

Geschäftsbericht

2010

## Intershop-Gruppe

Die wichtigsten konsolidierten Zahlen per 31. Dezember

			2010	2009
<b>Finanzen</b>	Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	74.8	74.2
	Erfolg aus Verkauf (inkl. Promotion)	Mio. CHF	18.6	7.6
	Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	3.7	9.9
	Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	90.5	82.9
	Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	73.6	65.2
	<b>Reingewinn</b>	Mio. CHF	57.6	50.6
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	64.2	30.7
	Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	39.1	64.9
	Bilanzsumme	Mio. CHF	1'223.7	1'244.2
	Immobilien	Mio. CHF	1'200.0	1'201.8
Darlehen und Hypotheken	Mio. CHF	524.6	554.8	
<b>Eigenkapital</b>	Mio. CHF	532.9	519.5	
<b>Eigenkapitalrendite<sup>1)</sup></b>	%	11.1	9.9	
<b>Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung<sup>1) + 5)</sup></b>	%	10.6	8.5	
<b>Portfolio</b>	Anzahl Renditeliegenschaften		61	62
	Anzahl Entwicklungsliegenschaften		9	9
	Vermietbare Fläche <sup>2)</sup>	in m <sup>2</sup>	523'311	524'885
	Bruttoobjektrendite <sup>2)+3)</sup>	%	7.0	6.9
	Nettoobjektrendite <sup>2)+4)</sup>	%	6.0	5.9
	Leerstandsquote <sup>2)</sup>	%	9.8	10.8
	<b>Personal</b>	Anzahl Mitarbeiter/-innen		56
<b>Aktie</b>	Reingewinn pro Inhaberaktie	CHF	27.45	24.07
	Reingewinn pro Inhaberaktie exkl. Neubewertung <sup>5)</sup>	CHF	26.19	20.71
	Eigenkapital pro Inhaberaktie (NAV)	CHF	253.77	247.40
	Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	303.50	298.00

1) Bezogen auf das Eigenkapital am Jahresbeginn

2) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

3) Effektiver Jahres-Bruttomietenertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag

4) Effektiver Jahres-Bruttomietenertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exkl. Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag

5) Ohne Berücksichtigung von Bewertungsveränderungen und der sich daraus ergebenden latenten Steuern

## Intershop Holding AG

Die wichtigsten Holding-Zahlen per 31. Dezember

		2010	2009
<b>Aktienkapital</b>			
Anzahl Inhaberaktien à CHF 10		2'100'000	2'100'000
Nominalbetrag	Mio. CHF	21.0	21.0
<b>Dividendenberechtigtes Aktienkapital per 31.12.</b>			
Anzahl Inhaberaktien		2'100'000	2'100'000
Nominalbetrag	Mio. CHF	21.0	21.0
<b>Börsenkurse (höchst/tiefst)<sup>1)</sup></b>	CHF	319/288	301/260
<b>Börsenkurse per 31.12.</b>	CHF	303.50	298.00
<b>Börsenkapitalisierung per 31.12.</b>	Mio. CHF	637	626
<b>Reingewinn</b>	Mio. CHF	32.6	35.9
pro dividendenberechtigte Aktie	CHF	15.54	17.08
<b>Dividende pro Aktie</b>	CHF	20.00 <sup>2)</sup>	20.00

1) Tagesschlusskurse

2) Antrag des Verwaltungsrates

**Übersichten**

- 6 Verwaltungsrat
- 8 Geschäftsleitung
- 10 Revisionsstelle, weitere Kadermitarbeiter der Intershop-Gruppe

**Bericht  
zum Geschäftsjahr 2010**

- 12 Die wichtigsten Kennzahlen im Überblick, Aktienkurs,  
Geschäftsverlauf
- 16 Immobilienportfolio
- 17 Vermietungsgrad, Promotions- und Entwicklungsprojekte
- 18 Organisation, Strategie und Anlagepolitik, Aktionariat, Ausblick
- 19 Dank

**Corporate Governance**

- 24 Konzernstruktur und Aktionariat
- 25 Kapitalstruktur, Verwaltungsrat
- 26 Geschäftsleitung
- 27 Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen
- 28 Mitwirkungsrechte der Aktionäre, Kontrollwechsel und  
Abwehrmassnahmen, Revisionsstelle
- 29 Informationspolitik

**Strategie und  
Anlagepolitik**

- 32 Strategie und Anlagepolitik

**Intershop-Gruppe  
Konzernrechnung 2010**

36	Konsolidierte Bilanz
37	Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung
38	Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
39	Konsolidierte Geldflussrechnung
40	Konsolidierungsgrundsätze
44	Bewertungsgrundsätze
50	Risikomanagement
54	Anmerkungen zur Konzernrechnung
76	Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
80	Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften
82	Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
84	Bericht des unabhängigen Liegenschaftenschätzers
91	Bericht der Revisionsstelle

**Intershop Holding AG  
Jahresrechnung 2010**

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

**Konzerngesellschaften  
Mehrjahresübersichten  
Glossar  
Adressen**

104	Wichtigste Tochtergesellschaften und andere Beteiligungen
106	Mehrjahresübersicht Intershop-Gruppe
107	Mehrjahresübersicht Intershop Holding AG
108	Glossar der wichtigsten verwendeten Begriffe
111	Adressen



- 6 Verwaltungsrat
- 8 Geschäftsleitung
- 10 Revisionsstelle, weitere Kadermitarbeiter der Intershop-Gruppe

## Verwaltungsrat, Geschäftsleitung, Revisionsstelle, weitere Kadermitarbeiter der Intershop-Gruppe

Stand per 31. Dezember 2010

### Verwaltungsrat

**Rolf H. Leuenberger, 1941, Schweizer, Jenins**

Ausbildung Handelsdiplom,  
diverse Weiterbildungen im In- und Ausland

Beruflicher Hintergrund

- Präsident und CEO der COOP Schweiz, Basel, 1988–1996
- Vizepräsident des Verwaltungsrates der Magazine zum Globus, Zürich, 1996–1997
- Verwaltungsratspräsident und CEO, Van Houten & Zoon AG, Zürich, 1996–1999
- Verwaltungsrat, Barry Callebaut Sourcing AG, Zug, 1996–1999
- Verwaltungsratspräsident, Brach's, Chattanooga und Chicago, USA, 1996–1999
- Verwaltungsratspräsident, Bonet SA, Genf, 1980–2000
- Verwaltungsrat, Bankers Trust (Schweiz) AG, Zürich und Genf, 1996–2000
- Verwaltungsrat, Ziegelei Hägendorf AG, Hägendorf, 1985–2000
- Verwaltungsrat, Interkontakt Supermarket, Prag, 1996–2000
- Executive Advisor, Jacobs AG, Zürich, 1999–2002

Heutige Tätigkeiten

- Senior Executive Advisor, CS Private Equity, New York, seit 1998
- Partner, The International Fund, Bermudas, seit 1999

Verwaltungsrat Intershop Mitglied seit 2004  
Präsident seit 29. April 2010

**Dieter Marmet, 1966, Schweizer, Zürich**

Ausbildung lic. oec. publ., Volkswirt

Beruflicher Hintergrund – Unternehmenspublizist, Zürcher Kantonalbank, 1993–1994  
– Berater, Wüest & Partner, Zürich, 1994–1998  
– Partner, Wüest & Partner AG, Zürich, 1999–2010  
– Managing Partner, Wüest & Partner AG, Zürich 2005–2010

Heutige Tätigkeiten – Selbstständiger Unternehmensberater

Verwaltungsrat Intershop Mitglied seit 29. April 2010

**Hans-Peter Ruesch, 1962, Schweizer, Pfäffikon/SZ**

Ausbildung Handelsdiplom, Betriebsökonom HWV

Beruflicher Hintergrund – Revisionstätigkeit, Gesellschaft für Bankenrevision GBR, Basel, 1982–1984  
– Broker, Compagnie Financière Tradition SA, Lausanne, 1984–1985  
– Controller und In-House-Banking, Marc Rich & Co. AG, Zug, 1989–1991  
– Verantwortlicher Treasurer für das internationale Geschäft, Vorwerk International, Wollerau, 1991–2007

Heutige Tätigkeiten – Geschäftsführer PK Assets AG, Wilen, seit 2008

Verwaltungsrat Intershop Mitglied seit 2009

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

Ausbildung Betriebsökonom FH, dipl. Wirtschaftsprüfer

Beruflicher Hintergrund

- Tätigkeit beim Schweizerischen Bankverein, Zürich, 1980–1987
- Wirtschaftsprüfung und -beratung, Zürich, 1990–1995
- Corporate Controller bei internationaler Dienstleistungs- und Handelsgruppe, Baar, 1995–1997
- Chief Financial Officer der Intershop-Gruppe, 1998–2008, ab 1999 Mitglied der Geschäftsleitung

Heutige Tätigkeiten

- Chief Executive Officer der Intershop-Gruppe, seit 2008
- Mitglied des Verwaltungsrates, mobilezone holding ag, Regensdorf, seit 2009

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

Ausbildung Architekt HTL, Wirtschaftsingenieur FH NDS

Beruflicher Hintergrund

- Selbstständiger Architekt, 1992–1993
- Architekt/Projektleiter, heutige TK Architekten AG, Zürich, 1995
- Leitender Architekt, Kamata AG, Baar, 1996–1997
- Leitender Architekt und Gesellschafter, Kamata GmbH, Zürich, 1997–1999
- Geschäftsführer, Baldinger Architekten GmbH, Zürich, 1999–2004
- Leiter Entwicklung der Intershop-Gruppe, 2004–2007

Heutige Tätigkeiten

- Leiter Bau und Entwicklung der Intershop-Gruppe, seit 2008
- Keine weiteren Tätigkeiten oder Interessensbindungen ausserhalb der Intershop-Gruppe

**Raoul Ruffiner, 1968, Schweizer, Hünibach**

Ausbildung	Betriebsökonom HWV, dipl. Wirtschaftsprüfer
Beruflicher Hintergrund	<ul style="list-style-type: none"><li>– Tätigkeit bei Berner Kantonalbank, Biel, 1986–1992</li><li>– Senior Auditor, Arthur Andersen, Bern, 1995–1999</li><li>– Chief Financial Officer und Mitglied der Geschäftsleitung, Swisscom Immobilien AG, Bern, 1999–2009</li></ul>
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"><li>– Chief Financial Officer der Intershop-Gruppe, seit 2009</li><li>– Mitglied des Verwaltungsrates der Stadion Thun AG, Thun, seit August 2010</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></ul>
Heutige Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"><li>– Leiter Portfolio-Management der Intershop-Gruppe, seit 2008</li><li>– Keine weiteren Tätigkeiten oder Interessensbindungen ausserhalb der Intershop-Gruppe</li></ul>

**Revisionsstelle****PricewaterhouseCoopers AG, Winterthur**

Die Amtsdauer der Revisionsstelle endet mit der Generalversammlung vom 14. April 2011.

**Weitere Kadermitarbeiter  
der Intershop-Gruppe****Intershop Management AG**

Peter Blaser, Mitglied des Kaders, Projektleiter Bauten  
Philippe Burkhard, Mitglied des Kaders, Rechnungswesen  
Jasmin Eugen, Mitglied des Kaders, Teamleiterin Bewirtschaftung  
Richard Frei, Mitglied der Direktion, Leiter Controlling  
Ruedi Graf, Mitglied des Kaders, Teamleiter Bewirtschaftung  
Christoph Grundl, Mitglied des Kaders, Treasury  
Elvira Hofmann, Mitglied des Kaders, Teamleiterin Bewirtschaftung  
Ian Keeble, Mitglied der Direktion, Leiter Rechnungswesen  
Ines Mancini, Mitglied des Kaders, Centerleiterin «Puls 5»

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

Vivianne André, Leiterin Objektverwaltung Centre St-Roch, Yverdon

**Realconsult AG**

Christian Strebel, Geschäftsführer

- 12 Die wichtigsten Kennzahlen im Überblick, Aktienkurs, Geschäftsverlauf
- 16 Immobilienportfolio
- 17 Vermietungsgrad, Promotions- und Entwicklungsprojekte
- 18 Organisation, Strategie und Anlagepolitik, Aktionariat, Ausblick
- 19 Dank

## Bericht zum Geschäftsjahr 2010

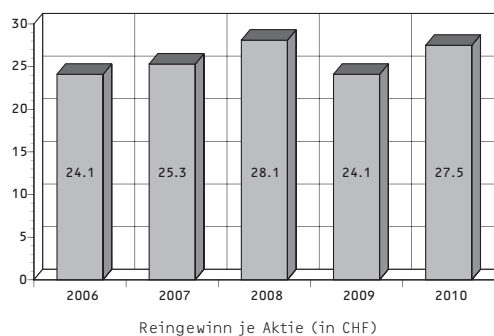
An unsere geschätzten Aktionäre, Geschäftspartner und Mitarbeiter

Wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht 2010 vorlegen zu können.

### Die wichtigsten Kennzahlen im Überblick

Intershop kann auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2010 zurückblicken:

- Der Reingewinn des Geschäftsjahres stieg im Vergleich zum Vorjahr um 14% auf CHF 57.6 Mio. respektive CHF 27.45 pro Aktie. Dies entspricht einer Eigenkapitalrendite von 11.1%.
- Das Eigenkapital per Bilanzstichtag erhöhte sich auf CHF 532.9 Mio. respektive CHF 253.77 pro Aktie.
- Mit dem Renditeportfolio wurde eine Brutto-Objekttrendite von 7.0% entsprechend einer Netto-Objekttrendite von 6.0% erwirtschaftet.
- Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften reduzierte sich weiter von 10.8% auf 9.8%.
- Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die Ausschüttung einer Dividende von CHF 20.00. Dies entspricht, auf der Basis des Aktienkurses am Bilanzstichtag, einer Rendite von 6.6%.



### Aktienkurs

Der Kurs der Intershop-Aktie stieg im Verlauf des Berichtsjahres von CHF 298.00 auf CHF 303.50, was einer Börsenkapitalisierung von CHF 637 Mio. entspricht. Die Gesamtperformance der Aktie, welche die Dividende von CHF 20 mitberücksichtigt, betrug 8.6%.

### Geschäftsverlauf

Operativ hatte sich Intershop für das Berichtsjahr unverändert die folgenden drei Ziele gesetzt:

1. Reduktion der Leerstandsquote
2. Realisierung erarbeiteter Mehrwerte durch Verkäufe entwickelter Liegenschaften
3. Akquisition neuer Liegenschaften mit Mehrwertpotenzial

Bezüglich der ersten beiden Vorgaben konnten erfreuliche Erfolge erzielt werden. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften reduzierte sich um einen Prozentpunkt auf 9.8% und aus dem Verkauf von Liegenschaften und Stockwerkeinheiten resultierte ein Vorsteuergewinn von über CHF 18 Mio. Die Akquisition neuer, erfolgsversprechender Liegenschaften und Projekte erwies sich hingegen als schwierig. Da Intershop keine Konzessionen bezüglich der zu erwarteten Rendite machen wollte, konnten lediglich eine Liegenschaft erworben sowie ein Baurecht auf einer Landparzelle gesichert werden.

Im Herbst 2010 wurde Intershop mit dem erstmalig verliehenen «Swiss Equity Real Estate Award» als erfolgreichste Immobilien-Aktiengesellschaft ausgezeichnet. Bewertungskriterien waren die Gesamtrendite am Kapitalmarkt, die operative Leistung, eingegangene Risiken und die Transparenz der Kommunikation in den vergangenen fünf Jahren. Ergänzt wurden diese objektiv messbaren Kriterien durch das Urteil einer Jury, die sich aus erfahrenen Experten und Analysten des schweizerischen Immobilienumfeldes zusammensetzte.

Das Berichtsjahr war geprägt von einer überraschend positiven globalen Konjunkturentwicklung, aber auch von Zahlungsschwierigkeiten einiger Staaten und grossen Unsicherheiten an den Finanzmärkten. Diese beeinflussten den Immobilienmarkt in der Schweiz insofern, als sowohl in- wie auch ausländische Investoren verstärkt schweizerische Immobilien nachfragten. Die Aussicht auf eine vergleichsweise attraktive Rendite bei gleichzeitig hoher Sicherheit und einer teilweisen Teuerungsabsicherung erschien im Berichtsjahr besonders attraktiv.

Am Transaktionsmarkt blieb die Nachfrage nach Wohnrenditeliegenschaften während des ganzen Jahres hoch. Nebst Pensionskassen und Anlagestiftungen investierten vermehrt auch private Investoren in diese Anlagekategorie. Die Anfangsrenditen gingen deshalb tendenziell weiter zurück. Dank des zwar rückläufigen, aber nach wie vor positiven Zuwanderungssaldos besteht eine robuste Nachfrage nach Wohnungen. Die Anzahl Baugesuche und Baubewilligungen für Mehrfamilienhäuser ist im Berichtsjahr, nach einem Rückgang im Vorjahr, wieder angestiegen. Die rund 40'000 neu erstellten Wohnungen wurden im Berichtsjahr jedoch gut absorbiert, so dass die Leerstandsziffer auf tiefem Niveau stabil blieb. Unverändert besteht auch eine hohe Nachfrage nach Wohneigentum. Dieser Trend wird massgeblich unterstützt durch die sehr tiefen Zinsen.

Weniger einheitlich entwickelte sich der Markt für Geschäftsliegenschaften. Objekte an besten Lagen oder solche, die über langfristige Verträge mit solventen Mietern verfügen, wechselten zu hohen Preisen den Eigentümer. Spezielle Nutzungen oder Liegenschaften, welche die erwähnten Eigenschaften nicht aufweisen, waren deutlich weniger ge-

fragt. In diesen Segmenten kam es zu verhältnismässig wenigen Transaktionen, da die Verkäufer in vielen Fällen nicht bereit waren, die entsprechenden Risikoabschläge zu akzeptieren.

Auch im Vermietungsmarkt für kommerzielle Flächen blieben die Unsicherheiten, die das Berichtsjahr prägten, nicht ohne Folgen. Unternehmungen hinterfragten ihre Expansionspläne und bei Umzügen musste der neue Standort in den meisten Fällen einen finanziellen Vorteil ausweisen, sei es durch tiefere Mietkosten oder optimierte Abläufe. Dies führte dazu, dass im Berichtsjahr die Nachfrage nach Büro- und Gewerbeflächen relativ bescheiden ausfiel, obwohl die Bürobeschäftigung im 3. Quartal 2010 auf den Wachstumspfad zurückgekehrt ist. In diesem Umfeld war es für Intershop schwierig, substantiell Leerstände abzubauen. Positiv vermerkt werden kann, dass es zu keinem Auszug eines grösseren Mieters kam.

Im Berichtsjahr wurden die 52 Eigentumswohnungen von «edendrei» in Zürich den neuen Eigentümern übergeben. Veräussert wurden ferner die Stockwerkeinheiten an einer Liegenschaft in Martigny, eine Liegenschaft in Biel sowie eine Wohnung im Stockwerkeigentum in Genf.

Erworben wurde eine Büroliegenschaft an der Rautistrasse in Zürich. Der Verkäufer verbleibt voraussichtlich bis Ende Juli 2011 Mieter der Liegenschaft. Rechtlich gesichert wurde in Kilchberg/ZH das Baurecht auf einer zentral gelegenen Parzelle, worauf 21 Mietwohnungen erstellt werden sollen. Unerwartet wurde dem Baugesuch die Bewilligung verweigert, wogegen Intershop Einsprache erhoben hat. Die Erstellung der Häuser könnte sich deutlich verzögern. Da der Baurechtszins jedoch erst ab Bauvollendung geschuldet ist, fallen neben den Rechtskosten keine weiteren Aufwendungen an. Bei einem kleinen Areal in Horgen sowie einer Logistikliegenschaft im Kanton Solothurn steht Intershop in exklusiven Kaufverhandlungen. Trotz der Prüfung von mehr als hundert weiteren Objekten und Projekten wurden keine weiteren Akquisitionen getätigt. Das Investitionsvolumen, das sich aus den Zukäufen und den getätigten Investitionen zusammensetzt, betrug im Berichtsjahr CHF 39 Mio.

Der Liegenschaftsertrag bildete sich leicht um 1.1% auf CHF 84.5 Mio. zurück. Die durch Verkäufe weggefallenen Erträge konnten grösstenteils durch Neuakquisitionen und Leerstandsabbau kompensiert werden. Der Ertrag der Renditeliegenschaften, die sich unverändert während des ganzen Jahres im Eigentum der Intershop befanden (like-for-like), erhöhte sich um rund 2.3%.

Aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften erzielte Intershop im Berichtsjahr einen Gewinn von CHF 1.4 Mio. (Vorjahr: CHF 7.4 Mio.). Der Verkauf einer als Entwicklungliegenschaft klassierten Stockwerk-

einheit in Genf trug CHF 0.2 Mio. (CHF 0 Mio.) zum Resultat bei, während aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften, nach Abzug des entsprechenden Aufwands, ein Gewinn von CHF 17.0 Mio. (CHF 0.2 Mio.) resultierte.

Der übrige Erfolg erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 2.0 Mio., wobei im Berichtsjahr einmalige Positionen in der Höhe von CHF 2.3 Mio. enthalten sind. Diese sind auf verschiedene, zum Teil langjährige Rechtsprozesse zurückzuführen, die im Berichtsjahr aussergerichtlich verglichen wurden.

Der Liegenschaftsaufwand reduzierte sich überproportional um 14% auf CHF 9.7 Mio. Rund ein Drittel des Rückgangs ist auf tiefere Unterhalts- und Reparaturaufwendungen zurückzuführen, die im Vorjahr vergleichsweise hoch ausgefallen waren. Ein weiterer Grund für den Rückgang ist die Auflösung nicht benötigter Rückstellungen für durch den Eigentümer zu tragenden Heiz- und Nebenkosten in der Höhe von CHF 0.5 Mio. Das Verhältnis des Liegenschaftsaufwands zum -ertrag verbesserte sich auf 11.4%. Die Netto-Liegenschaftsrendite stieg infolge dessen von 5.9% auf 6.0% an.

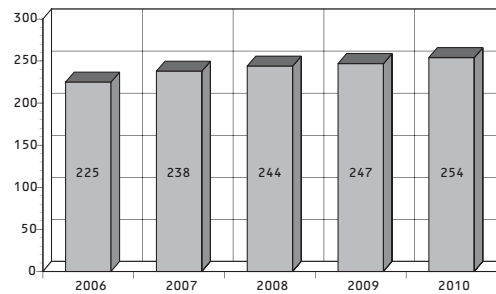
Der Personalaufwand liegt mit CHF 8.8 Mio. auf Vorjahresniveau. Höhere erfolgsabhängige Entschädigungen wurden durch tiefere Fixlohnkosten kompensiert. Der Personalbestand reduzierte sich um 5 auf 56 Mitarbeiter/-innen. Darin enthalten sind ein Lehrling und ein Praktikant, die im Berichtsjahr in die Intershop-Gruppe eintraten.

Der administrative Aufwand reduzierte sich im Jahresvergleich um 11%.

