

The background of the entire page is a photograph of a family—a man, a woman, and a young child—running through a grassy field. The sun is low on the horizon to the left, creating a warm, golden glow and lens flare effects. The man is in the foreground, holding the child's hands, and they are all moving towards the right. The woman is slightly behind them, also running. The overall mood is joyful and active.

# HALB JAHRES BERICHT 2020

# Liebe Aktionäre

Am 12. Juni dieses Jahres hat die Ina Invest Holding AG mit dem Börsengang die IPO-Saison 2020 an der SIX Swiss Exchange eröffnet. Bei einem Eröffnungskurs von CHF 24,30 pro Aktie wurde eine Marktkapitalisierung von CHF 215 Millionen erzielt. Mit der Kotierung von Ina Invest als eigenständigem Unternehmen hat sich eine einzigartige Akteurin auf dem Schweizer Immobilienmarkt positioniert. Ina Invest deckt die gesamte Wertschöpfungskette von der Entwicklung über die Realisation bis zum Betrieb ab und orientiert sich dabei stets an den höchsten ökologischen Prinzipien. In allen Projektphasen richten wir unser Handeln darauf aus, einen respektvollen und schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen zu pflegen und gleichzeitig das langfristige wirtschaftliche Wachstum sowie das soziale Miteinander zu fördern.

Ina Invest möchte das nachhaltigste Immobilienportfolio der Schweiz halten und kontinuierlich weiterentwickeln. Diese hoch gesteckten Ziele wollen wir mit der Realisierung des initialen Entwicklungsportfolios sowie zusätzlichen Akquisitionen erreichen. Ina Invest zielt ausserdem auf eine Wachstumsbeschleunigung im Entwicklungsgeschäft ab, welche durch eine flexible Eigen- und Fremdfinanzierung ermöglicht wird.

**«Umweltbewusst, transparent, exzellent, partnerschaftlich und visionär – unsere Werte verpflichten.»**

Stefan Mächler, Präsident  
des Verwaltungsrats

## Strategische Partner

Mit dem erfolgreichen Börsengang konnte das gegenüber den Implenia-Aktionären abgegebene Versprechen eingehalten und so der Grundstein für die erfolgreiche strategische Partnerschaft zwischen Ina Invest und Implenia gelegt werden. In einer engen Kooperation profitiert Ina Invest von sämtlichen Kompetenzen des führenden Schweizer Baudienstleisters. Dies erlaubt es uns,

über die gesamte Wertschöpfungskette ein symbiotisches Geschäftsmodell wirksam einzusetzen und ein schlankes, skalierbares Set-up der Gesellschaft beizubehalten.

## Attraktives und gut diversifiziertes Portfolio

Ina Invest unterhält ein zukunftsfähiges Immobilienportfolio mit einem Entwicklungsanteil von derzeit 100 %. Regional gut diversifiziert und mit einem ausgewogenen Nutzungsmix, bei einem Wohnanteil von 50 %, weist das Portfolio eine hohe Objekt- und Standortqualität in den Ballungszentren der Schweiz und damit grosses Wertsteigerungspotential auf.

Attraktive Projekte der Lokstadt in Winterthur, des Tivoli in Neuenburg oder des Unterfelds in Baar entsprechen mit ihrem Mixed-Use-Site-Prinzip dem Bedürfnis von morgen. Mit der holistischen Integration der Nachhaltigkeit über alle Phasen der Wertschöpfungskette hinweg schafft Ina Invest ein einzigartiges Prinzip für die Zukunft. Mit dem Menschen und seinen Bedürfnissen im Mittelpunkt und mit wachsamem Blick auf Veränderungen und die Trends von heute und morgen bauen wir das Entwicklungsportfolio umsichtig aus. Das kontinuierlich abnehmende Risikoprofil von Ina Invest basiert auf einer starken Portfoliodiversifizierung, operativer Exzellenz sowie einer schlanken Fixkostenbasis.

## Investition in einen stabilen Wert

Das aktuelle Investitionsumfeld ist geprägt durch Volatilität und negative Zinssätze, welche die Risikobereitschaft hemmen. In einem stark fragmentierten Schweizer Immobilienmarkt bietet Ina Invest mit ihrem einzigartigen Angebot eine attraktive Investitionsmöglichkeit und trifft mit ihrem

diversifizierten Immobilienportfolio den Puls der Zeit mit überzeugenden finanziellen Perspektiven. Durch die Realisation des initialen Entwicklungsportfolios sowie die geplanten zusätzlichen Akquisitionen peilen wir ein Investitionsvolumen von rund CHF 2 Milliarden bis 2027 an, was einer Versiebenfachung des heutigen Bestandes entsprechen würde. Dieser Zuwachs beinhaltet zusätzliche Akquisitionen von durchschnittlich CHF 50 Millionen pro Jahr, welche finanziert werden durch den Kapitalmarkt sowie den Verkauf von Eigentumswohnungen. Dank dem stabilen Cash-flow im Wohnungsmarkt und der weiterhin anhaltenden Tiefzinspolitik sehen wir Investitionen in nachhaltigen Immobilien an guten Lagen in der Schweiz als stabilen Wert.

In unmittelbarer Zukunft legt Ina Invest ihr besonderes Augenmerk auf die erfolgreiche Vermarktung des Tender-Hochhauses in der Winterthurer Lokstadt sowie die Evaluierung weiterer lukrativer Investitionsmöglichkeiten, die unseren Kriterien nach Urbanität und Nachhaltigkeit entsprechen, wobei wir konsequent den Menschen in den Mittelpunkt stellen.



**Marc Pointet**  
CEO



**Stefan Mächler**  
Präsident des Verwaltungsrats

**«Ina Invest beobachtet die Gesellschaft genau, setzt Akzente – und arbeitet dann vorausschauend auf die Bedürfnisse hin.»**

Marc Pointet, CEO

# Inhaltsverzeichnis

Ina Invest setzt nachhaltige Akzente	6
Projekt Tender-Hochhaus	9
Portfolio	15
Konsolidierter Zwischenbericht	29
Anhang zum konsolidierten Zwischenbericht	35
Zusätzliche Angaben zu Immobilien	67



# Ina Invest setzt nachhaltige Akzente



**Mit ihrem einzigartigen Angebot setzt Ina Invest neue Akzente in der Schweizer Immobilienbranche. Wir schaffen Wohn-, Arbeits- und Lebensraum und orientieren uns bei dessen Entwicklung, Realisierung und Betrieb an den höchsten ökologischen Prinzipien.**

# Ina Invest setzt neue, nachhaltige Akzente in der Schweizer Immobilienbranche

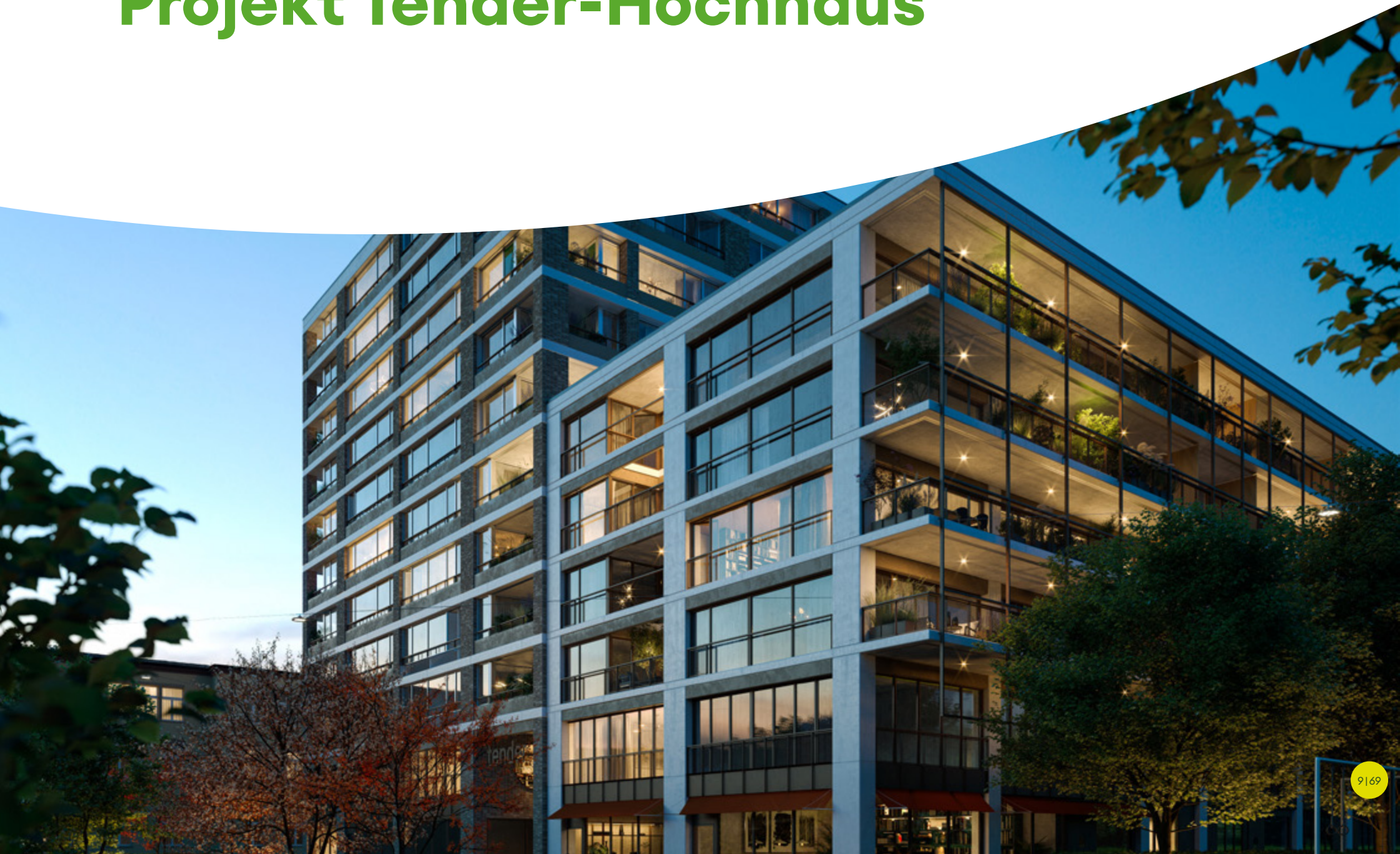
Ina Invest ist ein Schweizer Immobilienunternehmen – ein Spin-off von Implenia und seit dem Börsengang im Juni 2020 unabhängig. Mit dem Menschen im Mittelpunkt wollen wir in der Schweizer Immobilienbranche neue Akzente setzen.

Ina Invest entwickelt, realisiert und betreibt nachhaltigen und qualitativ hochstehenden Wohn-, Arbeits- und Lebensraum, der auf die Bedürfnisse heutiger und zukünftiger Generationen ausgerichtet ist. Von der Entwicklung bis hin zur Bewirtschaftung unseres Portfolios verankern wir das Thema Nachhaltigkeit holistisch in unseren Kernprozessen und betrachten stets den gesamten Lebenszyklus eines Bauwerks – mit der Vision, das nachhaltigste Immobilienportfolio der Schweiz zu halten und kontinuierlich weiterzuentwickeln. Wir sehen uns als Pioniere, die Standards setzen und Raum schaffen für Innovationen, die Bestand haben.

Aus den Entwicklungsprojekten bauen wir ein hochwertiges Bestandsportfolio auf. Weitere Akquisitionen halten eine überdurchschnittliche Entwicklungsquote aufrecht und tragen zum Wachstum bei. Sämtliche Immobilien des Portfolios sind von hoher Standortqualität und weisen einen differenzierenden Nutzungsmix mit Fokus auf Wohnen auf. Durch eine transparente und langfristige Zusammenarbeit mit Implenia profitieren wir von der Expertise und dem lokalen Netzwerk des führenden Schweizer Baudienstleisters.



# Projekt Tender-Hochhaus



# Historie neu interpretiert: das Tender-Hochhaus

Ernst-Jung-Gasse 18, 8400 Winterthur

Wohn-, Arbeits- und Lebensraum wird nach den höchsten ökologischen Prinzipien entwickelt, realisiert und betrieben – damit setzt Ina Invest neue Standards für heutige und zukünftige Generationen. Beispielhaft steht dafür das Tender-Hochhaus im Lokstadt-Areal in Winterthur.

