

Geschäftsbericht 2020

Hinweis:

Ina Invest publiziert und kommuniziert primär digital. Lesen Sie unseren [Geschäftsbericht 2020](#) online.



Inhaltsverzeichnis

Das Jahr 2020.....	5
Kennzahlen im Überblick.....	5
Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre	6
Corporate Governance	8
1 Konzernstruktur und Aktionariat.....	8
1.1 Konzernstruktur.....	8
1.2 Bedeutende Aktionäre	8
1.3 Kreuzbeteiligungen.....	9
2 Kapitalstruktur.....	10
2.1 Kapital.....	10
2.2 Bedingtes und genehmigtes Kapital im Besonderen.....	10
2.3 Aktien und Partizipationsscheine	11
2.4 Genussscheine.....	11
2.5 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen	11
2.6 Wandelanleihen und Optionen.....	13
3 Verwaltungsrat.....	14
3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats.....	14
3.2 Ausbildung, Tätigkeiten und Interessenbindung	15
3.3 Statutarische Regeln in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten gemäss Art. 12 Abs. 1 Ziff. 1 VegüV.....	18
3.4 Wahl und Amtsdauer	18
3.5 Interne Organisation.....	19
3.6 Kompetenzregelung	23
3.7 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber dem CEO	24
4 Geschäftsleitung.....	25
4.1 Ausbildung, Tätigkeiten und Interessenbindungen	25
4.2 Statutarische Regeln in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten gemäss Art. 12 Abs. 1 Ziff. 1 VegüV.....	25
4.3 Managementverträge.....	25
5 Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen.....	26
5.1 Inhalt und Festsetzungsverfahren der Entschädigungen und der Beteiligungsprogramme	26
5.2 Statutarische Regeln.....	26
6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre	27



6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung.....	27
6.2 Statutarische Quoren.....	27
6.3 Einberufung der Generalversammlung	28
6.4 Traktandierung	28
6.5 Eintragungen im Aktienbuch.....	28
7 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen.....	29
7.1 Angebotspflicht.....	29
7.2 Kontrollwechselklausel.....	29
8 Revisionsstelle	30
8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors.....	30
8.2 Revisionshonorar	30
8.3 Zusätzliche Honorare	30
8.4 Informationsinstrumente der externen Revision	30
9 Informationspolitik.....	31
Vergütungsbericht	32
Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre	32
1 Vergütungsphilosophie.....	34
2 Vergütungs-Governance.....	34
2.1 Vergütungsbestimmungen in den Statuten	34
2.2 Nomination and Compensation Committee (NCC).....	34
2.3 Vergütungsfestsetzungsverfahren	35
3 Vergütungsgrundlagen und -elemente.....	37
3.1 Verwaltungsrat	37
3.2 CEO.....	38
4 Vergütung 2020.....	40
4.1 Vergütung an den Verwaltungsrat 2020 (ab dem Zeitpunkt der Kotierung vom 12. Juni 2020)	40
4.2 Zusätzliche Informationen zur Vergütung an den Verwaltungsrat	40
4.3 Vergütung an den CEO 2020 (ab dem Zeitpunkt der Kotierung am 12. Juni 2020)	41
4.4 Zusätzliche Informationen zur Vergütung an den CEO	41
5 Beteiligungen per 31. Dezember 2020.....	42
5.1 Verwaltungsrat	42
5.2 CEO.....	42
Bericht der Revisionsstelle.....	43



Konsolidierter Jahresbericht der Ina Invest Gruppe per 31. Dezember 2020	44
Konsolidierte Erfolgsrechnung	45
Konsolidierte Bilanz.....	46
Konsolidierte Geldflussrechnung.....	47
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	48
Anhang zum konsolidierten Jahresbericht	49
1 Allgemeine Informationen und Grundsätze.....	49
2 Operative Geschäftstätigkeit.....	51
3 Finanzierung	65
4 Übrige Ausweise.....	72
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	91
Bericht der Revisionsstelle.....	96
Einzelabschluss Ina Invest Holding AG.....	101
Erfolgsrechnung	101
Bilanz.....	102
Anhang.....	103
1 Grundsätze.....	103
2 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen.....	104
3 Weitere Angaben	107
Bericht der Revisionsstelle.....	110
Kontakte	115



Das Jahr 2020

Kennzahlen im Überblick

Finanzielle Kennzahlen

Erfolg aus Vermietung Liegenschaften TCHF	722
Erfolg aus Verkauf Promotionsliegenschaften TCHF	180
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften TCHF	9'633
Betriebsergebnis (EBIT) TCHF	5'334
Gewinn TCHF	3'858
Bilanzsumme TCHF	384'188
Eigenkapital TCHF	337'589
Eigenkapitalquote %	87.87
Eigenkapitalrendite % 1)	1.14

Kennzahlen Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) CHF	0.19
Eigenkapital pro Aktie (NAV) CHF	21.91
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor Abzug latenter Steuern CHF	24.47
Aktienkurs am Stichtag CHF	19.50
Börsenkapitalisierung am Stichtag TCHF	172'898

Renditeliegenschaften Bestandsliegenschaften

Anzahl Geschäftsliegenschaften	2
Marktwert Renditeliegenschaften TCHF	55'270
Vermietbare Fläche m ²	4'543
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften TCHF	624
Leerstandsquote Renditeliegenschaften %	1.40
Direkter Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften TCHF	51
Brutto-Rendite Renditeliegenschaften % 2)	4.52

Renditeliegenschaften im Bau

Anzahl Renditeliegenschaften	2
Marktwert Renditeliegenschaften TCHF	66'925
Geplante vermietbare Fläche m ²	21'575
Geschätztes Investitionsvolumen Renditeliegenschaften TCHF	87'699

Renditeliegenschaften in Entwicklung

Anzahl Entwicklungsliegenschaften Anlage	11
Marktwert Entwicklungsliegenschaften Anlage TCHF	146'733
Geplante vermietbare Fläche ca. m ²	93'701

Promotionsliegenschaften

Buchwert Promotionsliegenschaften TCHF	76'000
Buchwert Promotionsliegenschaften im Bau TCHF	22'370
Geschätztes Investitionsvolumen Promotionsliegenschaften im Bau TCHF	27'884

Legende:

1) zum Bilanzstichtag Gewinn / Eigenkapital

2) annualisiert



Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

Wir freuen uns, Ihnen den ersten Jahresbericht von Ina Invest vorzulegen. Ganz im Zeichen der Nachhaltigkeit tun wir dies ausschliesslich digital – und fokussieren auf das Wesentliche.

Erstes Ina-Invest-Jahr: positive Wertentwicklung im dynamischen Marktumfeld

Das Jahr 2020 war geprägt von der Corona-Pandemie. Die Gründung einer neuen Immobiliengesellschaft in diesem dynamischen Marktumfeld war herausfordernd. Sie bietet aber auch grosse Chancen.

Investitionen in nachhaltige Immobilienanlagen in wichtigen Schweizer Wirtschaftsräumen bleiben sehr gefragt. Die Zinsen sind tief und der Purchase Manager Index (PMI) deutet auf eine Erholung der Industrie hin. Die während der Pandemie leicht gestiegene Verschuldungsquote in der Schweiz ist historisch betrachtet im Vergleich zum Ausland tief.

Die positive Wertentwicklung des [Portfolios](#) zeigt: Unsere [Investitionsstrategie](#) ist richtig. Sie sieht vor, 50% des Portfolios für das Wohnen zu nutzen und Investitionen ausschliesslich in urbanen Zonen zu tätigen. Dank eines gut diversifizierten Portfolios ist Ina Invest zudem für langfristige Auswirkungen auf den kommerziellen Immobiliensektor gut gerüstet und sehr solide aufgestellt.

Wir werden unser attraktives Portfolio weiterhin konsequent entlang der künftigen Bedürfnisse des Markts ausrichten und weiterentwickeln. So entsteht an ausgezeichneten Lagen nachhaltiger und qualitativ hochwertiger Wohn-, Arbeits- und Lebensraum. Ina Invest ermöglicht damit eine soziale Durchmischung und das umweltbewusste Zusammenleben verschiedener Generationen.

Erfolgreicher Geschäftsverlauf: erste Akquisitionen getätigt, Projektentwicklungen auf Kurs

Innerhalb des Verwaltungsrats hat sich eine effiziente und vertrauensvolle Zusammenarbeit eingespielt. Auch die strategische Partnerschaft mit Implenia hat sich bereits mehrfach bewährt.

In den ersten Monaten haben wir einen bedeutenden Akquisitionserfolg in Genf von über CHF 50 Millionen kommuniziert. In enger Zusammenarbeit werden Ina Invest und Implenia dabei eine kommerzielle Bestandsimmobilie mit bestehenden Mieterträgen zur zukunftsgerichteten, hybriden Wohnliegenschaft transformieren. In naher Zukunft schöpfen wir so das volle Potenzial des Standorts in der Nähe des Bahnhofs Cornavin aus.

Die laufenden Projektentwicklungen sind auf Kurs: In Baar wurde der Bebauungsplan Unterfeld mit grosser Mehrheit vom Stimmvolk angenommen und der städtebauliche Wettbewerb lanciert. Für die beiden Projekte in Onex ist der Gestaltungsplan genehmigt, auch hier kann die nächste Phase starten.

Derweil haben wir mit dem Hochhaus «Tender» in der Winterthurer Lokstadt einen bedeutenden Vermarktungserfolg verzeichnet. Zwei Drittel der 39 Wohnungen im Rohbau sind reserviert, erste Beurkundungen fanden im Dezember 2020 statt. Somit sind bereits drei unserer Projekte in Realisation, darunter auch der «Elefant» in der Lokstadt sowie das Hotel auf dem BaseLink-Areal in Allschwil – beides Renditeliegenschaften, die schon vor Baubeginn vollvermietet werden konnten.



Diese Leistungen aus Akquisition, Entwicklung, Verkauf, Vermietung und Realisation haben bereits im ersten Geschäftsjahr entscheidend zum positiven Jahresergebnis beigetragen. Schliesslich konnten wir bei den laufenden Entwicklungen erste Projektfinanzierungen mit Banken zu attraktiven Konditionen abschliessen. Gemäss Businessplan werden wir im Jahr 2021 weitere Akquisitionen tätigen.

Ausblick: Nachhaltigkeit ist Teil unserer DNA und fest im Alltag verankert

Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir eine Erholung der Gesamtwirtschaft. Die Arbeitswelt wird sich vertieft mit neuen Modellen und Formen der Arbeit und Zusammenarbeit auseinandersetzen.

Dies wird sich auf die künftige Gestaltung von Arbeitsplätzen, Wohnungen und Freizeiträumen auswirken. Der sich abzeichnende Strukturwandel verlangt zunehmend nach hybriden Quartieren und Gebäuden, die sich flexibel den veränderten Bedürfnissen ihrer Nutzerinnen und Nutzer anpassen. Darum stellt Ina Invest den Menschen konsequent in den Mittelpunkt.

