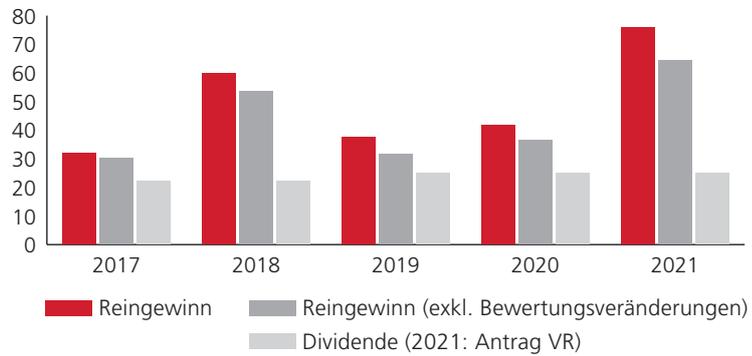


# Geschäftsbericht 2021



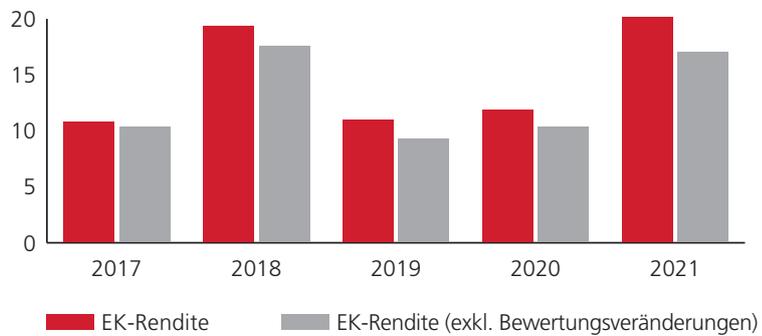
### Reingewinn pro Aktie

(in CHF)



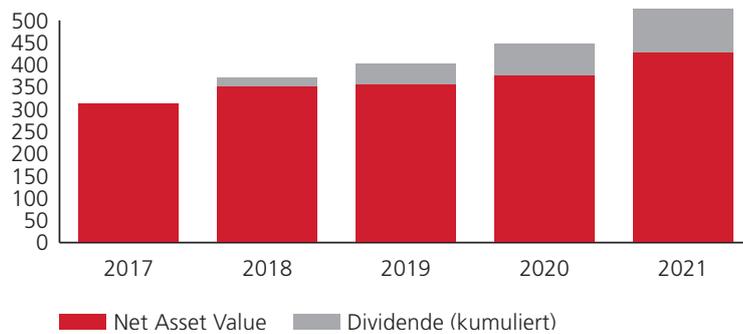
### Eigenkapitalrendite

(in Prozent)



### NAV pro Aktie

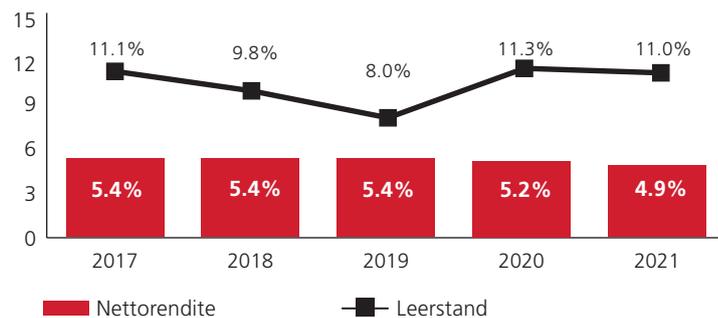
(in CHF)



### Nettorendite und

### Leerstandsquote

(in Prozent)



## Kennzahlen Intershop-Gruppe

		2021	2020	
<b>Finanzen</b>	Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	66.8	70.4
	Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	106.1	33.4
	Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	32.3	13.4
	Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	195.1	107.6
	Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	187.3	98.8
	Reingewinn	Mio. CHF	144.2	78.4
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	33.3	45.6
	Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	84.1	61.7
	Bilanzsumme	Mio. CHF	1'426.7	1'378.3
	Immobilien	Mio. CHF	1'387.3	1'333.3
Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	428.9	465.1	
Eigenkapital	Mio. CHF	809.7	710.6	
Eigenkapitalrendite <sup>1)</sup>		20.1%	11.8%	
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup>		17.0%	10.3%	
<b>Portfolio</b>	Anzahl Renditeliegenschaften		39	40
	Anzahl Entwicklungsliegenschaften <sup>3)</sup>		12	12
	Vermietbare Fläche	in m <sup>2</sup>	513'253	544'440
	Bruttorendite <sup>2) 4)</sup>		5.7%	6.0%
	Nettorendite <sup>2) 5)</sup>		4.9%	5.2%
	Leerstandsquote <sup>2)</sup>		11.0%	11.3%
<b>Personal</b>	Anzahl Mitarbeitende		74	71
<b>Aktie</b>	Reingewinn pro Aktie <sup>6)</sup>	CHF	75.92	41.67
	Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen <sup>7)</sup>	CHF	64.22	36.44
	Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value, NAV) <sup>8)</sup>	CHF	426.40	374.02
	Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	612.00	615.00
	Dividende pro Aktie <sup>9)</sup>	CHF	25.00	25.00

1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode, siehe «Alternative Performancekennzahlen», S. 120

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. 120

5) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exkl. Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», S. 120

6) Siehe «Reingewinn pro Aktie», S. 84

7) Ohne Berücksichtigung von Bewertungsveränderungen und der sich daraus ergebenden latenten Steuern, siehe «Reingewinn pro Aktie», S. 84

8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», S. 79

9) 2021: Antrag des Verwaltungsrats

<b>Lagebericht 2021</b>	6	Aktionärsbrief
	10	Immobilienportfolio
	15	Finanzen
	18	2021 im Überblick
<b>Corporate Governance</b>	22	Konzernstruktur, Bedeutende Aktionäre, Kapitalstruktur
	23	Aktionärsstruktur, Kapitalveränderungen, Beschränkungen der Übertragbarkeit, Wandel- und Optionsrechte, Verwaltungsrat
	24	Kompetenzregelung, Informations- und Kontrollinstrumente
	25	Geschäftsleitung, Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen
	26	Mitwirkungsrechte der Aktionäre, Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen
	27	Revisionsstelle, Informationspolitik, Handelssperrezeiten
	28	Mitglieder des Verwaltungsrats
	30	Mitglieder der Geschäftsleitung
	32	Weitere Kadermitarbeiter der Intershop-Gruppe
<b>Vergütungsbericht 2021</b>	34	Festsetzungsverfahren, Vergütung Verwaltungsrat
	35	Vergütung Geschäftsleitung
	37	Vergütungen 2021
	38	Aktienbeteiligung, Organdarlehen
	39	Bericht der Revisionsstelle
<b>Nachhaltigkeitsbericht 2021</b>	42	Vorwort
	43	Integrierte Wertschöpfung, Nachhaltigkeit und wesentliche Themen
	45	Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit
	46	Kundenorientierte Leistungen
	47	Pragmatisch gesteuerte Wertschöpfungskette
	48	Objektintegrierter Umweltschutz
	51	Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden
	52	Mitarbeiterstruktur, über diesen Bericht

<b>Strategie und Anlagepolitik</b>	54	Strategie und Anlagepolitik
<b>Intershop-Gruppe Konzernrechnung 2021</b>	58	Konsolidierte Bilanz
	59	Konsolidierte Erfolgsrechnung
	60	Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
	61	Konsolidierte Geldflussrechnung
	62	Grundsätze der Rechnungslegung, Konsolidierungsgrundsätze
	67	Risikomanagement
	70	Anmerkungen zur Konzernrechnung
	86	Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
	90	Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften sowie zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
	92	Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers
	98	Bericht der Revisionsstelle
<b>Intershop Holding AG Jahresrechnung 2021</b>	104	Bilanz
	105	Erfolgsrechnung
	106	Anhang der Jahresrechnung
	109	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
	110	Bericht der Revisionsstelle
<b>Konzerngesellschaften Mehrjahresübersichten</b>	116	Tochtergesellschaften und Beteiligungen
	118	Mehrjahresübersicht Intershop-Gruppe
	119	Mehrjahresübersicht Intershop Holding AG
<b>Alternative Performancekennzahlen</b>	120	Alternative Performancekennzahlen
<b>Glossar</b>	121	Glossar der wichtigsten verwendeten Begriffe
<b>Adressen</b>	122	Adressen



6	Aktionärsbrief
10	Immobilienportfolio
15	Finanzen
18	2021 im Überblick

## Aktionärsbrief

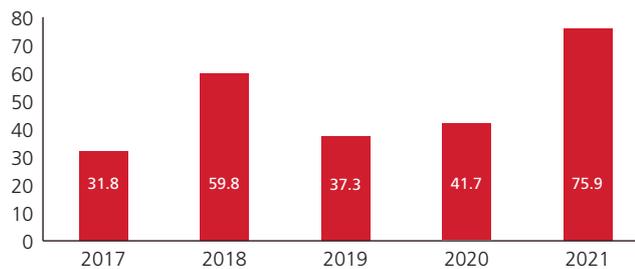
### Überblick

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeitende

In einem volatilen Umfeld hat Intershop das Geschäftsjahr hervorragend abgeschlossen:

- Der Reingewinn der Gruppe beläuft sich auf CHF 144.2 Mio. respektive CHF 75.92 pro Aktie, was einer Eigenkapitalrendite von 20.1% entspricht. Das Resultat liegt damit 84% über dem Vorjahresergebnis.
- Das Eigenkapital stieg auf CHF 810 Mio. respektive CHF 426 pro Aktie an.
- Die Nettorendite der Renditeliegenschaften beläuft sich auf attraktive 4.9%.
- Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften sank leicht auf 11.0%.
- Die Gesamtperformance der Intershop-Aktie erreichte 3.6%.
- Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine unveränderte Dividende von CHF 25.

Gewinn je Aktie in CHF



Im Zentrum der Tätigkeit der Intershop steht das aktive und nachhaltige Bewirtschaften und Entwickeln des Immobilienportfolios. Dabei werden einerseits Objekte mit Mehrwertpotenzial erworben, aber auch entwickelte, investorenfähige Objekte veräussert. Um Kunden möglichst gute Dienstleistungen und Projekte anbieten zu können, wird ein Grossteil der Leistungen durch eigene Mitarbeitende erbracht, sei es die Bewirtschaftung, das Facility Management oder die Planung, Umsetzung und Überwachung von Entwicklungs- und Bauvorhaben.

### Geschäftsverlauf

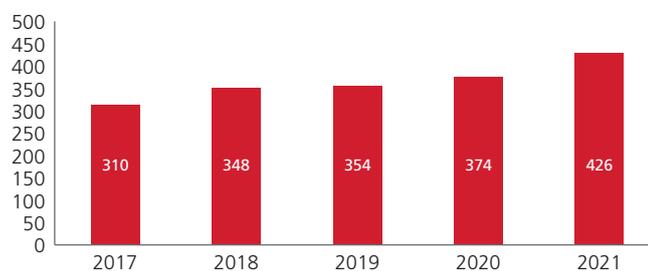
Das Berichtsjahr war als Folge eines weiteren Lockdowns im ersten Quartal und wieder zunehmenden Einschränkungen gegen Ende des Jahres erneut durch die Coronapandemie beeinflusst. Da die meisten Massnahmen in der Schweiz, verglichen mit dem näheren Ausland, mit Augenmass eingeführt wurden, entwickelte sich die Wirtschaft positiv. Der Immobilienmarkt wurde durch diese Turbulenzen kaum negativ beeinträchtigt. Im Gegenteil: Aufgrund des unveränderten Zinsumfelds erfreute sich die Assetklasse «Immobilien» nach wie vor grösster Beliebtheit bei Investoren. Die Preise für Core-Objekte und Wohnliegenschaften in Grossstädten stiegen weiter an. Die Preise für Entwicklungsprojekte an attraktiven Standorten haben zwischenzeitlich ein Niveau erreicht, das nahezu keine Risikoprämie mehr erkennen lässt. In diesem Umfeld hat Intershop das Promotionsprojekt «Gellertstrasse» in Basel erfolgreich abgeschlossen und die Liegenschaft an der Hohlstrasse in Zürich sowie, zwecks Portfoliobereinigung, ein kleineres Objekt im Berner Seeland veräussert. Erworben wurde ein spannendes Entwicklungsprojekt in Vernier (Projekt «Orubi»).

Bei der Vermietung von Büroflächen ist nach wie vor eine Zurückhaltung potenzieller Mieter zu verzeichnen. Da sich jedoch auch die Angebotsausweitung in engen Grenzen hielt, ist ein wesentliches Überangebot ausgeblieben, was weitgehend stabile Mietpreise zur Folge hatte. In den weiteren für Intershop relevanten Segmenten, den zentral gelegenen Wohnliegenschaften und gewerblich-industriell genutzten Flächen, blieb die Nachfrage intakt. Die Leerstandsquote hat sich, nach einem Peak von 11.8% zur Jahresmitte, wieder auf 11.0% zurückgebildet. Wie bereits im Juni sind laufende Sanierungen von Wohnliegenschaften ein wesentlicher Grund für die eher hohe Quote. Unter Ausschluss der Transaktionen (like-for-like) beläuft sich die Leerstandsreduktion im Geschäftsjahr auf 0.2%. Weitgehend zufriedenstellend verliefen die Projektentwicklungen, wobei es aufgrund von Lieferengpässen zu einzelnen Verzögerungen kam.

Erwartungsgemäss liegt der Liegenschaftsertrag um CHF 4.6 Mio. respektive 5.8% unter Vorjahr. Vom Rückgang sind rund CHF 2.6 Mio. auf den Verkauf von Liegenschaften zurückzuführen. Dank strikter Kostenkontrolle reduzierte sich der Liegenschaftsaufwand überproportional auf CHF 8.3 Mio. Die Brutto- als auch die Nettorendite des Renditeportfolios verblieben mit 5.7% respektive 4.9% auf einem sehr attraktiven Niveau. Der Gewinn aus Verkäufen belief sich auf hohe CHF 106 Mio., während aus der Neubewertung der Immobilien durch KPMG eine Aufwertung von 2.6% respektive von CHF 32.3 Mio. resultierte. Um CHF 29 Mio. aufgewertet wurde der «AuPark», da dieser wegen des laufenden Rückbaus der Gebäude nicht mehr zum Fortführungswert bewertet wurde. Auf der anderen Seite reduzierte sich der Wert des World Trade Centers in Lausanne aufgrund der anstehenden Sanierung um mehr als 10%.

Dank der Platzierung eines Green Bonds reduzierte sich der Zinsaufwand, trotz eines bis kurz vor Jahresende höheren Fremdkapitals, deutlich um 10.8%. Aus dem Verkaufserlös der Hohlstrasse wurden am Jahresende Hypotheken von CHF 75 Mio. zurückgeführt. Die Belehnungshöhe (LTV) des Portfolios reduzierte sich infolgedessen auf tiefe 31%. Unter dem Strich resultierte ein sehr erfreulicher Reingewinn von CHF 144.2 Mio., was eine Eigenkapitalrentabilität von 20.1% ergibt. Am Bilanzstichtag betrug das Eigenkapital der Gruppe CHF 810 Mio. und liegt damit um fast 14% über dem Vorjahreswert. Das anteilige Eigenkapital je Aktie (NAV) beträgt CHF 426.

Eigenkapital je Aktie (NAV) in CHF



### Nachhaltigkeit

Der dritte Nachhaltigkeitsbericht nach den Standards der GRI (Global Reporting Initiative™) wurde weiter ausgebaut und befindet sich im Geschäftsbericht auf den Seiten 42 bis 52.

### Entwicklungsprojekte verlaufen weitgehend planmässig

Die Fortschritte in den laufenden Entwicklungen waren mehrheitlich erfreulich. Wie erwähnt wurde das Wohneigentumsprojekt in Basel im zweiten Quartal 2021 erfolgreich abgeschlos-

sen. Fertiggestellt wurde ebenfalls die Aufstockung und Sanierung der Wohnliegenschaft Rue de Lausanne 42+44 in Genf. Das Gebäude wird voraussichtlich mit dem Nachhaltigkeitslabel «SNBS Gold» ausgezeichnet werden. Zum Jahreswechsel erfolgte die Übergabe der neuen Montagehalle in Winterthur-Neuhegi an den Mieter. In Pfäffikon SZ wurde nebst dem Grundausbau ein beträchtlicher Teil der Mieterausbauten fertiggestellt, da zwischenzeitlich rund drei Viertel des Gebäudes vermietet sind. Das Objekt wird voraussichtlich im laufenden Jahr wieder zu den Renditeliegenschaften umklassiert werden. Für das Entwicklungsprojekt «AuPark» in Wädenswil ist bedauerlicherweise die Baubewilligung noch immer ausstehend. Der Rückbau der bestehenden Gebäude startete jedoch im letzten Herbst. Die Arbeiten an der Redingstrasse in Basel, wo die bestehenden beiden Hochhäuser nachhaltig saniert und mit Anbauten ergänzt werden, dauern an. Die Bauvollendung ist unverändert Ende 2022 vorgesehen. In Baden sind die Bauarbeiten im Untergrund teilweise aufwändiger als erwartet ausgefallen, und es ist zu einzelnen Lieferengpässen gekommen. Die für dieses Jahr geplante vollständige Übergabe aller Wohnungen ist deshalb nicht mehr wahrscheinlich. Intershop geht davon aus, dass rund die Hälfte der Wohnungen den Käufern erst 2023 übergeben werden können.

### **Büroflächen im Bann des Homeoffice**

Infolge der Massnahmen gegen die Verbreitung des Coronavirus hat sich das Homeoffice weiträumig verbreitet und an Akzeptanz gewonnen. Da sich das Arbeiten von Zuhause aus in den meisten Fällen bewährt hat, ist es fester Bestandteil in der Kollaboration vieler Unternehmen geworden, was den Büroflächenbedarf tendenziell reduziert. Um Mitarbeitende zur Rückkehr ins Büro zu bewegen und das notwendige Sicherheitsgefühl zu vermitteln, müssen viele Arbeitgeber den Ausbau ihrer Flächen überdenken. Das wiederum führt tendenziell zu einem grösseren Flächenbedarf je Mitarbeiter. Da die Ausgestaltung des Büros der Zukunft noch vage ist, zögern viele Unternehmen grosse Flächenanpassungen vorzunehmen und neigen bei anstehenden Vertragsverlängerungen zu pauschalen Flächenreduzierungen. Dies führt zu einer verhaltenen Nachfrage nach Büroflächen. Der von einigen Ökonomen aufgrund des Homeoffice prognostizierte Nachfragerückgang für Bürofläche sollte jedoch spätestens mittel- bis langfristig überkompensiert werden durch eine Zusatznachfrage aufgrund des Wirtschaftswachstums.

In dem für Intershop relevanten Wohnungsmarkt an zentralen städtischen Lagen ist die Nachfrage unverändert gut, wie die rasche Vermietung der neu erstellten respektive sanierten Wohnungen in Genf und Bern gezeigt hat. Auch die Nachfrage nach gewerblichen und industriellen Flächen blieb intakt. Dies ist ein Grund, weshalb sich Intershop für den Neubau eines Gewerbehauses in Vernier entschieden hat. Schwierig bleibt es vorerst für den Detailhandel und die Hotelbranche. Diese Wirtschaftszweige haben im Nutzungsportfolio von Intershop allerdings keine Relevanz.

Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften liegt, trotz einer bei vielen Objekten positiven Entwicklung, nur leicht unter dem Wert des Vorjahres. Dies ist auf die sich in Sanierung befindliche Wohnüberbauung in Basel zurückzuführen, deren Leerstand von 0.4% auf 1.3% der Sollmiete aller Renditeliegenschaften angestiegen ist. Unter Ausschluss dieses Objektes hätte sich die Leerstandsquote auf 10.1% reduziert. Bemerkenswert ist, dass bei der umfassend sanierten Entwicklungsliegenschaft in Pfäffikon SZ innerhalb eines Jahres ein Vermietungsstand von rund 75% erreicht werden konnte. Ebenfalls erfreulich entwickelten sich die Vermietungen in den beiden Wohnliegenschaften in Genf und Bern, deren Sanierung im Berichtsjahr weitgehend abgeschlossen wurde.

## Generalversammlung und Verwaltungsrat

An der ordentlichen Generalversammlung 2021, die pandemiebedingt erneut unter Ausschluss von Aktionärinnen und Aktionären stattfand, wurden alle drei Verwaltungsräte für ein weiteres Jahr bestätigt und Dieter Marmet wiederum zum Präsidenten bestimmt.

Dieter Marmet tritt an der 59. ordentlichen Generalversammlung nicht mehr zur Wiederwahl an. Der Verwaltungsrat dankt ihm für sein langjähriges, sehr erfolgreiches Engagement, das massgeblich zum nachhaltigen Erfolg der Gruppe beigetragen hat. Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung als sein Nachfolger Ernst Schaufelberger und zur Zuwahl in den Verwaltungsrat Dr. Christoph Nater vorschlagen. Letzterer ist als Partner in einer Rechtsanwaltskanzlei tätig und verfügt unter anderem über Expertise im Bau- und Immobilienrecht.