## Nachhaltigkeit neu gedacht

Die Lokstadt hat 2019 als erstes Areal in Winterthur die 2000-Watt-Zertifizierung erhalten. Diese Auszeichnung steht für die nachhaltige Nutzung von Ressourcen und Emissionen über den gesamten Lebenszyklus der Standortentwicklung. Die Gebäude der Lokstadt sollen in Bezug auf ihre Konstruktion und ihre Materialien rund 11% weniger Treibhausgase ausstossen als der schweizerische Durchschnitt, während des Betriebs sogar rund 90 % weniger.

Das 2000-Watt-Areal bringt Menschen zusammen, indem es alltägliches Wohnen und Arbeiten mit einem attraktiven Lebensraum verbindet und die Werte einer verantwortungsbewussten Gesellschaft widerspiegelt.

Mit der Lokstadt entsteht nach dem aufstrebenden Mixed-Use-Site-Prinzip eine zeitgenössisch urbane, dichte und grobkörnige Wohnüberbauung mit zahlreichen geschäftlichen Erdgeschossnutzungen. Dabei wird die industrielle Vergangenheit des Areals in Szene gesetzt, nachhaltige Ressourcennutzung und Emissionsverminderung stehen dabei im Zentrum.

Mittendrin: **der Zukunftsort Tender**. Das Projekt Tender-Hochhaus sieht den Neubau eines Hochhauses mit gesamthaft 39 Eigentumswohnungen auf zehn Etagen vor. Im Erdgeschoss entsteht eine Gewerbeeinheit. Die Baubewilligung für das Bauprojekt liegt seit Mai 2020 vor, der Baubeginn erfolgte im Juli 2020, die Fertigstellung ist für Juni 2023 geplant. Nach einer ersten Teaserphase hat im Juli 2020 eine Vorvermarktung im kleineren Rahmen für Interessenten nach Voranmeldung begonnen. Ab September 2020 wird der Tender dann auch breiter vermarktet, wobei sich schon jetzt zeigt, wie gross das Interesse ist.

## Markant und unvergleichlich

Das Tender-Hochhaus steht mit seinem markanten Baukörper wegweisend auf dem Lokstadt-Areal. In Anlehnung an die Schlepptenderloks, die ein Meisterwerk der damaligen Ingenieurskunst waren, erinnert das Hochhaus mit traditionellen Materialien, dynamischen Volumen und zeitgenössischen Linien an das ehemalige Industrieareal. Mit einer ausgewogenen Kombination aus Ziegel, Beton und viel Glas entsteht ein industrieller Charakter, welcher den Geist der Lokstadt in modernem Gewand aufle-



ben lässt. Die Beständigkeit des Tender-Hochhauses sowie die energieeffiziente Haustechnik unterstreichen den Anspruch des Gebäudes, nachhaltig zu sein. Dieser Gedanke wird sich auch in den Bewohnern widerspiegeln, die mit ihrem Einzug einen Lebensstandard definieren, der ökologische Bedürfnisse und Komfort in Einklang bringt.

Das Stockwerkeigentum des Hochhauses zeichnet sich durch sorgfältig durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete und nutzungsflexible Räume sowie eine hochwertige Ausstattung aus. Die meisten Wohnungen sind zweiseitig belichtet und verfügen über eine Loggia. Für Begegnungen und Aufenthalte ausserhalb der eigenen vier Wände steht den Bewohnern eine grosszügige und gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse mit Blick auf die Stadt Winterthur zur Verfügung. Eingang in das Hochhaus finden Bewohner und Besucher durch eine attraktive Lobby.







**Ina Invest schafft Umgebungen, in denen Entwicklungen erst stattfinden können.**







## Aufstrebender Standort

Winterthur kann mit gutem Gewissen als aufstrebender Standort bezeichnet werden. Gemäss dem Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner gilt Winterthur als Ort mit exzellenter Standortqualität für Eigentumswohnungen.

Seit 1990 wandelt sich das Sulzer-Areal von einer Industriebrache zu einem neuen Stadtquartier mit Flair. Viele Firmen sind inzwischen eingezogen und hauchen dem neuen Stadtteil Leben ein. Durch den steten Dialog mit der Gesellschaft wird im Sinne des nachhaltig erfolgreichen Areals laufend auf die Bedürfnisse der Anspruchsgruppen eingegangen. So werden auf dem Lokstadt-Areal Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsf Flächen, Restaurants, Co-Working-Spaces sowie ein Hotel entstehen. Mit dem Tender wird die Lokstadt durch weitere Anwohner belebt, womit das Areal für umliegendes Gewerbe in Zukunft attraktiver wird. Kultur-, Kunst- und Hochschulangebote in der Umgebung fördern das Zusammenkommen von Anwohnern und Besuchern.

Das gesamte Lokstadt-Areal profitiert von seiner zentralen Lage und der hervorragenden Anbindung an die Innenstadt und das öffentliche Verkehrssystem. Zu Fuss ist der Bahnhof in nur 7 Minuten erreichbar.

Seit 2015 ist die Anzahl der in Winterthur Beschäftigten im tertiären Sektor um 1,9% gestiegen. Zwischen 2018 und 2019 wies die Region Winterthur gemäss Angaben von Wüest Partner einen positiven Firmenwanderungssaldo auf.





## Nutzung



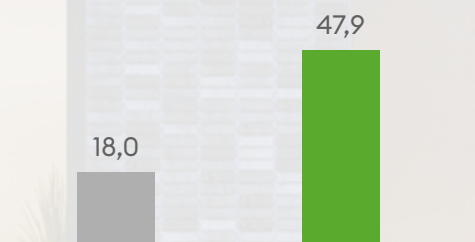
Andere

Wohnen



Stockwerkeigentum

## Wert (in Mio. CHF)



ab 31.3.2020

zum Zeitpunkt der Fertigstellung

Grundstücksfläche

620 m<sup>2</sup>

Nutzfläche

4087 m<sup>2</sup>

Heute



Baustart erfolgt

Q2 2023



Fertigstellung



# Portfolio



# Lokstadt, Elefant

Zürcherstrasse 31, 8400 Winterthur

Im Zentrum der Stadt Winterthur entsteht ein innovatives Bürogebäude, das eine moderne Holzkonstruktion mit geschichtsträchtiger Industriearchitektur vereint. Bereits vor der Grundsteinlegung im Herbst 2020 ist das Objekt vollvermietet an die SWICA, mit der das Projekt seit Planungsbeginn in enger Zusammenarbeit entwickelt wurde.



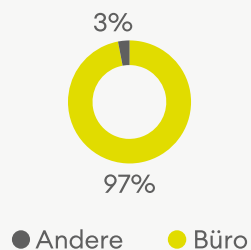
Grundstücksfläche

**3050 m<sup>2</sup>**

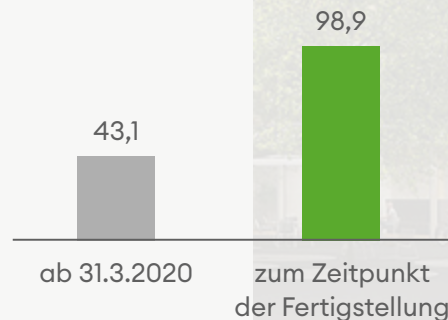
Nutzfläche

**13 014 m<sup>2</sup>**

## Nutzung



## Wert (in Mio. CHF)



Heute

Baustart erfolgt

Q4 2022

Fertigstellung



# Lokstadt Hallen

Zürcherstrasse, 8400 Winterthur

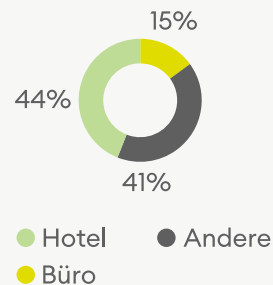
Im Zentrum der Stadt Winterthur werden die historischen Produktionshallen mit ihrem vielfältigen und inspirierenden Nutzungsangebot das künftige Eingangstor zum neu entstehenden, nachhaltigen und vielseitigen Stadtteil Lokstadt bilden.



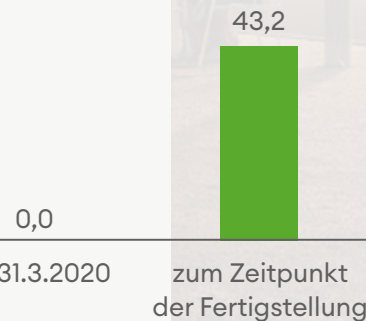
Grundstücksfläche  
**7682 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche  
**8032 m<sup>2</sup>**

## Nutzung



## Wert (in Mio. CHF)



Heute

Wettbewerbsverfahren  
in Revision

Q1 2022

Baubeginn

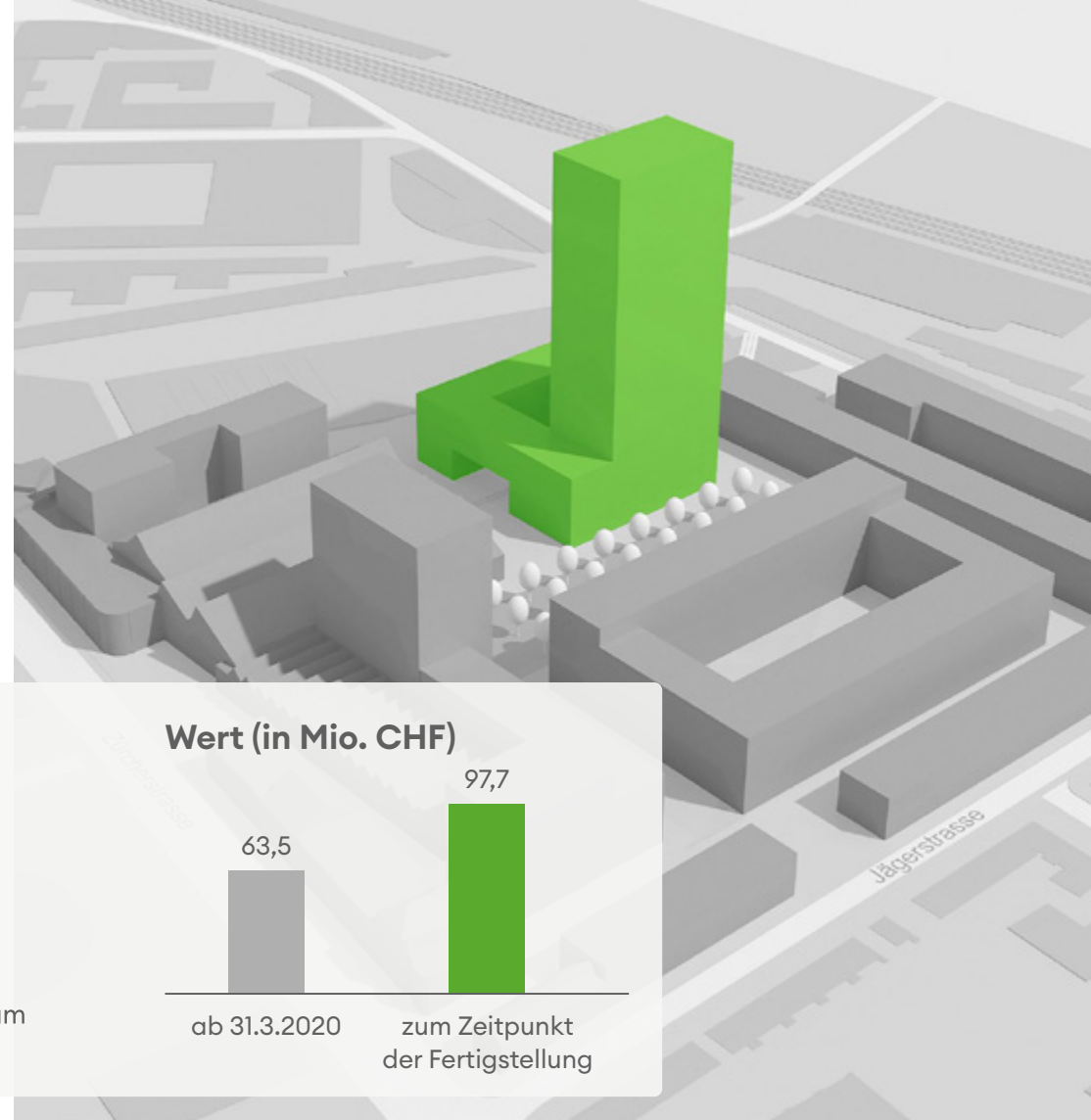
Q4 2023

Fertigstellung

# Lokstadt, Rocket & Tigerli

Dialogplatz 1 (Rocket), Ernst-Jung-Platz (Tigerli), 8400 Winterthur

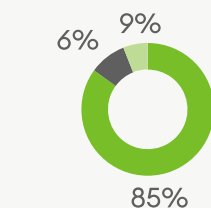
Im Zentrum der Stadt Winterthur entsteht als Wahrzeichen der Lokstadt das Wohnhochhaus Rocket mit 80–100 m Höhe. Im Sockel (Tigerli) wird ein neues Lifestyle-Hotel mit bis zu 150 Zimmern einziehen.