Primär dank Vermietungserfolgen hat sich der Marktwert der Rendite- und Entwicklungliegenschaften im Berichtsjahr, nach Abzug der getätigten Investitionen, um CHF 3.7 Mio. erhöht. Darin enthalten ist der Erfolg von CHF 0.8 Mio. aus der erstmaligen Bewertung einer neu erworbenen Liegenschaft. Der durchschnittliche kapitalgewichtete Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften reduzierte sich leicht um vier Basispunkte auf 5.71%. Bei den Entwicklungliegenschaften verblieb er unverändert auf 5.78%.

Der durchschnittliche Zinssatz auf den Hypotheken betrug per Bilanzstichtag 3.18% bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 4.3 Jahren. Gegenüber Ende 2009 reduzierten sich der durchschnittliche Zinssatz um 1 Basispunkt und die Zinsbindung um 0.3 Jahre. Der ausserordentlich hohe Cashflow im Berichtsjahr ermöglichte es Intershop, verzinsliche Darlehen in der Höhe von CHF 30 Mio. zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote am Bilanzstichtag stieg auf 43.5% an und liegt unverändert über der strategischen Zielvorgabe. Per Bilanzstichtag betrug das anteilige Eigenkapital je Aktie CHF 253.77.

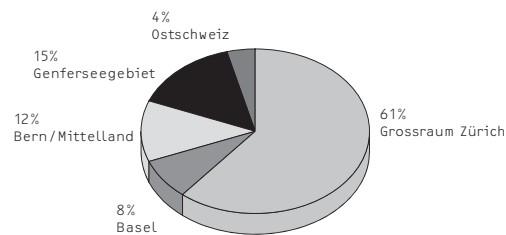


Entwicklung anteiliges Eigenkapital (NAV) je Aktie (in CHF)

Der Verwaltungsrat hat sich entschieden, der Generalversammlung die Ausschüttung einer unveränderten Dividende von CHF 20.00 zu beantragen.

### Immobilienportfolio

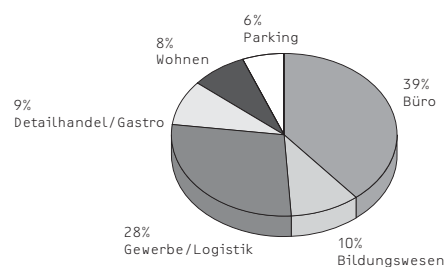
Am Bilanzstichtag umfasste das Portfolio 70 Renditeliegenschaften, Entwicklungliegenschaften und Landparzellen.



Geografische Verteilung des Immobilienportfolios auf Basis der Bilanzwerte

Die regionale Verteilung des Portfolios hat sich im Berichtsjahr, abgesehen vom Rückzug aus dem Kanton Wallis, nicht wesentlich verändert.

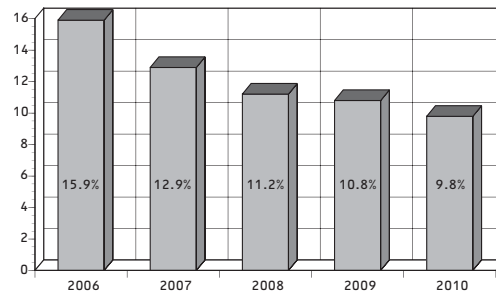
Die Mieterträge von Intershop stammen primär aus den Segmenten Büro, Gewerbe/Logistik, Bildungswesen sowie Detailhandel/Gastro. Investitionen in Wohnliegenschaften werden ebenfalls vorgenommen, sofern die nachhaltig erzielbaren Mieten eine zufriedenstellende Rentabilität der Investition gewährleisten. Aufgrund des Verkaufs des Einkaufszentrums Seen per Ende 2009 haben sich im Berichtsjahr die Erträge aus Detailhandel/Gastro deutlich reduziert, während die Anteile von Büro, Bildungswesen und Gewerbe/Logistik angestiegen sind.



Aufteilung der Mieterträge der Renditeliegenschaften in der Berichtsperiode

## Vermietungsstand

Die Leerstandsquote konnte im Berichtsjahr um einen Prozentpunkt auf 9.8% vermindert werden. Der Leerstandsabbau unter Ausschluss aller Zu- und Abgänge von Liegenschaften (Like-for-like) liegt ebenfalls bei gut einem Prozentpunkt.



Entwicklung der Leerstände der Renditeliegenschaften

Bei der Liegenschaft «Sihlquai» in Zürich reduzierte sich der Leerstand im Berichtsjahr von über 50% auf 12%. Dem gegenüber stark angestiegen ist er bei der Liegenschaft Chemin de Renens in Lausanne, bei der nur noch die Parkplätze vermietet sind. Intershop plant, das bestehende Bürogebäude abzureissen und auf dem Grundstück Eigentumswohnungen zu erstellen. Das Baugesuch soll im ersten Semester 2011 eingereicht werden. Ebenfalls entmietet wurde die kleine Liegenschaft an der Heiligkreuzstrasse in St.Gallen. Nach dem Auszug der Mieter soll diese vollständig renoviert und anschliessend wieder vermietet werden.

## Promotions- und Entwicklungsprojekte

Vom Promotionsprojekt «edendrei» in Zürich wurden im Berichtsjahr alle 52 Eigentumswohnungen den Erwerbenden übergeben. Im Eigentum der Intershop befinden sich noch 16 Parkplätze in der Tiefgarage.

Der Architekturwettbewerb für das Areal an der Römerstrasse in Baden wurde abgeschlossen. Ein Architektenteam entwickelt die beiden besten Varianten weiter, wobei die Umnutzung der bestehenden Bauten im Vordergrund steht. Das Resultat soll im Frühsommer 2011 der Stadt präsentiert werden mit dem Ziel, in Abstimmung mit dieser einen Sondernutzungsplan ausarbeiten zu können. Die Realisierung hängt vom Auszug des heutigen Mieters sowie von der Bewilligung des Sondernutzungsplans ab und wird kaum vor 2014 beginnen.

Das im Bau befindliche Justizgebäude in Yverdon-Les-Bains wird Mitte März 2011 dem Mieter Kanton Waadt übergeben.

In Zürich hat die Planung des Promotionsprojektes «edenfünf» begonnen. Die bisherige Entwicklungsliegenschaft Rüdigerstrasse 11 soll abgerissen werden und auf der Parzelle soll ein Mehrfamilienhaus mit voraussichtlich rund 25 Eigentumswohnungen entstehen. Die Ein-

reichung des Baugesuchs ist im zweiten Semester 2011 vorgesehen. Frühester Baubeginn ist Frühjahr 2012.

Zur bestmöglichen Schonung der natürlichen Ressourcen schenkt Intershop bei diesen Um- und Neubauten einer nachhaltigen Bauweise grosse Aufmerksamkeit. Nach Möglichkeit wird jeweils eine Zertifizierung nach dem Minergiestandard angestrebt.

### Organisation

Anlässlich der 47. ordentlichen Generalversammlung vom 29. April 2010 traten der Verwaltungsratspräsident Felix Fischer sowie die beiden Verwaltungsräte Dr. Eveline Saupper und Roger Beier nicht mehr zur Wahl an. Gewählt wurden die beiden bisherigen Verwaltungsräte Rolf H. Leuenberger und Hans-Peter Ruesch sowie der neu angetretene Dieter Marmet. An der anschliessenden konstituierenden Verwaltungsratssitzung bestimmte der Verwaltungsrat Rolf H. Leuenberger zu seinem Präsidenten.

### Strategie und Anlagepolitik

Die Anlagepolitik, im Wortlaut auf den Seiten 32 bis 33 zu finden, wurde während des ganzen Berichtjahres eingehalten.

### Aktionariat

Im Berichtsjahr hat die Profond Vorsorgeeinrichtung, Thalwil, ihre Beteiligung, die Ende 2009 noch 10.0% betrug, veräussert. Die CPV/CAP Pensionskasse Coop, Basel, teilte am 25. Juni 2010 mit, dass sie 10.03% der Stimmrechte der Intershop halte. Ferner informierte Hansjörg Graf am 3. März 2010, er habe via Grupal Holding AG 3.14% der Stimmen der Intershop erworben. Patinex AG, Wilen, teilte mit, dass sich ihr Stimmrechtsanteil per 31.12.2010 auf 44.5% belief. Weitere Offenlegungen erfolgten nicht.

### Ausblick

Die konjunkturellen Aussichten haben sich spürbar verbessert und lassen eine weitere positive Entwicklung der Wirtschaftslage erwarten. Eine gewisse Gefahr droht vom starken Schweizer Franken, der sich für viele exportorientierte Produktionsbetriebe immer mehr zu einer grossen Herausforderung entwickelt. Da die Planungs- und Bautätigkeit wieder zugenommen hat, bleibt die Vermietung anspruchsvoll. Insbesondere im gewerblichen Bereich zeichnet sich ein zunehmendes Überangebot ab, das wenig Raum für steigende Mietpreise lässt. Die Absorption von leerstehenden Flächen bleibt deshalb stark abhängig von der Qualität der Liegenschaft. Ältere, dezentral gelegene Liegenschaften werden ohne substanzielle Investitionen zunehmend schwer vermittelbar sein. Auch im Wohnflächenmarkt können kaum generelle Mietzinserhöhungen durchgesetzt werden. Im Dezember 2010 reduzierte sich der Referenzzinssatz auf 2.75%. Aufgrund der

Grösse des zugrunde liegenden Datenpools reagiert der Referenzzinssatz sehr träge, weshalb auch bei steigenden Zinsen ein Wiederanstieg erst auf mittlere Frist realistisch erscheint.

Das Resultat des Berichtsjahres war wesentlich beeinflusst durch den Gewinn aus dem Promotionsprojekt «edendrei». Im 2011 wird kein vergleichbares Projekt fertig gestellt. Obwohl strategiekonform der Verkauf entwickelter Liegenschaften geplant ist, wird ein allfälliger Verkaufsgewinn unter dem Vergleichswert des Vorjahres liegen.

Die Akquisition neuer Objekte und Projekte mit einem interessanten Mehrwertpotenzial bleibt eines der zentralen Ziele im laufenden Jahr. Damit soll einerseits ein Teil der aufgrund von Verkäufen wegfallenden Mieten kompensiert und andererseits Entwicklungspotenzial für folgende Jahre gesichert werden.

Gesamthaft erwartet Intershop im Geschäftsjahr 2011, bedingt durch die Verkäufe, leicht rückläufige Mieterträge, einen tieferen Gewinn aus dem Verkauf von Liegenschaften und stabile Finanzierungskosten. Das Reinergebnis wird jedoch auch durch die nicht prognostizierbaren Marktwertveränderungen der Liegenschaften beeinflusst werden. Intershop geht unverändert davon aus, im Mehrjahresdurchschnitt eine Eigenkapitalrendite von mindestens 8% erwirtschaften zu können.

#### Dank

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung danken den Aktionären und Geschäftspartnern, insbesondere auch den zahlreichen Mietern und Käufern, für ihr Vertrauen in die Leistungsfähigkeit der Intershop.

Darüber hinaus dankt der Verwaltungsrat der Geschäftsleitung sowie allen Mitarbeitern der Intershop-Gruppe für ihren erfolgreichen Einsatz.



Rolf H. Leuenberger  
Präsident des  
Verwaltungsrates



Cyrill Schneuwly  
Chief Executive Officer

Zürich, 24. Februar 2011



01



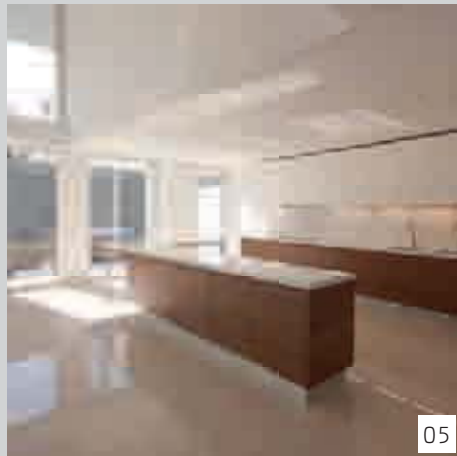
02



03



04



05



06



07

#### Verkauf

- 01 Büroliegenschaft in Biel
- 02 Büroliegenschaft in Martigny
- 04 «edendreï» in Zürich
- 05 «edendreï» in Zürich

#### Zukauf

- 03 Büroliegenschaft in Zürich-Altstetten

#### Entwicklung

- 06 Projekt, Chemin de Renens, Lausanne
- 07 Projekt, Chemin de Renens, Lausanne
- 08 Projekt, Römerstrasse, Baden
- 09 Panorama, Römerstrasse, Baden
- 10 Justizbehörde des Kantons Waadt, Centre St-Roch, Yverdon
- 11 Justizbehörde des Kantons Waadt, Centre St-Roch, Yverdon



08

## Verkäufe, Zukäufe und wesentliche Entwicklungen im Berichtsjahr

21



09



10



11

### Verkäufe, Zukäufe und wesentliche Entwicklungen im Berichtsjahr

Intershop hat 2010 zwei voll vermietete Liegenschaften verkauft, deren Entwicklungs- und Umnutzungsmöglichkeiten ausgeschöpft waren und damit kein weiteres Wertsteigerungspotenzial aufwiesen.

Darüber hinaus wurden alle neu erstellten Eigentumswohnungen «eden-drei» an der Staffelstrasse in Zürich verkauft. Aus dieser Projektierung resultiert ein Gewinn vor Steuern von rund CHF 17 Mio.

Unter den geprüften Kaufangeboten entsprach lediglich eine Liegenschaft den Anforderungen von Intershop. Die Büroliegenschaft in Zürich-Altstetten, die bis spätestens Ende 2011 vollständig geräumt wird, wurde im November erworben. Anschliessend ist die Aufwertung der Mietflächen durch Renovierung und Neuvermietung vorgesehen. Wertsteigerungspotenzial verspricht auch die zukünftige Entwicklung des Zollfreilagers, an das die Liegenschaft unmittelbar angrenzt.

Das erfolgreiche Centre St-Roch in Yverdon wird um einen Neubau erweitert. Fertigstellung und Bezug durch die Justizbehörde des Kantons Waadt ist für Frühjahr 2011 vorgesehen.

Neuer Wohnraum wird durch die Entwicklung zweier bisherigen Büroliegenschaften am Chemin de Renens in Lausanne und an der Römerstrasse in Baden geschaffen. Während die Baueingabe für das Projekt in Lausanne bereits im ersten Semester 2011 vorgesehen ist, wird die Realisierungsphase in Baden frühestens 2014 beginnen.



- 24 Konzernstruktur und Aktionariat
- 25 Kapitalstruktur, Verwaltungsrat
- 26 Geschäftsleitung
- 27 Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen
- 28 Mitwirkungsrechte der Aktionäre, Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen, Revisionsstelle
- 29 Informationspolitik

Die Reihenfolge in diesem Kapitel entspricht der Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG) der SIX Swiss Exchange. Einige Unterkapitel der Richtlinie wurden jedoch zusammengefasst, und in einigen Fällen wird auf andere Kapitel dieses Geschäftsberichts verwiesen.

### Konzernstruktur und Aktionariat

Intershop ist eine Immobiliengesellschaft, welche sich auf den Kauf, die Entwicklung und den Verkauf von Immobilien in der Schweiz konzentriert. Da das Unternehmen keine wesentlichen zusätzlichen Tätigkeiten für Dritte ausführt, besteht keine Segmentberichterstattung. Die operative Konzernstruktur ergibt sich aus der folgenden Grafik:



Mit der operativen Führung aller Gesellschaften der Gruppe ist die Intershop Management AG beauftragt. Sie beschäftigt mit 34 Mitarbeitern die Mehrheit der Angestellten inklusive der Gruppenleitung. Details zu den einzelnen Gruppengesellschaften wie auch deren Beteiligungsverhältnisse sind im Geschäftsbericht auf den Seiten 104 und 105 dargelegt. Mit Ausnahme der Intershop Holding AG ist keine Gruppengesellschaft kotiert.

Die Intershop Holding AG hat ihren Hauptsitz in Zürich/Schweiz. Die Aktien des Unternehmens sind an der SIX Swiss Exchange (Ticker: IS1 / Valorenummer: 1731394 / ISIN: CH00 17313948) kotiert. Die Börsenkaptalisierung per 31. Dezember 2010 betrug CHF 637 Mio.

Am Bilanzstichtag hielt die Patinex AG, Wilen, gemäss Meldung vom 16. Februar 2011, 44.5% der Stimm- und Kapitalrechte der Gesellschaft. Mit Schreiben vom 25. Juni 2010 informierte die CPV/CAP Pensionskasse Coop, Basel, dass sie eine Beteiligung von 10.0% hält. Die Profond Vorsorgeeinrichtung, Thalwil, gab am 17. Mai 2010 bekannt, ihre Beteiligung an der Intershop Holding AG von 10.0% auf 8.6% reduziert zu haben. Am 25. Juni 2010 teilte sie die Veräusserung der verbliebenen Beteiligung mit. Die Relag Gruppe, Hergiswil, besitzt,

gemäss Offenlegung vom 4. Dezember 2007, 4.4% der Stimmrechte. Ferner benachrichtigte Hansjörg Graf, Wollerau, Intershop am 3. März 2010, dass er via Grupal Holding AG, Zug, 3.1% der Stimmrechte der Gesellschaft erworben hat.

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften.

### Kapitalstruktur

Das Aktienkapital betrug per Ende 2010 unverändert CHF 21 Mio. Es setzt sich aus 2'100'000 Inhaberaktien zu nom. CHF 10 zusammen, welche voll dividendenberechtigt sind.

Es besteht weder genehmigtes noch bedingtes Kapital; es gibt auch keine Beschränkungen der Übertragbarkeit.

In den letzten drei Jahren haben keine Kapitalveränderungen stattgefunden. Am Bilanzstichtag waren auch keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend.

### Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht neu aus drei nicht exekutiven Mitgliedern unter der Leitung des Präsidenten. An der ordentlichen Generalversammlung vom 29. April 2010 sind der bisherige Präsident, Felix Fischer, sowie die beiden Verwaltungsratsmitglieder Dr. Eveline Saupper und Roger Beier nicht mehr zur Wahl angetreten. Neu in den Verwaltungsrat gewählt wurde Dieter Marmet. In der anschliessenden Verwaltungsratssitzung wurde Rolf H. Leuenberger zum neuen Präsidenten bestimmt. Aufgrund seiner Grösse bestehen keine Ausschüsse. Der Gesamtverwaltungsrat hielt im Berichtsjahr, nebst der konstituierenden Sitzung, vier ordentliche Sitzungen ab. Die Sitzungen dauerten in der Regel einen halben Tag, wobei die Vorbereitungssitzung für die Generalversammlung nur rund 2 Stunden in Anspruch nahm. Der Verwaltungsrat war jeweils komplett vertreten, mit Ausnahme der Sitzung vom August 2010, bei welcher ein Mitglied abwesend war. Zusätzlich wurde eine halbstündige Telefonkonferenz zwischen dem CEO und den Mitgliedern des Verwaltungsrates durchgeführt, an welcher ein Mitglied nicht teilnehmen konnte. Alle Entscheidungen des Verwaltungsrates werden gemeinsam von allen Mitgliedern getroffen, wobei die Statuten die Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder verlangt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Präsident, bei Wahlen das Los. Die Mitglieder der Geschäftsleitung nahmen an allen Sitzungen teil, bei der Besprechung der Entschädigungen war jedoch nur der CEO anwesend.

Die Zusammensetzung des Verwaltungsrates wie auch weitere Informationen über die einzelnen Verwaltungsräte sind im Geschäftsbericht auf den Seiten 6 und 7 ersichtlich. Keine Mitglieder des Verwaltungsrates haben früher operative Führungsfunktionen innerhalb der Gruppe innegehabt.

**Laufende Amtszeit**

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

**Kompetenzregelung**

Neben den gesetzlich nicht übertragbaren Aufgaben hat der Verwaltungsrat die folgenden Aufgaben nicht delegiert:

- Festlegung und Modifikation der Strategie und Anlagepolitik der Gesellschaft;
- Investitionsentscheide in neue Geschäftsfelder;
- Investitionen und wiederkehrende Verpflichtungen über einem definierten Wert;
- Geldanlage und Finanzpolitik (insbesondere Kapitalmarkttransaktionen);
- Grundsätze der Finanzierungen;
- Abnahme des Budgets;
- Personalentscheide und Kompensation auf Stufe Geschäftsleitung.

**Informations- und  
Kontrollinstrumente**

Der Verwaltungsrat erhält monatlich einen kommentierten konsolidierten Abschluss. Im Rahmen dieses Reportings wird er auch über wichtige operative Veränderungen informiert. Mit dem Management-Informationssystem (MIS) steht ihm ein Informationsmittel zur Verfügung, welches die Entwicklung auf Stufe jedes einzelnen Objektes aufzeigt und dem Verwaltungsrat in der Regel vor jeder Sitzung zugestellt wird. Dessen Zusammenzug, ausgewählte Objekte wie auch allfällige operative und finanzielle Risiken und wichtige Geschäftsvorfälle werden an der Verwaltungsratssitzung besprochen. Ebenso werden regelmässig der Verlauf bei Entwicklungsobjekten und die Finanzierungs- und Liquiditätsplanung eingehend diskutiert. Jährlich erhält der Verwaltungsrat ferner einen Risk Management Report, welcher die grössten Risiken und deren möglichen Einfluss aufzeichnet. Bei allen Verwaltungsratssitzungen ist die Geschäftsleitung anwesend. Eine interne Revision existiert aufgrund der Grösse der Unternehmung nicht. Für allfällig notwendige Abklärungen oder Prüfungen werden deshalb Dritte oder die Revisionsstelle mandatiert.

**Geschäftsleitung**

Die Geschäftsleitung besteht aus vier Mitgliedern. Detaillierte Informationen über die Mitglieder der Geschäftsleitung sind im Geschäftsbericht auf den Seiten 8 und 9 ersichtlich. Es bestehen keine Verträge mit Dritten betreffend Geschäftsführungsaufgaben.

**Entschädigungen, Beteiligungen  
und Darlehen**

Der Verwaltungsrat erhält ein fixes Honorar pro Geschäftsjahr, dessen Auszahlung jeweils im Folgejahr in bar erfolgt. Allenfalls notwendige ausserordentliche Leistungen können separat vergütet werden.