Ebenso arbeiten wir weiterhin intensiv daran, unsere Vision des nachhaltigsten Schweizer Immobilienportfolios zu verwirklichen. Mit Fokus auf die erste GRESB-Benchmark-Analyse werden wir 2021 die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie weiter vorantreiben. Dabei verstehen wir Nachhaltigkeit nicht nur als wirtschaftliche, ökologische und soziale Notwendigkeit, sondern auch als Innovationstreiber und wichtiges Differenzierungsmerkmal unseres Portfolios: Nachhaltigkeit ist Teil unserer DNA und fest in unserem Alltag verankert.

Wir danken allen Aktionärinnen und Aktionären herzlich für das Vertrauen und unseren Partnern für die ausgezeichnete Zusammenarbeit.

26. Februar 2021

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 20. Juni 2019, in Kraft seit 2. Januar 2020 (Richtlinie Corporate Governance, RLCG) die wesentlichen Grundsätze der Organisation und Struktur der Ina Invest Holding AG (**Ina Invest**), soweit sie direkt oder indirekt die Interessen der Aktionäre und weiterer Anspruchsgruppen betreffen. Die Angaben erfolgen, sofern nicht anders angegeben, per Bilanzstichtag (31. Dezember 2020).

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 den Statuten sowie im Organisationsreglement umgesetzt. 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.

Die per Bilanzstichtag des Berichtsjahrs gültigen [Statuten vom 11. Juni 2020](#) (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 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 Implenla 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 und der direkten Tochtergesellschaft Ina Invest AG. Der Verwaltungsrat besteht 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 Zürich, 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 2020 belief sich die Börsenkapitalisierung der Ina Invest Holding AG auf CHF 172.9 Mio.

Zum Konsolidierungskreis gehört die Ina Invest AG, mit Sitz in Zürich und einem Aktienkapital von CHF 202'000.00. Per 31. Dezember 2020 ist Ina Invest Holding AG mit 57.5% an der Ina Invest AG beteiligt. Minderheitsaktionärin von Ina Invest AG ist die Implenla AG mit 42.5%.

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 (Finanzmarktinfrastukturgesetz, FinfraG) melde- und offenlegungspflichtig. Gemäss den Offenlegungsmeldungen der SIX Swiss Exchange AG respektive dem Aktienbuch hielten die unten aufgeführten Aktionäre am 31. Dezember 2020 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%
Rudolf Maag		5.41%
CACEIS (Switzerland) SA		5.06%

Sämtliche Meldungen betreffend die Offenlegung von Beteiligungen im Sinne von Art. 120 FinfraG, die im Berichtsjahr und seit dem 1. Januar 2021 veröffentlicht wurden, sind bei 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 2020 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 Gesellschaft 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 2020 ist eingeteilt in 8'866'560 voll liberierte Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 0.03. Jede Aktie gibt, vorbehältlich von 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 ihre 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 (Treuhand), 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 (Treuhand) 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. Das entsprechende Formular findet sich auf der Webseite von Ina Invest.



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". Der Verwaltungsrat setzt sich am 31. Dezember 2020 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

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 Präsident des Verwaltungsrats und Mitglied des Audit Committee 1960, Schweizer Staatsbürger Nicht exekutiv / unabhängig</p>	<p>Weitere Verwaltungsratsmandate Keine</p>
<p>Ausbildung - Lic.iur., Universität St. Gallen (HSG)</p>	<p>Weitere Funktionen und Ämter Mitglied des Stiftungsrates der Stiftung Technopark Zürich</p>
<p>Beruflicher Werdegang - 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</p>	
<p>Christoph Caviezel Vizepräsident des Verwaltungsrats, Vorsitzender des Investment Committee und Mitglied des Audit Committee sowie des Nomination and Compensation Committee 1957, Schweizer Staatsbürger Nicht exekutiv / unabhängig</p>	<p>Weitere Verwaltungsratsmandate - Graubündner Kantonalbank (Mitglied) – börsenkotiert - Cham Group AG (Mitglied) - BZ Bank AG (Mitglied) - Kuoni Mueller und Partner AG (Mitglied) - Ledermann Gruppe (Präsident)</p>
<p>Ausbildung - Dr. iur, Universität Freiburg - Rechtsanwalt</p>	<p>Weitere Funktionen und Ämter Keine</p>
<p>Beruflicher Werdegang - seit 2018: Inhaber der Bluereal AG - 2008– 2019: CEO der Mobimo Guppe - 2001-2008: CEO der Intershop Holding AG - 1995-2001: Diverse Rollen innerhalb der Intershop Holding AG - Davor: Rechtsanwalt</p>	



<p>Marie-Noëlle Zen-Ruffinen Mitglied des Verwaltungsrats, Vorsitzende des Nomination and Compensation Committee und Mitglied des Investment Committee 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 (Mitglied)
<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 (Präsidentin)- Mitglied des Vereins Swiss Institute of Directors
<p>Beruflicher Werdegang</p> <ul style="list-style-type: none">- seit 2009: Titularprofessorin an der Fakultät für Wirtschaft und Management der Universität Genf- seit 2012: Of Counsel bei Tavernier Tschanz- 2007– 2012: Partnerin bei Tavernier Tschanz	



<p>Hans Ulrich Meister Mitglied des Verwaltungsrats und Vorsitzender des Audit Committee 1959, Schweiz Staatsbürger</p> <p>Nicht exekutiv</p>	<p>Weitere Verwaltungsratsmandate</p> <ul style="list-style-type: none">- Implenia AG (Präsident) – börsenkotiert- Alpiq Holding AG (Mitglied des Verwaltungsrats und Präsident des Audit and Risk Committee)
<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> <ul style="list-style-type: none">- Keine
<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	



André Wyss Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Nomination and Compensation Committee und Mitglied des Investment Committee 1967, Schweizer Staatsbürger Nicht exekutiv	Weitere Verwaltungsratsmandate Keine
Ausbildung <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)	Weitere Funktionen und Ämter Keine
Beruflicher Werdegang <ul style="list-style-type: none">- seit 2018: CEO Implenia Group- 2016-2018: Präsident Novartis Operations (global) und Länderpräsident Novartis Schweiz (u.a. verantwortlich für die gesamte Produktion, die zentralen Konzerndienste wie Immobilien und Infrastruktur, IT, Einkauf, Personal- und Rechnungswesen sowie Corporate Affairs)- 2014-2018: Mitglied der Novartis Konzernleitung- Davor: Diverse Rollen innerhalb Novartis, u.a. Präsident Novartis USA, Geschäftsleiter für Länder- und Regionalgesellschaften, inklusive USA, Asia Pacific, Middle East & Africa, Group Emerging Markets, Griechenland, 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 10 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.

3.4 Wahl und Amtsdauer

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. Das Ausscheiden erfolgt auf die dem Geburtstag folgende ordentliche Generalversammlung (Art. 18 Abs. 5 der Statuten). 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	x	(ständiger Gast)	(ständiger Gast)
Christoph Caviezel, Vizepräsident	x	x	x (Vorsitzender)
Marie-Noëlle Zen-Ruffinen, Mitglied		x (Vorsitzende)	x
Hans Ulrich Meister, Mitglied	x (Vorsitzender)		
André Wyss, Mitglied		x	x

Audit Committee

Das AC besteht aus mindestens drei Mitgliedern des Verwaltungsrats, die vom Verwaltungsrat bestimmt werden. 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 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.



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 ein durch die Implenia AG nominiertes VR-Mitglied. 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. zweimal (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 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 2020 (seit Börsengang im Juni):



Übersicht Sitzungen des Verwaltungsrats		
		Sitzungen ¹
Total		5
Durchschnittliche Dauer (in Stunden)		1:40
Teilnahme		
Stefan Mächler, Präsident		5
Christoph Caviezel, Vizepräsident		5
Marie-Noëlle Zen-Ruffinen, Mitglied		5
Hans Ulrich Meister, Mitglied		5
André Wyss, Mitglied		5

¹ Der CEO war an allen Sitzungen anwesend.

Übersicht Sitzungen des Audit Committee		
		Sitzungen ¹
Total		2
Durchschnittliche Dauer (in Stunden)		1:20
Teilnahme		
Hans Ulrich Meister, Vorsitz		2
Christoph Caviezel, Mitglied		2
Stefan Mächler, Mitglied		2

¹ Der CEO war an allen Sitzungen anwesend.

Übersicht Sitzungen des Nomination and Compensation Committee		
		Sitzungen ¹
Total		2
Durchschnittliche Dauer (in Stunden)		1:10
Teilnahme		
Marie-Noëlle Zen-Ruffinen, Vorsitz		2
Christoph Caviezel, Mitglied		2
André Wyss, Mitglied		2

¹ Der Präsident des Verwaltungsrats und der CEO waren an allen Sitzungen anwesend.



Übersicht Sitzungen des Investment Committee		
		Sitzungen ¹
Total		3
Durchschnittliche Dauer (in Stunden)		2:30
Teilnahme		
Christoph Caviezel, Vorsitz		3
Marie-Noëlle Zen-Ruffinen, Mitglied		3
André Wyss, Mitglied		3

¹ Der Präsident des Verwaltungsrats war an zwei Sitzungen und der CEO an allen Sitzungen anwesend.

3.6 Kompetenzregelung

Dem Verwaltungsrat obliegt gemäss Gesetz die Oberleitung und Oberaufsicht des Konzerns. Nebst den nach Art. 716 a 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)			x			
Budget	x					
Dreijahresplan	x					
Risikolage der Gruppe	x					

Die Finanzberichterstattung nach Swiss GAAP FER zu Handen 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 Risiko Assessment 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 werden 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.

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



4 Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat hat die Geschäftsleitung an den CEO, Marc Pointet, Schweizer Staatsangehöriger, delegiert. Marc Pointet wurde vom Verwaltungsrat per 1. Juni 2020 zum CEO ernannt.

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 CEO 1974, Schweizer Staatsbürger	Verwaltungsratsmandate Keine
Ausbildung <ul style="list-style-type: none">- 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 – 2015: 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 Vergütungsbericht verwiesen.

5.2 Statutarische Regeln

5.2.1 Statutarische Regeln betreffend die Grundsätze zu den Vergütungen

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

Im Berichtsjahr wurden keine Ausnahmen gewährt. Die in Ziff.2.5.1 beschriebenen statutarischen Eintragungs- 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. 689 c und 689 d 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. 730a 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 440'000. Dies beinhaltet Prüfungsarbeiten im Zusammenhang mit der Eröffnungsbilanz, der Kapitalerhöhungen, der Kotierung sowie dem aktuellen Abschluss.

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 von 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 stehen 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 www.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.



Vergütungsbericht

Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

Wir freuen uns, Ihnen den ersten Vergütungsbericht von Ina Invest Holding für das Geschäftsjahr 2020 vorzulegen.

