

Geschäftsbericht 2021

Hinweis:

Ina Invest publiziert und kommuniziert digital. Lesen Sie unseren [Geschäftsbericht 2021](#) online.



Inhaltsverzeichnis

Das Jahr 2021	5
Kennzahlen im Überblick	5
Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre	7
Corporate Governance	9
1 Konzernstruktur und Aktionariat	9
1.1. Konzernstruktur	9
1.2. Bedeutende Aktionäre	10
1.3. Kreuzbeteiligungen	10
2 Kapitalstruktur	11
2.1 Kapital	11
2.2 Bedingtes und genehmigtes Kapital im Besonderen	11
2.3 Aktien und Partizipationsscheine	12
2.4 Genussscheine	12
2.5 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen	12
2.6 Wandelanleihen und Optionen	14
3 Verwaltungsrat	15
3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats	15
3.2 Ausbildung, Tätigkeiten und Interessenbindung	16
3.3 Statutarische Regeln in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten gemäss Art. 12 Abs. 1 Ziff. 1 VegüV	21
3.4 Wahl und Amtsdauer	21
3.5 Interne Organisation	22
3.6 Kompetenzregelung	25
3.7 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber dem CEO	26
3.8 Environmental, Social and Governance (ESG)	27
4 Geschäftsleitung	27
4.1 Ausbildung, Tätigkeiten und Interessenbindungen	27
4.2 Statutarische Regeln in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten gemäss Art. 12 Abs. 1 Ziff. 1 VegüV	28
4.3 Managementverträge	28



5	Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen.....	29
5.1	Inhalt und Festsetzungsverfahren der Entschädigungen und der Beteiligungsprogramme	29
5.2	Statutarische Regeln.....	29
6	Mitwirkungsrechte der Aktionäre	30
6.1	Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung.....	30
6.2	Statutarische Quoren	31
6.3	Einberufung der Generalversammlung	31
6.4	Traktandierung.....	31
6.5	Eintragungen im Aktienbuch	31
7	Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen.....	32
7.1	Angebotspflicht	32
7.2	Kontrollwechselklausel	32
8	Revisionsstelle.....	33
8.1	Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors	33
8.2	Revisionshonorar	33
8.3	Zusätzliche Honorare	33
8.4	Informationsinstrumente der externen Revision.....	33
9	Informationspolitik.....	34
10	Handelssperrzeiten	35
	Vergütungsbericht	36
	Brief des Nomination and Compensation Committee Chairs	36
1	Vergütungsphilosophie.....	38
2	Vergütungs-Governance	38
2.1	Vergütungsbestimmungen in den Statuten.....	38
2.2	Nomination and Compensation Committee (NCC)	39
2.3	Vergütungsfestsetzungsverfahren und Einbezug der Aktionäre	39
3	Vergütungsgrundlagen und -elemente	42
3.1	Verwaltungsrat.....	42
3.2	CEO	43
4	Vergütung 2021	46



4.1	Vergütung an den Verwaltungsrat	46
4.2	Zusätzliche Informationen zur Vergütung an den Verwaltungsrat.....	48
4.3	Vergütung an den CEO.....	49
4.4	Zusätzliche Informationen zur Vergütung an den CEO.....	50
5	Beteiligungen per 31. Dezember 2021	51
5.1	Verwaltungsrat.....	51
5.2	CEO.....	52
	Bericht der Revisionsstelle	53
	Konsolidierter Jahresbericht der Ina Invest Gruppe per 31. Dezember 2021	54
	Konsolidierte Erfolgsrechnung	55
	Konsolidierte Bilanz.....	56
	Konsolidierte Geldflussrechnung.....	57
	Konsolidierter Eigenkapitalnachweis.....	58
	Anhang zum konsolidierten Jahresbericht.....	59
	1. Allgemeine Informationen und Grundsätze	59
	2. Operative Geschäftstätigkeit	61
	3. Finanzierung.....	76
	4. Übrige Ausweise	82
	Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	101
	Bericht der Revisionsstelle	106
	Einzelabschluss der Ina Invest Holding AG	111
	Erfolgsrechnung.....	111
	Bilanz.....	112
	Anhang.....	113
	1. Grundsätze.....	113
	2. Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen	115
	3. Weitere Angaben	118
	Bericht der Revisionsstelle	121
	Kontakte	125



Das Jahr 2021

Kennzahlen im Überblick

Finanzielle Kennzahlen

Erfolg aus Vermietung Liegenschaften TCHF	2'387
Erfolg aus Verkauf Promotionsliegenschaften TCHF	1'849
Erfolg aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften TCHF	16'288
Betriebsergebnis TCHF (EBIT)	14'369
Gewinn TCHF	11'979
Bilanzsumme TCHF	449'858
Eigenkapital TCHF	349'665
Eigenkapitalquote %	77.73%
Eigenkapitalrendite % 1)	3.43%

Kennzahlen Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) CHF	0.78
Eigenkapital pro Aktie (NAV) CHF	22.70
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor Abzug latenter Steuern CHF	25.40
Aktienkurs am Stichtag CHF	18.70
Börsenkapitalisierung am Stichtag TCHF	165'805

Renditeliegenschaften Bestandsliegenschaften

Anzahl Geschäftsliegenschaften	2
Marktwert Renditeliegenschaften TCHF	55'389
Vermietbare Fläche m ²	4'542
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften TCHF	2'430
Leerstandsquote Renditeliegenschaften %	5.1%
Direkter Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften TCHF	385
Brutto-Rendite Renditeliegenschaften	8.8%



Renditeliegenschaften im Bau

Anzahl Renditeliegenschaften im Bau	2
Marktwert Anlageliegenschaften im Bau TCHF	110'459
Geplante vermietbare Fläche m ²	21'575
Geschätztes Investitionsvolumen Anlageliegenschaften im Bau TCHF	86'774

Renditeliegenschaften in Entwicklung

Anzahl Entwicklungsliegenschaften Anlage	11
Marktwert Entwicklungsliegenschaften Anlage TCHF	158'908
Geplante vermietbare Fläche ca. m ²	95'683

Promotionsliegenschaften

Buchwert Promotionsliegenschaften TCHF	53'854
Buchwert Promotionsliegenschaften im Bau TCHF	5'095

Legende:

1) zum Bilanzstichtag Gewinn / Eigenkapital



Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

Wir freuen uns, Ihnen den Jahresbericht für das erste volle Geschäftsjahr von Ina Invest vorzulegen. Das Wesentliche vorneweg: Wir haben die Erwartungen, welche wir anlässlich des Börsengangs im Sommer 2020 an uns selbst gestellt haben, übertroffen. Wir sind stolz auf das bisher Erreichte.

2021: Beschleunigtes Wachstum, Wertsteigerungen und strategische Akquisitionen

In einem von grosser Dynamik geprägten Markt ist es Ina Invest gelungen, die Umsetzung des Businessplans und der Strategie konsequent voranzutreiben. Die Strategie stimmt. Und wir haben bewiesen, erfolgreich akquirieren, vermarkten und realisieren zu können. Die Leistungen in der Entwicklung und Vermietung tragen massgeblich dazu bei, dass wir auch für die aktuelle Berichtsperiode einen deutlich gesteigerten Gewinn ausweisen können.

Akquisition Bredella als Game Changer

Mit der Unterzeichnung des Aktienkaufvertrags im Dezember 2021 übernimmt Ina Invest als Mehrheitseigentümerin mit ihren Investment-Partnern die CERES Group und das Entwicklungsareal Bredella in Pratteln. Die sehr bedeutende Akquisition der Immobilien mit einem aktuellen Marktwert von rund CHF 300 Millionen und einem jährlichen Brutto-Mietertrag von über CHF 8.6 Millionen bietet viel Potenzial. Nach dem Jahresabschluss 2021 wurde mit dem erfolgreichen Closing am 21. Januar 2022 der Portfoliowert von Ina Invest auf über CHF 700 Millionen erhöht (vor Minderheitsbeteiligungen). Wir halten nun eines der grössten und Entwicklungsportfolios der Schweiz.

In den nächsten 20 Jahren wird mit dem Bredella-Areal ein neuer Stadtteil in Pratteln entstehen, bei dem wir möglichst viel der Bausubstanz erhalten und gemeinsam mit Behörden und Nutzern weiterentwickeln wollen. Die Lokstadt in Winterthur und Bredella in Pratteln stehen exemplarisch für die Strategie von Ina Invest: Es sind Zukunftsorte der 10-Millionen-Schweiz. Hier wollen wir hin.

Ambitionen erfolgreich umgesetzt

Die Entwicklung unserer [Liegenschaften](#) verläuft ebenfalls sehr positiv und liegt im Plan. Allen voran sind hier die Lokstadt-Hallen zu nennen, die in kürzester Zeit vollständig vermietet werden konnten. Mit dem ersten Radisson RED Hotel sowie dem modernsten Casino der Schweiz und einem Kindergarten schaffen wir einen attraktiven, publikumswirksamen Nutzungsmix, der das Areal nachhaltig beleben wird.

All unsere Projekte in der Ausführungsphase sind auf Kurs. Für Rocket, das höchste Holzwohnhaus der Welt in Winterthur, liegt der Gestaltungsplan bereits vor, und der Architekturwettbewerb wurde im Januar 2021 abgeschlossen. Tender und Elefant am selben Ort haben Aufrichte gefeiert, und auch BaseLink in Allschwil schreitet gemäss Planung voran.

Besonders stolz sind wir auf die erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie. Bereits im zweiten



Jahr wurde unser Portfolio als nachhaltigstes in ganz Westeuropa ausgezeichnet. Die GRESB-Benchmarkanalyse zeichnet Ina Invest mit 92 von 100 möglichen Punkten aus, gepaart mit 5 von 5 Sternen, was der Leaderposition in der entsprechenden Peer Group entspricht.

Mit der Ernennung von Daniel Baumann zum CFO per Januar 2022 verstärken wir unsere Geschäftsleitung. Daniel verfügt über fundierte Kenntnisse des Immobilienmarkts und war massgeblich am Spin-off wie auch am IPO von Ina Invest beteiligt.

Mit hybridem Immobilienportfolio für die Zukunft gerüstet

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung schätzen die Aussichten von Ina Invest am Markt weiterhin als vielversprechend ein. Der Strukturwandel wird sich weiter beschleunigen, es entstehen neue Arbeits- und Wohnformen. Wir schaffen deshalb nachhaltigen, attraktiven und immer auf den Menschen ausgerichteten Lebensraum an urbanen Top-Lagen. Wir setzen auf mindestens 50% Wohnanteil, der Generationen zusammenbringt und die soziale Durchmischung fördert. Insgesamt halten und entwickeln wir ein solides, gut diversifiziertes Portfolio, damit wir langfristig Mehrwert für unsere Aktionäre wie auch Stakeholder schaffen können.

Auch wenn wir unsere Wachstumsgeschichte in Zukunft energisch fortschreiben wollen: Im Jahr 2022 legen wir den Fokus darauf, die neu entstandene Portfoliozusammensetzung unternehmerisch zu integrieren. Wir danken unseren Aktionärinnen und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen und unseren Partnern für die zielführende Zusammenarbeit. Wir freuen uns darauf, gemeinsam das nachhaltigste Immobilienportfolio der Schweiz weiterzuentwickeln.

28. Februar 2022

Stefan Mächler

Präsident des Verwaltungsrats

Marc Pointet

Chief Executive Officer



Corporate Governance

Dieses Kapitel beschreibt gemäss der Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance der SIX Swiss Exchange AG vom 18. Juni 2021, in Kraft seit 1. Oktober 2021 (Richtlinie Corporate Governance, RLCG) die wesentlichen Grundsätze der Organisation und Struktur der Ina Invest Holding AG (**Ina Invest**). Die Angaben erfolgen, sofern nicht anders angegeben, per Bilanzstichtag (31. Dezember 2021).

Die Ina Invest Holding AG ist überzeugt, dass sich eine gute und verantwortungsvolle Corporate Governance positiv auf ihre langfristige Performance auswirkt. In Übereinstimmung mit den Anforderungen des Swiss Code of Best Practice und der SIX-Corporate-Governance-Richtlinien sind die Strukturen, Regeln und Prozesse so gestaltet, dass sie eine ordnungsgemässe Geschäftsführung ermöglichen, indem sie die Befugnisse und Verantwortlichkeiten der Organe und Mitarbeitende festlegen. Struktur und Nummerierungen des Kapitels entsprechen denjenigen des Anhangs zur Richtlinie Corporate Governance. Die Informationen zu Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen sind im Vergütungsbericht zusammengefasst. Die Prinzipien und Regeln der Corporate Governance von Ina Invest sind in verschiedenen gesellschaftsrechtlichen Dokumenten umgesetzt, insbesondere in den Statuten sowie im Organisationsreglement.

Richtlinien für die anzuwendenden Geschäftspraktiken und das korrekte Verhalten, die für sämtliche Mitarbeitenden der Ina Invest Gruppe verbindlich sind, legt der Code of Conduct fest. Der Verwaltungsrat überprüft die Corporate Governance von Ina Invest regelmässig anhand von Best-Practice-Standards und gewährleistet die Einhaltung der Corporate-Governance-Anforderungen.

Die per Bilanzstichtag des Berichtsjahrs gültigen [Statuten vom 31. März 2021](#) (nachfolgend «Statuten»), das ebenfalls per Bilanzstichtag des Berichtsjahrs geltende [Organisationsreglement vom 11. Juni 2020](#) (nachfolgend «OGR Ina Invest») sowie der [Code of Conduct](#) sind auf der Webseite von Ina Invest verfügbar.

1 Konzernstruktur und Aktionariat

1.1. Konzernstruktur

Ina Invest ist ein Schweizer Immobilienunternehmen, das die gesamte Wertschöpfungskette von Immobilien abdeckt, d.h. von der Beschaffung und dem Erwerb über die Projektentwicklung und Realisation bis hin zur Immobilienvermietung und -verwaltung. Ina Invest ist als Spin-off von Implenia AG entstanden und ist seit seinem Börsengang am 12. Juni 2020 unabhängig. Die Ina Invest Gruppe besteht aus der Muttergesellschaft, der Ina Invest Holding AG sowie deren direkten Tochtergesellschaft Ina Invest AG und der indirekt gehaltenen Tochtergesellschaft Ina Invest Development AG. Per Bilanzstichtag besteht der Verwaltungsrat aus fünf Mitgliedern und die Geschäftsleitung aus einem Mitglied, dem CEO. Er ist zugleich CEO der Ina Invest AG.

Die Ina Invest Holding AG mit Sitz in Opfikon, Kanton Zürich ist seit dem 12. Juni 2020 an der SIX Swiss Exchange AG kotiert (Valorenummer: 52 402 695, ISIN: CH0524026959CHF4, Valorensymbol: INA). Sie besitzt keine Beteiligungen an kotierten Gesellschaften in ihrem Konsolidierungskreis. Am 31. Dezember



2021 belief sich die Börsenkapitalisierung der Ina Invest Holding AG auf CHF 165.8 Mio.

Zum Konsolidierungskreis gehören die Ina Invest AG (Aktienkapital CHF 202'000.00) und die Ina Invest Development AG (Aktienkapital CHF 110'000.00), beide mit Sitz in Opfikon. Per 31. Dezember 2021 ist Ina Invest Holding AG mit 57.5% an der Ina Invest AG beteiligt. Minderheitsaktionärin von Ina Invest AG ist die Implenia AG mit 42.5%. Die Ina Invest AG ist zum 31. Dezember 2021 zu 100% an der Ina Invest Development AG beteiligt.

1.2. Bedeutende Aktionäre

Aktionäre einer in der Schweiz kotierten Gesellschaft, die aufgrund ihres Anteils am Aktienkapital bestimmte Grenzwerte der Stimmrechte erreichen, überschreiten oder unterschreiten, sind nach dem Bundesgesetz über die Finanzmarktinfrastrukturen und das Marktverhalten im Effekten- und Derivatehandel (Finanzmarktinfrastrukturgesetz, FinfraG) melde- und offenlegungspflichtig. Gemäss den Offenlegungsmeldungen der SIX Swiss Exchange AG respektive dem Aktienbuch hielten die unten aufgeführten Aktionäre am 31. Dezember 2021 einen Anteil von mehr als 3% des Aktienkapitals und der Stimmrechte an der Ina Invest Holding AG.

Bedeutende Aktionäre		
Name des Aktionärs		Beteiligung
Max Rössler / Parmino Holding AG		16.56 %
Swiss Life Holding AG		15.09 %
Norbert Ketterer		12.52 %
Hermann Alexander Beyeler		10.00% ¹
Rudolf Maag		5.41 %
CACEIS (Switzerland) SA		5.06 %

¹ Die Aktien werden am 21. Januar 2022 übertragen.

Sämtliche Meldungen betreffend der Offenlegung von Beteiligungen im Sinne von Art. 120 FinfraG, die im Berichtsjahr und seit dem 1. Januar 2021 veröffentlicht wurden, sind unter folgendem Link der [Offenlegungsstelle der SIX Swiss Exchange AG](#) verfügbar.

1.3. Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.



2 Kapitalstruktur

2.1 Kapital

Das Aktienkapital der Ina Invest Holding AG betrug per 31. Dezember 2021 CHF 265'996.80 und ist eingeteilt in 8'866'560 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 0.03. Die Aktien sind vollständig liberiert. Zudem verfügt die Ina Invest Holding AG per Bilanzstichtag über ein bedingtes Kapital von CHF 13'299.84 und über ein genehmigtes Kapital von CHF 53'199.36. Gestützt auf das bedingte und das genehmigte Kapital kann das Aktienkapital gemäss den in Art. 3a und 3b der Statuten festgesetzten Bedingungen gesamthaft um CHF 66'499.20 erhöht werden.

2.2 Bedingtes und genehmigtes Kapital im Besonderen

Bedingtes Kapital (Art. 3b der Statuten)

Das bedingte Kapital beträgt maximal CHF 13'299.84, was 5 % des bestehenden Aktienkapitals ausmacht. Die Erhöhung aus bedingtem Kapital würde durch die Ausgabe von höchstens 443'328 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 0.03 erfolgen, indem Optionsrechte, die den Mitarbeitern oder Mitgliedern des Verwaltungsrates der Ina Invest Holding AG oder von Konzerngesellschaften gewährt werden, ausgeübt werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen. Die jeweiligen Inhaber der Optionsrechte sind zum Bezug der neuen Aktien berechtigt. Die Optionsbedingungen sind vom Verwaltungsrat festzulegen (Art. 3b Abs. 1 der Statuten).

Im Berichtsjahr erfolgte keine Erhöhung aus bedingtem Kapital. Weitere Informationen zu Optionsrechten und den darauf anwendbaren Bedingungen können Art. 3b der [Statuten](#) entnommen werden.

Genehmigtes Kapital (Art. 3a der Statuten)

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital bis spätestens 2. Juni 2022 im Maximalbetrag von CHF 53'199.36 durch Ausgabe von höchstens 1'773'312 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 0.03 zu erhöhen. Die Erhöhung in Teilbeträgen ist gestattet (Art. 3a Abs.1 der Statuten).

Der Verwaltungsrat bestimmt den Ausgabebetrag, die Art der Einlagen, den Zeitpunkt der Ausgabe, die Bedingungen der Bezugsrechtsausübung und den Beginn der Dividendenberechtigung. Dabei kann der Verwaltungsrat neue Namenaktien mittels Festübernahme durch eine Bank oder einen anderen Dritten und anschliessenden Angebots an die bisherigen Aktionäre ausgeben. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Handel mit Bezugsrechten zu beschränken oder auszuschliessen. Nicht ausgeübte Bezugsrechte kann der Verwaltungsrat verfallen lassen oder diese bzw. die Namenaktien, für welche Bezugsrechte eingeräumt, aber nicht ausgeübt werden, zu Marktkonditionen platzieren oder anderweitig im Interesse der Gesellschaft verwenden (Art. 3a Abs. 3 der Statuten).

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, für maximal bis zu 886'656 vollständig zu liberierenden Namenaktien das Bezugsrecht der Aktionäre zu entziehen oder zu beschränken und einzelnen Aktionären oder Dritten zuzuweisen, im Falle der Verwendung der Aktien zum Zwecke der Übernahme von Gesellschaften, welche Entwicklungsgrundstücke, Bauprojekte oder Renditeimmobilien halten, oder für Beteiligungen an solchen Gesellschaften oder die Finanzierung oder Refinanzierung solcher Transaktionen verwendet werden (Art.



3a Abs. 4 lit. a der Statuten), zum Zwecke der Beteiligung von strategischen Partnern verwendet werden (Art. 3a Abs. 4 lit. b der Statuten) oder im Falle einer nationalen oder internationalen (auch privater) Platzierung von Namenaktien zu Marktkonditionen (Art. 3a Abs. 4 lit. c der Statuten). Zeichnung und Erwerb der neuen Namenaktien sowie jede nachfolgende Übertragung der Namenaktien unterliegen zudem den Beschränkungen gemäss Art. 5 der Statuten (Art. 3a Abs. 2 der Statuten).

2.3 Aktien und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital per 31. Dezember 2021 ist eingeteilt in 8'866'560 voll liberierte Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 0.03. Jede Aktie gibt, vorbehältlich Art. 5 der Statuten, das Recht auf eine Stimme. Es bestehen keine Stimmrechtsaktien oder andere Aktien mit Vorzugsrechten. Alle Namenaktien sind dividendenberechtigt, mit Ausnahme der von Ina Invest Holding AG gehaltenen eigenen Aktien.

Die Ina Invest Holding AG hat keine Partizipationsscheine ausgegeben.

2.4 Genussscheine

Ina Invest Holding AG hat keine Genussscheine ausgegeben.

2.5 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

2.5.1 Beschränkung der Übertragbarkeit

Es besteht keine statutarische Prozentklausel, die eine Beschränkung der Übertragbarkeit von Aktien der Ina Invest Holding AG im Sinne von Art. 685d Abs.1 des Schweizerischen Obligationenrechts erlauben würde. Gemäss Art. 5 Abs.4 lit. a und b der Statuten kann der Verwaltungsrat den Eintrag eines Besitzers von Namenaktien als Aktionär mit Stimmrecht ablehnen, wenn (i) dieser auf Verlangen der Ina Invest Holding AG nicht nachweist, die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben zu haben und zu halten (Art. 5 Abs.4 lit. a der Statuten), oder (ii) wenn die Anerkennung als Aktionär der Ina Invest Holding AG und/oder ihrer Tochtergesellschaften gemäss den der Ina Invest Holding AG zur Verfügung stehenden Informationen daran hindert oder hindern könnte, gesetzlich geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Aktionärskreises und/oder der wirtschaftlich Berechtigten zu erbringen (Art. 5 Abs.4 lit. b der Statuten). Da die Ina Invest Holding AG im Immobiliengeschäft tätig ist, muss die Ina Invest Holding AG die Eintragung von Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) verweigern, wenn dadurch der Nachweis der schweizerischen Beherrschung der Gesellschaft und/oder ihrer Tochtergesellschaften gefährdet sein könnte.

Die Ausführungsbestimmungen zu Art. 5 Abs.4 lit. b der Statuten sind im [Reglement über die Eintragung und Führung des Aktienregisters der Ina Invest Holding AG vom 11. Juni 2020](#) (nachfolgend «Eintragungsreglement») enthalten.

Das Eintragungsreglement sieht in Ziff.5 vor, dass der Verwaltungsrat einen ausländischen Aktionär als Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch einträgt, sofern:

- i. der ausländische Aktionär die Voraussetzungen erfüllt, die für alle Aktionäre gelten (Ziff. 2 bis 4 des Eintragungsreglements);



- ii. die Gesamtzahl der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien ausländischer Aktionäre (die Aktien des entsprechenden ausländischen Aktionärs miteingerechnet), gemessen an der Gesamtzahl der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien aller Aktionäre, den Grenzwert von 20% nicht überschreitet; und
- iii. die Anzahl der vom entsprechenden ausländischen Aktionär gehaltenen, mit Stimmrecht eingetragenen Aktien, gemessen an der Gesamtzahl der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien aller Aktionäre, den Grenzwert von 10% nicht überschreitet.

Über diese Grenzwerte hinaus werden ausländische Aktionäre nur eingetragen, wenn eine Verfügung der zuständigen Bewilligungsbehörde am Sitz der Ina Invest Holding AG beigebracht wird, wonach die Ina Invest Holding AG und ihre Tochtergesellschaften auch nach der Eintragung des zusätzlichen ausländischen Aktionärs im Aktienbuch nicht als ausländisch beherrscht gelten. Als ausländischer Aktionär gelten alle Aktionäre, die gemäss Art. 5d BewG in Verbindung mit Art. 6 BewG als Personen im Ausland gelten. Ebenfalls als ausländische Aktionäre im Sinne dieser Bestimmung gelten Nominees (Treuhänder), welche die dahinterstehenden Aktionäre nicht offengelegt haben.

2.5.2 *Gewährung von Ausnahmen*

Im Berichtsjahr wurden keine Ausnahmen gewährt.

2.5.3 *Zulässigkeit von Nominee-Eintragungen*

Als Nominee (Treuhänder) gelten nach Ziff. 4 des Eintragungsreglements Personen, die im Eintragungsgesuch nicht ausdrücklich erklären, die Aktien für eigene Rechnung zu halten. Gemäss Art. 5 Abs. 4 lit. a der Statuten wird ein Nominee als Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, wenn er sich schriftlich bereit erklärt, die Namen, Adressen und Aktienbestände derjenigen Personen offenzulegen, für deren Rechnung er die Aktien hält, bzw. wenn er diese Informationen auf erste Aufforderung hin unverzüglich schriftlich offenlegt. Der genaue Wortlaut hinsichtlich dieser Regelung kann den [Statuten](#) entnommen werden.

Der Verwaltungsrat trägt gemäss Ziff. 4 des Eintragungsreglements einen Nominee bis zu einer Anerkennungsquote von 1% des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals als Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch ein, sofern sich dieser schriftlich bereit erklärt, die Namen, Adressen und Aktienbestände derjenigen Personen offenzulegen, für deren Rechnung er die Aktien hält, bzw. wenn er diese Informationen auf erste Aufforderung hin unverzüglich schriftlich offenlegt. Der Nominee muss mit dem Verwaltungsrat eine Vereinbarung über seine Stellung abgeschlossen haben. Über die Limite von 1% hinaus wird der Verwaltungsrat Namenaktien von Nominees mit Stimmrecht im Aktienbuch eintragen, sofern der betreffende Nominee den Namen, die Adresse, den Wohnort oder den Sitz und die Aktienbestände derjenigen Person bekannt gibt, für deren Rechnung er 0,25% oder mehr des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals hält.

Weitere Informationen hierzu sind dem [Eintragungsreglement](#) zu entnehmen.

Eine Eintragung als Nominee setzt voraus, dass der Nominee ein Gesuch gemäss Anhang zum [Eintragungsreglement \(Eintragungsgesuch für Nominees\)](#) rechtsgültig gestellt hat.



2.5.4 Verfahren und Voraussetzungen für die Aufhebung von statutarischen Privilegien und Beschränkungen der Übertragbarkeit

Es bestehen keine statutarischen Privilegien. Eine Aufhebung der Beschränkungen der Übertragbarkeit setzt einen Beschluss der Generalversammlung voraus, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Aktienstimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigt (Art. 16 Abs. 1 lit. c der Statuten).

2.6 Wandelanleihen und Optionen

Ina Invest Holding AG hat keine Wandelanleihen oder Optionen ausgegeben.



3 Verwaltungsrat

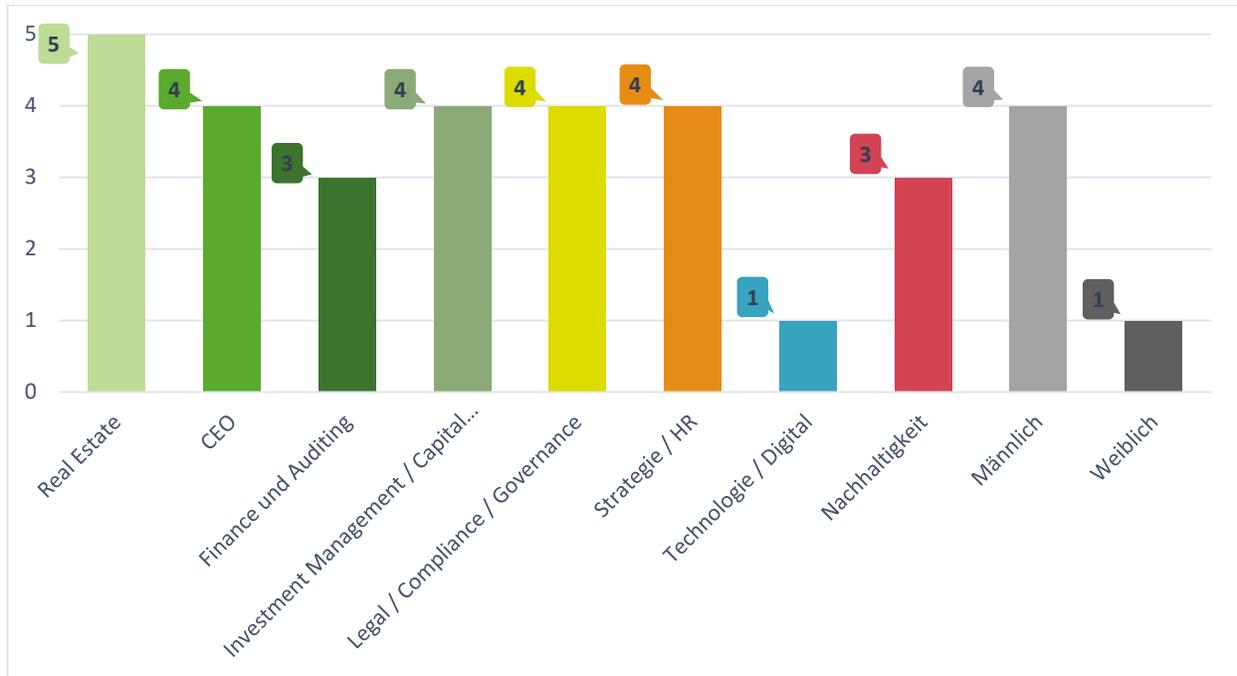
3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat besteht gemäss Art. 18 Abs. 1 der Statuten aus fünf Mitgliedern. Kein Mitglied nimmt für Ina Invest Holding AG oder eine ihrer Konzerngesellschaften operative Führungsaufgaben wahr. Aus diesem Grund sind die Mitglieder "non-executive" und mehrheitlich unabhängig. Der Verwaltungsrat setzt sich am 31. Dezember 2021 wie folgt zusammen:

Name	Nationalität	Funktion	Im Amt seit ¹
Stefan Mächler	Schweiz	Präsident	2020
Christoph Caviezel	Schweiz	Vizepräsident	2020
Marie-Noëlle Zen-Ruffinen	Schweiz	Mitglied	2020
Hans Ulrich Meister	Schweiz	Mitglied	2020
André Wyss	Schweiz	Mitglied	2020
1 Generalversammlung im bezeichneten Jahr			

Das Nomination and Compensation Committee führt jährlich ein Assessment über die Zusammensetzung, die Organisation, die Kultur und Arbeitsweise sowie die Performance des Verwaltungsrats durch. Die Ergebnisse des Assessments und mögliche Verbesserungen werden im Gesamtverwaltungsrat diskutiert. Ebenfalls ist der Succession Plan des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung ein jährliches ständiges Traktandum des Nomination and Compensation Committee mit anschliessender Berichterstattung und Diskussion im Gesamtverwaltungsrat.