Das Salär der Mitglieder der Geschäftsleitung setzt sich zusammen aus einem Basissalär und einer leistungsabhängigen, variablen Bonuszahlung. Das Basissalär wird im Berichtsjahr monatlich ausbezahlt, während die variable Entschädigung, nach dem Vorliegen des Abschlusses, im darauffolgenden Frühjahr vergütet wird. Letztere beinhaltet einerseits eine vertraglich vereinbarte Komponente, welche sich anhand der erzielten Eigenkapitalrentabilität (Return on equity) berechnet. Die minimale Eigenkapitalrendite zur Bezahlung eines vertraglichen Bonus beträgt 5%, während der maximale Bonus bei einer Rendite von 10% erreicht wird. Bei Zielerreichung (8%) bewegt sich der Bonus in der Grössenordnung von 15 bis 20% des Basissalärs. Der vertraglich vereinbarte Zielbonus kann sich maximal verdoppeln. Zusätzlich berücksichtigt der Verwaltungsrat auch die individuelle Leistung mittels einer frei bestimmten zusätzlichen Bonuskomponente. Die Mitglieder der Geschäftsleitung haben ferner die Möglichkeit, den Bonus in Aktien der Intershop Holding AG mit einer Sperrfrist von fünf Jahren zu beziehen (Kaderbeteiligungsplan). Der Bezug erfolgt nach der Generalversammlung zum Börsenschlusskurs des entsprechenden Tages. Abhängig von der erzielten Eigenkapitalrentabilität (Return on equity) kann sich der Bonus im Falle eines Bezuges in Aktien erhöhen, wobei maximal eine Verdoppelung möglich ist. Gesperrte Aktien werden bei einem Austritt in der Regel 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. Im Falle einer Dekotierung der Aktien würden diese ebenfalls frei gegeben.

Sowohl die Entschädigungen des Verwaltungsrates wie auch der Geschäftsleitung werden vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt und jährlich neu beurteilt (inkl. Aktienprogramm). Auf den Bezug eines externen Beraters oder den Vergleich mit Mitbewerbern wird verzichtet.

Die Entschädigungen an den Verwaltungsrat und die Mitglieder der Geschäftsleitung sind im Abschluss der Intershop Holding AG in Anmerkung 6 (Seite 97) offengelegt. Dort ist auch die Aufteilung zwischen Basissalär und leistungsabhängiger variabler Entschädigung ersichtlich.

Die Entschädigung der einzelnen Mitglieder des Verwaltungsrates ist unverändert geblieben. Aufgrund der höheren Zielerreichung erhöhte sich die Entschädigung an die Mitglieder der Geschäftsleitung.

Es bestehen keine Darlehen an oder Bürgschaften zugunsten von Organmitglieder oder ihnen nahestehenden Personen.

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

Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen. Die Vertretung an der Generalversammlung ist nur mit schriftlicher Vollmacht möglich.

**Statutarische Quoren**

Es gibt keine abweichende Regelung gegenüber dem Gesetz.

**Einberufung der Generalversammlung**

Es gibt keine abweichende Regelung gegenüber dem Gesetz.

**Traktandierung**

Aktionäre, die Aktien im Nennwert von einer Million Franken vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen. Der entsprechende Antrag muss mindestens sechs Wochen vor der Generalversammlung schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge des Aktionärs eingereicht werden.

**Eintragung im Aktienbuch**

Die Intershop Holding AG verfügt lediglich über Inhaberaktien, weshalb kein Aktienbuch geführt wird.

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

Es besteht keine Pflicht für Aktionäre, bei Erreichung eines Schwellenwertes ein Übernahmeangebot zu unterbreiten (opting-out).

**Kontrollwechselklauseln**

Es bestehen weder Abgangsentschädigungen noch Verträge mit ungewöhnlich langer Laufzeit im Sinne von Art. 7.2 RLCG, welche Mitglieder des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung vor unerwünschten Übernahmen schützen sollen. Im Rahmen des Kaderbeteiligungsprogramms von der Geschäftsleitung bezogene Aktien würden ungeachtet der vereinbarten Sperrfrist frei gegeben, wenn die Intershop Holding AG übernommen wird und der Verwaltungsrat der Übernahme zugestimmt hat.

**Revisionsstelle**

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

**Leitender Revisor**

Seit dem Geschäftsjahr 2008 zeichnet Christian Kessler als leitender Revisor verantwortlich.

**Honorare**

Das gesamte Revisionshonorar für den Geschäftsabschluss per 31. Dezember 2010 betrug CHF 228'600. Es wurden keine weiteren Leistungen in Rechnung gestellt.

**Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision**

Im Zusammenhang mit der Prüfungsplanung 2010 hat die Revisionsstelle einen umfassenden Bericht zuhanden des Verwaltungsrates erstellt, worin insbesondere die wesentlichen Geschäftsrisiken und Prüffelder aus Sicht der Revision dargestellt worden sind, sowie der Prüfungsumfang, die Anforderungen, Erwartungen und das Honorar näher erläutert wurden. Dieser Bericht wurde anlässlich einer Sitzung zwischen dem Verwaltungsratspräsident, dem CEO und dem CFO sowie der Revisionsstelle besprochen. Der Gesamtverwaltungsrat wurde in der nächsten Verwaltungsratssitzung durch den Präsidenten informiert. In einem Benchmark mit fünf weiteren börsenkotierten Immobilienunternehmen wurde die Höhe des Revisionshonorars im Berichtsjahr überprüft und für angemessen befunden. Da im Weiteren seitens der Prüfgesellschaft der gesamtverantwortliche Wirtschaftsprüfer turnusmässig ausgetauscht wird und die Zusammenarbeit gut ist, sah der Verwaltungsrat keinen Anlass, einen Wechsel der Revisionsstelle in Betracht zu ziehen.

Der Gesamtverwaltungsrat trifft sich jährlich anlässlich der Besprechung des Jahresabschlusses mit der externen Revision und informiert sich über die Prüfungshandlungen und Erkenntnisse, welche ihm in einem umfassenden Bericht bereits im Voraus zur Kenntnis gebracht worden sind. Ebenso werden sich abzeichnende Veränderungen auf gesetzlicher oder regulatorischer Ebene sowie deren Einflüsse auf die Intershop-Gruppe eingehend erläutert. Bei Bedarf wird die Revisionsstelle auch bei weiteren Sitzungen beigezogen. Aufgrund der Grösse der Gesellschaft besteht keine interne Revision.

**Informationspolitik**

Die Gesellschaft informiert halbjährlich im Rahmen der finanziellen Berichterstattung über den Verlauf des Geschäftes. Die Konzernrechnung wird nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Im Weiteren werden wichtige Veränderungen als Ad-hoc-Publikation veröffentlicht. Pressemitteilungen, die letzten veröffentlichten Geschäftsberichte wie auch weitere Informationen über die Gesellschaft und Immobilien sind unter «[www.intershop.ch](http://www.intershop.ch)» abrufbar.

Kontaktperson für Investor Relations ist Cyrill Schneuwly, Telefon +41 44 544 1000; [info@intershop.ch](mailto:info@intershop.ch)





**Strategie und Anlagepolitik**

Intershop kauft, entwickelt, bewirtschaftet und verkauft Immobilien.

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

Längerfristige Investitionen sind bei entsprechender Renditeerzielung möglich.

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

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

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

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

Investitionen im Ausland sind nicht vorgesehen.

Die Mieterträge müssen nachhaltig zu erwirtschaften und inflationsgeschützt sein.

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

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

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



36	Konsolidierte Bilanz
37	Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung
38	Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
39	Konsolidierte Geldflussrechnung
40	Konsolidierungsgrundsätze
44	Bewertungsgrundsätze
50	Risikomanagement
54	Anmerkungen zur Konzernrechnung
76	Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften
80	Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften
82	Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien
84	Bericht des unabhängigen Liegenschaftenschätzers
91	Bericht der Revisionsstelle

**Konsolidierte Bilanz per 31. Dezember**

(in CHF 1'000)

**Aktiven**

	Anmerkungen	31.12.10	31.12.09
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	4	19'111	34'537
Kurzfristige Forderungen	5	3'153	5'949
Liegenschaften zur Veräusserung	6	8'610	0
Promotionsliegenschaften	7	8'628	25'769
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>39'502</b>	<b>66'255</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Renditeliegenschaften	8	1'135'080	1'128'410
Entwicklungsliegenschaften	9	47'690	47'650
Mobilien und Betriebseinrichtungen		336	553
Latente Steuerguthaben	14	61	0
Absicherungsgeschäfte	13	0	219
Überdeckung Vorsorgevermögen	25	1'071	1'084
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>1'184'238</b>	<b>1'177'916</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>1'223'740</b>	<b>1'244'171</b>

**Passiven**

<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten	10	24'157	33'146
Steuerverbindlichkeiten		23'526	21'158
Kurzfristige Rückstellungen	11	2'682	2'954
Darlehen und Hypotheken	12	58'875	18'070
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>109'240</b>	<b>75'328</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Darlehen und Hypotheken	13	465'696	536'705
Rückstellungen für latente Steuern	14	101'758	98'091
Langfristige Rückstellungen	11	4'034	7'340
Absicherungsgeschäfte	13	10'086	7'169
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>581'574</b>	<b>649'305</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>690'814</b>	<b>724'633</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	15	21'000	21'000
Reserven		511'926	498'538
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>532'926</b>	<b>519'538</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>1'223'740</b>	<b>1'244'171</b>

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

## Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2010	2009
Liegenschaftsertrag	19	84'452	85'417
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	20	1'565	7'415
Ertrag aus Promotionsliegenschaften	7	54'250	1'312
Übriger Erfolg	21	4'743	2'720
<b>Total betrieblicher Ertrag</b>		<b>145'010</b>	96'864
Liegenschaftsaufwand	22	9'654	11'224
Aufwand aus Promotionsliegenschaften	7	37'247	1'146
Personalaufwand	23	8'842	8'811
Administrativer Aufwand	24	2'383	2'681
<b>Total betrieblicher Aufwand</b>		<b>58'126</b>	23'862
Bewertungsveränderungen	26	3'654	9'861
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>90'538</b>	82'863
Finanzergebnis (netto)	27	-16'902	-17'629
<b>Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern (EBT)</b>		<b>73'636</b>	65'234
Ertragssteuern	28	-16'011	-14'682
<b>Reingewinn</b>		<b>57'625</b>	50'552
<b>Sonstiges Ergebnis in der Periode</b>			
Veränderung Zinsabsicherung		-3'136	-782
Ertragssteuern		675	137
<b>Total sonstiges Ergebnis</b>		<b>-2'461</b>	-645
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>55'164</b>	49'907

Es bestehen keine Minderheiten.

Reingewinn pro Aktie (CHF)	16	27.45	24.07
Reingewinn pro Aktie (verwässert) (CHF)	16	27.45	24.07

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

**Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals**

(in CHF 1'000)

	Aktienkapital	Erarbeitete Reserven	Bewertung Absiche- rungs- instru- mente	Eigene Aktien	Total Kapital Inter- shop- Gruppe
<b>Stand per 1.1.2009</b>	<b>21'000</b>	<b>495'358</b>	<b>-4'811</b>	<b>0</b>	<b>511'547</b>
Kauf eigene Aktien				-596	-596
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)		-596		596	0
Kosten Kaderbeteiligungsplan		640			640
Gesamtergebnis 2009		50'552	-645		49'907
Dividendenzahlung der Intershop Holding AG für das Geschäftsjahr 2008		-41'960			-41'960
<b>Stand per 31.12.2009</b>	<b>21'000</b>	<b>503'994</b>	<b>-5'456</b>	<b>0</b>	<b>519'538</b>
Kauf eigene Aktien				-769	-769
Abgabe eigene Aktien (Kaderbeteiligungsplan)		-769		769	0
Kosten Kaderbeteiligungsplan		953			953
Gesamtergebnis 2010		57'625	-2'461		55'164
Dividendenzahlung der Intershop Holding AG für das Geschäftsjahr 2009		-41'960			-41'960
<b>Stand per 31.12.2010</b>	<b>21'000</b>	<b>519'843</b>	<b>-7'917</b>	<b>0</b>	<b>532'926</b>

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

## Konsolidierte Geldflussrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2010	2009
Unternehmungsergebnis vor Ertragssteuern		73'636	65'234
Bewertungsveränderungen	26	-3'654	-9'861
Abschreibungen	32	254	243
Finanzertrag		-117	-517
Zinsen erhalten		117	533
Finanzaufwand	27	17'461	18'124
Zinsen bezahlt		-17'866	-18'378
Ertragssteuern bezahlt		-9'545	-10'138
Veränderung der Rückstellungen inkl. Kaderbeteiligungsplan		-3'199	339
Erfolg aus Verkauf von Anlagevermögen		-18'568	-7'582
Verkauf von Promotionsliegenschaften		44'002	3'979
Investitionen in Promotionsliegenschaften		-19'574	-10'516
Veränderungen des Nettoumlaufvermögens		1'266	-808
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		<b>64'213</b>	<b>30'652</b>
Investitionen in Renditeliegenschaften		-19'155	-52'960
Erlös aus Verkauf von Renditeliegenschaften		11'232	77'914
Investitionen in Entwicklungliegenschaften		-396	-1'382
Erlös aus Verkauf von Entwicklungliegenschaften		429	0
Kauf von Mobilien und Betriebseinrichtungen		-37	-321
Verkauf von Mobilien und Betriebseinrichtungen		0	3
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-7'927</b>	<b>23'254</b>
Aufnahme von Darlehen und Hypotheken		17'000	113'400
Rückzahlung von Darlehen und Hypotheken		-46'752	-116'954
Dividendenausschüttung		-41'960	-41'960
Rückzahlung von Darlehen Dritte		0	1'300
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-71'712</b>	<b>-44'214</b>
<b>Ab-/Zunahme der flüssigen Mittel</b>		<b>-15'426</b>	<b>9'692</b>
Stand der flüssigen Mittel per 1. Januar		34'537	24'845
<b>Stand der flüssigen Mittel per 31. Dezember</b>		<b>19'111</b>	<b>34'537</b>

Die Angaben im Anhang bilden einen integrierten Bestandteil der Konzernrechnung.

## Konsolidierungsgrundsätze

### Basis der Konsolidierung

Die Konzernrechnung der Intershop-Gruppe wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) erstellt. Der Abschluss entspricht den gesetzlichen Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts sowie den Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange.

Grundlage der Konsolidierung bilden die geprüften Jahresrechnungen der Gruppengesellschaften zum 31. Dezember.

Per 1. Januar 2010 respektive im Verlaufe des Berichtsjahres sind die folgenden Standards und Interpretationen von IFRS neu oder überarbeitet in Kraft getreten:

- IAS 27: Konzern- und separate Einzelabschlüsse (überarbeitet)
- IAS 39: Berechtigte Absicherungsgeschäfte (angepasst)
- IFRS 2: Anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich bei Tochterunternehmen (angepasst)
- IFRS 3: Unternehmenszusammenschlüsse (überarbeitet)
- IFRIC 17: Ausschüttung von Sachwerten an Anteilseigner
- IFRIC 18: Übertragung eines Vermögenswertes durch einen Kunden

Zudem hat das IASB im Zusammenhang mit dem Projekt «Jährliche Verbesserungen 2009» zahlreiche, nicht dringliche, relativ geringfügige Anpassungen von Standards und Interpretationen verabschiedet, die für Geschäftsabschlüsse beginnend 1. Januar 2010 oder 1. Juli 2010 anwendbar sind.

Die neuen Standards, Interpretationen und Anpassungen, einschliesslich der jährlichen Verbesserungen 2009 hat Intershop beurteilt und ist zum Schluss gekommen, dass keine davon einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzberichterstattung haben.

In den nächsten Jahren werden die folgenden neuen IFRS-Standards und Interpretationen in Kraft treten:

- IAS 12: latente Ertragssteuern auf Renditeliegenschaften (angepasst), ab 1.1.2012
- IAS 24: Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen, ab 1.1.2011
- IAS 32: Klassifizierung von Bezugsrechten (angepasst), ab 1.2.2010
- IFRS 9: Finanzinstrumente, ab 1.1.2013
- IFRIC 14: IAS 19 – Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes (angepasst), ab 1.1.2011
- IFRIC 19: Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente, ab 1.7.2010

Intershop hat diese neuen Standards, Interpretationen und Anpassungen, einschliesslich der jährlichen Verbesserungen 2010 ebenfalls beurteilt und ist zum Schluss gekommen, dass diese mit Ausnahme von IFRS 9 und den Anpassungen zu IAS 12 keinen wesentlichen Einfluss auf die Finanzberichterstattung haben werden. Die Auswirkungen von IFRS 9 «Finanzinstrumente» und IAS 12 «latente Ertragssteuern» werden im Detail geklärt.

### Konsolidierungskreis

Die Gesellschaften, die der Konzern unter einheitlicher Leitung zusammenfasst, werden im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Abschluss einbezogen. Konzerninterne Transaktionen und Beziehungen sind eliminiert. Es sind keine Minderheiten vorhanden.

Konsolidiert werden alle Gesellschaften, an denen die Intershop Holding AG direkt oder indirekt mehr als die Hälfte der Stimmrechte hält oder bei diesen in anderer Weise die Kontrolle ausübt.

Im Berichtsjahr neu erworbene oder veräusserte Gesellschaften werden bei Übergang der Beherrschung in den Abschluss einbezogen respektive aus diesem ausgeschlossen.

Minderheitsbeteiligungen, bei denen der Konzern einen bedeutenden Einfluss ausübt und in der Regel nur über 20 bis 50% der Stimmrechte verfügt, werden nach der «Equity»-Methode in den Abschluss einbezogen.

### Kapitalkonsolidierung

Diese erfolgt nach der «Purchase»-Methode, wobei auf den Zeitpunkt der Erstkonsolidierung der Anschaffungswert als beizulegender Zeitwert der Aktiven, Passiven und Eventualverpflichtungen zum Verkehrswert bilanziert wird. Ein nach der Neubewertung verbleibender Kaufpreis (Goodwill) wird als immaterielles Anlagevermögen in der Bilanz aktiviert und regelmässig, jedoch mindestens jährlich, bezüglich eines allfälligen Impairments überprüft. Ein negativer Goodwill wird unverzüglich als Ertrag über die Erfolgsrechnung gebucht. Ein allfälliger Goodwill aus dem Auskauf von Minderheiten wird nach der «Equity»-Methode direkt im Eigenkapital verbucht.

### Fremdwährungsumrechnung

Der Konzernabschluss wurde in Schweizer Franken (CHF) erstellt. Dies entspricht der funktionalen Währung aller Konzerngesellschaften sowie der Berichtswährung des Konzerns, da nahezu alle Aufwendungen und Erträge in dieser Währung anfallen. Wo nichts anderes angegeben ist, erfolgen die Angaben in CHF 1'000.

Fremdwährungstransaktionen werden mit dem Wechselkurs zum Transaktionszeitpunkt in die funktionale Währung umgerechnet. In der Erfolgsrechnung werden Gewinne und Verluste erfasst, die einerseits aus der Erfüllung solcher Transaktionen und andererseits aus der Umrechnung zum Stichtagskurs von in Fremdwährungen geführten monetären Vermögenswerten und Schulden resultieren.

#### Die wichtigsten Umrechnungskurse:

Währung	Jahresendkurs		Jahresdurchschnittskurs	
	31.12.2010	31.12.2009	2010	2009
EUR	1.250	1.483	1.381	1.505

#### Ertragsausweis

Die Liegenschaftserträge beinhalten den Mietertrag nach Mietzinsverlusten und nach Abzug von Leerstandsausfällen von allen Liegenschaften. Der Ertrag wird periodengerecht in der Erfolgsrechnung erfasst.

Der «Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen» setzt sich zusammen aus einer allfälligen Differenz zwischen dem realisierten Netto-Verkaufspreis (d.h. nach Abzug aller mit dem Verkauf zusammenhängenden Kosten exkl. direkter Steuern) und dem im letzten Abschluss verbuchten Marktwert zuzüglich allfälliger in der Berichtsperiode getätigter wertvermehrender Investitionen. Ebenso werden die nicht aktivierbaren Aufwendungen im Zusammenhang mit der Akquisition solcher Objekte in dieser Position ausgewiesen.

Der «übrige Erfolg» sind insbesondere Dienstleistungen, welche an Dritte (i.d.R. Mieter) verrechnet werden. Der Ertrag wird ebenfalls periodengerecht verbucht.

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

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

Entwicklungsobjekte, welche zum Verkauf bestimmt sind, werden unter Promotionsliegenschaften geführt und zu Anschaffungswerten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen bilanziert. Die Erlöse (Ertrag aus Promotionsliegenschaften) sowie die Aufwendungen (Investitionen) in

solche Liegenschaften werden in der Erfolgsrechnung nach der sogenannten «Brutto»-Methode dargestellt. Der Ertrag aus dem Verkauf wird zum Zeitpunkt der Übergabe der jeweiligen Einheiten im Sinne von IAS 18 verbucht.

## Bewertungsgrundsätze

### Bewertungsgrundsätze

Die konsolidierte Jahresrechnung basiert grundsätzlich auf dem Prinzip der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Davon ausgenommen sind die Rendite- und Entwicklungsliegenschaften, die zum geschätzten Marktwert (Fair Value) ausgewiesen werden, die zu Handelszwecken oder zur Veräußerung verfügbaren Finanzinvestitionen sowie Absicherungsgeschäfte, die zu Verkehrswerten bilanziert werden.

### Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassabestände, Postcheck- und Bankguthaben sowie Festgeldanlagen mit ursprünglichen Laufzeiten unter drei Monaten zu ihren Nominalwerten, welche dem Marktwert (Fair Value) entsprechen.

### Kurzfristige Forderungen

Kurzfristige Forderungen werden zum Nominalwert, welcher dem Fair Value entspricht, erfasst. Für gefährdete Forderungen werden Wertberichtigungen gebildet und von der ausgewiesenen Forderung in Abzug gebracht. In der Regel sind Mietausstände, die älter als zwei Monate sind, als gefährdet zu betrachten und werden deshalb angemessen wertberichtigt. Veränderungen der Wertberichtigungen für gefährdete Forderungen werden erfolgswirksam in der Position «Liegenschaftsertrag» ausgewiesen.

### Liegenschaften zur Veräußerung

Rendite- und Entwicklungsliegenschaften, deren Verkauf innert Jahresfrist höchstwahrscheinlich ist, werden unter «Liegenschaften zur Veräußerung» ausgewiesen. In der Regel handelt es sich um Liegenschaften, für welche bereits öffentlich beurkundete Kaufverträge vorliegen. Die Bewertung erfolgt zum tieferen Wert aus Buchwert oder erwarteter Verkaufspreis abzüglich Veräußerungskosten.

### Promotionsliegenschaften

Entwicklungsliegenschaften, die zum Verkauf bestimmt sind (Promotionsliegenschaften) werden in Übereinstimmung mit IAS 2 (Vorräte) ausgewiesen. Die Bilanzierung erfolgt zu historischen Kosten oder einem allfälligen tieferen Nettoveräußerungswert. Die Erlöse aus sowie die Aufwendungen (Investitionen) in solche Liegenschaften werden in der Erfolgsrechnung nach der sogenannten «Brutto»-Methode dargestellt. In der Geldflussrechnung werden die Erträge und Aufwendungen aus Geschäftstätigkeit berücksichtigt.