## Ausblick

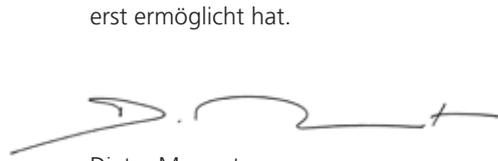
Eine Vorhersage bezüglich des laufenden Geschäftsjahres ist aufgrund der geopolitischen Unsicherheiten schwierig. Bei Ausbleiben grosser Verwerfungen erwartet Intershop, unter Ausschluss allfälliger Transaktionen, ein leichtes Mietzinswachstum im tiefen einstelligen Prozentbereich. Die Erträge der 2021 veräusserten Liegenschaften sollten somit überkompensiert werden können. Unverändert bleibt die Vermietung leerstehender oder gekündigter Flächen ein vorrangiger operativer Schwerpunkt. Intershop erwartet unter der erwähnten Prämisse einen leichten Rückgang der Leerstandsquote bei den heutigen Renditeliegenschaften in die Grössenordnung von gut 10%.

Aus dem Verkauf von jeweils der Hälfte der Wohnungen des Promotionsprojekts in Baden wird voraussichtlich sowohl 2022 als auch 2023 ein Gewinn im höheren einstelligen Millionenbereich resultieren. Der Transaktionsmarkt wird weiterhin intensiv verfolgt und sich bietende attraktive Gelegenheiten sowohl für den Verkauf als auch die Akquisition werden wahrgenommen. Intershop erwartet im laufenden Jahr die Baubewilligung für den «AuPark». Im Hinblick darauf werden alle strategischen Optionen geprüft. Diese reichen von einem Projektverkauf bis zur Realisierung der Überbauung mit anschliessendem (Teil-)Verkauf.

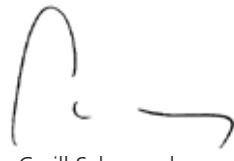
Die Finanzierungskosten werden sich trotz voraussichtlich steigender Fremdfinanzierung nochmals leicht reduzieren. Die Dynamik der Marktwerte der Liegenschaften und deren Einfluss auf den Abschluss 2022 sind zum heutigen Zeitpunkt nicht abschätzbar. Unverändert hält Intershop am Ziel fest, im Mehrjahresdurchschnitt eine Eigenkapitalrendite von mindestens 8% zu erreichen.

## Dank

Für das uns entgegengebrachte Vertrauen möchten wir allen Aktionärinnen und Aktionären herzlich danken. Unser Dank gilt aber auch allen unseren Kundinnen und Kunden sowie im Besonderen unseren Mitarbeitenden, deren motivierter Einsatz diesen hervorragenden Abschluss erst ermöglicht hat.



Dieter Marmet  
Präsident des Verwaltungsrats



Cyrill Schneuwly  
Chief Executive Officer

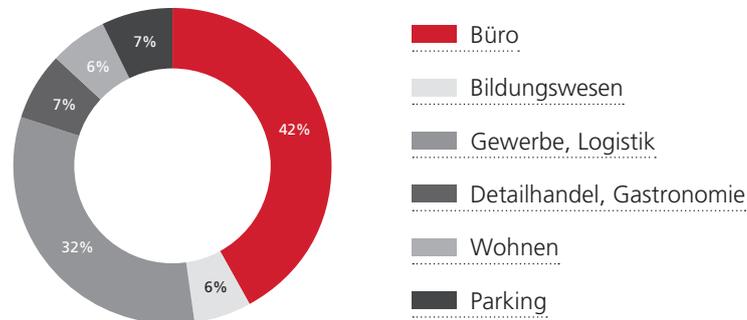
Zürich, 23. Februar 2022

## Immobilienportfolio

Die im Februar vor einem Jahr geäusserte Hoffnung, dass sich die Pandemiesituation dank den Impfungen normalisieren wird, hat sich bedauerlicherweise nicht erfüllt. Während einzelne Mieter von den Folgen der Coronapandemie sogar profitieren konnten, waren andere unverändert hart betroffen. Solche Unternehmen hat Intershop erneut unterstützt und gesamthaft Mieten in der Höhe von CHF 0.3 Mio. erlassen. Im Büromarkt hat die Pandemie wohl langfristige Veränderungen ausgelöst, da die Erfahrungen während der Homeoffice-Pflicht dieser Arbeitsform zu grosser Akzeptanz verholfen haben. Arbeitgeber sind nun gefordert, das Büro so attraktiv auszugestalten, dass die Mitarbeitenden weiterhin motiviert sind, den Arbeitsweg auf sich zu nehmen. Trotzdem werden wohl viele Büroangestellte in Zukunft einen Teil ihrer Arbeit von Zuhause aus erledigen, womit sich der Bedarf an Büroflächen verringern wird. Eine allfällige Neugestaltung der Bürolandschaft benötigt demgegenüber tendenziell mehr Fläche pro Mitarbeiter als bisher. Mittel- bis langfristig wird ein allfälliger Flächenrückgang jedoch überkompensiert werden durch das Wirtschaftswachstum. Entsprechend ist Intershop zuversichtlich bezüglich der zukünftigen Nachfrage nach Büroflächen. Im Wohnungsmarkt hat sich die gesamtschweizerische Leerstandsquote leicht reduziert, und in den für Intershop relevanten Zentrumslagen ist die Nachfrage ungebrochen. Weitgehend unverändert blieb die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen. Der Transaktionsmarkt befindet sich weiterhin im Bann der Negativzinsen. Trotz steigender Teuerung haben sich die Zinsen nur leicht erhöht, was die Attraktivität von Immobilien zusätzlich untermauerte.

In diesem ausgeprägten Verkäuferumfeld waren Akquisitionen mit Mehrwertpotenzial kaum auszumachen. Intershop konnte jedoch eine schon länger andauernde Verhandlung zum Erwerb eines Entwicklungsprojekts in Vernier erfolgreich abschliessen und die Projektgesellschaft Orubi SA im Dezember erwerben. Innerhalb der nächsten beiden Jahre soll dort ein nachhaltig konzipiertes Gewerbeobjekt entstehen. Dieses kommt unmittelbar neben dem Logistikzentrum von Intershop zu stehen. Aufgrund der vielen Entwicklungsprojekte in Genf, welche primär auf Wohn- und Büronutzungen fokussiert sind, werden viele Gewerbetreibende ihre heutigen Standorte vermutlich verlassen müssen. Intershop erwartet deshalb, dass das im mittleren Mietpreissegment angesiedelte Projekt auf reges Interesse stossen wird. Verkaufsseitig wurden alle neu erstellten Eigentumswohnungen in Basel veräussert, eine kleine Gewerbeliegenschaft im Seeland zwecks Portfoliobereinigung abgegeben und per Jahresende die Liegenschaft an der Hohlstrasse in Zürich zu einem attraktiven Preis verkauft. Da sich die Gegend bereits seit einigen Jahren positiv entwickelte, hat sich Intershop in den letzten beiden Jahren mit der zukünftigen Entwicklung des Standorts vertieft auseinandergesetzt. Die potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten führten zum schliesslich realisierten Verkaufspreis.

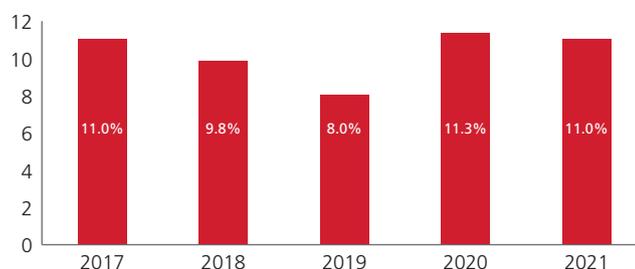
Portfolio nach Nutzungsarten (Basis Mieterträge in der Berichtsperiode)



### Erwarteter Rückgang der Mieterträge

Der Mietertrag hat sich im zweiten Semester erwartungsgemäss stabil entwickelt. Infolge von Verkäufen, aber auch wegen laufender Sanierungen, liegt der Ertrag knapp 6% unter dem Vorjahr. Der Ertragsrückgang beläuft sich auf CHF 4.6 Mio., wobei CHF 2.6 Mio. auf Verkäufe und CHF 2.4 Mio. auf Mietzinsausfälle aufgrund von geplanten oder laufenden Sanierungen zurückzuführen sind. Dank unverändert strikter Kostenkontrolle bildeten sich die Liegenschaftsaufwendungen überproportional zurück, sodass der Nettoliegenschaftsertrag mit CHF 66.8 Mio. rund 5% unter dem Vergleichswert des Vorjahres zu liegen kam. Erfreuliche Vermietungserfolge konnten in Cham, Rombach und auch in der Giessereihalle des Puls 5, wo zwischenzeitlich alle bislang leerstehenden Flächen wieder vermietet sind, erzielt werden. Ebenfalls erfolgreich verlief die Vermietung der sanierten Wohnbauten in Bern und Genf sowie der Gewerbeliegenschaft in Pfäffikon SZ, welche innert Jahresfrist zu rund 75% vermietet wurde. Darin berücksichtigt sind auch Mietverträge, deren Laufzeit nach dem Bilanzstichtag beginnt. Deutliche Leerstandsanstiege zu verzeichnen gab es demgegenüber im Bürohaus des Puls 5, in dem sich der bestehende Leerstand im ersten Quartal 2022 um eine weitere Fläche erhöhen wird, im WTC in Lausanne und vor allem in den Wohnhochhäusern an der Redingstrasse in Basel. Die beiden letztgenannten Objekte stehen vor oder befinden sich in umfassenden Sanierungen, weshalb die Leerstandsquoten bis zum Abschluss der Arbeiten tendenziell noch ansteigen werden. In Basel wird die Wiedervermietung 2023 und in Lausanne Ende 2024 erwartet.

Entwicklung der Leerstandsquote in %



### **Renditeliegenschaften**

Im Berichtsjahr wurden die Renditeliegenschaften an der Hohlstrasse in Zürich und in Studen veräussert. Nach Fertigstellung der Bauarbeiten Ende 2021 wurde die Montagehalle in Winterthur, die langfristig an Stadler Rail vermietet ist, von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften umklassiert. Die Sanierungsarbeiten der Wohnhäuser am Dammweg in Bern und an der Rue de Lausanne in Genf konnten im Berichtsjahr weitgehend abgeschlossen werden. Während der Dammweg wieder voll vermietet ist, reduzierte sich der Leerstand in Genf um rund die Hälfte. Für einige Altwohnungen mussten noch separate Baugesuche eingereicht werden, was deren Fertigstellung verzögert. Ferner verfügt das Gebäude über einzelne Büroflächen, deren Vermietung sich im gegenwärtigen Umfeld anspruchsvoll gestaltet. Aufgrund des veränderten Nutzungsmix wurde die Liegenschaft an der Rue de Lausanne in Genf von den Geschäfts- zu den Wohnliegenschaften und das Centre St-Roch in Yverdon von den Gewerbe- zu den Geschäftsliegenschaften umklassiert. Zur Schaffung zusätzlicher Transparenz hat Intershop eine weitgehend ungenutzte Landparzelle auf dem Areal des Centre St-Roch neu den Entwicklungsliegenschaften zugewiesen. Seit mehreren Jahren läuft diesbezüglich ein Quartierplanverfahren.

### **Entwicklungsliegenschaften**

Die für Herbst 2021 in Aussicht gestellte Baubewilligung für das Projekt «AuPark» in Wädenswil traf bislang nicht ein. Mit dem Rückbau der bestehenden Gebäude wurde jedoch im November begonnen. Sofern der Baubewilligung bis Mitte 2022 Rechtskraft erwächst, wäre der Baustart der ersten Etappe nach wie vor im Herbst 2022 möglich. Erfreulicherweise konnte mit einer grossen nationalen Detailhandelsgesellschaft ein sehr langfristiger Mietvertrag über rund 1'500 m<sup>2</sup> unterzeichnet werden, sodass ein wesentlicher Bestandteil der zukünftigen Quartiersversorgung sichergestellt ist. Aufgrund des laufenden Rückbaus konnte der Schätzer die Liegenschaft nicht mehr zu einem Fortführungsszenario bewerten. Basierend auf dem rechtsgültigen Gestaltungsplan ermittelte er einen Wert, der CHF 29 Mio. über dem bisherigen Marktwert liegt.

Der Umbau der Gewerbeliegenschaft in Pfäffikon SZ, der eine Sanierung nach Minergie-Standard und die Erstellung der Mehrnutzertauglichkeit des Gebäudes umfasst, ist weit fortgeschritten. Während die Grundausbauarbeiten abgeschlossen sind, dauern gewisse Mieterausbauten noch an. Nach deren Fertigstellung wird das Objekt wieder den Renditeliegenschaften zugewiesen. Die Sanierung der Liegenschaft in Wohlen, die auch die Nachhaltigkeit substantiell verbessern wird, schreitet weitgehend planmässig voran. Während die Arbeiten am Gewerbehause abgeschlossen sind, wird die Renovierung des Bürohauses im laufenden Jahr erfolgen und nach deren Abschluss zu einem substantiellen Anstieg der Sollmiete führen.

Für das alte, leerstehende Gewerbehause in Biel, wofür Intershop die Baubewilligung zur Erstellung preisgünstigen Wohnraums erwirkt hatte, liegt ein schriftlicher Reservationsvertrag eines lokalen Investors vor. Das Objekt wird voraussichtlich im laufenden Jahr veräussert werden.

### **Promotionsliegenschaften**

Alle 30 an der Gellertstrasse in Basel erstellten Eigentumswohnungen wurden im Berichtsjahr an die Erwerber übergeben. Mit einem Gewinnbeitrag von mehr als CHF 13 Mio. respektive einer Gewinnmarge von rund einem Drittel konnte dieses Projekt sehr erfolgreich abgeschlossen werden.

An der Römerstrasse in Baden realisiert Intershop 78 Eigentumswohnungen, die alle bereits veräussert sind. Infolge Lieferverzögerungen, aber auch aufgrund der deutlich über den Erwartungen liegenden Aufwendungen für die Beseitigung der sich im Boden befindlichen Belastungen, die den Austrag aus dem Kataster der belasteten Standorte zum Ziel haben, verzögert sich die Fertigstellung. Aktuell geht Intershop davon aus, dass nur die Wohnungen von zwei der vier Mehrfamilienhäuser noch im laufenden Jahr übertragen werden können. Die restlichen Wohnungen werden voraussichtlich im 1. Quartal 2023 übergeben.

Die geplante Verdichtung auf der über 35'000 m<sup>2</sup> grossen Landreserve «Am Wildbach» in Solothurn wird von der zuständigen Behörde weiterhin nur sehr schleppend bearbeitet.

### **Neue Darstellung des Portfolios ab 2022**

Aus Transparenzgründen hat Intershop entschieden, die Darstellung des Portfolios ab 1. Januar 2022 anzupassen. Liegenschaften, die kurz- bis langfristig neu positioniert oder umgenutzt werden sollen, werden zukünftig konsequent als Entwicklungsliegenschaften ausgewiesen. Nach Abschluss der Transformation werden die Objekte sodann den Renditeliegenschaften zugeordnet. Unverändert den Promotionsliegenschaften zugewiesen werden Immobilien, die für den unmittelbaren Verkauf nach Fertigstellung oder Entwicklung bestimmt sind.

Die Entwicklungsliegenschaften werden neu unterteilt in

- 1) Laufende Umnutzungen und Neupositionierungen
- 2) Umnutzungen und Neupositionierungen in Planung
- 3) Umnutzungen und Neupositionierungen mittel- bis langfristig vorgesehen

Es ist geplant, zusätzliche Informationen zu den wesentlichen Entwicklungsliegenschaften offenzulegen, deren Umfang dem konkreten Entwicklungsstand des Projekts entsprechen; so zum Beispiel die zukünftige Nutzung respektive die Nutzungsidee, der Stand der Planung oder der Arbeiten, der mögliche Realisierungszeitpunkt und, bei laufenden Projekten, das erwartete Investitionsvolumen und allenfalls mögliche Erträge oder Renditen.

Folgende Renditeliegenschaften werden per 1. Januar 2022 zu den Entwicklungsliegenschaften umklassiert:

- Zürich, Baslerstrasse 30/Freihofstrasse 9 (Media Campus)
- Lausanne, World Trade Center, Avenue Gratta-Paille 1-2
- Basel, Lehenmattstrasse 260
- Bern, Waldhöhweg 1
- Fribourg, Rue de l'Industrie 21
- Regensdorf, Althardstrasse 301
- Bad Ragaz, Elestastrasse 16, 16a + 18
- St. Gallen, Oststrasse 25 sowie 29+31
- Lyss, Industriering 43

Trotz laufender Verdichtung und Sanierung der Wohnhäuser an der Redingstrasse in Basel wird die Immobilie weiterhin als Renditeliegenschaft definiert, da die Arbeiten voraussichtlich im Jahr 2022 abgeschlossen werden.

Auf Basis der Werte per 31.12.2021 verändert sich die Portfoliozusammensetzung wie folgt:

(in CHF 1'000)	aktuelle Darstellung		neue Darstellung	
<b>Marktwert</b>				
Promotionsliegenschaften	45'068	3.2%	45'068	3.2%
Renditeliegenschaften	1'153'767	83.2%	921'062	66.4%
Entwicklungliegenschaften	188'459	13.6%	421'164	30.4%
<b>Total</b>	<b>1'387'294</b>		<b>1'387'294</b>	
<b>Erträge<sup>1)</sup></b>				
<b>Renditeliegenschaften</b>				
Sollmiete	73'928		55'986	
Leerstand	-8'130	11.0%	-5'130	9.2%
Istmiete	65'798		50'856	
<b>Entwicklungliegenschaften</b>				
Sollmiete	11'720		29'662	
Leerstand	-2'873	24.5%	-5'873	19.8%
Istmiete	8'847		23'789	

1) per Stichtag 31.12.2021

## Finanzen

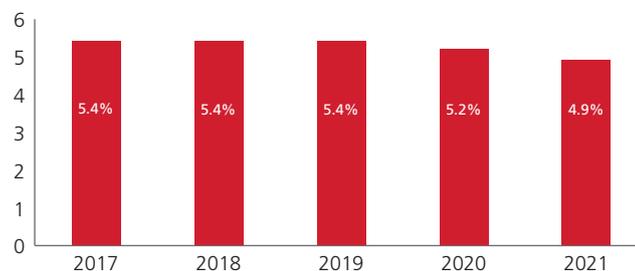
### Erfolgreiches Geschäftsjahr mit Gewinnsteigerung von 84% und Eigenkapitalrendite von 20.1%

Der Mietertrag von Intershop ist 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 5.8% auf CHF 75.1 Mio. gesunken. Der Rückgang ist überwiegend auf die 2020 getätigten Verkäufe sowie den Anstieg des durchschnittlichen Leerstands zurückzuführen. Die pandemiebedingten negativen Ertragseffekte durch Mieterlasse betragen CHF 0.3 Mio. Die Bruttorendite des Portfolios von Renditeliegenschaften betrug 5.7% und ist aufgrund von Mietzinsersparnissen durch einen Covid-19-Effekt belastet.

Aus dem Verkauf der Renditeliegenschaft an der Hohlstrasse in Zürich, der Eigentumswohnungen an der Gellertstrasse in Basel sowie aufgrund von Auflösungen von Rückstellungen und Abgrenzungen für Gewährleistungen aus früheren Verkäufen resultierte ein Erfolg von CHF 106.1 Mio.

Der Liegenschaftsaufwand hat sich um 10.6% reduziert und lag bei tiefen 11.1% des Mietertrags. Die überproportionale Reduktion im Vergleich zum Ertrag ist insbesondere durch nicht verrechenbare Nebenkosten aus Vorjahren, die tiefer ausfielen als erwartet, begründet. Die Nettoerrendite der Renditeliegenschaften betrug trotz Pandemieeffekten attraktive 4.9%.

Nettoerrendite Renditeliegenschaften in %



Infolge eines von 71 auf 74 Mitarbeitende gestiegenen Personalbestands und aufgrund höherer Abgrenzungen für erfolgsabhängige Entschädigungen erhöhte sich der Personalaufwand um 5.4%. Der administrative Aufwand, der auch die Kapitalsteuern enthält, konnte leicht um 1.4% auf CHF 2.6 Mio. reduziert werden.

Der Marktwert der Liegenschaften per Jahresende wurde erneut von KPMG Real Estate ermittelt und erfuhr eine Aufwertung von CHF 32.3 Mio. respektive 2.6% des Portfoliowertes. Nebst tieferen Diskontierungssätzen für Core- und Wohnimmobilien waren die Werttreiber erneut Änderungen in der Mietsituation sowie bei den geplanten respektive getätigten Investitionen. Wesentliche Wertveränderungen resultierten einerseits aus einer Aufwertung von CHF 29 Mio. des «AuPark» in Wädenswil, der wegen des laufenden Rückbaus der Gebäude nicht mehr zum Fortführungswert, sondern als Entwicklungsprojekt bewertet wurde und andererseits aus einer Abwertung von CHF 16 Mio. des World Trade Centers in Lausanne infolge der laufenden Revitalisierung, die aufgrund von Nachhaltigkeitsaspekten umfassender ausfällt als bisher angenommen. Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungssatz lag bei 4.41% (Vorjahr 4.62%) für Renditeliegenschaften und bei 4.60% (5.32%) für Entwicklungsliegenschaften. Die Bandbreite

der nominalen Diskontierungssätze hat sich mit 3.2% bis 6.4% gegenüber der Beurteilung per Ende 2020 mit 3.5% bis 6.6% leicht vergrössert.