Grundstücksfläche  
**2325 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche  
**22 039 m<sup>2</sup>**

## Nutzung

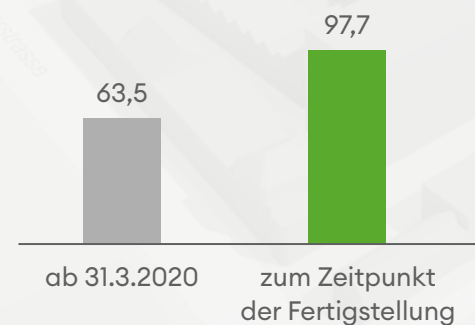


● Hotel ● Andere  
● Wohnen



● Wohneigentum  
● Miete

## Wert (in Mio. CHF)



Heute

Q1 2023

Q4 2025

Konzeption,  
Studienauftrag

Baubeginn

Fertigstellung



# KIM, Haus Brown und Haus Bodmer

Solarstrasse 11–21, 8404 Winterthur

Mit KIM Winterthur entsteht in Neuhegi an zentraler Bahnhofslage ein lebendiges und vielschichtiges Quartier mit unterschiedlich grossen Büro- und Wohngebäuden.



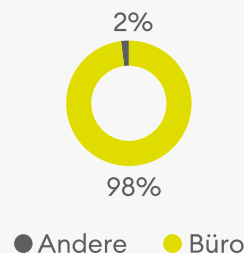
Grundstücksfläche

**5913 m<sup>2</sup>**

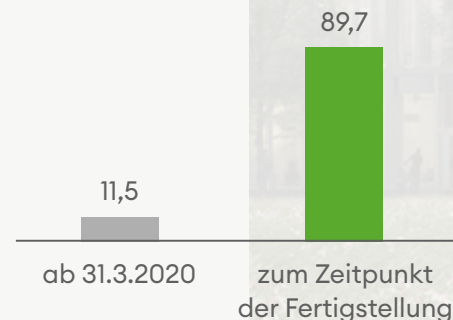
Nutzfläche

**18 610 m<sup>2</sup>**

Nutzung



Wert (in Mio. CHF)



Heute



Baubewilligung rechtskräftig

Q3 2025



Baubeginn

Q4 2027



Fertigstellung

# Schaffhauserstrasse

Schaffhauserstrasse 220–224, 8057 Zürich

Das bestehende Gebäude soll durch ein modernes Objekt mit hochwertigen Mietwohnungen ersetzt werden. Der Wohnungsmix wird an der speziellen Nachfrage nach kleinen Stadtwohnungen ausgerichtet.



Grundstücksfläche  
**1798 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche  
**3418 m<sup>2</sup>**

## Nutzung



100%

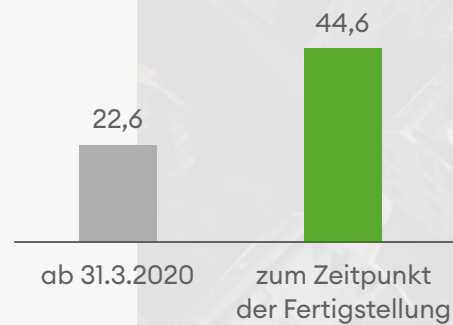
● Wohnen



100%

● Miete

## Wert (in Mio. CHF)



Heute



Strategische Planung,  
Machbarkeitsstudie rechtskräftig

Q3 2022



Baubeginn

Q2 2024



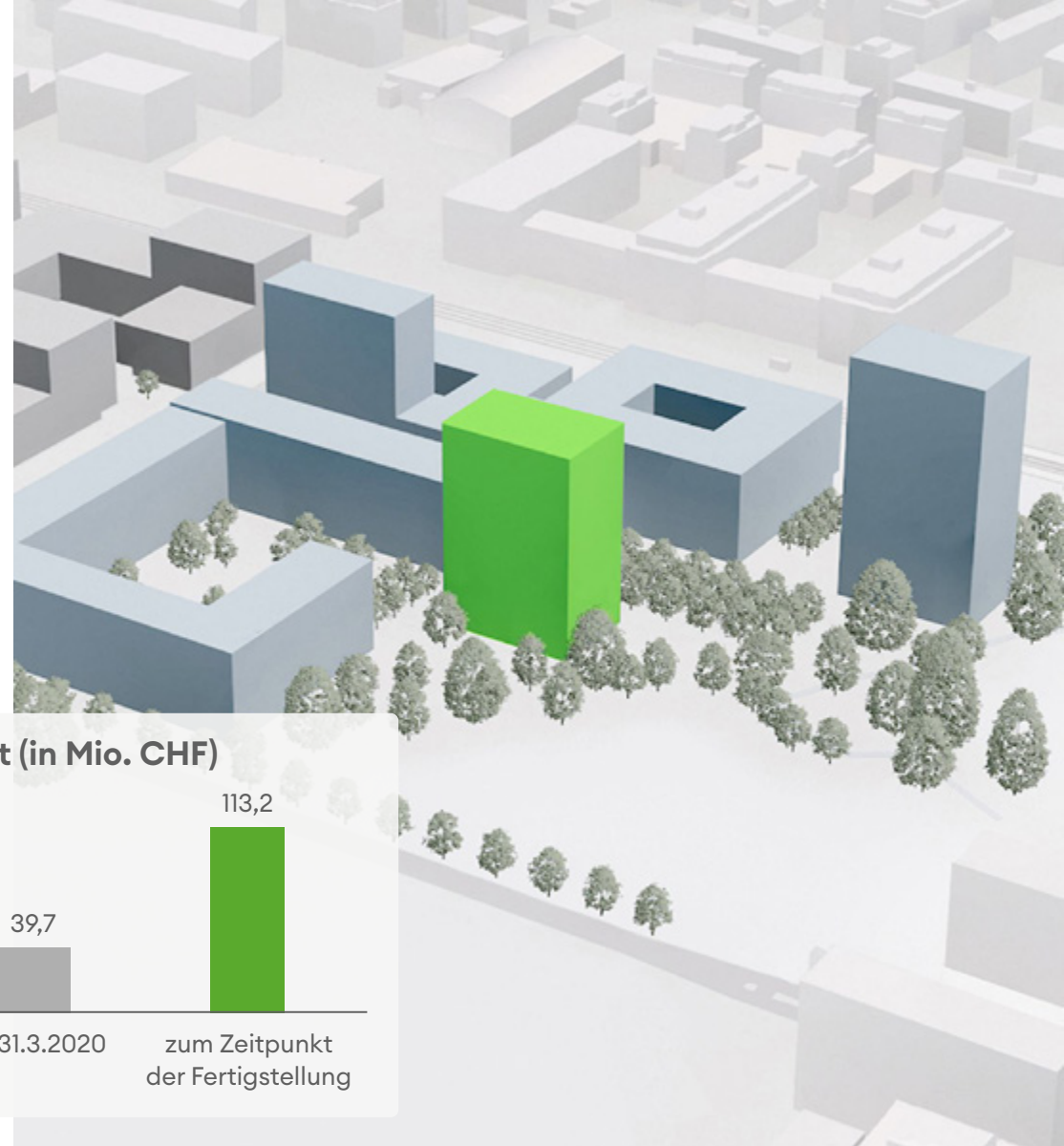
Fertigstellung



# Unterfeld, Baufeld 1B

Nordstrasse 1B, 6340 Baar

Das Gebiet Unterfeld ist eine der letzten grossen zusammenhängenden Baulandreserven im Kanton Zug und liegt an der Grenze zwischen Baar und Zug. 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.



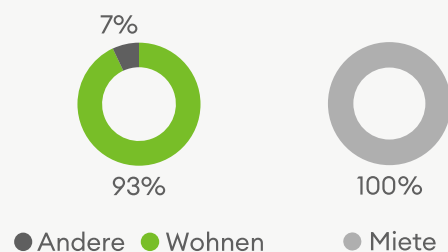
Grundstücksfläche

**5115 m<sup>2</sup>**

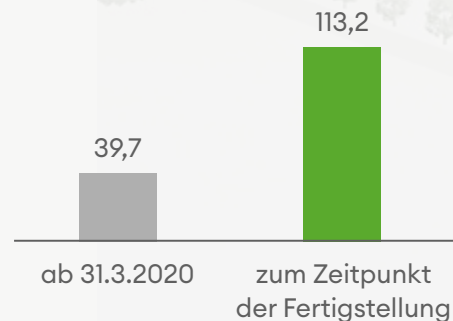
Nutzfläche

**8604 m<sup>2</sup>**

## Nutzung



## Wert (in Mio. CHF)



Heute



Volksabstimmung

Q2 2025



Baubeginn

Q4 2027

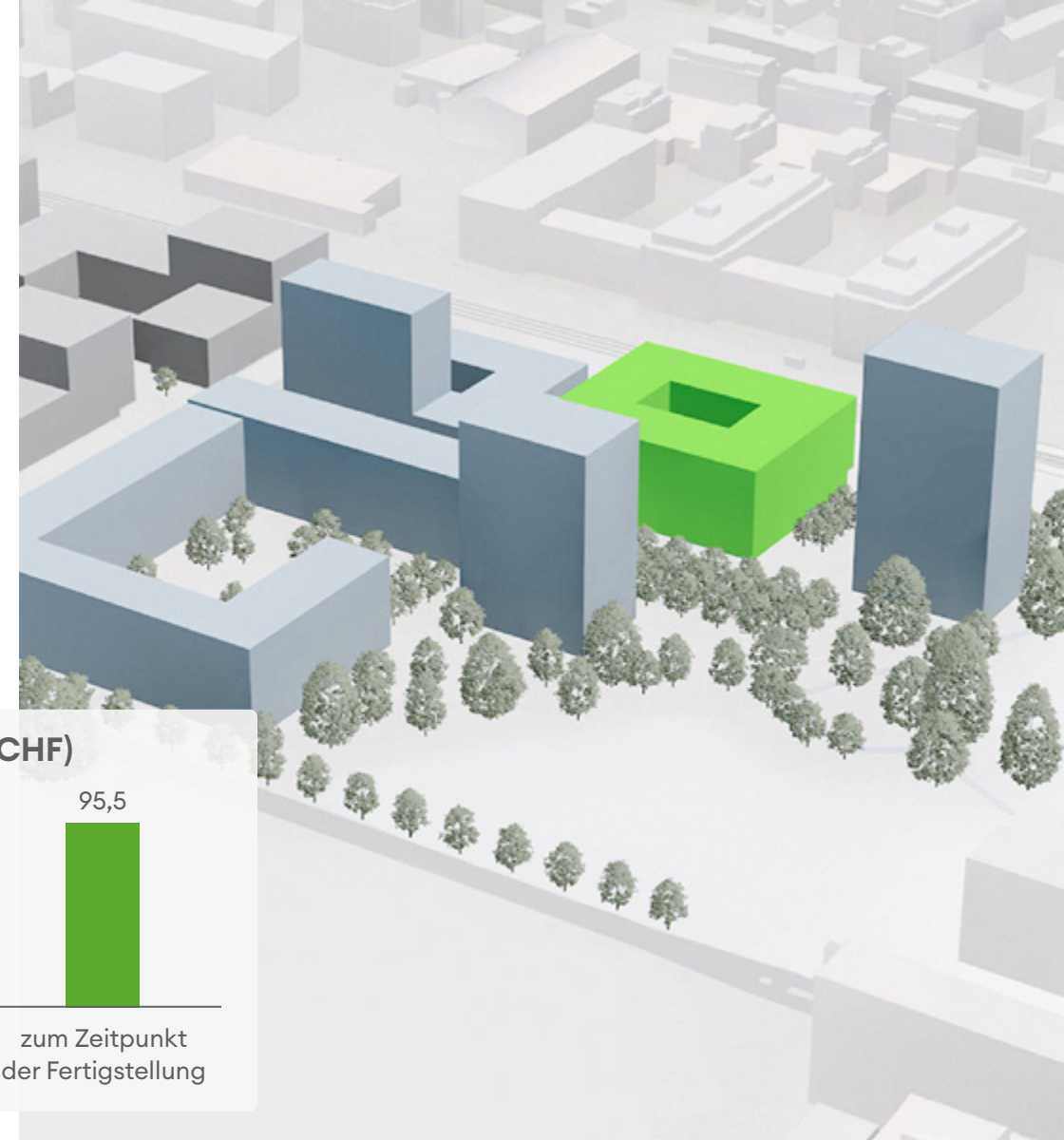


Fertigstellung

# Unterfeld, Baufeld 3

Nordstrasse 3, 6340 Baar

Das Gebiet Unterfeld ist eine der letzten grossen zusammenhängenden Baulandreserven im Kanton Zug und liegt an der Grenze zwischen Baar und Zug. Als Teil der Arealentwicklung entsteht auf dem Baufeld 3 ein sechsgeschossiges Bürohaus mit flexiblen Nutzflächen, welches prominent am Platz der Stadtbahnhaltestelle liegt, wobei sich die zweite Hauptfassade zum Quartierplatz öffnet.



