Intershop Holding AG

Mehrjahresübersicht

		2020	2019	2018	2017	2016
Aktienkapital (nominal)						
Anzahl Aktien à CHF 10		1'900'000	1'900'000	2'000'000	2'000'000	2'000'000
Nominalbetrag	Mio. CHF	19.0	19.0	20.0	20.0	20.0
Ausstehendes Aktienkapital per 31.12.						
Anzahl Aktien à CHF 10		1'900'000	1'880'000	1'986'709	2'000'000	2'000'000
Nominalbetrag	Mio. CHF	19.0	18.8	19.9	20.0	20.0
Börsenkurse (höchst/tiefst)¹⁾	CHF	686/476	576/491	508/465	507/471	510/400
Börsenkurse per 31.12.	CHF	615.00	567.00	488.00	487.00	501.00
Börsenkapitalisierung per 31.12.	Mio. CHF	1'169	1'077	976	974	1'002
Reingewinn Intershop Holding AG	Mio. CHF	46.1	118.4	42.7	37.0	42.9
pro ausstehende Aktie	CHF	24.27	62.99	21.49	18.50	21.44
Dividende pro Aktie	CHF	25.00 ²⁾	25.00	22.00	22.00	20.00

1) Tagesschlusskurse

2) Antrag des Verwaltungsrats

Alternative Performancekennzahlen

Bruttorendite

Für die Berechnung der Bruttorendite wird der effektiv erzielte Jahresliegenschaftsertrag (= Liegenschaftsertrag) der am Ende der Berichtsperiode gehaltenen Renditeliegenschaften ins Verhältnis zum Marktwert dieser Renditeliegenschaften am Ende der Berichtsperiode gesetzt.

(in CHF 1'000)	2020	2019
Liegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften	70'599	71'836
Effekt der verkauften Liegenschaften	-2'562	-199
Bereinigter Liegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften ¹⁾	68'037	71'637
Marktwert der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag ¹⁾	1'131'190	1'151'565
Bruttorendite der Renditeliegenschaften	6.0%	6.2%

1) aller per Bilanzstichtag gehaltenen Renditeliegenschaften

Nettorendite

Für die Berechnung der Nettorendite wird der Nettoliegenschaftsertrag der am Ende der Berichtsperiode gehaltenen Renditeliegenschaften ins Verhältnis zum Marktwert dieser Renditeliegenschaften am Ende der Berichtsperiode gesetzt.

(in CHF 1'000)	2020	2019
Bereinigter Liegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften	68'037	71'637
Liegenschaftsaufwand der Renditeliegenschaften	-7'231	-7'037
Effekt der verkauften Liegenschaften	126	-63
Konzerninterne Bewirtschaftungshonorare	-2'003	-2'164
Bereinigter Nettoliegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften ¹⁾	58'929	62'372
Marktwert der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag ¹⁾	1'131'190	1'151'565
Nettorendite der Renditeliegenschaften	5.2%	5.4%

1) aller per Bilanzstichtag gehaltenen Renditeliegenschaften

Eigenkapitalrendite

Die Eigenkapitalrendite setzt den Reinerfolg der Berichtsperiode gemäss Erfolgsrechnung ins Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital dieser Periode berechnet auf Basis von Monatswerten.

(in CHF 1'000)	2020	2019
Reingewinn ¹⁾	78'356	71'008
Durchschnittliches Eigenkapital ¹⁾	665'870	653'603
Eigenkapitalrendite	11.8%	10.9%
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen ²⁾	68'524	59'865
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen	10.3%	9.2%

1) berechnet auf Monatsbasis

2) siehe Anmerkung 27 S. 80; die Berechnung des Reingewinns exkl. Bewertungsveränderungen im Vorjahr wurde angepasst.

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.
Eigenkapitalquote	Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme
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.
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).
Promotionsliegenschaft	Entwicklungsliegenschaft, welche mit dem Ziel des unmittelbaren Verkaufs erstellt oder entwickelt wird. In der Regel handelt es sich um Entwicklungen im Bereich Stockwerkeigentum. Promotionsliegenschaften werden zu Anschaffungswerten bilanziert. Allfällige Umklassierungen aus den Rendite- oder Entwicklungsliegenschaften erfolgen zum Marktwert.
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
CH-8031 Zürich
Telefon +41 44 544 10 00
Telefax +41 44 544 10 01
www.intershop.ch
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
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
info@wtc.ch

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

58. ordentliche Generalversammlung

Mittwoch, 31. März 2021
Puls 5, Giessereistrasse 18
8005 Zürich

Berichterstattung

Bilanz-Medienkonferenz	2. März 2021
Halbjahresbericht 2021	24. August 2021

Börsenkotierung

SIX Swiss Exchange

Anlageprodukte

	Valorenummer	Ticker-Symbol
Namenaktie	27'377'479	ISN
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023	27'577'643	ISH15

Steuerwert der Eidg. Steuerverwaltung für 2020

Namenaktie	CHF 615.00
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023	101.25

Investor Relations

Cyrill Schneuwly
Thomas Kaul

Sprachen

Deutsch und Englisch