Die aktuelle Zusammensetzung des Verwaltungsrats deckt vielfältige Kompetenzen ab. Die Mitglieder verfügen über langjährige Berufserfahrung in verschiedenen Industrien. Die folgende Grafik zeigt die Diversität des Verwaltungsrats.



3.2 Ausbildung, Tätigkeiten und Interessenbindung

Die Zusammenstellung auf den nächsten Seiten enthält wesentliche Angaben zur Ausbildung und beruflichen Laufbahn eines jeden Verwaltungsratsmitglieds. Sie legt ferner je Verwaltungsratsmitglied Mandate ausserhalb des Konzerns sowie weitere bedeutende Tätigkeiten wie ständige Funktionen in wichtigen Interessengruppen offen.

<p>Stefan Mächler</p> <p>Präsident des Verwaltungsrats und Mitglied des Audit Committee</p> <p>1960, Schweizer Staatsbürger</p> <p>Nicht exekutiv / unabhängig</p>	<p>Weitere Verwaltungsratsmandate</p> <p>Keine</p>
<p>Ausbildung</p> <ul style="list-style-type: none"> Lic.iur., Universität St. Gallen (HSG) 	<p>Weitere Funktionen und Ämter</p> <ul style="list-style-type: none"> Mitglied des Stiftungsrates der Stiftung Technopark Zürich



Beruflicher Werdegang <ul style="list-style-type: none">• Seit 2014: Group Chief Investment Officer und Mitglied des Group Executive Board - Swiss Life Group• 2009-2014: Chief Investment Officer und Mitglied des Group Executive Management - die Mobiliar• Davor: Diverse Rollen innerhalb von Credit Suisse und Deutsche Bank	
---	--

Christoph Caviezel <p>Vizepräsident des Verwaltungsrats, Vorsitzender des Investment Committee und Mitglied des Audit Committee sowie des Nomination and Compensation Committee</p> <p>1957, Schweizer Staatsbürger</p> <p>Nicht exekutiv / unabhängig</p>	Weitere Verwaltungsratsmandate <ul style="list-style-type: none">• Graubündner Kantonalbank (Vizepräsident) – börsenkotiert• Cham Group AG (Mitglied)• BZ Bank AG (Mitglied)• Ledermann Gruppe (Präsident)
---	--

Ausbildung <ul style="list-style-type: none">• Dr. iur., Universität Freiburg• Rechtsanwalt	Weitere Funktionen und Ämter <p>Keine</p>
---	--

Beruflicher Werdegang <ul style="list-style-type: none">• Seit 2018: Inhaber der Bluereal AG• 2008 – 2019: CEO der Mobimo Gruppe• 2001 – 2008: CEO der Intershop Holding AG• 1995 –2001: Diverse Rollen innerhalb der Intershop Holding AG• Davor: Rechtsanwalt	
--	--



<p>Marie-Noëlle Zen-Ruffinen</p> <p>Mitglied des Verwaltungsrats, Vorsitzende des Nomination and Compensation Committee und Mitglied des Investment Committee</p> <p>1975, Schweizer Staatsbürgerin</p> <p>Nicht exekutiv / unabhängig</p>	<p>Verwaltungsratsmandate</p> <ul style="list-style-type: none">• Baloise Holding AG (Mitglied) – börsenkotiert• Banco Santander International SA (Vizepräsidentin)
<p>Ausbildung</p> <ul style="list-style-type: none">• Dr. iur. Universität Freiburg• Lic. phil. Universität Freiburg• Rechtsanwältin	<p>Weitere Funktionen und Ämter</p> <ul style="list-style-type: none">• Stiftung Swiss Board Institute (Vizepräsidentin)• Mitglied des Vereins Swiss Institute of Directors
<p>Beruflicher Werdegang</p> <ul style="list-style-type: none">• Seit 2012: Of Counsel bei Tavernier Tschanz• Seit 2009: Titularprofessorin an der Fakultät für Wirtschaft und Management der Universität Genf• 2007 – 2012: Partnerin bei Tavernier Tschanz	



<p>Hans Ulrich Meister</p> <p>Mitglied des Verwaltungsrats und Vorsitzender des Audit Committee</p> <p>1959, Schweizer Staatsbürger</p> <p>Nicht exekutiv</p>	<p>Weitere Verwaltungsratsmandate</p> <ul style="list-style-type: none">• Implenia AG (Präsident) – börsenkotiert
<p>Ausbildung</p> <ul style="list-style-type: none">• Advanced Management Program, Harvard Business School• Advanced Management Program, Wharton School• Wirtschaftsabschluss, Fachhochschule Zürich	<p>Weitere Funktionen und Ämter</p> <p>Keine</p>
<p>Beruflicher Werdegang</p> <ul style="list-style-type: none">• 2008 – 2015: Mitglied der Geschäftsleitung der Credit Suisse Group AG und der Credit Suisse AG• 2012 – 2015: Head der Division Private Banking & Wealth Management, verantwortlich für das Private Banking Geschäft in EMEA und Asia Pacific• 2011 – 2012: CEO der Division Private Banking• 2008 – 2015: CEO der Credit Suisse, Region Schweiz• 2005 – 2007: Leiter der Privat- und Firmenkunden Schweiz, UBS• 2004 – 2007: Mitglied des Group Managing Boards, UBS Group• 2003 – 2004: Leiter der Large Corporates & Multinationals, UBS• 2002: Wealth Management, UBS, New York	



<p>André Wyss</p> <p>Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Nomination and Compensation Committee und Mitglied des Investment Committee</p> <p>1967, Schweizer Staatsbürger</p> <p>Nicht exekutiv</p>	<p>Weitere Verwaltungsratsmandate</p> <p>Keine</p>
<p>Ausbildung</p> <ul style="list-style-type: none">• Diverse Executive Education Module in Leadership Development an der Harvard Business School• Studium in Wirtschaftswissenschaften der Höheren Wirtschafts- und Verwaltungsschule (HWV)• Chemikanten-Lehre bei Sandoz (heute Novartis)	<p>Weitere Funktionen und Ämter</p> <p>Keine</p>
<p>Beruflicher Werdegang</p> <ul style="list-style-type: none">• Seit 2018: CEO Implenia Group• 2016-2018: Präsident Novartis Operations (global, u.a. verantwortlich für die gesamte Produktion, die zentralen Konzerndienste wie Immobilien und Infrastruktur, IT, Einkauf, Personal- und Rechnungswesen sowie Corporate Affairs) und Länderpräsident Novartis Schweiz• 2014 – 2018: Mitglied der Novartis Konzernleitung• Davor: Diverse Rollen innerhalb Novartis, u.a. Präsident Novartis USA, Geschäftsleiter weiterer Länder- und Regionalgesellschaften (Asia Pacific, Middle East & Africa, Group Emerging Markets, Griechenland), und Geschäftsleiter Novartis Business Services, Leiter der pharmazeutischen Produktion in Europa, Finanzchef Forschung & Entwicklung	



3.3 Statutarische Regeln in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten gemäss Art. 12 Abs. 1 Ziff. 1 VegüV.

Gemäss Art. 28 der Statuten ist für Mitglieder des Verwaltungsrats die Anzahl der zulässigen Mandate in den obersten Leitungs- und Verwaltungsorganen von Rechtseinheiten ausserhalb der Ina Invest Gruppe, die in das schweizerische Handelsregister oder ein vergleichbares ausländisches Register einzutragen sind, auf maximal zehn Mandate beschränkt, davon maximal vier Mandate in börsenkotierten Unternehmen. Werden Mandate in verschiedenen Rechtseinheiten ein und desselben Konzerns oder im Auftrag eines Konzerns respektive einer Rechtseinheit ausgeübt, so werden diese jeweils gesamthaft als ein Mandat gezählt. Kurzfristige Überschreitungen der vorgenannten Vorgaben sind gemäss der genannten Statutenbestimmung zulässig.

Die [Statuten](#) mit dem genauen Wortlaut der vorgenannten Bestimmung sind auf der Webseite von Ina Invest abrufbar.

Ferner führt das NCC einen jährlichen Review der externen Mandate sowohl der einzelnen Verwaltungsrats- als auch der Geschäftsleitungsmitglieder durch. Ebenso sind neue externe Mandate vom Präsidenten des Verwaltungsrats sowie der Vorsitzenden des Nomination and Compensation Committee vorgängig zu genehmigen. Beides mit dem Ziel ein Overboarding der VR- und GL-Mitglieder zu vermeiden und potenziellen Interessenskonflikten vorzubeugen.

3.4 Wahl und Amtsdauer

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft besteht aus fünf Mitgliedern (Art. 3.1.1 OGR). Die Amtsdauer der Mitglieder des Verwaltungsrats beträgt ein Jahr. Sie beginnt mit der Wahl und endet nach Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung; vorbehalten bleiben vorheriger Rücktritt oder vorherige Abberufung (Art. 18 Abs. 3 der Statuten). Die Verwaltungsratsmitglieder sind jederzeit wieder wählbar (Art. 18 Abs. 4 der Statuten), unterstehen aber einer oberen Altersgrenze von 70 Jahren (art. 18 Abs. 4 der Statuten). Das Ausscheiden erfolgt auf die dem Geburtstag folgende ordentliche Generalversammlung (Art. 18 Abs. 5 der Statuten). Generell soll die gesamte Amtszeit eines Mitglieds des Verwaltungsrats 12 Jahre nicht überschreiten (Art. 3.1.2 OGR) In Übereinstimmung mit den Vorgaben der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) werden die Mitglieder und der Präsident des Verwaltungsrats sowie die Mitglieder des Vergütungsausschusses (Nomination and Compensation Committee) von der Generalversammlung je einzeln gewählt (Art. 18 Abs. 2 und Art. 22 Abs.1 der Statuten). Ebenfalls in Übereinstimmung mit den entsprechenden Bestimmungen der VegüV wird der unabhängige Stimmrechtsvertreter von der Generalversammlung gewählt (Art. 13 der Statuten). Im Übrigen konstituiert sich der Verwaltungsrat grundsätzlich selbst und ernennt insbesondere den Vizepräsidenten und den Sekretär des Verwaltungsrats.

Die Statuten kennen für den Fall, dass das Amt des Verwaltungsratspräsidenten vakant ist, dass das Nomination and Compensation Committee nicht vollständig besetzt ist oder die Gesellschaft keinen unabhängigen Stimmrechtsvertreter hat, keine von Art. 4 Abs. 4, Art. 7 Abs. 4 sowie von Art. 8 Abs. 6 VegüV abweichenden Regelungen zur Behebung solcher Organisationsmängel.



3.5 Interne Organisation

3.5.1 Aufgabenteilung im Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die strategische und finanzielle Führung von Ina Invest und die Überwachung der Geschäftsführung. Er entscheidet als oberstes Organ, soweit nicht die Generalversammlung von Gesetzes wegen zuständig ist. Der Präsident des Verwaltungsrats beruft die Sitzungen des Verwaltungsrats ein. Falls der Präsident verhindert ist, beruft der Vizepräsident, oder bei Bedarf ein vom Verwaltungsrat bestimmtes Verwaltungsratsmitglied, die Sitzung ein. Regelmässig an den Verwaltungsratssitzungen anwesend ist der CEO. Der Präsident bestimmt die Traktandenliste, bereitet die Sitzungen vor und leitet sie. Er entscheidet fallweise über den Beizug weiterer Personen zu den Beratungen des Verwaltungsrats. Jedes Mitglied kann unter Angabe des Traktandums mit kurzer Begründung die Einberufung einer Verwaltungsratssitzung verlangen.

Aufgaben, Zuständigkeiten und Arbeitsweise des Verwaltungsrats sowie das Verhalten bei Interessenkonflikten sind im OGR Ina Invest sowie im Kompetenzdiagramm vom 11. Juni 2020 (nachfolgend «Kompetenzdiagramm») geregelt. Das [OGR Ina Invest](#) (ohne Kompetenzdiagramm) ist auf der Webseite von Ina Invest abrufbar.

3.5.2 Komitees des Verwaltungsrats

Im Berichtsjahr bestanden die nachfolgenden drei Komitees innerhalb des Verwaltungsrats: Das Audit Committee (AC), das Nomination and Compensation Committee (NCC) sowie, auf der Stufe der Ina Invest AG, das Investment Committee (IC). Der Verwaltungsrat wählt pro Komitee einen Vorsitzenden. Das AC und das NCC analysieren die ihnen vom Verwaltungsrat zugewiesenen Bereiche und erstatten dem Verwaltungsrat zur Vorbereitung seiner Beschlüsse oder zur Wahrnehmung seiner Aufsichtsfunktion Bericht. Die Vorsitzenden der einzelnen Komitees informieren den Verwaltungsrat über sämtliche wesentlichen Punkte und geben Empfehlungen hinsichtlich der vom Gesamtverwaltungsrat zu treffenden Entscheide ab. Die Aufgaben und Kompetenzen der Komitees ergeben sich aus dem OGR Ina Invest und dem Kompetenzdiagramm sowie aus den vom Verwaltungsrat erlassenen Reglementen.

Die Komitees organisieren sich grundsätzlich selbst. Der Verwaltungsrat erlässt auf Antrag der Komitees entsprechende Reglemente. Die Komitees haben grundsätzlich beratende Funktion, die Entscheidungskompetenz bleibt dem Gesamtverwaltungsrat vorbehalten. Die Entscheidungskompetenz steht den Komitees nur zu, wenn dies im Kompetenzdiagramm, in einem Reglement der Komitees oder durch besonderen Beschluss des Verwaltungsrats festgelegt ist. Die Komitees sind befugt, Untersuchungen in allen Angelegenheiten ihres Zuständigkeitsbereichs durchzuführen oder in Auftrag zu geben. Sie können unabhängige Experten beiziehen. Der Verwaltungsrat kann für bestimmte Aufgaben Ad-hoc-Komitees ernennen und diesen Vorbereitungs-, Überwachungs- und / oder Entscheidungskompetenz zuweisen (Ziff. 5.1.1 und 5.1.6 OGR Ina Invest). Im Berichtsjahr wurde kein Ad-hoc-Komitee gebildet.

In der folgenden Tabelle sind die während des Berichtsjahrs bestehenden Komitees und deren Mitglieder aufgeführt:



		Audit Committee		Nomination and Compensation Committee		Investment Committee (auf Stufe Ina Invest AG)
Stefan Mächler, Präsident		✓		(ständiger Gast)		(ständiger Gast)
Christoph Caviezel, Vizepräsident		✓		✓		✓ (Vorsitzender)
Marie-Noëlle Zen-Ruffinen, Mitglied				✓ (Vorsitzende)		✓
Hans Ulrich Meister, Mitglied		✓ (Vorsitzender)				
André Wyss, Mitglied				✓		✓

Audit Committee

Das AC ist unabhängig und besteht aus mindestens drei Mitgliedern des Verwaltungsrats, die vom Verwaltungsrat bestimmt werden. Das AC wird präsiert von einem Experten im Finanzbereich. Das AC behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte im Bereich Überwachung und Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle (inkl. internes Kontrollsystem), der Finanzplanung und des Risk Management. Zu Letzterem gehört auch die Berichterstattung über (laufende und drohende) Rechtsfälle. Zudem überwacht das AC das Compliance Management System und erstattet dem Verwaltungsrat Bericht hierüber. Es koordiniert und stimmt die Arbeiten der internen und externen Revision ab, ist für eine regelmässige Kommunikation mit der externen Revisionsstelle zuständig und formuliert die Aufträge für die interne und externe Revision. Es hat die Kompetenz, Sonderprüfungen anzuordnen (Ziff. 5.1.1 OGR Ina Invest). Zu den Aufgaben des AC vgl. auch das [OGR Ina Invest](#).



Nomination and Compensation Committee

Das NCC ist unabhängig und setzt sich aus drei Mitgliedern des Verwaltungsrats zusammen, die einzeln von der Generalversammlung gewählt werden. Die Grundsätze über die Aufgaben und Zuständigkeiten des NCC in Bezug auf die Entschädigungen sind von der Generalversammlung in Art. 22 der Statuten festgelegt und werden im Vergütungsbericht näher beschrieben. Das NCC wird von einer Expertin im Bereich Corporate Governance und Vergütungsfragen präsiert.

Zu den Aufgaben des NCC vgl. auch das OGR Ina Invest.

Investment Committee

Das IC auf Stufe der Ina Invest AG besteht aus drei Mitgliedern, nämlich aus zwei durch die Ina Invest Holding AG nominierte und nicht der Implenia AG nahestehende VR-Mitglieder und einem durch die Implenia AG nominierten VR-Mitglied. Das IC wird von einem Experten aus dem Immobilienbereich präsiert. Das IC entscheidet oder beantragt Promotions- und Entwicklungsprojekte.

3.5.3 Arbeitsweise des Verwaltungsrats und seiner Komitees

Der Verwaltungsrat und seine Komitees tagen, sooft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch fünfmal (Verwaltungsrat) bzw. dreimal (AC und NCC) im Jahr. Die Sitzungen erfolgen auf Einladung des Präsidenten bzw. des Vorsitzenden des betreffenden Komitees und werden jeweils mit einer Traktandenliste und den Sitzungsunterlagen ergänzt. Ausserdem kann jedes Mitglied die Einberufung einer Sitzung und die Aufnahme zusätzlicher Traktanden verlangen. In den Sitzungen des Verwaltungsrats hat der Präsident den Vorsitz, in den Komitees leitet der jeweilige Vorsitzende die Sitzung. Zur Beschlussfähigkeit bedarf es der Anwesenheit der Mehrheit der Mitglieder. Als anwesend gelten auch Mitglieder, die via Telefon oder Videokonferenzschaltung an der Sitzung teilnehmen.

Der Verwaltungsrat und seine Komitees fassen ihre Beschlüsse und treffen ihre Wahlen mit der Mehrheit der Stimmen der anwesenden Mitglieder. Enthaltungen sind nicht zulässig. Bei Stimmgleichheit hat der Präsident bzw. der Vorsitzende den Stichentscheid. Die Ergebnisse der Verhandlungen und die Beschlüsse werden protokolliert. Der Verwaltungsratspräsident entscheidet über die Teilnahme des CEO (Ziff. 3.3.6 OGR Ina Invest). Bei Bedarf werden weitere Personen zu den Sitzungen eingeladen.

Der Verwaltungsratspräsident nimmt an den Sitzungen des AC und des NCC als ständiger Gast teil. Im AC nimmt in der Regel auch der CEO teil, bei Bedarf auch ein oder mehrere Vertreter der externen Revisionsstelle und weitere vom Vorsitzenden bezeichnete Personen. An den Sitzungen des NCC nimmt in der Regel der CEO teil, bei Bedarf auch weitere vom Vorsitzenden bezeichnete Personen. Gäste der Sitzungen des Verwaltungsrats und der Komitees haben kein Stimmrecht. Zudem ist der CEO an den Sitzungen des NCC und des Verwaltungsrats nicht anwesend, wenn seine eigenen Leistungen beurteilt werden oder seine Entschädigung diskutiert wird. Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die Anzahl Sitzungen und Telefonkonferenzen des Verwaltungsrats sowie des AC, des NCC und des IC auf Ebene Ina Invest AG im Jahr 2021:



	Verwaltungsrat	Nomination and Compensation Committee	Audit Committee	Investment Committee
Anzahl Sitzungen (inkl Video- und Telefonkonferenzen)	9	3	3	7
Anzahl Mitglieder	5	3	3	3
Anwesenheitsquote	100%	100%	100%	100%

Stefan Mächler	9 von 9	Ständiger Gast	3 von 3	Ständiger Gast
Christoph Caviezel	9 von 9	3 von 3	3 von 3	7 von 7
Marie-Noëlle Zen-Ruffinen	9 von 9	3 von 3	-	7 von 7
Hans Ulrich Meister	9 von 9	-	3 von 3	-
André Wyss	9 von 9	3 von 3	-	7 von 7

3.6 Kompetenzregelung

Dem Verwaltungsrat obliegt gemäss Gesetz die Oberleitung und Oberaufsicht des Konzerns. Nebst den nach Art. 716a des Schweizerischen Obligationenrechts vorbehaltenen Kompetenzen entscheidet der Verwaltungsrat gemäss Kompetenzdiagramm insbesondere über folgende bedeutsame Geschäfte:

- den Erwerb bzw. den Verkauf von Beteiligungen;
- die Festlegung der Grundsätze der Finanzpolitik (Verschuldungsgrad und Finanzindikatoren);
- die Festlegung des Finanzierungskonzepts;
- die Beschaffung von Fremdkapital (Kreditlinien, Obligationen, Privatplatzierungen und andere Kapitalmarkttransaktionen, Leasing, Abzahlungsgeschäfte usw.) über CHF 10 Mio.;
- Grundsatzfragen und Richtlinien bei der Anlage von Finanzmitteln;
- die Abgabe von Darlehen jeglicher Art an Dritte ab einem Betrag von über CHF 1 Mio.;
- die Abgabe von Konzernbürgschaften, Garantien, Bid, Performance und Payment Bonds etc., sonstigen Sicherheiten und das Eingehen von Eventualverbindlichkeiten ausserhalb der ordentlichen Geschäftstätigkeit ab einem Betrag von über CHF 1 Mio.; und
- den Einsatz von derivativen Finanzprodukten, sofern diese nicht ausschliesslich zur Risikoreduktion eingesetzt werden.

Weiter ist der Verwaltungsrat zuständig für die Festlegung der Nachhaltigkeitsstrategie.

Der Verwaltungsrat delegiert die Geschäftsführung der Ina Invest Gruppe an den CEO, soweit nicht das



Gesetz, die Statuten oder das OGR Ina Invest etwas anderes vorsehen. Der CEO nimmt die Geschäftsführung und die Vertretung der Ina Invest Gruppe wahr, soweit sie nicht durch das Gesetz, die Statuten oder das OGR Ina Invest anderen Organen zugewiesen sind. Er ist für die Geschäftsführung und die Vertretung der Gruppe verantwortlich, insbesondere für deren operationelle Führung sowie für die Umsetzung der Strategie. Soweit nicht dem Verwaltungsrat vorbehalten, ist er befugt, die ihm gemäss dem OGR Ina Invest zugewiesenen Aufgaben und Kompetenzen zu ordnen, wahrzunehmen und / oder qualifizierten nachgelagerten Stellen zu übertragen, wenn er diese entsprechend instruiert und überwacht.

Der CEO ist zuständig für die Berichterstattung an den Verwaltungsratspräsidenten respektive den Verwaltungsrat (Ziff. 6.2.2 OGR Ina Invest). Die Kompetenzabgrenzung zwischen dem Verwaltungsrat und dem CEO ergibt sich im Detail aus dem [OGR Ina Invest](#) sowie aus dem Kompetenzdiagramm.

3.7 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber dem CEO

Um zu überprüfen, wie der CEO die ihm zugewiesenen Kompetenzen wahrnimmt, stehen dem Verwaltungsrat u.a. folgende Informations- und Kontrollinstrumente zur Verfügung:

Informations- und Kontrollinstrumente					
	jährlich	halbjährlich	quartalsweise	monatlich	
Finanzbericht (Bilanz, Erfolgsrechnung und Mittelflussrechnung)			✓		
Budget	✓				
Dreijahresplan	✓				
Risikolage der Gruppe	✓				

Die Swiss GAAP FER Finanzberichterstattung zu Händen des Verwaltungsrats erfolgt quartalsweise. Die Halbjahresberichterstattung wird vom Verwaltungsrat verabschiedet und zur Veröffentlichung freigegeben.

Im Rahmen der Budgetplanung für das Folgejahr werden die Kennzahlen aufgrund der erwarteten Wirtschaftsentwicklung ermittelt und mit den Unternehmenszielen festgelegt. Auf deren Grundlage werden die Bilanz, die Erfolgs- und Geldflussrechnung sowie die Liquiditätsplanung budgetiert. Die jährliche Planung der kommenden drei Kalenderjahre (Dreijahresplan) wird wie die Budgetplanung vorgenommen.

Die Risikolage der Ina Invest Gruppe wird einmal jährlich durch ein ausführliches Risikoassessment beurteilt. Der sich aus dem Risk Assessment ergebende Risikokatalog beinhaltet die wesentlichen Konzernrisiken sowie Massnahmen und Umsetzungsverantwortlichen für deren Bewältigung. Der Risikokatalog wird



anschliessend im Verwaltungsrat diskutiert und genehmigt. Die Umsetzung der definierten Massnahmen wird durch den CEO laufend überwacht.

Das interne Kontrollsystem wird gemäss den gesetzlichen Bestimmungen von der externen Revisionsstelle mit Berichterstattung an den Verwaltungsrat geprüft (Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 und 728b Abs. 1 des Schweizerischen Obligationenrechts). Die Berichte zu den einzelnen Informationsinstrumenten werden durch den CEO aufbereitet und konsolidiert. Anschliessend werden sie dem Verwaltungsrat zugestellt. Anlässlich der Sitzungen des AC werden die Berichte durch den CEO vorgestellt und kommentiert.

Der CEO liefert jeweils detaillierte Angaben über den Geschäftsgang, kommentiert diesen und beantwortet die Fragen der Mitglieder des Verwaltungsrats.

3.8 Environmental, Social and Governance (ESG)

Das Verhalten in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung ist ein integraler Bestandteil der Kernwerte von Ina Invest und wird kontinuierlich vom Verwaltungsrat überwacht. Die Nachhaltigkeitsstrategie wird vom Verwaltungsrat genehmigt. Aufgrund der Grösse des Verwaltungsrats und der strategischen Bedeutung des Themas wird dieses im Gesamtverwaltungsrat behandelt. Daher wurde auch kein eigenes VR-Komitee gebildet. Mit Publikation des Geschäftsberichts wird zudem auch der Nachhaltigkeitsbericht 2021 von Ina Invest publiziert.

4 Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat hat die Geschäftsleitung an den CEO, Marc Pointet, Schweizer Staatsangehöriger, delegiert. Marc Pointet ist seit dem 1. Juni 2020 CEO der Gesellschaft¹.

4.1 Ausbildung, Tätigkeiten und Interessenbindungen

In der nachfolgenden Darstellung gehen die wesentlichen Angaben zur beruflichen Laufbahn und zur Ausbildung von Marc Pointet, CEO, hervor. Ferner werden darin die Mandate ausserhalb der Gruppe sowie weitere bedeutende Tätigkeiten sowie ständige Funktionen in wichtigen Interessengruppen offengelegt.

Marc Pointet	Verwaltungsratsmandate
CEO	Keine
1974, Schweizer Staatsbürger	

¹ Mit Daniel Baumann wurde per 1. Januar 2022 als neuer CFO ein zusätzliches Mitglied in die Geschäftsleitung ernannt.



Ausbildung <ul style="list-style-type: none">• Dipl. Architekt, ETH Zürich• Executive MBA, Universität St. Gallen (HSG)	Weitere Funktionen und Ämter Keine
Beruflicher Werdegang <ul style="list-style-type: none">• Seit Juni 2020: CEO der Ina Invest Gruppe• 2013 – 2020: Leiter Westschweiz und Mitglied der Geschäftsleitung der Mobimo Gruppe• 2006 – 2013: Leiter Projektmanagement / Projektmanager Entwicklung bei Mobimo• 2003 – 2006: Leiter Zweigniederlassung St. Moritz der Karl Steiner Ltd.	

4.2 Statutarische Regeln in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten gemäss Art. 12 Abs. 1 Ziff. 1 VegüV

Gemäss Art. 28 der Statuten ist für Mitglieder der Geschäftsleitung die Anzahl der Mandate in den obersten Leitungs- und Verwaltungsorganen von Rechtseinheiten ausserhalb der Ina Invest Gruppe, die in das schweizerische Handelsregister oder ein vergleichbares ausländisches Register einzutragen sind, sofern im Einzelfall vom NCC genehmigt, auf maximal fünf Mandate beschränkt, davon maximal eines in einem börsenkotierten Unternehmen. Werden Mandate in verschiedenen Rechtseinheiten ein und desselben Konzerns oder im Auftrag eines Konzerns respektive einer Rechtseinheit ausgeübt, so werden diese jeweils gesamthaft als ein Mandat gezählt. Kurzfristige Überschreitungen der vorgenannten Vorgaben sind zulässig. Die [Statuten](#) mit dem genauen Wortlaut der vorgenannten Bestimmung sind auf der Webseite von Ina Invest abrufbar.

4.3 Managementverträge

Es existieren keine Managementverträge mit Dritten.



5 Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

5.1 Inhalt und Festsetzungsverfahren der Entschädigungen und der Beteiligungsprogramme

In Bezug auf den Inhalt und das Festsetzungsverfahren der Entschädigungen sowie bezüglich der Einräumung von Beteiligungen und Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung wird auf Kapitel 2 des separaten Vergütungsberichts verwiesen.

5.2 Statutarische Regeln

5.2.1 Statutarische Regeln betreffend die Grundsätze zu den Vergütungen

In Bezug auf die statutarischen Regeln betreffend der Grundsätze zu den Vergütungen wird auf die Art. 15, 25 und 26 der [Statuten](#) sowie auf Kapitel 2 des separaten Vergütungsberichts verwiesen.