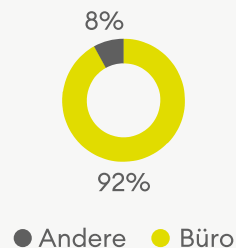
Grundstücksfläche

**4761 m<sup>2</sup>**

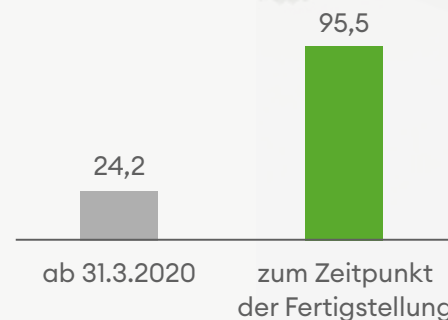
Nutzfläche

**13 760 m<sup>2</sup>**

## Nutzung



## Wert (in Mio. CHF)



Heute

Volksabstimmung

Q2 2023

Baubeginn

Q3 2025

Fertigstellung

# BaseLink

Hegenheimermattweg 179, 4123 Allschwil

In der prosperierenden Grenzregion Frankreich-Deutschland-Schweiz entsteht in Allschwil ein rund 75 000 m<sup>2</sup> grosses neues Arbeitsplatzgebiet mit künftig rund 10 000 neuen Arbeitsplätzen. Das neue Entwicklungsgebiet trägt den Namen «BaseLink» und ist in Teilen bereits bezogen.



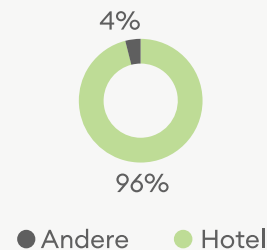
Grundstücksfläche

**2949 m<sup>2</sup>**

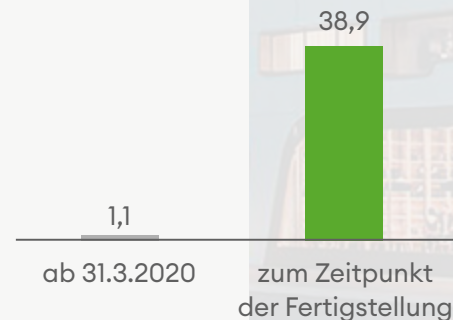
Nutzfläche

**8466 m<sup>2</sup>**

## Nutzung



## Wert (in Mio. CHF)



Heute



Baubewilligung rechtskräftig

Q3 2020



Baubeginn

Q4 2022



Fertigstellung



# Schwinbach

Zinnhagweg, Auf der Höhe, 4144 Arlesheim

Das Projekt Schwinbach in Arlesheim umfasst eine Wohnüberbauung, die sorgfältig in die Landschaft eingebunden ist. Insgesamt werden in vier Gebäuden total 52 hochwertige Wohnungen im Stockwerkeigentum entstehen.



Grundstücksfläche

8119 m<sup>2</sup>

Nutzfläche

5588 m<sup>2</sup>

## Nutzung



100%

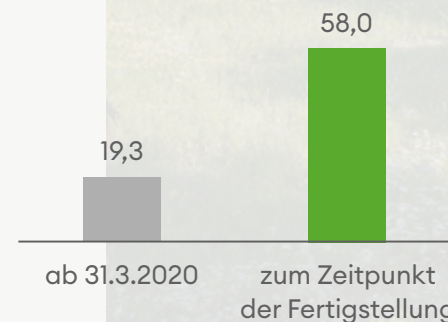
● Wohnen



100%

● Wohneigentum

## Wert (in Mio. CHF)



Heute



Baubewilligung beantragt

Q2 2023



Baubeginn

Q3 2025



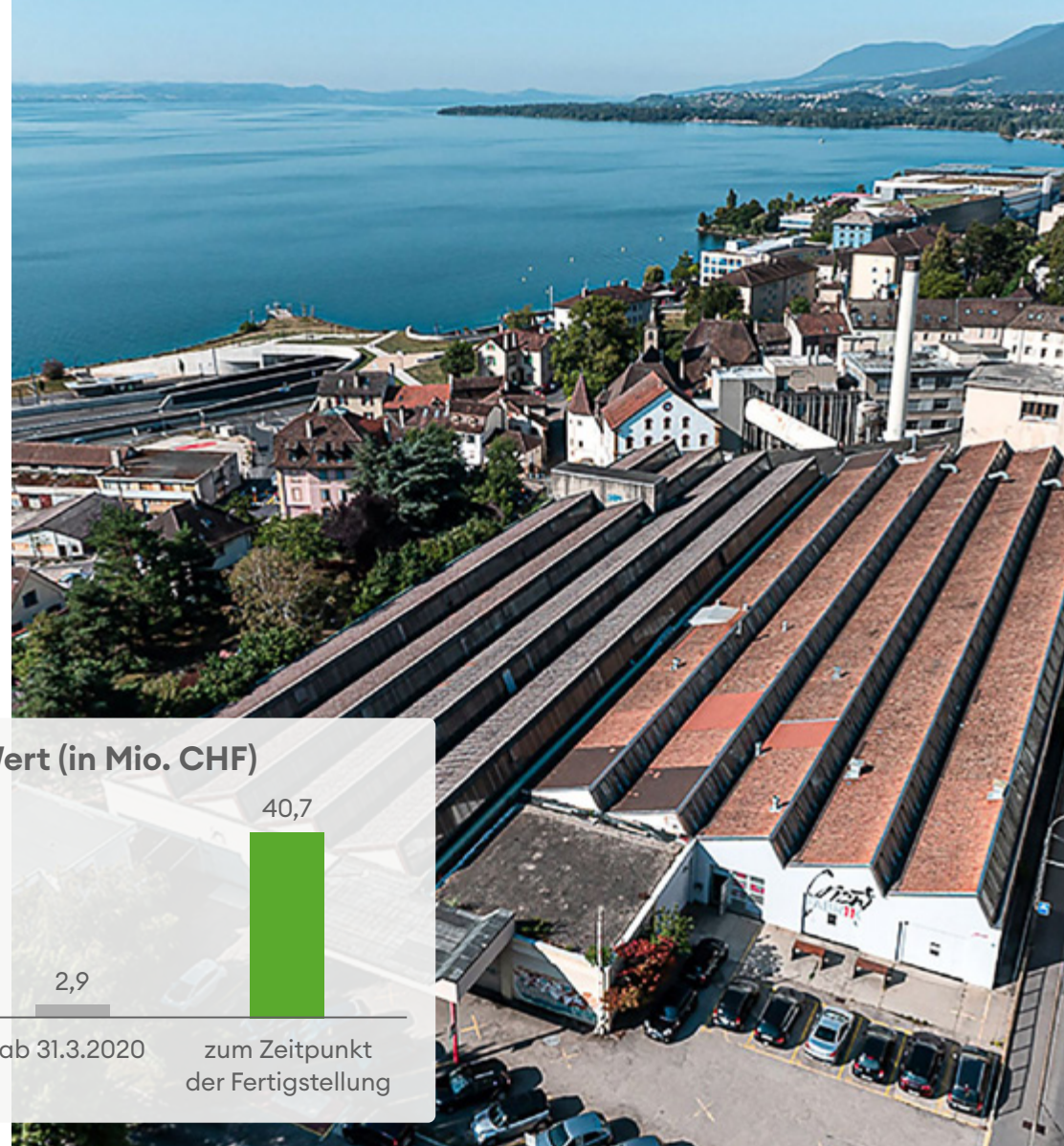
Fertigstellung



# Tivoli, Gebäude 2 und 4

Rue de Tivoli, 2000 Neuchâtel

Im Westen der Stadt Neuenburg gelegen, erinnert der Bezirk Serrières an die Historie der Schweizer Schokoladenfabrik Suchard, die 170 Jahre lang dort produzierte.



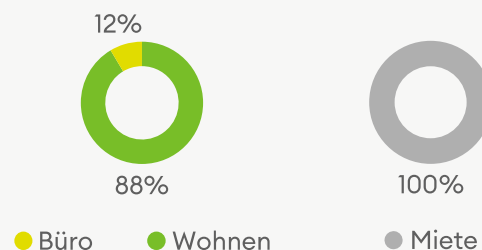
Grundstücksfläche

**5456 m<sup>2</sup>**

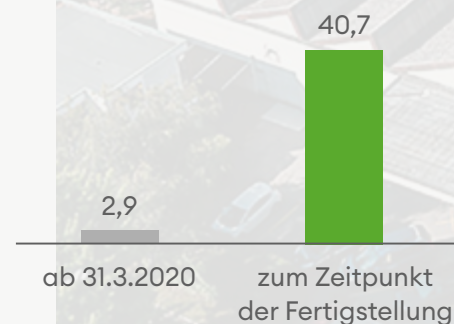
Nutzfläche

**6716 m<sup>2</sup>**

## Nutzung



## Wert (in Mio. CHF)



Heute



Zonenplan in Arbeit

Q1 2022



Baubeginn

Q4 2023



Fertigstellung

# Grand Record

Rue du Château (STWE), Route de Genève (Miete), 1028 Préverenges

Das Projekt Grand Record sieht den Neubau von vier Gebäuden mit insgesamt 76 Wohnungen und Geschäftsnutzungen vor. Die Überbauung befindet sich in der Nähe der EPFL auf einem der letzten Grundstücke im Zentrum von Préverenges, die derzeit entwickelt werden.



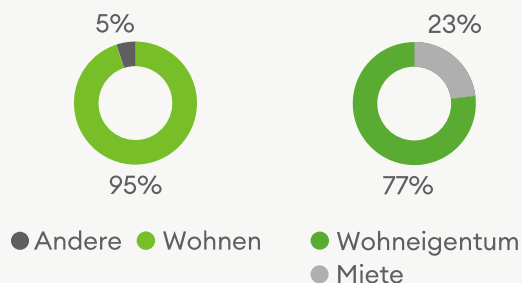
Grundstücksfläche

11205 m<sup>2</sup>

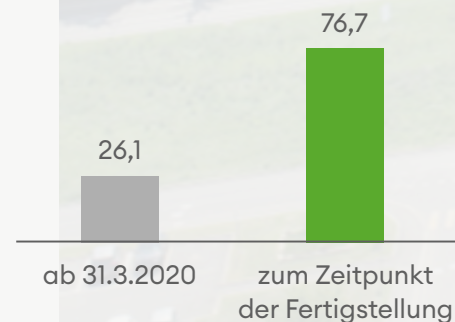
Nutzfläche

6892 m<sup>2</sup>

## Nutzung



## Wert (in Mio. CHF)



Heute



Baugesuch in Arbeit

Q3 2022



Baubeginn

Q3 2024



Fertigstellung



# Chemin de l'Echo

Chemin de l'Echo 9, 1213 Onex

Das geplante Wohngebäude befindet sich an idealer Lage in der Vorstadt von Genf, nahe des Stadtzentrums.