Mit dem Börsengang am 12. Juni 2020 haben der heutige Verwaltungsrat und dessen Komitees (insbesondere das Nomination and Compensation Committee) ihre Arbeit aufgenommen. Mit Marc Pointet konnte eine erfahrene Person im Real-Estate-Markt als CEO gewonnen werden, der seine Funktion am 1. Juni 2020 angetreten hat. Ina Invest konnte sich trotz der Corona-Pandemie in ihrem ersten Geschäftsjahr sehr gut entwickeln, auch dank der guten Zusammenarbeit zwischen Verwaltungsrat und CEO.

Der Fokus des Nomination and Compensation Committee (NCC) lag im ersten Jahr in der Implementierung des Vergütungssystems und der notwendigen Reglemente (insbesondere des Restricted Share Units Plans) und der Setzung und Beurteilung der Ziele für den CEO im Rahmen des Short Term Incentive-Plans (STIP) für die Geschäftsjahre 2020 und 2021.

Für den CEO wurde ein ausgewogenes Vergütungsmodell eingeführt, welches neben einem Basissalär zusätzlich auch einen Short-Term-Incentive-Plan beinhaltet. Die Vergütung aus dem STIP wird zu 50% in bar und zu 50% in Restricted Share Units (RSU) mit einer Vesting-Periode von drei Jahren entrichtet. Eine Auszahlung aus dem STIP ist abhängig vom Erreichen der finanziellen (KPI) und individuellen (MbO) Ziele in einem Kalenderjahr. Bei der Festlegung der Ziele ist es dem Verwaltungsrat ein grosses Anliegen, auch Nachhaltigkeitsziele für den CEO festzulegen, um die Vision von Ina Invest, das nachhaltigste Immobilienportfolio der Schweiz aufzubauen und zu bewirtschaften, zu erreichen. Weitergehende Informationen zum STIP finden Sie in diesem Vergütungsbericht.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten Pauschalvergütungen für ihre Tätigkeit im Verwaltungsrat und in den Komitees. Ein Drittel des Jahreshonorars wird in Aktien ausbezahlt, die drei Jahre gesperrt sind.

Die Vergütung des CEO für das Geschäftsjahr 2020 und die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats für den Zeitraum von der Generalversammlung 2020 bis zur Generalversammlung 2021 liegen innerhalb der von der Generalversammlung genehmigten maximalen Gesamtvergütungen. Für das Geschäftsjahr 2021 genehmigte die Generalversammlung eine Maximalvergütung des CEO von CHF 1.1 Mio. Die vorgeschlagene Maximalvergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2022 und jene der Verwaltungsratsmitglieder für den Zeitraum von der Generalversammlung 2021 bis zur Generalversammlung 2022 bleiben unverändert.



Als Aktionärinnen und Aktionäre stimmen Sie jährlich anlässlich der Generalversammlung über die Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung ab. Ab der kommenden Generalversammlung vom 31. März 2021 werden Sie konsultativ über den Vergütungsbericht abstimmen können (ein Jahr vor dem Inkrafttreten der Aktienrechtsrevision).

Wir werden unsere Vergütungspraktiken auch in Zukunft regelmässig einer Bewertung und Überprüfung unterziehen und kontinuierlich weiterentwickeln. Zu diesem Zweck sind wir 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 von Ina Invest Holding AG (**Gesellschaft**) bietet einen Überblick über die Vergütungsphilosophie, die Vergütungs-Governance sowie die Vergütungsgrundlagen und -elemente der Ina Invest Holding AG. Im Weiteren legt der Bericht die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung (CEO) für das Geschäftsjahr 2020 offen und zeigt die Beteiligungen dieser Personen an der Gesellschaft per 31. Dezember 2020.

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 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 in gesperrten Aktien der Gesellschaft ausgerichtet wird. Ein Teil der variablen Vergütung 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.

2 Vergütungs-Governance

2.1 Vergütungsbestimmungen in den Statuten

Die Statuten der Gesellschaft¹ 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);
- 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 CEO), 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 Verwaltungsrates und des CEO;

¹ https://www.ina-invest.com/fileadmin/user_upload/PDF/2020-06-11_Ina_Invest_Holding_AG_-_Statuten.pdf.



- 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 Verwaltungsrates und des CEO.

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

2.3 Vergütungsfestsetzungsverfahren

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

Thema/Zuständigkeit	NCC	Verwaltungsrat	Generalversammlung
Vergütungspolitik	schlägt vor	genehmigt	
Vergütungsbericht	schlägt vor	genehmigt	Konsultativabstimmung
Maximaler Gesamtbetrag der Vergütung des Verwaltungsrates 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 Verwaltungsrates 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 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	empfiehlt (in Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsratspräsidenten)	entscheidet	



Thema/Zuständigkeit	NCC	Verwaltungsrat	Generalversammlung
und variable Vergütung aus STIP)			

Der Verwaltungsrat 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 Verwaltungsrates 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. Die NCC- bzw. Verwaltungsratsmitglieder nehmen an den Sitzungen, an denen über ihre eigene Vergütung beraten und Beschluss gefasst wird, nicht teil und sind auch nicht stimmberechtigt.



3 Vergütungsgrundlagen und -elemente

3.1 Verwaltungsrat

Die Mitglieder des Verwaltungsrates 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 Verwaltungsrates in Kraft gesetzt, welches regelmässig auf Anpassungsbedarf hin überprüft wird. Das Präsidium, das Vizepräsidium, der Vorsitz des Audit Committee und der Vorsitz des NCC werden zusätzlich entschädigt, sowie ausserordentliche Bemühungen ausserhalb der normalen Verwaltungsratsstätigkeit, wie die Übernahme des Vorsizes 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 Verwaltungsrates:

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

Die Vergütung des Verwaltungsrats wird zu 2/3 in bar und zu 1/3 in gesperrten Aktien der Ina Invest Holding AG ausbezahlt.

Für die Berechnung der Anzahl Aktien, die den Mitgliedern des Verwaltungsrates zugeteilt werden, 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 Amtsjahres, das heisst unmittelbar im Anschluss an den für die Berechnung der Anzahl Aktien relevanten Monat Dezember. Die den Mitgliedern des Verwaltungsrates zugeteilten Aktien bleiben während dreier Jahre nach der Zuteilung gesperrt. Die Sperrfrist gilt – mit Ausnahme von Invaliderität, Ausscheiden altershalber und Tod – auch bei einem Ausscheiden aus dem Verwaltungsrat weiter.

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.

Die Höhe des Basissalärs bestimmt der Verwaltungsrat auf Empfehlung des NCC nach freiem Ermessen unter Berücksichtigen 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 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, Piazza, Hiag Immobilien, Investis durchgeführt.

Das Basissalär wird in 12 Raten am Ende jeden Monats ausbezahlt.

Die Vergütung aus dem STIP wird fällig, wenn und soweit in einem ganzen Kalenderjahr die individuell festgelegten Leistungsziele des CEO und die Gruppenziele erreicht wurden.

Für das Jahr 2020 galten bei der Vergütung aus dem STIP quantitative, finanzielle Ziele (EBITDA, Verkaufs- und Aufbauziele) sowie qualitative, persönliche Ziele.



Die quantitativen finanziellen und die qualitativen persönlichen Ziele wurden je zu 50% gewichtet. Innerhalb der finanziellen Ziele wurden das EBITDA-Ziel und die Aufbauziele je zu 2/5 und die Verkaufsziele zu 1/5 gewichtet. Für den STIP 2020 wurde das EBITDA-Ziel als neutral beurteilt, da keine Budgetierung für das Jahr 2020 festgelegt wurde.

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 festgelegt. Dabei kann die tatsächliche Höhe der Vergütung zwischen 0% und 200% des Target Incentive variieren.



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 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.

Dem CEO werden schliesslich Pauschalspesen von CHF 18'000 p.a. ausgerichtet, welche von den zuständigen Steuerbehörden anerkannt worden sind.



4 Vergütung 2020

4.1 Vergütung an den Verwaltungsrat 2020 (ab dem Zeitpunkt der Kotierung vom 12. Juni 2020)

	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)	55	39 ⁵	1 029	16	2	57
Hans Ulrich Meister (Mitglied)	50	35	926	15	7	57
André Wyss (Mitglied)	39	27	772	12	6	45
Marie-Noëlle Zen-Ruffinen (Mitglied)	50	35	926	15	7	57
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 Blureal AG in Rechnung gestellt und an diese bezahlt.

An der Generalversammlung vom 3. Juni 2020 wurde der maximale Gesamtbetrag der Vergütung des Verwaltungsrates von diesem Datum bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung 2021 von CHF 540'000 genehmigt.

Vergütung Verwaltungsrat	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 – GV 2021	12.6.2020 – GV 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 2020 wurden keine Vergütungen an frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder Personen ausgerichtet, welche gegenwärtigen oder früheren Mitgliedern des Verwaltungsrats nahestehen.

4.3 Vergütung an den CEO 2020 (ab dem Zeitpunkt der Kotierung am 12. Juni 2020)

Marc Pointet (CEO)	Basissalär (bar)	Total STIP ¹	Baranteil aus STIP ²	Anzahl RSUs aus STIP ^{3, 4}	Anrechnungswert RSUs ⁵	Weitere Vergütung ⁶	Sozialversicherungsbeiträge ⁷	Total 2020
Total	251	120	60	3 182	60	17	84	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 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 (Schlusskurs) im Januar 2021. Die Zuteilung der RSU wird im März 2021 erfolgen.

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 verbleibende Geschäftsjahr 2020 von CHF 600'000 genehmigt. Das Total der im Geschäftsjahr 2020 (ab der Kotierung am 12. Juni 2020) an den CEO ausgerichteten Vergütung liegt somit im Rahmen des genehmigten Maximalbetrags und entspricht 78.7%.

Die variable Vergütung des CEO betrug im Geschäftsjahr 2020 47.8% der fixen Vergütung.

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 2020 wurden keine Vergütungen an frühere Mitglieder der Geschäftsleitung oder Personen ausgerichtet, welche 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 2020

5.1 Verwaltungsrat

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl Aktien der Ina Invest Holding AG, die von den einzelnen Mitgliedern des Verwaltungsrates und den ihnen nahestehenden Personen per 31. Dezember 2020 gehalten wurden.

	Anzahl Aktien per 31.12.2020 ^{1, 2}	Aktien gesperrt bis		
		2021	2022	2023 ⁴
Stefan Mächler (Präsident)	9 000 (11 939)	-	-	(2 939)
Christoph Caviezel (Vizepräsident)	2 480 (3 950)	-	-	(1 470)
Hans Ulrich Meister (Mitglied)	36 941 (38 264)	428	846	717 (1 323)
André Wyss ³ (Mitglied)	46 768 (47 797)	4 489	-	(1 029)
Marie-Noëlle Zen-Ruffinen (Mitglied)	0 (1 323)	-	-	(1 323)
Total	95 189 (103 273)	4 917	846	717 (8 084)

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

² Die für das Amtsjahr 2020/21 zugeteilten Aktien (siehe Tabelle unter Kapitel 4.1, oben) wurden am 4.1.2021 übertragen (in Klammern einschliesslich der am 4.1.2021 zugeteilten Aktien). Die zugeteilten Aktien bleiben jeweils während dreier Jahre nach der Zuteilung gesperrt.

