

Halbjahresbericht 2021

Hinweis:

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



Inhaltsverzeichnis

Das erste Halbjahr 2021	3
Kennzahlen im Überblick.....	3
Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre	4
Konsolidierter Zwischenbericht der Ina Invest Gruppe per 30. Juni 2021	6
Konsolidierte Erfolgsrechnung.....	7
Konsolidierte Bilanz	8
Konsolidierte Geldflussrechnung	9
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	10
Anhang zum konsolidierten Zwischenbericht.....	11
1 Allgemeine Informationen und Grundsätze	11
2 Operative Geschäftstätigkeit	13
3 Finanzierung.....	19
4 Übrige Ausweise.....	21
Kontakte.....	31



Das erste Halbjahr 2021

Kennzahlen im Überblick

Finanzielle Kennzahlen

Erfolg aus Vermietung Renditeliegenschaften TCHF	1'213
Erfolg aus Verkauf Promotionsliegenschaften TCHF	968
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften TCHF	3'763
Betriebsergebnis (EBIT) TCHF	3'087
Gewinn TCHF	2'856
Bilanzsumme TCHF	402'352
Eigenkapital TCHF	340'570
Eigenkapitalquote %	84.64
Eigenkapitalrendite % 1)	0.84

Kennzahlen Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) CHF	0.19
Eigenkapital pro Aktie (NAV) CHF	22.09
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor Abzug latenter Steuern CHF	24.63
Aktienkurs am Stichtag CHF	18.64
Börsenkaptalisierung am Stichtag TCHF	165'273

Renditeliegenschaften Bestandsliegenschaften

Anzahl Renditeliegenschaften	2
Marktwert Renditeliegenschaften TCHF	55'140
Vermietbare Fläche m ²	4'542
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften TCHF	1'218
Leerstandsquote Renditeliegenschaften %	5.0
Direkter Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften TCHF	108
Brutto-Rendite Renditeliegenschaften % 2)	4.4

Renditeliegenschaften im Bau

Anzahl Renditeliegenschaften	2
Marktwert Renditeliegenschaften TCHF	87'880
Geplante vermietbare Fläche m ²	21'575
Geplanter jährlicher Ertrag aus Renditeliegenschaften TCHF	5'637
Geschätztes Investitionsvolumen Renditeliegenschaften TCHF	87'699

Renditeliegenschaften in Entwicklung

Anzahl Renditeliegenschaften	11
Marktwert Renditeliegenschaften TCHF	150'165
Geplante vermietbare Fläche ca. m ²	95'256

Promotionsliegenschaften

Buchwert Promotionsliegenschaften TCHF	64'555
Buchwert Promotionsliegenschaften im Bau TCHF	10'752
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 mit dem Halbjahresbericht 2021 Resultate zu präsentieren, die unsere Erwartungen wiederum übertreffen.

Halbzeit 2021: Positive Resultate dank Mieterträgen, Aufwertungen und erfolgreicher Vermarktung

Ina Invest blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2021 zurück und entwickelt sich gemäss unserem Businessplan. Neben dem Mietertrag der Liegenschaften in Genf tragen auch die Verkäufe im Tender-Hochhaus in Winterthur massgeblich zu den positiven Ergebnissen bei. In der Zwischenzeit sind bereits 80% der Wohnungen im Tender verkauft oder reserviert. Das zeigt, dass das Angebot von Ina Invest den Bedürfnissen des Marktes entspricht und wir mit unseren Immobilienentwicklungen zielsicher unterwegs sind.