Der Zinsaufwand reduzierte sich wegen der leicht gesunkenen Verschuldung und der tieferen Zinssätze um CHF 0.9 Mio. bzw. 10.8% auf CHF 8.0 Mio. Der erwirtschaftete Finanzertrag hat sich gegenüber dem Vorjahr von CHF 0.1 Mio. auf CHF 0.2 Mio. erhöht.

Der Steueraufwand ist im Vorjahresvergleich aufgrund des überwiegend grundstückgewinnsteuerpflichtigen Verkaufsgewinns deutlich um CHF 22.7 Mio. auf CHF 43.1 Mio. gestiegen.

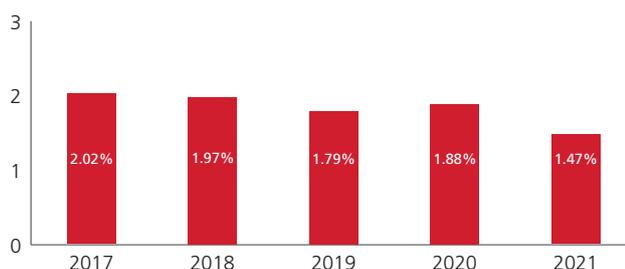
Der Gewinn nach Steuern lag 84.1% über dem Vorjahreswert und betrug CHF 144.2 Mio., was einer Eigenkapitalrendite von 20.1% entspricht.

### **Starke Bilanz mit Eigenkapitalquote von 56.8% und erster Green Bond**

Aufgrund der 2021 getätigten Investitionen von CHF 84.1 Mio. und der Aufwertung ist der Wert des Immobilienportfolios trotz der Verkäufe leicht gestiegen. Die verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegen mit CHF 428.9 Mio. um CHF 36.2 Mio. tiefer als am 31. Dezember 2020, während sich der durchschnittliche Zinssatz von 1.88% per Jahresende 2020 auf 1.47% vermindert hat. Im Juni wurde erstmals ein Green Bond über CHF 100 Mio. mit einem Coupon von 0.3% und einer Laufzeit von 5 Jahren emittiert. Der Erlös der Anleihe wird für die nachhaltige Entwicklung und Sanierung von Liegenschaften verwendet, wobei sich Intershop an ihrem neuen Green Bond Framework, das auf der Website zur Verfügung steht, orientiert.

Trotz der Dividendenausschüttung von CHF 47.5 Mio. erhöhte sich das Eigenkapital um CHF 99.1 Mio., was eine sehr solide Eigenkapitalquote von 56.8% ergibt.

Durchschnittlicher Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten in % (inkl. Anschlussfinanzierungen)

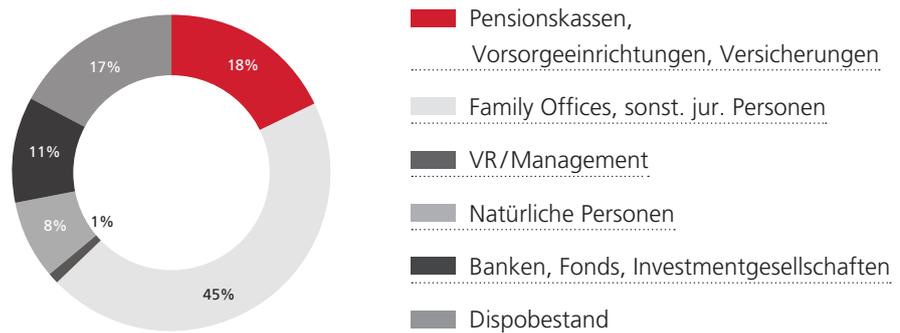


### **Leicht unterdurchschnittliche Performance der Intershop-Aktie**

Der Total Return der Intershop-Aktie im Jahr 2021, das heisst die Veränderung des Börsenkurses zuzüglich der bezahlten Dividende, belief sich auf 3.6% und lag damit im Gegensatz zum Geschäftsjahr 2020 leicht unter dem Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR mit 4.2%.

### Stabiles Aktionariat

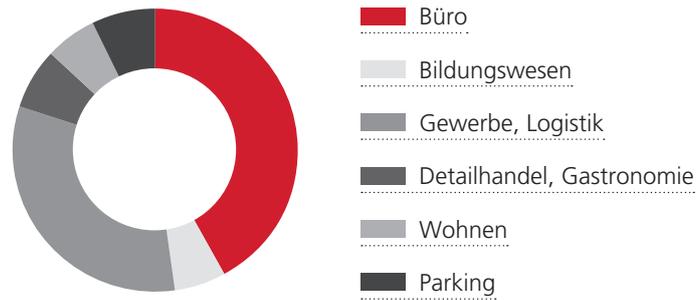
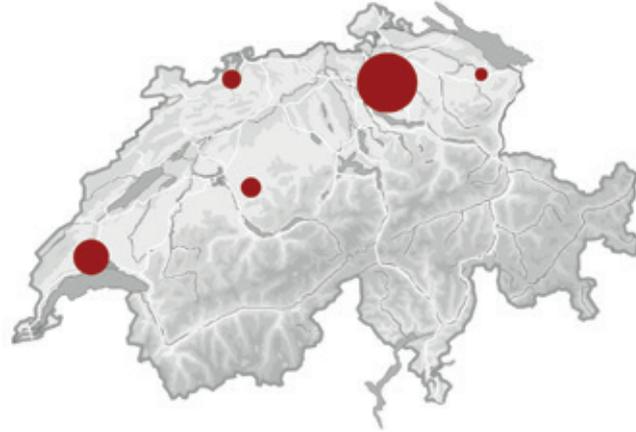
Ende 2021 hatte Intershop 1'134 eingetragene Aktionäre. Das entspricht einer Erhöhung von 4.1% gegenüber dem Vorjahreswert. Der meldepflichtige Grenzwert von 3% wurde durch die Credit Suisse Funds AG überschritten. Der Dispobestand ist seit 31. Dezember 2020 von 17.2% auf 16.9% gesunken. Unverändert werden rund 98% der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien von Aktionären mit Domizil in der Schweiz gehalten.



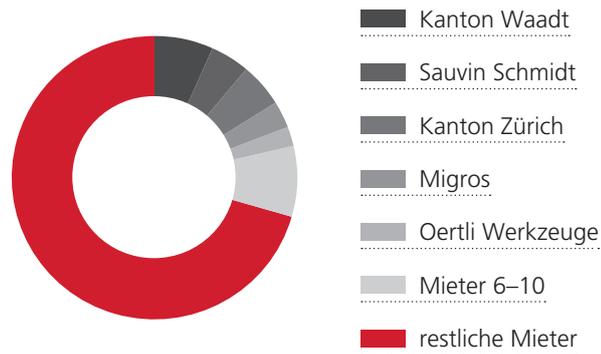
## 2021 im Überblick

### Portfolio

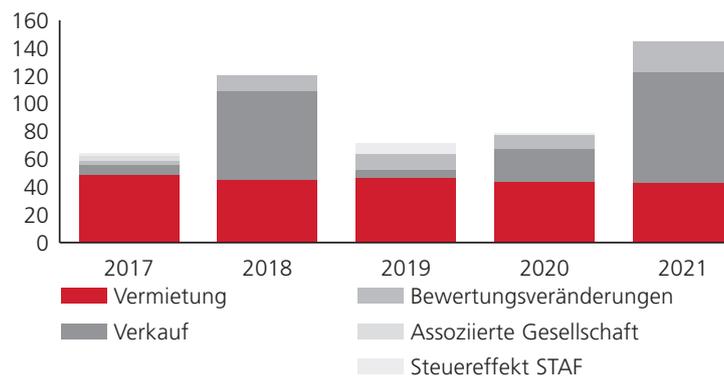
CHF 1.4 Mrd.



### Mieter



### Reingewinn (in CHF Mio.)



	2021	2020	
<b>Portfoliowert</b>	<b>CHF 1'387 Mio.</b>	CHF 1'333 Mio.	Anstieg aufgrund von Investitionen und Aufwertungen übersteigt Effekt der Verkäufe
<b>Nettoliegenschaftsertrag</b>	<b>CHF 66.8 Mio.</b>	CHF 70.4 Mio.	Reduktion wegen Verkäufen und höheren Mietzinsausfällen während der Berichtsperiode
<b>Liegenschaften</b>	<b>51</b>	52	Verkauf von zwei Renditeliegenschaften, Kauf einer Entwicklungsliegenschaft und Umgliederungen
<b>Leerstandsquote der Renditeliegenschaften</b>	<b>11.0%</b>	11.3%	Leichte Reduktion der Leerstandsquote trotz laufender Sanierungen
<b>Nettorendite der Renditeliegenschaften</b>	<b>4.9%</b>	5.2%	Weiterhin hohe Nettorendite der Renditeliegenschaften trotz leichtem Rückgang u.a. aufgrund der Investitionen und Aufwertungen
<b>Eigenkapitalrendite</b>	<b>20.1%</b>	11.8%	Eigenkapitalrendite erneut deutlich über dem Zielwert von 8% im Mehrjahresdurchschnitt
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>56.8%</b>	51.6%	Anstieg aufgrund Reduktion der Verschuldung und Erhöhung des Eigenkapitals
<b>NAV pro Aktie</b>	<b>CHF 426.40</b>	CHF 374.02	Steigerung um 14.0% trotz Ausschüttung einer Dividende von CHF 25 pro Aktie
<b>Reingewinn pro Aktie</b>	<b>CHF 75.92</b>	CHF 41.67	Steigerung um 82.2% aufgrund höherem Gewinn aus Verkäufen und Aufwertungen
<b>Reingewinn pro Aktie ohne Bewertungsveränderungen</b>	<b>CHF 64.22</b>	CHF 36.44	Steigerung um 76.2% wegen höherem Gewinn aus Verkäufen
<b>Dividende pro Aktie</b>	<b>CHF 25.00</b> Antrag des Verwaltungsrats	CHF 25.00	Entspricht einer attraktiven Rendite von 4.1% auf dem Börsenkurs per 31.12.2021
<b>Total return pro Aktie</b>	<b>3.6%</b>	12.9%	Total return basiert auf der Dividendenrendite und dem Kursgewinn; der SXI Swiss Real Estate Shares TR wurde dieses Jahr leicht unterschritten (4.2%, Vorjahr: -8.6%).



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

**Konzernstruktur**

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



Mit der operativen Verwaltung aller Gesellschaften der Gruppe ist die Intershop Management AG beauftragt. Sie beschäftigt mit 42 Mitarbeitenden die Mehrheit der 74 Angestellten inklusive der Gruppenleitung. Details zu den einzelnen Gruppengesellschaften sowie die Beteiligungsverhältnisse sind auf den Seiten 116 und 117 dargelegt. Im Berichtsjahr wurde die Orubi SA erworben. Mit Ausnahme der Intershop Holding AG ist keine Gruppengesellschaft kotiert.

Die Intershop Holding AG hat ihren Sitz in Zürich/Schweiz. Die Aktien des Unternehmens sind an der SIX Swiss Exchange (Valorennummer: 27377479; ISIN: CH0273774791) kotiert. Die Börsenkapitalisierung per 31. Dezember 2021 betrug CHF 1'163 Mio.

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften.

**Bedeutende Aktionäre**

Folgende Aktionäre waren per 31. Dezember 2021 im Aktienregister mit einer Beteiligung von mindestens 3% eingetragen oder haben eine entsprechende Offenlegung gemäss FinfraG gemeldet:

(in %)	31.12.2021
Patinex AG, Wilen (Martin und Rosmarie Ebner)	35.3
AXA Leben AG, Winterthur	3.8
Relag Holding AG, Hergiswil	3.5
Hansjörg Graf, Wollerau	3.2
BlackRock Inc. New York, USA	≥3.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	≥3.0

Credit Suisse Funds AG, Zürich, hat am 4. September 2021 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 2021 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 2021 im Aktienregister eingetragenen Aktionäre präsentierte sich wie folgt:

Anzahl eingetragene Aktien	Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien	in %
1 bis 100	773	30'138	1.6
101 bis 1'000	259	86'348	4.5
1'001 bis 10'000	85	267'503	14.1
10'001 bis 100'000	16	524'500	27.6
über 100'000	1	670'000	35.3
<b>Total eingetragen</b>	<b>1'134</b>	<b>1'578'489</b>	<b>83.1</b>
Nicht eingetragen		321'511	16.9
<b>Total Aktien</b>		<b>1'900'000</b>	<b>100.0</b>

Region	Anzahl Aktionäre	Eingetragene Aktien	Stimmberechtigte Aktien	in %
Schweiz	1'076	1'464'210	1'460'662	97.6
Europa (ohne Schweiz)	45	104'755	34'518	2.3
Rest der Welt	13	9'524	1'872	0.1
<b>Total eingetragen bzw. stimmberechtigt</b>	<b>1'134</b>	<b>1'578'489</b>	<b>1'497'052</b>	<b>100.0</b>
Nicht eingetragen bzw. nicht stimmberechtigt		321'511	402'948	
<b>Total Aktien</b>		<b>1'900'000</b>	<b>1'900'000</b>	

**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 31. März 2021 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 fünf ordentliche Sitzungen ab. Darüber hinaus wurden vier 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 Berichts-

jahr ein eineinhalbtägiger Strategieworkshop statt. Vier der obigen Verwaltungsratssitzungen wurden per Video- oder Telefonkonferenz durchgeführt.

Mit Ausnahme einer ordentlichen und einer ausserordentlichen Sitzung waren alle Verwaltungsräte an allen Sitzungen und Beschlussfassungen vollständig anwesend. Zu Beginn der ordentlichen Sitzungen tagte der Verwaltungsrat in der Regel jeweils rund eine Stunde ohne Teilnahme der Geschäftsleitung, wobei der CEO zu einzelnen Traktanden hinzugezogen wurde. Mit Ausnahme von zwei ausserordentlichen Sitzungen nahm die gesamte Geschäftsleitung an den ordentlichen und ausserordentlichen Sitzungen teil. Ebenfalls vollständig anwesend war die Geschäftsleitung am Strategieworkshop. Der Vergütungsausschuss hielt vier 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 Stimmengleichheit entscheidet der Präsident beziehungsweise der Vorsitzende, bei Wahlen das Los, wobei ein solcher Präsidialentscheid im Berichtsjahr nicht erforderlich war.

Die Zusammensetzung des Verwaltungsrats als auch weitere Informationen zu einzelnen Verwaltungsräten sind auf den Seiten 28 und 29 ersichtlich.

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

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

### Kompetenzregelung

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

- Alle nicht übertragbaren Aufgaben gemäss Artikel 716a Abs. 1 OR;
- Festlegung und Modifikation der Strategie und Anlagepolitik der Gesellschaft;
- Investitionsentscheide in neue Geschäftsfelder;
- Strategische Beteiligungen und Partnerschaftvereinbarungen (Joint-Ventures);
- Verkäufe, Käufe, 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 erforderlich war.

### **Geschäftsleitung**

Die Geschäftsleitung besteht aus vier Mitgliedern. Detaillierte Informationen über die Mitglieder der Geschäftsleitung sind auf den Seiten 30 und 31 ersichtlich.

Es bestehen keine Verträge mit Dritten betreffend Geschäftsführungsaufgaben.

Mitglieder der Geschäftsleitung dürfen gemäss Art. 31 der Statuten nicht mehr als zwei Mandate in börsenkotierten Gesellschaften und darüber hinaus nicht mehr als vier Mandate in sonstigen Rechtseinheiten, die zum Eintrag ins Handelsregister verpflichtet sind, wahrnehmen.

### **Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen**

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

Die Entschädigung der Mitglieder der Geschäftsleitung setzt sich zusammen aus einem Basissalär, einer erfolgsabhängigen Vergütung sowie einer leistungsabhängigen Vergütung. Das Basissalär wurde im Berichtsjahr monatlich ausbezahlt, während die erfolgs- und die leistungsabhängigen Vergütungen nach dem Vorliegen des Abschlusses im darauf folgenden Frühjahr vergütet werden. Das Entschädigungsmodell wird im Detail im Vergütungsbericht auf den Seiten 34 bis 38 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 in der Regel verzichtet. Das Verwaltungsratshonorar wird prospektiv von Generalversammlung zu Generalversammlung und die maximale Gesamtentschädigung 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 38) 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 2021 beträgt CHF 178'400. Für andere Dienstleistungen wurden im Geschäftsjahr zusätzlich CHF 15'600 bezahlt.

**Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision**

Im Zusammenhang mit der Prüfungsplanung 2021 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 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 kursrelevante Tatsachen als Ad-hoc-Publikation und sonstige Informationen als Medienmitteilungen veröffentlicht und sind auf der Website (<https://www.intershop.ch/news>) einsehbar. Interessenten können sich für die elektronische Zustellung von Ad-hoc-Publikationen, Medienmitteilungen und Geschäftsberichten unter <https://intershop.ch/unternehmen/kontakt/-anfahrtsplan/kontakt/-adressen> registrieren. Weitere Informationen über die Gesellschaft und Immobilien sind unter «[www.intershop.ch](http://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](mailto:info@intershop.ch).

**Handelssperrzeiten**

Für den Verwaltungsrat, die Geschäftsleitung und weitere Mitarbeitende, die über sensitive Informationen verfügen, bestehen vom Bilanzstichtag bis zur Veröffentlichung des Jahres- oder Halbjahresberichts sowie bei besonderen Transaktionen Handelssperrzeiten («Closed periods»).

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

Ausbildung	lic. oec. publ., Volkswirt
Beruflicher Hintergrund	– Unternehmenspublizist, Zürcher Kantonalbank, 1993–1994 – Berater, Wüest & Partner, Zürich, 1994–1998 – Partner, Wüest & Partner AG, Zürich, 1999–2005 – Managing Partner, Wüest & Partner AG, Zürich, 2005–2010 – Geschäftsführer und Inhaber, Senozon (Schweiz) AG, Zürich, 2012–2013
Heutige Tätigkeiten	– Selbstständiger Unternehmensberater – Präsident des Verwaltungsrats, Real Estate Digital AG, Wollerau – Präsident des Verwaltungsrats, SI Stradun Immobilien AG, Winterthur – Mitglied des Verwaltungsrats, Rakali AG, Zürich – Mitglied des Stiftungsrats, ECOREAL Schweizerische Immo- bilien Anlagestiftung, Zürich, seit Dezember 2021
Verwaltungsrat Intershop	– Nicht-exekutives Mitglied seit 2010 – Präsident seit 2011 – Gewählt bis zur Generalversammlung 2022

**Kurt Ritz, 1963, Schweizer, Fehraltorf**

Ausbildung	– Lehre als Hochbauzeichner – Architekturstudium, Hochschule für Technik und Architek- tur, Luzern – Volks- und Betriebswirtschaftsstudium, Universität Bern – Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, SVIT
Beruflicher Hintergrund	– Architekturbüro Balzani, Brig, 1979–1983 – Suter + Suter, Generalplanung, Zürich, 1987–1989 – PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, 1995–2019 – 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	– 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	– Nicht-exekutives Mitglied seit 2019 – Gewählt bis zur Generalversammlung 2022

**Ernst Schaufelberger, 1954, Schweizer, Au (Wädenswil)**

Ausbildung	<ul style="list-style-type: none"><li>– Notariatslehre und Vorlesungsbesuch an der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Zürich</li><li>– Inhaber des Wahlfähigkeitszeugnisses als Notar</li></ul>
Beruflicher Hintergrund	<ul style="list-style-type: none"><li>– Notariat Zürich-Unterstrass, Notar-Stellvertreter, 1981–1984</li><li>– Treuhandgesellschaft, Mandatsleitung in Erb-, Sachen-, Gesellschafts- und Steuerrecht, 1985–1990</li><li>– Intrag AG, Diverse Funktionen innerhalb des Bereichs Immobilienfonds, 1990–1999</li><li>– Swiss Life Real Estate Partners AG, CEO, Kreation und Aufbau verschiedener fokussierter Immobiliengefässe und zugehöriger Managementorganisation, 2000–2003</li><li>– 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</li></ul>
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"><li>– Präsident des Verwaltungsrats, Zürcher Freilager AG, Zürich</li><li>– Präsident des Verwaltungsrats, Töpferdörfli AG, Zürich</li><li>– Vizepräsident des Stiftungsrats und Vorsitzender des Anlageausschusses, AXA Anlagestiftung, Winterthur</li><li>– Mitglied des Verwaltungsrats, Swisshaus AG, Lenzburg</li><li>– Mitglied des Verwaltungsrats, Swisshaus Projekte AG, Lenzburg</li><li>– Mitglied des Stiftungsrats, Stiftung Waldegg, Zürich</li></ul>
Verwaltungsrat Intershop	<ul style="list-style-type: none"><li>– Nicht-exekutives Mitglied seit 2018</li><li>– Gewählt bis zur Generalversammlung 2022</li></ul>

Keiner der Verwaltungsräte hatte in den drei dem Geschäftsjahr vorangegangenen Jahren sowie im Geschäftsjahr 2021 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"> <li>– Tätigkeit beim Schweizerischen Bankverein, Zürich, 1980–1987</li> <li>– Wirtschaftsprüfung und -beratung, Zürich, 1990–1995</li> <li>– Corporate Controller bei internationaler Dienstleistungs- und Handelsgruppe, Baar, 1995–1997</li> <li>– Chief Financial Officer der Intershop-Gruppe, 1998–2008</li> <li>– Mitglied des Investment Committee der Corestate Capital AG, Zug, 2013–2016</li> <li>– Mitglied des Verwaltungsrats, mobilezone holding ag, Regensdorf, 2009–2018</li> </ul>
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Chief Executive Officer der Intershop-Gruppe, seit 2008</li> <li>– Mitglied des Investment Committee der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland, Zürich</li> <li>– Mitglied des Stiftungsrats der UZH Foundation, Zürich</li> </ul>

**Christian Baldinger, 1965, Schweizer, Freienbach SZ**

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

**Thomas Kaul, 1970, Schweizer, Uster**

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

**Andreas Wirz, 1970, Schweizer, Zürich**

Ausbildung	Dipl. Architekt ETH
Beruflicher Hintergrund	<ul style="list-style-type: none"><li>– Selbstständiger Architekt, 1994–1997</li><li>– Consultant, Wüest &amp; Partner AG, Zürich, 1998–2006</li><li>– Investment Advisor, Rossberg Capital AG, Zug, 2006–2007</li><li>– Interimsmanagement für private Immobiliengesellschaft, 2008</li><li>– Mitglied des Verwaltungsrats der Corestate Capital AG, Zug, 2013–2016</li><li>– Mitglied des Aufsichtsrats der Corestate Capital Holding S.A., Luxemburg, 2015–2016</li></ul>
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"><li>– Leiter Portfolio-Management der Intershop-Gruppe, seit 2008</li><li>– Keine Tätigkeiten oder Interessensbindungen ausserhalb der Intershop-Gruppe</li></ul>

**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  
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

- 34 Festsetzungsverfahren, Vergütung Verwaltungsrat
- 35 Vergütung Geschäftsleitung
- 37 Vergütungen 2021
- 38 Aktienbeteiligung, Organdarlehen
- 39 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 2021 bis zur Generalversammlung 2022 bezieht der Verwaltungsrat ein Fixhonorar in bar im Rahmen des an der Generalversammlung 2021 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 2022 wird der Verwaltungsrat prospektiv für das Geschäftsjahr 2023 die Bewilligung eines Vergütungsrahmens für die Geschäftsleitung und den sich daraus ergebenden maximalen Gesamtbetrag der Geschäftsleitungsvergütung beantragen. Die maximale Gesamtschädigung der Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2022 wurde von der ordentlichen Generalversammlung 2021 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.