5.2.2 Statutarische Regeln betreffend Darlehen, Krediten und Vorleistungen

In Bezug auf die statutarischen Regeln betreffend Darlehen, Kredite und Vorsorgeleistungen wird auf Art. 25 und 26 der [Statuten](#) sowie auf die Kapitel 4.2 und 4.4 des separaten Vergütungsberichts verwiesen.

5.2.3 Statutarische Regeln betreffend Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen

In Bezug auf die statutarischen Regeln betreffend Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen wird auf Art. 15 der [Statuten](#) sowie auf Kapitel 2 des separaten Vergütungsberichts verwiesen.



6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre

6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

An der ordentlichen Generalversammlung sind alle Aktionäre teilnahme- und stimmberechtigt, die am betreffenden Stichtag mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen sind. Die Statuten sehen vorbehaltlich der Vinkulierung keine Stimmrechtsbeschränkung für Aktionäre vor (siehe Ziff. 2.5.1 dieses Berichts). Jede Aktie hat eine Stimme. Ferner ist der Verwaltungsrat – wie oben erwähnt – ermächtigt, mit den Nominees Vereinbarungen über deren Meldepflichten abzuschliessen (siehe Ziff. 2.5 dieses Berichts sowie das [Eintragsreglement](#)).

Im Berichtsjahr wurden keine Ausnahmen gewährt. Die in Ziff. 2.5.1 beschriebenen statutarischen Eintrags- bzw. Stimmrechtsbeschränkungen können mittels Statutenänderung aufgehoben werden. Letztere verlangt einen Beschluss der Generalversammlung, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Aktienstimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigt (Art. 16 Abs. 1 der Statuten).

Die Teilnahmerechte der Aktionäre an der Generalversammlung richten sich nach den Vorschriften des Gesetzes und der Statuten. Jeder Aktionär kann persönlich an der Generalversammlung teilnehmen und seine Stimme abgeben oder sich durch einen anderen stimmberechtigten Aktionär mittels schriftlicher Vollmacht oder durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertreten lassen. Organ- und Depotvertretung nach den Art. 689c und 689d des Schweizerischen Obligationenrechts sind nicht zulässig (Art. 11 VegüV). Die allgemeine Weisung, bei in der Einberufung bekannt gegebenen und nicht bekannt gegebenen Anträgen jeweils im Sinne des Antrags des Verwaltungsrats zu stimmen, gilt als gültige Weisung zur Stimmrechtsausübung.

Personengesellschaften und juristische Personen können sich zudem durch unterschriftsberechtigte oder sonstige vertretungsberechtigte Personen, Unmündige oder Bevormundete durch ihren Rechtsvertreter und verheiratete Personen durch ihren Ehepartner vertreten lassen, selbst wenn die Vertreter nicht Aktionäre sind. Der Vorsitzende der Generalversammlung entscheidet über die Zulässigkeit einer Vertretung (Art. 11 Abs. 5 der Statuten).

Die Aktionäre können dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch elektronisch Weisungen und Vollmachten erteilen, wobei der Verwaltungsrat die Anforderungen an Vollmachten und Weisungen bestimmt (Art. 11 Abs. 1 der Statuten).

Die Statuten kennen keine weiterführenden Regelungen zur Abgabe von Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter sowie zur elektronischen Teilnahme an der Generalversammlung. Die geltenden Regelungen werden in der jeweiligen Einladung beschrieben.



6.2 Statutarische Quoren

Die Beschlüsse der Generalversammlung erfolgen gemäss den gesetzlich vorgeschriebenen Mehrheiten. Die Statuten sehen keine abweichenden Mehrheiten vor, mit Ausnahme der Aufhebung und der Erleichterung statutarischer Übertragungsbeschränkungen, die einer Stimmenmehrheit von zwei Dritteln der vertretenen Aktienstimmen und der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte bedürfen (Art. 16 Abs. 1 der Statuten). Beschlüsse betreffend Fusion, Spaltung und Umwandlung unterliegen den im Schweizer Fusionsgesetz dargelegten Bestimmungen.

6.3 Einberufung der Generalversammlung

Generalversammlungen werden vom Verwaltungsrat einberufen, wobei die Einladung mindestens 20 Tage vor der Versammlung unter Angabe der Traktanden und Anträge im schweizerischen Handelsamtsblatt publiziert wird. Namenaktionäre können überdies schriftlich orientiert werden (Art. 8 Abs. 1 sowie Art. 9 Abs. 1 der Statuten). Der Entscheid zur Bestimmung des Standorts der Generalversammlung wird vom Verwaltungsrat getroffen. Die Protokolle der Generalversammlungen werden auf der Webseite von Ina Invest publiziert.

6.4 Traktandierung

Der Verwaltungsrat nimmt die Traktandierung der Verhandlungsgegenstände vor. Aktionäre, die mindestens 1% des ausgegebenen Aktienkapitals vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands beantragen (Art. 9 Abs. 2 der Statuten). Ein entsprechendes Gesuch unter Angabe des Verhandlungsgegenstands und der Anträge ist dem Verwaltungsrat mindestens 45 Tage vor der Generalversammlung schriftlich einzureichen.

6.5 Eintragungen im Aktienbuch

Den am jeweiligen Stichtag mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragenen Aktionären wird die Einladung zur Generalversammlung zugesandt. Der Stichtag für die Stimmberechtigung an der Generalversammlung wird vom Verwaltungsrat jeweils gestützt auf Art. 11 Abs. 2 der Statuten festgelegt. Die betreffenden Daten sind in der jeweiligen Einladung aufgeführt.

Die [Statuten](#) mit dem genauen Wortlaut der vorgenannten Bestimmung sind auf der Webseite von Ina Invest abrufbar.



7 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

7.1 Angebotspflicht

Die Statuten enthalten eine Opting-up-Klausel. Die Pflicht zur Unterbreitung eines Angebots für alle kotierten Beteiligungspapiere der Gesellschaft im Sinne von Art. 135 FinfraG besteht erst, wenn der Grenzwert von 40% der Stimmrechte überschritten wird (vgl. Art. 34 der Statuten).

7.2 Kontrollwechselklausel

Es bestehen weder mit den Mitgliedern des Verwaltungsrats und noch mit weiteren Mitgliedern der Geschäftsleitung Vereinbarungen betreffend Kontrollwechsel.



8 Revisionsstelle

8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Revisionsstelle ist seit dem Geschäftsjahr 2020 die PricewaterhouseCoopers AG (Zürich). Die Dauer des an die PricewaterhouseCoopers AG vergebenen Mandats beträgt jeweils ein Geschäftsjahr (Art. 24 der Statuten). Das derzeitige Mandat hat am 1. Juni 2020 begonnen. Die Funktion des leitenden Revisors hat Michael Abresch inne. Entsprechend der Vorschrift von Art. 730 a des Schweizerischen Obligationenrechts führt der leitende Revisor sein Mandat grundsätzlich während maximal sieben Jahren aus.

8.2 Revisionshonorar

Im Berichtsjahr betrug die von der Revisionsgesellschaft in Rechnung gestellte Honorarsumme insgesamt CHF 72'500 (2020: CHF 440'000).

8.3 Zusätzliche Honorare

Im Berichtsjahr gab es keine zusätzlichen Honorare.

8.4 Informationsinstrumente der externen Revision

Das AC hat im Besonderen die Aufgabe, die Berichterstattung der Revisionsstelle regelmässig und effektiv zu überwachen, um sich ihrer Qualität, Integrität, Unabhängigkeit und Transparenz zu vergewissern. Vertreter der Revisionsstelle nahmen während des Geschäftsjahrs an allen drei Sitzungen des AC teil. Die Revisionsplanung inklusive Honorierung wird den Mitgliedern des AC präsentiert und mit diesen abgesprochen. Die Revisionsstelle legt dem AC an den Sitzungen die wesentlichen Feststellungen zusammen mit den entsprechenden Empfehlungen schriftlich vor.



9 Informationspolitik

Ina Invest pflegt eine offene, transparente und regelmässige Kommunikation mit den Aktionären, dem Kapitalmarkt und der Öffentlichkeit. Für Aktionäre, Investoren und Analysten steht der CEO als Ansprechpartner zur Verfügung. Die wichtigsten Informationen werden regelmässig wie folgt kommuniziert:

- Jahresergebnis (Februar / März): Publikation des Geschäftsberichts, Presse- und Analystenkonferenz
- Halbjahresergebnis (August / September): Publikation des Halbjahresberichts, Presse- und Analystenkonferenz
- Generalversammlung (März / April)

Im Jahresverlauf orientiert Ina Invest über wichtige Ereignisse im Geschäftsverlauf via Medienmitteilungen und Aktionärsbriefen. Als Unternehmen, das an der SIX Swiss Exchange AG kotiert ist, untersteht Ina Invest der Ad-hoc-Publizitätspflicht, das heisst der Pflicht zur Bekanntgabe potenziell kursrelevanter Informationen. Zudem pflegt Ina Invest den Dialog mit Investoren und Medien an speziellen Veranstaltungen und Roadshows.

Die Webseite ina-invest.com steht Aktionären, Kapitalmarkt und Öffentlichkeit als jederzeit zugängliche aktuelle Informationsplattform zur Verfügung. Dort sind die wichtigsten Zahlen und Fakten zu Ina Invest, [Finanzpublikationen](#), Präsentationen zu wichtigen Ereignissen sowie die Termine aller relevanten [Veranstaltungen](#) (Generalversammlungen, Pressekonferenzen usw.) verfügbar. Interessierte können sich kostenlos für den [E-Mail-Newsservice](#) anmelden.

Alle [Medienmitteilungen](#) werden zeitgleich mit ihrer Verbreitung auch auf der Internetseite aufgeschaltet. Zudem sind dort die Mitteilungen abrufbar.



10 Handelssperrzeiten

Ina Invest verfügt über klare Regelungen im Zusammenhang mit Handelssperrzeiten. Im Zusammenhang mit dem Erstellen und der Publikation der regelmässigen Finanzberichterstattungen (Geschäfts- und Halbjahresbericht) gelten fixe wiederkehrende Handelssperrzeiten. Davon umfasst sind alle Personen, die mit der Finanzberichterstattung betraut sind. Die Information erfolgt schriftlich oder per E-Mail. Die fixen Handelssperrzeiten beginnen mit der internen Verfügbarkeit der relevanten Zahlen jedoch spätestens am Bilanzstichtag, wobei beim Geschäftsbericht als spätester Zeitpunkt der 15. Dezember gilt. Die fixen Handelssperrzeiten enden jeweils frühestens 24 Stunden nach der betreffenden Publikation.

Im Weiteren gelten bei konkreten bedeutenden unternehmerischen Projekten (wie beispielsweise M&A-Transaktionen oder Restrukturierungen) variable Handelssperrzeiten. Diese werden projektspezifisch allen involvierten Personen schriftlich oder per E-Mail mitgeteilt. Die variablen Handelssperrzeiten gelten ab Kenntnis des Projekts bis zur Veröffentlichung oder einem ausdrücklichen Widerruf.



Vergütungsbericht

Brief des Nomination and Compensation Committee Chairs

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

Wir freuen uns, Ihnen den Vergütungsbericht der Ina Invest Holding AG für das Geschäftsjahr 2021 vorzulegen. Dieses erste volle Geschäftsjahr der Ina Invest Holding AG (seit 12. Juni 2020 an der Schweizer Börse kotiert) war sehr erfolgreich: Obschon sich die Ina Invest Holding AG noch in der Aufbauphase befand, übertraf sie die ursprünglich geplanten Wachstumsziele, insbesondere durch die Akquisition der CERES Group Holding AG. Das Unternehmen erreichte auch eine hervorragende Platzierung in der GRESB Benchmark Analyse 2020, die am 1. Oktober 2021 veröffentlicht wurde: Die Ina Invest Holding AG belegte den ersten Platz in ihrer Peer Group in Westeuropa und erhielt mit 5 von 5 Sternen den "Green Star"-Status.

Das beschleunigte Wachstum hat den Verwaltungsrat veranlasst, die Geschäftsleitung zu erweitern und ab Januar 2022 einen CFO für die Ina Invest Gruppe zu ernennen. Die Organisation der Ina Invest Holding AG – die sich weiterhin in der Aufbauphase befindet – bleibt in ihrer ursprünglichen Form mit einem fünfköpfigen Verwaltungsrat und einer Geschäftsleitung, bestehend aus einem CEO und neu einem CFO (2021 war der CEO der einzige Mitarbeiter). Im Jahr 2022 wird die Ina Invest Group infolge der Übernahme der CERES Group Holding AG weitere 17 Mitarbeiter im Bereich lokale Bewirtschaftung des CERES-Areals integrieren.

Auf der Grundlage dieser einfachen Organisation hat der Verwaltungsrat bewusst für die Aufbauphase von zwei bis drei Jahren ein schlankes Vergütungssystem aufgesetzt. Insbesondere hat er während dieser Zeit auf die Implementierung eines Long-Term-Incentive-Plans (LTIP) verzichtet, um damit ein Overengineering durch eine komplexe Vergütungsstruktur für nur einen Mitarbeiter (CEO) zu vermeiden. Die Vergütung für die Geschäftsleitung setzt sich somit weiterhin aus einem Basissalär sowie einem Short-Term-Incentive-Plan (STIP) zusammen, wobei die Vergütung aus dem STIP zu 50% in bar und zu 50% in Restricted Share Units (RSU), mit einer Vesting-Periode von drei Jahren sowie einem Clawback-Mechanismus, entrichtet wird. Dem Verwaltungsrat ist es wichtig, der Geschäftsleitung ambitionierte Ziele - insbesondere hinsichtlich Strategie und Nachhaltigkeit - zu setzen, die sich in den STIP-Zielvorgaben widerspiegeln (wie im Vergütungsbericht dargestellt). Die Nachhaltigkeitsziele machen dabei mehr als einen Fünftel (21,5%) der STI-Ziele aus. Der hohe Anteil der Nachhaltigkeit in der variablen Vergütung spiegelt das Engagement von Ina Invest für nachhaltige Immobilien wider und schafft Anreize, eines der nachhaltigsten Immobilienportfolios der Schweiz zu halten und weiterzuentwickeln.

Auch das Vergütungssystem des Verwaltungsrats bleibt unverändert und besteht weiterhin aus einer Pauschalvergütung, wobei ein Drittel des Jahreshonorars in Aktien ausbezahlt wird, die drei Jahre gesperrt sind. Dadurch wird auch eine langfristige Ausrichtung an den Interessen der Aktionäre gewährleistet. Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten weder eine variable Vergütung noch Beiträge an Versicherungs- oder Vorsorgeeinrichtungen.



Als Aktionärinnen und Aktionäre stimmen Sie jährlich anlässlich der Generalversammlung über die Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung ab.

Die Vergütung des CEO für das Geschäftsjahr 2021 und die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats für den Zeitraum von der Generalversammlung 2021 bis zur Generalversammlung 2022 liegen innerhalb der von der Generalversammlung genehmigten maximalen Gesamtvergütungen. Für das Geschäftsjahr 2022 genehmigte die Generalversammlung eine Maximalvergütung für die Geschäftsleitung von CHF 1.1 Mio. Mit der Erweiterung der Geschäftsleitung auf neu zwei Mitglieder ist derzeit zu erwarten, dass der Zusatzbetrag gemäss Art. 15 Abs. 5 der Statuten für das Geschäftsjahr 2022 bestimmungsgemäss in Anspruch genommen werden muss.

Die obenstehende Erweiterung der Geschäftsleitung hat auch einen Einfluss auf die beantragte Maximalvergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2023: Anstelle der bisherigen CHF 1.1 Mio. Maximalbetrag für ein Geschäftsleitungsmitglied beantragen wir einen Maximalbetrag von CHF 1.76 Mio. für zwei Geschäftsleitungsmitglieder. Die vorgeschlagene Maximalvergütung der Verwaltungsratsmitglieder für den Zeitraum von der Generalversammlung 2022 bis zur Generalversammlung 2023 bleibt hingegen unverändert.

Neben seinen Aufgaben im Zusammenhang mit der Entschädigung und anderen regelmässigen Standardtraktanden (wie Succession Planning, Board Evaluation und Überprüfen der externen Mandate) lag der Fokus des Nomination and Compensation Committee im Geschäftsjahr 2021 unter anderem darin, den Verwaltungsrat zu unterstützen und einen CFO für die Ina Invest Gruppe zu rekrutieren. Mit Daniel Baumann wurde schliesslich ein CFO gefunden, der die Ina Invest im Detail kennt. Daniel Baumann hat sowohl den Spin-off als auch den anschliessenden Börsengang als Finance Business Partner der Real Estate Division von Implenia eng begleitet und hat den CEO nach dem Börsengang im Bereich Finanzen unterstützt.

Wir werden unsere Vergütungspraktiken auch in Zukunft regelmässig einer Bewertung und Überprüfung unterziehen und kontinuierlich weiterentwickeln. Zu diesem Zweck sind wir, auch zusammen mit dem Präsidenten des Verwaltungsrats, regelmässig im Austausch mit unseren Investorinnen und Investoren.

Im Namen des Nomination and Compensation Committee danke ich Ihnen, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung.

Marie-Noëlle Zen-Ruffinen

Vorsitzende des Nomination and Compensation Committee



Der Vergütungsbericht der Ina Invest Holding AG (**Gesellschaft**) bietet einen Überblick über die Vergütungsphilosophie, die Vergütungs-Governance sowie die Vergütungsgrundlagen und -elemente der Gesellschaft. Im Weiteren legt der Bericht die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung (CEO) für das Geschäftsjahr 2021 offen und zeigt die Beteiligungen dieser Personen an der Gesellschaft per 31. Dezember 2021, jeweils mit den Vorjahreszahlen.

Der Vergütungsbericht der Ina Invest Holding AG entspricht den einschlägigen Bestimmungen der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (**VegüV**), der Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance der SIX Exchange Regulation AG (**RLCG**) und des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance von economiesuisse (**SCBP**).

1 Vergütungsphilosophie

Die Vergütung an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung (CEO) der Ina Invest Holding AG zielt darauf ab, einen nachhaltigen Geschäftserfolg zu erreichen. Die Gesellschaft hat sich zum Ziel gesetzt, eines der nachhaltigsten Immobilienportfolios der Schweiz aufzubauen und zu bewirtschaften.

Entsprechend besteht die Vergütung an den Verwaltungsrat aus einer fixen Entschädigung, welche im Hinblick auf eine langfristige Ausrichtung auf die Aktionärsinteressen zu einem Teil (ein Drittel) in gesperrten Aktien der Gesellschaft ausgerichtet wird. Ein massgebender Teil der variablen Vergütung (finanzielle und persönliche Ziele) an die Geschäftsleitung (CEO) ist zudem an die Erfüllung der Nachhaltigkeitsziele der Gesellschaft gekoppelt. Die Hälfte der variablen Vergütung wird zudem in Restricted Share Units (**RSUs**) mit einer Vesting Periode von drei Jahren entrichtet. Der Verwaltungsrat hat bewusst ein einfaches Vergütungssystem implementiert, das auf eine kleine Geschäftsleitung zugeschnitten ist. Trotz Verzicht auf einen LTIP für die Aufbauphase ist die Vergütung mit dem Anteil an RSUs mit Langzeit-Zielen verbunden.

2 Vergütungs-Governance

2.1 Vergütungsbestimmungen in den Statuten

Die Statuten der Gesellschaft enthalten folgende, von der VegüV verlangte Vergütungsbestimmungen:

- zur Genehmigung der maximalen Gesamtbeträge der Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung durch die Generalversammlung (Art. 15 Abs. 1 bis 4);
- zu den Grundsätzen über die Vergütung an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sowie die Zuteilung von Beteiligungspapieren an diese (Art. 25 und 26);
- zum Zusatzbetrag für Vergütungen von Mitgliedern der Geschäftsleitung, die nach der Vergütungsgenehmigung durch die Generalversammlung in die Geschäftsleitung eintreten oder zusätzliche Aufgaben übernehmen (Art. 15 Abs. 5).



2.2 Nomination and Compensation Committee (NCC)

Das NCC unterstützt den Verwaltungsrat in der Festlegung der Vergütungen auf oberster Unternehmensebene (Verwaltungsrat und Geschäftsleitung), sowie bei der Prüfung des Vergütungsberichts. Im Bereich "Vergütung" hat das NCC insbesondere folgende Aufgaben:

- Empfehlungen zur allgemeinen Vergütungspolitik der Ina Invest Holding AG-Gruppe;
- Empfehlungen für die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und des CEO;
- Empfehlung der finanziellen Ziele des Short Term Incentive-Plans (STIP) gemäss Jahresbudget;
- Überprüfung und Genehmigung der Leistung des CEO im Rahmen des STIP auf Vorschlag der Vorsitzenden;
- Überprüfung des Vergütungsberichts;
- Regelmässige Überprüfung der Höhe und Zusammensetzung der Vergütung des Verwaltungsrats und des CEO.

Sofern nicht ausdrücklich anders vereinbart, verbleibt die Entscheidungsbefugnis beim Verwaltungsrat.

Das NCC setzt sich aus drei unabhängigen, nicht exekutiven Verwaltungsratsmitgliedern zusammen, die jährlich und einzeln durch die Generalversammlung gewählt werden. Der/Die NCC-Vorsitzende wird vom Verwaltungsrat berufen (aus der Mitte der gewählten NCC-Mitglieder). In der Berichtsperiode setzte sich das NCC, wie aus dem Corporate-Governance-Bericht hervorgeht, aus drei Mitgliedern zusammen: Marie-Noëlle Zen-Ruffinen (NCC-Vorsitzende), Christoph Caviezel und André Wyss.

Das NCC tagt, so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch zwei Mal pro Jahr. Im Laufe des Geschäftsjahres 2021 führte der NCC drei ordentliche Sitzungen und diverse ergänzende, kürzere Sitzungen und Telefonate durch. An sämtlichen Sitzungen und Telefonkonferenzen waren alle Mitglieder des NCC und der Präsident des Verwaltungsrats anwesend. Das NCC erstattet dem Verwaltungsrat in der jeweils auf eine NCC-Sitzung folgenden Verwaltungsratssitzung Bericht. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der Verwaltungsrat zeitnah und angemessen über alle wesentlichen Angelegenheiten, die in den Zuständigkeitsbereich des NCC fallen, unterrichtet wird. Darüber hinaus kann der Verwaltungsrat auf alle NCC-Dokumente (z.B. Traktandenliste, Protokoll, Präsentationen etc.) zugreifen.

Im Regelfall nehmen der Verwaltungsratspräsident und der CEO an den NCC-Sitzungen teil. Der/Die Vorsitzende des NCC kann andere Führungskräfte bzw. Berater einladen. Das NCC hält regelmässig separate Sitzungen ab (d.h. ohne Beisein von Mitgliedern der Geschäftsleitung oder Dritter). Ausserdem dürfen Führungskräfte (und der Verwaltungsratspräsident) nicht an den Teilen der Sitzungen teilnehmen, in denen ihre jeweilige Leistung und/oder Vergütung auf der Traktandenliste stehen.

2.3 Vergütungsfestsetzungsverfahren und Einbezug der Aktionäre

Die folgende Tabelle enthält eine Übersicht über die Zuständigkeitsverteilung zwischen der Generalversammlung, dem Verwaltungsrat und dem NCC:



Thema/Zuständigkeit	NCC	Verwaltungsrat	Generalversammlung
Vergütungspolitik	empfiehlt	genehmigt	
Vergütungsbericht	prüft und beantragt	genehmigt	Konsultativabstimmung
Maximaler Gesamtbetrag der Vergütung des Verwaltungsrats für die Dauer bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung	empfiehlt	prüft und beantragt	genehmigt
Maximaler Gesamtbetrag der Vergütung des CEO für das nächste Geschäftsjahr	empfiehlt	prüft und beantragt	genehmigt
Individuelle Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats im Rahmen des von der GV genehmigten Gesamtbetrags, der Statuten und des Gesetzes (inkl. allfälligen Anteil in Aktien, diesbezügliche Bedingungen, Zuteilungszeitpunkt, Bewertung und Sperrfrist)	empfiehlt	entscheidet	
Finanzielle und persönliche Ziele des STIP für den CEO	empfiehlt	entscheidet	
Performance des CEO unter dem STIP	prüft und entscheidet (auf Vorschlag des Verwaltungsratspräsidenten)		
Individuelle Vergütung des CEO im Rahmen des von der GV genehmigten Gesamtbetrags, der Statuten und des Gesetzes (Basissalär und variable Vergütung aus STIP)	empfiehlt (in Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsratspräsidenten)	entscheidet	



Das NCC hat die HCM International Ltd. (HCM), ein externes, unabhängiges Beratungsunternehmen, als Berater des NCC und des Verwaltungsrats in spezifischen Vergütungsfragen beauftragt. HCM nimmt keine sonstigen Mandate für die Ina Invest Holding AG wahr.

Der Verwaltungsrat beschliesst jährlich gestützt auf die Empfehlung des NCC über den Antrag zuhanden der Generalversammlung (i) betreffend den Maximalbetrag der Gesamtvergütung des Verwaltungsrats für die Dauer bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung und (ii) betreffend den Maximalbetrag der Gesamtvergütung des CEO für das nächste Geschäftsjahr.

Die individuelle Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder und des CEO wird vom NCC jährlich überprüft.

Die Vorsitzende des NCC erstattet dem Verwaltungsratspräsidenten über die wesentlichen Verhandlungen, Empfehlungen und Beschlüsse des NCC umgehend Bericht, sofern der Verwaltungsratspräsident nicht selbst daran teilgenommen hat, und berichtet darüber an der nächsten VR-Sitzung. Die Protokolle der Sitzungen des NCC werden allen Verwaltungsratsmitgliedern zugestellt.



3 Vergütungsgrundlagen und -elemente

3.1 Verwaltungsrat

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten im Rahmen des von der Generalversammlung genehmigten Maximalbetrags eine fixe pauschale Vergütung. Der Verwaltungsrat legt die Höhe der Vergütung unter Berücksichtigung der Beanspruchung und der Funktion der Mitglieder nach freiem Ermessen fest. Hierzu hat der Verwaltungsrat ein Reglement über die Entschädigung der Mitglieder des Verwaltungsrats in Kraft gesetzt, welches regelmässig auf Anpassungsbedarf hin überprüft wird. Der Verwaltungsrat erhält keine variable Vergütung. Das Präsidium, das Vizepräsidium, der Vorsitz des Audit Committee und der Vorsitz des NCC werden zusätzlich entschädigt, für ausserordentliche Bemühungen ausserhalb der normalen Verwaltungsratsstätigkeit wie zum Beispiel die Übernahme des Vorsitzes im Investment Committee bei der Ina Invest AG. Im Übrigen wird jedoch die Einsitznahme in Verwaltungsräten von Tochtergesellschaften nicht zusätzlich entschädigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht der Vergütung für die einzelnen Funktionen innerhalb des Verwaltungsrats:

Funktion	Vergütung pro Amtsjahr in CHF	Davon in Aktien der Ina Invest Holding AG
Präsident des Verwaltungsrats	200'000	1/3
Vizepräsident des Verwaltungsrats	80'000	1/3
Übrige Mitglieder des Verwaltungsrats	70'000	1/3
Vorsitz in Verwaltungsratsausschuss (Audit Committee und NCC)	20'000	1/3
Vorsitz des Investment Committee bei der Tochtergesellschaft Ina Invest AG	20'000	1/3

Zwei Drittel der Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder werden in bar ausgezahlt. Um den Interessen der Aktionäre Rechnung zu tragen und die Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder an die Kursentwicklung der Ina Invest Holding Aktien zu koppeln, wird ein Drittel ihrer Vergütung in Aktien ausgezahlt. Die den Mitgliedern des Verwaltungsrats zugeteilten Aktien bleiben während drei Jahren nach der Zuteilung gesperrt. Die Sperrfrist gilt – mit Ausnahme von Invalidität, Ausscheiden altershalber und Tod – auch bei einem Ausscheiden aus dem Verwaltungsrat weiter.

Für die Berechnung der Anzahl Aktien, die den Mitgliedern des Verwaltungsrats zugeteilt wird, ist der Durchschnittskurs der Aktie der Ina Invest Holding AG im Monat Dezember des betreffenden Amtsjahres massgebend.



Die Barvergütung wird den Verwaltungsratsmitgliedern quartalsweise nachschüssig ausbezahlt.

Die Zuteilung der Aktien erfolgt jeweils gesamthaft am ersten Börsentag im Januar des betreffenden Amtsjahrs, das heisst unmittelbar im Anschluss an den für die Berechnung der Anzahl Aktien relevanten Monat Dezember.

Für die Vergütung an den Verwaltungsrat entrichtet die Gesellschaft die obligatorischen Sozialversicherungsbeiträge an die AHV und ALV. Beiträge an Versicherungs- oder Vorsorgeeinrichtungen werden nicht geleistet.

Den Verwaltungsratsmitgliedern werden die ihnen angefallenen Reisekosten von über CHF 50 gegen Vorlage von Belegen erstattet. Sonstige Geschäftsspesen tragen die Verwaltungsratsmitglieder selbst.

3.2 CEO

Die Vergütung des CEO besteht im Rahmen des von der Generalversammlung genehmigten Maximalbetrags aus einem Basissalär in bar und einer leistungsabhängigen variablen Vergütung aus dem STIP. Der Verwaltungsrat hat für die Aufbauphase und auch aufgrund der Grösse der Geschäftsleitung bewusst auf die Implementierung eines Long-Term-Incentive-Plans verzichtet, um damit auch ein Overengineering in Form einer komplexen Vergütungsstruktur für nur einen Mitarbeiter (CEO) zu vermeiden. Der STIP enthält hingegen ein langfristiges Element; die Hälfte der variablen Vergütung wird in Form von RSUs gezahlt, die für drei Jahre gesperrt sind. Die RSUs können in bestimmten Fällen ganz oder teilweise verfallen (siehe unten). Weiter prüft das Nomination and Compensation Committee regelmässig, ob und wann ein zusätzlicher LTIP zusätzlich zum STIP eingeführt werden soll.

Basissalär

Die Höhe des Basissalärs bestimmt der Verwaltungsrat auf Empfehlung des NCC nach freiem Ermessen unter Berücksichtigung der finanziellen Ergebnisse der Gesellschaft, der Leistung des CEO, des wirtschaftlichen Umfelds und der Vergütung in anderen vergleichbaren Unternehmen.