Basierend auf ihren soliden Grundpfeilern kann Ina Invest weiter wachsen und ihr attraktives, gut diversifiziertes Portfolio weiterentwickeln. Unsere Investitionsstrategie mit Fokus auf urbane Zentren und mindestens 50% Wohnanteil im Portfolio setzen wir Schritt für Schritt um: So ist es uns gelungen, eine weitere Liegenschaft mit einem aktuellen Marktwert von über CHF 60 Mio., einem jährlichen Mietertrag von CHF 2 Mio. und mit Entwicklungspotenzial zu akquirieren und zu beurkunden. Damit haben wir unser Akquisitionsziel für 2021 bereits in den ersten sechs Monaten übertroffen. Die Eigentumsübertragung wird in der zweiten Jahreshälfte stattfinden, der Kauf ist deshalb per Halbjahr noch nicht in den Finanzberichten abgebildet.

Agile Strukturen bewährt: Laufende Projekte auf Kurs

Seit ihrem Börsengang im Juni 2020 ist es Ina Invest gelungen, sich als eigenständigen, innovativen und relevanten Player in der Schweizer Immobilienbranche zu positionieren. Daran arbeiten wir nach wie vor intensiv und wollen neue, nachhaltige Akzente setzen. Wir orientieren uns konsequent am «Best Owner»-Prinzip in allen Bereichen – von der Akquisition bis zur Realisation – und werden eine schlanke Struktur sowie eine agile, kosteneffiziente Organisation beibehalten. Dazu gehört auch, dass wir mit Partnern wie Implenia in der Entwicklung und der Realisation weiterhin eng zusammenarbeiten. So können wir rasch agieren und Opportunitäten wahrnehmen. Das bewährt sich.

Die laufenden Projekte schreiten planmässig voran. Die Immobilien in Realisation, Tender und Elefant in Winterthur sowie BaseLink in Allschwil, liegen im Zeitplan. Für die Arealentwicklung im Baarer Unterfeld, an der Ina Invest mit einem innovativen Gewerbebau und einem nachhaltigen Wohnhochhaus (Etappe 2) beteiligt ist, konnte der städtebauliche Wettbewerb der ersten Etappe abgeschlossen werden.

Die Jurierung für das Projekt Tivoli im Westen der Stadt Neuenburg hat mit den Siegerentwürfen von Localarchitecture aus Lausanne (Baufeld 2) und Lopez & Périnet-Marquet Architectes aus Genf (Baufeld 4) ihren Abschluss gefunden. Auf einem ehemaligen Industrieareal entsteht ein lebendiges, urbanes



Quartier für Jung und Alt mit Wohnungen, Arbeitsplätzen sowie Flächen für Gastronomie und Kultur – ganz im Geiste von Ina Invest und ihrer Ausrichtung auf hybride Immobilien.

Ausblick: Weitere Akquisitionsmöglichkeiten zeichnen sich ab

Wir wollen weiter wachsen und prüfen standardmässig auch für das zweite Halbjahr 2021 vielversprechende Akquisitionsmöglichkeiten. Im Zentrum steht dabei immer der Mensch: Wir schaffen vielfältige Quartiere, die den Bedürfnissen von morgen gerecht werden, die gemeinschaftliche Nutzung von Gebäuden transformieren und das Fundament für eine stärkere Durchmischung der gesellschaftlichen Schichten und der Generationen legen. In unseren Immobilien, die höchsten ökologischen Standards entsprechen sollen, entsteht hochwertiger Wohn-, Arbeits- und Lebensraum, der ein umweltbewusstes Zusammenleben in den urbanen Zentren der Schweiz fördert. So investieren wir in eine lebenswerte, nachhaltige und inspirierende Zukunft – und gestalten sie aktiv mit.

Wir danken allen Aktionärinnen und Aktionären für das Vertrauen und freuen uns auf den weiteren gemeinsamen Weg zum nachhaltigsten Immobilienportfolio der Schweiz.