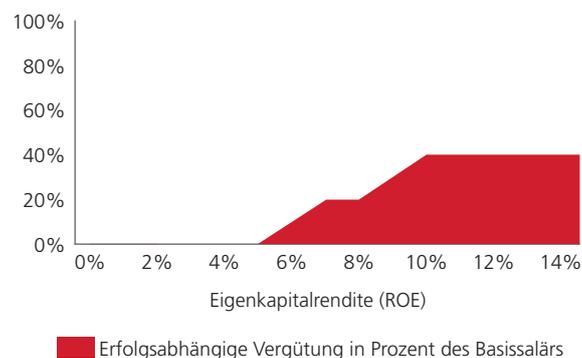
### Basissalär

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 20.1% erhalten die Geschäftsleitungsmitglieder 40% des Basissalärs.

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



### Leistungsabhängige Vergütung

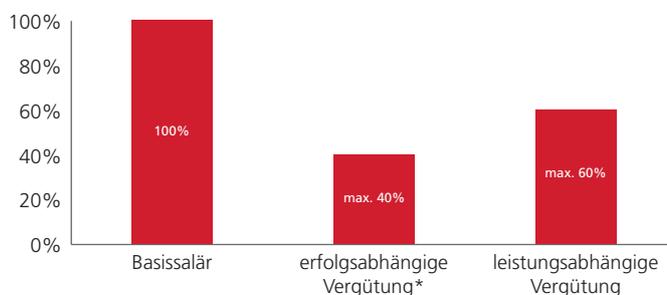
Der Verwaltungsrat spricht den Mitgliedern der Geschäftsleitung ferner eine leistungsabhängige Vergütung nach freiem Ermessen zu. Dabei beurteilt er die Leistungen und den Erfolg jedes einzelnen Mitglieds der Geschäftsleitung, ohne dass schriftliche Vorgaben oder Zielvereinbarungen bestehen. Die maximale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

### Bezug der vom Unternehmenserfolg abhängigen Vergütung in Aktien

Die Mitglieder der Geschäftsleitung haben die Möglichkeit, die erfolgsabhängige Vergütung ganz oder teilweise in Aktien der Intershop Holding AG zu beziehen, welche für mehrere Jahre gesperrt sind (Kaderbeteiligung). 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 2021**

Für das Berichtsjahr wurden dem Verwaltungsrat die folgenden Vergütungen ausbezahlt:

(in CHF 1'000)	Honorar	Sonstige Vergütungen <sup>1)</sup>	<b>Total 2021</b>	Total 2020
Dieter Marmet, Präsident	150	10	<b>160</b>	160
Ernst Schaufelberger, Mitglied	75	3	<b>78</b>	78
Kurt Ritz, Mitglied	75	5	<b>80</b>	80
<b>Total Verwaltungsrat<sup>2)</sup></b>	<b>300</b>	<b>18</b>	<b>318</b>	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 <sup>1)</sup>	<b>Total 2021</b>	Total 2020
Cyrill Schneuwly, CEO	500	400	300	184	<b>1'384</b>	1'306
<b>Total Geschäftsleitung<sup>2)</sup></b>	<b>1'275</b>	<b>1'020</b>	<b>765</b>	<b>469</b>	<b>3'529</b>	3'432

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

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

Da sich die Mitglieder der Geschäftsleitung erst nach Publikation des Abschlusses entscheiden müssen, ob sie den in Aktien beziehbaren Anteil der Vergütung ganz oder teilweise in Aktien beziehen, wird in der obigen Tabelle der erwartete Bezug ausgewiesen. Diese beinhaltet beim CEO einen Bezug in Aktien von CHF 0.4 Mio. (57% der variablen Vergütungen) und für die gesamte Geschäftsleitung einen Bezug in Aktien von CHF 1.0 Mio. (57% der variablen Vergütungen).

Die vom Steueramt bewilligten Pauschalspesen sind in der ausgewiesenen Vergütung nicht enthalten, da diese Auslagenersatz darstellen. Sie betragen im Berichtsjahr zwischen CHF 12'960 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)	<b>31.12.2021</b>	31.12.2020
Dieter Marmet, Präsident	3'300	3'300
Ernst Schaufelberger, Mitglied	300	250
Kurt Ritz, Mitglied	100	100
Cyrill Schneuwly, CEO	6'882	6'233
Christian Baldinger, Leiter Bau und Entwicklung	2'891	2'567
Thomas Kaul, CFO	3'292	3'000
Andreas Wirz, Leiter Portfoliomanagement	3'673	3'484
<b>Total</b>	<b>20'438</b>	18'934

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 2021 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 37 und 38 des Vergütungsberichts.

#### 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 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 Vergütungsselektanten 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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG



Sandra Böhm  
Revisionsexpertin  
Leitende Revisorin



Philipp Gnädinger  
Revisionsexperte

Winterthur, 23. Februar 2022

PricewaterhouseCoopers AG, Bahnhofplatz 17, Postfach, 8400 Winterthur  
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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



- 42 Vorwort
- 43 Integrierte Wertschöpfung, Nachhaltigkeit und wesentliche Themen
- 45 Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit
- 46 Kundenorientierte Leistungen
- 47 Pragmatisch gesteuerte Wertschöpfungskette
- 48 Objektintegrierter Umweltschutz
- 51 Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden
- 52 Mitarbeiterstruktur, über diesen Bericht

**Vorwort**

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeitende

Für das abgeschlossene Geschäftsjahr publiziert Intershop den dritten umfassenden Nachhaltigkeitsbericht nach den GRI-Standards, der Einblick in die wertschöpfenden Prozesse des Unternehmens gibt. Intershop nimmt die ökologische und soziale Verantwortung wahr, um einerseits den langfristigen Erfolg zu sichern, aber auch um ihren Beitrag an eine lebenswerte Zukunft zu leisten. Die entsprechenden Aktivitäten und Prozesse sowie die Berichterstattung werden kontinuierlich ausgebaut. Das Berichtsjahr war erneut durch die wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen der Pandemie auf Mieter, Mitarbeitende und Geschäftspartner geprägt. Wo sinnvoll und nötig wurden Kunden, welche von den Folgen der Massnahmen gegen das Coronavirus stark betroffen waren, partnerschaftliche Lösungen wie Zahlungsaufschübe und teilweise Mietzinserlasse angeboten. Der regelmässige Austausch mit den grösseren Mietern gab einen Einblick in deren Bedürfnisse und Feedback zu unseren erbrachten Leistungen.

Die Auseinandersetzung mit der Rolle von Intershop als Immobilienbesitzerin im Zusammenhang mit dem nachhaltigen Umgang der Ressourcen und den Auswirkungen auf das Klima wurde auf verschiedenen Ebenen weiter vertieft. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung haben sich im Rahmen des jährlichen Strategieworkshops, unterstützt von externen Spezialisten, mit verschiedenen Aspekten der Nachhaltigkeit wie zum Beispiel den Anforderungen von Investoren auseinandergesetzt. Zudem wurde das Portfolio bezüglich des CO<sub>2</sub>-Ausstosses analysiert und die zukünftige Entwicklung im Rahmen verschiedener Szenarien modelliert. Die Ergebnisse fliessen einerseits in die laufenden und geplanten Revitalisierungs- und Entwicklungsprojekte ein, bei denen konsequent eine nachhaltigere Energieerzeugung realisiert oder geplant wird, was detailliert im Abschnitt «Objektfokussierte Ressourcenoptimierung» beschrieben wird. Andererseits wird die Analyse auf Portfolioebene weiter vertieft, und es ist geplant, bis spätestens zur Veröffentlichung des Geschäftsberichtes 2022 einen konkreten CO<sub>2</sub>-Absenkpfad zu definieren und zu veröffentlichen.

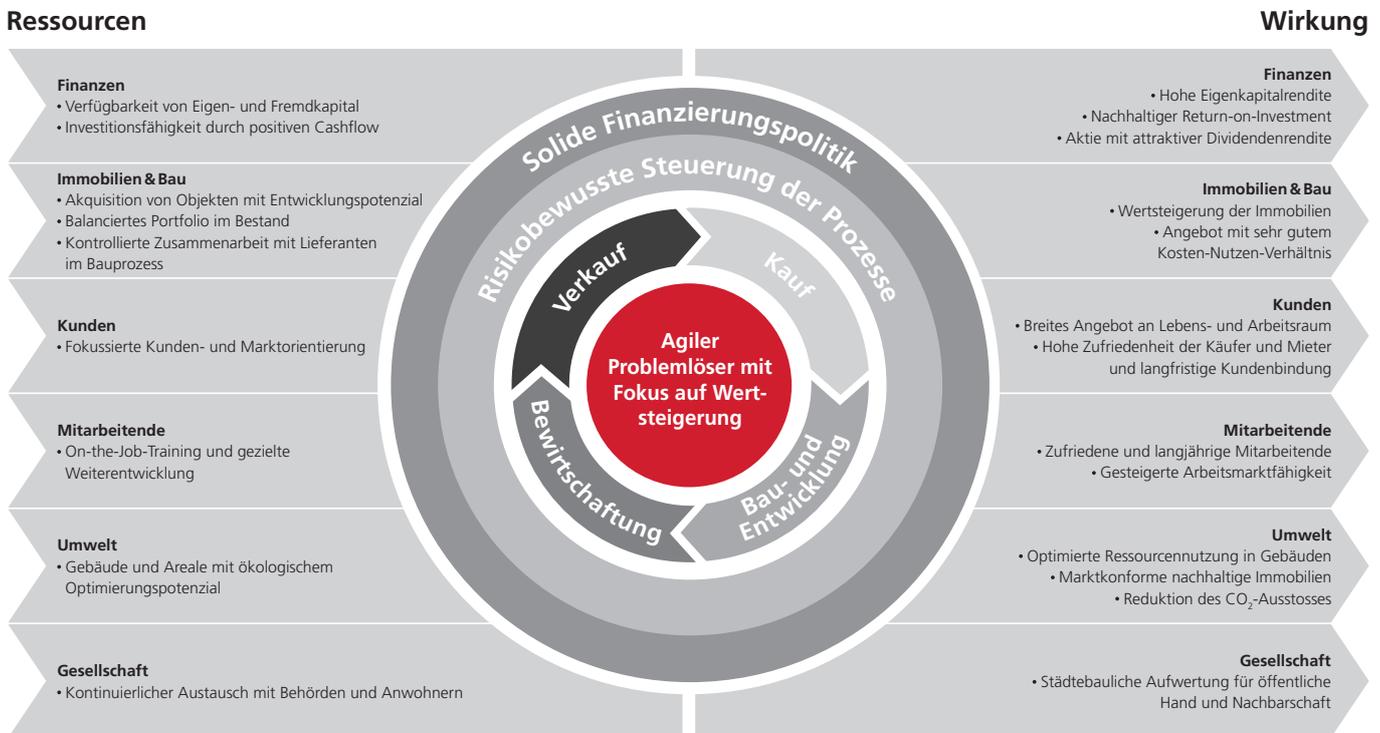
Die Intershop-Gruppe legt grossen Wert auf ein gutes Arbeitsklima, was sich in einer seit Jahren tiefen Fluktuationsrate zeigt. Zudem wird viel in die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden investiert und durch Teilzeitbeschäftigung die grösstmögliche Flexibilität geboten. Dies widerspiegelt sich auch in der Ausbildung von aktuell vier Lernenden. Im Geschäftsjahr 2021 hat Intershop zusammen mit einem spezialisierten Unternehmen erstmals eine umfassende Mitarbeitendenbefragung durchgeführt. Dabei resultierte eine sehr positive Gesamtbewertung, und Intershop wurde als «Great Place to Work» ausgezeichnet. Gleichzeitig wurden in einigen Bereichen Verbesserungspotenziale aufgezeigt, die mit entsprechenden Massnahmen bearbeitet werden.

Anfang Juni wurde ein Green Bond über CHF 100 Mio. mit einer Laufzeit von 5 Jahren erfolgreich platziert, der das Engagement für Nachhaltigkeit der Intershop Gruppe unterstreicht.



Cyrill Schneuwly  
Chief Executive Officer

## Integrierte Wertschöpfung mit 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. Im Rahmen der erstmaligen Umsetzung der GRI-Standards wurden mit der Unterstützung externer Experten die wesentlichen Themen bestimmt, über die berichtet werden soll. Diese Wesentlichkeitsanalyse wird von der Geschäftsleitung jährlich einer Überprüfung unterzogen. Externe Stakeholder werden nicht explizit befragt. Deren bekannte Interessen werden von der Geschäftsleitung in der Beurteilung jedoch berücksichtigt.

Die Wesentlichkeit wurde anhand der Relevanz für den langfristigen 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"> <li>• Rentabilität vor Wachstum</li> <li>• Hohe Attraktivität für Investoren</li> <li>• Agiler Problemlöser mit Fokus auf Wertsteigerungsobjekte</li> <li>• Ausgeprägte Kundenorientierung und gutes Preis-Leistungs-Verhältnis</li> <li>• Effiziente Prozesse mit hoher Inhouse-Kompetenz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Objektfokussierte Ressourcenoptimierung u.a. bei               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Energieverbrauch</li> <li>- Anteil erneuerbarer Energie</li> <li>- CO<sub>2</sub>-Emission</li> <li>- Wasserverbrauch</li> <li>- Stromproduktion</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit</li> <li>• Hohe Zufriedenheit der Mieter und Käufer</li> <li>• Attraktiver Arbeitgeber mit guten Entwicklungsmöglichkeiten</li> <li>• Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden</li> </ul>

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 erneut einige 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 10 und 15) beschrieben. Aktionärsvertreter sowie die Investoren im neu emittierten Green Bond haben im Geschäftsjahr 2021 das Bedürfnis nach einer umfassenderen Nachhaltigkeitsberichterstattung bestätigt (GRI 102-44). Ein grosses Bedürfnis der Investoren war neben einer transparenten Berichterstattung zum Umgang mit pandemiebedingten Herausforderungen, insbesondere mit den Auswirkungen auf die Erträge aber auch auf die laufenden Bau- und Entwicklungsprojekte, der weitere Ausbau der Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie die Publikation eines CO<sub>2</sub>-Ab-

senkpfades. Ein solcher wird gegenwärtig erarbeitet und spätestens mit dem Jahresabschluss 2022 veröffentlicht. Insbesondere im Zusammenhang mit grossen Entwicklungsprojekten wie zum Beispiel dem «AuPark» wird laufend ein vertiefter Dialog mit Behörden und verschiedenen Anspruchsgruppen geführt.

## **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 Mehrwert 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 stets 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](http://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, wird der diesbezügliche Beitrag jeder einzelnen Akquisitionen geprüft. 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 ferner 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 20.1% 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 eine risikogerechte Wertschöpfung mittels Immobilienanlagen. 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 12.6% betrug. Anfang Juni wurde ein Green Bond über CHF 100 Mio. mit einer Laufzeit von 5 Jahren erfolgreich platziert. Damit wurde einerseits die Finanzierung von nachhaltigen Investitionen sichergestellt und andererseits ein festverzinsliches Anlageinstrument für nachhaltigkeitsorientierte Investoren geschaffen.

### 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 zu unterstützen. 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 2021 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 Hauseigentümerverband 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 langjähriger Planungs- und Bewilligungsphase relevant ist. Im Geschäftsjahr 2021 wurden verschiedene Entwicklungsprojekte vorangetrieben und bedeutende Meilensteine erreicht. Details sind im Lagebericht (Seiten 6 bis 14) 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, Online-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 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 Kunden**

Zufriedene Kunden, d. h. insbesondere Mieterinnen und Mieter sowie Käufer von Eigentumswohnungen, sind zentral für den Erfolg einer Immobiliengesellschaft. Neben der Kundenorientierung der ganzen 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 2021 hat Intershop, wo sinnvoll und effektiv nötig, Mietern erneut partnerschaftliche Lösungen wie Zahlungsaufschübe und Mietzinsermässigungen 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 2021, 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 deren 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. 2021 hat Intershop mit etwa 1'700 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 CO<sub>2</sub>-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.

#### Abgeschlossene Projekte bei Renditeliegenschaften

Liegenschaft	Projekt	Energieerzeugung	Zertifikat
Genf, Rue de Lausanne 42+44	Aufstockung und Revitalisierung	Luftwärmepumpe und Photovoltaik	SNBS Gold <sup>1)</sup>
Winterthur, Fabrikstrasse 2	Neubau Montagehalle	Fernwärme und Photovoltaik	-

1) Zertifizierung erfolgt voraussichtlich im 1. Quartal 2022

#### Laufende Projekte bei Renditeliegenschaften

Liegenschaft	Projekt	Energieerzeugung	Zertifikat
Basel, Redingstrasse 10/12 + 20/22	Hochhausanbau und Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	SNBS
Lausanne, World Trade Center	Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	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
Baden, Römerstrasse	Erstellung Eigentumswohnungen	Fernwärme und Photovoltaik	Minergie
Pfäffikon, Talstrasse 35-37	Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	Minergie
Au, AuPark	Erstellung Eigentums-, Mietwohnungen und Quartiersversorgung	Wärmepumpe mit Erdsonde und Photovoltaik	SNBS
Wohlen, Nordstrasse 1	Revitalisierung	noch offen	-
Vernier, Chemin de l'Emeraude 10, 22, 24	Erstellung Gewerbeliegenschaft	Luftwärmepumpe und Photovoltaik	Minergie

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

Im Berichtsjahr ist der Energieverbrauch des Portfolios (82% der Renditeliegenschaften) «like-for-like» um 7.7% gestiegen. Einer Reduktion durch effizientere Heizungen stand ein höherer Wärmebedarf aufgrund deutlich mehr Heizgradtagen (Stadt Zürich +15%) gegenüber. Zudem war der Vorjahreswert aufgrund der geringeren Nutzung im Rahmen des Lockdowns reduziert. Heizgradtagbereinigt resultierte eine Reduktion der Energieintensität von 4.4%. 91% des Strombedarfs und 11% der Wärmeenergie für unser Portfolio werden durch erneuerbare Energieträger gedeckt. Das «like-for-li-

ke»-Portfolio umfasst nur diejenigen Liegenschaften, die sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr unter unserer operativen Kontrolle standen und als Renditeliegenschaften klassifiziert waren. Dies erlaubt Rückschlüsse betreffend Effizienzverbesserungen und Auswirkungen von Massnahmen, die unter Betrieb getätigt wurden. Der absolute Energieverbrauch hat sich im Vergleich zum Vorjahr durch den Mehrverbrauch an Wärmeenergie erhöht, während sich das betrachtete Portfolio durch Verkäufe verändert hat. 2021, wie in den Vorjahren, gab es keine Geldstrafen oder nicht-monetäre Strafen wegen Nichteinhaltung von Umweltgesetzen oder -vorschriften.