³ 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 Implenja zugeteilt wurden. Die RSUs vesten am 6.4.2022.

⁴ Die am 4. Januar 2021 zugeteilten Aktien sind in Klammern aufgeführt. Diese sind bis am 4. Januar 2024 gesperrt.

5.2 CEO

Per 31. Dezember 2020 halten weder der CEO noch ihm nahestehende Personen Aktien oder RSUs der Ina Invest Holding AG. Die für das Geschäftsjahr 2020 zugeteilten RSU (siehe Tabelle unter Kapitel 4.3, oben) werden im März 2021 übertragen.

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Ina Invest Holding AG

Zürich

Wir haben den Vergütungsbericht der Ina Invest Holding AG für das am 31. Dezember 2020 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 40 und 41 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 beigefügten 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 Vergütungselementen 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 2020 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 2021

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

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Ina Invest Holding AG

Konsolidierter Jahresbericht der Ina Invest Gruppe per 31. Dezember 2020



Konsolidierte Erfolgsrechnung

Für die Periode von 1. April bis 31. Dezember

TCHF	Erläuterung	2020
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	2.6	791
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	2.1	1'399
Betrieblicher Ertrag		2'190
Gewinn aus Neubewertung Renditeliegenschaften	2.2	13'198
Verlust aus Neubewertung Renditeliegenschaften	2.2	(3'565)
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften		9'633
Direkter Aufwand für Vermietung Liegenschaften	2.6	(69)
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	2.1	(1'219)
Übriger direkter betrieblicher Aufwand		(808)
Direkter betrieblicher Aufwand		(2'096)
Personalaufwand	4.2	(789)
Übriger Betriebsaufwand	2.8	(3'604)
Betrieblicher Aufwand		(6'489)
Betriebsergebnis (EBIT)		5'334
Finanzaufwand		(736)
Gewinn vor Ertragssteuern		4'598
Ertragssteuern	4.1	(740)
Gewinn		3'858
- Anteil Aktionäre Ina Invest Holding AG		1'394
- Anteil Minderheiten		2'464
Gewinn pro Aktie (EPS) (in CHF)	3.5	0.19
Verwässerter Gewinn pro Aktie (in CHF)	3.5	0.19



Konsolidierte Bilanz

TCHF	Erläuterung	31.12.2020	01.04.2020
Aktiven			
Flüssige Mittel		14'118	1'202
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		453	-
Übrige kurzfristige Forderungen		1'174	-
Promotionsliegenschaften	2.1	76'000	70'550
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1'295	-
Total Umlaufvermögen		93'040	71'752
Renditeliegenschaften	2.2	268'928	159'771
Immaterielle Vermögenswerte	2.3	21'176	27'404
Übrige langfristige Forderungen	2.5	1'044	-
Total Anlagevermögen		291'148	187'175
Total Aktiven		384'188	258'927
Passiven			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3.1	-	20'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		56	-
Anzahlungen für Promotionsliegenschaften		460	-
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		108	-
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	1'439	34'398
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		2'063	54'398
Latente Steuerverbindlichkeiten	4.1	39'496	39'208
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.5	4'430	-
Langfristige Rückstellungen	2.2	610	-
Total langfristige Verbindlichkeiten		44'536	39'208
Total Verbindlichkeiten		46'599	93'605
Aktienkapital	3.4	266	111
Kapitalreserven	3.4	192'541	82'715
Eigene Aktien	3.4	(165)	-
Gewinnreserven	3.4	1'394	-
Eigenkapital Aktionäre Ina Invest Holding AG		194'036	82'826
Anteil Minderheiten	3.4	143'553	82'496
Total Eigenkapital		337'589	165'322
Total Passiven		384'188	258'927



Konsolidierte Geldflussrechnung

Für die Periode von 1. April bis 31. Dezember

TCHF	Erläuterung	2020
Gewinn		3'858
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	2.2	(9'633)
Aktienbezogene Vergütungen	4.2	127
Ertragssteuern	4.1	740
Finanzaufwand		736
Übrige nicht liquiditätswirksame Erträge		(82)
Übrige nicht liquiditätswirksame Aufwendungen		201
Änderungen in		
– Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		(453)
– Promotionsliegenschaften		(4'193)
– Übrige kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		(847)
– Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		56
– Anzahlungen für Promotionsliegenschaften		460
– Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		1'175
– Rückstellungen	2.2	610
Cashflows aus Betriebstätigkeit		(7'245)
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	2.2	(86'867)
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	2.3	(13)
Auszahlungen für Investitionen in Wertschriften	4.4	(30'000)
Einzahlungen aus Devestitionen von Wertschriften	4.4	30'000
Cashflow aus Investitionstätigkeit		(86'880)
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	3.4	113'127
Auszahlungen für Kapitalerhöhungskosten	3.4	(4'307)
Käufe von eigenen Aktien	3.4	(165)
Geleistete Zinszahlungen		(570)
Auszahlungen für übrige Finanzierungskosten		(170)
Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	3.1	(874)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		107'041
Netto-Veränderung flüssiger Mittel		12'916
Flüssige Mittel am 01.04.2020		1'202
Flüssige Mittel am 31.12.2020		14'118



Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

TCHF	Erläuterung	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven	Eigenkapital Aktionäre	Minderheitsanteile	Total Eigenkapital
	Bestand per 01.04.2020	111	82'715	-	-	82'826	82'496	165'322
	Konzernergebnis	-	-	-	1'394	1'394	2'464	3'858
	Kapitalerhöhung	3.4	155	110'589	-	-	110'744	110'744
	Kapitalerhöhung Tochtergesellschaft	3.4	-	(890)	-	-	(890)	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



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 Binzmühlestrasse 11 in Zürich. 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 erstmalig 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- und 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.

1.2 *Erstmalige Anwendung von Swiss GAAP FER*

Zum 1. April 2020 wurden mehrere Entwicklungsprojekte, flüssige Mittel und Verpflichtungen von der Implenia Gruppe 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 Ina Invest AG in das Unternehmen begründet und eine konsolidierte Eröffnungsbilanz erstellt.

Alle Bestimmungen der 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 den Erläuterungen 2.2 Renditeliegenschaften 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 Jahresbericht basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen per 31. Dezember 2020 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 einbezogene Gesellschaft ist die Ina Invest AG.

Firmenname	Sitz	Tätigkeitsfeld	Grundkapital in TCHF		Einbezug in konsolidierten Jahresbericht	Stimm- und Kapitalanteil	
			31.12.2020	01.04.2020		31.12.2020	01.04.2020
Ina Invest AG	Zürich	Immobilien	202	100	Vollkonsolidierung	57.5%	50.1%

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 3.4 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 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.

1.4 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

Die Erstbewertung der Positionen Promotionsliegenschaften, Renditeliegenschaften und immaterielle Vermögenswerte (Kaufrechte für Grundstücke) erfolgte zum aktuellen Wert gemäss den Beschreibungen in Erläuterung 1.2. Im Zeitpunkt der Erstabibilanzierung per 1. April 2020 unterlagen die Promotionsliegenschaften und immaterielle Vermögenswerte den in Erläuterung 2.2 aufgeführten Schätzungen und Annahmen.

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	31.12.2020	01.04.2020
Projekte in Entwicklung	53'630	70'550
Projekte in Ausführung	22'370	-
Projekte in Verkauf	-	-
Total Promotionsliegenschaften	76'000	70'550

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 beiden 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 das Werk 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 Grundstück und Werk ausgebucht und keine weiteren Werkskosten erfasst werden. Investitionsverpflichtungen gegenüber dem Generalunternehmer für die Realisierung noch nicht verkaufter Einheiten sind in den Erläuterungen 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
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

Die Zugänge in der Berichtsperiode resultieren aus der Nutzungsänderung eines Teils der Objekte Chemin de l'Echo 9 sowie Avenue des Grandes-Communes (Les Tattes) in Onex. Für weitere Informationen wird auf die Erläuterung 2.2 verwiesen.

Hinsichtlich der erstmaligen Erfassung im Zeitpunkt der konsolidierten Eröffnungsbilanz per 1. April 2020 wird auf die Erläuterung 1.2 verwiesen.

Erfolg aus Verkauf Promotionsliegenschaften

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



TCHF	01.04.- 31.12.2020
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	1'399
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	(1'219)
Erfolg aus Verkauf Promotionsliegenschaften	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 unverkauften 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	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
Kumulierte Neubewertungen				
Bestand per 01.04.2020	-	-	-	-
Gewinn aus Neubewertung	6'853	3'449	2'896	13'198
Verlust aus Neubewertung	(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
Buchwerte Renditeliegenschaften				
Bestand per 01.04.2020	159'771	-	-	159'771
Bestand per 31.12.2020	146'733	66'925	55'270	268'928

Die vertraglichen Vereinbarungen mit der Implenia 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 Neubewertung CHF 16'498 Tausend und der Verlust aus der Neubewertung CHF 4'609 Tausend betragen, womit zum Bilanzstichtag der Nettoerfolg aus der Neubewertung um CHF 2'256 Tausend höher wäre.

Von den Zugängen der Renditeliegenschaften in der Höhe von CHF 93'575 Tausend führten zum 31. Dezember 2020 CHF 86'867 Tausend zu einem Geldabfluss. Die restlichen Aktivierungen führten zu passiven Abgrenzungen oder Verbindlichkeiten gegenüber der Implenia Gruppe, welche in der Berichtsperiode in Eigenkapital gewandelt wurden. Für die Wandlung von passiven Rechnungsabgrenzungen (Bestand per 1. April 2020 sowie zusätzliche Bestände aus der Berichtsperiode) in Eigenkapital wird auf die Erläuterung 3.4 verwiesen.

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 2020 von CHF 27'610 Tausend (1. April 2020: negativer Marktwert von CHF 27'060 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 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 2020 Null (1. April 2020: Null). Des Weiteren wurde in der Berichtsperiode eine langfristige Rückstellung aus verlustbringenden Verträgen in der Höhe von CHF 610 Tausend angesetzt, was die bestmögliche Schätzung des negativen Werts ist, welcher ein unabhängiger Dritter unter diesen Umständen dem Entwicklungsobjekt beimessen würde. Die Rückstellungsbildung erfolgte über den übrigen direkten betrieblichen Aufwand.

Bewertungstechniken

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 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 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 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 2020

	<u>Angaben in</u>	<u>Liegenschaften in Entwicklung</u>	<u>Liegenschaften in Bau</u>	<u>Bestands- liegenschaften</u>
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%



Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren zum 1. April 2020

	Angaben in	Liegenschaften in Entwicklung
Diskontierungssatz		
Bandbreite Diskontierungssatz	%	2.60%- 3.75%
Erzielbare Marktmietpreise		
Büro	CHF pro m ²	208-280
Wohnen	CHF pro m ²	210-397
Hotel	CHF pro m ²	240-300
Parken innen	CHF pro Einheit	1'482-2'160
Gewerbe/Industrie	CHF pro m ²	200-300
Übrige	CHF pro m ²	90-280
Leerstände		
Bandbreite Leerstandsquote	%	1.50%- 5.80%

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

Hinsichtlich der erstmaligen Erfassung im Zeitpunkt der Eröffnungsbilanz verweisen wir auf die Erläuterung 1.2. Alle Renditeliegenschaften werden in der Folgebewertung zu aktuellen Werten bewertet.

Bewegungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode waren die folgenden Bewegungen aus Ausübungen von Kaufrechten, Akquisitionen und Umnutzungen zu verzeichnen:



Liegenschaft	Beschreibung	von	nach
Rue de Tivoli (Baufeld B2 und B4), 2000 Neuchâtel	Im April 2020 wurde das Kaufrecht für die Projekte Rue de Tivoli (B2) und (B4) in Neuchâtel für eine Gegenleistung von CHF 3'224 Tausend ausgeübt.	Immaterielle Vermögenswerte; Kategorie «Kaufrechte und -verpflichtungen»	Renditeliegenschaften; Kategorie «Liegenschaften in Entwicklung»
Schaffhauserstrasse 220-224, 8057 Zürich	Im Oktober 2020 wurde das Kaufrecht für das Projekt Schaffhauserstrasse 220-224 in Zürich für eine Gegenleistung von CHF 16'000 Tausend ausgeübt.	Immaterielle Vermögenswerte; Kategorie «Kaufrechte und -verpflichtungen»	Renditeliegenschaften; Kategorie «Liegenschaften in Entwicklung»
Rue du Valais 7, 1202 Genf	Im Oktober 2020 wurde die Bestandsliegenschaft Rue du Valais 7 in Genf für eine Gegenleistung von CHF 29'031 Tausend erworben.	-	Renditeliegenschaften; Kategorie «Bestandsliegenschaften»
Chemin des Olliquettes 10, 1213 Petit-Lancy	Im Oktober 2020 wurde die Bestandsliegenschaft Chemin des Olliquettes in Petit-Lancy für eine Gegenleistung von CHF 23'343 Tausend erworben.	-	Renditeliegenschaften; Kategorie «Bestandsliegenschaften»
Chemin de l'Echo 9, 1213 Onex	Aufgrund einer Gesetzesänderung im Kanton Genf, welche besagt, dass ein Teil der Liegenschaft Stockwerkseigentum enthalten muss, wurde im August 2020 ein Teil der Liegenschaft Chemin de l'Echo in Onex von den Renditeliegenschaften in die Promotionsliegenschaften umklassiert.	Renditeliegenschaften; Kategorie «Liegenschaften in Entwicklung»	Promotionsliegenschaften; Kategorie «Projekte in Entwicklung»
Avenue des Grandes-Communes (Les Tattes), 1213 Onex	Aufgrund einer Gesetzesänderung im Kanton Genf, welche besagt, dass ein Teil der Liegenschaft Stockwerkseigentum enthalten muss, wurde im August 2020 ein Teil der Liegenschaft Chemin de l'Echo in Onex von den Renditeliegenschaften in die Promotionsliegenschaften umklassiert.	Renditeliegenschaften; Kategorie «Liegenschaften in Entwicklung»	Promotionsliegenschaften; Kategorie «Projekte in Entwicklung»

Unter den Transfers zwischen den Kategorien innerhalb der Renditeliegenschaften sind folgende Liegenschaften aufgeführt:



Liegenschaft	von	nach
Zürcherstrasse 31 (Lokstadt Elefant), 8400 Winterthur	Liegenschaften in Entwicklung	Liegenschaften in Bau
Hegenheimermattweg 179 (Baselink Allschwil), 4123 Allschwil	Liegenschaften in Entwicklung	Liegenschaften in Bau

Belastete Renditeliegenschaften

In der Berichtsperiode wurden für die Besicherung von Projektfinanzierungen Schuldbriefe auf den Renditeliegenschaften an der Schaffhauserstrasse 220-224 in Zürich sowie der Zürcherstrasse 31 (Lokstadt Elefant) in Winterthur ausgestellt. Der zum 31. Dezember 2020 bilanzierte Marktwert dieser beiden Liegenschaften beläuft sich auf CHF 84'440 Tausend. Zum Bilanzstichtag wurden die Kreditfinanzierungen nicht beansprucht. 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 bereits in den Liegenschaftsbewertungen per 1. April 2020 berücksichtigt. In den Bewertungen zum 31. Dezember 2020 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 2020 war erwartungsgemäss aus den Bewertungen im Vergleich zum 1. April 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. Als Grundlage für diese Schätzung dienen die Liegenschaftsbewertungen des unabhängigen Schätzungsexperten. 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 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
Kumulierte Wertminderungen		
Bestand per 01.04.2020	-	-
Bestand per 31.12.2020	-	-
Buchwerte immaterielle Vermögenswerte		
Bestand per 01.04.2020	27'404	27'404
Bestand per 31.12.2020	21'176	21'176

Von den Zugängen der immateriellen Vermögenswerte in der Höhe von CHF 223 Tausend führten zum 31. Dezember 2020 CHF 13 Tausend zu einem Geldabfluss. Die restlichen Aktivierungen führten zu passiven Abgrenzungen oder Verbindlichkeiten gegenüber der Implenia Gruppe, welche in der Berichtsperiode in Eigenkapital gewandelt wurden. Für die Wandlung von passiven Rechnungsabgrenzungen (Bestand per 1. April 2020 sowie zusätzliche Bestände aus der Berichtsperiode) in Eigenkapital wird auf die Erläuterung 3.4 verwiesen.

Im April 2020 wurde das Kaufrecht für die Projekte Rue de Tivoli (Baufeld B2 und B4) in Neuchâtel ausgeübt. Des Weiteren wurde im Oktober 2020 das Kaufrecht für das Projekt Schaffhauserstrasse 220-224 in Zürich ausgeübt. Die beiden Transaktionen führten zu einem Transfer in die Renditeliegenschaften. Hinsichtlich weiterer Angaben zu diesen Transaktionen verweisen wir auf die Erläuterung 2.2.

Die immateriellen Vermögenswerte enthalten zum 31. Dezember 2020 noch 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 (1. April 2020: CHF 24'230 Tausend).

Hinsichtlich der erstmaligen Erfassung im Zeitpunkt der Eröffnungsbilanz verweisen wir auf die Erläuterung 1.2.

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.

Bei Kaufrechten erwirbt Ina Invest das Recht auf den Erwerb eines Grundstücks. Die Zahlung des Kaufrechts sowie angefallene Entwicklungsleistungen Dritter und eigene Leistungen werden als immaterieller Vermögenswert erfasst, sofern eine vertragliche Grundlage betreffend des Erwerbs der Grundstücke besteht, das Grundstück aber noch nicht in Eigentum übergegangen ist. Kaufrechte sowie Kaufverpflichtungen für Liegenschaften werden beim Erwerb zu den Anschaffungskosten angesetzt. 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 Passive Rechnungsabgrenzungen

Die passiven Rechnungsabgrenzungen im Umfang von CHF 1'439 Tausend zum 31. Dezember 2020 bestehen im Wesentlichen aus Abgrenzungen für nicht fakturierte Kosten aus Entwicklungsleistungen, Kapitalsteuern, Buchführungs- und Beratungsdienstleistungen der Berichtsperiode.

Beim gesamten Bestand der passiven Rechnungsabgrenzungen zum 1. April 2020 von CHF 34'398 Tausend handelte es sich um Abgrenzungen gegenüber der nahestehenden Implenia Gruppe. Im Zuge der Übertragung der Entwicklungsprojekte auf die Ina Invest AG entstanden passive Rechnungsabgrenzungen für Areal- und Entwicklungskosten. Im Rahmen der am 17. Juni 2020 durchgeführten Kapitalerhöhung der Tochtergesellschaft Ina Invest AG wurden bis zu dem Zeitpunkt abgegrenzte passive Rechnungsabgrenzungen von CHF 40'131 Tausend in Eigenkapital gewandelt. Weitere Informationen sind der Erläuterung 3.4 zu entnehmen.



Rechnungslegungsgrundsätze

Die passiven Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

2.5 *Übrige langfristige Forderungen und Verbindlichkeiten*

TCHF	31.12.2020	01.04.2020
Forderungen aus erfolgsabhängigem Entwicklungshonorar	1'044	-
Total übrige langfristige Forderungen	1'044	-

TCHF	31.12.2020	01.04.2020
Verbindlichkeiten aus erfolgsabhängigem Entwicklungshonorar	3'300	-
Verbindlichkeiten aus Entwicklungskosten Liegenschaften	1'131	-
Total übrige langfristige Verbindlichkeiten	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 791 Tausend erzielt. Die Erträge stammen aus den drei Renditeliegenschaften Chemin des Oliquettes 10 in Petit-Lancy, Rue du Valais 7 in Genf sowie der Schaffhauserstrasse 220-224 in Zürich.

TCHF	01.04.- 31.12.2020
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	791
Direkter Aufwand für Vermietung Liegenschaften	(69)
Erfolg aus Vermietung Liegenschaften	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	31.12.20
Mieteinnahmen innerhalb 1 Jahres	2'303
Mieteinnahmen innerhalb 2 bis 5 Jahren	14'523
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	38'899
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen (ohne Wohnimmobilien)	55'726

Wichtigste Mieter

In der Berichtsperiode entfielen 63.1% der Soll-Mieterträge der Periode auf die nachfolgenden fünf wichtigsten Mieter.

in %	01.04.- 31.12.2020
SA Régie du Rhône	41.1%
Mission Permanente de l'Inde	12.0%
Genèveroule	3.6%
Fondation Suisse du Service Social International	3.2%
Guinée - Mission Permanente	3.2%
Total	63.1%

Mietausfälle aus Leerständen

Die Mietausfälle aus Leerständen der Bestandsliegenschaften in der Berichtsperiode betragen CHF 13 Tausend, was einer Leerstandsquote (gemessen als Verhältnis von Leerständen zu Soll-Mieterträgen) von 1.4% entsprach.



Rechnungslegungsgrundsätze

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

Bei den Mietverträgen handelt es sich um operatives Leasing. Die Mietträge 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	01.04.- 31.12.2020
Kapitalerhöhungskosten	(2'007)
Revisions- und Beratungsaufwand	(806)
Kapitalsteuern	(460)
Baurechtszinsaufwand	(95)
Marketing	(94)
Verwaltungsaufwand	(81)
Übriger Betriebsaufwand	(61)
Total übriger Betriebsaufwand	(3'604)

Bei den im Periodenergebnis 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	31.12.2020	01.04.2020
Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen	CHF	2.25%	31.12.21	-	20'000
Total Finanzverbindlichkeiten				-	20'000
<i>davon kurzfristig</i>				-	20'000

Die Implenia Gruppe hat der Ina Invest AG im Rahmen der Vermögensübertragung zum 1. April 2020 ein Darlehen von CHF 20'000 Tausend gewährt. Das Darlehen wurde aufgrund der Kündigungsoption als kurzfristige Finanzverbindlichkeit ausgewiesen.