### Renditeliegenschaften

Renditeliegenschaften werden zum Marktwert (Fair Value) bilanziert. Dieser wird unter Verwendung der «Discounted Cashflow»-Methode von externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzern ermittelt. Beim Marktwert handelt es sich um den geschätzten Verkaufspreis, welcher für eine Liegenschaft am Tage der Bewertung, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer gewöhnlichen Transaktion erzielt werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. Veränderungen des Marktwertes bzw. die Differenz zu den Anlagekosten bei erstmaliger Bewertung werden in der Erfolgsrechnung ausgewiesen. Die daraus resultierenden latenten Steuern werden über die Erfolgsrechnungsposition «Ertragssteuern» verbucht. In Übereinstimmung mit IAS 40 werden mit dem Verkauf zusammenhängende Kosten (z.B. Vermittlungsprovisionen, Handänderungssteuern, Gebühren usw.) nicht berücksichtigt.

Selbst genutzte Liegenschaften werden in Übereinstimmung mit IAS 16 zu den Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen bzw. zum tieferen Marktwert ausgewiesen. Die Abschreibung erfolgt über die erwartete Nutzungsdauer, jedoch maximal über 50 Jahre. Sofern die Eigennutzung jedoch nicht wesentlich ist, wird die gesamte Liegenschaft zum Marktwert bilanziert.

Renditeliegenschaften werden nicht abgeschrieben.

### Entwicklungsliegenschaften

Entwicklungsliegenschaften mit späterer Nutzung als Renditeliegenschaft werden bereits während der Entwicklungsphase zum Marktwert (Fair Value) bilanziert, sofern dieser zuverlässig ermittelt werden kann. Eine zuverlässige Schätzung ist aus Sicht der Intershop ab dem Zeitpunkt des Vorliegens eines konkreten Projektes mit entsprechender Baubewilligung möglich. Der Fair Value wird, wie bei den Renditeliegenschaften, unter der Verwendung der «Discounted Cashflow»-Methode von externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzern ermittelt. Entwicklungsobjekte, welche zum Verkauf bestimmt sind, werden weiterhin unter Promotionsliegenschaften in Übereinstimmung mit IAS 2 (Vorräte) aufgeführt und zu Anschaffungswerten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen geführt.

Entwicklungsliegenschaften mit späterer Nutzung als Renditeliegenschaft werden nicht abgeschrieben.

### 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.

**Rückstellungen**

Rückstellungen werden zum Zeitpunkt ihrer Entstehung für rechtliche oder faktische Verpflichtungen gebildet, die auf Ereignisse in der Vergangenheit zurückzuführen sind und werden jährlich neu beurteilt. Die Höhe der Rückstellung orientiert sich am erwarteten Mittelabfluss der entsprechenden Verpflichtungen.

**Latente Steuern**

Rückstellungen für latente Steuern werden nach der «Comprehensive-Balance-Sheet-Liability»-Methode gebildet. Dabei sind die Abweichungen (Bewertungsdifferenzen) zwischen dem Bilanzwert in der konsolidierten Rechnung 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. Ebenso zurückgestellt werden die latenten Steuern auf Neubewertungen von Liegenschaften. Bei der Grundstückgewinnsteuer wird dem am betreffenden Ort gültigen individuellen Steuersystem Rechnung getragen, wobei der Berechnung eine realistische Haltedauer jeder Liegenschaft zu Grunde gelegt wird. Für alle Liegenschaften besteht eine minimale 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. Latente Steuerguthaben («Tax-Assets») werden aktiviert, sofern deren Realisierung wahrscheinlich ist.

Von den latenten Steuerschulden, die aufgrund der temporären Differenz im Zusammenhang mit den Beteiligungen entstehen, wird Gebrauch gemacht, es sei denn, der Konzern kann selbst bestimmen, wann die temporäre Differenz rückgängig gemacht werden kann und es gleichzeitig wahrscheinlich ist, dass sich die temporäre Differenz in absehbarer Zeit nicht umkehren wird.

Latente Steuern auf Gewinnen von vollkonsolidierten Tochtergesellschaften und von den nach der «Equity»-Methode bewerteten Beteiligungen, die in naher Zukunft ausgeschüttet werden, sind in den ordentlichen Steuerrückstellungen enthalten.

**Absicherungsgeschäfte**

In der Intershop-Gruppe werden derivative Finanzinstrumente nur für Absicherungsgeschäfte eingesetzt. Sie werden im Erwerbszeitpunkt zum Marktwert (Fair Value), welcher in der Regel dem Anschaffungswert entspricht, in die Bilanz eingesetzt und anschliessend zu Marktwerten bewertet. Die Verbuchung der darauf resultierenden Marktwertveränderungen (unrealisierte Gewinne und Verluste) hängen von der Art der Absicherung ab, welche zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestimmt wird.

Die Marktwertveränderung von Zinsabsicherungsgeschäften, die zur Absicherung von zukünftigen Cashflows dienen (Cashflow Hedges), werden im sonstigen Ergebnis erfasst, sofern die Vorschriften von IAS 39 erfüllt sind. Die im sonstigen Ergebnis beziehungsweise Eigenkapital kumulierten Wertveränderungen werden in jenem Zeitpunkt dem Finanzerfolg belastet oder gutgeschrieben, in dem die abgesicherte Position erfolgswirksam wird. Kann ein abgesicherter Cashflow nicht mehr stattfinden, z. B. durch Rückführung einer Hypothek mit abgesicherten Zinszahlungen, so wird die kumulierte Wertveränderung unverzüglich über die Erfolgsrechnung verbucht. Bei allen anderen Absicherungsgeschäften (Fair Value Hedges) werden Marktwertveränderungen in der Erfolgsrechnung verbucht. Der entsprechende Gewinn/Verlust aus diesen Absicherungen wird zum Buchwert des Grundgeschäftes addiert respektive subtrahiert und ebenfalls in der Erfolgsrechnung verbucht.

### Personalvorsorge

Für die Altersvorsorge bestehen verschiedene Vorsorgepläne, welche durch von der Unternehmung unabhängige Vorsorgeeinrichtungen abgedeckt sind. Alle Vorsorgepläne entsprechen dem schweizerischen Beitragsprimat. Aufgrund einer allenfalls möglichen Verpflichtung des Arbeitgebers zu Sanierungsleistungen werden sie jedoch, in Übereinstimmung mit IAS 19, teilweise als leistungsorientierte Pläne eingestuft.

Für leistungsorientierte Vorsorgepläne erfolgt die Berechnung der Vorsorgeverpflichtungen nach der «Projected Unit Credit Method». Die Vorsorgeverpflichtungen werden regelmässig von unabhängigen Versicherungsexperten ermittelt und bis zur nächsten Berechnung fortgeschrieben. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die auf erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen versicherungsmathematischer Annahmen basieren, werden erfolgswirksam über die erwartete Restdienstzeit der Arbeitnehmer erfasst, wenn sie 10% des höheren Wertes aus Vorsorgeverpflichtung und Planaktiven übersteigen (Korridor-methode). Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand wird sofort erfolgswirksam erfasst, es sei denn, die Änderungen des Pensionsplans hängen vom Verbleib des Mitarbeiters im Unternehmen für einen festgelegten Zeitraum ab. In diesem Fall wird der nachzuverrechnende Dienstzeitaufwand linear über den Zeitraum bis zum Eintritt der Unverfallbarkeit erfolgswirksam erfasst.

Der beitragsorientierte Kaderversicherungsplan wird über Versicherungsprämien abgedeckt. Diese werden in der betreffenden Periode der Erfolgsrechnung belastet.

Der bilanzierte Betrag für die nach IAS 19 leistungsorientiert definierten Pläne entspricht dem Barwert der Verpflichtung am Bilanzstichtag abzüglich dem beizulegenden Zeitwert (Fair Value) des Planvermögens, angepasst um kumulierte nicht erfasste versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, nicht erfasster nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand sowie nicht aktivierungspflichtige Überschüsse.

#### **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten, welche in der Regel dem Nominalwert der Verbindlichkeit entsprechen, bilanziert.

#### **Darlehen und Hypotheken**

Die Darlehen und Hypotheken werden nach IAS 1 als langfristige Finanzverbindlichkeiten erfasst, sofern die vertraglich vereinbarte Restlaufzeit in den Kreditverträgen länger als zwölf Monate beträgt. Die restlichen Finanzverbindlichkeiten werden als kurzfristige Darlehen und Hypotheken ausgewiesen. Die Bilanzierung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten, wobei eine allfällige Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag und dem Buchwert über die Laufzeit gemäss Effektivzinsmethode amortisiert wird.

#### **Transaktionen mit nahestehenden Personen («related parties»)**

Zu den nahestehenden Personen zählen nebst dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung und diesen nahestehenden Personen auch die Vorsorgewerke sowie die Patinex AG. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse zählt ferner die BZ Bank Aktiengesellschaft dazu.

#### **Unsicherheiten bei den Einschätzungen**

Bei der Erstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit IFRS 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 der Intershop, welche auf Annahmen und Schätzungen beruhen, sind folgend dargestellt:

#### **Marktwert der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften**

Der Marktwert der Liegenschaften wird jährlich von einem unabhängigen, qualifizierten Schätzer mittels der «Discounted Cashflow»-Methode neu bestimmt. Unzutreffende Annahmen oder unerwartete Entwicklungen könnten 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 Klagen gegen die Gruppe können erhoben werden und somit Auswirkungen in zukünftigen Berichtsperioden haben.

#### **Latente Steuern**

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

## Risikomanagement

### Grundsatz

Dem Risikomanagement wird in der Intershop 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 Mietpreisdatabanken 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 per Stichtag um 5% hätte eine Aufwertung des Rendite- und Entwicklungsliegenschaftsportfolios um CHF 50 Mio. respektive 4.2% (Vorjahr: CHF 46 Mio. resp. 4.1%) beziehungsweise eine Abwertung um CHF 50 Mio. respektive 4.2% (CHF 46 Mio. resp. -4.1%) 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 Gesamtmiet-erträgen 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, welche 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. Mietzins, die länger als zwei Monate ausstehend sind, werden wertbe-

richtigt, ausser die Forderung könne aufgrund des konkreten Sachverhaltes als nicht gefährdet betrachtet werden (z. B. wenn keine Zweifel an der Bonität des Mieters bestehen). Forderungen gegenüber Mietern, die bekannterweise in Zahlungsschwierigkeiten stecken, werden unverzüglich wertberichtigt. Die Anlage der liquiden Mittel erfolgen ausschliesslich bei erstklassigen Unternehmen (in der Regel mindestens A Rating). Bei den finanziellen Aktiven mit einem Kreditrisiko entspricht das maximale Ausfallrisiko dem Bilanzwert.

**Zins- und Refinanzierungsrisiko** Intershop arbeitet bewusst mit fremden Mitteln. Gemäss Anlagepolitik sollen die Immobilien zu zwei Dritteln mit Fremdkapital finanziert werden. Entsprechend besteht eine Abhängigkeit von der Entwicklung der Zinsen. Da der Verkauf der entwickelten Liegenschaften ein fester Bestandteil der Strategie der Intershop ist, wird jeweils 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 Veränderung des Zinsniveaus um einen halben Prozentpunkt (50 Basispunkte) die jährlichen Zinskosten der Kredite ohne feste Zinsbindungen um CHF 0.13 Mio. (Vorjahr: CHF 0.25 Mio.) erhöhen respektive um CHF 0.14 Mio. (CHF 0.15 Mio.) reduzieren. Der Einfluss der Cashflow Hedges auf das Eigenkapital beläuft sich bei höheren Zinsen (50 Basispunkte) auf CHF 4.0 Mio. (CHF 3.9 Mio.) respektive bei tieferen Zinsen auf CHF –4.3 Mio. (CHF –4.1 Mio.).

Steigende Zinsen können auch einen negativen Einfluss auf den Marktwert (Fair Value) der Liegenschaften haben, da die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze eine gewisse Korrelation mit dem Zinssatz für langfristige, risikofreie Anlagen aufweisen. Da der grösste Teil der Mietverträge der Intershop indexiert sind oder in Abhängigkeit von den Umsätzen stehen (Umsatzmieten), sollte sich bei steigender Inflation der Wert der Liegenschaft, trotz höheren Diskontierungszinssätzen, über eine längere Zeit wieder angleichen. Eine Reduktion des durchschnittlichen gewichteten Diskontsatzes um 0.1 Prozentpunkte würde den Wert der Renditeliegenschaften um CHF 21 Mio. respektive 1.8% (Vorjahr: CHF 21 Mio. resp. 1.8%) erhöhen respektive bei entsprechender Erhöhung des Diskontsatzes um CHF 20 Mio. respektive –1.8% (CHF 20 Mio. resp. –1.8%) 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 von Banken rasch abwickeln zu können. In Kaufverhandlungen bedeutet dies oftmals einen zusätzlichen Vorteil. Eine wesentliche Kennziffer ist die Sockelliquidität, die sich wie folgt berechnet:

Aktueller Stand der flüssigen Mittel  
+ zusätzliches zugesichertes Belehnungspotenzial auf Liegenschaften  
= Sockelliquidität

Die Sockelliquidität sollte in der Regel mindestens CHF 20 Mio. betragen. Per Bilanzstichtag betrug sie rund CHF 111 Mio. (Vorjahr: CHF 112 Mio.). Ferner verfügte die Gruppe am Bilanzstichtag über CHF 28 Mio. (CHF 28 Mio.) Blankolimiten, welche nicht beansprucht waren.

Die erwarteten Geldabflüsse der finanziellen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

**31.12.2010**

(in CHF 1'000)	Bilanzwert	<1 Jahr	2-5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten	24'157	24'157	0	0
Darlehen und Hypotheken	524'571	70'132	274'245	230'450
Absicherungsgeschäfte <sup>1)</sup>	10'086	5'006	9'517	4'446
<b>Geldabfluss</b>	<b>558'814</b>	<b>99'295</b>	<b>283'762</b>	<b>234'896</b>

**31.12.2009**

(in CHF 1'000)	Bilanzwert	<1 Jahr	2-5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten	33'146	33'146	0	0
Darlehen und Hypotheken	554'775	31'149	342'472	240'590
Absicherungsgeschäfte <sup>1)</sup>	7'169	4'355	12'452	6'048
<b>Geldabfluss</b>	<b>595'090</b>	<b>68'650</b>	<b>354'924</b>	<b>246'638</b>

1) Zinssatzswaps

**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 solchen Projekten 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.

### Währungsrisiko

Intershop hat keine Engagements im Ausland mehr. Ein geringes Währungsrisiko besteht aufgrund eines Mietvertrages bei einer Liegenschaft in der Schweiz, welcher auf Euro lautet. Das wirtschaftliche Risiko wurde mittels einer Hypothek in derselben Währung eliminiert, welche mittels der Mietzinszahlungen bedient und amortisiert wird. Basierend auf dem Wechselkurs zum Bilanzstichtag hätte ein um 10% tieferer Euro-Wechselkurs gegenüber dem Schweizer Franken einen Wechselkursgewinn von CHF 0.2 Mio. (Vorjahr: CHF 0.3 Mio.) zur Folge. Ein Anstieg des Wechselkurses um 10% hätte einen gleich hohen Wechselkursverlust zur Folge.

### 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 minimale Eigenkapitalausstattungen vorgesehen. Diese Covenants sind zum Teil als Quote oder absolut definiert. Die strengsten Vorgaben beinhalten eine minimale Eigenkapitalquote von 30% respektive ein minimales Eigenkapital von CHF 350 Mio. Am Bilanzstichtag betrug die Eigenkapitalquote 43.5% (Vorjahr: 41.8%) und das Eigenkapital belief sich auf CHF 533 Mio. (CHF 520 Mio.).

Ein Teil der erarbeiteten Gewinne wird in Form von Dividenden an die Aktionäre ausgeschüttet. Der Antrag des Verwaltungsrates berücksichtigt jedoch auch die aktuellen Marktbedingungen. Das heisst, wenn die Marktbedingungen eine adäquate Reinvestition des Gewinns nicht zulässt, werden die nicht benötigten Mittel in der Regel mittels einer höheren Dividende an die Aktionäre zurückgeführt.

## Anmerkungen zur Konzernrechnung

### 1 Tätigkeit

Die Intershop-Gruppe ist eine Immobilienunternehmung, welche sich auf Kauf, Entwicklung und Verkauf von Immobilien 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

Es fanden im Berichtsjahr keine Veränderungen im Konsolidierungskreis statt.

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

- Centre St-Roch Yverdon-Les-Bains S.A., Yverdon-Les-Bains; Schweiz
- De Bary & Co. AG, Zürich; Schweiz
- Einkaufszentrum Herti AG, Zug; Schweiz
- EZ Volketswil AG, Volketswil; Schweiz
- Intershop Management AG, Zürich; Schweiz
- Realconsult AG, Zürich; Schweiz
- SGI City Immobilien AG, Zürich; Schweiz
- SGI Promotion AG, Zürich; Schweiz
- SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, Zürich; Schweiz

Eine detaillierte Übersicht der wichtigsten Tochtergesellschaften der Intershop-Gruppe befindet sich auf den Seiten 104 und 105.

### 3 Anlagepolitik

Die Anlagepolitik ist während der gesamten Berichtsperiode jederzeit eingehalten worden.

### 4 Flüssige Mittel

(in CHF 1'000)	31.12.2010	31.12.2009
Bank- und Kassenbestände	7'611	5'237
Kurzfristige Bankeinlagen	11'500	29'300
<b>Total</b>	<b>19'111</b>	<b>34'537</b>

Bonitätsmässig waren die flüssigen Mittel am Bilanzstichtag wie folgt angelegt:

(in CHF 1'000)	31.12.2010	31.12.2009
Rating AAA	17	38
Rating AA	788	136
Rating A	17'250	34'323
kein Rating verfügbar	1'056	40
<b>Total</b>	<b>19'111</b>	<b>34'537</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 mit einem Rating A+ in der Höhe von CHF 13.0 Mio. (Vorjahr: CHF 8.0 Mio.) bestand am Bilanzstichtag eine Verrechnungsvereinbarung. Diese würde es erlauben, die Guthaben mit den deutlich höheren Hypothekarschulden zu verrechnen, sofern die Bank zahlungsunfähig würde.

## 5 Kurzfristige Forderungen

(in CHF 1'000)	31.12.2010	31.12.2009
Forderungen aus Betriebstätigkeit an Dritte	964	2'787
Übrige Forderungen an Dritte	295	1'075
<b>Total Forderungen</b>	<b>1'259</b>	<b>3'862</b>
Vorausbezahlter Aufwand	41	45
Abgegrenzte Erträge	1'853	2'042
<b>Total aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>1'894</b>	<b>2'087</b>
<b>Total</b>	<b>3'153</b>	<b>5'949</b>

Die Forderungen aus Betriebstätigkeit gegenüber den drei grössten Schuldnern betragen 71% (Vorjahr: 34%).

Die Altersstruktur der Forderungen stellt sich wie folgt dar:

(in CHF 1'000)	31.12.2010	31.12.2009
Nicht überfällig	2'189	5'583
Überfällig 1–60 Tage	1'242	366
Überfällig 61–180 Tage	62	271
Überfällig über 180 Tage	1'004	3'209
<b>Total Forderungen brutto</b>	<b>4'497</b>	<b>9'429</b>

Wertberichtigungen auf zweifelhaften Forderungen	-1'344	-3'480
<b>Total Forderungen netto</b>	<b>3'153</b>	<b>5'949</b>

Die Wertberichtigung von Forderungen wird aufgrund der individuellen Beurteilung (Mieterbonität) sowie basierend auf Erfahrungswerten ermittelt. Die historische Ausfallrate liegt unter 2% 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. Die Veränderungen der Wertberichtigungen auf zweifelhaften Forderungen werden in der Erfolgsrechnung im Liegenschaftsertrag ausgewiesen. Der Buchwert der Forderungen entspricht dem Marktwert (Fair Value).

Im Zusammenhang mit den hohen Wertberichtigungen im Vorjahr konnte mit dem ehemaligen Mieter eine aussergerichtliche Einigung gefunden werden. Die vorhandenen Wertberichtigungen teilen sich auf diverse Mieter auf.

Die Entwicklung der Wertberichtigungen:

(in CHF 1'000)	31.12.2010	31.12.2009
<b>Stand per 1.1.</b>	3'480	4'243
Neubildung	433	354
Inanspruchnahme	-2'126	-734
Auflösung	-443	-383
<b>Stand per 31.12.</b>	<b>1'344</b>	3'480

#### 6 Liegenschaften zur Veräusserung

Es handelt sich dabei um zwei Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 8.6 Mio. (Vorjahr: 0 Mio.).

Der Brandversicherungswert der beiden Liegenschaften beträgt CHF 29.0 Mio.

#### 7 Promotionsliegenschaften

(in CHF 1'000)	31.12.2010	31.12.2009
Stand per 1.1.	25'769	8'342
Investitionen	22'463	12'645
Abgänge	-37'247	-1'146
Übertrag an Renditeliegenschaften	-1'864	0
Übertrag an/von Entwicklungsliegenschaften	-493	5'928
<b>Stand per 31.12.</b>	<b>8'628</b>	25'769

In der Berichtsperiode wurden alle Eigentumswohnungen des Projektes «edendrei» veräussert. Ein Teil der Parkplätze wurde als Reserve bei der Liegenschaft «edendrei» behalten, weitere wurden zu Renditeliegenschaften im Areal umgeteilt.

Der Ertrag aus der Veräusserung von Promotionsliegenschaften belief sich auf CHF 54.3 Mio. (Vorjahr: CHF 1.3 Mio.).

Promotionsliegenschaften zeichnen sich dadurch aus, dass diese in der Regel zum Verkauf erstellt werden.

In der Berichtsperiode wurden Fremdkapitalzinsen für CHF 0.1 Mio. (Vorjahr: CHF 0.1 Mio.) aktiviert. Der durchschnittliche Zinssatz betrug 3.2% (3.2%).

Der Brandversicherungswert respektive die Bauzeitversicherung der Promotionsliegenschaften beträgt CHF 0.6 Mio. (Vorjahr: CHF 30 Mio.).

## Stand der laufenden Promotionsliegenschaften

### Zürich, «edendrei»

Projektbeschreibung:

Auf einer von der Edenstrasse 20 abparzellierten Fläche wurden 52 Eigentumswohnungen im Minergiestandard erstellt.

Projektstand:

Der Bau wurde planmässig im August 2010 fertig gestellt.

Verkaufsstand:

Alle Wohnungen sind im Berichtsjahr den Stockwerkeigentümern übergeben worden. 16 Einstellplätze wurden nicht veräussert und dienen als Reserve für die weitere Entwicklung des Areals.

### Weitere Projekte

Das Projekt am Bach «Sol 1» in Solothurn wurde weiterbearbeitet. Die Landparzelle soll unverändert in Etappen entwickelt und veräussert werden. Bei der Liegenschaft Rüdigerstrasse 11 in Zürich, welche zurzeit noch als Entwicklungsliegenschaft ausgewiesen wird, wurde mit der Planung der neuen Überbauung «edenfünf» begonnen. Nach dem Abriss der bestehenden Liegenschaft soll ein Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen entstehen. Die Baueingabe ist im Verlaufe des Jahres 2011 vorgesehen.