### Energieverbrauch, Energieproduktion, CO<sub>2</sub>-Emissionen und Wasserverbrauch

		absolut		like-for-like		
		2021	2020	2021	2020	in %
<b>Energieverbrauch</b>						
Strom	MWh	4'789	5'294	4'789	5'124	-6.6%
Wärme						
Fernwärme	MWh	5'858	5'334	5'858	5'334	9.8%
Gas	MWh	20'586	19'389	20'586	18'831	9.3%
Öl	MWh	6'730	6'182	6'730	5'952	13.1%
<b>Total</b>	<b>MWh</b>	<b>37'962</b>	<b>36'199</b>	<b>37'962</b>	<b>35'242</b>	<b>7.7%</b>
Stromintensität	kwh/m <sup>2</sup>	14.9	15.8	14.9	15.8	-5.8%
Wärmeintensität	kwh/m <sup>2</sup>	103.3	92.2	103.3	93.0	11.1%
<b>Energieintensität</b>	<b>kwh/m<sup>2</sup></b>	<b>118.2</b>	<b>108.0</b>	<b>118.2</b>	<b>108.8</b>	<b>8.6%</b>
Energieintensität bereinigt*	kwh/m <sup>2</sup>			118.2	123.7	-4.4%
* bereinigt um Heizgradtage (Basis Stadt Zürich)						
<b>Anteil erneuerbare Energie</b>						
Strom	in %			91%	91%	
Wärme	in %			11%	10%	
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen</b>						
Gas	t CO <sub>2</sub> e	4'695	4'422	4'695	4'295	
Öl	t CO <sub>2</sub> e	2'006	1'843	2'006	1'774	
Total Scope 1	t CO <sub>2</sub> e	6'701	6'265	6'701	6'069	
Strom	t CO <sub>2</sub> e	479	529	479	512	
Fernwärme	t CO <sub>2</sub> e	443	403	443	403	
Total Scope 2	t CO <sub>2</sub> e	922	933	922	916	
<b>Total</b>	<b>t CO<sub>2</sub>e</b>	<b>7'623</b>	<b>7'197</b>	<b>7'623</b>	<b>6'985</b>	<b>9.1%</b>
<b>CO<sub>2</sub>-Intensität</b>	<b>k CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup></b>	<b>23.7</b>	<b>21.5</b>	<b>23.7</b>	<b>21.6</b>	<b>10.1%</b>
<b>Wasserverbrauch</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>177'524</b>	<b>175'325</b>	<b>177'524</b>	<b>172'435</b>	<b>3.0%</b>
<b>Wasserintensität</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>0.55</b>	<b>0.52</b>	<b>0.55</b>	<b>0.53</b>	<b>3.8%</b>
<b>Stromproduktion</b>	<b>MWh</b>	<b>2'247</b>	<b>2'457</b>	<b>2'247</b>	<b>2'457</b>	<b>-8.5%</b>
CO <sub>2</sub> -Einsparung	t CO <sub>2</sub> e	225	246	225	246	
<b>Datengrundlage</b>						
Anzahl Liegenschaften		32	34	32	32	
	in % der RL	82	85	82	80	
Vermietbare Fläche	m <sup>2</sup>	321'078	335'041	321'078	323'820	
	in % der RL	81	84	81	81	

Grundlage der Analyse bilden die Renditeliegenschaften (RL). Liegenschaften mit Einzelmietern oder Stockwerkeigentümergeinschaften, bei denen Intershop keine operative Kontrolle ausübt, wurden nicht berücksichtigt. Total wurden 82% der Liegenschaften bzw. 81% der vermietbaren Fläche des Gesamtportfolios der Renditeliegenschaften per 31.12.2021 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 31.12.2021, 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 Gebäudeflächen ohne den spezifischen Verbrauch der Mieter. Die Berechnung der Intensitätskennzahlen basiert auf der vermietbaren Fläche und für die Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen werden Umrechnungsfaktoren gemäss [www.energie-umwelt.ch](http://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.

### **Hohe Zufriedenheit der Mitarbeitenden**

Im Geschäftsjahr 2021 hat Intershop zusammen mit einem spezialisierten Unternehmen erstmals eine umfassende Mitarbeitendenbefragung durchgeführt. Dabei resultierte eine sehr positive Gesamtbewertung und Intershop wurde als «Great Place to Work» ausgezeichnet. Gleichzeitig wurden in einigen Bereichen Verbesserungspotenziale aufgezeigt, die mit entsprechenden Massnahmen bearbeitet 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 8% (Vorjahr 10%). 2021 waren neun Eintritte und sechs Austritte zu verzeichnen, davon drei männlich und sechs weiblich bzw. zwei männlich und vier weiblich.

### **Attraktiver Arbeitgeber mit guten Entwicklungsmöglichkeiten**

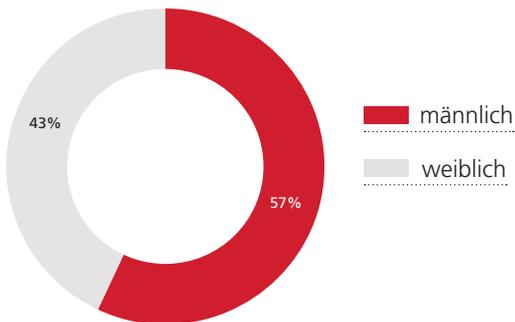
Da die Qualifikation der Mitarbeitenden zu einem wesentlichen Teil den Unternehmenserfolg sicherstellt, wird die Aus- und Weiterbildung besonders gefördert und unterstützt. Im Berichtsjahr haben die Mitarbeiter der Intershop-Gruppe an gesamthaft 252 Tagen (244 Tage) an Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen teilgenommen. Das entspricht durchschnittlich 4.0 Ausbildungstagen (3.8 Tage) pro Vollzeitangestellten. 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 31.12.2021 waren vier Lernende in Ausbildung (Vorjahr drei).

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

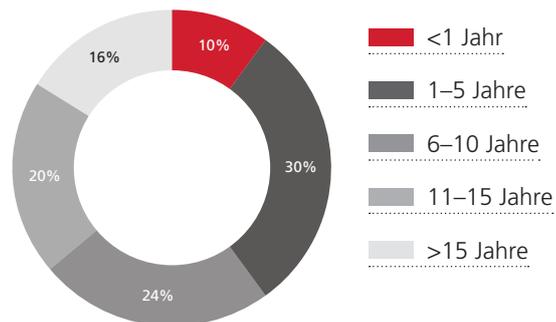
## Mitarbeiterstruktur

	31.12.2021	in %	31.12.2020	in %
<b>Beschäftigungsgrad</b>				
vollzeit	49	66%	47	66%
teilzeit	25	34%	24	34%
<b>Total</b>	<b>74</b>		<b>71</b>	
<hr/>				
Vollzeitäquivalente	64.8		62.0	
<hr/>				
<b>Geschlecht</b>				
männlich	42	57%	41	58%
weiblich	32	43%	30	42%
<b>Total</b>	<b>74</b>		<b>71</b>	

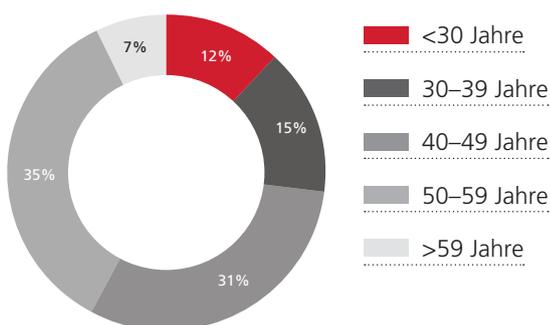
Geschlecht der Mitarbeitenden



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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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/2021\\_Index\\_jjHz1.pdf](https://intershop.ch/fileadmin/Daten/PDF/GRI/2021_Index_jjHz1.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 auf 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.



58	Konsolidierte Bilanz
59	Konsolidierte Erfolgsrechnung
60	Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
61	Konsolidierte Geldflussrechnung
62	Grundsätze der Rechnungslegung, Konsolidierungsgrundsätze
67	Risikomanagement
70	Anmerkungen zur Konzernrechnung
86	Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
90	Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungliegenschaften sowie zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
92	Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers
98	Bericht der Revisionsstelle

**Konsolidierte Bilanz**

(in CHF 1'000)

**Aktiven**

	Anmerkungen	31.12.2021	31.12.2020
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	5	31'701	33'471
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6	252	324
Sonstige kurzfristige Forderungen	6	5'944	9'284
Promotionsliegenschaften	7	45'068	54'485
Rechnungsabgrenzungen	6	966	848
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>83'931</b>	98'412
<b>Anlagevermögen</b>			
Renditeliegenschaften	8	1'153'767	1'131'190
Entwicklungsliegenschaften	9	188'459	147'649
Übrige Sachanlagen		249	309
Immaterielle Anlagen		0	3
Latente Steuerguthaben	13	155	161
Aktiven aus Personalvorsorgeeinrichtungen	24	170	596
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>1'342'800</b>	1'279'908
<b>Total Aktiven</b>		<b>1'426'731</b>	1'378'320
<b>Passiven</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	12	34'000	156'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10	21'664	31'127
Steuerverbindlichkeiten		12'255	18'222
Derivative Finanzinstrumente	12	0	1'175
Kurzfristige Rückstellungen	11	1'335	3'134
Rechnungsabgrenzungen	10	19'016	24'316
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>88'270</b>	233'974
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	12	394'892	309'094
Derivative Finanzinstrumente	12	6'437	9'298
Latente Steuerverbindlichkeiten	13	124'655	111'806
Langfristige Rückstellungen	11	2'741	3'516
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>528'725</b>	433'714
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>616'995</b>	667'688
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	14	19'000	19'000
Kapitalreserven		7'757	7'762
Eigene Aktien		-631	0
Gewinnreserven		783'610	683'870
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>809'736</b>	710'632
<b>Total Passiven</b>		<b>1'426'731</b>	1'378'320

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

**Konsolidierte Erfolgsrechnung**

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2021	2020
Liegenschaftsertrag	18	75'128	79'732
Erfolg aus Verkauf	19	106'082	33'413
Übriger Erfolg	20	4'250	4'188
<b>Total betrieblicher Ertrag</b>		<b>185'460</b>	117'333
Liegenschaftsaufwand	21	8'304	9'290
Personalaufwand	22	11'746	11'149
Administrativer Aufwand	23	2'604	2'642
<b>Total betrieblicher Aufwand</b>		<b>22'654</b>	23'081
Bewertungsveränderungen	25	32'273	13'371
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>195'079</b>	107'623
Finanzertrag	26	177	78
Finanzaufwand	26	-7'966	-8'932
<b>Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern</b>		<b>187'290</b>	98'769
Ertragssteuern	27	-43'053	-20'413
<b>Reingewinn</b>		<b>144'237</b>	78'356
Es bestehen keine Minderheitsanteile.			
Reingewinn pro Aktie (CHF)	28	<b>75.92</b>	41.67
Reingewinn pro Aktie (verwässert) (CHF)	28	<b>75.92</b>	41.67

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

**Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals**

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven		Total Kapital
					Allg. Gewinn- reserven	Absicherungs- instrumente	
<b>Stand per 1.1.2020</b>		<b>19'000</b>	<b>6'071</b>	<b>-9'979</b>	<b>660'646</b>	<b>-9'592</b>	<b>666'146</b>
Kauf eigene Aktien	14			-1'298			-1'298
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	14		-289	1'298			1'009
Verkauf eigene Aktien	14		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
<b>Stand per 31.12.2020</b>		<b>19'000</b>	<b>7'762</b>	<b>0</b>	<b>692'042</b>	<b>-8'172</b>	<b>710'632</b>
Kauf eigene Aktien	14			-1'654			-1'654
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)	14		-5	1'023			1'018
Dividendenzahlung					-47'500		-47'500
Veränderung derivative Finanzinstrumente	12					3'003	3'003
Reingewinn 2021					144'237		144'237
<b>Stand per 31.12.2021</b>		<b>19'000</b>	<b>7'757</b>	<b>-631</b>	<b>788'779</b>	<b>-5'169</b>	<b>809'736</b>

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

## Konsolidierte Geldflussrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2021	2020
Reingewinn		144'237	78'356
Ertragssteueraufwand	27	43'053	20'413
Bewertungsveränderungen	25	-32'273	-13'371
Abschreibungen		136	142
Zinsertrag	26	-169	-78
Übriger Finanzerfolg	26	8	8
Zinsen erhalten		161	92
Zinsaufwand	26	7'950	8'924
Zinsen bezahlt		-7'891	-9'003
Ertragssteuern bezahlt		-32'247	-9'329
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	19	-106'082	-33'413
Einzahlungen aus Verkauf von Promotionsliegenschaften		34'986	20'808
Auszahlungen für Investitionen in Promotionsliegenschaften		-17'627	-21'047
Liquiditätsunwirksame Veränderung Rückstellungen		97	-113
Veränderungen des Nettoumlaufvermögens		-993	3'244
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		<b>33'346</b>	45'633
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften		-39'127	-22'341
Einzahlungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften		116'986	73'846
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsliegenschaften		-27'320	-17'668
Einzahlungen aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften		0	12'089
Auszahlungen für Kauf von Beteiligung		-247	0
Auszahlungen für Kauf von Mobilien und immateriellen Anlagen		-74	-93
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>50'218</b>	45'833
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	12	119'820	41'250
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	12	-156'000	-80'100
Dividendenausschüttung		-47'500	-46'960
Kauf eigener Aktien	14	-1'654	-1'298
Verkauf eigener Aktien	14	0	11'958
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-85'334</b>	-75'150
<b>Zu-/Abnahme der flüssigen Mittel</b>		<b>-1'770</b>	16'316
Stand der flüssigen Mittel per 1. Januar		33'471	17'155
<b>Stand der flüssigen Mittel per 31. Dezember</b>		<b>31'701</b>	33'471

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

## Grundsätze der Rechnungslegung

### Basis der Konsolidierung

Die konsolidierte Jahresrechnung 2021 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», «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 Mietforderungen, die zu Nominalwerten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert werden. In der Regel werden Mietausstände, die älter als zwei Monate sind, als gefährdet betrachtet. Sie werden deshalb angemessen wertberichtigt. Veränderungen der Wertberichtigungen für gefährdete Forderungen werden erfolgswirksam in der Position «Liegenschaftsertrag» ausgewiesen.

#### **Sonstige Forderungen und Rechnungsabgrenzungen**

Sonstige Forderungen werden zu Nominalwerten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

#### **Promotionsliegenschaften**

Promotionsliegenschaften sind Liegenschaften 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. Die Renditeliegenschaften werden nach überwiegender Nutzungsart in Kategorien aufgeteilt. Umklassierungen zwischen den Kategorien und zwischen Rendite-, Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften werden durch den Verwaltungsrat auf Antrag der Geschäftsleitung genehmigt.

#### **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 Baupro-

jekts, bei dem die Kosten und Erträge verlässlich ermittelt werden können und einer rechtskräftigen Baubewilligung. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, werden Liegenschaften im Bau nach Möglichkeit 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, Privatplatzierungen und Anleihen werden zum Nominalwert als langfristige Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Tranchen werden in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

### Derivative Finanzinstrumente

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

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

#### **Verbindlichkeiten**

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

#### **Rückstellungen**

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

#### **Latente Steuerguthaben und -verbindlichkeiten**

Latente Steuerverbindlichkeiten werden nach der «Liability»-Methode gebildet. Dabei sind die Abweichungen (Bewertungsdifferenzen) zwischen dem Bilanzwert in der Konzernrechnung und den lokalen steuerlichen Bilanzwerten von Aktiven und Passiven zu den an den jeweiligen Orten geltenden, aktuellen Steuersätzen bewertet und erfolgswirksam in der Bilanz zurückgestellt. Darin enthalten sind die latenten Steuern auf Neubewertungen von Liegenschaften. Bei der Ermittlung der allfälligen Grundstückgewinnsteuer wird dem am betreffenden Ort gültigen individuellen Steuersystem Rechnung getragen, wobei der Berechnung eine auf der Liegenschaftsstrategie basierende 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.

#### **Leasing**

Bei Verträgen zur Nutzung von Grundstücken, für die Baurechtszinsen bezahlt werden, wird beurteilt, ob sie als operatives Leasing oder als Finanzierungsleasing zu klassifizieren sind. Zahlungen im Rahmen von operativem Leasing werden über die Leasing- respektive Baurechtsdauer erfolgswirksam erfasst und im Anhang ausgewiesen.

#### **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 Pro-

motionsliegenschaften. Er wird zum Zeitpunkt der Übergabe der jeweiligen Einheiten verbucht. Der «übrige Erfolg» enthält insbesondere Dienstleistungen, welche an Dritte (in der Regel Mieter) verrechnet werden. Der Ertrag wird ebenfalls periodengerecht verbucht.

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

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

## Einschätzungen und Annahmen

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

### Marktwert der Rendite- und Entwicklungliegenschaften

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

### Rückstellungen

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

### Latente Steuerverbindlichkeiten

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

## Risikomanagement

### Grundsatz

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

### Marktrisiko

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

Eine Erhöhung respektive Reduktion der den Schätzungen zugrunde liegenden Mietmarktpreise aller Liegenschaften um 5% hätte per Bilanzstichtag eine Aufwertung des Rendite- und Entwicklungsliegenschaftsportfolios um CHF 58 Mio. respektive 4.3% (CHF 48 Mio. resp. 3.8%) beziehungsweise eine Abwertung um CHF 58 Mio. respektive 4.3% (CHF 48 Mio. resp. 3.8%) 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 0.2 Mio. (CHF 0.9 Mio.) erhöhen respektive eine Erhöhung um CHF 0.2 Mio. (CHF 0.7 Mio.) reduzieren. Der Einfluss der Cashflow Hedges auf das Eigenkapital beliefe sich bei höheren Zinsen (50 Basispunkte) auf CHF 2.0 Mio. (CHF 2.6 Mio.) respektive bei tieferen Zinsen auf CHF –2.1 Mio. (CHF –2.8 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 ist oder in Abhängigkeit von Umsätzen steht (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 40 Mio. respektive 3.0% (CHF 33 Mio. resp. 2.6%) erhöhen respektive bei entsprechender Erhöhung des Diskontsatzes um CHF 40 Mio. respektive 3.0% (CHF 33 Mio. resp. 2.6%) 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 353 Mio. (CHF 211 Mio.). Die Gruppe verfügte am Bilanzstichtag nicht über eine Kreditlimite

### **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 56.8% (51.6%) und das Eigenkapital belief sich auf CHF 810 Mio. (CHF 711 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 wurde die Orubi SA, Vernier, erworben.

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
- Orubi SA, Vernier; 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 116 und 117.

### 3 Akquisition der Orubi SA

Per 14. Dezember 2021 wurden 100% der Aktien der Orubi SA in Vernier für CHF 0.25 Mio. in bar erworben. Mit der Übernahme der Gesellschaft per 14. Dezember 2021 wurde die Gesellschaft erstmals voll konsolidiert. Die Fair Values der Aktiven und Passiven der Orubi SA zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung präsentierten sich wie folgt:

(in CHF 1'000)	14.12.2021
Flüssige Mittel	1
Entwicklungsliegenschaften	1'595
übrige Aktiven	187
<b>Total Aktiven</b>	<b>1'783</b>
Fremdkapital	1'536
Eigenkapital	247
<b>Total Passiven</b>	<b>1'783</b>

### 4 Anlagepolitik

Die Anlagepolitik ist während der gesamten Berichtsperiode jederzeit eingehalten worden.

5 **Flüssige Mittel**

(in CHF 1'000)	31.12.2021	31.12.2020
Bank- und Kassenbestände	31'701	33'471
Kurzfristige Bankeinlagen	0	0
<b>Total</b>	<b>31'701</b>	<b>33'471</b>

Bonitätsmässig waren die flüssigen Mittel am Bilanzstichtag wie folgt angelegt:

(in CHF 1'000)	31.12.2021	31.12.2020
Rating AAA	3'198	2'014
Rating AA	3'512	1'519
Rating A	11'232	16'692
Rating BBB	8'124	12'836
kein Rating verfügbar	5'635	410
<b>Total</b>	<b>31'701</b>	<b>33'471</b>

Die Klassifizierung der Schuldner erfolgt primär nach den offiziellen langfristigen Schuldnerratings 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 9.8 Mio. (CHF 16.4 Mio.) bestand am Bilanzstichtag eine Verrechnungsvereinbarung. Diese würde es erlauben, die Guthaben mit den deutlich höheren Hypothekarschulden zu verrechnen, sofern die Bank zahlungsunfähig würde.