Grundstücksfläche

**7000 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**9198 m<sup>2</sup>**

## Nutzung



100%

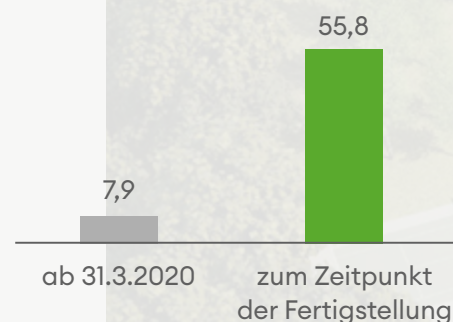
● Wohnen



100%

● Miete

## Wert (in Mio. CHF)



Heute



Zonenplan in Arbeit

Q1 2022



Baubeginn

Q3 2023



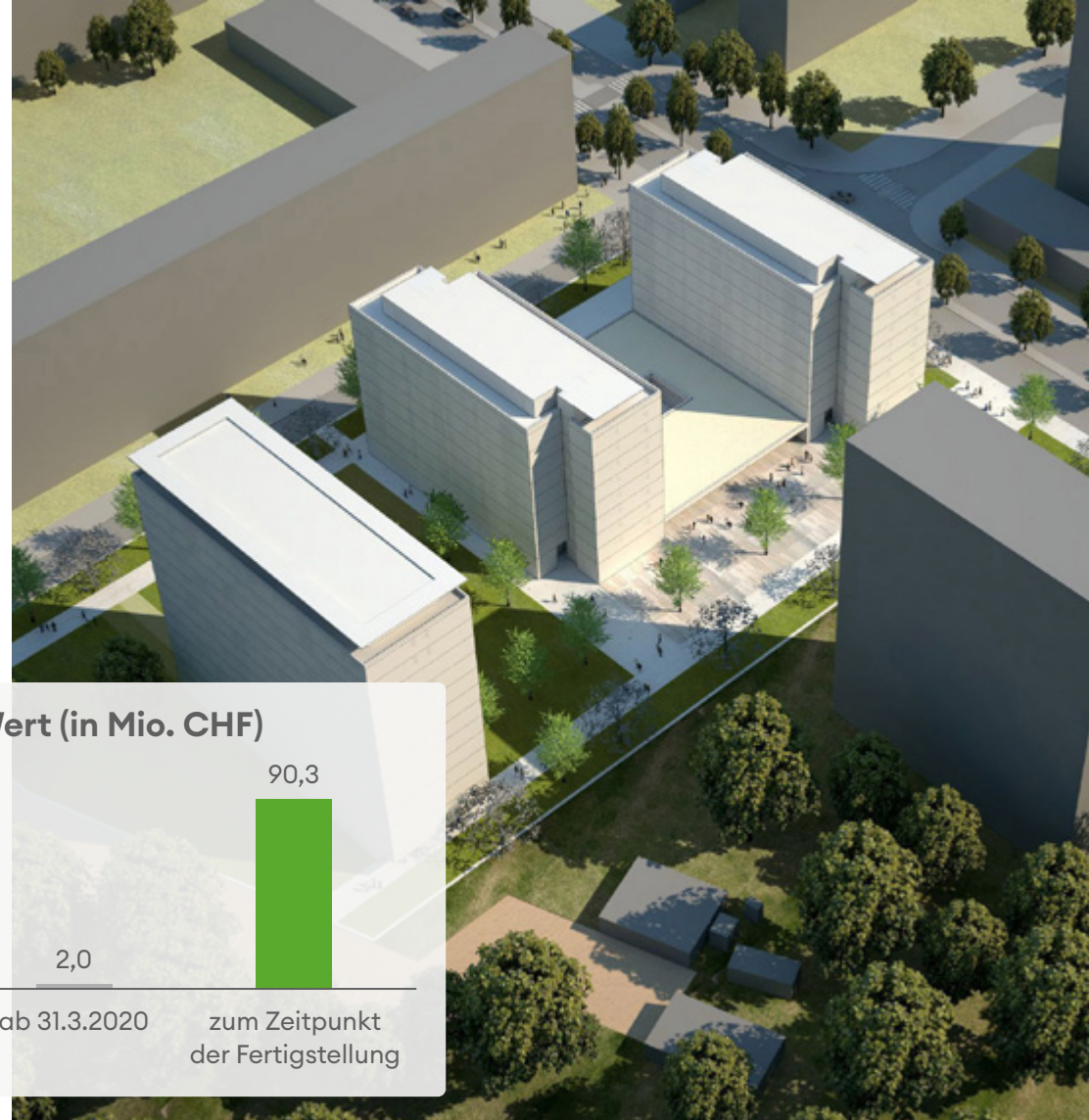
Fertigstellung



# Les Tattes

Avenue des Grandes-Communes, 1213 Onex

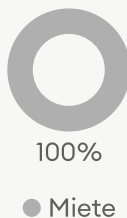
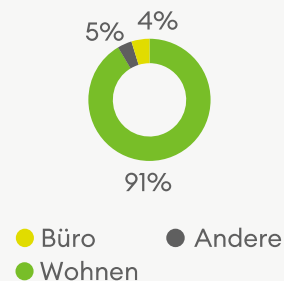
Die geplante Wohnüberbauung befindet sich an idealer Lage in der Vorstadt von Genf, nahe des Stadtzentrums.



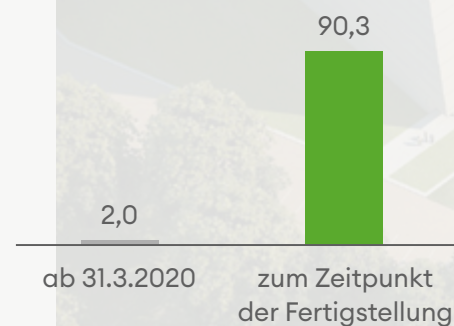
Grundstücksfläche  
**13 220 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche  
**17 740 m<sup>2</sup>**

## Nutzung



## Wert (in Mio. CHF)



Heute

Q4 2023

Q3 2026

Zonenplan genehmigt,  
Studienauftrag in Vorbereitung

Baubeginn

Fertigstellung

# Konsolidierter Zwischenbericht





# Konsolidierte Erfolgsrechnung

Für die Periode von 1. April bis 30. Juni

TCHF	Erläuterung	2020
Höherbewertung Renditeliegenschaften	2.2	3155
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	2.2	(2614)
<b>Ergebnis aus Neubewertung Renditeliegenschaften</b>	<b>2.2</b>	<b>541</b>
Immobilienaufwand		(32)
Personalaufwand		(49)
Übriger Betriebsaufwand	2.4	(2349)
<b>Betriebsaufwand</b>		<b>(2430)</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>		<b>(1889)</b>
Finanzergebnis		(215)
<b>Konzernergebnis vor Steuern</b>		<b>(2104)</b>
Ertragssteuern		119
<b>Konzernergebnis</b>		<b>(1985)</b>
• davon Aktionäre von Ina Invest Holding AG		(1671)
• davon Minderheitsanteile		(314)
<b>Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in CHF)</b>	<b>3.3</b>	<b>(0,35)</b>

# Konsolidierte Bilanz

## Aktiven

TCHF	Erläuterung	30.6.2020	1.4.2020
Flüssige Mittel		77 842	1202
Wertschriften	4.1	30 000	-
Promotionsliegenschaften	2.1	71 469	70 550
Übrige kurzfristige Forderungen		2 934	-
Aktive Rechnungsabgrenzungen		32	-
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>182 277</b>	<b>71 752</b>
Renditeliegenschaften	2.2	168 150	159 771
Immaterielle Vermögenswerte	2.2	27 849	27 404
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>195 999</b>	<b>187 175</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>378 276</b>	<b>258 927</b>



# Konsolidierte Bilanz

## Passiven

TCHF	Erläuterung	30.6.2020	1.4.2020
Finanzverbindlichkeiten	3.1	1078	20 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		3229	–
Passive Rechnungsabgrenzungen		3467	34 398
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>7774</b>	<b>54 398</b>
Latente Steuerverbindlichkeiten		38 718	39 208
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>38 718</b>	<b>39 208</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>		<b>46 492</b>	<b>93 605</b>
Aktienkapital	3.3	266	111
Kapitalreserven	3.3	192 414	82 715
Gewinnreserven	3.3	(1671)	–
<b>Eigenkapital Aktionäre Ina Invest Holding AG</b>		<b>191 009</b>	<b>82 826</b>
Minderheitsanteile	3.3	140 775	82 496
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>331 784</b>	<b>165 322</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>378 276</b>	<b>258 927</b>

# Konsolidierte Geldflussrechnung

Für die Periode von 1. April bis 30. Juni

TCHF	Erläuterung	2020
Konzernergebnis		(1985)
Ergebnis aus Neubewertung Renditeliegenschaften	2.2	(541)
Ertragssteuern		119
Finanzergebnis		215
<b>Änderungen in</b>		
• Übrige kurzfristige Forderungen und Aktive Rechnungsabgrenzungen		(779)
• Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten und Passive Rechnungsabgrenzungen		328
<b>Cashflow aus Betriebstätigkeit</b>		<b>(2881)</b>
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	2.2	(2063)
Auszahlungen für Investitionen in Wertschriften	4.1	(30 000)
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>(32 063)</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	3.3	113 127
Auszahlungen für Kapitalerhöhungskosten		(1536)
Geleistete Zinszahlungen		(6)
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>111 585</b>
<b>Netto-Veränderung flüssiger Mittel</b>		<b>76 640</b>
Flüssige Mittel am 1.4.2020		1202
<b>Flüssige Mittel am 30.6.2020</b>		<b>77 842</b>



# Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

TCHF	Erläuterung	Aktienkapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Eigenkapital Aktionäre	Minderheits- anteile	Total Eigenkapital
<b>Bestand per 1.4.2020</b>		<b>111</b>	<b>82 715</b>	<b>-</b>	<b>82 826</b>	<b>82 496</b>	<b>165 322</b>
Konzernergebnis		-	-	(1671)	(1671)	(314)	(1985)
Kapitalerhöhung	3.3	155	110 589	-	110 744	-	110 744
Kapitalerhöhung Tochtergesellschaften	3.3	-	(890)	-	(890)	58 593	57 703
<b>Bestand per 30.6.2020</b>		<b>266</b>	<b>192 414</b>	<b>(1671)</b>	<b>191 009</b>	<b>140 775</b>	<b>331 784</b>

# Anhang zum konsolidierten Zwischenbericht





**Die Geschäftstätigkeit des Unternehmens 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, der Vermietung und der Vermittlung von Liegenschaften.**

# 1 Allgemeine Informationen und Grundsätze

## 1.1 Allgemeine Angaben

Die Ina Invest Holding AG (das «Unternehmen») ist eine Schweizer Gesellschaft mit Sitz an der Binzmühlestrasse 11 in Zürich. Der konsolidierte Zwischenbericht 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, der Vermietung und der Vermittlung von Liegenschaften.

Der konsolidierte Zwischenbericht wurde in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31 «Ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen» erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Er sollte in Verbindung mit der konsolidierten Eröffnungsbilanz per 1. April 2020 gelesen werden, da er eine Aktualisierung dieser darstellt und im Vergleich zu einer Jahresrechnung Verkürzungen im Ausweis und in der Offenlegung zulässt.

Der konsolidierte Zwischenbericht entspricht den Bestimmungen des schweizerischen Gesetzes. Der Konzern legt die von der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) verlangten Zusatzangaben für Immobiliengesellschaften offen (Schema C / Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange).

Der konsolidierte Zwischenbericht wird unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit erstellt. Bewertungsgrundlagen für den konsolidierten Zwischenbericht 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 Zwischenbericht 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.



## 1.2 Erstmalige Anwendung von Swiss GAAP FER

Zum 1. April 2020 wurden mehrere Entwicklungsprojekte, flüssige Mittel und Verpflichtungen von der Implenia Immobilien AG auf die Ina Invest AG übertragen. Die Übertragung erfolgte mittels Vermögensübertragungsvertrag. Zudem wurde zu diesem Stichtag der Konzern durch die Einlage von 50,1% der Anteile an die Ina Invest AG in das Unternehmen begründet und es wurde eine konsolidierte Eröffnungsbilanz erstellt.

Alle Bestimmungen von Swiss GAAP FER, die zum 1. April 2020 in Kraft waren, wurden vollständig angewendet.

Die übertragenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wurden zum 1. April 2020 zu aktuellen Werten (Fair Value) bewertet und erfasst. Promotionsliegenschaften, Renditeliegenschaften und immaterielle Vermögenswerte (Kaufrechte für Grundstücke) wurden dabei nach den Grundsätzen und mit den wesentlichen Annahmen, wie in der konsolidierten Eröffnungsbilanz zum 1. April 2020 beschrieben, bewertet. Aufgrund von unterschiedlichen Bewertungsgrundsätzen in den Einzelabschlüssen der Konzerngesellschaften entstanden temporäre Differenzen auf den Entwicklungsprojekten, welche zur Erfassung von latenten Steuern geführt haben.

## 1.3 Konsolidierungsgrundsätze

Der konsolidierte Zwischenbericht basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen per 30. Juni 2020 erstellten Einzelabschlüssen sämtlicher Konzerngesellschaften, an denen das Unternehmen direkt oder indirekt mehr als 50 % der Stimmrechte hält oder wo auf andere Art eine Beherrschung vorliegt. Die nebst dem Unternehmen in den Konsolidierungskreis einbezogene Gesellschaft ist die Ina Invest AG.

Die Implenia AG hält mit 42,5 % (1. April 2020: 49,9 %) die übrigen Stimm- und Kapitalanteile an der Ina Invest AG. Der Anteil der Implenia AG reduzierte sich im Rahmen der Kapitalerhöhung im Juni 2020. Für weitere Informationen zur Kapitalerhöhung wird auf Erläuterung 3.3 verwiesen.

