Intershop Holding AG

Strategie und Anlagepolitik

26. Februar 2025

Intershop kauft, entwickelt, bewirtschaftet und verkauft Immobilien in der Schweiz.

Die Anlagepolitik der Intershop Holding AG hat zum Ziel, konstant Mehrwerte auf Investitionen zu erwirtschaften und diese innerhalb mittlerer Frist durch Verkauf zu realisieren, wobei der Fokus auf Immobilien liegt, die ausreichendes Entwicklungspotenzial aufweisen. Dies ist der Fall, wenn durch Transformation, Entwicklung oder aktives Asset Management der Ertragsfluss der Investition nachhaltig vermehrt werden kann. Die Gesellschaft nutzt dabei die Opportunitäten der sich verändernden Märkte und Rahmenbedingungen, um Wertsteigerungspotenziale rechtzeitig zu erkennen und zu sichern.

Längerfristige Investitionen sind bei entsprechender Renditeerzielung möglich.

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

Die Gesellschaft konzentriert sich auf Immobilien ab einem Wert von fünf Millionen Schweizer Franken. Die Anlagen werden auf mindestens 20 Objekte verteilt, wobei der Verkehrswert des einzelnen Objektes einen Drittel 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 20% der Summe der Verkehrswerte aller Anlagen begrenzt. Eine vorübergehende Über- bzw. Unterschreitung der Grenzwerte ist gestattet, wenn in einem Businessplan der Rahmen gesteckt wird, wie die Grenzwerte wieder erreicht werden.

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.

Im Interesse einer langfristigen Wertschöpfung berücksichtigt Intershop die Bedürfnisse aller Stakeholder. Neben dem finanziellen Erfolg stellt der Wert, der für Kundinnen und Kunden, Mitarbeitende, Umwelt und Gesellschaft geschaffen wird, einen

wesentlichen Bestandteil des Intershop-Geschäftsmodells dar. Das Nachhaltigkeitsverständnis von Intershop umfasst dabei ökonomische, ökologische und soziale Auswirkungen auf die Stakeholder.

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

Die Mieterträge sollten nachhaltig zu erwirtschaften und inflationsgeschützt sein.

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

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

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

Intershop Holding AG

Für den Verwaltungsrat

Ernst Schaufelberger	Dr. Christoph Nater
Präsident des Verwaltungsrats	Mitglied des Verwaltungsrats