6 **Kurzfristige Forderungen**

(in CHF 1'000)	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen netto	252	324
Sonstige kurzfristige Forderungen	5'944	9'284
<b>Total Forderungen</b>	<b>6'196</b>	<b>9'608</b>
Rechnungsabgrenzungen	966	849
<b>Total</b>	<b>7'162</b>	<b>10'457</b>

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)	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen brutto	1'024	923
Wertberichtigungen	-772	-599
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen netto</b>	<b>252</b>	<b>324</b>

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)	2021	2020
Stand per 1.1.	599	968
Neubildung	427	174
Inanspruchnahme	-71	-263
Auflösung	-183	-280
<b>Stand per 31.12.</b>	<b>772</b>	599

## 7 Promotionsliegenschaften

(in CHF 1'000)	2021	2020
Stand per 1.1.	54'485	32'249
Investitionen	18'288	22'236
Abgänge	-27'527	0
Übertrag zu Renditeliegenschaften	-178	0
<b>Stand per 31.12.</b>	<b>45'068</b>	54'485

In der Berichtsperiode wurden die 30 Eigentumswohnungen des Projekts «Gellertstrasse» verkauft und vereinzelte Parkplätze der Projekte «edeneins» und «edendrei» der Renditeliegenschaft Zürich, Staffelstrasse 8/10/12 zugeordnet. Der Ertrag aus der Veräusserung von Promotionsliegenschaften belief sich auf CHF 41 Mio. (CHF 0 Mio.). Der Brandversicherungswert respektive die Bauzeitversicherung der Promotionsliegenschaften beträgt CHF 57 Mio. (CHF 74 Mio.). Die Details zu den Promotionsliegenschaften sind auf den Seiten 90 und 91 ersichtlich.

### Stand der laufenden Promotionsprojekte

#### Basel, «Gellertstrasse»

Projektbeschreibung: Beim Projekt an der Gellertstrasse 151, 157, 163 in Basel wurden 30 Eigentumswohnungen realisiert.

Projektstand: Alle Wohnungen wurden im ersten Halbjahr 2021 an die Käufer übergeben. Im Bestand befinden sich noch 10 Parkplätze.

#### 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 in zwei Etappen für das 4. Quartal 2022 und das 1. Quartal 2023 vorgesehen.

Verkaufsstand: Im April 2020 erfolgte der Verkaufsstart, und es liegen für alle 78 Wohnungen beurkundete Kaufverträge vor.

#### 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.

## 8 Renditeliegenschaften

(in CHF 1'000)	Geschäfts- liegenschaften	Gewerbe- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total Liegenschaften
<b>Stand per 1.1.2020<sup>1)</sup></b>	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
<b>Stand per 31.12.2020</b>	776'240	287'436	67'514	1'131'190
Investitionen	8'579	3'548	26'678	38'805
Abgänge	-34'354	0	0	-34'354
Marktwertveränderung 2021	5'739	416	-2'917	3'238
Übertrag von und zu Entwicklungsliegenschaften	0	14'710	0	14'710
Übertrag von Promotionsliegenschaften	178	0	0	178
Umgliederung per 31.12.2021	41'021	-117'684	76'663	0
<b>Stand per 31.12.2021</b>	797'403	188'426	167'938	<b>1'153'767</b>

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

Im Berichtsjahr wurden die beiden Renditeliegenschaften Studen, Sägeweg 7 und Zürich, Hohlstrasse 190/192 veräussert. Die neu gebaute Montagehalle Winterthur, Fabrikstrasse 2 wurde von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften und vereinzelte Parkplätze der Projekte «edeneins» und «edendrei» von den Promotions- zu den Renditeliegenschaften umgeteilt. Eine weitgehend ungenutzte Landparzelle auf dem Areal des Centre St-Roch wurde abgetrennt und neu den Entwicklungsliegenschaften zugewiesen. Die Liegenschaften Genf, Rue de Lausanne 42/44 und Bern, Hofweg/Dammweg wurden von den Geschäfts-, bzw. Gewerbe- zu den Wohnliegenschaften und Yverdon, Centre St-Roch von den Gewerbe- zu den Geschäftsliegenschaften umklassiert.

Intershop hat im Vorjahr die beiden Renditeliegenschaften Kilchberg, Schlossmattstrasse 9 und Dietikon, Lagerstrasse 6-8 veräussert.

Details über die Zu- und Abgänge sind auf den Seiten 90 und 91 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 <sup>1)</sup>		Marktwert <sup>2)</sup>	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
<b>Renditeliegenschaften</b>				
<b>Geschäftsliegenschaften</b>				
Grossraum Zürich	371'671	395'961	509'097	524'298
Genferseegebiet	201'635	158'082	201'473	163'003
Basel/Bern/Mittelland	81'749	86'019	83'195	85'588
Übrige Regionen	3'674	3'674	3'638	3'351
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>	<b>658'729</b>	643'736	<b>797'403</b>	776'240
<b>Gewerbeliegenschaften</b>				
Grossraum Zürich	78'802	63'768	81'103	60'661
Genferseegebiet	45'840	126'674	52'827	160'681
Basel/Bern/Mittelland	15'824	24'126	21'529	32'194
Übrige Regionen	30'344	29'468	32'967	33'900
<b>Total Gewerbeliegenschaften</b>	<b>170'810</b>	244'036	<b>188'426</b>	287'436
<b>Wohnliegenschaften</b>				
Genferseegebiet	39'576	0	63'460	0
Basel/Bern/Mittelland	98'508	61'759	104'478	67'514
<b>Total Wohnliegenschaften</b>	<b>138'084</b>	61'759	<b>167'938</b>	67'514
<b>Total Renditeliegenschaften</b>	<b>967'623</b>	949'531	<b>1'153'767</b>	1'131'190

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

2) Marktwert gemäss externem Schätzer (siehe Seiten 92 bis 96)

Der Brandversicherungswert der Gebäude beträgt per 31. Dezember 2021 CHF 1'318 Mio. (CHF 1'367 Mio.). Die Details zu den Renditeliegenschaften sind auf den Seiten 86 bis 89 ersichtlich.

## 9 Entwicklungsliegenschaften

(in CHF 1'000)	2021	2020
Stand per 1.1.	147'649	128'954
Käufe	1'595	0
Investitionen	24'890	18'038
Verkäufe	0	-3'453
Marktwertveränderung	29'035	4'110
Übertrag von und zu Renditeliegenschaften	-14'710	0
<b>Stand per 31.12.</b>	<b>188'459</b>	147'649

In der Berichtsperiode wurde das Entwicklungsprojekt Orubi in Vernier, Chemin de l'Emeraude 10, 22, 24 erworben und die neu gebaute Montagehalle in Winterthur, Fabrikstrasse 2 von den Entwicklungs- zu den Renditeliegenschaften übertragen. Eine weitgehend ungenutzte Landparzelle auf dem Areal der Renditeliegenschaft Centre St-Roch wurde abgetrennt und neu als Yverdon, Ave. des Sports 32 den Entwicklungsliegenschaften zugewiesen. Im Vorjahr wurde ein Landanteil von 16'325m<sup>2</sup> der Liegenschaft Industriepark Oberwinterthur-Neuegi in Winterthur verkauft.

### Anschaffungskosten und Marktwert je Region:

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten <sup>1)</sup>		Marktwert <sup>2)</sup>	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>				
Grossraum Zürich	140'221	133'106	170'350	138'307
Genferseegebiet	5'605	0	6'602	0
Basel/Bern/Mittelland	11'007	8'244	10'114	7'973
übrige Regionen	1'974	1'974	1'393	1'369
<b>Total Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>158'807</b>	<b>143'324</b>	<b>188'459</b>	<b>147'649</b>

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

2) Marktwert gemäss externem Schätzer (siehe Seiten 92 bis 96)

Per 31. Dezember 2021 und per 31. Dezember 2020 wurden keine Entwicklungsliegenschaften zu Anschaffungskosten bilanziert. Der Brandversicherungswert der Entwicklungsliegenschaften beträgt per 31. Dezember 2021 CHF 370 Mio. (CHF 437 Mio.). Details zu den Entwicklungsliegenschaften sind auf den Seiten 90 und 91 ersichtlich.

### 10 Verbindlichkeiten

(in CHF 1'000)	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21'664	31'127
Rechnungsabgrenzungen	19'016	24'316
<b>Total</b>	<b>40'680</b>	<b>55'443</b>

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.

### 11 Rückstellungen

(in CHF 1'000)	31.12.2021	31.12.2020
Gewährleistungen	3'240	5'411
Übrige	836	1'239
<b>Total</b>	<b>4'076</b>	<b>6'650</b>
davon kurzfristig	1'335	3'134
davon langfristig	2'741	3'516

Zusätzliche Angaben:

(in CHF 1'000)	Gewährleistungen <sup>1)</sup>	Übrige <sup>2)</sup>	Total
<b>Stand per 1.1.2020</b>	<b>6'969</b>	<b>1'203</b>	<b>8'172</b>
Beanspruchte Rückstellungen	-241	0	-241
Bildung	0	36	36
Auflösung	-1'317	0	-1'317
<b>Stand per 31.12.2020</b>	<b>5'411</b>	<b>1'239</b>	<b>6'650</b>
Beanspruchte Rückstellungen	0	-516	-516
Bildung	1'050	153	1'203
Auflösung	-3'221	-40	-3'261
<b>Stand per 31.12.2021</b>	<b>3'240</b>	<b>836</b>	<b>4'076</b>

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

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

12 **Finanzverbindlichkeiten**

(in CHF 1'000)	<b>31.12.2021</b>	31.12.2020
Hypotheken, Darlehen und Privatplatzierungen	34'000	156'000
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>34'000</b>	156'000
Hypotheken und Darlehen	195'000	209'000
Anleihen	199'892	100'094
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>394'892</b>	309'094
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>428'892</b>	465'094

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

**Fälligkeiten der verzinslichen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten sowie Zinsbindung per 31. Dezember 2021:**

(in CHF 1'000)	Fälligkeiten	feste Zinsbindung
2022	34'000	14'000
2023	100'052	100'052
2024	0	0
2025	0	0
2026	99'840	99'840
danach	195'000	195'000
<b>Total</b>	<b>428'892</b>	<b>408'892</b>

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf CHF 385 Mio. (CHF 804 Mio.). Finanzverbindlichkeiten von insgesamt CHF 209 Mio. (CHF 365 Mio.) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

Die Hypotheken, Darlehen und Privatplatzierungen sind zum Nominalwert ausgewiesen. Der Verkehrswert (Fair Value) dieser Schulden liegt um CHF 12 Mio. höher (CHF 19 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 1.47% (1.88%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung, unter Berücksichtigung der laufenden Zinsabsicherungsgeschäfte, von 65 Monaten (58 Monate). Am Bilanzstichtag waren 100% (89%) Festhypotheken, zinsabgesicherte Rollover-Kredite oder festverzinsliche Anleihen bzw. Privatplatzierungen und 0% (11%) 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 des Zinsdeckungsfaktors ( $\geq 2.0$ ) oder die maximale Belehnung des Verkehrswertes (loan-to-value) vertraglich fixiert. Letztere variieren stark nach Nutzung, Ver-

mietungsstand und Kreditinstitut. Eine Verletzung der zugesicherten Covenants würde es dem Kreditinstitut erlauben, den Kredit ungeachtet der vertraglich vereinbarten Laufzeit unverzüglich fällig zu stellen.

Im ersten Halbjahr 2021 wurde eine Obligationenanleihe von CHF 100 Mio. mit einer Laufzeit von 5 Jahren als Green Bond emittiert, die an der SIX Swiss Exchange kotiert ist. Der Coupon von 0.3% ist jährlich zahlbar am 29. Juni. In den Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung werden die ausstehenden Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten (amortized cost) wie folgt ausgewiesen:

(in CHF 1'000)	2021	2020
Stand per 1.1.	100'094	100'136
Ausgabe	99'821	0
Amortisation Agio und Emissionskosten	-23	-42
<b>Stand per 31.12.</b>	<b>199'892</b>	<b>100'094</b>

Die ausstehenden Anleihen wurden zu folgenden Bedingungen ausgegeben:

	1.125% Anleihe 2015–2023	0.3% Green Bond 2021-2026
Volumen	CHF 100 Mio.	CHF 100 Mio.
Laufzeit	8 Jahre (17.4.2015–17.4.2023)	5 Jahre (29.6.2021-29.6.2026)
Coupon	1.125%, zahlbar jährlich am 17.4.	0.3%, zahlbar jährlich am 29.6.
effektive Verzinsung	1.09%	0.35%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	27'577'643	111'139'299

In den Anleihensbedingungen sind Verpflichtungen enthalten, welche die Besicherung von gewissen Verbindlichkeiten einschränken sowie die Höhe der konsolidierten Finanzverbindlichkeiten auf 70% des Marktwerts der Immobilien begrenzen. Die Mittelverwendung des Green Bond erfolgt im Rahmen des Green Bond Framework für die Finanzierung von nachhaltigen Investitionen. Diese Bedingungen wurden in der Berichtsperiode eingehalten.

Am Bilanzstichtag bestanden Cashflow-Zinsabsicherungsgeschäfte (Interest Rate Swaps) mit einem Kontraktvolumen von CHF 62 Mio. (CHF 157 Mio.). Die Details sind aus den untenstehenden Tabellen ersichtlich:

**31.12.2021** (in CHF 1'000)

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2028	1.46%	24'000	-	2'473
2028	1.47%	38'000	-	3'964
<b>Total</b>		<b>62'000</b>	-	<b>6'437</b>

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
<b>Total</b>		<b>157'000</b>	-	<b>10'472</b>

Die Marktwertveränderungen der Zinsabsicherungsgeschäfte von CHF 4.0 Mio. (CHF 1.8 Mio.) wurden nach Berücksichtigung der entsprechenden Steuern von CHF –1.0 Mio. (CHF –0.4 Mio.) direkt im Eigenkapital verbucht. Alle ausgewiesenen Interest Rate Swaps werden extern anhand von notierten Preisen für ähnliche Finanzinstrumente bewertet.

### 13 Latente Steuerguthaben und -verbindlichkeiten

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

(in CHF 1'000)	31.12.2021		31.12.2020	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Immobilien	0	124'622	0	111'680
Personalvorsorge	0	33	0	126
Übrige Bilanzpositionen	78	0	92	0
Steuerliche Verlustvorträge	77	0	69	0
<b>Total</b>	<b>155</b>	<b>124'655</b>	<b>161</b>	<b>111'806</b>

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

Die im Zusammenhang mit den Beteiligungen der Intershop Holding AG stehenden temporären Differenzen, auf denen keine latenten Steuerverbindlichkeiten gebildet werden, betragen am Bilanzstichtag CHF 605 Mio. (CHF 517 Mio.).

### 14 Aktienkapital

	Aktien	Total
	à nom. CHF 10 (Anzahl)	Nominalwert (in CHF 1'000)
Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2020	1'900'000	19'000
<b>Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2021</b>	<b>1'900'000</b>	<b>19'000</b>

**Eigene Aktien:**

	(Anzahl)	(in CHF 1'000)
<b>Stand per 1.1.2020</b>	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
<b>Stand per 31.12.2020</b>	0	0
Kauf eigener Aktien	2'694	1'654
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-1'654	-1'018
Kursdifferenz	-	-5
<b>Stand per 31.12.2021</b>	<b>1'040</b>	<b>631</b>

15 **Eigenkapital (NAV) pro Aktie**

	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital <sup>1)</sup>	809'736	710'632
Anzahl ausstehender Aktien <sup>2)</sup>	1'898'960	1'900'000
<b>Eigenkapital pro Aktie (Net asset value, NAV)<sup>3)</sup></b>	<b>426.40</b>	374.02

1) In CHF 1'000

2) Ausgegebene Aktien abzüglich eigene Aktien am Bilanzstichtag

3) In CHF

16 **Bedeutende Aktionäre**

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

(in %)	31.12.2021	31.12.2020
Patinex AG, Wilen (Martin und Rosmarie Ebner)	35.3	35.3
AXA Leben AG, Winterthur	3.8	3.8
Relag Holding AG, Hergiswil	3.5	3.5
Hansjörg Graf, Wollerau	3.2	3.2
BlackRock Inc., New York, USA	≥3.0	≥3.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	≥3.0	n.v.

17 **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 3.5 Mio. (CHF 3.4 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 34 bis 38 sowie im Einzelabschluss der Intershop Holding AG (Anmerkung 12) auf der Seite 108 dieses Geschäftsberichtes. Es erfolgten keine weiteren Transaktionen mit nahestehenden Personen. Sowohl im Berichtsjahr wie im Vorjahr wurden zu keinem Zeitpunkt Garantien oder sonstige finanzielle Verpflichtungen zugunsten einer nahestehenden Person abgegeben.

18 **Liegenschaftsertrag**

(in CHF 1'000)	2021	2020
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	46'561	44'128
Gewerbeliegenschaften	13'452	21'098
Wohnliegenschaften	4'238	2'811
Entwicklungsliegenschaften	8'841	9'133
Veräusserte Liegenschaften	2'036	2'562
<b>Total</b>	<b>75'128</b>	<b>79'732</b>

Der Ertrag der per 31.12.2021 innerhalb der Renditeliegenschaften umgeteilten Liegenschaften ist 2021 bereits in der neuen Kategorie enthalten.

Der Liegenschaftsertrag ist infolge der Liegenschaftsverkäufe im Vorjahr und der Leerstandserhöhung gesunken.

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

(in % des Mietertrags)	31.12.2021	31.12.2020
Wohnen	6.0	5.4
Parkplätze ohne festen Verfall	3.8	n.v.
ohne festen Verfall	13.6	18.0
< 1 Jahr	7.9	6.5
1 bis 2 Jahre	10.6	14.7
2 bis 3 Jahre	13.4	10.5
3 bis 4 Jahre	12.4	12.1
4 bis 5 Jahre	9.9	12.0
> 5 Jahre	22.4	20.8
<b>Total</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

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)	31.12.2021	31.12.2020
Kanton Waadt	6.7	6.6
Sauvin Schmidt SA	5.0	4.4
Kanton Zürich	4.5	4.9
Migros	3.2	3.5
Oertli Werkzeuge AG	2.2	2.2
<b>Total</b>	<b>21.6</b>	<b>21.6</b>

Der Anteil der öffentlichen Hand, worunter alle Mietverträge mit dem Bund, Kantonen, Gemeinden oder mit denen zusammenhängenden juristischen Personen und Organisationen subsumiert sind, beträgt 13.7% (14.1%).

19 **Erfolg aus Verkauf**

(in CHF 1'000)	2021	2020
Verkaufserlöse Renditeliegenschaften	117'200	74'100
Auflösung Rückstellung für Gewährleistungen	2'731	1'318
Bilanzwert Ende Vorperiode	-34'296	-50'368
Investitionen laufendes Jahr	-58	-75
Bruttoverkaufserfolg	85'577	24'975
Verkaufsaufwand	-314	-352
<b>Erfolg Renditeliegenschaften</b>	<b>85'263</b>	<b>24'623</b>
Verkaufserlöse Entwicklungsliegenschaften	0	12'244
Bilanzwert Ende Vorperiode	0	-1'894
Investitionen laufendes Jahr	0	-1'487
Bruttoverkaufserfolg	0	8'863
Verkaufsaufwand	0	-73
<b>Erfolg Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>0</b>	<b>8'790</b>
Verkaufserlöse Promotionsliegenschaften	41'047	0
Veränderungen Abgrenzungen und Rückstellungen für Gewährleistungen	6'351	0
Bilanzwert Ende Vorperiode	-20'821	0
Investitionen laufendes Jahr	-4'955	0
Bruttoverkaufserfolg	21'622	0
Verkaufsaufwand	-803	0
<b>Erfolg Promotionsliegenschaften</b>	<b>20'819</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>106'082</b>	<b>33'413</b>

Intershop hat in der Berichtsperiode die 30 Eigentumswohnungen des Promotionsprojekts «Gellertstrasse» und die beiden Renditeliegenschaften Studen, Sägeweg 7 und Zürich, Hohlstrasse 190/192 verkauft. Aufgrund von Anpassungen und Auflösungen von Rückstellungen und Abgrenzungen für Gewährleistungen aus früheren Verkäufen resultierte ein Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften sowie ein zusätzlicher Erfolg aus Verkauf von Promotionsliegenschaften. Im Vorjahr hat Intershop die beiden Renditeliegenschaften Kilchberg, Schlossmattstrasse 9 und Dietikon, Lagerstrasse 6-8 sowie ein Landanteil von 16'325 m<sup>2</sup> der Liegenschaft Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi in Winterthur veräussert. Detaillierte Angaben zu den Verkäufen befinden sich auf den Seiten 90 und 91.

20 **Übriger Erfolg**

(in CHF 1'000)	2021	2020
Dienstleistungserträge Realconsult	2'456	2'502
Dienstleistungserträge WTCL Services	982	1'045
Dienstleistungserträge Intershop Management	428	533
Übrige Erträge	384	108
<b>Total</b>	<b>4'250</b>	<b>4'188</b>

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

21 **Liegenschaftsaufwand**

(in CHF 1'000)	2021	2020
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	4'967	4'742
Gewerbeliegenschaften	1'214	1'930
Wohnliegenschaften	794	433
Entwicklungsliegenschaften	1'139	2'059
Veräusserte Liegenschaften	190	126
<b>Total</b>	<b>8'304</b>	<b>9'290</b>

Der Aufwand der per 31.12.2021 innerhalb der Renditeliegenschaften umgeteilten Liegenschaften ist 2021 bereits in der neuen Kategorie enthalten.