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. Diese Transaktion hatte einen Einfluss auf die von der Implenia Gruppe gehaltenen Minderheitsanteile an der Ina Invest AG. Weitere Informationen sind der Erläuterung 3.4 zu entnehmen. Der verbleibende Restbestand von CHF 874 Tausend wurde in der Berichtsperiode getilgt.

Ina Invest hat in der Berichtsperiode zwei Rahmenkreditvertrage für Projektfinanzierungen zu den folgenden Konditionen abgeschlossen:

	Renditeliegenschaften	
	31.12.2020	01.04.2020
Höhe des Kreditrahmens in TCHF	85'600	-
Grundpfandsicherheit in TCHF	85'600	-
Beanspruchte Kreditsumme zum Bilanzstichtag in TCHF	-	-
Laufzeit	unbefristet	-
Zinssatz	variabel, noch nicht bestimmt	-

Weitere Informationen bezüglich Grundpfandsicherheiten sind der Erläuterung 2.2 zu entnehmen.



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 Nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Per 31. Dezember 2020 bestehen nicht zu bilanzierende Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen für zukünftige Entwicklungs- und Bauinvestitionen gegenüber der Implenia Gruppe im Betrag von CHF 106'400 (1. April 2020: CHF 130'824 Tausend).

TCHF	31.12.2020	01.04.2020
Promotionsliegenschaften	49'206	56'383
Renditeliegenschaften	57'194	74'441
Total nicht zu bilanzierende Verpflichtungen aus zukünftigen Entwicklungs- und Bauinvestitionen	106'400	130'824

Des Weiteren bestehen zum 31. Dezember 2020 nicht zu bilanzierende Leasingverpflichtungen im Umfang von CHF 116'854 Tausend (1. April 2020: CHF 116'949 Tausend) aus Baurechten mit einer Restlaufzeit von rund 36 bis 99 Jahren. CHF 116'005 Tausend (1. April 2020 CHF 116'190 Tausend) davon sind in mehr als fünf Jahren fällig.

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 2020 gesamthaft auf CHF 119'599 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.

3.4 Eigenkapital

Aktienkapital

Das Aktienkapital der Muttergesellschaft Ina Invest Holding AG per 31. Dezember 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 dessen 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 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.

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 Nominalwerte 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.



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

TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Eigen- kapital Aktionäre	Minder- heits- anteile	Total Eigen- kapital
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 ist in der folgenden Übersicht dargestellt.

TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Eigen- kapital Aktionäre	Minder- heits- anteile	Total Eigen- kapital
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.

In der Berichtsperiode sind 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 Transaktions- preis in CHF	Anzahl Namenaktien	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

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. Bei späterer Wiederveräußerung wird der Gewinn oder Verlust direkt den Kapitalreserven zugeschrieben.



3.5 Net Asset Value (NAV) / Gewinn pro Aktie

TCHF	31.12.2020	01.04.2020
Promotionsliegenschaften	76'000	70'550
Renditeliegenschaften	268'928	159'771
Immaterielle Vermögenswerte (Kaufrechte)	21'176	27'404
Total Wert Liegenschaftenportfolio	366'104	257'725
Flüssige Mittel	14'118	1'202
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	453	-
Übrige kurzfristige Forderungen	1'174	-
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'295	-
Übrige langfristige Forderungen	1'044	-
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-	(20'000)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(56)	-
Anzahlungen für Promotionsliegenschaften	(460)	-
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	(108)	-
Passive Rechnungsabgrenzungen	(1'439)	(34'398)
Latente Steuerverbindlichkeiten	(39'496)	(39'208)
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	(4'430)	-
Langfristige Rückstellungen	(610)	-
NAV (Eigenkapital inklusive Anteil Minderheiten)	337'589	165'322
NAV (Eigenkapital exklusive Anteil Minderheiten)	194'036	82'826
NAV (Eigenkapital exklusive Anteil Minderheiten) pro Aktie (in CHF)	21.91	22.40

Der Gewinn pro Aktie berechnet sich per 31. Dezember 2020 wie folgt:

in TCHF bzw. wie angemerkt	01.04.- 31.12.2020
Den Aktionären der Ina Invest Holding AG zuweisbarer Gewinn	1'394
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	7'513'045
Gewinn pro Aktie (in CHF)	0.19
Den Aktionären der Ina Invest Holding AG zuweisbarer Gewinn	1'394
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	7'515'172
Verwässerter Gewinn pro Aktie (in CHF)	0.19



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	01.04.- 31.12.2020
Laufende Ertragssteuern	82
Latente Ertragssteuern	659
Total Ertragssteuern	740

Der durchschnittlich anzuwendende Steuersatz bezogen auf das ordentliche Ergebnis beträgt 21.1% (1. April 2020: 19%). Die Gründe für die Abweichung zur effektiven Steuerbelastung sind nachfolgend dargestellt:

TCHF	01.04.- 31.12.2020
Gewinn vor Ertragssteuern	4'598
Erwarteter Ertragssteuersatz	21.1%
Erwartete Ertragssteuern	972
Steuern zu anderen Sätzen (inkl. Grundstückgewinnsteuern)	(666)
Effekte aus nicht aktivierten Verlustvorträgen	1'537
Übrige Effekte	(1'103)
Effektive Ertragssteuern	740
Effektiver Ertragssteuersatz	16.1%

Die übrigen Effekte in der Höhe von CHF 1'103 Tausend sind aus der Verrechnung von im Steuerabschluss des Unternehmens erfolgswirksam erfassten Kapitalerhöhungskosten entstanden, welche im konsolidierten Jahresbericht mit dem Eigenkapital verrechnet wurden. Die Überleitungsposition ergibt sich, da in der Berichtsperiode 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	01.04.- 31.12.2020
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.04.2020	39'208
Erhöhung aus Neubewertungen und Abschreibungen	1'421
Aktivierete Verlustvorträge	(1'133)
Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.2020	39'496

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 Grundstückgewinnsteuer objektmässig je Liegenschaft ausgeschieden und separat berücksichtigt. Dabei kamen Ertragssteuersätze von 12% bis 20% (1. April 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 Grundstückgewinnsteuer, wobei je nach Besitzdauer Sätze zwischen 20% und 40% zuzüglich der Direkten Bundessteuer von 7.83% (1. April 2020: 20% und 47%) 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 aktive latente Steuern in der Höhe von CHF 1'133 Tausend auf Verlustvorträgen angesetzt, da es als wahrscheinlich erachtet wird, dass diese mit künftigen Gewinnen verrechnet werden können. Die latenten Steuerguthaben wurden mit den latenten Steuerverbindlichkeiten verrechnet. Für Verlustvorträge im Umfang von 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 7 Jahren.

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	01.04.- 31.12.2020
Löhne und Gehälter	(532)
Aktienbezogene Vergütungen	(127)
Personalvorsorgeaufwand	(49)
Sozialversicherungsaufwand	(61)
Übriger Personalaufwand	(21)
Total Personalaufwand	(789)

Ina Invest beschäftigte im Berichtsjahr einen Mitarbeiter, welcher der rechtlich von Ina Invest unabhängigen beitragsorientierten Vorsorgeeinrichtung Implenía 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 Implenía Vorsorge zum 31. Dezember 2019 belief sich auf 119.9%. Zu diesem Stichtag befand sich der Vorsorgeplan in einer Überdeckung. Zum Bilanzstichtag wurde weder ein wirtschaftlicher Nutzen noch eine wirtschaftliche Verpflichtung angesetzt. Zum 31. Dezember 2020 existierten keine Forderungen oder Verbindlichkeiten gegenüber der Vorsorgeeinrichtung (1. April 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 stimmberichtig. 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 8'084 Aktien erfolgte 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-Plans («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 2'920 RSU basiert auf einer Schätzung der Vergütungshöhe und des relevanten Durchschnittskurses per 31. Dezember 2020.

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, 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 die Zustimmung der Minderheiten-Vertreter bedürfen)- Governance (Regelung zur Besetzung des Verwaltungsrats)- Übertragungsverbot und -beschränkungen- Put-Option für Anteile der Ina Invest AG (siehe Erläuterung 3.3)



**Dienstleistungsvertrag
Portfolio Management**

Am 26. Mai 2020 hat Ina Invest einen Dienstleistungsvertrag mit Implen 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 Implen Real Estate Services AG zu leisten sind.

- 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 von den 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: monatliche Pauschalgebühr von CHF 25'000 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 Implenja Immobilien AG und Implenja 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 Implenja 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 Implenja Immobilien AG ein erfolgsabhängiges Entwicklungshonorar in Höhe von 20% des Anteils an dem Resultat der Projekte (positiv sowie negativ).

Wie durch den oben erwähnten Rahmenvertrag geregelt, hat die Implenja Gruppe grundsätzlich das Recht im Sinne eines „First Call“ zu den definierten Zielkosten mit Ina Invest AG einen Totalunternehmer-Werkvertrag abzuschliessen. Die Zielkosten werden mit einem unabhängigen Drittexterten unter Berücksichtigung der von Ina Invest AG vorgegebenen Zielrenditen ermittelt. Bei Unterzeichnung eines Totalunternehmervertrags gewährt die Implenja Gruppe Ina Invest AG jederzeit volle Einsicht in die Baukostenabrechnung. Falls die Implenja 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	31.12.2020	01.04.2020
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'262	-
Übrige langfristige Forderungen	1'044	-
Finanzverbindlichkeiten	-	(20'000)
Passive Rechnungsabgrenzungen	(552)	(34'398)
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	(4'430)	-

Aus der Entwicklungszusammenarbeit wurden in der Berichtsperiode in den Promotionsliegenschaften, Renditeliegenschaften und immateriellen Vermögenswerten Kosten aktiviert. 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	01.04.- 31.12.2020
Promotionsliegenschaften	7'042
Renditeliegenschaften	21'247
Immaterielle Vermögenswerte	38

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

TCHF	01.04.- 31.12.2020
Übriger Betriebsaufwand	(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 zur Verfügung stellen 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 Berichtsperiode nicht fondswirksame Transaktionen.

In der Berichtsperiode wurde eine Festgeldanlage mit einer Laufzeit von mehr als 90 Tagen abgeschlossen, welche ebenfalls in der Berichtsperiode fällig wurde. Dies führte 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 und übrige kurzfristige Forderungen

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

Aktive Rechnungsabgrenzungen

Aktive Rechnungsabgrenzungen werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

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 Verwaltungsrat hat den konsolidierten Jahresbericht am 25. Februar 2021 genehmigt.