13. August 2021

Stefan Mächler

Präsident des Verwaltungsrats

Marc Pointet

Chief Executive Officer



Ina Invest Holding AG

Konsolidierter Zwischenbericht der Ina Invest Gruppe per 30. Juni 2021



Konsolidierte Erfolgsrechnung

TCHF	Erläuterung	01.01. - 30.06.2021	01.04. - 30.06.2020
	Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	1'397	-
	Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	7'910	-
	Übriger direkter betrieblicher Ertrag	400	-
	Betrieblicher Ertrag	9'707	-
	Gewinn aus Neubewertung Renditeliegenschaften	6'706	3'155
	Verlust aus Neubewertung Renditeliegenschaften	(2'943)	(2'614)
	Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	3'763	541
	Direkter Aufwand für Vermietung Liegenschaften	(184)	-
	Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	(6'942)	-
	Übriger direkter betrieblicher Aufwand	(984)	(32)
	Direkter betrieblicher Aufwand	(8'110)	(32)
	Personalaufwand	(724)	(49)
	Übriger Betriebsaufwand	(1'549)	(2'349)
	Betrieblicher Aufwand	(2'273)	(2'398)
	Betriebsergebnis (EBIT)	3'087	(1'889)
	Finanzaufwand	(17)	(215)
	Gewinn/(Verlust) vor Ertragssteuern	3'070	(2'104)
	Ertragssteuern	(214)	119
	Gewinn/(Verlust)	2'856	(1'985)
	- Anteil Aktionäre von Ina Invest Holding AG	1'662	(1'671)
	- Anteil Minderheiten	1'194	(314)
	Gewinn/(Verlust) pro Aktie (EPS) (in CHF)	0.19	(0.35)
	Verwässerter Gewinn/(Verlust) pro Aktie (in CHF)	0.19	(0.35)



Konsolidierte Bilanz

TCHF	Erläuterung	30.06.2021	31.12.2020
Aktiven			
	Flüssige Mittel	8'313	14'118
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13	453
	Übrige kurzfristige Forderungen	1'256	1'174
	Promotionsliegenschaften 2.1	64'555	76'000
	Aktive Rechnungsabgrenzungen	8'705	1295
	Total Umlaufvermögen	82'842	93'040
	Renditeliegenschaften 2.2	297'167	268'928
	Immaterielle Vermögenswerte 2.3	21'333	21'176
	Übrige langfristige Forderungen	1'010	1'044
	Total Anlagevermögen	319'510	291'148
	Total Aktiven	402'352	384'188
Passiven			
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	210	56
	Anzahlungen für Promotionsliegenschaften	180	460
	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	495	108
	Passive Rechnungsabgrenzungen	1'076	1'439
	Total kurzfristige Verbindlichkeiten	1'961	2'063
	Langfristige Finanzverbindlichkeiten 3.1	15'000	-
	Latente Steuerverbindlichkeiten	39'247	39'496
	Übrige langfristige Verbindlichkeiten	5'364	4'430
	Langfristige Rückstellungen	210	610
	Total langfristige Verbindlichkeiten	59'821	44'536
	Total Verbindlichkeiten	61'782	46'599
	Aktienkapital	266	266
	Kapitalreserven	192'527	192'541
	Eigene Aktien	(26)	(165)
	Gewinnreserven	3'056	1'394
	Eigenkapital Aktionäre Ina Invest Holding AG	195'823	194'036
	Anteil Minderheiten	144'747	143'553
	Total Eigenkapital	340'570	337'589
	Total Passiven	402'352	384'188



Konsolidierte Geldflussrechnung

TCHF	Erläuterung	01.01. - 30.06.2021	01.04. - 30.06.2020
Gewinn/(Verlust)		2'856	(1'985)
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften	2.2	(3'763)	(541)
Aktienbezogene Vergütungen		125	-
Übrige nicht liquiditätswirksame Erträge		(465)	-
Ertragssteuern		214	(119)
Finanzaufwand		17	215
Änderungen in			
– Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		440	-
– Promotionsliegenschaften		6'678	-
– Übrige kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		(2'719)	(779)
– Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		154	-
– Anzahlungen für Promotionsliegenschaften		(280)	-
– Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		24	328
– Rückstellungen		(400)	-
Cashflows aus Betriebstätigkeit		2'881	(2'881)
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	2.2	(23'515)	(2'063)
Auszahlungen für Investitionen in Wertschriften		-	(30'000)
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		(157)	-
Cashflow aus Investitionstätigkeit		(23'672)	(32'063)
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung		-	113'127
Auszahlungen für Kapitalerhöhungskosten		-	(1'536)
Geleistete Zinszahlungen		(14)	(6)
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	3.1	15'000	-
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		14'986	111'585
Netto-Veränderung flüssiger Mittel		(5'805)	76'640
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		14'118	1'202
Flüssige Mittel am Ende der Periode		8'313	77'842



Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Eigen- kapital Aktionäre	Minder- heits- anteile	Total Eigen- kapital
Bestand per 01.04.2020	111	82'715	-	-	82'826	82'496	165'322
Verlust	-	-	-	(1671)	(1671)	(314)	(1985)
Kapitalerhöhung	155	110'589	-	-	110'744	-	110'744
Kapitalerhöhung Tochtergesellschaft	-	(890)	-	-	(890)	58'593	57'703
Bestand per 30.06.2020	266	192'414	-	(1'671)	191'009	140'775	331'784
Bestand per 01.01.2021	266	192'541	(165)	1'394	194'036	143'553	337'589
Gewinn	-	-	-	1662	1662	1'194	2'856
Aktienbezogene Vergütungen	-	125	-	-	125	-	125
Übertragung Aktien aus aktienbezogenen Vergütungen	-	(139)	139	-	-	-	-
Bestand per 30.06.2021	266	192'527	(26)	3'056	195'823	144'747	340'570



Anhang zum konsolidierten Zwischenbericht

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 Zwischenbericht des Unternehmens umfasst das Unternehmen und seine Tochtergesellschaften (zusammen als "Konzern" oder "Ina Invest" bezeichnet). Die einzelnen Unternehmen werden als Konzerngesellschaften bezeichnet.

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

Der konsolidierte Zwischenbericht wurde in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31 «Ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen» erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanz- und Ertragslage. Er sollte in Verbindung mit dem konsolidierten Jahresbericht per 31. Dezember 2020 gelesen werden, da er eine Aktualisierung dieses darstellt und im Vergleich zu einer Jahresrechnung Verkürzungen im Ausweis und der Offenlegung zulässt. Die in diesem Zwischenbericht angewandten Rechnungslegungsgrundsätze entsprechen den im konsolidierten Jahresbericht per 31. Dezember 2020 angewandten Grundsätzen. Der konsolidierte Zwischenbericht entspricht den Bestimmungen des schweizerischen Gesetzes. Der Konzern legt die von der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) verlangten Zusatzangaben für Immobiliengesellschaften offen (Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange).

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

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

Die Vergleichsperiode umfasst nur 3 Monate, in welchen Ina Invest noch nicht vollständig operativ tätig war. Deshalb ist ein Vorperiodenvergleich nur bedingt aussagekräftig.

1.2 *Konsolidierungsgrundsätze*

Der konsolidierte Zwischenbericht basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen per 30. Juni 2021 erstellten Einzelabschlüssen sämtlicher Konzerngesellschaften, an denen das Unternehmen direkt oder indirekt mehr als 50% der Stimmrechte hält oder auf andere Art eine Beherrschung vorliegt. Die nebst der Unternehmung in den Konsolidierungskreis einbezogene Gesellschaft ist die Ina Invest AG.



Firmenname	Sitz	Tätigkeitsfeld	Grundkapital		Einbezug in konsolidierten Zwischenbericht	Stimm- und Kapitalanteil	
			30.06.2021	31.12.2020		30.06.2021	31.12.2020
Ina Invest AG	Zürich	Immobilien	202	202	Vollkonsolidierung	57.5%	57.5%

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

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

1.3 *Saisonalität*

Die vorliegende Berichtsperiode wurde nicht durch eine Saisonalität beeinflusst. Die Erträge der Periode bestehen im Wesentlichen aus dem Ergebnis aus Neubewertung der Renditeliegenschaften und den Erträgen aus Vermietung von Objekten in Bestandsliegenschaften und Erträgen aus Verkauf von Promotionsliegenschaften, welche keinen wesentlichen saisonalen Schwankungen unterliegen.