Der Liegenschaftsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1'000)	2021	2020
Unterhalts- und Reparaturarbeiten	3'193	3'340
Fremdmiete	30	25
Versicherungsaufwand	1'012	1'023
Steuern und Gebühren	826	809
Baurechtsaufwand	820	860
Liegenschaftsverwaltungshonorare	393	430
Nicht verrechenbare Nebenkosten	1'495	2'171
Übriger Aufwand	535	632
<b>Total</b>	<b>8'304</b>	<b>9'290</b>

22 **Personalaufwand**

(in CHF 1'000)	2021	2020
Löhne und Gehälter	7'275	7'178
Erfolgsabhängige Entschädigungen	2'612	2'197
Sozialversicherungen	941	889
Personalvorsorgeaufwand	662	651
Übriger Personalaufwand	256	234
<b>Total</b>	<b>11'746</b>	<b>11'149</b>

23 **Administrativer Aufwand**

(in CHF 1'000)	2021	2020
Verwaltungs- und allgemeiner Aufwand	2'113	2'138
Kapitalsteuern	355	362
Abschreibungen	136	142
<b>Total</b>	<b>2'604</b>	<b>2'642</b>

24 **Personalvorsorge**

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

**Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)**

(in CHF 1'000)	Nominalwert 31.12.2021	Verwendungs- verzicht pro 2021	Bilanz 31.12.2021	Bildung pro 2021	Bilanz 31.12.2020	Ergebnis aus AGBR	
						2021	2020
Vorsorge- einrichtungen	170	–	170	–	596	–426	–342
<b>Total</b>	<b>170</b>	<b>–</b>	<b>170</b>	<b>–</b>	<b>596</b>	<b>–426</b>	<b>–342</b>

**Wirtschaftlicher Nutzen, wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand**

(in CHF 1'000)	Über-/ Unterdeckung 31.12.2021	Wirtschaftlicher Anteil der Organisation 31.12.2021	31.12.2020	Veränderung zu 2020 bzw. erfolgswirksam im 2021	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorge- aufwand im Personal- aufwand	
						2021	2020
Vorsorgepläne ohne Über-/Unter- deckung	–	–	–	–	254	254	246
Vorsorgepläne mit Überdeckung	0	–	–	–	408	408	405
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>662</b>	<b>662</b>	<b>651</b>

25 **Bewertungsveränderungen**

(in CHF 1'000)	2021	2020
Höherbewertung Renditeliegenschaften	31'003	21'189
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	–27'765	–11'928
Erstbewertung neu erworbener Liegenschaften	81	0
Höherbewertung Entwicklungsliegenschaften	31'537	5'018
Tieferbewertung Entwicklungsliegenschaften	–2'583	–908
<b>Total</b>	<b>32'273</b>	<b>13'371</b>

Der Bericht der als unabhängiger Liegenschaftenschätzer bestimmten KPMG AG befindet sich auf den Seiten 92 bis 96 in diesem Geschäftsbericht.

Die Höherbewertung der Renditeliegenschaften setzt sich zusammen aus CHF 15.2 Mio. (CHF 12.8 Mio.) bei den Geschäfts-, CHF 3.4 Mio. (CHF 8.4 Mio.) bei den Gewerbe- und CHF 12.4 Mio. (CHF 0.0 Mio.) bei den Wohnliegenschaften. Die Tieferbewertung der Renditelie-genschaften betrifft zu CHF 21.4 Mio. (CHF 8.2 Mio.) die Geschäfts-, zu CHF 3.5 Mio. (CHF 2.9 Mio.) die Gewerbe- und zu CHF 2.9 Mio. (CHF 0.8 Mio.) die Wohnliegenschaften.

26 **Finanzergebnis**

(in CHF 1'000)	2021	2020
Zinsertrag	169	78
Übriger Finanzertrag	8	0
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>177</b>	<b>78</b>
Zinsaufwand	-7'950	-8'924
Übriger Finanzaufwand	-16	-8
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-7'966</b>	<b>-8'932</b>

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

27 **Ertragssteuern**

(in CHF 1'000)	2021	2020
Ordentliche Ertragssteuer	30'198	20'345
Latente Steuern	12'855	68
<b>Total</b>	<b>43'053</b>	<b>20'413</b>

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

(in CHF 1'000)	2021	2020
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern	187'290	98'769
Durchschnittlicher Steuersatz	18.70%	18.70%
Ertragssteuern zum durchschnittlichen Steuersatz	35'023	18'470
Steuern zu anderen Steuersätzen <sup>1)</sup>	9'516	3'493
Steuersatzanpassungen	-3	-1'429
Effekte aus Vorperioden	-1'483	-121
<b>Total Ertragssteuern</b>	<b>43'053</b>	<b>20'413</b>

1) Inklusive Effekt aus Grundstückgewinnsteuer und -satzänderungen

28 **Reingewinn pro Aktie**

	2021	2020
Reingewinn <sup>1)</sup>	144'237	78'356
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien <sup>2)</sup>	1'899'971	1'880'392
Anzahl ausstehender Aktien für das verwässerte Ergebnis <sup>3)</sup>	1'899'971	1'880'392
<b>Reingewinn pro Aktie<sup>5)</sup></b>	<b>75.92</b>	41.67
<b>Verwässerter Reingewinn pro Aktie<sup>5)</sup></b>	<b>75.92</b>	41.67
Reingewinn <sup>1)</sup>	144'237	78'356
Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup>	-32'273	-13'371
Latente Steuern auf den Bewertungsveränderungen <sup>1) + 4)</sup>	10'057	3'539
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup>	122'021	68'524
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien <sup>2)</sup>	1'899'971	1'880'392
<b>Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen<sup>5)</sup></b>	<b>64.22</b>	36.44

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.

5) In CHF

- 29 **Eventualverpflichtungen** Wie im Vorjahr bestanden per 31. Dezember 2021 keine Eventualverpflichtungen oder Bürgschaften.
- 30 **Operative Leasingvereinbarungen** Per 31. Dezember 2021 bestanden künftige Verpflichtungen für nicht zu bilanzierende operative Leasingvereinbarungen, insbesondere Baurechtszinsen, von CHF 55.7 Mio. (CHF 49.8 Mio.). Davon sind CHF 49.9 Mio. in mehr als fünf Jahren fällig. Die Baurechte haben Restlaufzeiten von 37 bis 64 Jahren und eine gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit von 46 Jahren.
- 31 **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 339 Mio. (CHF 304 Mio.) vorgesehen.
- 32 **Beteiligungspläne** Die Mitglieder der Geschäftsleitung können einen Anteil eines allfälligen Bonus wahlweise in Aktien der Intershop Holding AG mit einer Sperrfrist von fünf Jahren (Kaderbeteiligungsplan) oder in bar beziehen. Abhängig von der erzielten Eigenkapitalrendite (ROE) kann sich ein Teil des Bonusbetrags im Falle eines Aktienbezugs maximal verdoppeln. Details zu den Entschädigungen und Beteiligungen sind im Vergütungsbericht ab der Seite 34 dargestellt.
- 33 **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag** Die vorliegende Konzernrechnung wurde am 23. Februar 2022 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung frei gegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 31. März 2022.
- Bis zum 23. Februar 2022 sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

**Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften**

Stand per 31. Dezember 2021

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
<b>Geschäftsliegenschaften</b>							
<b>Grossraum Zürich</b>							
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	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
<b>Grossraum Zürich</b>							
<b>Genferseengebiet</b>							
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	–
Yverdon	Centre St-Roch, Rue des Pêcheurs 8	SGI	AE	100%	1997	1956	seit 1998
<b>Genferseengebiet</b>							
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
Basel	Lehenmattstrasse 260	DB	AE	100%	2006	1962	–
Belp	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
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
<b>Übrige Regionen</b>							
St. Gallen	Heiligkreuzstrasse 9+11	SGI	AE	100%	1998	1960	2012-13
<b>Übrige Regionen</b>							

**Total Geschäftsliegenschaften**

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

Abkürzungen Seite 90

Grundstücks- fläche (in m <sup>2</sup> )	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> )					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand <sup>1)</sup> (in %)	Mieteträge (in TCHF) <sup>2)</sup>		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
4'109	5'429	0	1'778	0	16	7'223	159	1'610	20.8			
8'361	3'331	0	5'678	0	292	9'301	152	1'372	19.9			
9'434	3'723	0	4'030	0	0	7'753	95	1'465	11.3			
28'381	9'993	0	11'541	273	1'121	22'928	164	4'582	6.7			
4'658	10'748	1'424	579	0	0	12'751	42	4'547	9.2			
7'567	6'592	1'286	1'144	0	4'488	13'510	79	5'127	4.7			
1'428	2'734	427	913	0	0	4'074	84	1'003	11.7			
3'212	5'438	0	2'636	0	0	8'074	41	1'966	1.5			
4'009	8'167	0	4'204	0	135	12'506	96	2'982	10.3			
12'656	12'772	0	1'880	272	430	15'354	165	5'228	1.1			
<b>83'815</b>	<b>68'927</b>	<b>3'137</b>	<b>34'383</b>	<b>545</b>	<b>6'482</b>	<b>113'474</b>	<b>1'077</b>	<b>29'882</b>	<b>7.5</b>	<b>27'491</b>	<b>2'347</b>	<b>25'144</b>
14'651	16'019	69	1'723	0	1'058	18'869	663	6'697	29.7			
3'178	2'313	0	578	0	0	2'891	53	965	1.5			
36'319	29'518	1'691	10'789	560	508	43'066	377	7'358	1.5			
<b>54'148</b>	<b>47'850</b>	<b>1'760</b>	<b>13'090</b>	<b>560</b>	<b>1'566</b>	<b>64'826</b>	<b>1'093</b>	<b>15'020</b>	<b>14.1</b>	<b>13'398</b>	<b>1'589</b>	<b>11'809</b>
1'842	0	1'028	221	0	121	1'370	0	233	3.6			
28'738	11'405	0	8'393	202	1'946	21'946	306	2'867	36.1			
1'178	0	2'111	449	780	0	3'340	32	731	1.0			
787	537	0	519	0	0	1'056	13	146	9.1			
2'283	2'386	1'173	285	949	185	4'978	85	684	14.4			
5'920	1'946	0	1'400	151	63	3'560	83	472	26.1			
4'389	4'534	1'259	1'816	0	935	8'544	140	1'494	10.8			
5'346	0	823	1'327	326	1'450	3'926	62	525	2.5			
<b>50'483</b>	<b>20'808</b>	<b>6'394</b>	<b>14'410</b>	<b>2'408</b>	<b>4'700</b>	<b>48'720</b>	<b>721</b>	<b>7'152</b>	<b>20.4</b>	<b>5'531</b>	<b>1'006</b>	<b>4'525</b>
866	810	0	507	0	0	1'317	18	247	45.0			
<b>866</b>	<b>810</b>	<b>0</b>	<b>507</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1'317</b>	<b>18</b>	<b>247</b>	<b>45.0</b>	<b>141</b>	<b>25</b>	<b>116</b>
<b>189'312</b>	<b>138'395</b>	<b>11'291</b>	<b>62'390</b>	<b>3'513</b>	<b>12'748</b>	<b>228'337</b>	<b>2'909</b>	<b>52'301</b>	<b>11.3</b>	<b>46'561</b>	<b>4'967</b>	<b>41'594</b>

**Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften (Fortsetzung)**

Stand per 31. Dezember 2021

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
<b>Gewerbeliegenschaften</b>							
<b>Grossraum Zürich</b>							
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	–
Winterthur	Fabrikstrasse 2	SGIC	AE	100%	2012	2021	–
Würenlos	Landstrasse 2	SGI	AE	100%	2002	1984	–

**Grossraum Zürich****Genferseegebiet**

Vernier	Chemin de Morglas 8	SGI	BR	100%	2002	2000–02	–
Yverdon	Rue des Uttins 27	SGI	AE	100%	2007	1970	2007–08

**Genferseegebiet****Basel / Bern / Mittelland**

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	1960/87	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****Genferseegebiet**

Genf	Rue de Lausanne 42+44	SGI	AE	100%	99/05	1961	2019–22
------	-----------------------	-----	----	------	-------	------	---------

**Genferseegebiet****Basel / Bern / Mittelland**

Basel	Redingstrasse 10/12+20/22	DB	AE	100%	2006	1969	2020–22
Bern	Hofweg 5/Dammweg 27	SGI	AE	100%	2005	1935/56	2020–22

**Basel / Bern / Mittelland****Total Wohnliegenschaften****Total Renditeliegenschaften**

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

Abkürzungen Seite 90

Grundstücks- fläche (in m <sup>2</sup> )	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> )					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand <sup>1)</sup> (in %)	Mietträge (in TCHF) <sup>2)</sup>		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
10'622	3'787	0	10'566	0	110	14'463	125	1'663	0.0			
16'471	1'828	0	12'323	211	0	14'362	69	1'726	4.3			
6'949	879	0	3'857	0	0	4'736	80	586	0.1			
13'228	0	0	8'161	0	0	8'161	0	1'365	0.0			
5'877	502	0	5'914	386	292	7'094	63	716	3.1			
<b>53'147</b>	<b>6'996</b>	<b>0</b>	<b>40'821</b>	<b>597</b>	<b>402</b>	<b>48'816</b>	<b>337</b>	<b>6'056</b>	<b>1.6</b>	<b>4'515</b>	<b>290</b>	<b>4'225</b>
30'725	0	0	41'496	0	0	41'496	0	4'120	0.0			
3'101	1'801	0	382	0	0	2'183	40	407	24.5			
<b>33'826</b>	<b>1'801</b>	<b>0</b>	<b>41'878</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43'679</b>	<b>40</b>	<b>4'527</b>	<b>2.2</b>	<b>4'474</b>	<b>471</b>	<b>4'003</b>
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	1'680	33.2			
2'220	0	0	1'230	0	0	1'230	11	164	0.0			
<b>50'595</b>	<b>3'162</b>	<b>0</b>	<b>15'407</b>	<b>0</b>	<b>70</b>	<b>18'639</b>	<b>461</b>	<b>2'059</b>	<b>27.1</b>	<b>1'449</b>	<b>248</b>	<b>1'201</b>
16'540	2'627	0	9'814	0	133	12'574	151	1'234	2.2			
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	5.8			
3'528	2'463	0	4'464	0	0	6'927	79	957	0.9			
<b>25'280</b>	<b>6'895</b>	<b>0</b>	<b>20'005</b>	<b>1'277</b>	<b>133</b>	<b>28'310</b>	<b>301</b>	<b>3'102</b>	<b>1.7</b>	<b>3'014</b>	<b>205</b>	<b>2'809</b>
<b>162'848</b>	<b>18'854</b>	<b>0</b>	<b>118'111</b>	<b>1'874</b>	<b>605</b>	<b>139'444</b>	<b>1'139</b>	<b>15'744</b>	<b>5.1</b>	<b>13'452</b>	<b>1'214</b>	<b>12'238</b>
948	1'889	682	0	3'934	0	6'505	0	2'213	18.4			
<b>948</b>	<b>1'889</b>	<b>682</b>	<b>0</b>	<b>3'934</b>	<b>0</b>	<b>6'505</b>	<b>0</b>	<b>2'213</b>	<b>18.4</b>	<b>1'349</b>	<b>272</b>	<b>1'077</b>
11'966	0	0	0	17'177	0	17'177	188	2'950	32.5			
1'875	143	0	2'182	1'353	0	3'678	10	720	3.2			
<b>13'841</b>	<b>143</b>	<b>0</b>	<b>2'182</b>	<b>18'530</b>	<b>0</b>	<b>20'855</b>	<b>198</b>	<b>3'670</b>	<b>26.7</b>	<b>2'889</b>	<b>522</b>	<b>2'367</b>
<b>14'789</b>	<b>2'032</b>	<b>682</b>	<b>2'182</b>	<b>22'464</b>	<b>0</b>	<b>27'360</b>	<b>198</b>	<b>5'883</b>	<b>23.6</b>	<b>4'238</b>	<b>794</b>	<b>3'444</b>
<b>366'949</b>	<b>159'281</b>	<b>11'973</b>	<b>182'683</b>	<b>27'851</b>	<b>13'353</b>	<b>395'141</b>	<b>4'246</b>	<b>73'928</b>	<b>11.0</b>	<b>64'251</b>	<b>6'975</b>	<b>57'276</b>

**Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften**

Stand per 31. Dezember 2021

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
<b>Alle Regionen</b>							
Au-Wädenswil	Seestrasse 295	SGI	AE	100%	2001	1960–1987	–
Baden	Römerstrasse 36–36c <sup>3)</sup>	SGI	AE	100%	06/07	n/a	–
Basel	Gellertstrasse 151, 157, 163 <sup>3)</sup>	DB	SW	2.7%	2006	2021	–
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	2020–22
St. Gallen	Oststrasse 23	SGI	AE	100%	2019	1920–1970	–
Vernier	Chemin de l'Emeraude 10, 22, 24	OR	BR	100%	2021	2022–2023	–
Winterthur	Industriepark Oberwinterthur-Neuhegi	SGIC	AE	100%	2012	1947–2005	–
Wohlen	Nordstrasse 1	SGI	AE/BR	100%	2018	1972–1987	2021–22
Yverdon	Avenue des Sports 32	SGI	AE	100%	1997	1956	–
<b>Landparzellen</b>							
Solothurn	Oberer Brühl (Am Wildbach) <sup>3)</sup>	SGI	AE	100%	1998	n/a	n/a

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

Stand per 31. Dezember 2021

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Übergang Nutzen/Gefahr
<b>Abgänge</b>						
Basel	Gellertstrasse 151, 157, 163 <sup>3) 4)</sup>	DB	SW	97.3%	2006	04.21-06.21
Zürich	Staffelstrasse 14–22 (edendreier) <sup>3) 4)</sup>	SGI	SW	0.1%	1998	06.21
Studen	Sägeweg 7	SGI	AE	100%	1998	12.21
Zürich	Hohlstrasse 190/192	SGIC	AE	100%	2007	12.21

1) per Bilanzstichtag

2) während der Berichtsperiode

3) Promotionsliegenschaften

4) Teilverkauf

**Abkürzungen**

Eigentümer:	DB	= De Bary & Co. AG
	OR	= Orubi SA
	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 <sup>2</sup> )	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> )					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand <sup>1)</sup> (in %)	Mieteträge (in TCHF) <sup>2)</sup>		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
42'965	0	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a			
9'274	0	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a			
136	0	0	0	0	0	0	10	n/a	n/a			
1'492	0	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a			
54'001	4'151	0	32'851	268	413	37'683	256	3'180	37.6			
9'349	4'446	0	4'073	97	6	8'622	142	922	38.4			
1'728	0	0	632	306	0	938	1	73	0.0			
7'165	0	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a			
106'600	10'388	0	42'077	0	4'355	56'820	553	6'416	13.1			
17'414	3'232	0	9'879	0	0	13'111	164	833	54.3			
21'526	0	144	284	302	208	938	264	246	0.2			
37'557	0	0	0	0	0	0	0	n/a	n/a			
<b>309'207</b>	<b>22'217</b>	<b>144</b>	<b>89'796</b>	<b>973</b>	<b>4'982</b>	<b>118'112</b>	<b>1'390</b>	<b>11'720</b>	<b>24.5</b>	<b>8'841</b>	<b>1'139</b>	<b>7'702</b>

Grundstücks- fläche (in m <sup>2</sup> )	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> )					Total	Anzahl Parkplätze
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige		
4'885	0	0	0	3'517	86	3'603	38
3	0	0	0	0	0	0	1
5'663	1'540	0	1'309	107	28	2'984	79
3'884	4'047	1'086	2'872	163	68	8'236	193



## Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers

An die Geschäftsleitung der Intershop Holding AG, Zürich

### **Marktwertermittlung der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften der Intershop-Gruppe per 31. Dezember 2021**

#### 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 2021 zu Marktwerten bewertet. Dabei handelt es sich insgesamt um 39 Renditeliegenschaften und 9 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 48 bewerteten Rendite- und Entwicklungsliegenschaften per 31. Dezember 2021 auf total (gerundet):

**CHF 1,342,226,000**

(eine Milliarde dreihundertzweiundvierzig Millionen zweihundertsechszwanzig Tausend Schweizer Franken)

5. Wertveränderung

Der Marktwert der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften der Intershop-Gruppe erhöht sich somit gegenüber dem Vorjahr um CHF 63.39 Mio. bzw. 5.0%. 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, 17. Februar 2022

KPMG AG

Ulrich Prien  
*Partner*

Florian Moritz Meier  
*Assistant Manager*



Anhang: Bewertungsmethode und -annahmen

### **Bewertungsmethode**

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

Das verwendete DCF-Modell ist ein Zweiphasen-Modell und ermittelt den Marktwert des Objektes auf der Basis zukünftiger Cashflows. Dies beinhaltet eine Prognose der potenziellen zukünftigen Einnahmen und Ausgaben in Verbindung mit der Vermietung bzw. der Nutzung der Liegenschaft über einen angenommenen Detail-Betrachtungszeitraum von 10 Jahren. Ausgehend von den erzielbaren Mieten und Mietsteigerungen werden die jährlichen Sollmieteinnahmen ermittelt und um die nicht auf die Mieter übertragbaren Kosten reduziert. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen somit den prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten, jedoch vor Finanzierung und Steuern. Am Ende des Detailbetrachtungszeitraumes wird zusätzlich der Erlös aus einem angenommenen Verkauf des Objektes («Exit Value») in die Wertermittlung einbezogen. Der Exit Value wird dabei mittels einem 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 (mittelschüssig), 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 2021 bewerteten Liegenschaften der Intershop-Gruppe zwischen 3.20% und 6.40%. Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungszinssatz beträgt für die Renditeliegenschaften 4.41% und für die Entwicklungsliegenschaften 4.60%. 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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	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 Hypothekarzins erhöhungen 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 2021. 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 2021, der konsolidierten Erfolgsrechnung, der Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals und der konsolidierten Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 58 bis 91) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

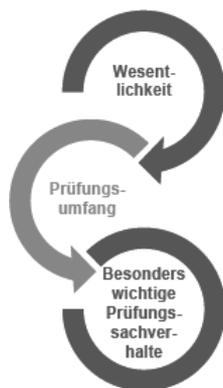
### Grundlage für das Prüfungsurteil

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 4'000'000

Unsere Prüfung adressiert das Ergebnis, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des Konzerns. Wir haben bei drei Konzerngesellschaften Prüfungen («full scope audits») und bei fünf Konzerngesellschaften definierte Prüfungshandlungen («specified procedures») durchgeführt. Die auf diese Weise geprüften Gesellschaften tragen zu 97% des betrieblichen Ertrages und 98% der Aktiven des Konzerns bei.