## 8 Renditeliegenschaften

(in CHF 1'000)	Geschäfts- liegenschaften	Gewerbe- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total Liegenschaften
<b>Stand per 1.1.2009</b>	791'620	304'070	45'040	1'140'730
Käufe	13'339	28'134	0	41'473
Investitionen	7'002	3'113	380	10'495
Abgänge	-70'167	-332	0	-70'499
Marktwertanpassung 2009	6'846	-765	130	6'211
<b>Stand per 31.12.2009</b>	748'640	334'220	45'550	1'128'410
Käufe	9'762	0	0	9'762
Investitionen	2'991	4'695	1'371	9'057
Übertrag von Promotions- liegenschaften	1'864	0	0	1'864
Abgänge	-9'877	0	0	-9'877
Marktwertanpassung 2010	1'950	2'215	309	4'474
Übertrag zu Liegenschaften zur Veräusserung	-5'260	-3'350	0	-8'610
<b>Stand per 31.12.2010</b>	750'070	337'780	47'230	<b>1'135'080</b>

Intershop veräusserte im Berichtsjahr im Sinne einer Portfoliobereinigung je eine Liegenschaft in Biel sowie in Martigny. Damit ist Intershop im Kanton Wallis nicht mehr investiert. Intershop hat im Berichtsjahr eine Geschäftsliegenschaft an der Rautistrasse in Zürich erworben. Details über die Zu- und Abgänge sind auf den Seiten 82 und 83 aufgeführt.

Ein bedeutender Abgang im Sinne der Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange (d.h. > 5% des Gesamtportfolios) erfolgte nicht.

In der Berichtsperiode wurden wie im Vorjahr keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Der Brandversicherungswert der Gebäude beträgt per 31. Dezember 2010 CHF 1'568 Mio. (Vorjahr: CHF 1'609 Mio.).

**Anschaffungskosten und Marktwert je Region:**

(in CHF 1'000)	Anschaffungskosten <sup>1)</sup>		Marktwert <sup>2)</sup>	
	2010	2009	2010	2009
<b>Renditeliegenschaften</b>				
<b>Geschäftsliegenschaften</b>				
Grossraum Zürich	438'217	424'965	550'240	532'070
Genferseegebiet	36'253	35'459	41'040	40'580
Basel / Bern / Mittelland	128'444	141'605	135'900	148'860
Übrige Regionen	23'162	28'487	22'890	27'130
<b>Total Geschäfts- Liegenschaften</b>	<b>626'076</b>	<b>630'516</b>	<b>750'070</b>	<b>748'640</b>
<b>Gewerbeliegenschaften</b>				
Grossraum Zürich	126'283	128'673	140'680	144'230
Genferseegebiet	107'435	103'529	126'430	120'240
Basel / Bern / Mittelland	30'902	31'110	40'630	40'170
Übrige Regionen	24'680	24'372	30'040	29'580
<b>Total Gewerbe- Liegenschaften</b>	<b>289'300</b>	<b>287'684</b>	<b>337'780</b>	<b>334'220</b>
<b>Wohnliegenschaften</b>				
Genferseegebiet	6'454	6'246	6'500	6'250
Basel / Bern / Mittelland	38'834	37'670	40'730	39'300
<b>Total Wohn- Liegenschaften</b>	<b>45'288</b>	<b>43'916</b>	<b>47'230</b>	<b>45'550</b>
<b>Total Rendite- Liegenschaften<sup>3)</sup></b>	<b>960'664</b>	<b>962'116</b>	<b>1'135'080</b>	<b>1'128'410</b>

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

2) Marktwert gemäss externem Schätzer (siehe Geschäftsbericht Seiten 84 und 85)

3) Exklusive Liegenschaften zur Veräusserung

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

9 **Entwicklungsliegenschaften**

(in CHF 1'000)	31.12.2010	31.12.2009
Stand per 1.1.	47'650	48'782
Investitionen	580	1'146
Abgänge	-213	0
Marktwertanpassung	-820	3'650
Übertrag von/an Promotionsliegenschaften	493	-5'928
<b>Stand per 31.12.</b>	<b>47'690</b>	<b>47'650</b>

Im Jahr 2009 wurden, gemäss den Änderungen zu IAS 40 (in Zusammenhang mit dem Projekt «Annual Improvements 2007–2010») die Entwicklungsliegenschaften erstmalig zu Marktwerten bewertet. Im Berichtsjahr wurde eine Wohnung im Objekt Rue de Lyon in Genf veräussert.

Bei den Entwicklungsobjekten handelt es sich um Liegenschaften in Baden, Basel, Flurlingen, Genf und Zürich, für welche noch keine konkreten Entwicklungspläne bestehen. Details sind auf den Seiten 80 und 81 ersichtlich.

Bei der Liegenschaft Römerstrasse in Baden wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Als nächsten Schritt wird die Bewilligungsfähigkeit überprüft. Der Zeitpunkt der Realisierung ist unter anderem auch abhängig vom Auszug des heutigen Mieters.

In der Berichtsperiode wurden wie im Vorjahr keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Der Brandversicherungswert der Entwicklungsliegenschaften beträgt per 31. Dezember 2010 CHF 142 Mio. (Vorjahr: CHF 143 Mio.).

10 **Verbindlichkeiten**

(in CHF 1'000)	31.12.2010	31.12.2009
Verbindlichkeiten aus Betriebstätigkeit		
gegenüber Dritten	4'317	6'987
Andere Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	581	526
Passive Rechnungsabgrenzungen	19'259	25'633
<b>Total</b>	<b>24'157</b>	<b>33'146</b>

11 Rückstellungen

(in CHF 1'000)	31.12.2010	31.12.2009
Rückstellungen für Gewährleistungen	3'496	6'878
Übrige Rückstellungen	3'220	3'416
<b>Total</b>	<b>6'716</b>	<b>10'294</b>
davon kurzfristige	2'682	2'954
davon langfristige	4'034	7'340

Zusätzliche Angaben:

(in CHF 1'000)	Gewährleistungen <sup>1)</sup>	Übrige <sup>2)</sup>	Total
<b>Stand per 1.1.2009</b>	6'887	3'242	10'129
Beanspruchte Rückstellungen	-9	-460	-469
Bildung	0	968	968
Auflösung	0	-334	-334
<b>Stand per 31.12.2009</b>	6'878	3'416	10'294
Beanspruchte Rückstellungen	-1'425	-1'105	-2'530
Bildung	0	949	949
Auflösung	-1'957	-40	-1'997
<b>Stand per 31.12.2010</b>	3'496	3'220	6'716

1) Aufgrund von aussergerichtlichen Einigungen konnten die Gewährleistungen reduziert werden. Es bestehen nach wie vor Prozessrisiken, deren Mittelabflüsse naturgemäss schwer abschätzbar sind. Die erwarteten Beanspruchungen betragen innerhalb der nächsten drei Jahre CH 1.0 Mio. (Vorjahr: CHF 1.0 Mio.).

2) Es handelt sich im Wesentlichen um liegenschaftsbezogene sowie personalbezogene Rückstellungen. Der Grossteil der Rückstellungen sind kurzfristig.

12 Darlehen und Hypotheken  
(kurzfristig)

(in CHF 1'000)	31.12.2010	31.12.2009
Darlehen und Hypotheken von Banken	58'875	18'070
<b>Total</b>	<b>58'875</b>	<b>18'070</b>

Die kurzfristigen Darlehen setzen sich zusammen aus Hypotheken, deren vertragliche Laufzeit innert der nächsten 12 Monaten endet, sowie vertraglichen Amortisationszahlungen von CHF 4.9 Mio. Erstere werden in der Regel erneuert. Seit dem Bilanzstichtag wurden keine neuen Darlehen oder Hypotheken aufgenommen, CHF 9 Mio. wurden refinanziert und CHF 14.5 Mio. wurden zurückbezahlt.

13 Darlehen und Hypotheken  
(Langfristig)

(in CHF 1'000)	31.12.2010	31.12.2009
Darlehen und Hypotheken von		
Banken	464'296	535'055
Dritten	1'400	1'650
<b>Total</b>	<b>465'696</b>	<b>536'705</b>

Fälligkeiten der verzinslichen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten aus Darlehen und Hypotheken sowie Zinsbindung (siehe auch Anmerkung 12) per 31. Dezember 2010:

(in CHF 1'000)	Kredit- fälligkeiten	festen Zinsbindung
2011	58'875	44'375
2012	95'325	95'325
2013	52'321	52'321
2014	56'350	56'350
2015	40'150	27'550
danach	221'550	221'550
<b>Total</b>	<b>524'571</b>	<b>497'471</b>

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf CHF 984 Mio. (Vorjahr: CHF 1'010 Mio.). Darlehens- und Hypothekarschulden von insgesamt CHF 525 Mio. (CHF 555 Mio.) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt. Zusätzlich sind die Aktien einer Tochtergesellschaft zur Sicherstellung eines nicht beanspruchten Kredits verpfändet.

Die Darlehens- und Hypothekarschulden sind zum Nominalwert ausgewiesen. Der Verkehrswert (Fair Value) dieser Schulden liegt um CHF 14 Mio. höher (Vorjahr: CHF 11 Mio. höher) als der Bilanzwert. Der Grund hierfür ist, dass die Zinsfestbindung bei einem Teil der Festhypotheken zu einem Zeitpunkt vorgenommen worden ist, als das Zinsniveau höher als am Bilanzstichtag war.

**Durchschnittlicher Zinssatz sowie Gliederung nach Währungen:**

(in CHF 1'000)	31.12.2010		31.12.2009	
Währung	Zinssatz	CHF	Zinssatz	CHF
Schweizer Franken (CHF)	3.18%	522'515	3.19%	551'415
Euro (EUR)	4.22%	2'056	4.22%	3'360
<b>Total</b>		<b>524'571</b>		<b>554'775</b>

Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt, unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungsgeschäfte, rund 51 Monate (Vorjahr: 55 Monate). Am Bilanzstichtag waren rund 95% (93%) Festhypotheken oder zinsabsicherte (SWAP) Rollover-Kredite, 4% (6%) Rollover ohne Zinsabsicherung und 1% (1%) variable Hypotheken.

Mit verschiedenen Kreditinstituten wurden zum Teil unterschiedliche Finanzkennzahlen (Financial Covenants) vereinbart, welche alle in der Berichtsperiode eingehalten worden sind. Die wichtigsten Finanzkennzahlen sind die konsolidierte Eigenkapitalquote (mind. 30%) respektive die absolute Grösse des Eigenkapitals (mind. CHF 350 Mio.). In einigen Kreditverträgen sind auch Finanzkennzahlen betreffend den Zinsdeckungsfaktor (1.75 – 2.0) oder die maximale Belehnung des Verkehrswertes (loan-to-value) vertraglich fixiert. Letztere variieren stark nach Nutzung, Vermietungsstand und Kreditinstitut. Eine Verletzung der zugesicherten Covenants würde es dem Kreditinstitut erlauben, den Kredit ungeachtet der vertraglich vereinbarten Laufzeit unverzüglich fällig zu stellen.

Am Bilanzstichtag bestanden Cashflow-Zinsabsicherungsgeschäfte (Interest Rate Swaps) mit einem Kontraktvolumen von CHF 215 Mio. (Vorjahr: CHF 198 Mio.). Die Details in Schweizer Franken sind aus der untenstehenden Tabellen ersichtlich:

31.12.2009

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2012	3.48%	78 Mio.	0	5.50 Mio.
2013	2.30%	41 Mio.	0	1.67 Mio.
2017	2.27%	34 Mio.	0.15 Mio.	0
2019	2.32%	45 Mio.	0.07 Mio.	0
<b>Total</b>		<b>198 Mio.</b>	<b>0.22 Mio.</b>	<b>7.17 Mio.</b>

31.12.2010

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	
			positiv	negativ
2012	3.48%	76 Mio.	0	4.38 Mio.
2013	2.30%	40 Mio.	0	1.75 Mio.
2017	2.27%	34 Mio.	0	1.80 Mio.
2019	2.32%	45 Mio.	0	2.15 Mio.
2021	1.97%	20 Mio.	0	0
<b>Total</b>		<b>215 Mio.</b>	<b>0 Mio.</b>	<b>10.08 Mio.</b>

Die gesamten Marktwertveränderungen der Interest Rate Swaps (Wiederbeschaffungswerte) in der Höhe von CHF –3.1 Mio. (Vorjahr: CHF –0.8 Mio.) wurden direkt im sonstigen Ergebnis verbucht, da sie die Anforderungen für effektive Absicherungsgeschäfte erfüllen.

Alle ausgewiesenen Interest Rate Swaps entsprechen gemäss IFRS 7 dem Level 2 und werden extern anhand von notierten Preisen für ähnliche Finanzinstrumente bewertet.

14 **Rückstellungen  
für latente Steuern**

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)	31.12.2010		31.12.2009	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Immobilien		100'778		96'061
Langfristige Rückstellungen		750		1'750
Zinsabsicherungsgeschäfte		0		47
Personalvorsorge		230		233
Übrige Bilanzpositionen	21		0	
Verluste	40		0	
<b>Total</b>	<b>61</b>	<b>101'758</b>	<b>0</b>	<b>98'091</b>

(in CHF 1'000)	2010	2009
Stand zu Beginn der Periode	98'091	93'213
In Gesamtergebnisrechnung verbucht	3'653	4'831
Im Eigenkapital verbucht	-47	47
<b>Stand am Ende der Periode</b>	<b>101'697</b>	<b>98'091</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 stehenden temporären Differenzen, auf denen keine latenten Steuerverbindlichkeiten gebildet werden, betragen am Bilanzstichtag CHF 311 Mio. (Vorjahr: CHF 289 Mio.).

15 **Aktienkapital**

	Inhaberaktien à nom. CHF 10 (Anzahl)	Total Nominalwert (in CHF 1'000)
Dividendenberechtigtes Aktienkapital per 31.12.2009	2'100'000	21'000
<b>Dividendenberechtigtes Aktienkapital per 31.12.2010</b>	<b>2'100'000</b>	<b>21'000</b>

16 Reingewinn pro Aktie

	2010	2009
Reingewinn <sup>1)</sup>	57'625	50'552
Reingewinn exkl. Neubewertung <sup>1) + 2)</sup>	54'979	43'479
Durchschnittliche Anzahl dividenden- berechtigter Inhaberaktien	2'099'500	2'099'833
<b>Inhaberaktie nom. CHF 10</b>		
Reingewinn <sup>3)</sup>	27.45	24.07
Reingewinn exkl. Neubewertung <sup>2) + 3)</sup>	26.19	20.71

1) In CHF 1'000

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

3) In CHF

17 Bedeutende Aktionäre

Am Bilanzstichtag waren der Gesellschaft die folgenden Aktionäre bekannt, welche die nach Börsengesetz meldepflichtige Grenze von 3% der Stimmrechte überschritten haben:

(in %)	2010	2009
Patinex AG, Wilen <sup>1)</sup>	44.5	47.6
CPV/CAP Pensionskasse Coop, Basel <sup>2)</sup>	10.0	n/a
Relag Holding AG, Hergiswil <sup>3)</sup>	4.4	4.4
Grapal Holding AG, Zug <sup>4)</sup>	3.1	n/a
Profond Vorsorgeeinrichtung, Thalwil <sup>5)</sup>	n/a	10.0

1) Meldungen per 31. 12. 2010 respektive 31. 12. 2009

2) Meldung per 25. 6. 2010

3) Meldung per 4. 12. 2007

4) Meldung per 3. 3. 2010

5) Meldungen per 25. 6. 2010 respektive 23. 1. 2009

18 Nahestehende Personen

Aufgrund der Beteiligungsquote von 44.5% gilt, nebst den Verwaltungsräten und den Geschäftsleitungsmitgliedern sowie durch diese kontrollierte Gesellschaften, auch die Patinex AG sowie ihre Gruppengesellschaften als nahestehende Personen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse gilt auch die BZ Bank Aktiengesellschaft als nahestehend. Sie ist mit der Abwicklung der Dividendenzahlung beauftragt. Die Entschädigung betrug CHF 12'500 (Vorjahr: CHF 12'500).

Im Berichtsjahr betrug die Entschädigung an die nicht exekutiven Verwaltungsräte CHF 0.3 Mio. (Vorjahr: CHF 0.5 Mio.). Die Kompensation für die Geschäftsleitung belief sich insgesamt auf CHF 2.7 Mio. (CHF 2.3 Mio.). Darin enthalten sind CHF 0.2 Mio. (CHF 0.2 Mio.) Zahlungen an die Pensionskasse. Die Entschädigung der Geschäftsleitung beinhaltet aktienbasierte Vergütungen in der Höhe von CHF 1.1 Mio. (CHF 0.8 Mio.).

Die Offenlegung gemäss Schweizerischem Obligationenrecht Art. 663b<sup>bis</sup> und Art. 663c (Transparenzgesetz) befindet sich im Einzelabschluss der Intershop Holding AG (Anmerkung 6) auf der Seite 97 dieses Geschäftsberichtes.

Die Personalvorsorgestiftung der Intershop Holding AG hat im Berichtsjahr einer Konzerngesellschaft ein Hypothekendarlehen in der Höhe zwischen CHF 1.4 Mio. und CHF 1.65 Mio. gewährt. Der Zinssatz betrug 2.50%.

In diesem Jahr erfolgte keine Bezahlung von Honoraren an Verwaltungsräte für Beratungstätigkeiten (Vorjahr: CHF 12'400). Es erfolgten keine Transaktionen mit nahestehenden Personen. Sowohl im Berichtsjahr wie im Vorjahr wurden zu keinem Zeitpunkt Garantien oder sonstige finanzielle Verpflichtungen zugunsten einer nahestehenden Person abgegeben.

#### 19 Liegenschaftsertrag

(in CHF 1'000)	2010	2009
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	48'234	46'855
Gewerbeliegenschaften	27'670	25'801
Wohnliegenschaften	3'279	3'364
Entwicklungsliegenschaften	4'796	4'817
Veräusserte Liegenschaften	473	4'580
<b>Total</b>	<b>84'452</b>	<b>85'417</b>

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

(in %)	31.12.2010	31.12.2009
Wohnen	8.0	8.2
ohne festen Verfall	18.7	17.5
< 1 Jahr	6.6	9.1
1 bis 2 Jahre	12.1	9.6
2 bis 3 Jahre	10.1	11.0
3 bis 4 Jahre	10.8	9.8
4 bis 5 Jahre	12.2	10.0
> 5 Jahre	21.5	24.8
<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 sind nachfolgend aufgeführt:

(in %)	31.12.2010	31.12.2009
Kanton Zürich	8.2	7.7
Kanton Waadt	4.4	4.1
Migros	4.3	2.9
Sauvin Schmidt SA, Genf	3.8	3.8
Credit Suisse AG	3.6	3.6
<b>Total</b>	<b>24.3</b>	<b>22.1</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 14.0% (Vorjahr: 13.2%).

20 **Erfolg aus  
Liegenchaftsverkäufen**

(in CHF 1'000)	2010	2009
Verkaufserlöse Renditeliegenschaften	11'300	78'075
Bilanzwert Ende Vorperiode	-9'870	-70'292
Investitionen laufendes Jahr	-7	-207
<b>Bruttoverkaufserfolg</b>	<b>1'423</b>	<b>7'576</b>
Verkaufsaufwand	-74	-161
<b>Erfolg Renditeliegenschaften</b>	<b>1'349</b>	<b>7'415</b>
Verkaufserlöse Entwicklungsliegenschaften	430	0
Bilanzwert	-213	0
<b>Bruttoverkaufserfolg</b>	<b>217</b>	<b>0</b>
Verkaufsaufwand	-1	0
<b>Erfolg Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>216</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>1'565</b>	<b>7'415</b>

Im Berichtsjahr wurden von den Renditeliegenschaften Martigny, Place Centrale und Biel, Mühlebrücke 14 verkauft. Weitere Devestitionen haben nicht stattgefunden. Bei den Entwicklungsliegenschaften wurde eine Wohnung in Genf, Rue de Lyon veräussert.

Der Erfolg der Renditeliegenschaften von CHF 1.3 Mio. fällt vollumfänglich aus dem Verkauf von Geschäftsliegenschaften an (Vorjahr: 7.3 Mio.). Im Vorjahr wurde aus dem Verkauf bei den Gewerbeliegenschaften noch CHF 0.1 Mio. Erfolg erwirtschaftet.

Detaillierte Angaben zu den Verkäufen befinden sich auf den Seiten 82 und 83.

21 **Übriger Erfolg**

(in CHF 1'000)	2010	2009
An Dritte verrechnete Dienstleistungen	2'389	2'719
Einmalige Positionen	2'354	1
<b>Total</b>	<b>4'743</b>	2'720

Die «Einmaligen Positionen» setzen sich zusammen aus vereinnahmten Entschädigungen und nicht mehr benötigten Gewährleistungen aus bereinigten Rechtsstreiten.

22 **Liegenschaftsaufwand**

(in CHF 1'000)	2010	2009
Renditeliegenschaften		
Geschäftsliegenschaften	5'090	5'522
Gewerbeliegenschaften	3'117	3'764
Wohnliegenschaften	602	559
Entwicklungsliegenschaften	704	919
Veräusserte Liegenschaften	141	460
<b>Total</b>	<b>9'654</b>	11'224

**Der Liegenschaftsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:**

(in CHF 1'000)	2010	2009
Unterhalts- und Reparaturarbeiten	3'664	4'121
Fremdmiete	99	155
Versicherungsaufwand	1'049	1'125
Steuern und Gebühren	595	676
Baurechtsaufwand	857	858
Liegenschaftsverwaltungshonorare	834	920
Nicht verrechenbare Nebenkosten	1'751	2'465
Übriger Aufwand	805	904
<b>Total</b>	<b>9'654</b>	11'224

23 Personalaufwand

(in CHF 1'000)	2010	2009
Löhne und Gehälter	5'595	6'147
Erfolgsabhängige Entschädigungen	1'803	1'292
Sozialversicherungen	871	839
Personalvorsorgeaufwand	446	435
Übriger Personalaufwand	127	98
<b>Total</b>	<b>8'842</b>	<b>8'811</b>

24 Administrativer Aufwand

(in CHF 1'000)	2010	2009
Verwaltungs- und allgemeiner Aufwand	1'528	1'711
Kapitalsteuern	602	727
Abschreibungen <sup>1)</sup>	253	243
<b>Total</b>	<b>2'383</b>	<b>2'681</b>

1) Abschreibungen auf Mobilien und Betriebseinrichtungen

25 Personalvorsorge

Intershop verfügt über verschiedene Personalvorsorgepläne, welche alle nach schweizerischem Recht dem Beitragsprimat entsprechen. Die Beiträge richten sich nach dem versicherten Jahressalar der Mitarbeiter. Bei den nach IAS 19 als leistungsorientiert definierten Vorsorgeplänen handelt es sich um einen Kollektivvertrag bei einer grossen Lebensversicherungsgesellschaft sowie um teilautonome Lösungen, d.h. gewisse Risiken sind bei einer Versicherungsgesellschaft rückversichert, während das Asset Management durch eine Bank erfolgt. Ferner existiert eine beitragsorientierte Kaderversicherung.

