

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 Friedrich» 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 Miet- 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.