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 zum Erwerbszeitpunkt bzw. zum 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 Zwischenbericht Aktiven und Passiven der konsolidierten Gesellschaften vollumfänglich erfasst. Konzerninterne Aktiven und Passiven sowie Aufwendungen und Erträge werden eliminiert.

Firmenname	Sitz	Tätigkeitsfeld	Grundkapital		Einbezug in konsolidierten Zwischenbericht	Stimm- und Kapitalanteil	
			30.6.2020	1.4.2020		30.6.2020	1.4.2020
<b>Ina Invest AG</b>	<b>Zürich</b>	<b>Immobilien</b>	<b>202</b>	<b>100</b>	<b>Vollkonsolidierung</b>	<b>57,5 %</b>	<b>50,1%</b>



## 1.4 Saisonalität

Die vorliegende Berichtsperiode wurde nicht durch eine Saisonalität beeinflusst. Die Erträge der Periode bestehen im Wesentlichen aus dem Ergebnis aus Neubewertung der Renditeliegenschaften, welches keinen wesentlichen saisonalen Schwankungen unterliegt.



## 2 Operative Geschäftstätigkeit

Im folgenden Kapitel werden zusätzliche Angaben zum betrieblichen Ertrag 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.

Die den Projekten zugrunde liegenden Grundstücke befinden sich zu Beginn vollständig im Eigentum der Ina Invest AG. Ina Invest

entwickelt die Grundstücke bis zur Baubewilligung und bringt diese in einen baureifen Zustand. Sobald die Stockwerkeigentumswohnungen mehrheitlich reserviert sind, wird mit der Ausführung gestartet. Die Ausführung erfolgt durch einen Generalunternehmer. Ausführungsreife Projekte per Bilanzstichtag werden durch die Implenia Gruppe als Generalunternehmer ausgeführt.

TCHF	30.6.2020	1.4.2020
Projekte in Entwicklung	71 469	70 550
Projekte in Ausführung	–	–
Projekte in Verkauf	–	–
<b>Total Promotionsliegenschaften</b>	<b>71 469</b>	<b>70 550</b>



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 die wesentlichen Risiken und Chancen aus der Entwicklung und Realisierung bis zum Zeitpunkt, an welchem die Einheiten an einen Endkunden verkauft werden. Beim Verkauf überträgt Ina Invest das fertig entwickelte Land und der Generalunternehmer das Werk. Nach dem Verkauf trägt Ina Invest für diese Einheiten keine weiteren Chancen und Risiken. Für nicht verkaufte Einheiten wird nach Abschluss der Bautätigkeiten das rechtliche Eigentum an der Werksleistung vom Generalunternehmer an Ina Invest übertragen. Ina Invest ist zur Übernahme der während der Bauphase erbrachten Werksleistungen verpflichtet.

- **Projekte in Verkauf:** Zum Bauende nicht verkaufte Einheiten werden durch Ina Invest schlüsselfertig dem Endkunden verkauft. Dabei tritt Ina Invest als Verkäuferin auf und trägt die wesentlichen Chancen und Risiken aus der Entwicklung und Realisierung dieser Stockwerkeigentumswohnungen.

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

Hinsichtlich der erstmaligen Bewertung zum Zeitpunkt der konsolidierten Eröffnungsbilanz per 1. April 2020 verweisen wir auf die Erläuterung 1.2.

In Einheiten	Projekte in Entwicklung	Projekte in Ausführung	Projekte in Verkauf	Total
<b>Bestand per 1.4.2020</b>	<b>174</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>174</b>
<b>Bestand per 30.6.2020</b>	<b>174</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>174</b>

# Projekte in Entwicklung

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

## Beschreibung des Projekts

Im Tender-Hochhaus entstehen auf zehn Etagen 39 Eigentumswohnungen und im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit. Neben ihren privaten Loggien steht den Tender-Bewohnern für den Aufenthalt im Freien eine grosszügige Dachterrasse mit Blick auf die Stadt Winterthur zur Verfügung. Die Wohnungen überzeugen durch ihre sorgfältig durchdachten Grundrisse, lichtdurchfluteten, nutzungsflexiblen Räume und eine hochwertige Ausstattung. Das Gebäude wird durch eine attraktive Eingangslobby erschlossen. Der Tender bildet mit seinem markanten Baukörper ein Wahrzeichen auf dem als 2000-Watt geplanten Lokstadt-Areal.

## Projektstand

Die Baubewilligung liegt seit dem 7. April 2020 vor und die Rechtskraft ist im Mai in Kraft getreten. Aktuell wurde die Submissionsplanung gestartet. Der Baubeginn erfolgt Anfang Q3 2020.

## Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt

Q2 2023

Dialogplatz 1 (Lokstadt Rocket),  
8400 Winterthur

## Beschreibung des Projekts

Im Zentrum der Stadt Winterthur entsteht bis 2025 eines der höchsten Wohngebäude der Schweiz. Das Projekt Rocket ist der krönende Abschluss der Lokstadt-Entwicklung. Das 80–100 Meter hohe Hochhaus wird einer der 3 höchsten Punkte der Stadt Winterthur sein und über die gesamte Stadt und die Umgebung blicken. Rund 83 Wohnungen sowie Gewerbeflächen im Erdgeschoss sind geplant. Das Dachgeschoss wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

## Projektstand

Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Werk 1» ist die Grundlage für die Konzeption. 2020 wird die entwickelte Konzeption weiter präzisiert, bevor in der 2. Hälfte des Jahres der Studienauftrag gestartet wird. Der Baubeginn erfolgt Anfang Q1 2023.

## Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt

Q4 2025

# Projekte in Entwicklung

Auf der Höhe 12–18 (Schwinbach),  
4144 Arlesheim

## Beschreibung des Projekts

Das Projekt befindet sich in der Gemeinde Arlesheim in der Nähe von Basel. Die Parzelle mit einer Fläche von 8119 m<sup>2</sup> ist nicht weit entfernt vom Zentrum von Arlesheim und befindet sich in der Nachbarschaft des bekannten Goetheanums in einer parkähnlichen Umgebung. Es sind vier Gebäude geplant mit insgesamt 52 Stockwerkeigentumswohnungen und 5588 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Gebäude werden als Holzbau im Minergie-P-Label errichtet. Die Vision für das Projekt ist «natürlich-gesundes Leben am Schwinbach im schönen Arlesheim».

## Projektstand

Die Baueingabe erfolgte auf Grundlage des rechtskräftigen Quartierplans Anfang 2020. Aufgrund von Einsprachen wird die rechtsgültige Baubewilligung Anfang 2022 erwartet. Baubeginn ist für Q2 2023 geplant.

## Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt

Q3 2025



## 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 Kosten aufgrund des Baufortschritts. Die abgegrenzten Werkvertragskosten gegenüber dem Generalunternehmer werden zudem in den passiven Rechnungsabgrenzungen bilanziert.

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

## 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.

### Kumulierte Anschaffungskosten

TCHF	Liegenschaften in Entwicklung	Liegenschaften in Bau	Bestandsliegenschaften	Total
<b>Bestand per 1.4.2020</b>	<b>159 771</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>159 771</b>
Zugänge	5 057	2 781	-	7 838
Transfer zwischen Kategorien	(43 120)	43 120	-	-
<b>Bestand per 30.6.2020</b>	<b>121 708</b>	<b>45 901</b>	<b>-</b>	<b>167 609</b>

## Kumulierte Neubewertungen

TCHF	Liegenschaften in Entwicklung	Liegenschaften in Bau	Bestandsliegenschaften	Total
<b>Bestand per 1.4.2020</b>	-	-	-	-
Höherbewertung	1816	1339	-	3155
Tieferbewertung	(2614)	-	-	(2614)
<b>Bestand per 30.6.2020</b>	<b>-798</b>	<b>1339</b>	<b>-</b>	<b>541</b>

## Buchwerte Renditeliegenschaften

TCHF	Liegenschaften in Entwicklung	Liegenschaften in Bau	Bestandsliegenschaften	Total
<b>Bestand per 1.4.2020</b>	<b>159 771</b>	-	-	<b>159 771</b>
<b>Bestand per 30.6.2020</b>	<b>120 910</b>	<b>47 240</b>	<b>-</b>	<b>168 150</b>



Hinsichtlich der erstmaligen Bewertung zum Zeitpunkt der Eröffnungsbilanz per 1. April 2020 verweisen wir auf die Erläuterung 1.2. Alle Renditeliegenschaften werden in der Folgebewertung zu aktuellen Werten bewertet. Die Liegenschaftsbewertung wird durch die Wüest Partner AG, Zürich, einen externen, unabhängigen und qualifizierten Bewertungsexperten durchgeführt. Die Liegenschaften werden nach der Discounted-Cashflow-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 Auswirkungen von COVID-19 wurden bereits in den Liegenschaftsbewertungen per 1. April 2020 berücksichtigt. Eine Neubeurteilung der Auswirkungen erfolgte zum 30. Juni 2020. Es wurden keine zusätzlichen wesentlichen Effekte verzeichnet.

Die Kategorie Liegenschaften in Entwicklung enthält das Objekt Bestandeshallen an der Zürcherstrasse in Winterthur, deren Bewertung aufgrund arealübergreifender Nutzung (z. B. Kindergarten) einen negativen Marktwert per 30. Juni 2020 von CHF 27170 Tausend (1. April 2020: negativer Marktwert von CHF 27060 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 CHF 27000 Tausend zuzüglich MWST. Die Kostenübernahme setzt zeitliche und nut-

zungsspezifische Bedingungen sowie einen abgeschlossenen Totalunternehmer-Werkvertrag mit Implenia voraus. Die Bewertung ergibt daher einen Zeitwert von nahezu CHF 0, da dies der Preis ist, den ein unabhängiger Dritter unter diesen Umständen bezahlen würde.

Am 15. April 2020 wurde das Kaufrecht für das Projekt «Rue de Tivoli (B2) und (B4), Neuchâtel» für eine Gegenleistung von CHF 3224 Tausend ausgeübt. Die zum Transaktionszeitpunkt in den immateriellen Vermögenswerten enthaltene Netto-Verbindlichkeit von CHF 292 Tausend wurde aufgrund der Transaktion in die Renditeliegenschaften umklassiert, wo die beiden Projekte zukünftig ausgewiesen werden. Die immateriellen Vermögenswerte haben sich im Zuge der Transaktion auf CHF 27849 Tausend verändert (1. April 2020: CHF 27404 Tausend) und enthalten zum 30. Juni 2020 Kaufrechte für Parzellen an der Schaffhauserstrasse 220, 222 und 224 in Zürich (Grundstücksfläche 1798 m<sup>2</sup>) und der Rue du Château in Préverenges (Grundstücksfläche 2763 m<sup>2</sup>).

Von den Zugängen der Renditeliegenschaften in der Höhe von CHF 8130 Tausend führten zum 30. Juni 2020 CHF 2063 Tausend zu einem Geldabfluss. Die restlichen Aktivierungen führten zu passiven Abgrenzungen gegenüber Implenia Immobilien AG oder Verbindlichkeiten. Für die Wandlung von passiven Rechnungsabgrenzungen die per 1. April 2020 bestanden, sowie von jenen, die in der laufenden Periode zusätzlich in Eigenkapital gebildet worden waren, verweisen wir auf die Erläuterung 3.3.

# Liegenschaften in Entwicklung

## Nordstrasse 1B (Unterfeld Süd), 6340 Baar

### Beschreibung des Projekts

Das Gebiet Unterfeld ist eine 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 drei baulichen Höhenakzenten entstehen. Insgesamt werden Wohnraum für ca. 1000 Bewohner sowie 2000 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 Zugersee und Alpen entstehen. Das Erdgeschoss ist auf den angrenzenden Quartierplatz ausgerichtet und wird eine publikumsorientierte Nutzung aufweisen.

### Projektstand

Die Bau- und Zonenordnung steht derzeit vor Genehmigung (Gemeindeabstimmung am 27. September 2020), Baubeginn ist für Q2 2025 geplant.

### Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt

Q4 2027

## Nordstrasse 3 (Unterfeld Süd), 6340 Baar

### Beschreibung des Projekts

Als weiterer Teil der Arealentwicklung entsteht auf dem Baufeld 3 ein sechsgeschossiges Geschäftshaus mit flexiblen Nutzflächen, welches prominent am Platz der Stadtbahnhaltestelle «Lindenpark» liegt, wobei sich die zweite Hauptfassade zum Quartierplatz öffnet. Die Erdgeschossflächen, welche sich zu beiden Plätzen orientieren, werden mit publikumsorientierten Nutzungen zu einem attraktiven Quartierangebot beitragen.