**Das in der Bilanz ausgewiesene Aktivum setzt sich, vor Abzug der latenten Steuern, wie folgt zusammen:**

(in CHF 1'000)	2010	2009
Barwert der Verpflichtungen	-13'900	-13'058
Vermögen der Pensionskassen zu Marktwerten	15'794	15'109
Überdeckung	1'894	2'051
Nicht erfasste versicherungsmathematische (Gewinne)/Verluste	706	472
Nicht aktivierbarer Teil der Überdeckung	-1'529	-1'439
<b>In der Bilanz erfasstes Guthaben</b>	<b>1'071</b>	<b>1'084</b>

**Entwicklung des Barwertes der Verpflichtungen:**

(in CHF 1'000)	2010	2009
Barwert der Verpflichtungen		
zu Beginn der Periode	13'058	12'091
Dienstzeitaufwand	856	770
Zinsaufwand	424	393
Ein-/Ausbezahlte Vorsorgeleistungen	-493	-241
Aktuarieller (Gewinn)/Verlust auf den Verpflichtungen	55	45
<b>Barwert der Verpflichtungen am Ende der Periode</b>	<b>13'900</b>	<b>13'058</b>

**Entwicklung des Planvermögens:**

(in CHF 1'000)	2010	2009
Wert des Planvermögens zu Beginn der Periode	15'109	14'030
Erwarteter Ertrag aus dem Planvermögen	680	631
Arbeitnehmerbeiträge	87	96
Arbeitgeberbeiträge	589	96
Ein-/Ausbezahlte Vorsorgeleistungen	-493	-241
Aktuarieller Gewinn / (Verlust) auf Vermögen	-178	497
<b>Wert des Planvermögens am Ende der Periode</b>	<b>15'794</b>	<b>15'109</b>
Tatsächliche Vermögenserträge	502	1'128

**Finanzierungsstatus und Erfahrungsanpassung:**

(in CHF 1'000)	2010	2009	2008	2007	2006
Barwert					
der Verpflichtungen	-13'900	-13'058	-12'091	-12'308	-12'499
Planvermögen	15'794	15'109	14'030	16'539	17'809
Überdeckung	1'894	2'051	1'939	4'231	5'310
Erfahrungsanpassungen					
- der Verpflichtungen					
Verlust/(Gewinn)	55	45	-447	-220	940
- des Planvermögens					
Gewinn/(Verlust)	-178	497	-2'617	-1'044	212

**Das Planvermögen zum Marktwert besteht aus:**

(in %)	2010	2009
Aktien	31%	31%
Hypotheken	9%	11%
Obligationen	13%	14%
Immobilien	9%	7%
Übriges	6%	4%
Forderungen gegenüber Versicherungsgesellschaft	32%	33%
<b>Total Planvermögen zum Marktwert</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Das Planvermögen beinhaltet eine hypothekarisch gesicherte Schuld von CHF 1.4 Mio. (Vorjahr: CHF 1.7 Mio.) beim Arbeitgeber sowie CHF 0.1 Mio. (CHF 0.1 Mio.) in Aktien der Intershop Holding AG.

Bei den Forderungen gegenüber Versicherungsgesellschaften handelt es sich um die Ansprüche der Rentner sowie um das Vermögen des Kollektivvertrags.

**Die folgenden Beträge wurden in der Erfolgsrechnung erfasst:**

(in CHF 1'000)	2010	2009
Dienstzeitaufwand	856	770
Zinsaufwand	424	393
Erwartete Rendite auf dem Planvermögen	-680	-631
Überschüsse aus Guthaben		
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	-127	-59
Beiträge der Versicherten	-87	-96
Total leistungsorientierte Pläne	386	377
Arbeitgeberbeiträge beitragsorientierte Pläne	60	58
<b>Gesamter im Personalaufwand erfasster Betrag</b>	<b>446</b>	<b>435</b>

Die erwarteten Beiträge an die Vorsorgewerke für das Folgejahr belaufen sich auf CHF 0.5 Mio. (Vorjahr: CHF 0.5 Mio.).

**Die gegenüber den leistungsorientierten Vorsorgeplänen in der Bilanz erfassten Bewegungen des Nettoguthabens gliedern sich wie folgt:**

(in CHF 1'000)	2010	2009
Stand zu Beginn der Periode	1'084	1'520
Überschüsse aus Guthaben		
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	-127	-59
Einlage Beitragsreserve	500	0
Total leistungsorientierte Pläne	-386	-377
<b>Stand am Ende der Periode</b>	<b>1'071</b>	<b>1'084</b>

Die Berechnung der Vermögensverpflichtung basiert auf den folgenden versicherungsmathematischen Annahmen:

	2010	2009
Diskontierungssatz	2.80%	3.25%
Erwartete Verzinsung der Altersguthaben	3.25%	3.25%
Erwartete Rendite des Vermögens	4.50%	4.50%
Erwartete Lohnsteigerungsrate	2.00%	2.00%
Erwartete Rentenindexierung	0.50%	0.50%
Erwartete durchschnittliche Restarbeitszeit in Jahren	9.5	9.2
Lebenserwartung nach Pensionierung (65) für Männer in Jahren	17.9	17.9
Lebenserwartung nach Pensionierung (64) für Frauen in Jahren	21.9	21.9

Die erwartete Rendite auf dem Planvermögen beruht auf der Berechnung der im Markt implizierten Renditeerwartungen der einzelnen Kategorien (Risikoprämienansatz). Im Berichtsjahr betragen die zugrunde liegenden Renditen pro Anlagekategorie: 8% für Aktien, 3% für Hypotheken, 2% für Obligationen, 4.5% für Immobilien und 2.5% für Forderungen gegenüber Versicherungsgesellschaften. Gewichtet mit den Anlagekategorien per 1. Januar 2010 ergibt sich eine zu erwartende Rendite von 4.5% für das Jahr 2010.

## 26 Bewertungsveränderungen

(in CHF 1'000)	2010	2009
Höherbewertung Renditeliegenschaften	10'693	15'984
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-7'007	-11'062
Erstbewertung neu erworbener Liegenschaften	788	1'289
Höherbewertung Entwicklungsliegenschaften	50	4'608
Tieferbewertung Entwicklungsliegenschaften	-870	-958
<b>Total</b>	<b>3'654</b>	<b>9'861</b>

Der Bericht der als unabhängiger Liegenschaftenschätzer bestimmten Sal. Oppenheim jr. & Cie. Corporate Finance (Schweiz) AG befindet sich auf den Seiten 84 bis 90 in diesem Geschäftsbericht.

Die Höherbewertung der Renditeliegenschaften setzt sich zusammen aus CHF 6.3 Mio. (Vorjahr: CHF 12.9 Mio.) bei den Geschäfts-, CHF 4.0 Mio. (CHF 3.0 Mio.) bei den Gewerbe- und CHF 0.4 Mio. (CHF 0.1 Mio.) bei den Wohnliegenschaften.

Die Tieferbewertung der Renditeliegenschaften betrifft zu CHF 5.1 Mio. (Vorjahr: CHF 6.8 Mio.) die Geschäfts-, zu CHF 1.8 Mio. (CHF 4.3 Mio.) die Gewerbe- und zu CHF 0.1 Mio. (CHF 0.0 Mio.) die Wohnliegenschaften.

27 Finanzergebnis (netto)	(in CHF 1'000)	2010	2009
	Finanzertrag	117	517
	Finanzaufwand	-17'461	-18'124
	Wechselkurserfolg	442	-22
	<b>Total</b>	<b>-16'902</b>	<b>-17'629</b>

Im Berichtsjahr wurden Fremdkapitalzinsen für CHF 0.1 Mio. aktiviert (Vorjahr: CHF 0.1 Mio.).

28 Ertragssteuern	(in CHF 1'000)	2010	2009
	Ordentliche Ertragssteuer	12'358	9'851
	Latente Steuern	3'653	4'831
	<b>Total</b>	<b>16'011</b>	<b>14'682</b>

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

(in CHF 1'000)	2010	2009
Unternehmensergebnis vor Ertragssteuern	73'636	65'234
Durchschnittlicher Steuersatz	21.5%	21.5%
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz	15'832	14'025
Steuern zu anderen Steuersätzen <sup>1)</sup>	1'067	1'367
Einfluss von Verlusten und Verlustvorträgen	0	-2
Steuerneutrale Erträge und Aufwendungen	-888	-708
<b>Total Ertragssteuern</b>	<b>16'011</b>	<b>14'682</b>

1) Inklusive Effekt aus Grundstückgewinnsteuersatzänderungen

29 **Eventualverpflichtungen** Wie im Vorjahr bestanden per 31. Dezember 2010 keine quantifizierbaren Eventualverpflichtungen oder Bürgschaften.

30 **Investitionen** Für Umbau respektive Renovation diverser Immobilien sind in den nächsten fünf Jahren weitere Investitionen von CHF 99 Mio. (Vorjahr: CHF 96 Mio.) vorgesehen.

**31 Beteiligungspläne**

Die Mitglieder der Geschäftsleitung können einen 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 der Bonusbetrag im Falle eines Aktienbezugs maximal verdoppeln. Der Bezugspreis entspricht dem Börsenschlusskurs des Bezugstages.

**32 Abschreibungen**

Die Abschreibungen auf Mobilien und Betriebseinrichtungen belaufen sich auf TCHF 253 (Vorjahr: TCHF 243).

**33 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Die vorliegende Konzernrechnung wurde am 24. Februar 2011 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung frei gegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 14. April 2011.

Bis zum 24. Februar 2011 sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.



## Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften

Stand per 31. Dezember 2010

Ort	Adresse	Eigen- tümer	Eigentums- verhältnis	Eigentums- quote	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renovations- jahr
<b>Geschäftsliegenschaften</b>							
<b>Grossraum Zürich</b>							
Cham	Gewerbestrasse 11	HE	AE	100%	2006	1990/91	-
Dielsdorf	Honeywellplatz 1	VO	AE	100%	2009	1987	-
Dübendorf	Stettbachstrasse 7	SGI	AE	100%	2008	1971	1994
Seuzach	Deisrütistrasse 6	SGI	AE	100%	1999	1992	-
Winterthur	Zürcherstrasse 7 (Pionierpark)	SGI	AE	100%	2002	2002-04	-
Winterthur	Zürcherstrasse 15-21	SGI	AE	100%	1998	1906	1998
Zürich	Baslerstrasse 30/Freihofstrasse 9	SGI	AE	100%	1999	1948-63	2002-04
Zürich	Edenstrasse 16, 20	SGI	AE	100%	1998	1957	2000
Zürich	Hohlstrasse 190 + 192	SGIC	AE	100%	2007	1985	-
Zürich	Puls 5, Bürogebäude	SGIP	AE	100%	2002	2001-04	-
Zürich	Puls 5, Giessereihalle	SGIP	SW	51.0%	2002	2001-04	-
Zürich	Rautistrasse 33	SGIC	AE	100%	2010	1984	-
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>Genferseegebiet</b>							
Genf	Rue de Lausanne 42 + 44	SGI	AE	100%	99/05	1961	-
Lausanne	Chemin de Renens 52	SGI	AE	100%	1999	1927	1962
Pully	Avenue C.-F. Ramuz 43	SGI	AE	100%	1999	1992	-
<b>Genferseegebiet</b>							
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
Basel	Lehenmattstrasse 260	DB	AE	100%	2006	1962	-
Basel	Schützengraben 21	SGI	AE	100%	1999	1969	2008/09
Basel	Steinenberg 1 / Elisabethenstrasse 2	SGIC	AE	100%	1999	1921	1981
Belp	Airport Business Center, Hühnerhubelstrasse 58, 60, 62, 64, 66	SGI	SW	95.0%	1997	1992	-
Bern	Waldhöhweg 1	SGI	AE	100%	1998	1961	1996
Fribourg	Rue de L'Industrie 21	SGI	AE	100%	1999	1969	1985
Grenchen	Postmarkt, Kirchstrasse 1	SGI	AE	100%	1998	1988-90	1998-00
Interlaken	Postplatz, Höhweg 1	SGIC	AE	100%	1998	1900	1987
La Chaux-de-Fonds	Avenue Léopold Robert 50 <sup>2)</sup>	SGIC	AE	100%	1999	1899	1999/00
Murgenthal	Zentrum Fahracker, Fahrackerstrasse 1-4	SGI	AE	100%	1998	1991-93	-
Oberentfelden	Ausserfeldstrasse 9	SGI	BR	100%	1998	1989	-
Reinach / BL	Sternenhofstrasse 15/15A	SGI	SW	100%	98/08	1989	-
Rombach	Bibersteinerstrasse 4	SGI	SW	90.0%	1999	1991	2009
Sissach	Hauptstrasse 93	SGIC	AE	100%	1999	1982	-
Studen / BE	Sägweg 7	SGI	AE	100%	1998	1989	-
Zuchwil	Zuchwilerhof, Hauptstrasse 55	SGI	AE	100%	1997	1992	-
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							

1) stichtagsbezogen

2) Liegenschaft zur Veräusserung

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)		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
4'109	5'446	0	1'811	0	0	7'257	159	1'605	6.4			
8'361	4'706	0	4'382	0	547	9'635	169	1'260	21.9			
9'434	3'726	0	4'055	0	0	7'781	95	1'445	8.5			
3'171	690	0	1'669	0	0	2'359	44	347	17.7			
2'300	6'344	661	748	0	196	7'949	43	2'205	2.8			
3'340	4'814	256	1'521	0	0	6'591	0	1'405	6.0			
28'381	10'220	0	11'178	273	1'266	22'937	164	4'378	6.8			
4'763	9'270	0	3'403	0	2	12'675	68	2'909	4.8			
3'884	4'265	1'094	2'733	163	185	8'440	189	1'748	5.4			
4'658	10'742	1'424	575	0	0	12'741	42	4'794	8.7			
7'567	6'312	915	1'118	0	5'063	13'408	79	4'865	4.8			
1'428	3'182	0	450	0	0	3'632	84	744	0.0			
3'212	5'458	0	2'636	0	0	8'094	42	1'949	11.5			
4'009	7'323	0	5'037	0	0	12'360	83	2'720	2.2			
12'656	12'871	0	1'713	272	375	15'231	159	5'508	9.4			
<b>101'273</b>	<b>95'369</b>	<b>4'350</b>	<b>43'029</b>	<b>708</b>	<b>7'634</b>	<b>151'090</b>	<b>1'420</b>	<b>37'882</b>	<b>7.1</b>	<b>34'383</b>	<b>2'366</b>	<b>32'017</b>
948	1'954	683	108	2'630	0	5'375	0	1'649	8.2			
4'132	2'280	0	576	150	0	3'006	63	410	92.6			
3'178	2'313	0	514	0	0	2'827	52	968	0.0			
<b>8'258</b>	<b>6'547</b>	<b>683</b>	<b>1'198</b>	<b>2'780</b>	<b>0</b>	<b>11'208</b>	<b>115</b>	<b>3'027</b>	<b>17.0</b>	<b>2'652</b>	<b>414</b>	<b>2'238</b>
1'842	0	1'369	0	0	2	1'371	0	236	0.0			
982	900	0	1'290	513	0	2'703	37	591	17.3			
546	1'632	219	147	0	127	2'125	0	954	0.0			
28'645	11'182	0	8'622	202	229	20'235	291	2'710	44.6			
1'178	0	1'970	579	780	0	3'329	32	686	1.9			
787	537	0	519	0	0	1'056	13	141	5.9			
2'283	2'327	1'232	284	957	185	4'985	85	671	8.0			
550	793	245	125	0	0	1'163	2	310	32.2			
1'767	1'265	423	551	849	152	3'240	12	558	20.0			
8'421	283	2'060	1'451	4'190	0	7'984	177	1'252	12.8			
5'920	1'961	0	1'436	151	0	3'548	87	465	32.6			
4'379	3'840	1'482	2'346	0	870	8'538	139	1'596	13.7			
4'913	0	553	1'332	343	1'430	3'658	58	474	30.8			
1'237	676	158	60	228	53	1'175	29	272	12.7			
5'663	1'540	0	1'349	107	28	3'024	78	408	19.9			
2'285	599	661	524	813	465	3'062	63	431	24.6			
<b>71'398</b>	<b>27'535</b>	<b>10'372</b>	<b>20'615</b>	<b>9'133</b>	<b>3'541</b>	<b>71'196</b>	<b>1'103</b>	<b>11'755</b>	<b>21.2</b>	<b>9'468</b>	<b>1'932</b>	<b>7'536</b>

**Detailinformationen zu den Renditeliegenschaften (Fortsetzung)**

Stand per 31. Dezember 2010

Ort	Adresse	Eigen- tümer	Eigentums- verhältnis	Eigentums- quote	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renovations- jahr
<b>Übrige Regionen</b>							
Heerbrugg	Berneckerstrasse 215	SGI	AE	100%	1999	1962	–
Kreuzlingen	Hauptstrasse 54	SGIC	AE	100%	1999	1977	2001
St. Gallen	Fürstenlandstrasse 159	SGI	AE	100%	1999	1912	1970
St. Gallen	Heiligkreuzstrasse 9 + 11	SGI	AE	100%	1998	1960	–
Widnau / SG	Bahnhofstrasse 24–24c	SGI	SW	48.9%	2000	1994	–
<b>Übrige Regionen</b>							
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>							
<b>Gewerbeliegenschaften</b>							
<b>Grossraum Zürich</b>							
Au-Wädenswil	Seestrasse 295	SGI	AE	100%	2001	1960–87	–
Dietikon	Lagerstrasse 6–8	SGI	AE	100%	2009	1973/91/05/08	–
Höri	Hofstrasse 1	SGI	AE	100%	2000	1990	–
Pfäffikon	Talstrasse 35–37	SGI	BR	100%	2000	1987	–
Regensdorf	Althardstrasse 301	SGI	AE	100%	2000	1965	1992
Rüti	Im Neuhof	SGI	AE	100%	1999	1993	–
Winterthur	Zürcherstrasse 300	SGI	AE	100%	1999	1967	–
Würenlos	Landstrasse 2	SGI	AE	100%	2002	1984	–
Zürich	Schaffhauserstrasse 468 <sup>2)</sup>	SGI	AE	100%	1997	1910	–
<b>Grossraum Zürich</b>							
<b>Genferseegebiet</b>							
Vernier	Chemin de Morglas	SGI	BR	100%	2002	2000–02	–
Yverdon	Centre St-Roch, Rue des Pêcheurs 8	SGI	AE	100%	1997	1956	seit 1998
Yverdon	Rue des Uttins 27	SGI	AE	100%	2007	1970	2007/08
<b>Genferseegebiet</b>							
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
Bern	Hofweg 5 / Dammweg 27	SGI	AE	100%	2005	1935/1956	–
Biel	Maurerweg 10 + 12	SGI	AE	100%	1998	1932	1968
Lyss	Industriering 43	SGI	AE	100%	1999	1964–91	2001/02
Moosseedorf	Gewerbestrasse 15	SGI	AE	100%	2001	1989–92	2002
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
<b>Übrige Regionen</b>							
Bad Ragaz	Elestastrasse 16, 16a + 18	SGI	AE	100%	1999	1960/1987	1999–02
St. Gallen	Oststrasse 25 / Schösslistrasse 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
<b>Übrige Regionen</b>							
<b>Total Gewerbeliegenschaften</b>							
<b>Wohnliegenschaften</b>							
<b>Genferseegebiet</b>							
Genf	Rue Jean-Charles Amat 15	SGI	AE	100%	2007	1970	–
<b>Basel / Bern / Mittelland</b>							
Basel	Redingstrasse 10/12 + 20/22	DB	AE	100%	2006	1969	–
<b>Total Wohnliegenschaften</b>							
<b>Total Renditeliegenschaften</b>							

1) stichtagsbezogen

2) Liegenschaft zur Veräusserung

Abkürzungen: Siehe Seite 80

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)		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Aufwand	Netto
1'223	654	0	67	1'274	0	1'995	15	293	12.8			
2'955	1'606	308	377	0	0	2'291	87	585	3.8			
3'962	800	3'489	845	0	0	5'134	39	493	48.2			
866	445	0	565	0	0	1'010	9	75	67.2			
3'262	954	855	949	290	1'818	4'866	154	836	24.7			
<b>12'268</b>	<b>4'459</b>	<b>4'652</b>	<b>2'803</b>	<b>1'564</b>	<b>1'818</b>	<b>15'296</b>	<b>304</b>	<b>2'282</b>	<b>24.3</b>	<b>1'731</b>	<b>378</b>	<b>1'353</b>
<b>193'197</b>	<b>133'910</b>	<b>20'057</b>	<b>67'645</b>	<b>14'185</b>	<b>12'993</b>	<b>248'790</b>	<b>2'942</b>	<b>54'946</b>	<b>11.4</b>	<b>48'234</b>	<b>5'090</b>	<b>43'144</b>
42'965	5'658	0	20'722	0	880	27'260	298	3'338	26.6			
16'000	3'703	0	9'807	0	2'502	16'012	65	2'300	0.0			
9'970	3'787	0	10'566	0	110	14'463	100	1'620	0.0			
9'349	2'133	0	8'215	0	0	10'348	134	1'300	0.0			
16'471	1'823	0	10'832	211	0	12'866	58	1'992	10.9			
6'949	811	0	3'782	0	0	4'593	80	495	16.8			
5'896	106	0	2'945	80	0	3'131	42	334	9.1			
5'910	538	0	5'834	358	157	6'887	56	689	20.7			
11'082	513	0	6'117	146	0	6'776	89	506	4.8			
<b>124'592</b>	<b>19'072</b>	<b>0</b>	<b>78'820</b>	<b>795</b>	<b>3'649</b>	<b>102'336</b>	<b>922</b>	<b>12'574</b>	<b>11.0</b>	<b>11'705</b>	<b>1'071</b>	<b>10'634</b>
30'725	0	0	41'496	0	0	41'496	0	3'200	0.0			
57'489	27'683	2'472	11'530	908	1'540	44'133	632	6'983	7.0			
3'101	1'376	0	985	0	0	2'361	40	400	0.0			
<b>91'315</b>	<b>29'059</b>	<b>2'472</b>	<b>54'011</b>	<b>908</b>	<b>1'540</b>	<b>87'990</b>	<b>672</b>	<b>10'583</b>	<b>4.6</b>	<b>10'069</b>	<b>1'390</b>	<b>8'679</b>
1'875	180	0	1'990	1'289	0	3'459	16	545	0.0			
1'492	836	0	1'004	120	0	1'960	15	126	0.0			
62'341	3'001	0	13'157	0	7'090	23'248	326	1'682	8.4			
12'290	2'250	0	5'640	0	0	7'890	55	1'188	0.0			
<b>77'998</b>	<b>6'267</b>	<b>0</b>	<b>21'791</b>	<b>1'409</b>	<b>7'090</b>	<b>36'557</b>	<b>412</b>	<b>3'541</b>	<b>4.0</b>	<b>3'412</b>	<b>360</b>	<b>3'052</b>
16'540	2'616	0	9'813	0	222	12'651	128	1'039	23.0			
2'905	1'717	0	3'652	170	0	5'539	59	580	0.0			
2'307	88	0	1'841	1'107	234	3'270	11	309	0.0			
3'528	2'495	0	4'487	0	0	6'982	80	887	1.8			
<b>25'280</b>	<b>6'916</b>	<b>0</b>	<b>19'793</b>	<b>1'277</b>	<b>456</b>	<b>28'442</b>	<b>278</b>	<b>2'815</b>	<b>9.1</b>	<b>2'484</b>	<b>296</b>	<b>2'188</b>
<b>319'185</b>	<b>61'314</b>	<b>2'472</b>	<b>174'415</b>	<b>4'389</b>	<b>12'735</b>	<b>255'325</b>	<b>2'284</b>	<b>29'513</b>	<b>7.7</b>	<b>27'670</b>	<b>3'117</b>	<b>24'553</b>
491	0	65	286	1'668	0	2'019	10	522	0.5			
11'966	0	0	0	17'177	0	17'177	189	2'837	1.3			
<b>12'457</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	<b>286</b>	<b>18'845</b>	<b>0</b>	<b>19'196</b>	<b>199</b>	<b>3'359</b>	<b>1.2</b>	<b>3'279</b>	<b>602</b>	<b>2'677</b>
<b>524'839</b>	<b>195'224</b>	<b>22'594</b>	<b>242'346</b>	<b>37'419</b>	<b>25'728</b>	<b>523'311</b>	<b>5'425</b>	<b>87'818</b>	<b>9.8</b>	<b>79'183</b>	<b>8'809</b>	<b>70'374</b>