In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsrat im Jahr 2020 betreffend die Vergütung des CEO ein Benchmarking mit Immobiliengesellschaften, wie beispielsweise Peach Property Group AG, Novavest Real Estate AG, Varia US Properties AG, Fundamenta Real Estate AG, Warteck Invest AG, PLAZZA AG, HIAG Immobilien Holding AG und Investis Holding SA durchgeführt.

Das Basissalär betrug im 2021 CHF 430'000 und ist unverändert gegenüber dem Vorjahr. Es wird in 12 Raten am Ende jeden Monats ausbezahlt.

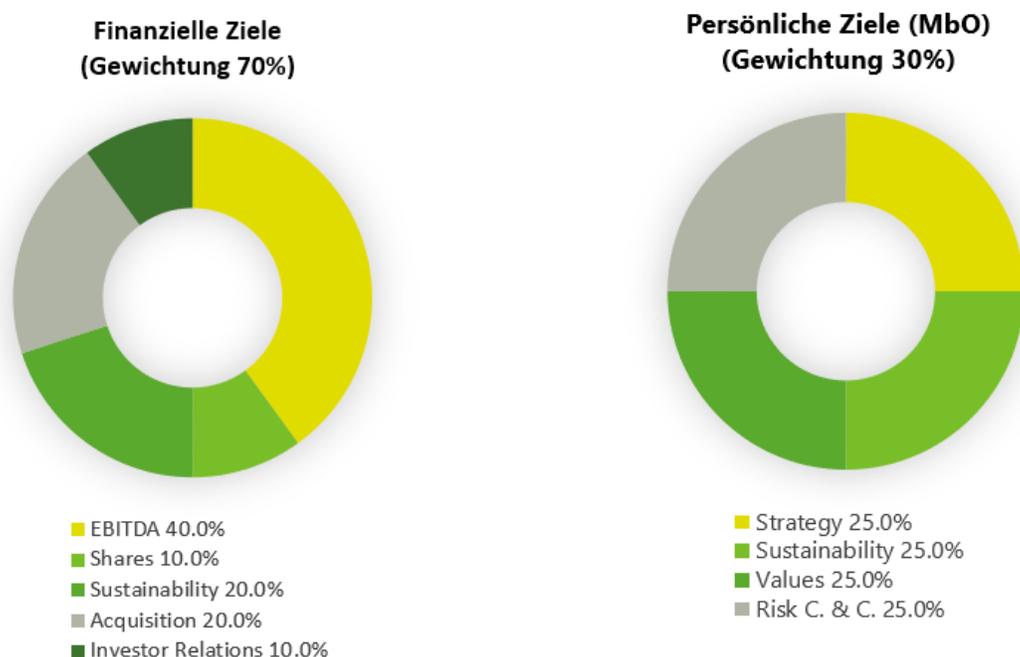
STI

Die Vergütung aus dem STIP wird fällig, wenn und soweit in einem ganzen Kalenderjahr die individuell festgelegten Leistungsziele des CEO und die finanziellen Gruppenziele erreicht wurden. Die finanziellen Gruppenziele werden jährlich vom Verwaltungsrat auf Empfehlung des NCC bestimmt und untermauern die strategischen Prioritäten der Ina Invest Holding AG. Dabei wird für jede Finanzkennzahl zu Beginn des



Leistungsjahres ein Leistungsziel festgesetzt. Dieses entspricht der erwarteten Performance, deren Erreichen zu einem Auszahlungsfaktor von 100% der jeweiligen Kennzahl führen würde. Zudem wird für jedes einzelne Ziel ein Wert für 0% (Mindestleistung) und 200% definiert. Die Definition der individuellen Ziele des CEO werden ebenfalls vom Verwaltungsrat auf Vorschlag des Verwaltungsratspräsidenten und Empfehlung des NCC festgesetzt.

Für das Jahr 2021 galten bei der Vergütung aus dem STIP die folgenden quantitativen, finanziellen Ziele und qualitativen, persönlichen Ziele.



Die quantitativen finanziellen Ziele wurden mit 70%, die qualitativen persönlichen Ziele mit 30% gewichtet. Innerhalb der finanziellen Ziele wurde das EBITDA-Ziel mit 4/10, das Akquisitions- sowie das Nachhaltigkeits-Ziel mit je 2/10 und das Aktienkurs- und das Investor Relations-Ziel mit je 1/10 gewichtet. Das Thema Nachhaltigkeit wurde sowohl als quantitatives, finanzielles Ziel als auch als qualitatives persönliches Ziel in den STI 2021 aufgenommen. Die Nachhaltigkeitsziele betragen somit rund 21.5%, bzw. rund ein Fünftel des STI.

Das Target-Incentive des STIP beträgt 40% des Jahres-Basissalärs des CEO.

Die tatsächliche Höhe der Vergütung aus dem STIP wird vom Verwaltungsrat auf Empfehlung des NCC unter Berücksichtigung des Grades der Zielerreichung der finanziellen und der persönlichen Ziele festgelegt. Dabei kann die tatsächliche Höhe der Vergütung zwischen 0% und 200% des Target Incentive variieren. Hinsichtlich der individuellen Ziele des CEO gibt der Verwaltungsratspräsident am Jahresende eine Empfehlung an das NCC ab. Diese Empfehlung wird im NCC diskutiert und das NCC entscheidet final über



die Zielerreichung. Für das Jahr 2021 wurde eine Zielerreichung unter dem STI von 171% festgelegt (Vorjahr: 120%). Diese Zielerreichung ist insbesondere auf das sehr erfolgreiche Geschäftsjahr mit dem Übertreffen sowohl EBITDA- und Akquisitionsziele als auch der Nachhaltigkeitsziele zurückzuführen.

Die Vergütung aus dem STIP wird zu 50% in bar und zu 50% in Restricted Share Units (**RSUs**) mit einer Vesting-Periode von drei Jahren entrichtet. Ein RSU berechtigt in der Regel nach dem Vesting zum Bezug einer Namenaktie der Ina Invest Holding AG mit einem Nennwert von CHF 0.03. Der Arbeitsvertrag des CEO sieht vor, dass bei einem schwerwiegenden Verstoss gegen den [Code of Conduct](#) oder gegen gesetzliche Verpflichtungen ausgerichtete Vergütungen aus dem STIP ganz oder teilweise zurückgefordert ("Clawback") und künftige Vergütungen aus dem STIP ganz oder teilweise gekürzt werden können ("Malus").

Die Anzahl zuzuteilender RSUs bestimmt der Verwaltungsrat, indem er den fraglichen Vergütungsbetrag für das betreffende Geschäftsjahr durch den Referenzpreis der RSUs dividiert und dabei auf die nächste ganze Anzahl RSUs aufrundet. Der Referenzpreis der RSUs entspricht dem durchschnittlichen Schlusskurs der Ina Invest Holding AG-Aktie im Kalendermonat unmittelbar vor der Zuteilung der RSUs. Die RSUs vesten am dritten Jahrestag der Zuteilung, sofern der CEO an diesem Datum in einem ungekündigten Arbeitsverhältnis zur Gesellschaft oder einer Tochtergesellschaft steht. Das NCC kann andere Vesting-Perioden vorsehen.

Sowohl der Bar-Anteil der Vergütung aus dem STIP als auch die RSUs werden jeweils im März des Geschäftsjahres, das dem Berechnungsjahr folgt, ausbezahlt respektive zugeteilt.

Nebenleistungen, Altersvorsorge und Leistungsansprüche

Dem CEO werden schliesslich Pauschalspesen für Repräsentation, Auslagen und Spesen sowie eine Mobilitätszulage ausgerichtet. Der CEO nimmt an der regulären Pensionskasse der Gesellschaft teil. Personalvorsorge- und Sozialversicherungskosten setzen sich aus den obligatorischen Arbeitgeberbeiträgen sowie den Pensionskassenbeiträgen zusammen.



4 Vergütung 2021

4.1 Vergütung an den Verwaltungsrat

Geschäftsjahr 2021

TCHF	Gesamtvergütung ¹	Barvergütung	Anzahl Aktien ^{2,3}	Zuteilungswert Aktien ⁴	Sozialversicherungsbeiträge	Total 2021
Stefan Mächler (Präsident)	189	133	3'558	56	19	208
Christoph Caviezel (Vizepräsident und Vorsitzender des IC)	94	67 ⁵	1'691	27	4	98
Hans Ulrich Meister (Vorsitzender des AC)	84	60	1'521	24	8	92
Marie-Noëlle Zen-Ruffinen (Vorsitzende des NCC)	84	60	1'521	24	8	92
André Wyss (Mitglied)	67	47	1'245	20	7	74
Total	518	367	9'536	151	46	564

¹ Zuerst wird die Gesamtvergütung ausgewiesen mit anschliessender Aufteilung in Barvergütung und gesperrte Aktien.

² Namenaktien der Ina Invest Holding AG, ISIN CH0524026959, zum Nennwert von je CHF 0.03.

³ Die Berechnung basiert auf dem durchschnittlichen Aktienpreis im Dezember 2021. Die Zuteilung der Aktien erfolgte am 3. Januar 2022.

⁴ Der Wert der Aktien wird wie folgt berechnet: Durchschnittlicher Aktienpreis im Dezember 2021 abzüglich Steuernachlass aufgrund dreijähriger Sperrfrist von 16.038%.

⁵ Die Barvergütung wurde jeweils von der von Christoph Caviezel zu 100% gehaltenen Aktiengesellschaft Bluereal AG in Rechnung gestellt und an diese bezahlt.



Geschäftsjahr 2020 (ab Kotierung am 12.Juni 2020)

TCHF	Gesamtvergütung ¹	Barvergütung	Anzahl Aktien ^{2,3}	Zuteilungswert Aktien ⁴	Sozialversicherungsbeiträge	Total 2020
Stefan Mächler (Präsident)	111	78	2'057	33	16	127
Christoph Caviezel (Vizepräsident und Vorsitzender des IC)	55	39 ⁵	1'029	16	2	57
Hans Ulrich Meister (Vorsitzender des AC)	50	35	926	15	7	57
Marie-Noëlle Zen-Ruffinen (Vorsitzende des NCC)	50	35	926	15	7	57
André Wyss (Mitglied)	39	27	772	12	6	45
Total	305	214	5 710	91	38	343

¹ Zuerst wird die Gesamtvergütung ausgewiesen mit anschliessender Aufteilung in Barvergütung und gesperrte Aktien.

² Namenaktien der Ina Invest Holding AG, ISIN CH0524026959, zum Nennwert von je CHF 0.03.

³ Die Berechnung basiert auf dem durchschnittlichen Aktienpreis im Dezember 2020. Die Zuteilung der Aktien erfolgte am 4. Januar 2021.

⁴ Der Wert der Aktien wird wie folgt berechnet: Durchschnittlicher Aktienpreis im Dezember 2020 abzüglich Steuernachlass aufgrund dreijähriger Sperrfrist von 16.038%.

⁵ Die Barvergütung wurde jeweils von der von Christoph Caviezel zu 100% gehaltenen Aktiengesellschaft Bluereal AG in Rechnung gestellt und an diese bezahlt.

An der Generalversammlung vom 31. März 2021 wurde der maximale Gesamtbetrag der Vergütung des Verwaltungsrats von diesem Datum bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung 2022 von CHF 650'000 genehmigt.

Die Vergütung ist gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 221'000 gestiegen. Die Veränderung ergibt sich alleine aus der Tatsache, dass der Verwaltungsrat für ein ganzes Jahr und nicht nur für 7 Monate entschädigt wurde. Die Entschädigung blieb im Übrigen unverändert.



Abstimmung zwischen der ausgewiesenen Vergütung des Verwaltungsrats und dem von der Generalversammlung genehmigten Maximalbetrag

GV 2021 – GV 2022	Vergütung im Geschäftsjahr 2021 (A)	Abzüglich der von Januar bis GV 2021 erhaltenen Vergütung (B)	Zuzüglich der Vergütung von Januar bis zur GV 2022 (C)	Vergütung im Zeitraum ab GV 2021 bis GV 2022 (A)-(B)+(C)	An der GV 2021 genehmigter Maximalbetrag für die Vergütung von GV 2021 bis GV 2022	Verhältnis zwischen der ausgerichteten und der genehmigten Vergütung
	31.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2021 - 31.3.2021	1.1.2022 - 31.3.2022	1.4.2021 - 30.3.2022		
Total in TCHF	564	146	141	559	650	86.0%

Kotierung (12.6.2020) – GV 2021	Vergütung im Geschäftsjahr 2020 (ab Kotierung) (A)	Zuzüglich der Vergütung von Januar bis zur GV 2021 (B)	Vergütung im Zeitraum ab Kotierung bis GV 2021 (A)+(B)	An der GV 2020 genehmigter Maximalbetrag für die Vergütung ab Kotierung bis GV 2021	Verhältnis zwischen der ausgerichteten und der genehmigten Vergütung
	12.6.2020 - 31.12.2020	1.1.2021 - 31.3.2021	12.6.2020 - 31.3.2021		
Total in TCHF	343	146	489	540	90.6%

4.2 Zusätzliche Informationen zur Vergütung an den Verwaltungsrat

Die Ina Invest Holding AG gewährt keine Darlehen oder Kredite an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder diesen nahestehende Personen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine Vergütungen an frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder Personen ausgerichtet, die gegenwärtigen oder früheren Mitgliedern des Verwaltungsrats nahestehen.



4.3 Vergütung an den CEO

Geschäftsjahr 2021

Marc Poin- tet (CEO)	Basissalär (bar)	Total STIP ¹	Baranteil aus STIP ²	Anzahl RSUs aus STIP ^{3,4}	Anrech- nungswert RSUs ⁵	Weitere Vergütung ⁶	Sozialversi- cherungs- beiträge ⁷	Total 2021
Total in CHF	430	294	147	7'835	147	29	148	901

¹ Zuerst wird die gesamte variable Vergütung aus dem STIP ausgewiesen mit anschliessender Aufteilung in Barvergütung und RSU. Im Jahr 2021 wurde eine Zielerreichung unter dem STI von 171% erreicht (Vorjahr: 120%).

² Der Baranteil für das Leistungsjahr 2021 wird im Folgejahr ausbezahlt.

³ Ein RSU ist ein bedingtes Anrecht auf den Erwerb einer Namenaktie der Ina Invest Holding AG, ISIN CH0524026959, zum Nennwert von CHF 0.03.

⁴ Die Berechnung basiert auf dem durchschnittlichen Aktienpreis im Januar 2022. Die Zuteilung der RSU wird im März 2022 erfolgen.

⁵ Der Wert der RSUs entspricht dem durchschnittlichen Aktienpreis im Januar 2022, da der Aktienpreis at grant erst nach Veröffentlichung des Vergütungsberichts bekannt ist.

⁶ Unter weitere Vergütung sind Vergütungen wie Mobilitätszulage und Kinderzulagen zu verstehen.

⁷ Die Sozialversicherungsausgaben umfassen die obligatorischen Arbeitgeberbeiträge sowie die Pensionskassenbeiträge gemäss staatlichen Anforderungen und Marktpraxis.

Geschäftsjahr 2020 (ab Kotierung am 12. Juni 2020)

Marc Poin- tet (CEO)	Basissalär (bar)	Total STIP ¹	Baranteil aus STIP ²	Anzahl RSUs aus STIP ^{3,4}	Anrech- nungswert RSUs ⁵	Weitere Vergü- tung ⁶	Sozialver- sicherungs- beiträge ⁷	Total 2020
Total in CHF	251	120	60	3'182	60	17	88	472

¹ Zuerst wird die gesamte variable Vergütung aus dem STIP ausgewiesen mit anschliessender Aufteilung in Barvergütung und RSU.

² Der Baranteil für das Leistungsjahr 2020 wurde im Folgejahr ausbezahlt.

³ Ein RSU ist ein bedingtes Anrecht auf den Erwerb einer Namenaktie der Ina Invest Holding AG, ISIN CH0524026959, zum Nennwert von CHF 0.03.

⁴ Die Berechnung basiert auf dem durchschnittlichen Aktienpreis im Januar 2021. Die Zuteilung der RSU erfolgte im März 2021.

⁵ Der Wert der RSUs entspricht dem durchschnittlichen Aktienpreis im Januar 2021, da der Aktienpreis at grant erst nach Veröffentlichung des Vergütungsberichts bekannt ist.

⁶ Unter weitere Vergütung sind Vergütungen wie Mobilitätszulage und Kinderzulagen zu verstehen.

⁷ Die Sozialversicherungsausgaben umfassen die obligatorischen Arbeitgeberbeiträge sowie die Pensionskassenbeiträge gemäss staatlichen Anforderungen und Marktpraxis.

An der Generalversammlung vom 3. Juni 2020 wurde der maximale Gesamtbetrag der Vergütung des CEO für das Geschäftsjahr 2021 von CHF 1'100'000 genehmigt. Das Total der im Geschäftsjahr 2021 an den CEO ausgerichteten Vergütung liegt somit im Rahmen des genehmigten Maximalbetrags und entspricht 81.9%.

Die variable Vergütung des CEO betrug im Geschäftsjahr 2021 68.4% der fixen Vergütung.

Die Vergütung ist gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 429'000 gestiegen. Die Veränderung ergibt sich einerseits aus der Tatsache, dass der CEO für ein ganzes Jahr und nicht nur für 7 Monate entschädigt wurde und andererseits aus der höheren Zielerreichung. Das monatliche Basissalär ist unverändert gegenüber dem Vorjahr.



4.4 Zusätzliche Informationen zur Vergütung an den CEO

Die Ina Invest Holding AG gewährt keine Darlehen oder Kredite an gegenwärtige oder frühere Mitglieder der Geschäftsleitung oder diesen nahestehenden Personen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine Vergütungen an frühere Mitglieder der Geschäftsleitung oder Personen ausgerichtet, die gegenwärtigen oder früheren Mitgliedern der Geschäftsleistung nahestehen.

Der Arbeitsvertrag des CEO ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt werden.



5 Beteiligungen per 31. Dezember 2021

5.1 Verwaltungsrat

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl Aktien der Ina Invest Holding AG, die von den einzelnen Mitgliedern des Verwaltungsrats und den ihnen nahestehenden Personen per 31. Dezember 2021 gehalten wurden (mit Vorjahreszahlen).

	Anzahl Aktien per 31.12.2021 ^{1,2}	Anzahl Aktien per 31.12.2020 ^{1,3}	Aktien gesperrt bis		
			2022	2023	2024
Stefan Mächler (Präsident)	11'939 (15'508)	9'000 (11'939)	-	-	2'939 (3'569)
Christoph Caviezel (Vizepräsident)	3'950 (5'735)	2'480 (3'950)	-	-	1'470 (1'785)
Hans Ulrich Meister (Mitglied)	38'264 (39'870)	36'941 (38'264)	846	717	1'323 (1'606)
André Wyss ⁴ (Mitglied)	47'797 (49'046)	46'768 (47'797)	-	-	1'029 (1'249)
Marie-Noëlle Zen- Ruffinen (Mitglied)	1'323 (2'929)	0 (1'323)	-	-	1'323 (1'606)
Total	103'273 (113'088)	95'189 (103'273)	846	717	8'084 (9'815)

¹ Namenaktien der Ina Invest Holding AG, ISIN CH0524026959, zum Nennwert von je CHF 0.03.

² Die für das Amtsjahr 2021/22 zugeteilten Aktien wurden am 3.1.2022 übertragen (in Klammern einschliesslich der am 4.1.2022 zugeteilten Aktien).

³ Die für das Amtsjahr 2020/21 zugeteilten Aktien wurden am 4.1.2021 übertragen (in Klammern einschliesslich der am 4.1.2021 zugeteilten Aktien).

⁴ Zusätzlich verfügt André Wyss über 10 185 Restricted Share Units (RSU) der Ina Invest Holding AG, die ihm im Rahmen seines 2019 Long Term Incentive Plans bei Implenia zugeteilt wurden. Die RSUs vesten am 6.4.2022.

⁵ Die am 3. Januar 2022 zugeteilten Aktien sind in Klammern aufgeführt. Diese sind bis am 3. Januar 2025 gesperrt.



5.2 CEO

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl der Aktien und RSUs, welche vom CEO und den ihm nahestehenden Personen per 31. Dezember 2021 gehalten wurden.

	Anzahl Aktien per 31.12.2021 ¹	Anzahl RSU per 31.12.2021 ¹	RSU gesperrt bis		
			2022	2023	2024
Marc Pointet (CEO)	0	3'182	-	-	3'182

¹ Per 31. Dezember 2020 hielten der CEO und die ihm nahestehenden Personen weder Aktien noch RSUs der Ina Invest Holding AG.

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Ina Invest Holding AG

Glattpark (Opfikon)

Wir haben den Vergütungsbericht der Ina Invest Holding AG für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 bis 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) auf den Seiten 46 bis 50 des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 bis 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungsselektionen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Ina Invest Holding AG für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG



Dr. Michael Abresch
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Philipp Gnädinger
Revisionsexperte

Zürich, 25. Februar 2022

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch



Ina Invest Holding AG

Konsolidierter Jahresbericht der Ina Invest Gruppe per 31. Dezember 2021



Konsolidierte Erfolgsrechnung

TCHF	Erläuterung	01.01. - 31.12.2021	01.04. - 31.12.2020
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	2.6	2'772	791
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	2.1	17'298	1'399
Übriger direkter betrieblicher Ertrag	2.2	610	-
Betrieblicher Ertrag		20'680	2'190
Gewinn aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften	2.2	19'788	13'198
Verlust aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften	2.2	(3'500)	(3'565)
Erfolg aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften		16'288	9'633
Direkter Aufwand für Vermietung Liegenschaften	2.6	(385)	(69)
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	2.1	(15'449)	(1'219)
Übriger direkter betrieblicher Aufwand		(1'508)	(808)
Direkter betrieblicher Aufwand		(17'342)	(2'096)
Personalaufwand	4.2	(1'452)	(789)
Übriger Betriebsaufwand	2.8	(3'805)	(3'604)
Betrieblicher Aufwand		(22'599)	(6'489)
Betriebsergebnis (EBIT)		14'369	5'334
Finanzaufwand		(195)	(736)
Gewinn vor Ertragssteuern		14'174	4'598
Ertragssteuern	4.1	(2'195)	(740)
Gewinn		11'979	3'858
- Anteil Aktionäre Ina Invest Holding AG		6'924	1'394
- Anteil Minderheiten		5'055	2'464
Gewinn pro Aktie (EPS) (in CHF)	3.5	0.78	0.19
Verwässerter Gewinn pro Aktie (in CHF)	3.5	0.78	0.19



Konsolidierte Bilanz

TCHF	Erläuterung	31.12.2021	31.12.2020
Aktiven			
	Flüssige Mittel	11'129	14'118
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	453
	Übrige kurzfristige Forderungen	1'065	1'174
	Promotionsliegenschaften 2.1	58'949	76'000
	Aktive Rechnungsabgrenzungen 2.4	9'967	1'295
	Total Umlaufvermögen	81'110	93'040
	Renditeliegenschaften 2.2	328'738	268'928
	Immaterielle Vermögenswerte 2.3	21'451	21'176
	Übrige langfristige Vermögenswerte 4.6	17'700	-
	Übrige langfristige Forderungen 2.5	859	1'044
	Total Anlagevermögen	368'748	291'148
	Total Aktiven	449'858	384'188
Passiven			
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 4.3	3'952	56
	Anzahlungen für Promotionsliegenschaften	120	460
	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	118	108
	Passive Rechnungsabgrenzungen 2.4	4'191	1'439
	Total kurzfristige Verbindlichkeiten	8'381	2'063
	Langfristige Finanzverbindlichkeiten 3.1	43'000	-
	Latente Steuerverbindlichkeiten 4.1	41'552	39'496
	Übrige langfristige Verbindlichkeiten 2.5	7'260	4'430
	Langfristige Rückstellungen 2.2	-	610
	Total langfristige Verbindlichkeiten	91'812	44'536
	Total Verbindlichkeiten	100'193	46'599
	Aktienkapital 3.4	266	266
	Kapitalreserven 3.4	192'658	192'541
	Eigene Aktien 3.4	(185)	(165)
	Gewinnreserven 3.4	8'318	1'394
	Eigenkapital Aktionäre Ina Invest Holding AG	201'057	194'036
	Anteil Minderheiten 3.4	148'608	143'553
	Total Eigenkapital	349'665	337'589
	Total Passiven	449'858	384'188



Konsolidierte Geldflussrechnung

TCHF	Erläuterung	01.01. - 31.12.2021	01.04. - 31.12.2020
Gewinn		11'979	3'858
Erfolg aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften	2.2	(16'288)	(9'633)
Aktienbezogene Vergütungen	4.2	256	127
Ertragssteuern	4.1	2'195	740
Finanzaufwand		195	736
Übrige nicht liquiditätswirksame Erträge und Aufwendungen		222	119
Änderungen in			
– Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		453	(453)
– Promotionsliegenschaften	2.1	13'189	(4'193)
– Übrige kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen	2.4	(3'658)	(847)
– Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		486	56
– Anzahlungen für Promotionsliegenschaften		(340)	460
– Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	1'276	1'175
– Rückstellungen	2.2	(610)	610
Cashflows aus Betriebstätigkeit		9'355	(7'245)
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	2.2	(36'560)	(86'867)
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	2.3	(155)	(13)
Auszahlungen für Investitionen in Wertschriften		-	(30'000)
Einzahlungen aus Devestitionen von Wertschriften		-	30'000
Auszahlungen für langfristige Vermögenswerte	4.6	(17'700)	-
Cashflow aus Investitionstätigkeit		(54'415)	(86'880)
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung		-	113'127
Auszahlungen für Kapitalerhöhungskosten		-	(4'307)
Käufe von eigenen Aktien	3.4	(159)	(165)
Geleistete Zinszahlungen		(84)	(570)
Auszahlungen für übrige Finanzierungskosten		(686)	(170)
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	3.1	43'000	-
Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten		-	(874)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		42'071	107'041
Netto-Veränderung flüssiger Mittel		(2'989)	12'916
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		14'118	1'202
Flüssige Mittel am Ende der Periode		11'129	14'118



Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

TCHF	Erläute- rung	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Eigen- kapital Aktionäre	Minder- heits- anteile	Total Eigen- kapital
Bestand per 01.04.2020		111	82'715	-	-	82'826	82'496	165'322
Gewinn		-	-	-	1'394	1'394	2'464	3'858
Kapitalerhöhung	3.4	155	110'589	-	-	110'744	-	110'744
Kapitalerhöhung Tochtergesellschaft	3.4	-	(890)	-	-	(890)	58'593	57'703
Aktienbezogene Vergütungen	4.2	-	127	-	-	127	-	127
Erwerb von eigenen Aktien	3.4	-	-	(165)	-	(165)	-	(165)
Bestand per 31.12.2020		266	192'541	(165)	1'394	194'036	143'553	337'589
Gewinn		-	-	-	6'924	6'924	5'055	11'979
Aktienbezogene Vergütungen	4.2	-	256	-	-	256	-	256
Übertragung Aktien aus aktienbezogenen Vergütungen	3.4	-	(139)	139	-	-	-	-
Erwerb von eigenen Aktien	3.4	-	-	(159)	-	(159)	-	(159)
Bestand per 31.12.2021		266	192'658	(185)	8'318	201'057	148'608	349'665



Anhang zum konsolidierten Jahresbericht

1. Allgemeine Informationen und Grundsätze

1.1 Allgemeine Angaben

Ina Invest Holding AG (das "Unternehmen") ist eine Schweizer Gesellschaft mit Sitz an der Thurgauerstrasse 101A in Glattpark (Opfikon). Der konsolidierte Jahresbericht des Unternehmens umfasst das Unternehmen und seine Tochtergesellschaften (zusammen als "Konzern" oder "Ina Invest" bezeichnet). Die einzelnen Unternehmen werden als Konzerngesellschaften bezeichnet.

Die Geschäftstätigkeit des Konzerns besteht aus der Entwicklung und Realisierung von Immobilien- und Bauprojekten aller Art, der Planung und Ausführung von Neu- und Umbauten auf von ihr gehaltenen Liegenschaften, sowie dem Halten, der Bewirtschaftung, Vermietung und Vermittlung von Liegenschaften.

Der konsolidierte Jahresbericht wurde in Übereinstimmung mit den gesamten Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) inklusive Swiss GAAP FER 31 «Ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen» erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Der konsolidierte Jahresbericht entspricht den Bestimmungen des schweizerischen Gesetzes. Der Konzern legt die von der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) verlangten Zusatzangaben für Immobiliengesellschaften offen (Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange).

Der konsolidierte Jahresbericht wird unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit erstellt. Bewertungsgrundlagen für den konsolidierten Jahresbericht sind die historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten, es sei denn, ein Standard schreibt für eine Abschlussposition eine andere Bewertungsgrundlage vor oder es wurde aufgrund eines Wahlrechts eine andere Bewertungsgrundlage angewendet. Dies ist bei den in Erläuterung 2.2 dargestellten Renditeliegenschaften der Fall, welche zum aktuellen Wert bewertet werden.

Der konsolidierte Jahresbericht wird in Schweizer Franken (CHF), der funktionalen Währung des Unternehmens, dargestellt. Soweit nichts anderes vermerkt ist, wurden alle Finanzangaben in Schweizer Franken, gerundet auf den nächsten Tausender, angegeben.

Die Vergleichsperiode umfasst nur 9 Monate, in welchen Ina Invest noch nicht vollständig operativ tätig war. Deshalb ist ein Vorperiodenvergleich nur bedingt aussagekräftig.

1.2 Konsolidierungsgrundsätze

Der konsolidierte Jahresbericht basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen per 31. Dezember 2021 erstellten Einzelabschlüssen sämtlicher Konzerngesellschaften, an denen das Unternehmen direkt oder indirekt mehr als 50% der Stimmrechte hält oder auf andere Art eine Beherrschung vorliegt. Die nebst der Unternehmung in den Konsolidierungskreis einbezogenen Gesellschaften sind die Ina Invest AG sowie die Ina Invest Development AG.



Firmenname	Sitz	Tätigkeitsfeld	Grundkapital in TCHF		Einbezug in konsolidierten Jahresbericht	Stimm- und Kapitalanteil	
			31.12.2021	31.12.2020		31.12.2021	31.12.2020
Ina Invest AG	Zürich	Immobilien	202	202	Vollkonsolidierung	57.5%	57.5%
Ina Invest Development AG ¹	Zürich	Immobilien	110	-	Vollkonsolidierung	57.5%	-

¹ Tochtergesellschaft am 19. November 2021 gegründet und zu 100% durch Ina Invest AG gehalten.