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

Zusätzliche Angaben zu Immobilien

	Bilanzposition	Kategorie	Aktueller Wert in TCHF	Netto Mientertrag in TCHF	Leerstand in %	Baujahr/Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Renovationsjahr	Eigentumsverhältnis	Grundstückfläche 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	40 550			2027		AE	5 115	8 604	0	93	0	7	0	86
Dialogplatz 1 (Lokstadt Rocket), 8400 Winterthur	RL	EN	26 230			2025		AE	567	7 824	0	95	0	5	0	58
Dialogplatz 1 (Lokstadt Rocket), 8400 Winterthur	PL	EN	34 220			2025		SE	567	7 824	0	95	0	5	0	58
Ernst-Jung-Gasse 1B (Lokstadt Tender), 8400 Winterthur	PL	BA	22 370			2023		SE	620	4 083	0	96	0	4	0	30
Auf der Höhe 12-18 (Schwinbach), 4144 Arlesheim	PL	EN	19 740	2	0.0	2025		SE	8 119	5 588	0	97	0	0	3	70
Schaffhausenstrasse 220, 222, 224, 8057 Zürich	RL	EN	24 110	177	0.0	1931	2024	AE	1 798	3 418	0	100	0	0	0	19
Rue de Tivoli (Baufeld 4), 2000 Neuchâtel	RL	EN	300			2024		AE	1 459	1 536	0	100	0	0	0	32
Avenue des Grandes-Communes (Les Tattes), 1213 Onex	PL	EN	493			2027		BR	1 188	290	0	100	0	0	0	0
Chemin de l'Echo 9, 1213 Onex	RL	EN	7479			2024		BR	6 790	7 137	0	100	0	0	0	81
Chemin de l'Echo 9, 1213 Onex	RL	EN	10			2024		BR	210	55	0	100	0	0	0	19
Total Wohnliegenschaften			175 502	179					26 433	46 360						463
Nordstrasse 3 (Unterfeld Süd), 6340 Baar	RL	EN	24 490			2026		AE	4 761	13 760	92	0	0	0	8	100
Zürcherstrasse 31 (Lokstadt Elefant), 8400 Winterthur	RL	BA	60 330			2022		AE	3 050	13 014	97	0	0	0	3	59
Solarstrasse 11-21 (KIM, Häuser Bodmer und Brown), 8404 Winterthur	RL	EN	10 280			2027		AE	5 913	18 610	98	0	0	0	2	102
Rue du Valais 7, 1202 Genève	RL	BE	31 550	286	2.9	1961	2026	AE	1 074	1 948	73	0	0	10	17	3
Chemin des Olliquettes 10, 1213 Petit-Lancy	RL	BE	23 720	325	0.0	2010		AE	707	2 595	100	0	0	0	0	24
Hegenheimermatweg 179 (BaseLink Allschwil), 4123 Allschwil	RL	BA	6 596			2022		BR	2 949	8 561	0	0	95	2	3	79
Total Geschäftliegenschaften			156 966	611					18 456	58 488						367
Ernst-Jung-Platz (Lokstadt Tigerli), 8400 Winterthur	RL	EN	5 670			2025		AE	1 191	6 391	0	60	30	10	0	36
Zürcherstrasse (Lokstadt Bestandeshallen), 8400 Winterthur	RL	EN	0			2024		AE	7 682	8 032	15	0	44	6	35	0
Rue de Tivoli (Baufeld 2), 2000 Neuchâtel	RL	EN	2 317			2024		AE	3 997	5 180	25	75	0	0	0	88
Avenue des Grandes-Communes (Les Tattes), 1213 Onex	RL	EN	5 306			2027		BR	12 013	13 209	5	89	0	6	0	177
Total Liegenschaften mit gemischter Nutzung			13 293						24 883	32 812						301
davon aktueller Wert Promotionsliegenschaften¹			76 833													
davon aktueller Wert Renditeliegenschaften			268 928													
Kostenübernahme Implema Gruppe Lokstadt Bestandeshallen ²			-27 000													
Langfristige Rückstellungen Lokstadt Bestandeshallen ²			-610													
Aktueller Wert Kaufrechte (in Tabelle oben nicht enthalten)			26 190													
Total aktueller Wert gemäss Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten			344 341													

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 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 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 den Zugersee und die Alpen entstehen. Das Erdgeschoss ist auf den angrenzenden Quartierplatz ausgerichtet und wird eine publikumsorientierte Nutzung aufweisen.
Projektstand	Aufgrund der im September 2020 erfolgten BZO-Revision ist die Grobkonzeption erstellt worden. Die Präzisierung mit Programm des Konkurrenzverfahren Planer startet nach Vorliegen der Baubewilligung der ersten Etappe.
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 eines der höchsten Wohngebäude der Schweiz. Das Projekt Rocket, das gemäss Gestaltungsplan bis zu 100 m hoch sein kann, wird 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	Der rechtskräftige Gestaltungsplan "Werk 1" ist die Grundlage für die Konzeption. Im 1. Quartal 2021 werden die Grundalgen für den Studienauftrag mittels Testplanung geschaffen, bevor in der 2. Hälfte des Jahres der Studienauftrag gestartet wird. Der Baubeginn erfolgt Anfang Q1 2023, die Fertigstellung erfolgt im Q4 2025.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2025



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

Bilanzposition	Promotionsliegenschaften in Ausführung
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	Der Baustart ist im Q2 2020 erfolgt, die Decke über 1. OG ist betoniert, die Wände im 2. OG 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	Auf Basis der abgeschlossenen Konzeption wird das Vorprojekt im IPD-Verfahren gestartet. Das Evaluationsverfahren des Projektteams ist in Arbeit.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q2 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 1459 m ² der gesamten Grundstücksfläche ein und bietet mit rund 20 Mietwohnungen unterschiedlichen Wohnformen Platz.
Projektstand	Quartierplan ist in Kraft gesetzt, Studienauftrag 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 m ² Nutzfläche. Diese verteilen sich auf 215 Mietwohnungen in einem öffentlichen Park sowie 1'500 m ² 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 starken Bedarf der Bevölkerung nach bezahlbarem Wohnraum.
Projektstand	Zonenplan genehmigt, Studienauftrag in Vorbereitung
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q1 2027

Chemin de l'Echo 9, 1213 Onex

Bilanzposition	Promotionsliegenschaften in Entwicklung 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 9'198 m ² 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 starken Bedarf der Bevölkerung nach bezahlbarem Wohnraum.
Projektstand	Zonenplan genehmigt, Studienauftrag in Vorbereitung
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q1 2024



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 Aufgrund der im September 2020 erfolgten BZO-Revision ist die Konzeption und das Programm für das Konkurrenzverfahren Planer erstellt worden. Das Verfahren startet im Q1 2021.

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 Vollvermietung

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 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. 18'600 m ² vermietbare Fläche zur Verfügung.
Projektstand	Das Baugesuch wurde zusammen mit dem Wohnteil, der sich in Bau befindet, bewilligt. Die Baubewilligung für die Häuser Brown und Bodmer bleibt bis ca. Q2 2025 rechtskräftig. Für die Nutzersuche sind Konzepte erstellt worden, um ein möglichst breites Segment von potentiellen 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 und ist in Teilen bereits bezogen. 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 210 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	Baubewilligung rechtskräftig
Vermietungsstand	Hotel: Betreibervertrag abgeschlossen, Gewerbe: Vermarktungsstart 1 Jahr vor Bezug
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	Der rechtskräftige Gestaltungsplan "Werk 1" ist die Grundlage für die Konzeption. Im 1. Quartal 2021 werden die Grundalgen für den Studienauftrag mittels Testplanung geschaffen, bevor in der 2. Hälfte des Jahres der Studienauftrag gestartet wird. Der Baubeginn erfolgt Anfang Q1 2023, die Fertigstellung erfolgt im Q4 2025.
Vermietungsstand	Für Hotelnutzung liegen 3 Absichtserklärungen vor, die im ersten Halbjahr 2021 verhandelt werden. Für die übrigen Nutzungen starten die Vermietungsbemühungen 1 Jahr vor Bezugstermin.
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. Zur Belegung sind ein Hotelbetrieb als Ankermieter, Gastronomie-Nutzungen sowie Räume für Events, Coworking und Manufakturen geplant. Unabhängig des aktuell geplanten Raumprogramms sollen die Hallen über eine hohe räumliche Flexibilität verfügen.
Projektstand	Studienauftrag per Ende 2020 abgeschlossen als Grundlage des Vorprojektes und für die Verhandlungen mit den Hotelbetreibern
Vermietungsstand	Es bestehen 3 Absichtserklärungen von Hotelinteressenten, wovon einer im 1. Semester 2021 zum Abschluss Mietvertrag gebracht wird. Für Coworking bestehen ebenfalls Absichtserklärungen.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q2 2024



Rue de Tivoli (Baufeld 2), 2000 Neuchâtel

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	<p>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 m² 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 2 erstreckt sich dabei über rund 4'000 m² der gesamten Grundstücksfläche und wird 50 Mietwohnungen sowie 1'300 m² enthalten.</p>
Projektstand	Quartierplan ist in Kraft gesetzt, Studienauftrag in Arbeit
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q2 2024

Ina Invest AG
Dietlikon

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten
Update Immobilienbewertung per 31. Dezember
2020

Schlussbericht

Zürich, 31. Dezember 2020

Projektnummer	109131.2018
Auftraggeber	Ina Invest AG Binzmühlestrasse 11 8050 Zürich
Kontaktperson	Jürg Manser Portfolio 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 Claudio Marongiu
Zeitraum	Oktober bis Dezember 2020

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 200-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 und München stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die neunzehn 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 und Jörg Lamster.

Bericht der Schätzungsexperten

Die Grundstücke mit den Bestandesbauten der Immobiliengesellschaft Ina Invest AG werden von den Schätzungsexperten Stefan Meier und Claudio Marongiu halbjährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2020. 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 2020).

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 2020

Per 31. Dezember 2020 wird der Marktwert der 22 Liegenschaften der Immobiliengesellschaft Ina Invest AG auf CHF 344'340'600 geschätzt, was einer Wertveränderung gegenüber der Vorbewertung per 30. Juni 2020 von +31.1% entspricht (+CHF 81'780'900).

Von den 20 Entwicklungsliegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, werden 13 Liegenschaften aufgewertet. 6 Liegenschaften wurden abgewertet und eine Liegenschaft blieb unverändert. Die Soll-Erträge sind gegenüber der Vorbewertung per 30. Juni 2020 gesunken (-4.1%). Die Marktmieten sind gegenüber der Vorbewertung gesunken (-5.19 %).¹ Die Diskontierung ist gegenüber der Vorbewertung gesunken (-0.02 Prozentpunkte: Ertragsgewichteter Mittelwert berücksichtigt aufgrund ihres negativen Marktwertes die Liegenschaft «Lokstadt Bestandeshallen» nicht). Die positiven Wertveränderungen ergeben sich durch Zukäufe, Investitionen infolge Projektfortschritt, die Reduktion der Diskontierung, die Umwandlung von Mietobjekten in Eigentumsobjekte aufgrund neuer Regularien und das zeitliche Näherrücken der Erträge. Negative Wertbeiträge ergeben sich durch Anpassungen des Marktpotenzials, das zeitliche Näherrücken der Erstellungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Betriebskosten, sowie der Risikokomponente und von Veräusserungen von Stockwerkeigentum.