2 Operative Geschäftstätigkeit

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

2.1 Promotionsliegenschaften

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

TCHF	30.06.2021	31.12.2020
Projekte in Entwicklung	53'803	53'630
Projekte in Ausführung	10'752	22'370
Projekte in Verkauf	-	-
Total Promotionsliegenschaften	64'555	76'000

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



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

in Einheiten	Projekte in Entwicklung	Projekte in Ausführung	Projekte in Verkauf	Total
Bestand per 01.04.2020	174	-	-	174
<i>davon reserviert</i>	-	-	-	-
Zugänge	66	-	-	66
Abgänge aus beurkundeten Verkäufen	-	(3)	-	(3)
Transfer zwischen Kategorien	(39)	39	-	-
Bestand per 31.12.2020	201	36	-	237
<i>davon reserviert</i>	-	23	-	23
Abgänge aus beurkundeten Verkäufen	-	(18)	-	(18)
Bestand per 30.06.2021	201	18	-	219
<i>davon reserviert</i>	-	10	-	10



2.2 Renditelienschaften

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

TCHF	Liegenschaften in Entwicklung	Liegenschaften in Bau	Bestands- liegenschaften	Anzahlungen Liegenschaften	Total
Kumulierte Anschaffungskosten					
Bestand per 01.04.2020	159'771	-	-	-	159'771
Zugänge	25'565	14'104	5'1650	-	9'1319
Erfolgsabhängiges Entwicklungshonorar	492	1'040	724	-	2'256
Transfer zwischen Bilanzpositionen	6'265	-	-	-	6'265
Transfer zwischen Kategorien	(47'623)	47'623	-	-	-
Bestand per 31.12.2020	144'470	62'767	52'374	-	259'611
Zugänge	891	17'774	868	3'982	23'515
Erfolgsabhängiges Entwicklungshonorar	525	636	(200)	-	961
Bestand per 30.06.2021	145'886	81'177	53'042	3'982	284'087
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
Gewinn aus Neubewertung	4'086	2'544	76	-	6'706
Verlust aus Neubewertung	(2'068)	-	(875)	-	(2'943)
Bestand per 30.06.2021	4'281	6'702	2'097	-	13'080
Buchwerte Renditelienschaften					
Bestand per 01.04.2020	159'771	-	-	-	159'771
Bestand per 31.12.2020	146'733	66'925	55'270	-	268'928
Bestand per 30.06.2021	150'167	87'879	55'139	3'982	297'167

Die vertraglichen Vereinbarungen mit der Implenia Gruppe als Partnerin für die Entwicklung von Renditelienschaften sehen für die erbrachten Leistungen ein erfolgsabhängiges Honorar vor. Diese vertragliche Regelung bezieht sich zum Bilanzstichtag auf alle Renditelienschaften 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. Ohne das vertraglich vereinbarte erfolgsabhängige Entwicklungshonorar würde der Gewinn aus der Neubewertung CHF 8'379 Tausend und der Verlust aus der Neubewertung CHF 3'655 Tausend betragen, womit zum Bilanzstichtag der Nettoerfolg aus der Neubewertung um CHF 961 Tausend höher wäre.

Im Juni 2021 hat Ina Invest Anzahlungen in Zusammenhang mit der Akquisition einer neuen Bestandsliegenschaft im Betrag von CHF 3'982 Tausend getätigt. Der Gesamtkaufpreis der Liegenschaft beträgt rund CHF 60'000 Tausend. Die Kauftransaktion wird voraussichtlich im dritten Quartal 2021 abgeschlossen.