Implenia AG hält mit 42.5% (31. Dezember 2020: 42.5%) die übrigen Stimm- und Kapitalanteile an der Ina Invest AG.

Der Einbezug von Tochtergesellschaften in die Konzernrechnung erfolgt ab dem Zeitpunkt der Kontrollübernahme und der Ausschluss ab dem Zeitpunkt der Kontrollabgabe. Diese Zeitpunkte sind nicht zwangsläufig mit dem Erwerbszeitpunkt oder dem Verkaufsdatum identisch. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode. Dabei wird das Eigenkapital der Konzerngesellschaften im Erwerbszeitpunkt bzw. im Zeitpunkt der Gründung mit dem Buchwert der Beteiligung bei der Muttergesellschaft verrechnet. Auf diesen Zeitpunkt werden Aktiven und Passiven der Konzerngesellschaft nach konzerneinheitlichen Grundsätzen zu aktuellen Werten bewertet. Gestützt auf die Methode der Vollkonsolidierung wurden im konsolidierten Jahresbericht Aktiven und Passiven der konsolidierten Gesellschaften vollumfänglich erfasst. Konzerninterne Aktiven und Passiven sowie Aufwendungen und Erträge werden eliminiert.

1.3 Annahmen und Einschätzungen des Managements

Zur Erstellung des konsolidierten Jahresberichtes nach Swiss GAAP FER muss das Management Schätzungen, Beurteilungen und Annahmen treffen, die sich auf die Anwendung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die Darstellung und die angegebene Höhe von Aktiven, Passiven, Erträgen und Aufwendungen auswirken. Die Schätzungen und Annahmen basieren auf Erfahrungen und verschiedenen sonstigen Faktoren, die unter den gegebenen Umständen als zutreffend erachtet werden. Die tatsächlichen Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen.

Schätzungen und Annahmen werden regelmässig überprüft. Änderungen von Schätzungen sind allenfalls notwendig, sofern sich die Gegebenheiten, auf denen die Schätzungen basieren, geändert haben oder neue Informationen oder zusätzliche Erkenntnisse vorliegen. Solche Änderungen werden in jener Berichtsperiode erfasst, in der die Schätzung angepasst wurde.

Die bei der Anwendung der Swiss GAAP FER vom Management vorgenommenen Schätzungen und Annahmen, die sich erheblich auf den konsolidierten Jahresabschluss auswirken oder ein hohes Anpassungsrisiko im nächsten Jahr einschliessen, werden in den folgenden Erläuterungen dargelegt:

Position	Weiterführende Informationen
Renditeliegenschaften	Erläuterung 2.2
Latente Steuern	Erläuterung 4.1



2. Operative Geschäftstätigkeit

Im folgenden Kapitel werden zusätzliche Angaben zum betrieblichen Erfolg sowie die für die operative Geschäftstätigkeit des Konzerns relevanten Positionen des Umlauf- und Anlagevermögens dargelegt. Die Erläuterungen zu Vermögenswerten betreffen primär Promotions- und Renditeliegenschaften.

2.1 Promotionsliegenschaften

Promotionsliegenschaften beinhalten Projekte im Bereich von Stockwerkeigentumswohnungen, die für den späteren Verkauf bestimmt sind.

TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Projekte in Entwicklung	53'854	53'630
Projekte in Ausführung	5'095	22'370
Projekte in Verkauf	-	-
Total Promotionsliegenschaften	58'949	76'000

Die Veränderung des Buchwerts der Projekte in Ausführung resultierte im Wesentlichen aus den Verkäufen von 27 Stockwerkeigentumswohnungen des Projekts Ernst-Jung-Gasse 18 (Lokstadt Tender) in Winterthur.

Die den Projekten zugrunde liegenden Grundstücke befinden sich zu Beginn vollständig im Eigentum von Ina Invest. Ina Invest entwickelt die Grundstücke bis zur Baubewilligung und bringt diese in einen baureifen Zustand. Sofern die Stockwerkeigentumswohnungen mehrheitlich reserviert sind, wird mit der Ausführung gestartet. Die Ausführung erfolgt durch einen Generalunternehmer. Die Projekte Ernst-Jung-Gasse 18 (Lokstadt Tender) in Winterthur und Auf der Höhe 12-18 (Am Schwinbach) in Arlesheim werden durch die Implenia Gruppe als Generalunternehmer ausgeführt. In Bezug auf Chancen und Risiken ist zwischen verkauften und nicht verkauften Projekten in Ausführung sowie abgeschlossenen Projekten in Verkauf zu unterscheiden:

- **Projekte in Ausführung:** Während der Ausführungsphase trägt Ina Invest als Eigentümerin des Grundstücks die wesentlichen Risiken und Chancen aus der Entwicklung und Realisierung bis zum Zeitpunkt, zu welchem die Einheiten an einen Endkunden verkauft werden. Entsprechend werden die auf unverkaufte Einheiten entfallenden Anschaffungskosten für das Grundstück und für Teile des Werks als Promotionsliegenschaften erfasst. Beim Verkauf überträgt Ina Invest den auf die Einheit entfallenden Anteil des Grundstücks dem Käufer, welcher mit einem Generalunternehmer einen Vertrag zur Erstellung des Werks abschliesst oder bereits abgeschlossen hat. Nach dem Verkauf trägt Ina Invest für die entsprechenden Einheiten keine weiteren Chancen und Risiken, weshalb zum Transaktionszeitpunkt die auf die Einheit entfallenden Anschaffungskosten für Grund-



stück und Werk ausgebucht und keine weiteren Werkskosten erfasst werden. Investitionsverpflichtungen gegenüber dem Generalunternehmer für die Realisierung noch nicht verkaufter Einheiten sind in der Erläuterung 3.2 offengelegt.

- **Projekte in Verkauf:** Für nicht verkaufte Einheiten wird nach Abschluss der Bautätigkeiten die Werksleistung vollständig vom Generalunternehmer an Ina Invest übertragen. Ina Invest ist zur Übernahme der während der Bauphase erbrachten Werksleistungen verpflichtet. Nicht verkaufte Einheiten zum Bauende werden durch Ina Invest schlüsselfertig dem Endkunden verkauft. Von Bauende bis zum Verkauf trägt Ina Invest die wesentlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit diesen Stockwerkeigentumswohnungen und tritt deshalb auch als Verkäuferin für den Grundstücks- und Werksanteil auf.

Die nachfolgende Aufstellung gibt eine Übersicht über die Anzahl und Veränderung der Stockwerkeigentumswohnungen der Projekte, die in den Promotionsliegenschaften enthalten sind.

in Einheiten	Projekte in Entwicklung	Projekte in Ausführung	Projekte in Verkauf	Total
Bestand per 01.04.2020	174	-	-	174
<i>davon reserviert</i>	-	-	-	-
Zugänge	66	-	-	66
Abgänge aus beurkundeten Verkäufen	-	(3)	-	(3)
Transfer zwischen Kategorien	(39)	39	-	-
Bestand per 31.12.2020	201	36	-	237
<i>davon reserviert</i>	-	23	-	23
Zugänge	3	-	-	3
Abgänge aus beurkundeten Verkäufen	-	(27)	-	(27)
Bestand per 31.12.2021	204	9	-	213
<i>davon reserviert</i>	-	6	-	6

In 2021 resultierten die Zugänge der Projekte in Entwicklung aus der Nutzungsänderung des Objektes Avenue des Grandes-Communes (Les Tattes) in Onex. In der Vergleichsperiode 2020 resultierten die Zugänge aus der Nutzungsänderung eines Teils der Objekte Chemin de l'Echo 9 sowie Avenue des Grandes-Communes (Les Tattes) in Onex.

Erfolg aus Verkauf Promotionsliegenschaften

Der Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften entfällt auf 27 Stockwerkseinheiten des Projekts Ernst-Jung-Gasse 18 (Lokstadt Tender) in Winterthur, deren Verkauf im Berichtsjahr beurkundet wurde (2020: 3 Stockwerkseinheiten).



TCHF	01.01. - 31.12.2021	01.04. - 31.12.2020
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	17'298	1'399
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	(15'449)	(1'219)
Erfolg aus Verkauf Promotionsliegenschaften	1'849	180

Rechnungslegungsgrundsätze

Die ausgewiesenen Promotionsliegenschaften werden pro Objekt zu Anschaffungskosten oder zum tieferen Netto-Marktwert bewertet. Festgestellte Minderwerte werden direkt der jeweiligen Kategorie der Position Promotionsliegenschaften belastet. Allfällige Wertberichtigungen auf den tieferen Netto-Marktwert sowie Werterholungen auf Promotionsliegenschaften werden im Periodenergebnis erfasst.

In der Kategorie **Projekte in Entwicklung** werden bereits im Eigentum von Ina Invest stehende Grundstücke oder Anzahlungen für beurkundete Landkäufe sowie die angefallenen direkt zuweisbaren Entwicklungskosten ausgewiesen, wenn noch nicht mit der Realisierung des Projekts begonnen wurde.

Zum Zeitpunkt des Starts der Bautätigkeiten werden die für das Projekt aktivierten Kosten in die Kategorie **Projekte in Ausführung** umklassiert. Diese Kategorie enthält noch nicht verkaufte Grundstücke/Grundstücksanteile, auf denen sich Immobilien befinden und deren bauliche Fertigstellung noch nicht abgeschlossen ist.

Die aktivierten Anschaffungskosten der noch nicht verkauften Stockwerkseigentumswohnungen umfassen das Grundstück, die direkt zuweisbaren Entwicklungskosten sowie die angefallenen Werkskosten aufgrund des Baufortschritts.

Unverkaufte und baulich abgeschlossene Stockwerkseigentumswohnungen werden in der Kategorie **Projekte in Verkauf** ausgewiesen. Ina Invest verpflichtet sich gegenüber dem Generalunternehmer zur Übernahme der vertraglich erbrachten Werkvertragsleistung. Die aktivierten Kosten umfassen das Grundstück, die auf die Einheiten direkt zuweisbaren Entwicklungskosten sowie die erworbenen Werkvertragskosten. Ina Invest verkauft die entsprechenden Einheiten schlüsselfertig dem Endkunden. Dabei übernimmt sie das Preis- und Verkaufsrisiko für die unverkaufte Einheiten, erhält aber auch den wirtschaftlichen Nutzen aus einer Veräusserung.

Der Ertrag aus Verkauf von Promotionsliegenschaften entspricht in der Regel dem Verkaufspreis. Dieser entspricht bei verkauften Einheiten aus Projekten in Ausführung grundsätzlich dem auf den Grundstücksanteil entfallenden Preis, währenddessen aus einem Verkauf von schlüsselfertigen Einheiten ein Ertrag in der Höhe des Verkaufspreises für Grundstücks- und Werksanteil erfasst wird. Der Ertrag aus dem Verkauf von Grundstücken/Grundstücksanteilen sowie baulich abgeschlossenen Stockwerkeigentumswohnungen wird grundsätzlich erfasst, wenn Nutzen und Gefahr auf den Käufer übergegangen sind. Dieser Termin (in der Regel Eigentumsübertragung) wird im Verkaufsvertrag festgelegt.



2.2 Renditeliegenschaften

Renditeliegenschaften beinhalten Grundstücke und Objekte, welche über einen längeren Zeitraum im Bestand gehalten und bewirtschaftet werden sollen. Die Position umfasst Liegenschaften in der Entwicklungsphase, Liegenschaften in Bau sowie Bestandsliegenschaften, welche zur Vermietung gehalten werden.

TCHF	Liegenschaften in Entwicklung	Liegenschaften in Bau	Bestands- liegenschaften	Anzahlungen Rendite- liegenschaften	Total
Kumulierte Anschaffungskosten					
Bestand per 01.04.2020	159'771	-	-	-	159'771
Zugänge	25'565	14'104	51'650	-	91'319
Erfolgsabhängiges Entwicklungshonorar	492	1'040	724	-	2'256
Transfer zwischen Bilanzpositionen	6'265	-	-	-	6'265
Transfer zwischen Kategorien	(47'623)	47'623	-	-	-
Bestand per 31.12.2020	144'470	62'767	52'374	-	259'611
Zugänge	1'917	32'469	1'009	3'982	39'377
Erfolgsabhängiges Entwicklungshonorar	2'110	2'213	(178)	-	4'145
Bestand per 31.12.2021	148'497	97'449	53'205	3'982	303'133
Kumulierte Marktwertveränderungen					
Bestand per 01.04.2020	-	-	-	-	-
Gewinn aus Marktwertveränderung	6'853	3'449	2'896	-	13'198
Verlust aus Marktwertveränderung	(3'565)	-	-	-	(3'565)
Transfer zwischen Bilanzpositionen	(316)	-	-	-	(316)
Transfer zwischen Kategorien	(709)	709	-	-	-
Bestand per 31.12.2020	2'263	4'158	2'896	-	9'317
Gewinn aus Marktwertveränderung	10'517	8'852	419	-	19'788
Verlust aus Marktwertveränderung	(2'369)	-	(1'131)	-	(3'500)
Bestand per 31.12.2021	10'411	13'010	2'184	-	25'605
Buchwerte Renditeliegenschaften					
Bestand per 01.04.2020	159'771	-	-	-	159'771
Bestand per 31.12.2020	146'733	66'925	55'270	-	268'928
Bestand per 31.12.2021	158'908	110'459	55'389	3'982	328'738

Die vertraglichen Vereinbarungen mit der Implemia Gruppe als Partnerin für die Entwicklung von Renditeliegenschaften sehen für die erbrachten Leistungen ein erfolgsabhängiges Honorar vor (siehe Erläuterung 4.3). Diese vertragliche Regelung bezieht sich zum Bilanzstichtag auf alle Renditeliegenschaften im



Portfolio. Das erfolgsabhängige Entwicklungshonorar entspricht 20% des Projekterfolgs zwischen den Marktwerten und den Anlagekosten vor Abrechnung des erfolgsabhängigen Entwicklungshonorars. Für Ina Invest kann dieser Vertragsmechanismus zu einer Erhöhung oder auch einer Reduktion der aufgrund von anderen Vertragsbestandteilen verrechneten Entwicklungskosten führen. Der Ausgleich des erfolgsabhängigen Entwicklungshonorars erfolgt in der Regel nach Fertigstellung des Entwicklungsprojekts. Danach bestehen seitens Entwicklungspartnerin Implenia Gruppe keine weiteren Ansprüche an einer potenziellen Wertsteigerung respektive -reduktion. Der zum Bilanzstichtag erfasste Teil des erfolgsabhängigen Entwicklungshonorars führte zu langfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Entwickler (siehe Erläuterung 2.5). Ohne das vertraglich vereinbarte erfolgsabhängige Entwicklungshonorar würde der Gewinn aus der Marktwertveränderung CHF 24'885 Tausend (31. Dezember 2020: CHF 16'498 Tausend) und der Verlust aus der Marktwertveränderung CHF 4'452 Tausend (31. Dezember 2020: CHF 4'609 Tausend) betragen, womit zum Bilanzstichtag der Nettoerfolg aus der Marktwertveränderung um CHF 4'145 Tausend höher wäre (31. Dezember 2020: CHF 2'256 höher).

Von den Zugängen der Renditeliegenschaften in der Höhe von CHF 43'522 Tausend (31. Dezember 2020: CHF 93'575 Tausend) führten zum 31. Dezember 2021 CHF 36'560 Tausend (31. Dezember 2020: CHF 86'867 Tausend) zu einem Geldabfluss.

Die Kategorie Liegenschaften in Entwicklung enthält das Objekt Lokstadt Bestandeshallen an der Zürcherstrasse in Winterthur, dessen Bewertung aufgrund arealübergreifender Nutzung (z.B. Kindergarten) einen negativen Marktwert per 31. Dezember 2021 von CHF 21'440 Tausend (31. Dezember 2020: negativer Marktwert von CHF 27'610 Tausend) aufweist. Die arealübergreifende Nutzung erhöht die Attraktivität der umliegenden Objekte. Die Implenia Gruppe hat sich daher vertraglich verpflichtet, 40% des Totalunternehmer-Werkpreises zu übernehmen, maximal aber nominal CHF 27'000 Tausend zuzüglich MWST. Die Kostenübernahme setzt zeitliche und nutzungsspezifische Bedingungen voraus. Der in den Renditeliegenschaften erfasste aktuelle Wert dieses Objekts beträgt per 31. Dezember 2021 CHF 3'746 Tausend (31. Dezember 2020: Null). Per 31. Dezember 2020 wurde für dieses Entwicklungsobjekt eine langfristige Rückstellung aus verlustbringenden Verträgen in der Höhe von CHF 610 Tausend angesetzt, was die bestmögliche Schätzung des negativen Werts war, welcher ein unabhängiger Dritter unter diesen Umständen dem Objekt zu diesem Bilanzstichtag beigemessen hätte. Die Rückstellungsbildung in der Vergleichsperiode 2020 erfolgte über den übrigen direkten betrieblichen Aufwand. Da die Bewertung des Objekts zum 31. Dezember 2021 unter Berücksichtigung der oben erläuterten Umstände in einem positiven Wert resultierte, wurde die Rückstellung in der Berichtsperiode 2021 vollständig über den übrigen direkten betrieblichen Ertrag aufgelöst.



Bewertungstechniken

Die Liegenschaftsbewertung wird durch die Wüest Partner AG, Zürich, einen externen, unabhängigen und qualifizierten Bewertungsexperten, durchgeführt. Die Liegenschaften werden nach der Discounted-Cash-flow-Methode (DCF-Methode) bewertet. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. Bei den Liegenschaften in Entwicklung bzw. in Ausführung wird der Projektwert zum Bilanzierungstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

- Bewertung der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Fertigstellung – unter Berücksichtigung des aktuellen Vermietungsstandes, der Markt- und Kostenschätzung per Stichtag;
- Ermittlung des Marktwertes per Bilanzierungstichtag unter Berücksichtigung der prognostizierten, noch zu tätigen Investitionen;
- Einschätzung des Risikos und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition.

Als wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren wurden die Diskontierungssätze, die Marktmieten sowie die Leerstände identifiziert. Die verwendeten Werte werden nachfolgend zusammengefasst.



Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren zum 31. Dezember 2021

	Angaben in	Liegenschaften in Entwicklung	Liegenschaften in Bau	Bestands- liegenschaften
Diskontierungssatz				
Bandbreite Diskontierungssatz	%	2.40%-3.45%	2.60%-3.60%	2.50%-3.20%
Erzielbare Marktmietpreise				
Büro	CHF pro m ²	205-280	261	324-410
Wohnen	CHF pro m ²	210-397	NA	585
Hotel	CHF pro m ²	253-293	242	NA
Parken innen	CHF pro Einheit	1'452-2'160	2'100	2'400
Gewerbe/Industrie	CHF pro m ²	200-300	400	NA
Übrige	CHF pro m ²	90-280	50-120	120-380
Leerstände				
Bandbreite Leerstandsquote	%	1.50%- 6.00%	4.90%-5.00%	5.00%-6.90%

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren zum 31. Dezember 2020

	Angaben in	Liegenschaften in Entwicklung	Liegenschaften in Bau	Bestands- liegenschaften
Diskontierungssatz				
Bandbreite Diskontierungssatz	%	2.55%-3.65%	2.80%-3.65%	2.60%-3.20%
Erzielbare Marktmietpreise				
Büro	CHF pro m ²	205-280	261	350-602
Wohnen	CHF pro m ²	210-397	NA	585
Hotel	CHF pro m ²	300	242	NA
Parken innen	CHF pro Einheit	1'482-2'160	1'800-2'100	2'400
Gewerbe/Industrie	CHF pro m ²	200-300	NA	380
Übrige	CHF pro m ²	90-265	50-400	120-130
Leerstände				
Bandbreite Leerstandsquote	%	1.50%- 5.00%	5.00%	4.20%-5.00%

Darüber hinaus bestehen Unsicherheiten in den noch zu tätigen Investitionen. Details zu den Bewertungsmethoden und -annahmen können dem Bericht des Bewertungsexperten entnommen werden.



Bewegungen in der Berichtsperiode

Im Juni 2021 hat Ina Invest Anzahlungen in Zusammenhang mit der künftigen Akquisition einer neuen Bestandsliegenschaft im Betrag von CHF 3'982 Tausend getätigt, welche in der Kategorie «Anzahlungen Renditeliegenschaften» ausgewiesen sind. Der Gesamtkaufpreis der Liegenschaft beträgt rund CHF 60'000 Tausend. Die Kauftransaktion wird voraussichtlich im ersten Quartal 2022 abgeschlossen.

Belastete Renditeliegenschaften

Für die Besicherung von Projektfinanzierungen bestanden in 2021 Schuldbriefe auf 5 Renditeliegenschaften (2020: 2 Renditeliegenschaften).

Der zum 31. Dezember 2021 bilanzierte Marktwert der belasteten Renditeliegenschaften beläuft sich auf CHF 196'190 Tausend (31. Dezember 2020: CHF 84'440 Tausend). Für weitere Informationen wird auf die Erläuterung 3.1 verwiesen.

Wesentliche Annahmen und Einschätzungen des Managements

Die Renditeliegenschaften sind zu aktuellen Werten bewertet, welche dem zu erwartenden Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Diskontierungssatzes entsprechen. Die Bewertungen basieren auf verschiedenen wesentlichen Schätzungen und Annahmen wie beispielsweise die erzielbaren Marktmietpreise, die erwarteten Leerstände und der Diskontierungssatz. Für Projekte in Entwicklung bestehen zudem Schätzungen und Annahmen für noch zu tätige Investitionen, Bewilligungen und zum Projektzeitplan. Änderungen dieser Schätzungen und Annahmen könnten zu wesentlichen Änderungen der bilanzierten Werte führen.

Die Auswirkungen von COVID-19 wurden sowohl in der Berichtsperiode als auch im Vorjahr in den Liegenschaftsbewertungen berücksichtigt. In den Bewertungen sind die aus COVID-19 resultierenden Marktaussichten und Unsicherheiten wiederum in die Festlegung der Annahmen eingeflossen. Das Portfolio der Ina Invest ist langfristig ausgerichtet und ein hoher Anteil davon besteht aus Wohnliegenschaften. Zum 31. Dezember 2021 war erwartungsgemäss aus den Bewertungen im Vergleich zum 31. Dezember 2020 kein direkter COVID-19 bedingter Effekt erkennbar. Würden sich die diesbezüglichen Annahmen und Schätzungen ändern, könnte dies ebenfalls in einer wesentlichen Änderung der bilanzierten Werte resultieren.



Rechnungslegungsgrundsätze

Die Bilanzierung zum Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung direkt zurechenbarer Kosten. Die Anschaffungskosten enthalten die Schätzung für den erfassten Teil des erfolgsabhängigen Entwicklungshonorars, welcher dem Entwickler gemäss vertraglicher Vereinbarung zusteht respektive welchen er gemäss vertraglicher Vereinbarung rückvergüten muss. Als Grundlage für diese Schätzung dienen die Liegenschaftsbewertungen des unabhängigen Schätzungsexperten. Fremdkapitalkosten, die den Liegenschaften im Bau direkt zurechenbar sind, werden in der Erfolgsrechnung im Finanzaufwand erfasst. Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen werden aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass Ina Invest daraus ein künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Dies ist in der Regel der Fall, wenn der Markt- oder Nutzwert nachhaltig erhöht wird oder wenn die Lebensdauer wesentlich verlängert wird.

Die Folgebewertung erfolgt zum aktuellen Wert, sofern dieser zuverlässig ermittelt werden kann. Dies ist in der Regel ab dem Zeitpunkt der Fall, ab welchem ein konkretes Projekt vorliegt. Ist eine zuverlässige Bestimmung des aktuellen Werts der Liegenschaften nicht möglich, werden diese zu Anschaffungskosten abzüglich allfällig notwendiger Wertminderungen bilanziert. Die Veränderung des aktuellen Werts wird erfolgswirksam erfasst. Das Ergebnis aus der Marktwertveränderung der Renditeliegenschaften ist der Veränderungen der aktuellen Werte der Renditeliegenschaften zurechenbar.

In den **Liegenschaften in Entwicklung** werden unbebaute Grundstücke und Liegenschaften, bei welchen umfassende bauliche Massnahmen geplant sind, ausgewiesen. Für diese Liegenschaften werden Bau- respektive Renovations- oder Umnutzungspläne entwickelt. Die Kategorie **Liegenschaften in Bau** beinhaltet Objekte, bei welchen eine Baubewilligung vorliegt und die Bautätigkeiten gestartet haben. Die Umgliederung in die Kategorie erfolgt bei Baustart. Zum Zeitpunkt der (Teil-) Inbetriebnahme erfolgt die Umgliederung in die Kategorie Bestandsliegenschaften. In **Bestandsliegenschaften** sind Objekte enthalten, die über einen längeren Zeitraum gehalten und vermietet werden oder deren Entwicklung erst längerfristig geplant ist.



2.3 Immaterielle Vermögenswerte

TCHF	Kaufrechte und -verpflichtungen	Total
Kumulierte Anschaffungskosten		
Bestand per 01.04.2020	27'404	27'404
Zugänge	223	223
Transfer zwischen Bilanzpositionen	(6'451)	(6'451)
Bestand per 31.12.2020	21'176	21'176
Zugänge	275	275
Bestand per 31.12.2021	21'451	21'451
Kumulierte Wertminderungen		
Bestand per 01.04.2020	-	-
Bestand per 31.12.2020	-	-
Bestand per 31.12.2021	-	-
Buchwerte immaterielle Vermögenswerte		
Bestand per 01.04.2020	27'404	27'404
Bestand per 31.12.2020	21'176	21'176
Bestand per 31.12.2021	21'451	21'451

Die Zugänge in den immateriellen Vermögenswerten in der Höhe von CHF 275 Tausend (31. Dezember 2020: CHF 223 Tausend) führten zum 31. Dezember 2021 zu einem Geldabfluss von CHF 155 Tausend (31. Dezember 2020: CHF 13 Tausend).

Die immateriellen Vermögenswerte enthielten zum 31. Dezember 2021 sowie zum 31. Dezember 2020 ein Kaufrecht für Parzellen an der Rue du Château in Préverenges (Grundstücksfläche 2'763 m²). Der Vollzug des Kaufrechts findet grundsätzlich bei Rechtskraft des Quartierplans, aber spätestens am 28. Februar 2025 statt.

Die als Kaufrechte ausgewiesenen immateriellen Vermögenswerte entsprechen den Anschaffungskosten



für die Kaufrechte resp. die Kaufverpflichtungen. Die Nominalwerte der nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus den Kaufverpflichtungen belaufen sich gesamthaft auf CHF 5'007 Tausend (31. Dezember 2020: CHF 5'007 Tausend).

Rechnungslegungsgrundsätze

Immaterielle Vermögenswerte sind identifizierbare, nicht-monetäre Vermögenswerte ohne physische Existenz. Immaterielle Vermögenswerte werden grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich kumulierter Amortisationen und Wertminderungen bilanziert.

Die in den dargestellten Berichtsperioden als immaterielle Vermögenswerte ausgewiesenen Kaufrechte wurden zum 1. April 2020 im Rahmen der Vermögensübertragung an Ina Invest transferiert. Diese Kaufrechte berechtigen Ina Invest zum Erwerb eines Grundstücks. Sie wurden zum Zeitpunkt des Vermögensübertrags zu aktuellen Werten erfasst, welche die Anschaffungskosten zu diesem Zeitpunkt darstellten. Es erfolgt keine planmässige Amortisation, da die Kaufrechte während der Nutzungsdauer nicht beansprucht werden, und da die zugrunde liegenden Landparzellen keiner Abnutzung unterliegen.

Immaterielle Vermögenswerte werden an jedem Bilanzstichtag auf ihre Werthaltigkeit geprüft. Liegen Anzeichen vor, die darauf hindeuten, dass die immateriellen Vermögenswerte in ihrem Wert beeinträchtigt sein könnten, wird der erzielbare Wert bestimmt. Der erzielbare Wert entspricht dem höheren Wert zwischen dem Netto-Marktwert und dem Nutzwert. Übersteigt der Buchwert des Aktivums den erzielbaren Wert, erfolgt eine erfolgswirksame Wertanpassung. Zuschreibungen aus dem Wegfall von Wertbeeinträchtigungen werden erfolgswirksam erfasst.

2.4 Rechnungsabgrenzungen

TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Abgrenzung aus Verkäufen von Promotionsliegenschaften	9'370	1'262
Abgrenzung für direkt zurechenbare Kosten für Finanzverbindlichkeiten	575	-
Sonstige aktive Rechnungsabgrenzungen	22	33
Total aktive Rechnungsabgrenzungen	9'967	1'295

Von den Abgrenzungen für direkt zurechenbare Kosten für Finanzverbindlichkeiten werden CHF 352 Tausend in mehr als 12 Monaten realisiert. Diese Abgrenzungen werden als kurzfristig ausgewiesen, da sie innerhalb der operativen Tätigkeit der Ina Invest realisiert werden.



TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Abgrenzung für Entwicklungskosten Liegenschaften	1'856	370
Abgrenzung für Buchführungs-, Revisions- und Beratungskosten	1'117	530
Abgrenzung für Steuern	900	460
Abgrenzung für Bonuszahlungen	129	55
Abgrenzung für Baurechtszinsen	63	-
Sonstige passive Rechnungsabgrenzungen	126	24
Total passive Rechnungsabgrenzungen	4'191	1'439

Rechnungslegungsgrundsätze

Die aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

2.5 *Übrige langfristige Forderungen und Verbindlichkeiten*

TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus erfolgsabhängigem Entwicklungshonorar	859	1'044
Total übrige langfristige Forderungen	859	1'044

TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten aus erfolgsabhängigem Entwicklungshonorar	7'260	3'300
Verbindlichkeiten aus Entwicklungskosten Liegenschaften	-	1'130
Total übrige langfristige Verbindlichkeiten	7'260	4'430

Die Forderungen und Verbindlichkeiten aus dem erfolgsabhängigen Entwicklungshonorar resultieren aus dem mit der Implenia Gruppe vereinbarten variablen Entwicklungshonorarbestandteil. Weitere Informationen sind den Erläuterungen 2.2 und 4.3 zu entnehmen.