¹ Berücksichtigt die Umwandlung von 20 Flächenprozent der Mietobjekte in STWE bei den projektierten Liegenschaften in Onex, was den Grossteil des Effektes ausmacht.

Neuzugänge

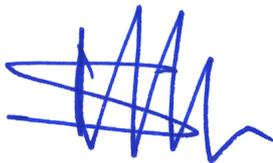
Neu wurden seit der vorangegangenen Bewertung per 30. Juni 2020 zwei Liegenschaften in Genf und Petit-Lancy mit einem aktuellen Wert von insgesamt CHF 55'270'000 erworben.

Verkäufe

Seit der vorangegangenen Bewertung per 30. Juni 2020 sind keine Verkäufe aus dem Portfolio zu verzeichnen.

Zürich, den 31. Dezember 2020

Die Schätzungsexperten



Stefan Meier



Claudio Marongiu

Ina Invest Holding AG

Zürich

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung

zum konsolidierten Jahresbericht 2020

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Ina Invest Holding AG

Zürich

Bericht zur Prüfung des konsolidierten Jahresberichts

Prüfungsurteil

Wir haben den konsolidierten Jahresbericht der Ina Invest Holding AG und ihrer Tochtergesellschaft (der Konzern) – bestehend aus der konsolidierten Erfolgsrechnung für die Periode vom 1. April 2020 bis 31. Dezember 2020, der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2020, der konsolidierten Geldflussrechnung und dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis für die Periode vom 1. April 2020 bis 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang zum konsolidierten Jahresbericht, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt der konsolidierte Jahresbericht (Seiten 44 bis 90) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für die Periode vom 1. April 2020 bis 31. Dezember 2020 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.

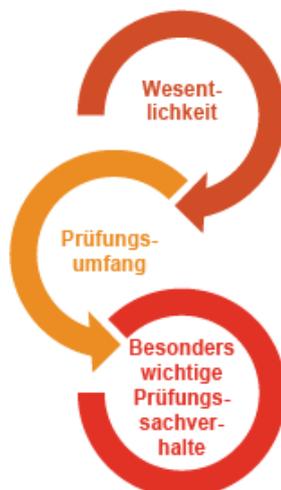
Grundlage für das Prüfungsurteil

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 2'500'000

Wir haben für beide 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 Renditeigenschaften
- 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 2'500'000
--	---------------

Herleitung	0.75% vom Total 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 zur des konsolidierten Jahresberichts 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 zwei 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	Unser Prüfungsvorgehen
---	------------------------

Das Anlagevermögen des Konzerns setzt sich im Wesentlichen aus den Renditeigenschaften zusammen, welche per 31. Dezember 2020 mit CHF 268'928 Tausend zu aktuellen Werten bewertet sind.	Wir haben unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:
--	---

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	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.
---	---

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
---	------------------------

Das Anlagevermögen des Konzerns setzt sich im Wesentlichen aus den Renditeigenschaften zusammen, welche per 31. Dezember 2020 mit CHF 268'928 Tausend zu aktuellen Werten bewertet sind.	Wir haben unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:
--	---

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	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.
---	---

branchenüblichen Standards und Richtlinien, insbesondere den Swiss Valuation Standards (SVS), ermittelt wurden.

Wir erachten die Bewertung des Liegenschaftsportfolios als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung im Verhältnis zur Bilanzsumme (rund 70%) 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 (Seite 54 ff.), in der die Rechnungslegungsgrundsätze sowie die zugrundeliegenden Annahmen ausgeführt werden, und den Bericht des Bewertungsexperten (Seite 91 ff.).

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 2020 rund CHF 39'496 Tausend. Die latenten Steuerverbindlichkeiten basieren dabei im Wesentlichen auf der Bewertungsdifferenz zwischen dem steuerlich massgebenden Wert und dem im konsolidierten Jahresbericht 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 85% des Fremdkapitals des Konzerns eine wesentliche Bilanzposition dar. Zudem ist die Ermittlung der latenten Steuerpositionen komplex und beinhaltet erhebliche Annahmen der Geschäftsleitung (CEO) unter anderem hinsichtlich der voraussichtlichen Haltdauer der Liegenschaften.

Weiter verweisen wir auf die Anhangsangabe 4.1 (Seite 72 ff.), 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 der Konzernrechnung 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 2021



Einzelabschluss Ina Invest Holding AG

Erfolgsrechnung

Für die Periode von 28. Januar bis 31. Dezember

TCHF	Erläuterung	2020
Übrige Erträge	2.1	614
Betriebsertrag		614
Personalaufwand	2.2	(789)
Übriger Betriebsaufwand	2.3	(7'063)
Betriebsaufwand		(7'852)
Betriebliches Ergebnis		(7'238)
Finanzaufwand		(8)
Jahresergebnis vor Steuern		(7'246)
Direkte Steuern		(20)
Jahresergebnis		(7'266)



Bilanz

TCHF	Erläuterung	31.12.2020
Aktiven		
Flüssige Mittel		298
Übrige kurzfristige Forderungen	2.4	198
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.5	440
Total Umlaufvermögen		936
Beteiligung Ina Invest AG	2.6	119'842
Total Anlagevermögen		119'842
Total Aktiven		120'778
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.7	15
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.8	59
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.9	634
Total kurzfristiges Fremdkapital		708
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.10	539
Total langfristiges Fremdkapital		539
Total Fremdkapital		1'247
Aktienkapital	2.11	266
Gesetzliche Kapitalreserven	2.12	126'696
Eigene Aktien	2.13	(165)
Jahresergebnis		(7'266)
Total Eigenkapital		119'531
Total Passiven		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 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.

Gemäss externem Gutachten hat das Management konkludiert, dass per 31. Dezember 2020 kein Wertberichtigungsbedarf besteht.

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 aktienbezogene 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	2020
Weiterverrechnungen an Beteiligung	614
Total Übrige Erträge	614

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

2.2 *Personalaufwand*

TCHF	2020
Löhne und Gehälter	(532)
Aktienbezogene Vergütungen	(127)
Personalvorsorgeaufwand	(49)
Sozialversicherungsaufwand	(61)
Übriger Personalaufwand	(21)
Total Personalaufwand	(789)

2.3 *Übriger Betriebsaufwand*

TCHF	2020
Kapitalerhöhungskosten	(6'389)
Revisions- und Beratungsaufwand	(584)
Marketing	(64)
Verwaltungsaufwand	(26)
Total Übriger Betriebsaufwand	(7'063)



2.4 *Übrige kurzfristige Forderungen*

TCHF	31.12.2020
MWST-Guthaben	6
Forderungen gegenüber Beteiligung	192
Total Übrige kurzfristige Forderungen	198

2.5 *Aktive Rechnungsabgrenzungen*

TCHF	31.12.2020
Forderungen gegenüber Dritten	4
Forderungen gegenüber Beteiligung	436
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	440

2.6 *Beteiligung Ina Invest AG*

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

Die Implenia AG ist als Minderheitsaktionärin mit 42.5% an der Ina Invest AG beteiligt.

2.7 *Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen*

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



2.8 *Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten*

TCHF	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	59
Total Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	59

2.9 *Passive Rechnungsabgrenzungen*

TCHF	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	524
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	110
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	634

2.10 *Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten*

TCHF	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligung	539
Total Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	539

2.11 *Aktienkapital*

TCHF	31.12.2020
8,866,560 Namenaktien zu nominal CHF 0.03	266
Total Aktienkapital	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	31.12.2020
Reserven aus Kapitaleinlagen	126'696
Total Gesetzliche Kapitalreserven	126'696

Die Reserven aus Kapitaleinlagen werden der Eidgenössischen Steuerverwaltung fristgerecht gemeldet, sind aber zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung noch nicht anerkannt im Sinne von Art. 5 Abs. 1 VStG.

2.13 Eigene Aktien

Anzahl Namenaktien	Ø Transaktionspreis in CHF	2020
Bestand am 28.01.		-
Käufe von eigenen Aktien	17.42	9'500
Bestand am 31.12.		9'500

Der Transaktionspreis entsprach jeweils dem Marktpreis. Der Bilanzwert per 31. Dezember 2020 beträgt CHF 165 Tausend.

3 Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr unter 10.



3.2 *Bedeutende Aktionäre (> 5.0% Stimmanteil)*

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

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

Verwaltungsrat	31.12.2020 Anzahl Aktien
Stefan Mächler, Verwaltungsratspräsident	9'000
Christoph Caviezel, Verwaltungsratsvizepräsident	2'480
Hans Ulrich Meister, Verwaltungsratsmitglied	36'941
André Wyss, Verwaltungsratsmitglied	46'768
Marie-Noëlle Zen-Ruffinen, Verwaltungsratsmitglied	-
Geschäftsleitung	Anzahl Aktien
Marc Pointet, CEO	-

Es bestehen keine Wandel- oder Optionsrechte zugunsten von Mitgliedern des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung per 31. Dezember 2020.

3.4 *Beteiligungsrechte für Verwaltungsräte und Konzernleitung*

Die Mitglieder des Verwaltungsrates 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. Am 31. Dezember 2020 bestehen keine offenzulegenden Bestände an zugeteilten Aktien oder Optionen.

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 2020 gesamthaft auf 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.

Ina Invest Holding AG

Zürich

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung

zur Jahresrechnung 2020

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Ina Invest Holding AG

Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Ina Invest Holding AG – bestehend aus der Erfolgsrechnung für die Periode vom 28. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 und der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 101 bis 109) zum 31. Dezember 2020 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

Überblick	Gesamtwesentlichkeit: CHF 905'000
	<p>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.</p> <p>Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:</p> <p>Werthaltigkeit der Beteiligung an Ina Invest AG</p>

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 905'000
Herleitung	0.75% der 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

Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2020 eine direkte Beteiligung (57.5%) an der Immobiliengesellschaft Ina Invest AG mit einem Gesamtbuchwert von CHF 119'842 Tausend.

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 erachten die Werthaltigkeit der Beteiligung aufgrund der Wesentlichkeit dieser Bilanzposition als wichtigen Prüfungssachverhalt.

Vgl. Grundsätze der Rechnungslegung (Seite 103 ff.) und Anmerkung 1.3 (Seite 103).

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen 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 haben überprüft, ob das zu betriebswirtschaftlichen Werten ermittelte Eigenkapital der Tochtergesellschaft den Buchwert der Beteiligung übersteigt.

Aufgrund unserer Prüfungen haben wir ausreichende Prüfsicherheit 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.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Dr. Michael Abresch
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Philipp Gnädinger
Revisionsexperte

Zürich, 25. Februar 2021



Kontakte

Ina Invest AG
Binzmühlestrasse 11
8050 Zürich
Schweiz

Kontakt für Analysten und Investoren

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

Der Geschäftsbericht erscheint auch in englischer Sprache. Massgebend ist die deutschsprachige Originalversion.