### Projektstand

Die Bau- und Zonenordnung steht derzeit vor Genehmigung (Gemeindeabstimmung am 27. September 2020), Baubeginn ist für Q2 2023 geplant.

### Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt

Q3 2025

# Liegenschaften in Entwicklung

Zürcherstrasse (Lokstadt Hallen), 8400 Winterthur

## Beschreibung des Projekts

Im Zentrum der Stadt Winterthur werden die historischen Produktionshallen mit ihrem vielfältigen und interessanten Nutzungsangebot, ab Ende 2023, das künftige Eingangstor zum neu entstehenden nachhaltigen und vielseitigen Stadtteil Lokstadt bilden. Die Bestandeshallen werden das lebendige Herz des Areals bilden. Zur Belebung der Bestandeshallen sind ein Hotelbetrieb als Ankermieter sowie Nutzungen im Bereich Gastronomie und Räume für Events, Coworking und Manufakturen geplant. Unabhängig vom aktuell geplanten Raumprogramm sollen die Hallen über eine hohe räumliche Flexibilität verfügen, damit auf künftige Nutzeransprüche und veränderte Marktbedingungen reagiert werden kann.

## Projektstand

Aktuell sind zwei Projekte aus dem Konkurrenzverfahren in Überarbeitung. Bis Anfang Q2 2020 erfolgt die Jurierung und ab Mitte Q3 2020 die Projektierung. Die Baubewilligung wird bis Ende Q4 2021 erwartet. Der Baustart ist auf Q1 2022 terminiert.

## Vermietungsstand

- Hotelbetreiber: Drei Absichtserklärungen sind unterzeichnet
- Coworking-Betreiber: Zwei Absichtserklärungen sind in Verhandlung
- Fitnessbetreiber: Eine Absichtserklärung ist unterzeichnet

## Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt

Q4 2023



# Liegenschaften in Entwicklung

Zürcherstrasse 31 (Lokstadt Elefant), 8400 Winterthur

## Beschreibung des Projekts

Im Zentrum der Stadt Winterthur entsteht bis Ende 2022 ein innovatives Bürogebäude mit moderner Holzkonstruktion vereint mit geschichtsträchtiger Industriearchitektur. Das Gebäude bietet als Firmenstandort entscheidende Vorteile in puncto Visibilität, Flexibilität, Effizienz, Produktivität und Modernität. Speziell die zwei übereinanderliegenden doppelgeschossigen Hallen bieten moderne, lichtdurchflutete Begegnungs- und Arbeitsräume, die einzigartig sind. Das Projekt wurde seit Planungsbeginn in enger Zusammenarbeit mit dem Hauptnutzer und Ankermieter SWICA entwickelt.

## Projektstand

Die rechtskräftige Baubewilligung liegt seit dem 23. April 2020 vor. Aktuell wurde die Submissionsplanung gestartet. Der Baubeginn erfolgte im Juni 2020.

## Vermietungsstand

100 % an SWICA.

## Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt

Q4 2022

Dialogplatz 1 (Lokstadt Rocket), 8400 Winterthur

## Beschreibung des Projekts

Im Zentrum der Stadt Winterthur entsteht bis 2025 eines der höchsten Wohngebäude der Schweiz. Das Projekt Rocket ist der krönende Abschluss der Lokstadt-Entwicklung. Das 80–100 Meter hohe Hochhaus wird einer der 3 höchsten Punkte der Stadt Winterthur sein und über die gesamte Stadt und die Umgebung blicken. Rund 93 Wohnungen sowie Gewerbeflächen im Erdgeschoss sind geplant. Das Dachgeschoss wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

## Projektstand

Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Werk 1» ist die Grundlage für die Konzeption. 2020 wird die entwickelte Konzeption weiter präzisiert, bevor in der 2. Hälfte des Jahres der Studienauftrag gestartet wird. Der Baubeginn erfolgt Anfang Q1 2023.

## Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt

Q4 2025

# Liegenschaften in Entwicklung

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

## Beschreibung des Projekts

Im Zentrum der Stadt Winterthur entsteht bis 2025 ein neues Lifestyle-Hotel mit bis zu 150 Zimmern. Im Gebäude Tigerli wird neben dem 1. Teil des Hotels, welches sich in den benachbarten historischen Hallen befindet, der 2. Teil dieses aufsehenerregenden Hotels realisiert. Das Projekt Tigerli wird gemeinsam mit dem 80–100 Meter hohen Hochhaus Rocket der krönende Abschluss der Lokstadt-Entwicklung.

## Projektstand

Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Werk 1» ist die Grundlage für die Konzeption. 2020 wird die entwickelte Konzeption weiter präzisiert, bevor in der 2. Hälfte des Jahres der Studienauftrag gestartet wird. Der Baubeginn erfolgt Anfang Q1 2023.

## Vermietungsstand

Hotelbetreiber: Absichtserklärungen unterzeichnet

## Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt

Q4 2025

Solarstrasse 11–21 (KIM, Haus Brown und Haus Bodmer), 8404 Winterthur

## Beschreibung des Projekts

Mit KIM Winterthur entsteht in Neuhegi an zentraler Bahnhofslage ein lebendiges und vielschichtiges Quartier mit unterschiedlich grossen Geschäfts- und Wohngebäuden. Die beiden Bürogebäude «Haus Bodmer» und «Haus Brown» manifestieren Weltoffenheit 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. 18'610 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche zur Verfügung.

## Projektstand

Eine rechtskräftige Baubewilligung liegt seit dem 26. Januar 2020 vor. Der Baubeginn ist für das Q3 2025 geplant (abhängig vom Mieterstand).

## Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt

Q4 2027

# Liegenschaften in Entwicklung

Hegenheimermattweg 179 (BaseLink Allschwil), 4123 Allschwil

## Beschreibung des Projekts

In der prosperierenden Grenzregion Frankreich-Deutschland-Schweiz entsteht in Allschwil ein rund 75 000 m<sup>2</sup> grosses neues Arbeitsplatzgebiet mit künftig rund 10 000 neuen Arbeitsplätzen. Das neue Entwicklungsgebiet trägt den Namen «BaseLink». In diesem neuen Entwicklungsgebiet werden sich arbeitsplatzintensive Nutzungen aus den Bereichen Forschung und Entwicklung, Produktion sowie Büros und Dienstleistungen ansiedeln. Kombiniert mit einem attraktiven Grünraumkonzept für die internen Erschliessungs- und Allgemeinflächen, werden zukunftsorientierte und nachhaltige Arbeitsplätze in einem ansprechenden Umfeld entstehen. Das neue Businesshotel soll mit seinen insgesamt 215 Zimmern im 3-Sterne-plus-Bereich – mit unterschiedlichen Zimmergrössen – als zentrale Location für kurze oder längere Aufenthalte für Geschäftsreisende des Gebietes «BaseLink» dienen. Der Entwicklungszeitraum erstreckt sich in der Zeitspanne von 2019 bis ca. 2025.

## Projektstand

Die rechtskräftige Baubewilligung liegt seit Januar 2020 vor. Der geplante Baubeginn ist das Q2 2020.

## Vermietungsstand

Hotel: Für 125 Zimmer liegt ein unterschriebener Mietvertrag mit einem renommierten Betreiber vor. Für 90 Zimmer werden aktuell Mietvertragsverhandlungen geführt.

## Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt

Q4 2022



# Liegenschaften in Entwicklung

Chemin de l'Echo 9, 1213 Onex

## Beschreibung des Projekts

Das geplante Wohngebäude befindet sich an idealer Lage in der Vorstadt von Genf, nahe dem Stadtzentrum. In einer grünen Umgebung mit Blick auf die Rhone entsteht im Baurecht auf einem Grundstück einer Stiftung ein Gebäude von 9198 m<sup>2</sup> Nutzfläche und rund 115 Mietwohnungen. Diese befinden sich in einem öffentlichen Park mit nahegelegenen Kleingärten, einer Primarschule und Sportanlagen. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Wohnnutzung in einer sogenannten Entwicklungszone im Kanton Genf deckt durch kontrollierte Mieten den überwiegenden Bedarf der Bevölkerung ab.

## Projektstand

Der Quartierplan tritt voraussichtlich im Q3 2021 in Kraft. Das Baugesuch ist im Q4 2020 und der Baubeginn im Q1 2022 geplant.

## Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt

Q3 2023

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

## Beschreibung des Projekts

Die geplante Wohnüberbauung befindet sich an idealer Lage in der Vorstadt von Genf, nahe dem Stadtzentrum. In einer grünen Umgebung mit Blick auf die Rhone entstehen im Baurecht auf einem Grundstück der Gemeinde Onex drei Gebäude von gesamthaft 17740 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Diese verteilt sich auf 215 Mietwohnungen in einem öffentlichen Park sowie 1614 m<sup>2</sup> mit Büros und einen Lebensmittelladen im Erdgeschoss. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Wohnnutzung in einer sogenannten Entwicklungszone im Kanton Genf deckt durch kontrollierte Mieten den überwiegenden Bedarf der Bevölkerung ab.

## Projektstand

Der Quartierplan tritt voraussichtlich im Q3 2021 in Kraft. Das Baugesuch ist im Q4 2020 und der Baubeginn im Q4 2023 geplant.

## Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt

Q3 2026

# Liegenschaften in Entwicklung

## Rue de Tivoli (Gebäude 2), 2000 Neuchâtel

### Beschreibung des Projekts

Im Westen der Stadt Neuenburg gelegen, erinnert der Bezirk Serrières an die Geschichte der Schokoladenfabrik Suchard, die 170 Jahre lang dort produzierte. Geprägt von Kreativität und Innovationskraft soll auf dem Industrieareal ein urbanes und lebendiges Quartier mit fünf Neubauten und einer Fläche von rund 18 000 m<sup>2</sup> entstehen. Dabei soll eine soziale Mischung zum Leben erweckt werden, indem ergänzende Nutzungsmöglichkeiten wie Arbeitsplätze und Wohnungen für Jung und Alt geboten werden. Der Standort mit Blick auf den Neuenburgersee ist sehr gut erschlossen und der See in Gehdistanz erreichbar. Das Gebäude auf dem Baufeld 2 erstreckt sich über eine Fläche von rund 4000 m<sup>2</sup> und bietet Wohn- und Büroräumlichkeiten.

### Projektstand

Der rechtskräftige Quartierplan liegt seit dem 17. Februar 2020 vor. Der Studienauftrag erfolgt 2020 und die Projektierung und das Baubewilligungsverfahren sind für das Jahr 2021 vorgesehen. Der Baubeginn ist für Ende Q1 2022 geplant.

### Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt

Q4 2023

## Rue de Tivoli (Gebäude 4), 2000 Neuchâtel

### Beschreibung des Projekts

Das Gebäude auf dem Baufeld 4 erstreckt sich über eine Fläche von rund 1459 m<sup>2</sup> und bietet Platz für unterschiedliche Wohnformen.

### Projektstand

Der rechtskräftige Quartierplan liegt seit dem 17. Februar 2020 vor. Der Studienauftrag erfolgt 2020 und die Projektierung und das Baubewilligungsverfahren sind für das Jahr 2021 vorgesehen. Der Baubeginn ist für Ende Q1 2022 geplant.

### Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt

Q4 2023

## Rechnungslegungsgrundsätze

Die Bilanzierung zum Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung direkt zurechenbarer Kosten. Fremdkapitalkosten, die den Liegenschaften im Bau direkt zurechenbar sind, werden als Bauzinsen aktiviert. Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen werden aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass Ina Invest daraus 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 Neubewertung der Renditeliegenschaften ist der Veränderung 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 begonnen haben. Die Umgliederung in die Kategorie erfolgt bei Baustart. Zum Zeitpunkt der (Teil-)Inbetriebnahme erfolgt die Umgliederung in die Kategorie Bestandsliegenschaften, in welcher die Objekte enthalten sind, die über einen längeren Zeitraum gehalten und vermietet werden.



## 2.3 Segmentberichterstattung

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

## 2.4 Übriger betrieblicher Aufwand

Der in der Berichtsperiode angefallene übrige betriebliche Aufwand besteht im Wesentlichen aus Beratungsaufwand in Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung von CHF 1964 Tausend, Kapitalsteuern von CHF 222 Tausend und administrativem Aufwand von CHF 130 Tausend.



# 3 Finanzierung

## 3.1 Finanzverbindlichkeiten

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

TCHF	Währung	Zinssatz	Laufzeit	30.6.2020	01.4.2020
Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen	CHF	2,25 %	31.12.2021	1078	20 000
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>				<b>1078</b>	<b>20 000</b>
davon kurzfristig				1078	20 000

Die Implenia AG hat der Ina Invest AG im Rahmen der Vermögensübertragung zum 1. April 2020 ein Darlehen von CHF 20 000 Tausend gewährt.