Rechnungslegungsgrundsätze

Forderungen und Verbindlichkeiten aus dem erfolgsabhängigen Entwicklungshonorar werden zum geschätzten Zeitwert bewertet. Die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.



2.6 Ertrag aus Vermietung Liegenschaften

In der Berichtsperiode hat die Ina Invest Erträge aus Vermietungen von Renditeliegenschaften in der Höhe von CHF 2'772 Tausend erzielt (31. Dezember 2020: CHF 791 Tausend). Die Erträge stammen im Wesentlichen aus den drei Renditeliegenschaften Chemin des Olliquestes 10 in Petit-Lancy, Rue du Valais 7 in Genf sowie der Schaffhauserstrasse 220-224 in Zürich.

TCHF	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	2'772	791
Direkter Aufwand für Vermietung Liegenschaften	(385)	(69)
Erfolg aus Vermietung Liegenschaften	2'387	722

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge

Diese Offenlegung präsentiert die Fälligkeiten der Mietverträge aus kommerziell genutzten Flächen (z.B. Hotels, Gewerbe- oder Industrieflächen). Die Mieterträge aus Wohnimmobilien sind nicht erhalten, da die Verträge kurzfristig kündbar sind.

TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Mieteinnahmen innerhalb 1 Jahres	709	2'303
Mieteinnahmen innerhalb 2 bis 5 Jahren	26'028	14'523
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	115'478	38'899
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen (ohne Wohnimmobilien)	142'215	55'726



Wichtigste Mieter

In der Berichtsperiode entfielen 75.6% der Soll-Mieterträge (31. Dezember 2020: 63.1%) auf die nachfolgenden fünf wichtigsten Mieter.

in %	01.01. - 31.12.2021	01.04. - 31.12.2020
SA Régie du Rhône	47.9%	41.1%
Mission Permanente de l'Inde	16.6%	12.0%
JUWO-Jugendwohnnetz	4.8%	NA
Guinée - Mission Permanente	3.4%	3.2%
Délégation permanente de la Ligue des États Arabes	2.9%	NA
Genèveroule	NA	3.6%
Fondation Suisse du Service Social International	NA	3.2%
Total	75.6%	63.1%

Mietausfälle aus Leerständen

Die Mietausfälle aus Leerständen der Bestandsliegenschaften in der Berichtsperiode betragen CHF 149 Tausend (31. Dezember 2020: CHF 13 Tausend), was einer Leerstandsquote (gemessen als Verhältnis von Leerständen zu Soll-Mieterträgen) von 5.1% (31. Dezember 2020: 1.4%) entspricht.

Rechnungslegungsgrundsätze

Der Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften beinhaltet die Nettomieterträge. Erfasst werden die Soll-Mieterträge nach Mietzinsverlusten und nach Abzug von Leerstandsausfällen.

Bei den Mietverträgen handelt es sich um operatives Leasing. Die Mieterträge werden periodengerecht über die Vertragsdauer in der Erfolgsrechnung erfasst. Werden den Mietern wesentliche Mietanreize (z.B. mietfreie Perioden) gewährt, wird der Gegenwert des Anreizes linear über die Gesamtlaufzeit des Vertrags als Anpassung des Ertrags aus Vermietung erfasst.

2.7 Segmentberichterstattung

Ina Invest ist derzeit ausschliesslich im Schweizer Markt tätig. Das Immobilienportfolio, bestehend aus Promotions- und Renditeliegenschaften sowie immateriellen Vermögenswerten, wird vom Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung als eine Einheit geführt. Gemäss Swiss GAAP FER 31 verfügt die Gruppe somit über ein einziges Segment. Aus diesem Grund wird keine zusätzliche Segmentberichterstattung offengelegt.



2.8 *Übriger Betriebsaufwand*

TCHF	01.01. - 31.12.2021	01.04.- 31.12.2020
Verwaltungsaufwand	(999)	(176)
Akquisitionsaufwand	(821)	-
Buchführungsaufwand	(589)	(316)
Marketing	(498)	(94)
Kapitalsteuern	(442)	(460)
Beratungsaufwand	(331)	(397)
Revisionsaufwand	(72)	(93)
Kapitalerhöhungskosten	(43)	(2'007)
Übriger Betriebsaufwand	(10)	(61)
Total übriger Betriebsaufwand	(3'805)	(3'604)

Ein Vorperiodenvergleich ist nur bedingt aussagekräftig. Einerseits umfasst die Vergleichsperiode nur 9 Monate, in welchen Ina Invest noch nicht vollständig operativ tätig war. Andererseits wurden gewisse Verwaltungs- und Beratungsaufwendungen, die im Rahmen der Gründung und Kotierung angefallen sind, als Kapitalerhöhungskosten ausgewiesen.

Bei den in der Vergleichsperiode 2020 erfassten Kapitalerhöhungskosten handelt es sich um Kosten, die nicht direkt mit der eigentlichen Transaktion der Kapitalerhöhung in Verbindung stehen. Darunter fallen beispielsweise Rechtsberatungskosten, Kosten für Projektmanagement sowie Auslagen für Projektbetreuung durch externe Dienstleister.



3. Finanzierung

Die Angaben in diesem Bereich enthalten Informationen zur Finanzierung des Konzerns durch Fremd- und Eigenkapital.

3.1 Finanzverbindlichkeiten

TCHF	Währung	Zinssatz	Laufzeit	31.12.2021	31.12.2020
Grundpfandgesicherte Kredite	CHF	0.55%-0.60%	2021-2023	43'000	-
Total Finanzverbindlichkeiten				43'000	-
<i>davon langfristig</i>				<i>43'000</i>	<i>-</i>

Ina Invest hat sechs Rahmenkreditverträge (31. Dezember 2020: zwei) für Projektfinanzierungen zu den folgenden Konditionen abgeschlossen:

	Renditeigenschaften	
	31.12.2021	31.12.2020
Höhe des Kreditrahmens in TCHF	177'190	85'600
Grundpfandsicherheit in TCHF	180'950	85'600
Beanspruchte Kreditsumme zum Bilanzstichtag in TCHF	43'000	-
Laufzeit	unbefristet ¹	unbefristet
Zinssatz	variabel	variabel

¹Grundsätzlich werden die Rahmenkreditverträge für eine unbefristete Laufzeit vereinbart. Ein Rahmenkredit mit einem Kreditrahmen von CHF 18'000 Tausend, welcher zum 31. Dezember 2021 vollständig beansprucht ist, ist jedoch befristet mit voraussichtlichem Laufzeitende in 2023.

Weitere Informationen bezüglich Grundpfandsicherheiten sind der Erläuterung 2.2 zu entnehmen.

Rechnungslegungsgrundsätze

Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst. Die angefallenen direkt zurechenbaren Transaktionskosten werden als aktive Rechnungsabgrenzungen bilanziert und erfolgswirksam über die Laufzeit des Kreditvertrags aufgelöst.

Finanzverbindlichkeiten, die innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag zu erfüllen sind, werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.



3.2 Nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Per 31. Dezember 2021 bestehen nicht zu bilanzierende Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen für zukünftige Entwicklungs- und Bauinvestitionen gegenüber der Implenia Gruppe im Betrag von CHF 67'360 Tausend (31. Dezember 2020: CHF 106'400 Tausend).

TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Promotionsliegenschaften	36'780	49'206
Renditeliegenschaften	30'580	57'194
Total nicht zu bilanzierende Verpflichtungen aus zukünftigen Entwicklungs- und Bauinvestitionen	67'360	106'400

Des Weiteren bestehen zum 31. Dezember 2021 nicht zu bilanzierende Leasingverpflichtungen im Umfang von CHF 6'358 Tausend (31. Dezember 2020: CHF 6'483 Tausend) aus Baurechten mit einer Restlaufzeit von rund 45 Jahren (31. Dezember 2020: 46 Jahren). CHF 5'684 Tausend (31. Dezember 2020: 5'823 Tausend) davon sind in mehr als fünf Jahren fällig. Zudem bestehen Baurechtsverträge bei denen die zukünftigen Zahlungen noch nicht bestimmt werden könnten, da diese von den Entwicklungsmöglichkeiten und Baubewilligungen auf den entsprechenden Arealen abhängen.

Rechnungslegungsgrundsätze

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

3.3 Eventualverbindlichkeiten

Die Implenia Gruppe kann jedes Geschäftsjahr bis zu 5% seiner Beteiligung an der Ina Invest AG an die Ina Invest Holding AG veräussern (Put-Option). Dabei kann das Unternehmen entscheiden, ob die Gegenleistung in Bargeld oder Ina Invest Holding-Aktien zu erfolgen hat. Bei Ausübung der Put-Option entspricht der Kaufpreis dem impliziten Marktwert der Ina Invest AG unter Berücksichtigung des Aktienkurses der Ina Invest Holding AG. Der Wert der damit verbundenen Eventualverbindlichkeit wird zum 31. Dezember 2021 gesamthaft auf CHF 122'416 Tausend geschätzt (31. Dezember 2020: CHF 119'599 Tausend).



Rechnungslegungsgrundsätze

Zahlungsverpflichtungen gegenüber Minderheitsaktionären, die aus Put-Optionen der Minderheitsaktionäre für die entsprechenden Minderheitsanteile entstehen, entsprechen Eventualverbindlichkeiten und werden deshalb nicht in der Bilanz angesetzt.

3.4 *Eigenkapital*

Aktienkapital

Das Aktienkapital der Muttergesellschaft Ina Invest Holding AG per 31. Dezember 2021 beträgt CHF 265'997 (31. Dezember 2020: CHF 265'997) und besteht aus 8'866'560 Namenaktien mit einem Nominalwert von jeweils CHF 0.03 (31. Dezember 2020: 8'866'560 Namenaktien mit einem Nominalwert von jeweils CHF 0.03).

Die Aktieninhaber haben Anspruch auf den Erhalt der festgesetzten Dividenden sowie auf eine Stimme pro Aktie bei der Generalversammlung des Unternehmens.

Genehmigtes Aktienkapital

Gemäss den Statuten des Unternehmens ist der Verwaltungsrat ermächtigt, jederzeit bis zum 2. Juni 2022 das Aktienkapital im Maximalumfang von CHF 53'199.36 durch die Ausgabe von höchstens 1'773'312 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 0.03 zu erhöhen.

Eine Erhöhung in Teilbeträgen ist gestattet. Der Verwaltungsrat legt den Ausgabebetrag, die Art der Einlagen, den Zeitpunkt der Ausgabe, die Bedingungen der Bezugsrechtsausübung und den Beginn der Dividendenberechtigung fest. Im Falle einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital ist der Verwaltungsrat ermächtigt, für maximal bis zu 886'656 Namenaktien die Bezugsrechte der Aktionäre zu entziehen oder zu beschränken, sofern gewisse in den Statuten festgelegte Bedingungen erfüllt sind. Für Informationen zur Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital nach dem Bilanzstichtag wird auf Erläuterung 4.6 verwiesen.

Bedingtes Aktienkapital

Das bedingte Aktienkapital kann gemäss den Statuten des Unternehmens im Maximalbetrag von CHF 13'299.84 durch Ausgabe von höchstens 443'328 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 0.03 erhöht werden. Die Erhöhung hat durch die Ausübung von Optionsrechten zu erfolgen, die den Mitarbeitenden oder Mitgliedern des Verwaltungsrats der Unternehmung oder Konzerngesellschaften gewährt wurden.



Kapitalreserven und Minderheitsanteile am Eigenkapital

Die Kapitalreserven entsprechen der Differenz der Geld- und Sacheinlagen durch Aktionäre, bewertet nach den Bestimmungen von Swiss GAAP FER und dem mit den jeweiligen Einlageschritten verbundenen Nominalwert der erhaltenen Aktien. Des Weiteren werden nach Swiss GAAP FER aktienbezogene Vergütungen in den Kapitalreserven erfasst (siehe Erläuterung 4.2). Aufgrund von Bewertungsunterschieden sind die in der konsolidierten Bilanz ausgewiesenen Kapitalreserven nicht identisch mit den Kapitalreserven gemäss Einzelabschluss der Unternehmung.

Im Jahr 2021 erfolgte keine Kapitalerhöhung oder -herabsetzung. Der Effekt der Kapitalerhöhung vom 12. Juni 2020 auf das Eigenkapital des Unternehmens in der Vergleichsperiode 2020 ist nachfolgend dargestellt:

TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Eigenkapital Aktionäre	Minderheitsanteile	Total Eigenkapital
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	155	112'972	-	113'127	-	113'127
Zusätzliche Kapitalerhöhungskosten	-	(2'383)	-	(2'383)	-	(2'383)
Kapitalerhöhung	155	110'589	-	110'744	-	110'744

Am 17. Juni 2020 wurde bei der Ina Invest AG eine Kapitalerhöhung durchgeführt, an welcher auch Implenia AG als Minderheitsaktionärin partizipierte. Die Ina Invest Holding AG investierte CHF 108'940 Tausend in die Ina Invest AG. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurde der Stimm- und Kapitalanteil der Implenia AG an der Ina Invest AG von 49.9% auf 42.5% reduziert. Der Effekt der Transaktion auf das Eigenkapital des Unternehmens in der Vergleichsperiode 2020 ist in der folgenden Übersicht dargestellt.

TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Eigenkapital Aktionäre	Minderheitsanteile	Total Eigenkapital
Wandlung von passiven Rechnungsabgrenzungen gegenüber der Implenia AG	-	-	-	-	40'131	40'131
Wandlung von Darlehen gegenüber der Implenia AG	-	-	-	-	19'126	19'126
Kapitalerhöhungskosten	-	(1'106)	-	(1'106)	(818)	(1'924)
Ertragssteuern auf Kapitalerhöhungskosten	-	213	-	213	157	370
Reallokation	-	3	-	3	(3)	-
Kapitalerhöhung Tochtergesellschaften	-	(890)	-	(890)	58'593	57'703

Die Reallokation resultierte aus den nicht vollständig mit den neuen Beteiligungsquoten übereinstimmenden Kapitaleinlagen der Aktionäre des Unternehmens und der Minderheitsaktionärin.

Des Weiteren sind in der Vergleichsperiode 2020 im Zusammenhang mit Kapitalerhöhungen Kosten von CHF 9'146 Tausend angefallen, wovon CHF 7'139 Tausend im Eigenkapital erfasst und CHF 2'007 Tausend der Erfolgsrechnung belastet wurden. Von den im Eigenkapital erfassten Kapitalerhöhungskosten wurden



CHF 2'832 Tausend direkt mit den Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung verrechnet und netto an Ina Invest überwiesen. Sie wurden entsprechend in der Geldflussrechnung netto in der Zeile Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen ausgewiesen.

Eigene Aktien

	Ø Transaktionspreis in CHF	Anzahl Namen- aktien	Bestand in TCHF
Bestand per 01.04.2020		-	-
Käufe von eigenen Aktien	17.42	9'500	165
Bestand per 31.12.2020		9'500	165
Käufe von eigenen Aktien	18.66	8'542	159
Zuteilung aus aktienbezogenen Vergütungsplänen	17.25	(8'084)	(139)
Bestand per 31.12.2021		9'958	185

Der Transaktionspreis entsprach jeweils dem Marktpreis.

Rechnungslegungsgrundsätze

Direkt zurechenbare Transaktionskosten aus Eigenkapitaltransaktionen, wie Kapitalerhöhungen, werden nach Abzug der damit verbundenen Ertragssteuern direkt im Eigenkapital als Reduktion der Kapitalreserven erfasst.

Eigene Aktien werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten erfasst. Die Zuteilung sowie die spätere Wiederveräußerung erfolgen jeweils zum ursprünglichen Anschaffungswert bewertet gemäss der FIFO-Methode. Gewinn oder Verlust aus Wiederveräußerung wird direkt den Kapitalreserven zugeschrieben.



3.5 Net Asset Value (NAV) / Gewinn pro Aktie

TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Promotionsliegenschaften	58'949	76'000
Renditeliegenschaften	328'738	268'928
Immaterielle Vermögenswerte (Kaufrechte)	21'451	21'176
Total Wert Liegenschaftenportfolio	409'138	366'104
Übrige bilanzierte Aktiven und Verbindlichkeiten	(59'473)	(28'515)
NAV (Eigenkapital inklusive Anteil Minderheiten)	349'665	337'589
NAV (Eigenkapital exklusive Anteil Minderheiten)	201'057	194'036
NAV (Eigenkapital exklusive Anteil Minderheiten) pro Aktie (in CHF)	22.70	21.91

Der Gewinn pro Aktie berechnet sich wie folgt:

in TCHF bzw. wie angemerkt	01.01. - 31.12.2021	01.04. - 31.12.2020
Den Aktionären der Ina Invest Holding AG zuweisbarer Gewinn	6'924	1'394
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	8'868'948	7'513'045
Gewinn pro Aktie (in CHF)	0.78	0.19
Den Aktionären der Ina Invest Holding AG zuweisbarer Gewinn	6'924	1'394
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien ¹	8'873'555	7'515'172
Verwässerter Gewinn pro Aktie (in CHF)	0.78	0.19

¹ Die potenziellen Aktien (Restricted Share Units und ähnliche), die zu einer Verwässerung der Aktienzahl führen könnten, werden bei der Bestimmung der gewichteten durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien in der Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie berücksichtigt.



4. Übrige Ausweise

Dieser Abschnitt enthält Informationen, die nicht bereits in den übrigen Teilen des konsolidierten Jahresberichts offengelegt sind.

4.1 Ertragssteuern

Ertragssteueraufwand

Der Ertragssteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

TCHF	01.01. - 31.12.2021	01.04. - 31.12.2020
Laufende Ertragssteuern	139	82
Latente Ertragssteuern	2'056	659
Total Ertragssteuern	2'195	740

Der durchschnittlich anzuwendende Steuersatz bezogen auf das ordentliche Ergebnis beträgt 18.4% (31. Dezember 2020: 21.1%). Diese Reduktion ist auf die statutarische Sitzverlegung in die Gemeinde Opfikon zurückzuführen. Die Gründe für die Abweichung zur effektiven Steuerbelastung sind nachfolgend dargestellt:

TCHF	01.01. - 31.12.2021	01.04. - 31.12.2020
Gewinn vor Ertragssteuern	14'174	4'598
Erwarteter Ertragssteuersatz	18.4%	21.1%
Erwartete Ertragssteuern	2'612	972
Steuern zu anderen Sätzen (inkl. Grundstückgewinnsteuern)	444	(666)
Effekte aus Steuersatzänderungen	(334)	-
Effekte aus nicht aktivierten Verlustvorträgen	3	1'537
Effekte aus Nutzung von nicht aktivierten Verlustvorträgen der Vorperioden	(19)	-
Übrige Effekte	(511)	(1'103)
Effektive Ertragssteuern	2'195	740
Effektiver Ertragssteuersatz	15.5%	16.1%

Der Effekt Steuern zu anderen Sätzen resultiert vor allem aus Gewinnen aus Marktwertveränderungen von Liegenschaften, welche mehrheitlich der Grundstückgewinnsteuer unterliegen. In der Berichtsperiode 2021



wurden die Haltedauern der Promotionsliegenschaften überprüft und an die aktuellen Verkaufspläne angepasst, weshalb der Besitzdauerabzug den anwendbaren Grundstücksgewinnsteuersatz und somit die latenten Steuern um CHF 334 Tausend reduziert.

In der Vergleichsperiode 2020 sind die übrigen Effekte in der Höhe von CHF 1'103 Tausend aus der Verrechnung von im Steuerabschluss des Unternehmens erfolgswirksam erfassten Kapitalerhöhungskosten entstanden, welche im konsolidierten Jahresbericht mit dem Eigenkapital verrechnet wurden. Die Überleitungsposition ergab sich, da in 2020 entstandene Verlustvorträge des Unternehmens nicht aktiviert wurden, deren Effekt auf die latenten Steuern in der Überleitung separat dargestellt ist.

Latente Steuerverbindlichkeiten und aktive latente Steuern

TCHF	Total
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.04.2020	39'208
Erhöhung aus Neubewertungen und Abschreibungen	1'421
Aktivierte Verlustvorträge	(1'133)
Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.2020	39'496
Erhöhung aus Neubewertungen und Abschreibungen	3'937
Steuersatzänderungen	(334)
Nutzung von aktivierten Verlustvorträgen der Vorperioden	1'133
Änderungen von latenten Steuerverbindlichkeiten aus Verkauf von Promotionsliegenschaften	(2'629)
Übrige Änderungen	(51)
Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.2021	41'552

Wenn es sich bei der Aufwertung in der konsolidierten Bilanz gegenüber den Steuerwerten um wieder einbringbare Abschreibungen handelte, wurden die Steuern unter Abzug einer allfälligen Grundstücksgewinnsteuer objektmässig je Liegenschaft ausgeschieden und separat berücksichtigt. Dabei kamen Ertragssteuersätze von 11% bis 20% (31. Dezember 2020: 12% bis 20%) zur Anwendung.

Bei über die wieder einbringbaren Abschreibungen hinausgehende Aufwertungen werden zwei verschiedene Besteuerungssysteme angewendet. Für Kantone, die keine besondere Besteuerung vorsehen, werden die Steuern ebenfalls zu den vorgenannten Steuersätzen berechnet. Die übrigen Kantone erheben eine separate Grundstücksgewinnsteuer, wobei je nach Besitzdauer Sätze zwischen 20% und 40% zuzüglich der Direkten Bundessteuer von 7.83% (31. Dezember 2020: 20% und 40% zuzüglich der Direkten Bundessteuer von 7.83%) zu berücksichtigen sind.



Ina Invest geht in der Regel von einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren aus, weshalb allfällige Spekulationszuschläge unberücksichtigt bleiben. Bei Promotionsliegenschaften wird die effektive Haltedauer bis zum voraussichtlichen Veräußerungsdatum berücksichtigt.

In der Berichtsperiode wurden aufgrund der Nutzung von Verlustvorträgen der Vorperiode aktive latente Steuern in der Höhe von CHF 1'133 Tausend aufgelöst. Für verbleibende Verlustvorträge im Umfang von CHF 7'177 Tausend (31. Dezember 2020: CHF 7'266 Tausend) wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt, da nicht davon ausgegangen wird, dass diese mit künftigen Gewinnen verrechnet werden können. Diese Verlustvorträge verfallen in 6 Jahren (31. Dezember 2020: 7 Jahre).

Wesentliche Annahmen und Einschätzungen des Managements

In gewissen Kantonen unterliegt die Besteuerung von Gewinnen aus der Veräußerung von Liegenschaften einer speziellen Grundstückgewinnsteuer. Die Höhe der massgebenden Steuersätze hängt dabei von der Haltedauer der Liegenschaft ab und kann erheblich variieren. Weicht die effektive Haltedauer der Liegenschaften von der angenommenen Haltedauer ab, ergibt sich beim Verkauf eine Steuerlast, die von den abgegrenzten latenten Steuerverbindlichkeiten abweicht.

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Ertragssteuern umfassen alle laufenden und latenten Ertragssteuern. Laufende Ertragssteuern werden auf dem steuerbaren Ergebnis berechnet. Latente Ertragssteuern werden auf Basis einer bilanzorientierten Sichtweise auf temporären Differenzen zwischen den Positionen der Swiss GAAP FER Bilanz und den Werten der Steuerbilanzen berechnet. Latente Steuern werden anhand der voraussichtlich anwendbaren Steuersätze sowie Grundstückgewinnsteuern auf getätigten Liegenschaftsverkäufen berechnet.

Aktive latente Steuern auf abzugsfähigen temporären Differenzen und Verlustvorträgen werden nur in dem Umfang erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zukünftige zu versteuernde Ergebnisse die Realisierung des Anspruchs ermöglichen. Latente Steuerforderungen werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Masse reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass der jeweilige Steuervorteil zu realisieren ist.

Laufende beziehungsweise latente aktive und passive Ertragssteuerpositionen werden verrechnet, wenn sie von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden und das gleiche Steuersubjekt betreffen.



4.2 Personal

Personalaufwand und -vorsorge

TCHF	01.01. - 31.12.2021	01.04. - 31.12.2020
Löhne und Gehälter	(961)	(532)
Aktienbezogene Vergütungen	(256)	(127)
Personalvorsorgeaufwand	(85)	(49)
Sozialversicherungsaufwand	(105)	(61)
Übriger Personalaufwand	(45)	(21)
Total Personalaufwand	(1'452)	(789)

Ina Invest beschäftigte im Berichtsjahr einen Mitarbeiter, welcher der rechtlich von Ina Invest unabhängigen beitragsorientierten Vorsorgeeinrichtung Implenia Vorsorge angeschlossen ist. Der Vorsorgeplan erbringt Leistungen im Fall von Alter, Tod oder Invalidität. Die Finanzierung erfolgt durch Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge. Die Beiträge berechnen sich in Prozenten des versicherten Lohns. Der aktuellste verfügbare Deckungsgrad der Implenia Vorsorge zum 31. Dezember 2020 belief sich auf 121.9% (31. Dezember 2019: 119.9%). Zu diesem Stichtag befand sich der Vorsorgeplan in einer Überdeckung. Zum Bilanzstichtag wurde weder ein wirtschaftlicher Nutzen noch eine wirtschaftliche Verpflichtung angesetzt (31. Dezember 2020: kein wirtschaftlicher Nutzen, keine wirtschaftliche Verpflichtung). Zum 31. Dezember 2021 existierten keine Forderungen oder Verbindlichkeiten gegenüber der Vorsorgeeinrichtung (31. Dezember 2020: Null).

Aktienbezogene Vergütungen

Die Mitglieder des Verwaltungsrats des Unternehmens erhalten für ihre Tätigkeit je nach Funktion eine jährliche fixe Pauschalentschädigung. Die Vergütung des Verwaltungsrats wird zu zwei Dritteln in bar und zu einem Drittel in gesperrten Aktien der Ina Invest Holding AG ausbezahlt. Die den Mitgliedern des Verwaltungsrats zugeteilten Aktien bleiben während dreier Jahre nach der Zuteilung gesperrt, sind jedoch dividenden- und stimmberechtigt. Für die Berechnung der Anzahl Aktien, die den Mitgliedern des Verwaltungsrats zugeteilt werden, ist der Durchschnittskurs der Aktie der Ina Invest Holding AG im Monat Dezember des betreffenden Amtsjahres massgebend. Die Zuteilung von insgesamt 9'815 Aktien erfolgte am 3. Januar 2022 (Vorjahr: Zuteilung von 8'084 Aktien am 4. Januar 2021).

Die Vergütung der Geschäftsleitung (CEO) besteht aus einem Basissalär in bar und einer leistungsabhängigen variablen Vergütung aus dem Short Term Incentive-Plan («STIP»). Die Vergütung aus dem STIP wird zu 50% in bar und zu 50% in Restricted Share Units («RSU») entrichtet, welche jeweils im Februar des Kalenderjahres nach der Berichtsperiode zugeteilt werden. Ein RSU berechtigt am dritten Jahrestag der Gewährung zum Bezug einer Namenaktie der Ina Invest Holding AG. Verlässt der CEO das Unternehmen zwischen Gewährungsdatum und dem dritten Jahrestag der Gewährung, hat er Anspruch auf bereits erdiente RSU (pro rata). Für die Berechnung der Anzahl der zugeteilten RSU zum Bilanzstichtag ist der Durchschnittskurs der Aktie der Ina Invest Holding AG im Monat Januar nach dem Bilanzstichtag massgebend. Die für Zwecke der Rechnungslegung angenommene Zuteilung von 6'903 RSU (31. Dezember 2020: 2'920



RSU) basiert auf einer Schätzung der Vergütungshöhe und des relevanten Durchschnittskurses per 31. Dezember 2021.

Beim Ausgleich der Pauschalvergütung des Verwaltungsrats in Aktien sowie beim Anteil des STIP des CEO, welcher in RSU vergütet wird, handelt es sich um aktienbezogene Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente des Unternehmens. Der Aufwand aus den beiden aktienbezogenen Vergütungsprogrammen wird über den Erdienungszeitraum erfasst. Dieser beträgt im Falle des Verwaltungsrats die Amtsperiode von einem Jahr. Der Aufwand aus dem STIP des CEO wird über einen Zeitraum erfasst, der zum Start des Geschäftsjahres der Leistungserbringung startet und am dritten Jahrestag der Gewährung endet.

Rechnungslegungsgrundsätze

Der Personalaufwand wird in der Periode erfasst, in welcher die Leistungen erbracht werden.

Die Ermittlung einer allfälligen Über- oder Unterdeckung aus Vorsorgeplänen erfolgt aufgrund der nach Swiss GAAP FER 26 erstellten Jahresrechnung der Vorsorgeeinrichtung. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, wenn die Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung erfüllt sind. Ein wirtschaftlicher Nutzen wird aktiviert, sofern dieser für künftige Vorsorgebeiträge der Ina Invest verwendbar ist. Der Personalvorsorgeaufwand beinhaltet die auf die Periode abgegrenzten Arbeitgeberbeiträge sowie Effekte aus der Veränderung eines allfälligen wirtschaftlichen Nutzens resp. einer allfälligen wirtschaftlichen Verpflichtung.

Aktienbezogene Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente werden bei der Zuteilung zum Tageswert bewertet und über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand und als Eigenkapital erfasst. Die Tageswerte werden mittels Bewertungsmodellen ermittelt, welche auf den Börsenkursen der Namenaktien des Unternehmens zum Zeitpunkt der Zuteilung basieren.

4.3 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nebst dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung der Unternehmung gelten die Implenia AG und die von ihr kontrollierten Organisationen (gemeinsam als „Implenia Gruppe“ bezeichnet) als nahestehende Unternehmen und Personen.

Ina Invest pflegt eine strategische Partnerschaft mit der Implenia Gruppe und hat daher mit der Implenia Gruppe mehrere langfristige Vereinbarungen bis am 31. Dezember 2030 abgeschlossen. Diese Vereinbarungen beziehen sich auf die Beteiligung Ina Invest AG, die Finanzierung, auf das Entwicklungsportfolio sowie auf Entwicklungs- und Ausführungsprojekte von Ina Invest.