**Detailinformationen zu den Promotions- und Entwicklungsliegenschaften**

Stand per 31. Dezember 2010

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationsjahr
<b>Bau-/Umbauprojekte</b>							
Baden	Römerstrasse 36 + 36a	SGI	AE	100%	2007	1958	1990
Baden	Römerstrasse 36b + 36c	SGI	AE	100%	2006	1958	1990
Basel	Gellertstrasse 151, 157, 163	DB	AE	100%	2006	1968	–
Flurlingen	Winterthurerstrasse 702 (Arova-Areal)	SGI	AE	100%	2007	1875–1963	–
Genf	Rue de Lyon 83 + 85	SGI	SW	48.1%	2005	1975	1985–90
Zürich	Rüdigerstrasse 1 (edeneins) <sup>3)</sup>	SGI	SW	2.9%	1998	2007–2009	–
Zürich	Rüdigerstrasse 11	SGI	AE	100%	1998	1955	–
Zürich	Staffelstrasse 14 – 22 (edendreis) <sup>3)</sup>	SGI	SW	1.1%	1998	2009–2010	–
<b>Landparzellen</b>							
Solothurn	Oberer Brühl (SOL 1) <sup>3)</sup>	SGI	AE	100%	1998	n/a	n/a

**Total Promotions- und Entwicklungsliegenschaften**

1) stichtagsbezogen

2) Flächen bei Bauprojekten aufgrund der aktuellen Erwartungen

3) Promotionsliegenschaften

**Abkürzungen:**

Eigentümer:

DB = De Bary & Co. AG  
HE = Einkaufszentrum Herti AG  
SGI = SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG  
SGIC = SGI City Immobilien AG  
SGIP = SGI Promotion AG  
VO = EZ Volketswil AG

Eigentumsverhältnisse:

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

Grundstücks- fläche (in m <sup>2</sup> )	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> ) <sup>2)</sup>					Total	Anzahl Parkplätze	Sollmiete (in TCHF)	Leerstand <sup>1)</sup> (in %)	Mieteträge (in TCHF)		
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige					Brutto	Auf- wand	Netto
4'467	3'633	0	250	0	0	3'883	148	1'047	0.0			
4'807	3'987	0	348	0	0	4'335	124	884	0.0			
5'031	157	0	0	1'255	0	1'412	6	249	0.0			
54'001	3'337	0	34'428	268	126	38'159	252	2'349	29.2			
607	0	165	0	2'116	0	2'281	12	544	27.2			
100	0	0	0	0	0	0	21	n/a	n/a			
1'217	1'248	0	1'308	0	0	2'556	21	455	11.1			
44	0	0	0	0	0	0	16	n/a	n/a			
48'862	0	0	29	0	0	29	7	n/a	n/a			
<b>119'136</b>	<b>12'362</b>	<b>165</b>	<b>36'363</b>	<b>3'639</b>	<b>126</b>	<b>52'655</b>	<b>607</b>	<b>5'528</b>	<b>16.0</b>	<b>4'796</b>	<b>704</b>	<b>4'092</b>

**Detailinformationen zu den Zu- und Abgängen von Immobilien**

Stand per 31. Dezember 2010

Ort	Adresse	Eigentümer	Eigentumsverhältnis	Eigentumsquote	Erwerb-jahr	Übergang Nutzen / Gefahr
<b>Zugänge</b>						
<b>Renditeliegenschaften</b>						
Zürich	Rautistrasse 33	SGIC	AE	100.0%	2010	1.11.2010
	<b>Total Renditeliegenschaften</b>					
<b>Total Zugänge</b>						
<b>Abgänge</b>						
<b>Renditeliegenschaften</b>						
Biel	Mühlebrücke 14	SGIC	AE	100.0%	1999	1.8.2010
Martigny	Place Centrale 9b, 11	SGIC	SW	86.7%	1999	1.7.2010
	<b>Total Renditeliegenschaften</b>					
<b>Promotions- und Entwicklungsliegenschaften</b>						
Genf	Rue de Lyon 83 + 85	SGI	SW	1.9%	2005	15.10.2010
Zürich	edendreï	SGI	SW	98.9%	1998	laufend
	<b>Total Promotions- und Entwicklungsliegenschaften</b>					
<b>Total Abgänge</b>						

Abkürzungen: Siehe Seite 80

Grundstücks- fläche (in m <sup>2</sup> )	Vermietbare Flächen (in m <sup>2</sup> )					Total	Anzahl Parkplätze
	Büro	Detailhandel	Gewerbe/Lager	Wohnen	Sonstige		
1'428	3'182	0	450	0	0	3'632	84
<b>1'428</b>	<b>3'182</b>	<b>0</b>	<b>450</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3'632</b>	<b>84</b>
<b>1'428</b>	<b>3'182</b>	<b>0</b>	<b>450</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3'632</b>	<b>84</b>
426	2'212	0	411	0	0	2'623	0
754	1'396	252	659	119	0	2'426	16
<b>1'180</b>	<b>3'608</b>	<b>252</b>	<b>1'070</b>	<b>119</b>	<b>0</b>	<b>5'049</b>	<b>16</b>
0	0	0	0	88	0	88	0
1'911	0	0	221	3'346	0	3'567	50
<b>1'911</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>221</b>	<b>3'434</b>	<b>0</b>	<b>3'655</b>	<b>50</b>
<b>3'091</b>	<b>3'608</b>	<b>252</b>	<b>1'291</b>	<b>3'553</b>	<b>0</b>	<b>8'704</b>	<b>66</b>

## Bericht des unabhängigen Liegenschaftenschätzers

An die Geschäftsleitung der Intershop Holding AG, Zürich

### Marktwert der Rendite- und Entwicklungliegenschaften der Intershop-Gruppe per 31. Dezember 2010

#### 1. Auftrag

Die Immobilien der Intershop-Gruppe wurden von Sal. Oppenheim jr. & Cie. Corporate Finance (Schweiz) AG im Auftrag der jeweiligen Eigentümersgesellschaften zum Zweck ihrer Rechnungslegung per 31. Dezember 2010 zu Marktwerten bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 61 Renditeliegenschaften und 6 Entwicklungliegenschaften.

#### 2. Bewertungsstandard

Sal. Oppenheim jr. & Cie. Corporate Finance (Schweiz) AG bestätigt, dass die Bewertungen entsprechend den Richtlinien und Ausführungsbestimmungen der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) durchgeführt wurden. Die Wertansätze geben die Einschätzungen der Marktwerte (Market Values) zum 31. Dezember 2010 wieder. In Übereinstimmung mit IVSC (International Valuation Standards Committee) und TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) gilt dabei als Marktwert

**der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.**

Gemäss den Anweisungen der Intershop-Gruppe wurden die Bewertungen nach den International Financing and Reporting Standards IFRS durchgeführt. Das Fair Value Model in IAS 40 deckt sich dabei mit den erwähnten Bewertungsstandards. Damit werden auch die Vorgaben an die Bewertung aus dem Kotierungsreglement der SIX Swiss Exchange eingehalten.

#### 3. Bewertungsmethode

Sal. Oppenheim jr. & Cie. Corporate Finance (Schweiz) AG bewertete die Immobilien der Intershop-Gruppe mit der «Discounted Cashflow»-Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf Basis der zukünftigen Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows (vor Steuern und Fremdkapitalkosten) nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Diskontierungszinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag. Dieser Zuschlag berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegen-

über einer Bundesobligation. Die Diskontierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegmenten variiert.

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

Die Entwicklungsliegenschaften wurden auf Basis eines Fortführungsszenarios bewertet und allfällig vorhandene Aus- und/oder Umnutzungspotenziale wurden in Übereinstimmung mit den Bestimmungen von IAS 40 nicht berücksichtigt.

Mehrwertsteuern, Grundstückgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern werden bei der Wertfindung ausgeklammert.

#### 4. Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte Sal. Oppenheim jr. & Cie. Corporate Finance (Schweiz) AG per 31. Dezember 2010 den Marktwert der 61 bewerteten Renditeliegenschaften auf (gerundet):

**Total CHF 1'144 Mio.**

Das Bewertungsergebnis in Worten:

eine Milliarde einhundertvierundvierzig Millionen Schweizer Franken

und den Marktwert der 6 bewerteten Entwicklungsliegenschaften auf (gerundet):

**Total CHF 48 Mio.**

Das Bewertungsergebnis in Worten:

achtundvierzig Millionen Schweizer Franken

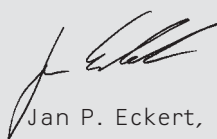
#### 5. Vertraulichkeit

Abschliessend, unserer üblichen Geschäftspolitik entsprechend, weisen wir darauf hin, dass die vorliegende Bewertung lediglich für den oben genannten Zweck bestimmt ist. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

Wir versichern, das Gutachten parteilos erstellt zu haben.

Zürich, 28. Januar 2011

Sal. Oppenheim jr. & Cie. Corporate Finance (Schweiz) AG



Jan P. Eckert,  
Managing Director  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
Immobilienökonom ebs  
MRICS



Philipp Schelbert,  
Senior Vice President  
dipl. Bauing. ETH  
dipl. Betriebswissenschaftler NDS ETH

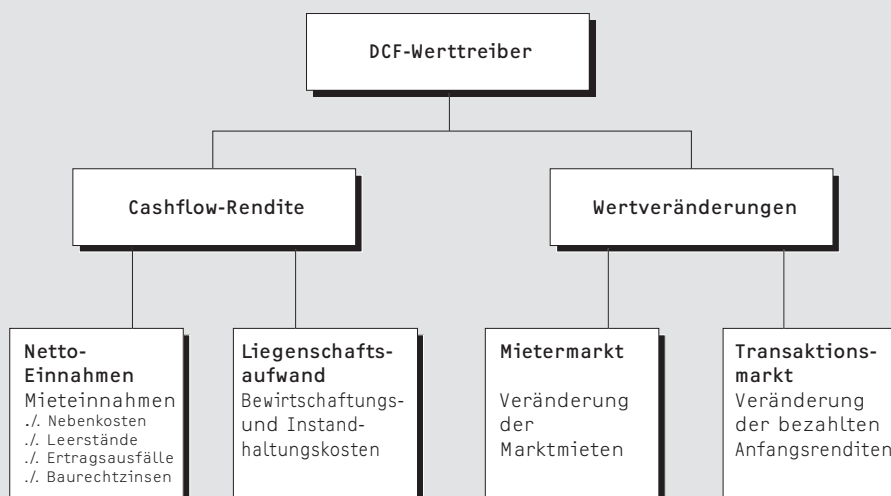
## Anhang: Darstellung der Bewertungsmethode und -annahmen

### Bewertungsmethode

Die Bewertung der Liegenschaften der Intershop erfolgt mittels Methode der Discounted Cashflows (DCF) und die Wertermittlung erfolgt entsprechend den Richtlinien und Bestimmungen von RICS, IVSC und THEGoVA sowie insbesondere auch IAS 40. Das verwendete DCF-Modell ist ein Zweiphasen-Modell mit einem detaillierten, immobilien-spezifischen Businessplan über die nächsten zehn Jahre plus einem Residualwert (Exitwert), welcher auf Basis eines aus heutiger Sicht nachhaltigen Exit-Cashflow unter Berücksichtigung der zukünftigen eigentümerlastigen Instandsetzungskosten ermittelt wird. Im Rahmen dieser Bewertungen wurde jedes Objekt individuell bewertet und nicht als Teil eines Portfolios betrachtet.

Die Werttreiber sind in der untenstehenden Abbildung schematisch dargestellt und die wesentlichen Aussagen zu Werttreibern und Annahmen sind in den nachfolgenden Abschnitten aufgeführt.

### Werttreiber bei Immobilienanlagen



Quelle: Sal. Oppenheim jr. & Cie. Corporate Finance (Schweiz) AG

Seit dem 1. Januar 2009 fallen auch Entwicklungsobjekte, deren spätere Nutzung als Renditeliegenschaften vorgesehen ist, in den Anwendungsbereich von IAS 40 und müssen entsprechend zu Marktwerten bilanziert werden, sofern deren Marktwert zuverlässig bestimmt werden kann. Bei den bewertenden Entwicklungsliegenschaften der Intershop handelt es sich um Objekte, welche aktuell Mieteinnahmen generieren, mittelfristig aber mittels massiver baulicher Eingriffe transformiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden. Entsprechend den Bestimmungen von IAS 40 werden die vorhandenen Aus- und/oder Umnutzungspotenziale nicht berücksichtigt und diese Objekte werden entsprechend unter einem Fortführungsszenario der aktuell bestehenden Nutzung bewertet.

**Diskontierungs-/  
Kapitalisierungszinssätze**

Der für die Wertermittlung verwendete Diskontierungszinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag, welcher nebst Nutzung, Lage und Grösse des Objektes auch die aktuelle Situation auf dem Transaktionsmarkt berücksichtigt. Dieser Risikozuschlag berücksichtigt somit das Marktrisiko und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Der Spread zwischen einer Bundesanleihe und einer Immobilieninvestition wird von Sal. Oppenheim jr. & Cie. Corporate Finance (Schweiz) AG regelmässig anhand von Immobilientransaktionen verifiziert.

Die nominellen Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden objektspezifisch nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegmenten differenziert. In der Regel werden für den Diskontierungszinssatz und den Kapitalisierungszinssatz zur Ermittlung des Restwertes dieselben Werte angenommen. Dies ist eine vereinfachende Annahme, die weder den Anspruch hat eine mögliche zukünftige Teuerung (tieferer «Netto»-Kapitalisierungssatz) noch die mit dem Bauwerk verbundenen zunehmenden Risiken und Prognoseunsicherheiten (höherer Kapitalisierungssatz) zu berücksichtigen. Weist ein Objekt allerdings eine eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit oder andere, nicht unmittelbar quantifizierbare Risiken auf, wird diesem Umstand durch eine Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes Rechnung getragen. Während die Diskontierung der Cashflows der Jahre 1 bis 10 jeweils per Mitte Jahr erfolgt («mittschüssig»), wird der Exitwert per Ende Jahr 10 («nachsüssig») diskontiert. Damit wird der effektive Anfall der Cashflows möglichst realitätsnah modelliert.

Aufgrund der gewählten Methodik werden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz eher vorsichtig und nur mit einer gewissen Trägheit verändert. Sie bewegen sich für die bewerteten Liegenschaften der Intershop-Gruppe per 31. Dezember 2010 zwischen 5.0% und 7.5% (Vorjahr: zwischen 5.0% und 8.0%). Dabei wurden bei insgesamt 10 Liegenschaften die Diskontierungszinsen angepasst – bei 8 Objekten wurden die Diskontierungszinsen gesenkt und bei 2 Objekten erhöht. Gründe hierfür sind das veränderte Marktumfeld, welche eine stärkere Differenzierung zwischen A- und B-Lagen zur Folge hat, Änderungen der Präferenzen von wesentlichen Marktteilnehmern oder erfolgreiche Neupositionierungen von einzelnen Liegenschaften. Der durchschnittliche kapitalgewichtete Diskontierungszinssatz beträgt für die Renditeliegenschaften 5.71% (–4 Basispunkte gegenüber Vorjahr) und für die Entwicklungliegenschaften unverändert 5.78%.

Der Vergleich von Diskontierungszinssätzen verschiedener Immobilienportfolios ist in der Regel nicht pauschal, sondern nur einhergehend mit einer vertieften Analyse aller wertrelevanten Bewertungsannahmen möglich. Denn selbst bei der Anwendung der «Discounted

Cashflow»-Methode führen methodische Unterschiede der Bewertungsmodelle (zum Beispiel Einphasen-Modell über x Jahre versus Zweiphasen-Modell über in der Regel 10 Jahre + Exitwert) sowie unterschiedliche Herleitungen und Abbildungen der Cashflows (zum Beispiel reale Cashflows versus nominale Cashflows) zu signifikant unterschiedlichen Diskontierungszinssätzen aber dennoch vergleichbaren Marktwerten.

Der Diskontierungszinssatz ist nicht zu vergleichen mit dem Kapitalisierungszinssatz einer statischen Ertragswertbewertung und ist im Weiteren für eine unabhängige Marktwertberechnung auf Liegenschaftsebene auch nicht vergleichbar mit den Weighted Average Cost of Capital (WACC), welche unternehmensspezifische Kapitalkosten widerspiegeln und von Unternehmen zu Unternehmen stark differieren können.

#### Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen bilden die effektiven Mietzinseinnahmen gemäss Mieterspiegel der Intershop-Gruppe per 31. Dezember 2010. 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. Die Marktmieten basieren auf den Mietpreisdatabanken und dem Immobilien Research von Sal. Oppenheim jr. & Cie. Corporate Finance (Schweiz) AG. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung. Im Fall von unbefristeten Mietverträgen werden bei deutlicher Abweichung der Vertragsmieten vom Marktniveau spätestens im Exitjahr ebenfalls nachhaltige Marktmieten angesetzt.

#### Indexierung

Die Indexierung von zukünftigen Mietzinseinnahmen ist eines der wesentlichen Elemente des Inflationsschutzes von Immobilien und muss 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 (KOF, BAK, SECO) für die Entwicklung des LIK und der Hypothekarzinsen werden von Sal. Oppenheim jr. & Cie. Corporate Finance (Schweiz) AG folgende Annahmen für die zukünftige Indexierung der Vertragsmieten getroffen:

Annahmen zur Indexierung der Mieten

	2012	2013	2014	2015–2020
Indexierung Geschäftsmieten	0.50%	1.00%	1.00%	1.00%
Indexierung Wohnmieten	0.00%	1.25%	1.25%	1.25%

Quelle: Sal. Oppenheim Real Estate

Die dargestellten Wachstumsraten stellen die den Bewertungen zu Grunde liegenden Mietsteigerung im angegebenen Jahr aufgrund der Veränderungen von LIK und/oder Referenzzinssatz des Vorjahres dar. In den Bewertungen werden dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten prozentualen Ansätze berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben wurden die zukünftigen Mieteinnahmen zu 100% an die angenommenen Wachstumsraten gekoppelt. Die oben abgebildeten Wachstumsraten wurden in der Regel auch für die zukünftige Entwicklung der aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten verwendet.

Die verwendeten Indexierungsannahmen der Mieteinnahmen widerspiegeln nicht notwendigerweise die exakte Veränderung von LIK oder Hypothekarzinsen, sondern stellen die den Bewertungen zu Grunde liegende zukünftige Anpassung der Mieteinnahmen dar.

### Leerstand

Das allgemeine Leerstandsrisiko einer Liegenschaft wird über einen für jede Liegenschaft individuellen strukturellen Leerstand berücksichtigt. Bei ablaufenden Mietverträgen von Verkaufs- und Büroflächen wird zudem ein objekt- und segmentspezifischer Leerstand in Form einer Absorptionszeit (Leerstand in Monaten nach Vertragsablauf) angesetzt.

Bei Wohnliegenschaften werden in der Regel keine spezifischen Leerstände angesetzt, da die Mietverträge üblicherweise nicht befristet sind. Die normale Mieterfluktuation wird mit Hilfe eines strukturellen Leerstandes berücksichtigt, der objektspezifisch angesetzt wird.

### Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus Betriebs- und Unterhaltskosten zusammen, welche nicht in Form von Nebenkosten auf den Mieter überwält werden können sowie aus Kosten, die infolge von Leerständen durch den Eigentümer zu tragen sind. Die der Wertermittlung zu Grunde gelegten Bewirtschaftungskosten basieren grundsätzlich auf den jeweiligen Liegenschaftsabrechnungen der vergangenen Jahre sowie den Budgetvorgaben 2011 von Intershop. Diese werden mit Hilfe von eigenen Benchmark-Daten auf ihre Plausibilität geprüft und allenfalls im Verlauf des DCF-Betrachtungszeitraumes auf nachhaltige Ansätze angepasst.

### Gebäudekosten

Neben den Mietzinseinnahmen kommt den zukünftigen Instandsetzungskosten eine grosse Bedeutung zu. Die während des DCF-Betrachtungszeitraus berücksichtigten Investitionen basieren auf den 10-Jahres-Investitionsplänen der Intershop-Gruppe. Diese werden von Sal. Oppenheim jr. & Cie. Corporate Finance (Schweiz) AG auf ihre Plausibilität geprüft und in den Bewertungen berücksichtigt.

Die zur Ermittlung des Exit Value langfristig erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen («Capex») werden objektspezifisch unter der Annahme berechnet, dass je nach Bauweise und Nutzung der Liegenschaft bestimmte Anteile der Bauwerkssubstanz eine begrenzte Lebensdauer aufweisen und folglich über die Gesamtlebensdauer zyklisch erneuert werden müssen. Dieser Betrag wird im Exitjahr in einen (Instandsetzungs-)Fonds umgerechnet, welcher den Cashflow im Exitjahr entsprechend vermindert. In diesen Kosten werden dabei ausschliesslich die vom Eigentümer zu tragenden Kosten zur Substanzerhaltung eingerechnet, welche das der Bewertung zu Grunde liegende Vertrags- und Marktzinsniveau langfristig sichern.

Im Einklang mit IAS 40 werden keine eventuell vorhandene Umnutzungspotenziale respektive keine damit verbundenen zusätzlichen Mietzinseinnahmen berücksichtigt.