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](http://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 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.

<b>Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung</b>	CHF 4'000'000
<b>Bezugsgrösse</b>	Nettoaktiven (Eigenkapital)
<b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b>	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.

#### 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 zehn weiteren Konzerngesellschaften in der Schweiz, davon fünf Immobiliengesellschaften und fünf Dienstleistungsgesellschaften. Wir haben bei drei Konzerngesellschaften Prüfungen («full scope audits») und bei fünf Konzerngesellschaften definierte Prüfungshandlungen («specified procedures») 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 Gruppe setzt sich im Wesentlichen aus den Rendite- und Entwicklungsliegenschaften zusammen, welche per 31. Dezember 2021 mit CHF 1'154 Mio. resp. CHF 188 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 94%) 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 62 ff.), Anhang Bewertungsmethoden und -annahmen (Seiten 94 ff.), Anmerkungen 8 und 9 Rendite- und Entwicklungsliegenschaften (Seite 73 bis 75), sowie Bericht des unabhängigen Liegenschaftsschätzers (Seite 92 und 96).

## 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.

Wir erachten das von der Geschäftsleitung angewandte Bewertungsverfahren und die darin verwendeten Parameter als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften.

#### Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

##### Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften betragen per 31. Dezember 2021 rund CHF 125 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 20% 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 62 ff.) und Anmerkung 13 Latente Steuerguthaben und -verbindlichkeiten (Seite 78).

##### 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 Annahmen der Geschäftsleitung zur 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, 23. Februar 2022

104	Bilanz
105	Erfolgsrechnung
106	Anhang der Jahresrechnung
109	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
110	Bericht der Revisionsstelle

**Bilanz per 31. Dezember**

(in CHF 1'000)

**Aktiven**

	Anmerkungen	2021	2020
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		1'682	8'131
Übrige kurzfristige Forderungen			
gegenüber Konzerngesellschaften		2'458	86'225
gegenüber Dritten		2	1
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
gegenüber Dritten		108	0
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>4'250</b>	94'357
<b>Anlagevermögen</b>			
Darlehen			
an Konzerngesellschaften		229'000	0
Beteiligungen	1	233'211	232'963
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>462'211</b>	232'963
<b>Total Aktiven</b>		<b>466'461</b>	327'320

**Passiven**

<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Obligationenanleihen und Privatplatzierungen	2 / 3	20'000	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
gegenüber Konzerngesellschaften		38'547	30'827
gegenüber Dritten		8	41
Passive Rechnungsabgrenzungsposten			
gegenüber Dritten		1'508	1'486
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>60'063</b>	32'354
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Obligationenanleihen	2 / 3	200'000	100'000
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>200'000</b>	100'000
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>260'063</b>	132'354
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	4	19'000	19'000
Gesetzliche Gewinnreserve		3'800	3'800
Freie Gewinnreserve	5	51'070	51'701
Reserve für eigene Aktien		631	0
Gewinnvortrag		72'965	74'355
Gewinn des Geschäftsjahres		58'932	46'110
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>206'398</b>	194'966
<b>Total Passiven</b>		<b>466'461</b>	327'320

**Erfolgsrechnung**

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2021	2020
Beteiligungsertrag	6	60'060	48'215
Übriger betrieblicher Aufwand	7	-1'291	-1'555
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>58'769</b>	46'660
Finanzertrag	8	1'562	926
Finanzaufwand	9	-1'341	-1'347
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>		<b>58'990</b>	46'239
Steuern		-58	-129
<b>Gewinn des Geschäftsjahres</b>		<b>58'932</b>	46'110

## 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/ Privatplatzierungen

Obligationenanleihen und Privatplatzierungen 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 Geldflussrechnung und den Lagebericht verzichtet.

### Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

#### 1 Beteiligungen

Im Berichtsjahr wurde die Orubi SA, Vernier, erworben. Detailangaben zu den Beteiligungen befinden sich auf den Seiten 116 und 117.

#### 2 Obligationenanleihen und Privatplatzierung

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurde eine Obligationenanleihe von CHF 100 Mio. mit einer Laufzeit von 5 Jahren (29.6.2021-29.6.2026) als Green Bond emittiert, die an der SIX Swiss Exchange kotiert ist. Der Coupons von 0.3% ist jährlich zahlbar am 29. Juni. Agio und Emissionskosten sind als Rechnungsabgrenzungen bilanziert und werden über die Laufzeit der Anleihe amortisiert.

Zudem wurden im Geschäftsjahr 2021 mehrere Privatplatzierungen ausgegeben. Per 31. Dezember war eine Privatplatzierung von CHF 20 Mio. mit einer Laufzeit von 3 Monaten (3.12.2021-3.3.2022) ausstehend. Der Coupons von 0.05% ist per Verfall zahlbar. Agio und Emissionskosten sind als Rechnungsabgrenzungen bilanziert und werden über die Laufzeit der Privatplatzierung amortisiert.

**Ausstehende Obligationenanleihen und Privatplatzierungen:**

(in CHF 1'000)	31.12.2021	31.12.2020
1.125% Anleihe 2015–2023	100'000	100'000
0.3% Green Bond 2021-2026	100'000	0
0.05% Privatplatzierung 2021-2022	20'000	0
<b>Total ausstehende Obligationenanleihen und Privatplatzierungen</b>	<b>220'000</b>	100'000

3 **Fälligkeitsstruktur der verzinslichen Verbindlichkeiten**

(in CHF 1'000)	31.12.2021	31.12.2020
bis 5 Jahre	258'547	130'827
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>258'547</b>	130'827

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 16 (Seite 79).

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

	(Anzahl)	(in CHF 1'000)
<b>Stand per 1.1.2020</b>	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
<b>Stand per 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kauf eigene Aktien	2'694	1'654
Abgabe eigene Aktien für Kaderbeteiligungsplan	-1'654	-1'018
Kursdifferenz	-	-5
<b>Stand per 31.12.2021</b>	<b>1'040</b>	<b>631</b>

Die Gesellschaft hielt per 31.12.2021 und per 31.12.2020 keine eigenen Aktien. Für die per 31.12.2021 von einer Tochtergesellschaft gehaltenen 1'040 Aktien der Intershop Holding AG wurde eine entsprechende «Reserve für eigene Aktien» gebildet.

6 **Beteiligungsertrag**

(in CHF 1'000)	2021	2020
Dividenden Konzerngesellschaften	60'060	48'215
<b>Total Beteiligungsertrag</b>	<b>60'060</b>	48'215

7 **Übriger betrieblicher Aufwand**

(in CHF 1'000)	2021	2020
Verwaltungsratsentschädigung	319	319
Übriger betrieblicher Aufwand Konzerngesellschaften	725	900
Übriger betrieblicher Aufwand Dritte	247	336
<b>Total Übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>1'291</b>	1'555

8 **Finanzertrag**

(in CHF 1'000)	2021	2020
Darlehenszinsen Konzerngesellschaften	1'555	921
Übrige Finanzerträge Dritte	7	5
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>1'562</b>	926

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

9 **Finanzaufwand**

(in CHF 1'000)	2021	2020
Zinsen Obligationenanleihen	1'269	1'094
Darlehenszinsen Konzerngesellschaften	60	235
Übrige Finanzaufwände Dritte	12	18
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>1'341</b>	<b>1'347</b>

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)	31.12.2021	31.12.2020
Dieter Marmet, Präsident	3'300	3'300
Ernst Schaufelberger, Verwaltungsrat	300	250
Kurt Ritz, Verwaltungsrat	100	100
Cyrill Schneuwly, CEO	6'882	6'233
Christian Baldinger, Leiter Bau und Entwicklung	2'891	2'567
Thomas Kaul, CFO	3'292	3'000
Andreas Wirz, Leiter Portfoliomanagement	3'673	3'484
<b>Total</b>	<b>20'438</b>	<b>18'934</b>

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung halten zusammen 1.08% (1.00%) des Aktienkapitals und der Stimmrechte.

Die Angaben zu Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht (Seiten 37 bis 38) offengelegt.

13 **Eventualverbindlichkeiten**

Per 31. Dezember 2021 betragen die Eventualverbindlichkeiten der Intershop Holding AG in Form von Patronatserklärungen und Garantien zugunsten von Gruppengesellschaften CHF 102 Mio. (Vorjahr: CHF 155 Mio.).

14 **Verpfändete Aktiven**

Per 31. Dezember 2021 waren keine Aktiven verpfändet.

15 **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Bis zum 23. Februar 2022 sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2021

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns 2021:

(in CHF)	2021	2020
Gewinnvortrag vom Vorjahr	72'964'720	74'354'728
Jahresgewinn	58'932'141	46'109'992
<b>Total Bilanzgewinn</b>	<b>131'896'861</b>	120'464'720
Dividende <sup>1)</sup>	-47'500'000	-47'500'000
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>84'396'861</b>	72'964'720

<sup>1)</sup> 2020: Beschluss der Generalversammlung

Bei Annahme dieses Antrages wird pro Namenaktie zu nom. CHF 10 am 7. April 2022 (ex-Datum 5. April 2022) die Dividende wie folgt ausbezahlt:

Bruttodividende	CHF	25.00
abzüglich 35% Verrechnungssteuer	CHF	8.75
<b>Nettoauszahlung</b>	<b>CHF</b>	<b>16.25</b>

# 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 2021, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 104 bis 109) zum 31. Dezember 2021 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

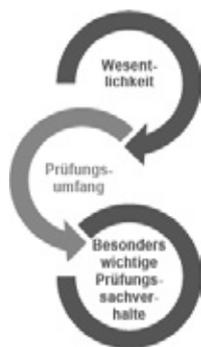
### Grundlage für das Prüfungsurteil

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 1'030'000

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 Beteiligungen

PricewaterhouseCoopers AG, Bahnhofplatz 17, Postfach, 8400 Winterthur  
Telefon: +41 58 792 71 00, Telefax: +41 58 792 71 10, [www.pwc.ch](http://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 1'030'000
Bezugsgrösse	Nettoaktiven (Eigenkapital)
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir die Nettoaktiven, da dies aus unserer Sicht eine übliche Grösse für Holdinggesellschaften darstellt.

**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 Beteiligungen**

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2021 direkte Beteiligungen (100%) an fünf Immobiliengesellschaften und drei 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 und Anmerkung 1 (Seite 106).</p>	<p>Zur Identifizierung von möglichem Wertberichtigungsbedarf auf den Beteiligungen befolgte die Geschäftsleitung den für die Überprüfung der Werthaltigkeit vorgegebenen Prozess.</p> <p>Wir haben unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergleich der Buchwerte mit dem Eigenkapital zu betriebswirtschaftlichen Werten jeder einzelnen Beteiligung.</li> </ul> <p>Unsere Prüfungsergebnisse stützen die von der Geschäftsleitung vorgenommene Bewertung der Beteiligungen in der Jahresrechnung.</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, 23. Februar 2022



Konzerngesellschaften, 115  
Mehrjahresübersichten,  
Alternative Performance-  
kennzahlen, Glossar,  
Adressen

- 116 Tochtergesellschaften und Beteiligungen
- 118 Mehrjahresübersicht Intershop-Gruppe
- 119 Mehrjahresübersicht Intershop Holding AG
- 120 Alternative Performancekennzahlen
- 121 Glossar der wichtigsten verwendeten Begriffe
- 122 Adressen

## Tochtergesellschaften und Beteiligungen

Stand per 31. Dezember 2021

(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
Orubi SA, Vernier	■	100.00
Realconsult AG, Zürich	▲	100.00
SGL City Immobilien AG, Zürich	■	100.00
SGL Promotion AG, Zürich	■	100.00
SGL Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, Zürich	■	100.00
WTCL Services SA, Lausanne	▲	100.00

■ = Immobiliengesellschaft

▲ = Dienstleistungsgesellschaft

(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	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

		2021	2020	2019	2018	2017
<b>Aktiven</b>						
Umlaufvermögen	Mio. CHF	84	98	75	201	65
Sachanlagevermögen	Mio. CHF	1'342	1'279	1'267	1'251	1'346
Finanzanlagevermögen	Mio. CHF	1	1	1	2	2
<b>Bilanzsumme</b>	Mio. CHF	1'427	1'378	1'343	1'454	1'413
<b>Passiven</b>						
Kurzfristiges Fremdkapital	Mio. CHF	88	234	125	199	71
Langfristiges Fremdkapital	Mio. CHF	529	433	552	565	723
Eigenkapital Intershop-Gruppe	Mio. CHF	810	711	666	690	619
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	67	70	74	78	79
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	32	13	17	16	4
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	106	33	7	82	10
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	195	108	89	167	85
Unternehmensergebnis vor Steuern	Mio. CHF	187	99	79	154	75
<b>Reingewinn Intershop-Gruppe</b>	Mio. CHF	144	78	71	120	64
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	Mio. CHF	33	46	36	23	50
<b>Eigenkapitalrendite Intershop-Gruppe</b>						
bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital	%	20.1	11.8	10.9	19.3	10.7
<b>Reingewinn Intershop-Gruppe</b>						
pro dividendenberechtigte Aktie à CHF 10	CHF	75.92	41.67	37.33	59.84	31.76
<b>Reingewinn Intershop-Gruppe exkl. Bewertungsveränderungen</b>						
pro dividendenberechtigte Aktie à CHF 10	CHF	64.22	36.44	31.47	53.60	30.16
<b>Ausschüttungsgrad<sup>1)</sup></b>	%	38.9	68.6	82.1	41.0	72.9
<b>Investitionen in Immobilien</b>	Mio. CHF	84	62	35	37	17
<b>Eigenkapital pro ausgegebene Aktie</b>	CHF	426	374	354	348	310
<b>Anzahl Mitarbeitende</b>		74	71	72	70	68

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

## Intershop Holding AG

### Mehrjahresübersicht

		2021	2020	2019	2018	2017
<b>Aktienkapital (nominal)</b>						
Anzahl Aktien à CHF 10		1'900'000	1'900'000	1'900'000	2'000'000	2'000'000
Nominalbetrag	Mio. CHF	19.0	19.0	19.0	20.0	20.0
<b>Ausstehendes Aktienkapital per 31.12.</b>						
Anzahl Aktien à CHF 10		1'898'960	1'900'000	1'880'000	1'986'709	2'000'000
Nominalbetrag	Mio. CHF	19.0	19.0	18.8	19.9	20.0
<b>Börsenkurse (höchst/tiefst)<sup>1)</sup></b>						
	CHF	637/568	686/476	576/491	508/465	507/471
<b>Börsenkurse per 31.12.</b>						
	CHF	612.00	615.00	567.00	488.00	487.00
<b>Börsenkapitalisierung per 31.12.</b>						
	Mio. CHF	1'163	1'169	1'077	976	974
<b>Reingewinn Intershop Holding AG</b>						
	Mio. CHF	58.9	46.1	118.4	42.7	37.0
pro ausstehende Aktie	CHF	31.02	24.27	62.99	21.49	18.50
<b>Dividende pro Aktie</b>						
	CHF	25.00 <sup>2)</sup>	25.00	25.00	22.00	22.00

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)	2021	2020
Liegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften	66'287	70'599
Effekt der verkauften Liegenschaften	-2'036	-2'562
Bereinigter Liegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften <sup>1)</sup>	64'251	68'037
Marktwert der Renditeliegenschaften <sup>1)</sup>	1'153'767	1'131'190
Anpassung für per Stichtag umklassierte Liegenschaft	-21'638	0
Bereinigter Marktwert der Renditeliegenschaften	1'132'129	1'131'190
<b>Bruttorendite der Renditeliegenschaften</b>	<b>5.7%</b>	6.0%

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)	2021	2020
Bereinigter Liegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften	64'251	68'037
Liegenschaftsaufwand der Renditeliegenschaften	-7'165	-7'231
Effekt der verkauften Liegenschaften	188	126
Konzerninterne Bewirtschaftungshonorare	-1'920	-2'003
Bereinigter Nettoliegenschaftsertrag der Renditeliegenschaften <sup>1)</sup>	55'354	58'929
Bereinigter Marktwert der Renditeliegenschaften <sup>1)</sup>	1'132'129	1'131'190
<b>Nettorendite der Renditeliegenschaften</b>	<b>4.9%</b>	5.2%

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)	2021	2020
Reingewinn <sup>1)</sup>	144'237	78'356
Durchschnittliches Eigenkapital <sup>1)</sup>	717'860	665'870
<b>Eigenkapitalrendite</b>	<b>20.1%</b>	11.8%
Reingewinn exkl. Bewertungsveränderungen <sup>2)</sup>	122'021	68'524
<b>Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen</b>	<b>17.0%</b>	10.3%

1) berechnet auf Monatsbasis

2) siehe Anmerkung 28, S. 84

## Glossar der wichtigsten verwendeten Begriffe

<b>Bewertungsveränderungen</b>	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.
<b>Eigenkapitalquote</b>	Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme
<b>Einwertungsgewinn</b>	Differenz zwischen Erstellungskosten (Anschaffungs- oder Herstellkosten) einer Liegenschaft und dem ermittelten Marktwert, wenn die Liegenschaft erstmalig bewertet wurde.
<b>Entwicklungsliegenschaft</b>	Liegenschaft oder Landparzelle, die noch über eine grosse Entwicklungskomponente verfügt. Veränderungen des Marktwertes werden, wie bei den Renditeliegenschaften, in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.
<b>Leerstandsquote</b>	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.
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	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.
<b>Liegenschaftsertrag</b>	Der Liegenschaftsertrag entspricht den effektiv vereinnahmten Mieteinnahmen einer Liegenschaft (exkl. Nebenkosten). Er entspricht somit der Soll-Miete abzüglich Leerständen, Mietausfällen, Mietzinsreduktionen und dergleichen.
<b>Marktwert</b>	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.
<b>Nettoliegenschaftsertrag</b>	Entspricht dem effektiv erzielten Jahresmietertrag einer Liegenschaft nach Abzug aller direkt zuordenbaren Kosten (= Liegenschaftsertrag abzüglich Liegenschaftsaufwand).
<b>Promotionsliegenschaft</b>	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.
<b>Renditeliegenschaft</b>	Anlageliegenschaft, welche zum Marktwert in der Bilanz ausgewiesen wird. Veränderungen des Marktwertes werden als Bewertungsveränderungen Renditeliegenschaften in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.
<b>Soll-Miete</b>	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](http://www.intershop.ch)  
[info@intershop.ch](mailto: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](http://www.st-roch.ch)  
[immo@st-roch.ch](mailto: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](http://www.wtc.ch)  
[info@wtc.ch](mailto:info@wtc.ch)

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

### **59. ordentliche Generalversammlung**

Donnerstag, 31. März 2022  
Cigarettenfabrik Eventhalle 268  
Sihlquai 268, 8005 Zürich

### **Berichterstattung**

Bilanz-Medienkonferenz	1. März 2022
Halbjahresbericht 2022	23. August 2022

### **Börsenkotierung**

SIX Swiss Exchange

### **Anlageprodukte**

	<b>Valorenummer</b>	<b>Ticker-Symbol</b>
Namenaktie	27'377'479	ISN
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023	27'577'643	ISH15
0.3% Green Bond 2021–2026	111'139'299	ISH21

### **Steuerwert der Eidg. Steuerverwaltung für 2021**

Namenaktie	CHF 612.00
1.125% Obligationenanleihe 2015–2023	101.48
0.3% Green Bond 2021–2026	100.10

### **Investor Relations**

Cyrill Schneuwly  
Thomas Kaul

### **Sprachen**

Deutsch und Englisch

### **Visualisierung Titelbild**

Nightnurse Images AG