Übersicht über wichtigste Vereinbarungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Vereinbarung	Beschreibung	Wichtigste Konditionen
Aktionärsbindungsvertrag („ABV“)	Am 26. Mai 2020 haben Ina Invest Holding AG, Implenia AG und Ina Invest AG einen ABV bezüglich der Aktien von Ina Invest AG abgeschlossen. Der ABV kann von jeder Partei mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende jeden Kalenderjahres, zum ersten Mal jedoch zum 31. Dezember 2030 terminiert werden.	Die zentralen Bestimmungen des ABV sind: <ul style="list-style-type: none">• Investitionsexklusivität (Regelung zu Investitionen ausserhalb der Ina Invest AG)• Vetorechte (Angelegenheiten, welche der Zustimmung der Minderheiten-Vertreter bedürfen)• Governance (Regelung zur Besetzung des Verwaltungsrats)• Übertragungsverbot und -beschränkungen• Put-Option für Anteile an der Ina Invest AG (siehe Erläuterung 3.3)
Dienstleistungsvertrag Portfolio Management	Am 26. Mai 2020 hat Ina Invest einen Dienstleistungsvertrag mit Implenia Real Estate Services AG abgeschlossen. Der Vertrag kann von jeder Partei mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr, zum ersten Mal jedoch zum 31. Dezember 2030 terminiert werden.	Der Vertrag regelt den folgenden Umfang von Dienstleistungen, die durch Implenia Real Estate Services AG zu leisten sind. <ul style="list-style-type: none">• Portfolio Management: Gebühr von 0.20% pro Jahr auf den durchschnittlichen Marktwert des verwalteten Immobilienportfolios• Anlagen Management: Gebühr von 0.30% pro Jahr des Marktwerts der betreuten Immobilien• Repräsentation während der Projektausführungsphase: Gebühr von 1.00% von Bauherrenvertretungsgebühr (potenzielle zusätzliche Gebühr von 2.00% der Baukosten von vertraglich vereinbarten externen Dienstleistern)• Unternehmensdienstleistungen: jährlich vereinbarte monatliche Pauschalgebühr (2021: CHF 50 Tausend; 2020: CHF 25 Tausend) und gesonderte Gegenleistung für Dienstleistungen, die den Umfang des Vertrags übersteigen Die Befugnis, Entscheidungen in Bezug auf die Wahl und das Ausmass von Dienstleistungen zu treffen, verbleibt bei Ina Invest.



Rahmenvertrag Entwicklungszusammenarbeit und Realisation

Am 26. Mai 2020 hat Ina Invest rückwirkend auf 1. Mai 2020 einen Rahmenvertrag mit Implenia Immobilien AG und Implenia Schweiz AG abgeschlossen.

Der Rahmenvertrag regelt allgemeine Geschäftsbedingungen der Entwicklungszusammenarbeit der Parteien in Bezug auf die Entwicklung der Immobilien und unter denen Ina Invest vollständige Vertragsvereinbarungen oder Realisierungsverträge mit Implenia Schweiz abschliesst.

Der Rahmenvertrag kann von jeder Partei mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr, zum ersten Mal jedoch zum 31. Dezember 2030 terminiert werden

Die Bedingungen der Entwicklungszusammenarbeit beinhalten im Wesentlichen:

- Akquise: Transaktionsgebühr in Abhängigkeit des Kaufpreises der entsprechenden Immobilie oder des Kaufrechts. Die Gebühr bewegt sich zwischen 0.80% (bei einem Kaufpreis ab CHF 150 Millionen) bis 1.50% (bei einem Kaufpreis von weniger als CHF 50 Millionen).
- Individuelle Entwicklungsverträge: Gebühr nach Art des Projektes (planungsrechtliche Bearbeitung/Auswahlverfahren: zwischen 0.10% und 0.25% von budgetiertem Projektwert; Vorprojekt/Bauprojekt: 0.45% von budgetiertem Projektwert)
- Marketing und Verkauf: Transaktionsgebühr von höchstens 2.50% von Verkaufspreis von Promotionsliegenschaften. Die Gebühr bewegt sich zwischen 0.80% (bei einem Verkaufspreis ab CHF 150 Millionen) bis 1.50% (bei einem Verkaufspreis von weniger als CHF 50 Millionen).

Zuzüglich zu den oben erwähnten Gebühren erhält die Implenia Immobilien AG ein erfolgsabhängiges Entwicklungshonorar in der Höhe von 20% des Anteils an dem Resultat der Projekte (positiv sowie negativ).

Wie durch den oben erwähnten Rahmenvertrag geregelt, hat die Implenia Gruppe grundsätzlich das Recht im Sinne eines „First Call“ zu den definierten Zielkosten mit Ina Invest AG einen Totalunternehmer-Werk-



vertrag abzuschliessen. Die Zielkosten werden mit einem unabhängigen Drittexperten unter Berücksichtigung der von Ina Invest AG vorgegebenen Zielrenditen ermittelt. Bei Unterzeichnung eines Totalunternehmervertrags gewährt die Implemia Gruppe Ina Invest AG jederzeit volle Einsicht in die Baukostenabrechnung. Falls die Implemia Gruppe darauf verzichtet einen Totalunternehmervertrag zu diesem Werkpreis abzuschliessen oder der Verwaltungsrat der Ina Invest AG berechnete Gesellschaftsinteressen glaubhaft machen kann, wird der Realisierungsvertrag ausgeschrieben.

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die nachfolgende Aufstellung zeigt die in den Bilanzpositionen enthaltenen Beträge gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen, welche aus dem Dienstleistungsvertrag Portfolio Management, dem Rahmenvertrag Entwicklungszusammenarbeit und Realisation sowie projektspezifischen Verträgen resultieren.

TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Aktive Rechnungsabgrenzungen	9'370	1'262
Übrige langfristige Forderungen	859	1'044
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(3'578)	-
Passive Rechnungsabgrenzungen	(1'856)	(552)
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	(7'260)	(4'430)

Aus der Entwicklungszusammenarbeit wurden in den Promotionsliegenschaften, Renditeliegenschaften und immateriellen Vermögenswerten Kosten aktiviert. Die Werte in den dargestellten Perioden entsprechen jeweils den Aktivierungen im entsprechenden Zeitraum. Die in nachfolgender Aufstellung bei den Promotionsliegenschaften ausgewiesenen Beträge wurden um ausgebuchte Anschaffungskosten im Zusammenhang mit Verkäufen von Promotionsliegenschaften reduziert. Bei Transfers zwischen Bilanzpositionen wurden die gesamten aktivierten Kosten der Bilanzposition zugewiesen, in welcher die Liegenschaft zum Bilanzstichtag ausgewiesen wird.

TCHF	01.01. - 31.12.2021	01.04. - 31.12.2020
Promotionsliegenschaften ¹	(2'681)	7'042
Renditeliegenschaften	32'995	21'247
Immaterielle Vermögenswerte	259	38

¹ Aktivierungen abzüglich den gegenüber der nahestehenden Partei geltend gemachten ausgebuchten Kosten für das Werk.

Die nachfolgende Aufstellung zeigt die in der Erfolgsrechnung erfassten Aufwendungen gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen, welche aus dem Dienstleistungsvertrag Portfolio Management resultieren.



TCHF	01.01. - 31.12.2021	01.04. - 31.12.2020
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	(937)	-
Übriger direkter betrieblicher Aufwand	(1'331)	-
Übriger Betriebsaufwand	(624)	(1'407)
Finanzaufwand	-	(208)

Rechnungslegungsgrundsätze

Nahestehende Unternehmen und Personen gelten als solche, die einen entscheidenden Einfluss auf die finanziellen oder operativen Entscheidungen der Ina Invest ausüben können. Dies gilt für Verwaltungsräte, Geschäftsleitungsmitglieder, bedeutende Aktionäre mit Stimmrechtsanteilen grösser 20% sowie Vorsorgeeinrichtungen. Transaktionen, die nicht zu marktüblichen Bedingungen ausgeführt werden, werden in der konsolidierten Jahresrechnung separat offengelegt. Dies können auch Transaktionen ohne Preis, wie das Zurverfügungstellen von Know-how oder der Transfer von Forschung und Entwicklung, sein.

4.4 Ergänzende Informationen zur Geldflussrechnung

Aus der Übertragung von Vermögenswerten zum 1. April 2020 sowie der Wandlung von passiven Rechnungsabgrenzungen und Verbindlichkeiten in Eigenkapital zum 17. Juni 2020 resultierten in der Vergleichsperiode nicht fondswirksame Transaktionen.

In der Vergleichsperiode 2020 wurde eine Festgeldanlage mit einer Laufzeit von mehr als 90 Tagen abgeschlossen, welche ebenfalls in der Berichtsperiode fällig wurde. Dies führte zu Aus- und Einzahlungen aus Wertschriften in der Höhe von jeweils CHF 30'000 Tausend.

4.5 Übrige Rechnungslegungsgrundsätze

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Bankguthaben mit einer Restlaufzeit von höchstens 90 Tagen. Diese sind zu Nominalwerten erfasst und bewertet.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, übrige kurzfristige Forderungen und übrige langfristige Vermögenswerte

Forderungen sowie übrige langfristige Vermögenswerte werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert. Wesentliche Forderungen werden einzeln bewertet. Der verbleibende Bestand an Forderungen wird basierend auf Erfahrungswerten pauschal wertberichtigt.



Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, übrige kurzfristige Verbindlichkeiten und Anzahlungen für Promotionsliegenschaften

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, übrige kurzfristige Verbindlichkeiten und Anzahlungen für Promotionsliegenschaften werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

4.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der konsolidierte Jahresbericht wurde vom Verwaltungsrat am 25. Februar 2022 verabschiedet, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 30. März 2022.

Akquisition CERES Group Holding AG

Ina Invest übernahm am 21. Januar 2022 als Mehrheitseigentümerin gemeinsam mit Investment-Partnern die CERES Group Holding AG mit dem Entwicklungsareal «Bredella» in Pratteln. Kern des Immobilienportfolios der CERES Group Holding AG bildet das Buss-Areal am Bahnhof Pratteln mit dem Entwicklungsprojekt «Bredella». Das Areal mit einer Grundstückfläche von 82'600 m² und einer realisierbaren Nutzfläche von 172'500 m² soll in den nächsten 20 Jahren in ein lebhaftes Zentrumsquartier mit 70% Wohnanteil (über 1'000 Wohnungen) und 30% kommerziell genutzten Flächen transformiert werden. Der Marktwert des Portfolios beträgt zum Akquisitionszeitpunkt rund CHF 300 Millionen.

Die Übernahme erfolgt durch die bereits im Berichtsjahr 2021 neu gegründete Gesellschaft Ina Invest Development AG, welche vom Unternehmen indirekt über die Ina Invest AG kontrolliert wird. Die Verträge wurden am 15. Dezember 2021 unterzeichnet. Mit der Vertragsunterzeichnung wurde eine Vorauszahlung von CHF 17'700 Tausend fällig, welche im Berichtsjahr 2021 geleistet und per 31. Dezember 2021 als übriger langfristiger Vermögenswert ausgewiesen wurde. Ein Teil des Kaufpreises wurde in Aktien der Ina Invest Holding AG entrichtet. Zu diesem Zweck wurden aus dem genehmigten Aktienkapital 886'656 Namenaktien ausgegeben. Nach Abschluss der Transaktion beträgt das Aktienkapital der Ina Invest Holding AG CHF 292'596.48 und ist eingeteilt in 9'753'216 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 0.03.

Hotelmietvertrag Lokstadt Bestandeshallen und Tigerli

Ina Invest hat im zweiten Halbjahr 2021 einen Mietvertrag mit der Success Hotel Management GmbH für den Betrieb des Hotels in den Renditeliegenschaften Lokstadt Bestandeshallen und Tigerli abgeschlossen. Die aus dem Vertrag resultierenden erwarteten Geldflüsse sind in die Marktbewertungen dieser beiden Objekte zum 31. Dezember 2021 eingeflossen. Am 10. Januar 2022 hat die Success Hotel Management GmbH ein Insolvenzverfahren in Eigenverwaltung beantragt. Ina Invest hat den möglichen Einfluss dieses Ereignisses unter Berücksichtigung von unterschiedlichen Szenarien analysiert und ist zum Schluss gekommen, dass es weder zum 31. Dezember 2021 noch zum Zeitpunkt der Verabschiedung des konsolidierten Jahresberichts einen wesentlichen Einfluss auf die bilanzierten Vermögenswerte gibt. Die weiteren Entwicklungen werden weiterhin in engem Austausch mit den Entscheidungsträgern der Success Hotel Management GmbH beobachtet.

Ina Invest sind keine weiteren Ereignisse nach Bilanzstichtag bekannt, die einen wesentlichen Einfluss auf den konsolidierten Jahresbericht haben.



Zusätzliche Angaben zu Immobilien

	Bilanzposition Kategorie	Aktueller Wert in TCHF	Netto Mietertrag in TCHF	Leerstand in %	Baujahr / Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Renovationsjahr Eigentumsverhältnis	Grundstücksfläche in m ²	Nutzfläche in m ²	Anteil Bürofläche in % der Nutzfläche	Anteil Wohnfläche in % der Nutzfläche	Anteil Hotelfläche in % der Nutzfläche	Anteil Gewerbe-/Industriefläche in % der Nutzfläche	Anteil Übriges in % der Nutzfläche	Anzahl Parkplätze (zusätzlich zur Nutzfläche)
Nordstrasse 1B (Unterfeld Süd), 6340 Baar	RL EN	42'390	-	-	2027	- AE	5'115	8'604	0%	93%	0%	7%	0%	86
Dialogplatz 1 (Lokstadt Rocket), 8400 Winterthur	RL EN	27'970	-	-	2025	- AE	567	7'824	0%	95%	0%	5%	0%	58
Dialogplatz 1 (Lokstadt Rocket), 8400 Winterthur	PL EN	36'090	-	-	2025	- SE	567	7'824	0%	95%	0%	5%	0%	58
Ernst-Jung-Gasse 18 (Lokstadt Tender), 8400 Winterthur	PL BA	5'251	-	-	2023	- SE	620	4'087	0%	96%	0%	4%	0%	30
Auf der Höhe 12-18 (Am Schwinbach), 4144 Arlesheim	PL EN	22'100	-	-	2025	SE	8'119	5'588	0%	97%	0%	0%	3%	69
Schaffhauserstrasse 220, 222, 224, 8057 Zürich	RL EN	26'660	337	-	1931	2024 AE	1'798	3'418	0%	100%	0%	0%	0%	17
Rue de Tivoli (Baufeld 4), 2000 Neuchatel	RL EN	587	-	-	2024	- AE	1'398	1'536	0%	100%	0%	0%	0%	32
Avenue des Grandes-Communes (Les Tattes), 1213 Onex	PL EN	2'404	-	-	2029	- BR	4'133	5'223	0%	100%	0%	0%	0%	76
Chemin de l'Echo 9, 1213 Onex	RL EN	10'880	-	-	2026	- BR	4'161	9'470	0%	100%	0%	0%	0%	121
Total Wohnliegenschaften		174'332	337				26'478	53'574						547
Nordstrasse 3 (Unterfeld Süd), 6340 Baar	RL EN	25'710	-	-	2026	- AE	4'761	13'760	92%	0%	0%	0%	8%	100
Zürcherstrasse 31 (Lokstadt Elefant), 8400 Winterthur	RL BA	86'170	-	-	2022	- AE	3'050	13'014	97%	0%	0%	0%	3%	59
Zürcherstrasse (Lokstadt Bestandeshallen), 8400 Winterthur	RL EN	3'746	5	-	2024	- AE	7'682	8'459	0%	0%	47%	44%	9%	36
Solarstrasse 11-21 (KIM, Häuser Bodmer und Brown), 8404 Winterthur	RL EN	9'764	-	-	2027	- AE	5'913	18'611	98%	0%	0%	0%	2%	102
Rue du Valais 7, 1202 Genève	RL BE	32'720	1'030	12%	1961	2027 AE	1'032	1'947	73%	0%	0%	10%	17%	0
Chemin des Olliquettes 10, 1213 Petit-Lancy	RL BE	22'670	1'400	-	2010	- AE	707	2'595	83%	0%	0%	3%	14%	24
Hegenheimermattweg 179 (BaseLink Allschwil), 4123 Allschwil	RL BA	24'290	-	-	2022	- BR	2'949	8'561	0%	0%	95%	3%	3%	79
Total Geschäftsliegenschaften		205'070	2'435				26'094	66'947						400
Ernst-Jung-Platz (Lokstadt Tigerli), 8400 Winterthur	RL EN	5'884	-	-	2025	- AE	1'191	6'391	0%	25%	65%	10%	0%	36
Rue de Tivoli (Baufeld 2), 2000 Neuchatel	RL EN	2'694	-	-	2024	- AE	3'913	5'180	25%	75%	0%	0%	0%	88
Avenue des Grandes-Communes (Les Tattes), 1213 Onex	RL EN	2'621	-	-	2029	- BR	9'087	12'517	6%	87%	0%	7%	0%	145
Total Liegenschaften mit gemischter Nutzung		11'199	-				14'191	24'088						269
davon aktueller Wert Promotionsliegenschaften ¹		65'845												
davon aktueller Wert Renditeliegenschaften ²		324'756												
Kostenübernahme Implenla Gruppe Lokstadt Bestandeshallen ³		-25'186												
Aktueller Wert Kaufrechte (in Tabelle oben nicht enthalten)		28'120												
Total aktueller Wert gemäss Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten		393'535												

Legende

Bilanzposition: PL - Promotionsliegenschaften; RL – Renditeliegenschaften

Kategorie: EN - Entwicklung; BA - Bau/Ausführung; BE - Bestand

Eigentumsverhältnis: AE - Alleineigentum; ME - Miteigentum; SE - Stockwerkeigentum; BR – Baurecht

¹ Der aktuelle Wert der Promotionsliegenschaften weicht von den Buchwerten im konsolidierten Jahresbericht ab, da Promotionsliegenschaften zu Anschaffungskosten bilanziert werden.

² Der Wert der Renditeliegenschaften im konsolidierten Jahresbericht beinhaltet zusätzlich Anzahlungen für eine künftige Akquisition von CHF 3'982 Tausend.

³ Siehe Erläuterung 2.2 im konsolidierten Jahresbericht.



Projektbeschreibungen

Nordstrasse 1B (Unterfeld Süd), 6340 Baar

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	Das Gebiet Unterfeld ist eines der letzten grossen zusammenhängenden Baulandreserven im Kanton Zug und liegt an der Grenze zwischen Baar und Zug. In unmittelbarer Nähe der Stadtbahnhaltestelle «Lindenpark» soll ein gemischt genutztes Wohn- und Arbeitsquartier mit differenziert gestalteten Freiräumen und mit drei baulichen Höhenakzenten entstehen. Insgesamt entsteht Wohnraum für rund 1'000 Bewohner und es werden 2'000 Arbeitsplätze geschaffen. Als Teil der Arealentwicklung, eingebettet in einen grosszügigen Grünraum, wird auf dem Baufeld 1B ein Wohnhochhaus (50 m) mit attraktiven Mietwohnungen und Sicht auf den Zugersee und die Alpen entstehen. Das Erdgeschoss ist auf den angrenzenden Quartierplatz ausgerichtet und wird eine publikumsorientierte Nutzung aufweisen.
Projektstand	Grobkonzeption aufgrund der im September 2020 erfolgten BZO- Revision erstellt. Das Programm des Konkurrenzverfahrens ist in Arbeit.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2027

Dialogplatz 1 (Lokstadt Rocket), 8400 Winterthur

Bilanzposition	Promotionsliegenschaften in Entwicklung Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	Im Zentrum der Stadt Winterthur entsteht als Wahrzeichen der Lokstadt das höchste sich in Planung befindliche Holzwohnhaus der Welt. Das Projekt Rocket, das 100 Meter hoch sein wird, wird zudem eines der drei bedeutenden Hochhäuser von Winterthur. Es wird die Silhouette der Stadt prägen und einen speziellen Ausblick über die Stadt ermöglichen. Rund 93 Einheiten im Stockwerkeigentum und 93 Mietwohnungen werden durch Gewerbeflächen im EG ergänzt.
Projektstand	Studienauftrag ist gestartet, wurde Ende 2021 juriert.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2025



Ernst-Jung-Gasse 18 (Lokstadt Tender), 8400 Winterthur

Bilanzposition	Promotionsliegenschaften in Bau
Beschreibung des Projekts	Der Tender ist mit seinem markanten Baukörper ein Blickfang auf dem als 2'000-Watt geplanten Lokstadt-Areal. Der Anspruch an Nachhaltigkeit setzt sich auch in der Wahl beständiger Materialien und einer energieeffizienten Haustechnik des Gebäudes fort. Im Tender-Hochhaus entstehen auf zehn Etagen 39 Eigentumswohnungen und im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit. Neben ihren privaten Loggien steht den Bewohnern für den Aufenthalt im Freien eine grosszügige Dachterrasse mit Blick auf der Stadt Winterthur zur Verfügung. Die Wohnungen überzeugen durch ihre sorgfältig durchdachten Grundrisse, gut belichtete, nutzungsflexible Räume und eine hochwertige Ausstattung. Das Gebäude wird durch eine attraktive Eingangslobby erschlossen. Eingebettet in das kulturelle Erbe der Lokstadt, deren Industriehallen Zeugnis von der historischen Bedeutung der ehemaligen Lokschieme ablegen, fügt sich das Tender-Hochhaus selbstbewusst in die Umgebung ein.
Projektstand	Rohbau vollendet, Innenausbau in Arbeit.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q2 2023

Auf der Höhe 12-18 (Am Schwinbach), 4144 Arlesheim

Bilanzposition	Promotionsliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	Das Projekt Schwinbach in Arlesheim sieht den Neubau von Wohnliegenschaften vor. Insgesamt werden 52 hochwertige Wohnungen entstehen, die sich auf vier Gebäude verteilen. Das Projekt zeichnet sich durch seine besondere Architektur in Holz, Gestaltung und Atmosphäre sowie durch seine nachhaltige Bauweise und die Nähe zur Natur aus. Die leichte Hanglage eröffnet einen Panoramablick in den oberen Stockwerken. Das Projekt befindet sich in unmittelbarer Nähe des bekannten Goetheanums, eingebettet in ein exklusives Wohnquartier im begehrten Arlesheim. Die Vision dieser Überbauung: Gesundes Wohnen in naturverbundener Umgebung am Schwinbach, gepaart mit einer organischen Gestaltung der weitläufigen Aussenräume.
Projektstand	Baubewilligung beantragt.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q3 2025



Schaffhauserstrasse 220, 222, 224, 8057 Zürich

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	Das bestehende Gebäude soll durch ein modernes Objekt mit hochwertigen Mietwohnungen ersetzt werden. Der Wohnungsmix wird an der speziellen Nachfrage nach kleinen Stadtwohnungen ausgerichtet. Um den hohen Anforderungen vor Ort gerecht zu werden, erfolgt die Planung im IPD-Modell (Integrated Project Delivery).
Projektstand	Projekt aktuell in der Validierungsphase gemäss IPD-Modell (Integrated Project Delivery) – entspricht in etwa dem Vorprojekt. Submission der Schlüsselgewerke (diese sollen frühzeitig in Planungsprozess einbezogen werden) läuft.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2024

Rue de Tivoli (Baufeld 4), 2000 Neuchâtel

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	Im Westen der Stadt Neuenburg gelegen, erinnert der Bezirk Serrières an die Historie der Schweizer Schokoladenfabrik Suchard, die 170 Jahre lang dort produzierte. Auf diesem ehemaligen Industrieareal, geprägt von Kreativität und Innovationskraft, soll unter dem Vorsatz der Nachhaltigkeit ein urbanes und lebendiges Quartier mit fünf Neubauten und einer Nutzfläche von rund 18'000 m ² entstehen. Dabei soll eine soziale Mischung zum Leben erweckt werden, indem sich ergänzende Nutzungsmöglichkeiten wie Arbeitsplätze und Wohnungen für Jung und Alt geboten werden. Die Wahrung des kulturellen Charakters wird durch temporäre Ausstellungen, Künstlerateliers und Gastronomie gewährleistet. Der Standort ist mit dem öffentlichen und privaten Verkehr sehr gut erschlossen und der See liegt in Gehdistanz. Ferner verfügt das Grundstück über eine wunderschöne Aussicht auf den Neuenburgersee. Das Gebäude auf dem Baufeld 4 nimmt rund 1'459 m ² der gesamten Grundstücksfläche ein und bietet mit rund 20 Mietwohnungen unterschiedlichen Wohnformen Platz.
Projektstand	Studienauftrag abgeschlossen Vorprojekt in Arbeit.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q2 2024



Avenue des Grandes-Communes (Les Tattes), 1213 Onex

Bilanzposition Promotionsliegenschaften in Entwicklung
Renditeliegenschaften in Entwicklung

Beschreibung des Projekts Die geplante Wohnüberbauung befindet sich an idealer Lage in der Vorstadt von Genf, nahe des Stadtzentrums. In einer grünen Umgebung mit Blick auf die Rhône entstehen auf einem Grundstück der Gemeinde Onex im Baurecht drei Gebäude von gesamthaft 17'740 m² Nutzfläche. Diese verteilen sich auf 215 Mietwohnungen in einem öffentlichen Park sowie 1'500 m² Nutzfläche für Büros und einen Lebensmittelladen im Erdgeschoss. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Wohnnutzung in einer sogenannten Entwicklungszone im Kanton Genf deckt, insbesondere durch kontrollierte Mieten, den hohen Bedarf der Bevölkerung nach bezahlbarem Wohnraum.

Projektstand Zonenplan von Behörden genehmigt.

Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt Q3 2029

Chemin de l'Echo 9, 1213 Onex

Bilanzposition Renditeliegenschaften in Entwicklung

Beschreibung des Projekts Das geplante Wohngebäude befindet sich an idealer Lage in der Vorstadt von Genf, nahe des Stadtzentrums. In einer grünen Umgebung mit Blick auf die Rhône entsteht auf einem Grundstück einer Stiftung im Baurecht ein Gebäude von 9'470 m² Nutzfläche mit ca. 120 Mietwohnungen. Diese befinden sich in einem öffentlichen Park mit nahegelegenen Kleingärten sowie einer grossen Primarschule mit Sportanlagen. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Wohnnutzung in einer sogenannten Entwicklungszone im Kanton Genf deckt, insbesondere durch kontrollierte Mieten, den hohen Bedarf der Bevölkerung nach bezahlbarem Wohnraum.

Projektstand Baugesuch in Vorbereitung. Zonenplan genehmigt.

Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt Q2 2026



Nordstrasse 3 (Unterfeld Süd), 6340 Baar

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	Das Gebiet Unterfeld ist eines der letzten grossen zusammenhängenden Baulandreserven im Kanton Zug und liegt an der Grenze zwischen Baar und Zug. In unmittelbarer Nähe der Stadtbahnhaltestelle «Lindenpark» soll ein gemischt genutztes Wohn- und Arbeitsquartier mit differenziert gestalteten Freiräumen und mit drei baulichen Höhenakzenten entstehen. Insgesamt entsteht Wohnraum für rund 1'000 Bewohner und es werden 2'000 Arbeitsplätze geschaffen. Das Gebäude auf dem Bau Feld 3 wird in unmittelbarer Nähe der Stadtbahnhaltestelle Lindenpark zu liegen kommen.
Projektstand	Studienauftrag mit Jurierung abgeschlossen.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q1 2026

Zürcherstrasse 31 (Lokstadt Elefant), 8400 Winterthur

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Bau
Beschreibung des Projekts	Im Zentrum der Stadt Winterthur entsteht ein innovatives Bürogebäude, das eine moderne Holzkonstruktion mit geschichtsträchtiger Industriearchitektur vereint. Es ist ein Teil des neu entstehenden nachhaltigen, vielseitigen und lebendigen Stadtteils Lokstadt. Die vielen Vorteile des Gebäudes als Firmenstandort, etwa seine Visibilität, Flexibilität, Effizienz, Produktivität und Modernität, haben die SWICA überzeugt, die als alleinige Mieterin einziehen wird. Insbesondere die zwei übereinander liegenden doppelgeschossigen Hallen bieten moderne lichtdurchflutete Begegnungs- und Arbeitsräume, die einzigartig sind. Das Projekt wurde seit Planungsbeginn in enger Zusammenarbeit mit der SWICA entwickelt.
Projektstand	Rohbau vollendet, Innenausbau in Arbeit, Übergabe an Mieter Q4 2022.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2022



Solarstrasse 11-21 (KIM, Häuser Bodmer und Brown), 8404 Winterthur

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	Mit KIM Winterthur entsteht in Neuhegi an zentraler Bahnhofslage ein lebendiges und vielschichtiges Quartier mit unterschiedlich grossen Geschäfts- und Wohngebäuden. Die Geschossfläche der Gesamtüberbauung beträgt insgesamt rund 70'000 m ² . Das erste Wohngebäude befindet sich seit Mitte 2019 in der Ausführung, der Bezug wird Anfang 2022 erfolgen. Die Überbauung wird in Etappen realisiert, ein weiterer Spatenstich fand Anfang 2020 statt. Die beiden Gewerbegebäude «Haus Bodmer» und «Haus Brown» manifestieren innerhalb von KIM Welt-offenheit und -gewandtheit. Der einladende Charakter schafft den idealen Ort für repräsentative Headquarters und Büros, wobei aufgrund der flexiblen Gebäudeauslegung auch andere gewerbliche Nutzungen möglich sind. Insgesamt stehen ca. 18'600 m ² vermietbare Fläche zur Verfügung.
Projektstand	Baugesuch zusammen mit dem Wohnteil, der sich in Bau befindet, bewilligt. Bau-bewilligung für die Häuser Brown und Bodmer bleibt bis ca. Q2 2025 rechtskräftig. Für die Nutzersuche sind Konzepte erstellt worden, um ein möglichst breites Seg-ment von potenziellen Nutzern anzusprechen.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2027



Hegenheimermattweg 179 (BaseLink Allschwil), 4123 Allschwil

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Bau
Beschreibung des Projekts	In der prosperierenden Grenzregion Frankreich-Deutschland-Schweiz entsteht in Allschwil ein rund 75'000 m ² grosses neues Arbeitsplatzgebiet mit künftig rund 10'000 neuen Arbeitsplätzen. Das neue Entwicklungsgebiet trägt den Namen «BaseLink». Auf diversen Baufeldern sind die Bauaktivitäten in vollem Gange. Erste Nutzer bezogen im Jahr 2021 ihre neuen Räume. Weitere arbeitsplatzintensive Nutzungen aus den Bereichen Forschung und Entwicklung, Produktion sowie Büros und Dienstleistungen werden sich ansiedeln. Kombiniert mit einem attraktiven Grünraumkonzept für die internen Erschliessungs- und Allgemeinflächen, werden zukunftsorientierte und nachhaltige Arbeitsplätze in einem ansprechenden Umfeld entstehen. Das neue Business-Hotel soll mit seinen insgesamt 220 Zimmern im 3-Sterne plus-Bereich – mit unterschiedlichen Zimmergrössen von knapp 19 m ² bis rund 28 m ² – als zentrale Location für kurze oder längere Aufenthalte für Geschäftsreisende des Innovationsparks «BaseLink» dienen.
Projektstand	Rohbau vollendet, Innenausbau in Arbeit, Übergabe an Mieter Q4 2022.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2022

Ernst-Jung-Platz (Lokstadt Tigerli), 8400 Winterthur

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	Durch die Anordnung des eigenständigen Gebäude Tigerli im Sockelbereich des Wohnhochhaus Rocket wird das gesamte Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes gestärkt. Darin untergebracht sind bis zu 150 weitere Zimmer des in den historischen Hallen integrierten Lifestyle-Hotels. Studentisches Wohnen und diverse Gewerbeflächen runden den Nutzungsmix des Gebäudekomplex Rocket/Tigerli ab.
Projektstand	Studienauftrag gestartet, wurde Ende 2021 juriert.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2025



Zürcherstrasse (Lokstadt Bestandeshallen), 8400 Winterthur

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	Im Zentrum der Stadt Winterthur werden die historischen Produktionshallen mit ihrem vielfältigen und inspirierenden Nutzungsangebot das künftige Eingangstor zum neu entstehenden nachhaltigen und vielseitigen Stadtteil Lokstadt bilden. Die Bestandeshallen werden das lebendige Herz des Areals bilden. Die Mietverträge für einen Kindergarten der Stadt Winterthur, für das erste Radisson RED Hotel der Schweiz sowie ein modernes Casino sind unterzeichnet,, somit sind die Lokstadt-Hallen mit insgesamt 8'200 m ² Nutzfläche vollvermietet.
Projektstand	Überarbeitung Studienauftrag abgeschlossen, Mietverträge mit den Ankermietern Hotel und Swiss Casino abgeschlossen.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2024

Rue de Tivoli (Baufeld 2), 2000 Neuchâtel

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	Im Westen der Stadt Neuenburg gelegen, erinnert der Bezirk Serrières an die Historie der Schweizer Schokoladenfabrik Suchard, die 170 Jahre lang dort produzierte. Auf diesem ehemaligen Industrieareal, geprägt von Kreativität und Innovationskraft, soll unter dem Vorsatz der Nachhaltigkeit ein urbanes und lebendiges Quartier mit fünf Neubauten und einer Nutzfläche von rund 18'000 m ² entstehen. Dabei soll eine soziale Mischung zum Leben erweckt werden, indem sich ergänzende Nutzungsmöglichkeiten wie Arbeitsplätze und Wohnungen für Jung und Alt angeboten werden. Die Wahrung des kulturellen Charakters wird durch temporäre Ausstellungen, Künstlerateliers und Gastronomie gewährleistet. Der Standort ist mit dem öffentlichen und privaten Verkehr sehr gut erschlossen und der See liegt in Gehdistanz. Ferner verfügt das Grundstück über eine wunderschöne Aussicht auf den Neuenburgersee. Das Gebäude auf dem Baufeld 2 erstreckt sich dabei über rund 4'000 m ² der gesamten Grundstücksfläche und wird 50 Mietwohnungen sowie 1'300 m ² enthalten.
Projektstand	Studienauftrag abgeschlossen, Vorprojekt in Arbeit.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q2 2024

Ina Invest AG
Glattpark (Opfikon)

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten
Immobilienbewertung per 31. Dezember 2021

Schlussbericht

Zürich, 31. Dezember 2021

Projektnummer	109131.2102
Auftraggeber	Ina Invest AG Thurgauerstrasse 101a 8152 Glattpark (Opfikon)
Kontaktperson	Jürg Manser Head Asset Management Implenia Schweiz AG
Bearbeitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Projektleitung	Stefan Meier Cornel Vogel
Zeitraum	Oktober bis Dezember 2021

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen und Publikationen – begleiten wir unsere Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 280-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf und Paris stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die 23 Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubemann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, John-Guy Park, Julia Selberherr, Daniel Meister und Andreas Pörschke.

Bericht der Schätzungsexperten

Die Grundstücke mit den Bestandesbauten der Immobiliengesellschaft Ina Invest AG werden von den Schätzungsexperten Stefan Meier und Cornel Vogel halbjährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2021. Bewertet wurden Liegenschaften in Entwicklung, Liegenschaften in Ausführung, Liegenschaften im Verkauf, Liegenschaften in Betrieb, selbständige und dauernde Rechte (Baurechte).

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden.

Wüest Partner bewertet die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair values» gemäss den branchenüblichen Standards (insbesondere den Swiss Valuation Standards SVS). Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 beschrieben wird. Dabei wird der Marktwert definiert als der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung am freien Markt zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Ina Invest AG hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuer) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Grundlagen

Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest Partner (Immo-Monitoring 2021).

Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten von Wüest Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus.

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner auf Grund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert.

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften der Ina Invest AG werden nach der Discounted Cashflow-Methode bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch bei Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best-practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

Bei den Liegenschaften in Entwicklung bzw. in Ausführung wird der Projektwert zum Bilanzierungsstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

- Bewertung der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Fertigstellung – unter Berücksichtigung des aktuellen Vermietungsstandes, der Markt- und Kostenschätzung per Stichtag;
- Ermittlung des Marktwertes per Bilanzierungsstichtag unter Berücksichtigung der prognostizierten, noch zu tätigen Investitionen;
- Einschätzung des Risikos und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition.

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2021

Per 31. Dezember 2021 wird der Marktwert der 21 Liegenschaften der Immobiliengesellschaft Ina Invest AG auf CHF 393'534'900 geschätzt, was einer Wertveränderung gegenüber der Vorbewertung per 30. Juni 2021 von +9.7% entspricht (+CHF 34'645'500).

Von den 21 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, werden 17 Liegenschaften aufgewertet und 4 Liegenschaften abgewertet. Die Soll-Erträge sind gegenüber der Vorbewertung per 30. Juni 2021 gestiegen (0.4%). Die Marktmieten sind gegenüber der Vorbewertung ebenfalls gestiegen (0.5 %). Die Diskontierung ist gegenüber der Vorbewertung gesunken (-0.04 Prozentpunkte)¹. Die positiven Wertveränderungen ergeben sich durch Investitionen infolge Projektfortschritt, die Reduktion der Diskontierung, die Neuverteilung der Anteile an Eigentums- und Mietobjekten beim Entwicklungsprojekt in Onex sowie das zeitliche Näherrücken der Erträge. Negative Wertbeiträge ergeben sich durch Veräusserungen von Stockwerkeigentum, Anpassungen des Marktpotenzials, das zeitliche Näherrücken der Erstellungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Betriebskosten, sowie der vereinzelt Erhöhung der Risikokomponente.

Neuzugänge

Seit der vorangegangenen Bewertung per 30. Juni 2021 sind keine Zukäufe in das Portfolio zu verzeichnen.

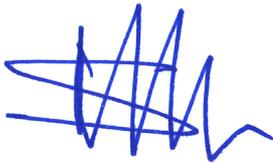
¹ Liegenschaften mit negativem Marktwert fliessen nicht in die Berechnung des durchschnittlichen Diskontsatzes ein.

Verkäufe

Seit der vorangegangenen Bewertung per 30. Juni 2021 sind keine Verkäufe aus dem Portfolio zu verzeichnen.

Zürich, den 31. Dezember 2021

Die Schätzungsexperten



Stefan Meier



Cornel Vogel

Ina Invest Holding AG

Glattpark (Opfikon)

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung

zum konsolidierten Jahresbericht 2021

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Ina Invest Holding AG

Glattpark (Opfikon)

Bericht zur Prüfung des konsolidierten Jahresberichts

Prüfungsurteil

Wir haben den konsolidierten Jahresbericht der Ina Invest Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der konsolidierten Erfolgsrechnung für die Periode vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021, der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2021, der konsolidierten Geldflussrechnung und dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis für die Periode vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang zum konsolidierten Jahresbericht, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft

Nach unserer Beurteilung vermittelt der konsolidierte Jahresbericht (Seiten 55 bis 100) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

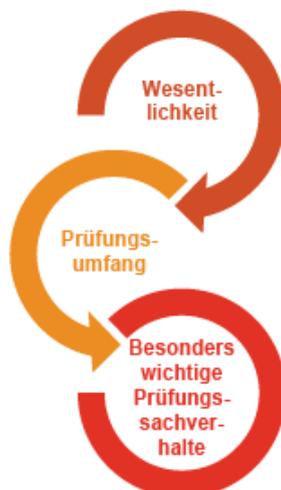
Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des konsolidierten Jahresberichts“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit des konsolidierten Jahresberichts: CHF 2'622'000

Wir haben für drei Konzerngesellschaften Prüfungen („full scope audit“) durchgeführt. Unsere Prüfung adressiert das Ergebnis, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des Konzerns.

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

Bewertung der Renditeliegenschaften

Bemessung latente Steuerverbindlichkeiten

Wesentlichkeit

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

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

Gesamtwesentlichkeit konsolidierter Jahresbericht CHF 2'622'000

Bezugsgrösse Eigenkapital des Konzerns

Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Total Eigenkapital, da diese aus unserer Sicht eine allgemein anerkannte und branchenübliche Grösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellen.

Umfang der Prüfung

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zum konsolidierten Jahresbericht als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Konzernorganisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher der Konzern tätig ist.

Der Konzern besteht aus drei Gesellschaften, bei denen wir Prüfungshandlungen durchgeführt haben.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des konsolidierten Jahresberichts des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des konsolidierten Jahresberichts als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der Renditeigenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Das Anlagevermögen des Konzerns setzt sich im Wesentlichen aus den Renditeigenschaften zusammen, welche per 31. Dezember 2021 mit CHF 328'738 Tausend zu aktuellen Werten bewertet sind.

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

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

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

Wir erachten die Bewertung des Liegenschaftsportfolios als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung im Verhältnis zur Bilanzsumme (rund 73%) sowie der Annahmen und Ermessensspielräume, welche Bewertungsmodelle wie die Discounted Cash-Flow Methode (DCF-Methode) beinhalten. Eine DCF-Bewertung im Immobilienbereich beinhaltet unter anderem Inputparameter, welche nicht an einem Markt beobachtbar sind (z.B. künftige Leerstandsannahmen, künftige Investitionen, verschiedene Bestandteile des Diskontierungszinssatzes). Unangemessene Annahmen oder Fehler in den DCF-Bewertungen könnten aufgrund des langen Zeithorizonts der in der Bewertung verwendeten Annahmen zu wesentlichen Bewertungsdifferenzen führen.

Weiter verweisen wir auf die Anhangsangabe 2.2 in der die Rechnungslegungsgrundsätze sowie die zugrundeliegenden Annahmen ausgeführt werden, und den Bericht des Bewertungsexperten (Seiten 101 bis 105).

Für die Überprüfung des Bewertungsgutachtens haben wir unsere eigenen Immobiliensachverständigen beigezogen. Dabei erfolgte die Beurteilung der Vollständigkeit und Angemessenheit des Berichts, die Überprüfung von formalen Aspekten (Einhaltung von Standards, Fachkompetenz, Unabhängigkeit) sowie die Würdigung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethodik und der Bewertungsannahmen. Die mathematische Richtigkeit wurde aufgrund von risikoorientierten Auswahlkriterien stichprobenartig mittels Nachberechnung der fundamentalen Berechnungsschritte überprüft.

Die Angemessenheit der im Rahmen der DCF-Bewertung verwendeten Annahmen wie Mieterträge, Leerstände, Aktivierungen und geplante Investitionen zu den einzelnen Objekten des Liegenschaftsportfolios wurden durch zusätzliche Prüfungshandlungen gewürdigt und plausibilisiert. Ebenso wurde die Veränderung dieser Parameter nachvollzogen.

Aus unseren vorgenommenen Prüfungen haben wir ausreichende Prüfsicherheit hinsichtlich der Angemessenheit der Bewertung der Renditeliegenschaften erlangt.

Bemessung latente Steuerverbindlichkeiten

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die latenten Steuerverbindlichkeiten betragen per 31. Dezember 2021 rund CHF 41'552 Tausend. Die latenten Steuerverbindlichkeiten basieren dabei im Wesentlichen auf der Bewertungsdifferenz zwischen dem steuerlich massgebenden Wert und dem im konsolidierten Jahresberichts höheren bilanzierten aktuellen Wert.

Wir erachten die Bemessung der latenten Steuerverbindlichkeiten aus den folgenden Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt. Die latenten Steuerverbindlichkeiten stellen mit rund 45% des Fremdkapitals des Konzerns eine wesentliche Bilanzposition dar. Zudem ist die Ermittlung der latenten Steuerpositionen komplex und beinhaltet Annahmen, unter anderem hinsichtlich der voraussichtlichen Haltedauer der Liegenschaften.

Weiter verweisen wir auf die Anhangsangabe 4.1 in der die Rechnungslegungsgrundsätze sowie die zugrundeliegenden Annahmen ausgeführt werden

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben die Ermittlung und Bemessung der latenten Steuerverbindlichkeiten beurteilt und unter anderem folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:

Die verwendeten Steuersätze für die Zwecke der Gewinnsteuern (Bund, Kanton und Gemeinde) und allfällige Grundstückgewinnsteuern wurden zusammen mit internen Steuersachverständigen beurteilt.

Die Herleitung und die mathematische Korrektheit der Bewertungsdifferenzen zwischen den Werten im Konzernabschluss und den steuerlichen Werten wurde nachvollzogen.

Aus unseren vorgenommenen Prüfungen haben wir ausreichende Prüfsicherheit über die Bemessung der latenten Steuerverbindlichkeiten erlangt.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den konsolidierten Jahresbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines konsolidierten Jahresberichts, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines konsolidierten Jahresberichts zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des konsolidierten Jahresberichts

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, den vorliegenden konsolidierten Jahresbericht zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Dr. Michael Abresch
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Philipp Gnädinger
Revisionsexperte

Zürich, 25. Februar 2022



Einzelabschluss der Ina Invest Holding AG

Erfolgsrechnung

TCHF	Erläuterung	01.01. - 31.12.2021	28.01. - 31.12.2020
Übrige Erträge	2.1	2'534	614
Betriebsertrag		2'534	614
Personalaufwand	2.2	(1'444)	(789)
Übriger Betriebsaufwand	2.3	(959)	(7'063)
Betriebsaufwand		(2'403)	(7'852)
Betriebliches Ergebnis		131	(7'238)
Finanzertrag		18	-
Finanzaufwand		(26)	(8)
Jahresergebnis vor Steuern		123	(7'246)
Direkte Steuern		(20)	(20)
Jahresergebnis		103	(7'266)



Bilanz

TCHF	Erläuterung	31.12.2021	31.12.2020
Aktiven			
	Flüssige Mittel	647	298
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	-
	Übrige kurzfristige Forderungen 2.4	84	198
	Aktive Rechnungsabgrenzungen 2.5	1'278	440
	Total Umlaufvermögen	2'011	936
	Beteiligung Ina Invest AG 2.6	119'842	119'842
	Total Anlagevermögen	119'842	119'842
	Total Aktiven	121'853	120'778
Passiven			
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 2.7	-	15
	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten 2.8	84	59
	Passive Rechnungsabgrenzungen 2.9	616	634
	Total kurzfristiges Fremdkapital	700	708
	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten 2.10	1'539	539
	Total langfristiges Fremdkapital	1'539	539
	Total Fremdkapital	2'239	1'247
	Aktienkapital 2.11	266	266
	Gesetzliche Kapitalreserven 2.12	126'696	126'696
	Eigene Aktien 2.13	(185)	(165)
	Gewinn-/Verlustvortrag	(7'266)	-
	Jahresergebnis	103	(7'266)
	Total Eigenkapital	119'614	119'531
	Total Passiven	121'853	120'778



Anhang

1. Grundsätze

1.1 Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen werden kann.

Die Gesellschaft wurde am 28. Januar 2020 im Handelsregister eingetragen. Das erste Geschäftsjahr 2020 (Vergleichsperiode) umfasst den Zeitraum vom 28. Januar bis 31. Dezember 2020.

Auf zusätzliche Angaben im Anhang, Geldflussrechnung und Lagebericht wird gemäss Art. 961 Abs. 1 OR verzichtet, da die Ina Invest Holding AG eine Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER erstellt und an der Schweizer Börse SIX kotiert ist.

1.2 Flüssige Mittel

In dieser Position sind Bankguthaben mit einer Restlaufzeit von höchstens 90 Tagen enthalten. Diese werden zu Nominalwerten bewertet.

1.3 Beteiligung Ina Invest AG

Die Beteiligung Ina Invest AG wird zu Anschaffungskosten oder zum tieferen Netto-Marktwert bewertet. Bei Anzeichen einer Überbewertung wird der Buchwert überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt.

1.4 Eigene Aktien

Eigene Aktien werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten als Minusposten im Eigenkapital bilanziert. Bei späterer Wiederveräusserung wird der Gewinn oder Verlust erfolgswirksam als Finanzertrag oder Finanzaufwand erfasst.

1.5 Aktienbezogene Vergütungen

Aktienbezogene Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente werden bei der Zuteilung zum Tageswert bewertet und über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst. Die Tageswerte werden mittels Bewertungsmodellen ermittelt, welche auf den Börsenkursen der Namenaktien des Unternehmens zum Zeitpunkt der Zuteilung basieren.

Allfälliger angefallener anteiliger Aufwand wird am Bilanzstichtag transitorisch abgegrenzt. Werden für ak-



tienbezogene Vergütungen an Verwaltungsräte und Mitarbeitende eigene Aktien verwendet, stellt die Differenz zwischen Anschaffungswert und dem Marktwert bei der Aktienzuteilung Finanzaufwand oder Finanzertrag dar.



2. Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 *Übrige Erträge*

TCHF	2021	2020
Weiterverrechnungen an Beteiligung	2'534	614
Total Übrige Erträge	2'534	614

Die Position beinhaltet Weiterverrechnungen von Personal- und übrigem Betriebsaufwand an Ina Invest AG.

2.2 *Personalaufwand*

TCHF	2021	2020
Löhne und Gehälter	(961)	(532)
Aktienbezogene Vergütungen	(257)	(127)
Personalvorsorgeaufwand	(85)	(49)
Sozialversicherungsaufwand	(105)	(61)
Übriger Personalaufwand	(36)	(21)
Total Personalaufwand	(1'444)	(789)

2.3 *Übriger Betriebsaufwand*

TCHF	2021	2020
Kapitalerhöhungskosten	(32)	(6'389)
Aufwand Generalversammlung	(40)	-
Revisions- und Beratungsaufwand	(429)	(584)
Marketing	(392)	(64)
Verwaltungsaufwand	(66)	(26)
Total Übriger Betriebsaufwand	(959)	(7'063)

2.4 *Übrige kurzfristige Forderungen*

TCHF	31.12.2021	31.12.2020
MWST-Guthaben	11	6
Forderungen gegenüber Dritten	2	-
Forderungen gegenüber Beteiligung	71	192
Total Übrige kurzfristige Forderungen	84	198



2.5 Aktive Rechnungsabgrenzungen

TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen gegenüber Dritten	-	4
Forderungen gegenüber Beteiligung	1'278	436
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'278	440

2.6 Beteiligung Ina Invest AG

Gesellschaft, Sitz	Kapital in TCHF 31.12.2021	Kapital in TCHF 31.12.2020	Stimm- und Kapitalanteil 31.12.2021	Stimm- und Kapitalanteil 31.12.2020
Ina Invest AG, Zürich	202	202	57.5%	57.5%

Die Implenia AG ist als Minderheitsaktionärin mit 42.5% (31. Dezember 2020: 42.5%) an der Ina Invest AG beteiligt.

2.7 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	-	15
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-	15

2.8 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	84	59
Total Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	84	59

2.9 Passive Rechnungsabgrenzungen

TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	478	524
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	138	110
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	616	634

2.10 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligung	1'539	539
Total Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'539	539



2.11 Aktienkapital

TCHF	31.12.2021	31.12.2020
8'866'560 Namenaktien zu nominal CHF 0.03	266	266
Total Aktienkapital	266	266

Genehmigtes Aktienkapital

Gemäss den Statuten des Unternehmens ist der Verwaltungsrat ermächtigt, jederzeit bis zum 2. Juni 2022 das Aktienkapital im Maximalumfang von CHF 53'199.36 durch die Ausgabe von höchstens 1'773'312 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 0.03 zu erhöhen.

Eine Erhöhung in Teilbeträgen ist gestattet. Der Verwaltungsrat legt den Ausgabebetrag, die Art der Einlagen, den Zeitpunkt der Ausgabe, die Bedingungen der Bezugsrechtsausübung und den Beginn der Dividendenberechtigung fest. Im Falle einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital ist der Verwaltungsrat ermächtigt, für maximal bis zu 886'656 Namenaktien die Bezugsrechte der Aktionäre zu entziehen oder zu beschränken, sofern gewisse in den Statuten festgelegte Bedingungen erfüllt sind.

Bedingtes Aktienkapital

Das bedingte Aktienkapital kann gemäss den Statuten des Unternehmens im Maximalbetrag von CHF 13'299.84 durch Ausgabe von höchstens 443'328 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 0.03 erhöht werden. Die Erhöhung hat durch die Ausübung von Optionsrechten zu erfolgen, die den Mitarbeitenden oder Mitgliedern des Verwaltungsrats der Unternehmung oder Konzerngesellschaften gewährt wurden.

2.12 Gesetzliche Kapitalreserven

TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Reserven aus Kapitaleinlagen	120'330	120'330
Übrige gesetzliche Kapitalreserven	6'366	6'366
Total Gesetzliche Kapitalreserven	126'696	126'696

Die Reserven aus Kapitaleinlagen wurden der Eidgenössischen Steuerverwaltung fristgerecht gemeldet, waren aber zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung des Vorjahres noch nicht anerkannt im Sinne von Art. 5 Abs. 1 VStG. In der Berichtsperiode hat die Eidgenössische Steuerverwaltung CHF 120'330 Tausend als Reserven aus Kapitaleinlagen anerkannt, während die übrigen nicht anerkannten CHF 6'366 Tausend als übrige Kapitalreserven ausgewiesen werden. Aufgrund der Bestätigung im laufenden Geschäftsjahr wurde die Vergleichsperiode ebenfalls entsprechend angepasst.



2.13 Eigene Aktien

Anzahl Namenaktien	Ø Transaktionspreis in CHF	2021	2020
Bestand am 01.01.		9'500	-
Käufe von eigenen Aktien	18.62	8'542	9'500
Zuteilung an Verwaltungsräte und Mitarbeitende	-	(8'084)	-
Bestand am 31.12.		9'958	9'500

Der Transaktionspreis entsprach jeweils dem Marktpreis. Der Bilanzwert per 31. Dezember 2021 beträgt CHF 185 Tausend (31. Dezember 2020: CHF 165 Tausend).

3. Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr und in der Vergleichsperiode unter 10.

3.2 Bedeutende Aktionäre (> 5.0% Stimmanteil)

Aktionär	31.12.2021 Stimmanteil	31.12.2020 Stimmanteil
Max Rössler	16.56%	16.56%
Swiss Life Holding AG	15.09%	15.09%
Norbert Ketterer	12.52%	12.52%
Rudolf Maag	5.41%	5.41%
CACEIS (Switzerland) SA	5.06%	5.06%

3.3 Beteiligung des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung inkl. deren nahestehende Personen

Verwaltungsrat	31.12.2021 Anzahl Aktien	31.12.2020 Anzahl Aktien
Stefan Mächler, Verwaltungsratspräsident	11'939	9'000
Christoph Caviezel, Verwaltungsratsvizepräsident	3'950	2'480
Hans Ulrich Meister, Verwaltungsratsmitglied	38'264	36'941
André Wyss, Verwaltungsratsmitglied	47'797	46'768
Marie-Noëlle Zen-Ruffinen, Verwaltungsratsmitglied	1'323	-
Geschäftsleitung	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
Marc Pointet, CEO	-	-



3.4 *Beteiligungsrechte für Verwaltungsräte und Geschäftsleitung*

Die Mitglieder des Verwaltungsrats des Unternehmens sowie die Geschäftsleitung (CEO) erhalten Beteiligungsrechte im Rahmen der aktienbezogenen Vergütung zugeteilt. Weitere Erläuterungen in diesem Zusammenhang finden sich im Anhang zum konsolidierten Jahresbericht nach Swiss GAAP FER (Punkt 4.2) sowie dem Vergütungsbericht. Per 31. Dezember 2020 bestanden keine Wandel- oder Optionsrechte zugunsten von Mitgliedern des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung.

Nachfolgend sind die Angaben zur Zuteilung dargestellt:

	31.12.2021 Anzahl Aktien	31.12.2021 Wert in TCHF
Zugeteilt an Verwaltungsräte	8'084	157
Zugeteilt an Konzernleitung	-	-

Die Zuteilung der Aktien an die Verwaltungsräte erfolgte am 4. Januar 2021.

	31.12.2021 Anzahl Optionen	31.12.2021 Wert in TCHF
Zugeteilt an Verwaltungsräte	-	-
Zugeteilt an Konzernleitung	3'182	38

Die Zuteilung der Aktien (RSU) an den CEO erfolgte am 15. März 2021.

Der Aufwand aus dem aktienbezogenen Vergütungsprogramm des CEO wird über den Erdienungszeitraum erfasst. Zum Bilanzstichtag per 31.12.2021 wurde aus dieser Zuteilung eine Verbindlichkeit von CHF 38 Tausend (31. Dezember 2020: CHF 17 Tausend) erfasst.

3.5 *Eventualverbindlichkeiten*

Die Implenia Gruppe kann jedes Geschäftsjahr bis zu 5% seiner Beteiligung an der Ina Invest AG an die Ina Invest Holding AG veräussern (Put-Option). Dabei kann das Unternehmen entscheiden, ob die Gegenleistung in Bargeld oder Ina Invest Holding-Aktien zu erfolgen hat. Bei Ausübung der Put-Option entspricht der Kaufpreis dem impliziten Marktwert der Ina Invest AG unter Berücksichtigung des Aktienkurses der Ina Invest Holding AG. Der Wert der damit verbundenen Eventualverbindlichkeit wird zum 31. Dezember 2021 gesamthaft auf CHF 122'416 Tausend (31. Dezember 2020: CHF 119'599 Tausend) geschätzt.

3.6 *Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag*

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.



Gewinnverwendungsvorschlag

TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Zur Verfügung der Generalversammlung		
Gewinn-/Verlustvortrag	(7'266)	-
Jahresergebnis	103	(7'266)
Total zur Verfügung der Generalversammlung	(7'163)	(7'266)
Gewinnverwendung		
Bilanzgewinn/-verlust	(7'163)	(7'266)
./ Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-	-
./ Zuweisung an die statutarischen Gewinnreserven	-	-
./ Dividendenzahlung	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	(7'163)	(7'266)

Ina Invest Holding AG

Glattpark (Opfikon)

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung

zur Jahresrechnung 2021

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Ina Invest Holding AG

Glattpark (Opfikon)

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Ina Invest Holding AG – bestehend aus der Erfolgsrechnung für die Periode vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 und der Bilanz zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

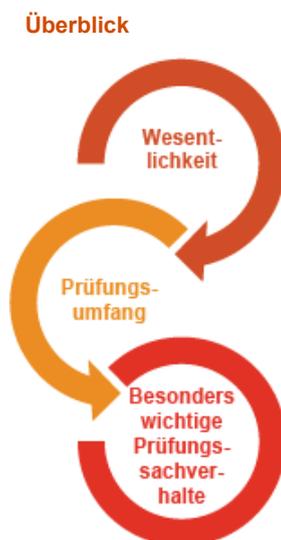
Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 111 bis 120) zum 31. Dezember 2021 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz



Gesamtwesentlichkeit: CHF 913'000

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Werthaltigkeit der Beteiligung an Ina Invest AG

Wesentlichkeit

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

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

Gesamtwesentlichkeit	CHF 913'000
Bezugsgrösse	Total Aktiven
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Total Aktiven, da dies aus unserer Sicht eine übliche Grösse für Holdinggesellschaften darstellt.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Werthaltigkeit der Beteiligung an Ina Invest AG

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2021 eine direkte Beteiligung (57.5%) an der Immobiliengesellschaft Ina Invest AG mit einem Buchwert von CHF 119'842 Tausend.	Wir haben unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen vorgenommen:
Die Beteiligung wird gemäss den Vorgaben über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des schweizerischen Obligationenrechts zu Anschaffungskosten bilanziert. Im Bedarfsfall wird eine Wertberichtigung für einen Wertverlust vorgenommen.	Wir haben die Einschätzung der Geschäftsleitung bezüglich möglicher Indikatoren einer Wertberichtigung der Beteiligung einer kritischen Würdigung unterzogen. Zur Plausibilisierung des Buchwertes erfolgte zudem ein Vergleich mit der Marktkapitalisierung der Gesellschaft.
Wir erachten die Werthaltigkeit der Beteiligung aufgrund der Wesentlichkeit dieser Bilanzposition als wichtigen Prüfungssachverhalt. Vgl. Grundsätze der Rechnungslegung und Anmerkung 1.3 (Seite 113 ff.).	Wir haben überprüft, ob das zu betriebswirtschaftlichen Werten ermittelte Eigenkapital der Tochtergesellschaft den Buchwert der Beteiligung übersteigt.
	Aufgrund unserer Prüfungen haben wir ausreichende Prüfungsicherheit hinsichtlich der Werthaltigkeit der Beteiligung erhalten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

PricewaterhouseCoopers AG



Dr. Michael Abresch
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Philipp Gnädinger
Revisionsexperte

Zürich, 25. Februar 2022

Kontakte

Ina Invest Holding AG
Thurgauerstrasse 101A
8152 Glattpark (Opfikon)
Schweiz

Kontakt für Analysten und Inverstoren

Investor Relations
T +41 44 552 97 17
investors@ina-invest.com

Kontakt für Medien

Corporate Communications
T +41 44 552 97 27
communications@ina-invest.com