Im Rahmen der Kapitalerhöhung der Ina Invest AG am 17. Juni 2020 wurden CHF 19 126 Tausend des Darlehens in Eigenkapital von Ina Invest AG gewandelt. Der Darlehensbetrag von CHF 1078 Tausend zum 30. Juni 2020 setzt sich aus dem Residualwert von CHF 874 Tausend und abgegrenzten Zinsen von CHF 204 Tausend zusammen. Diese Transaktion hatte einen Einfluss auf die Minderheitsanteile von der Implenia AG. Weitere Informationen sind der Erläuterung 3.3 zu entnehmen.

Das Darlehen wird aufgrund der Kündigungsoption als kurzfristige Finanzverbindlichkeit ausgewiesen.

### Rechnungslegungsgrundsätze

Die Finanzverbindlichkeiten werden erstmalig zum aktuellen Wert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten erfasst. Nach der erstmaligen Erfassung werden sie mittels Effektivzinsmethode berechnet und zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Finanzverbindlichkeiten, die innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag zu erfüllen sind, werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

## 3.2 Eventualverbindlichkeiten

Die Implenia AG kann jedes Geschäftsjahr bis zu 5 % seiner Beteiligung an der Ina Invest AG gegen Bargeld oder Ina-Invest-Holding-Aktien an die Ina Invest Holding AG veräussern (Put-Option). Bei Ausübung der Put-Option entspricht der Kaufpreis

dem impliziten Marktwert der Ina Invest AG. Der Nominalwert der damit verbundenen Eventualverbindlichkeit wird zum 30. Juni 2020 gesamthaft auf CHF 141 588 Tausend geschätzt (1. April 2020: CHF 82 496 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.

## 3.3 Eigenkapital

### Aktienkapital

Das Aktienkapital der Muttergesellschaft Ina Invest Holding AG per 30. Juni 2020 beträgt CHF 265'997 (1. April 2020: CHF 110'832) und besteht aus 8'866'560 Namenaktien mit einem Nominalwert von jeweils CHF 0.03 (1. April 2020: 3'694'400 Namenaktien mit einem Nominalwert von jeweils CHF 0,03). Im Rahmen des Börsengangs von 12. Juni 2020 wurde eine Kapitalerhöhung durchgeführt, im Zuge deren 5'172'160 Aktien mit einem Nominalwert von je CHF 0,03 liberiert wurden.

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 Kapital-

erhöhung aus genehmigtem Kapital ist der Verwaltungsrat ermächtigt, für 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 des Unternehmens oder der 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 Nominalwerten der erhaltenen Aktien. Aufgrund von Bewertungsunterschieden sind die in der konsolidierten Bilanz ausgewiesenen Kapitalreserven nicht identisch mit den Kapitalreserven gemäss Einzelabschluss des Unternehmens.



Der Effekt der Kapitalerhöhung vom 12. Juni 2020 auf das Eigenkapital des Unternehmens ist nachfolgend dargestellt:

TCHF	Aktienkapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Eigenkapital Aktionäre	Minderheits- anteile	Total Eigenkapital
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	155	112 972	–	113 127	–	113 127
Zusätzliche Kapitalerhöhungskosten	–	(2383)	–	(2383)	–	(2383)
<b>Kapitalerhöhung</b>	<b>155</b>	<b>110 589</b>	<b>–</b>	<b>110 744</b>	<b>–</b>	<b>110 744</b>

## Rechnungslegungsgrundsätze

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

Am 17. Juni 2020 wurde bei der Ina Invest AG eine Kapitalerhöhung durchgeführt, an welcher auch die Implen AG als Minderheitsaktionärin partizipierte. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurde der Stimm- und Kapitalanteil der Implen AG

an der Ina Invest AG von 49,9 % auf 42,5 % reduziert. Der Effekt der Transaktion auf das Eigenkapital des Unternehmens ist in der folgenden Übersicht dargestellt.

TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Eigenkapital Aktionäre	Minderheitsanteile	Total Eigenkapital
Wandlung von passiven Rechnungsabgrenzungen gegenüber der Implen AG	–	–	–	–	40 131	40 131
Wandlung von Darlehen gegenüber der Implen AG	–	–	–	–	19 126	19 126
Kapitalerhöhungskosten	–	(1106)	–	(1106)	(818)	(1924)
Ertragssteuern auf Kapitalerhöhungskosten	–	213	–	213	157	370
Reallokation	–	3	–	3	(3)	–
<b>Kapitalerhöhung Tochtergesellschaften</b>	<b>–</b>	<b>(890)</b>	<b>–</b>	<b>(890)</b>	<b>58 593</b>	<b>57 703</b>

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

In der Berichtsperiode sind im Zusammenhang mit Kapitalerhöhungen Kosten von CHF 9104 Tausend angefallen, wovon CHF 7139 Tausend im Eigenkapital erfasst und CHF 1964 Tausend

der Erfolgsrechnung belastet wurden. Von den im Eigenkapital erfassten Kapitalerhöhungskosten wurden CHF 2833 Tausend direkt mit den Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung verrechnet und entsprechend in der Geldflussrechnung netto in der Zeile Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen ausgewiesen. Bis zum 30. Juni 2020 wurden von den restlichen im Eigenkapital erfassten Kosten CHF 1536 Tausend bereits bezahlt.

## 3.4 Net Asset Value (NAV) / Ergebnis je Aktie

TCHF	30.6.2020	1.4.2020
Promotionsliegenschaften	71 469	70 550
Renditeliegenschaften	168 150	159 771
Immaterielle Vermögenswerte (Kaufrechte)	27 849	27 404
<b>Total Wert Liegenschaftenportfolio</b>	<b>267 468</b>	<b>257 725</b>
Flüssige Mittel	77 842	1202
Wertschriften	30 000	–
Übrige kurzfristige Forderungen	2934	–
Aktive Rechnungsabgrenzungen	32	–
Passive Rechnungsabgrenzungen	(3467)	(34 398)
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	(3229)	–
Finanzverbindlichkeiten	(1078)	(20 000)
Latente Steuerverbindlichkeiten	(38 718)	(39 208)
<b>NAV (Eigenkapital inklusive Minderheitsanteile)</b>	<b>331 784</b>	<b>165 322</b>
<b>NAV (Eigenkapital exklusive Minderheitsanteile)</b>	<b>191 009</b>	<b>82 826</b>
<b>NAV (Eigenkapital exklusive Minderheitsanteile) je Aktie (in CHF)</b>	<b>21.54</b>	<b>22.40</b>

Das Ergebnis je Aktie berechnet sich per 30. Juni 2020 wie folgt:

In TCHF bzw. wie angemerkt

30.6.2020

Den Aktionären der Ina Invest Holding AG zuweisbares Konzernergebnis

(1671)

Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien

4774302

**Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in CHF)**

**(0,35)**





# 4 Übrige Ausweise

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

## 4.1 Wertschriften

Bei der als Wertschriften ausgewiesenen Position per 30. Juni 2020 handelt es sich um eine Festgeldanlage, die im Oktober 2020 fällig wird.

### Rechnungslegungsgrundsätze

Wertschriften des Umlaufvermögens werden zu aktuellen Werten bewertet. Liegt kein aktueller Wert vor, werden sie höchstens zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertbeeinträchtigungen bewertet.

## 4.2 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Verwaltungsrat hat den konsolidierten Zwischenbericht am 18. August 2020 genehmigt.

### Ausübung Kaufrecht Projekt «Schaffhauserstrasse 220–224, 8057 Zürich»

Im Juli 2020 hat Ina Invest entschieden, dass das Kaufrecht für das Projekt «Schaffhauserstrasse 220–224, 8057 Zürich» im zweiten Halbjahr 2020 gegen eine Verbindlichkeit von CHF 16 000 Tausend ausgeübt werden soll. Die Bilanzierung per 30. Juni 2020 erfolgte innerhalb der immateriellen Vermögenswerte. Mit der Ausübung des Kaufrechts wird das Projekt zukünftig innerhalb der Renditeliegenschaften ausgewiesen.

# Zusätzliche Angaben zu Immobilien



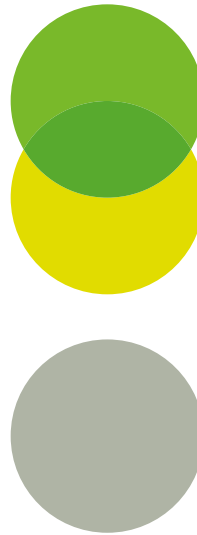
	Bilanzposition	Aktueller Wert in TCHF	Baujahr/Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Eigentumsverhältnis	Grundstücksfläche in m²	Nutzfläche in m²	Anteil Bürofläche in % der Nutzfläche	Anteil Wohnfläche in % der Nutzfläche	Anteil Hotelfläche in % der Nutzfläche	Anteil Gewerbe-/Industriefläche in % der Nutzfläche	Anteil Übriges in % der Nutzfläche	Anzahl Parkplätze (zusätzlich zur Nutzfläche)
Nordstrasse 1B (Unterfeld Süd), 6340 Baar	RL	40030	2027	AE	5115	8604	0	93	0	7	0	86
Dialogplatz 1 (Lokstadt Rocket), 8400 Winterthur	RL	25500	2025	AE	567	7824	0	95	0	5	0	58
Dialogplatz 1 (Lokstadt Rocket), 8400 Winterthur	PL	34220	2025	SE	567	7824	0	95	0	5	0	58
Ernst-Jung-Gasse 18 (Lokstadt Tender), 8400 Winterthur	PL	18780	2023	SE	620	4087	0	96	0	4	0	30
Auf der Höhe 12-18 (Schwinbach), 4144 Arlesheim	PL	19390	2025	SE	8119	5588	0	97	0	3	0	69
Rue de Tivoli (Gebäude 4), 2000 Neuchâtel	RL	47	2024	AE	1459	1536	0	100	0	0	0	32
Chemin de l'Echo 9, 1213 Onex	RL	8037	2023	BR	20026	9198	0	100	0	0	0	100
<b>Total Wohnliegenschaften</b>		<b>146004</b>			<b>36473</b>	<b>44661</b>						<b>433</b>
Nordstrasse 3 (Unterfeld Süd), 6340 Baar	RL	24480	2025	AE	4761	13760	92	0	0	0	8	100
Zürcherstrasse 31 (Lokstadt Elefant), 8400 Winterthur	RL	47240	2022	AE	3050	13014	97	0	0	0	3	59
Solarstrasse 11-21 (KIM, Haus Brown und Haus Bodmer), 8404 Winterthur	RL	11160	2027	AE	5913	18610	98	0	0	0	2	102
Hegenheimermattweg 179 (BaseLink Allschwil), 4123 Allschwil	RL	1575	2022	BR	2949	8466	0	0	96	0	4	79
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>		<b>84455</b>			<b>16673</b>	<b>53851</b>						<b>340</b>
Ernst-Jung-Platz (Lokstadt Tigerli), 8400 Winterthur	RL	5752	2025	AE	1191	6391	0	60	31	10	0	36
Zürcherstrasse (Lokstadt Hallen), 8400 Winterthur	RL	0	2023	AE	7682	8032	15	0	44	6	35	0
Rue de Tivoli (Gebäude 2), 2000 Neuchâtel	RL	2297	2024	AE	3997	5180	25	75	0	0	0	88
Avenue des Grandes-Communes (Les Tattes), 1213 Onex	RL	2032	2026	BR	13220	17740	4	91	0	0	5	221
<b>Total Liegenschaften mit gemischter Nutzung</b>		<b>10081</b>			<b>26090</b>	<b>37343</b>						<b>345</b>
davon aktueller Wert Promotionsliegenschaften		72390										
davon aktueller Wert Renditeliegenschaften		168150										

Sämtliche Liegenschaften sind in der Entwicklungsphase und generieren noch keine Mieterträge.

#### Legende

Bilanzposition: PL – Promotionsliegenschaften RL – Renditeliegenschaften  
Eigentumsverhältnis: AE – Alleineigentum ME – Miteigentum  
SE – Stockwerkeigentum BR – Baurecht





## Kontakte

### Kontakt für Investoren

Marc Pointet, CEO

[investors@ina-invest.com](mailto:investors@ina-invest.com)

+41 44 552 97 17

### Kontakt für Medien

Silvan Merki, CCO Implenia

[communications@ina-invest.com](mailto:communications@ina-invest.com)

+41 44 552 97 27

[ina-invest.com](http://ina-invest.com)