### Analyse der Wertveränderung

Der Gesamtwert der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften der Intershop-Gruppe hat sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 15.3 Mio. oder 1.3% erhöht. Diese Wertänderung resultiert im Wesentlichen aus einer positiven inneren Wertänderung aufgrund einer positiven Veränderung der Cashflows (Wegfall von im Jahr 2010 ausgeführten Investitionen, Abbau von Leerständen) sowie tieferen Diskontierungszinssätzen bei einigen Liegenschaften.



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

Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung der  
Intershop Holding AG  
Zürich

#### **Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung**

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der Intershop Holding AG, bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Geldflussrechnung, Aufstellung über die Veränderung des Eigenkapitals und Anhang (Seiten 36 bis 83), für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

##### *Verantwortung des Verwaltungsrates*

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

##### *Verantwortung der Revisionsstelle*

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards sowie den International Standards on Auditing vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.



#### *Prüfungsurteil*

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

#### **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Handwritten signatures of Christian Kessler and James Goffi in blue ink.

Christian Kessler  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

James Goffi  
Revisionsexperte

Winterthur, 25. Februar 2011

#### Beilage:

- Konzernrechnung (Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Geldflussrechnung, Aufstellung über die Veränderung des Eigenkapitals und Anhang)

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

**Bilanz per 31. Dezember**

(in CHF 1'000)

**Aktiven**

Anmerkungen	2010	2009
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	186	144
Forderungen gegenüber		
Konzerngesellschaften	981	2'893
Übrige Forderungen gegenüber Dritten	5	5
Rechnungsabgrenzungsposten	19	19
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>1'191</b>	<b>3'061</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Beteiligungen	2 232'538	232'481
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>232'538</b>	<b>232'481</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>233'729</b>	<b>235'542</b>

**Passiven**

<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Kurzfristige Darlehen		
von Konzerngesellschaften	10'527	2'596
Schulden gegenüber Dritten	12	12
Rechnungsabgrenzungsposten	767	1'148
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>11'306</b>	<b>3'756</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>11'306</b>	<b>3'756</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Aktienkapital	3 21'000	21'000
Allgemeine gesetzliche Reserven	4'800	4'800
Allgemeine Reserven	4 163'721	169'721
Gewinnvortrag	265	399
Gewinn des Geschäftsjahres	32'637	35'866
Bilanzgewinn	5 32'902	36'265
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>222'423</b>	<b>231'786</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>233'729</b>	<b>235'542</b>

## Erfolgsrechnung

(in CHF 1'000)

	Anmerkungen	2010	2009
<b>Ertrag</b>			
Beteiligungsertrag		34'100	37'100
Zinsertrag		305	870
Auflösung Wertberichtigungen		57	35
<b>Total betrieblicher Ertrag</b>		<b>34'462</b>	<b>38'005</b>
<b>Aufwand</b>			
Zinsaufwand		305	421
Personalaufwand		321	478
Übriger Verwaltungsaufwand		1'105	1'156
<b>Total betrieblicher Aufwand</b>		<b>1'731</b>	<b>2'055</b>
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>		<b>32'731</b>	<b>35'950</b>
Steuern		-94	-84
<b>Gewinn des Geschäftsjahres</b>		<b>32'637</b>	<b>35'866</b>

## Anhang der Jahresrechnung

### 1 Allgemeines

Die Darstellung der Jahresrechnung basiert auf den aktienrechtlichen Vorschriften und ist in Übereinstimmung mit den allgemeinen Buchführungsvorschriften der Schweiz. Wertkorrekturen auf Aktiven werden generell als Minusaktiven mit den entsprechenden Bilanzpositionen verrechnet. Die Beteiligungen werden nach dem Grundsatz der Einzelbewertung bilanziert.

### 2 Beteiligungen

Im Berichtsjahr ergaben sich keine Veränderungen bei den Tochtergesellschaften. Detailangaben zu den Beteiligungen befinden sich auf den Seiten 104 und 105.

### 3 Aktienkapital

Die Gesellschaft verfügt über 2'100'000 Inhaberaktien mit einem Nominalwert von CHF 10. Angaben über die bedeutenden Aktionäre befinden sich in der konsolidierten Rechnung unter Anmerkung 17 (Seite 65).

### 4 Allgemeine Reserven

(in CHF 1'000)	2010	2009
<b>Reserven am Anfang</b>		
<b>des Geschäftsjahres</b>	169'721	181'721
Reserveauflösung gemäss		
Gewinnverwendungsbeschluss	-6'000	-12'000
<b>Reserven am Ende</b>		
<b>des Geschäftsjahres</b>	<b>163'721</b>	169'721

### 5 Bilanzgewinn

(in CHF 1'000)	2010	2009
<b>Bilanzgewinn am Anfang</b>		
<b>des Geschäftsjahres</b>	36'265	30'399
Gewinnverwendung gemäss Beschluss		
der Generalversammlung:		
– Dividende	-42'000	-42'000
– Auflösung von allgemeinen Reserven	6'000	12'000
Gewinn des Geschäftsjahres	32'637	35'866
<b>Bilanzgewinn am Ende</b>		
<b>des Geschäftsjahres</b>	<b>32'902</b>	36'265

6 Vergütungen  
 und Beteiligungen

Die Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung sowie deren Beteiligungen gemäss Artikel 663b<sup>bis</sup> und Artikel 663c OR sind wie folgt:

Vergütungen für das Geschäftsjahr 2010 (in CHF 1'000)	Basis- ver- gütung	variable Vergütung bar Aktien <sup>1)</sup>	sonstige Ver- gütung <sup>2)</sup>	Total 2010
<b>Verwaltungsrat</b>				
Rolf H. Leuenberger, Präsident	150	0	0	7 157
Dieter Marmet, Mitglied	75	0	0	5 80
Hans-Peter Ruesch, Mitglied	75	0	0	5 80
<b>Total Verwaltungsrat</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 317</b>
<b>Geschäftsleitung</b>				
Cyrill Schneuwly, CEO	450	0	374	172 996
<b>Total Geschäftsleitung</b>	<b>1'113</b>	<b>59</b>	<b>846</b>	<b>412 2'430</b>

1) Steuerwert des Aktienbezugs gemäss Kreisschreiben Nr. 5 der Eidg. Steuerverwaltung

2) Arbeitgeberbeitrag an die Pensionskasse, Sozial- und Personalversicherungen  
 (AHV, ALV, UVG, KKTG usw.) sowie geldwerte Leistungen

Vergütungen für das Geschäftsjahr 2009 (in CHF 1'000)	Basis- ver- gütung	variable Vergütung bar Aktien <sup>1)</sup>	sonstige Ver- gütung <sup>2)</sup>	Total 2010
<b>Verwaltungsrat</b>				
Felix Fischer, Präsident	150	0	0	10 160
Roger Beier, Mitglied	75	0	0	5 80
Rolf H. Leuenberger, Mitglied	75	0	0	3 78
Hans-Peter Ruesch, Mitglied	75	0	0	5 80
Dr. Eveline Saupper, Mitglied	75	0	0	5 80
<b>Total Verwaltungsrat</b>	<b>450</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28 478</b>
<b>Geschäftsleitung</b>				
Cyrill Schneuwly, CEO	450	0	299	172 921
<b>Total Geschäftsleitung</b>	<b>1'053</b>	<b>118</b>	<b>564</b>	<b>382 2'117</b>

1) Steuerwert des Aktienbezugs gemäss Kreisschreiben Nr. 5 der Eidg. Steuerverwaltung

2) Arbeitgeberbeitrag an die Pensionskasse, Sozial- und Personalversicherungen  
 (AHV, ALV, UVG, KKTG usw.) sowie geldwerte Leistungen

Seit 2009 hat die Geschäftsleitung die Möglichkeit, anstelle einer Barauszahlung der variablen Vergütung diese in Form von gesperrten Aktien der Intershop Holding AG zu beziehen. Abhängig von der Eigenkapitalrentabilität der Gruppe erhöht sich dadurch der Bonus bis maximal zum Doppelten eines Barbezugs. Da sich die Mitglieder der Geschäftsleitung erst nach Publikation des Abschlusses entscheiden müssen, ob sie den Bonus in bar oder in Aktien beziehen, wird bei der Aufstellung die erwartete Entschädigung (in der Regel der Aktienbezug) ausgewiesen. Ein Optionenprogramm besteht nicht.

Die Verwaltungsräte und die Mitglieder der Geschäftsleitung hielten per Bilanzstichtag die folgenden Beteiligungen an der Intershop Holding AG:

(Anzahl Aktien)	<b>31. 12. 2010</b>	31. 12. 2009
<b>Verwaltungsrat und Geschäftsleitung</b>		
Felix Fischer, Präsident <sup>1)</sup>	n/a	700
Roger Beier, Verwaltungsrat <sup>1)</sup>	n/a	0
Rolf H. Leuenberger, Präsident ab 29.4.10	1'400	400
Dieter Marmet, Verwaltungsrat	1'500	n/a
Hans-Peter Ruesch, Verwaltungsrat	1'000	1'000
Dr. Eveline Saupper, Verwaltungsrätin <sup>1)</sup>	n/a	385
Cyrill Schneuwly, CEO	3'165	1'818
Christian Baldinger, Leiter Bau & Entwicklung	374	359
Raoul Ruffiner, CFO	353	0
Andreas Wirz, Leiter Portfolio-Management	985	143
<b>Total</b>	<b>8'777</b>	<b>4'805</b>

1) bis 29. April 2010

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung halten zusammen 0.42% (Vorjahr: 0.23%) des Aktienkapital und der Stimmrechte.

Den Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung sind keine Kredite oder Darlehen gewährt worden.

An frühere Mitglieder des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung wurden keine Entschädigungen bezahlt. Es bestehen auch keine Kredite oder Darlehen mit früheren Organen der Gesellschaft.

Weitere Transaktionen mit nahestehenden Personen aus Verwaltungsrat und Geschäftsleitung erfolgten nicht. Sowohl im Berichtsjahr wie im Vorjahr wurden zu keinem Zeitpunkt Garantien oder sonstige finanzielle Verpflichtungen zugunsten einer nahestehenden Person abgegeben.

## 7 Risikomanagement

Die Gesellschaft ist Bestandteil der Intershop-Gruppe, für welche auf Konzernstufe ein implementiertes Risikomanagement besteht. Ausgehend von einer periodisch durchgeführten systematischen Risikoidentifikation werden die für die Gesellschaften wesentlichen Risiken beurteilt und deren mögliche Auswirkungen bewertet. Mit entsprechenden Massnahmen werden in der Regel wesentliche nicht operative Risiken vermieden, vermindert oder überwältigt. Die selbst getragenen Risiken werden konsequent überwacht. Die letzte umfassende Risikobeurteilung durch den Verwaltungsrat der Intershop Holding AG erfolgte per 31. Dezember 2010. Aufgrund dieser Beurteilung notwendig erachtete Rückstellungen und Wertberichtigungen waren bereits vorhanden oder wurden gebildet.

## 8 Eventualverbindlichkeiten

Per 31. Dezember 2010 betrugen die Eventualverbindlichkeiten der Intershop Holding AG in Form von Patronatserklärungen und Garantien zugunsten von Gruppengesellschaften CHF 428 Mio. (Vorjahr: CHF 456 Mio.).

Ende des Jahres war eine Beteiligung zur Sicherstellung eines nicht beanspruchten Bankdarlehens verpfändet. Weitere verpfändete oder abgetretene Aktiven, nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten oder Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen bestanden nicht.

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2010

<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>	(in CHF)
Gewinnvortrag vom Vorjahr	264'943
Jahresgewinn 2010	32'637'322
<b>Total Bilanzgewinn</b>	<b>32'902'265</b>

### Der Verwaltungsrat beantragt folgende Verwendung:

Auflösung von allgemeinen Reserven	10'000'000
Ordentliche Dividende für 2010 von CHF 20.00 pro Inhaberaktie auf 2'100'000 Aktien	42'000'000
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>902'265</b>

Bei Annahme dieses Antrages wird pro Inhaberaktie zu nom. CHF 10 die Dividende am 21. April 2011 (ex-Datum 18. April 2011) wie folgt ausbezahlt:

Bruttodividende	CHF 20.00
abzüglich 35% Verrechnungssteuer	CHF 7.00
<b>Nettoauszahlung</b>	<b>CHF 13.00</b>



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

Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung der  
Intershop Holding AG  
Zürich

#### **Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Intershop Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 94 bis 100, sowie Seiten 104 und 105), für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

##### *Verantwortung des Verwaltungsrates*

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

##### *Verantwortung der Revisionsstelle*

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

##### *Prüfungsurteil*

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



**Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

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

	
Christian Kessler	James Goffi
Revisionsexperte	Revisionsexperte
Leitender Revisor	

Winterthur, 25. Februar 2011

**Beilagen:**

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Konzerngesell- 103  
schaften,  
Mehrjahres-  
übersichten,  
Glossar,  
Adressen

104 Wichtigste Tochtergesellschaften und andere Beteiligungen  
106 Mehrjahresübersicht Intershop-Gruppe  
107 Mehrjahresübersicht Intershop Holding AG  
108 Glossar der wichtigsten verwendeten Begriffe  
111 Adressen

## Wichtigste Tochtergesellschaften und andere Beteiligungen

Stand per 31. Dezember 2010

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

■ = Immobiliengesellschaft  
▲ = Dienstleistungsgesellschaft

Eigentümer	Einbezahltes Gesellschaftskapital	Konsolidierungs- methode
SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG	100'000 CHF	VK
Intershop Holding AG	1'500'000 CHF	VK
Intershop Holding AG	3'000'000 CHF	VK
Intershop Holding AG	2'000'000 CHF	VK
Intershop Holding AG	250'000 CHF	VK
Intershop Holding AG	100'000 CHF	VK
Intershop Holding AG	25'000'000 CHF	VK
Intershop Holding AG	12'000'000 CHF	VK
Intershop Holding AG	150'000'000 CHF	VK

VK = Vollkonsolidierung

## Intershop-Gruppe

### Mehrjahresübersicht

		2010	2009	2008	2007	2006
<b>Aktiven</b>						
Umlaufvermögen	Mio. CHF	40	66	40	67	61
Sachanlagevermögen	Mio. CHF	1'183	1'177	1'190	1'146	1'121
Finanzanlagevermögen	Mio. CHF	1	1	2	5	4
<b>Bilanzsumme</b>	Mio. CHF	<b>1'224</b>	<b>1'244</b>	<b>1'231</b>	<b>1'217</b>	<b>1'186</b>
<b>Passiven</b>						
Kurzfristiges Fremdkapital	Mio. CHF	109	75	171	113	103
Langfristiges Fremdkapital	Mio. CHF	582	649	548	604	610
<b>Eigenkapital Intershop-Gruppe</b>	Mio. CHF	<b>533</b>	<b>520</b>	<b>512</b>	<b>500</b>	<b>473</b>
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	75	74	69	67	60
Bewertungsveränderungen						
Renditeliegenschaften	Mio. CHF	4	10	4	14	12
Verkaufserfolg (inkl. Promotion)	Mio. CHF	19	8	26	14	6
Betriebsergebnis	Mio. CHF	91	83	92	87	70
Unternehmensergebnis vor Steuern	Mio. CHF	74	65	75	69	53
<b>Reingewinn Intershop-Gruppe</b>	Mio. CHF	<b>58</b>	<b>51</b>	<b>59</b>	<b>53</b>	<b>51</b>
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	Mio. CHF	<b>64</b>	<b>31</b>	<b>66</b>	<b>29</b>	<b>26</b>
<b>Eigenkapitalrendite Intershop-Gruppe</b>						
bezogen auf das Eigenkapital						
zu Beginn des Jahres	%	11.1	9.9	11.8	11.2	10.8
<b>Reingewinn Intershop-Gruppe</b>						
pro dividendenberechtigte						
Inhaberaktie à CHF 10	CHF	27.45	24.07	28.05	25.30	24.09
<b>Reingewinn Intershop-Gruppe exkl. Neubewertung</b>						
pro dividendenberechtigte						
Inhaberaktie à CHF 10	CHF	26.19	20.71	26.73	20.65	20.22
<b>Ausschüttungsgrad<sup>1)</sup></b>	%	<b>76.4</b>	<b>96.6</b>	<b>74.8</b>	<b>96.9</b>	<b>59.3</b>
<b>Investitionen in Sachanlagevermögen</b>	Mio. CHF	<b>39</b>	<b>65</b>	<b>57</b>	<b>90</b>	<b>104</b>
<b>Eigenkapital pro Aktie</b>						
pro dividendenberechtigte						
Inhaberaktie à CHF 10	CHF	254	247	244	238	225
Anzahl Mitarbeiter/-innen		56	61	58	44	45

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

## Intershop Holding AG

### Mehrjahresübersicht

		2010	2009	2008	2007	2006
<b>Aktienkapital (nominal)</b>						
Anzahl Inhaberaktien à CHF 10		2'100'000	2'100'000	2'100'000	2'100'000	2'100'000
Nominalbetrag	Mio. CHF	21.0	21.0	21.0	21.0	21.0
<b>Dividendenberechtigtes Aktienkapital per 31.12.</b>						
Anzahl Inhaberaktien à CHF 10		2'100'000	2'100'000	2'100'000	2'100'000	2'100'000
Nominalbetrag	Mio. CHF	21.0	21.0	21.0	21.0	21.0
<b>Börsenkurse (höchst/tiefst)<sup>1)</sup></b>						
	CHF	319/288	301/260	330/260	338/300	308/241
<b>Börsenkurse per 31.12.</b>						
	CHF	303.50	298.00	285.00	315.00	307.25
<b>Börsenkapitalisierung per 31.12.</b>						
	Mio. CHF	637	626	599	662	645
<b>Reingewinn</b>						
	Mio. CHF	32.6	35.9	29.8	30.0	21.1
pro dividendenberechtigte Inhaberaktie	CHF	15.54	17.08	14.17	14.28	10.06
<b>Dividende pro Aktie</b>						
	CHF	20.00 <sup>2)</sup>	20.00	20.00	20.00	12.00

1) Tagesschlusskurse

2) Antrag des Verwaltungsrates

## Glossar der wichtigsten verwendeten Begriffe

Bewertungsveränderung	Die Bewertungsveränderung entspricht dem Marktwert (Fair Value) am Ende der Berichtsperiode abzüglich des Marktwertes zu Beginn der Periode und allfälliger aktivierter (wertvermehrender) Investitionen.
Bruttoliegenschaftsertrag	Siehe Liegenschaftsertrag.
Bruttoobjektrendite	Für die Berechnung der Bruttoobjektrendite wird der effektiv erzielte Jahresliegenschaftsertrag (=Liegenschaftsertrag) ins Verhältnis zum Marktwert am Ende der Berichtsperiode gesetzt.
Eigenkapitalquote	Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme.
Eigenkapitalrendite	Die Eigenkapitalrendite setzt den Reinerfolg der Berichtsperiode gemäss Erfolgsrechnung ins Verhältnis zum Eigenkapital zu Beginn dieser Periode.
Einwertungsgewinn	Differenz zwischen Erstellungskosten (Anschaffungs- oder Herstellungskosten) einer Liegenschaft und dem ermittelten Marktwert, wenn die Liegenschaft neu erworben wurde.
Entwicklungsliegenschaft	Liegenschaft oder Landparzelle, die noch über eine grosse Entwicklungskomponente verfügt.
Fair Value	Siehe Marktwert.
Leerstandsquote	Die Leerstandsquote entspricht der erwarteten Marktmiete der Leerstände gemäss Mieterspiegel im Verhältnis zum maximalen Mietertrag bei Vollvermietung (Soll-Miete) zu diesem Zeitpunkt. Es handelt sich um eine stichtagsbezogene Grösse.
Liegenschaftsaufwand	Der Liegenschaftsaufwand enthält alle Kosten, welche einer Liegenschaft direkt zugeordnet werden können. Darin nicht enthalten sind Ertragssteuern, Kosten der Fremdfinanzierung und der administrative Aufwand der Gruppe.
Liegenschaftsertrag	Der Liegenschaftsertrag entspricht den effektiv vereinnahmten Mieteinnahmen einer Liegenschaft (exkl. Nebenkosten). Er entspricht somit der Soll-Miete abzüglich Leerstände, Mietausfälle, Mietzinsreduktionen und dergleichen.

Marktwert	Der Marktwert (Fair Value) einer Liegenschaft wird vom unabhängigen Liegenschaftenschätzer ermittelt. Er entspricht dem geschätzten Verkaufspreis, welcher in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufsbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs erzielt werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.
Nettoliegenschaftsertrag	Entspricht dem effektiv erzielten Jahresmietertrag einer Liegenschaft nach Abzug aller direkt zuordenbaren Kosten (= Liegenschaftsertrag abzüglich Liegenschaftsaufwand).
Nettoobjektrendite	Für die Berechnung der Nettoobjektrendite wird der Nettoliegenschaftsertrag ins Verhältnis zum Marktwert am Ende der Berichtsperiode gesetzt.
Promotionsliegenschaft	Entwicklungsliegenschaft, welche mit dem Ziel des unmittelbaren Verkaufs erstellt oder entwickelt wird. In der Regel handelt es sich um Entwicklungen im Bereich Stockwerkeigentum.
Renditeliegenschaft	Anlageliegenschaft, welche zum Marktwert in der Bilanz ausgewiesen wird. Veränderungen des Marktwertes werden als Bewertungsveränderungen Renditeliegenschaften in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.
Soll-Miete	Entspricht der zum Stichtag maximal erzielbaren Miete unter Annahme einer Vollvermietung.



## Adressen

### Holding

Sitz der Gesellschaft            Intershop Holding AG  
 Puls 5  
 Giessereistrasse 18  
 CH-8005 Zürich

Briefadresse                      Postfach 1601  
 CH-8031 Zürich  
 Telefon +41 44 544 1000  
 Telefax +41 44 544 1001  
 Internet Homepage: <http://www.intershop.ch>  
 E-Mail: [info@intershop.ch](mailto:info@intershop.ch)

### Managementgesellschaften

Intershop Management AG  
 Puls 5  
 Giessereistrasse 18  
 CH-8005 Zürich  
 Telefon +41 44 544 1000  
 Telefax +41 44 544 1001

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  
 Internet Homepage: <http://www.st-roch.ch>  
 E-Mail: [immo@st-roch.ch](mailto:immo@st-roch.ch)

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



#### **48. ordentliche Generalversammlung**

Donnerstag, 14. April 2011  
Media Campus  
Baslerstrasse 30, 8048 Zürich

#### **Berichterstattung**

Bilanz-Presseorientierung, 3. März 2011  
Halbjahresbericht 2011, 23. August 2011

#### **Aktienkapital (nominal)**

CHF 21'000'000, eingeteilt in  
2'100'000 Inhaberaktien à CHF 10

#### **Börsenkotierung**

SIX Swiss Exchange

#### **Aktien**

Inhaber

#### **Valorenummer**

1731394

#### **Ticker-Symbol**

Telekurs IS /  
Reuters IS.S

#### **Steuerwert der Eidg. Steuerverwaltung für 2010**

Inhaberaktie CHF 303.50

#### **Investor Relations**

Cyrill Schneuwly

#### **Sprache**

Deutsch