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 Bilanzierungsstichtag 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 30. Juni 2021

	Angaben in	Liegenschaften in Entwicklung	Liegenschaften in Bau	Bestandsliegenschaften
Diskontierungssatz				
Bandbreite Diskontierungssatz	%	2.45%-3.75%	2.80%-3.65%	2.60%-3.20%
Erzielbare Marktmietpreise				
Büro	CHF pro m ²	205-280	261	324-603
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	2'100	2'400
Gewerbe/Industrie	CHF pro m ²	200-300	400	NA
Übrige	CHF pro m ²	90-280	50-120	120-380
Leerstände				
Bandbreite Leerstandsquote	%	1.50%- 6.70%	4.90%-5.00%	4.20%-5.00%



Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren zum 31. Dezember 2020

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

Darüber hinaus bestehen Unsicherheiten in den noch zu tätigen Investitionen.

Belastete Renditeliegenschaften

Für die Besicherung von Projektfinanzierungen wurden in 2020 auf den Renditeliegenschaften an der Schaffhauserstrasse 220-224 in Zürich sowie der Zürcherstrasse 31 (Lokstadt Elefant) in Winterthur Schuldbriefe ausgestellt. Der zum 30. Juni 2021 bilanzierte Marktwert dieser beiden Liegenschaften beläuft sich auf CHF 98'250 Tausend (31. Dezember 2020: CHF 84'440 Tausend). Für weitere Informationen wird auf die Erläuterung 3.1 verwiesen.

2.3 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte enthalten zum 30. Juni 2021 ein Kaufrecht für Parzellen an der Rue du Château in Prévèrenge (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 in der Höhe von CHF 21'333 Tausend (31. Dezember 2020: CHF 21'176 Tausend) entsprechen den Anschaffungskosten für die Kaufrechte resp. die Kaufverpflichtungen. Die Nominalwerte der nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus den Kaufverpflichtungen belaufen sich gesamthaft auf CHF 5'007 Tausend (31. Dezember 2020: CHF 5'007 Tausend).

2.4 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.



2.5 Ertrag aus Vermietung Liegenschaften

In der Berichtsperiode hat die Ina Invest Erträge aus Vermietungen von Renditeliegenschaften in der Höhe von CHF 1'397 Tausend erzielt (30. Juni 2020: Null). Die Erträge stammen im Wesentlichen aus den drei Renditeliegenschaften Chemin des Oliquettes 10 in Petit-Lancy, Rue du Valais 7 in Genf sowie der Schaffhauserstrasse 220-224 in Zürich.

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 enthalten, da die Verträge kurzfristig kündbar sind.

TCHF	30.06.21	31.12.20
Mieteinnahmen innerhalb 1 Jahres	1'836	2'303
Mieteinnahmen innerhalb 2 bis 5 Jahren	16'731	14'523
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	37'261	38'899
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen (ohne Wohnimmobilien)	55'828	55'726

Wichtigste Mieter

In der Berichtsperiode entfielen 74.8% der Soll-Mieterträge (30. Juni 2020: keine Mieterträge) auf die nachfolgenden fünf wichtigsten Mieter.

in %	01.01.- 30.06.2021	01.04.- 30.06.2020
SA Régie du Rhône	50.1%	-
Mission Permanente de l'Inde	13.6%	-
JJWO-Jugendwohnnetz	4.5%	-
Guinée - Mission Permanente	3.6%	-
Délégation Permanente de la Ligue des États Arabes	3.0%	-
Total	74.8%	-

Mietausfälle aus Leerständen

Die Mietausfälle aus Leerständen der Bestandsliegenschaften in der Berichtsperiode betragen CHF 74 Tausend (30. Juni 2020: Null), was einer Leerstandsquote (gemessen als Verhältnis von Leerständen zu Soll-Mieterträgen) von 5.0% entsprach (30. Juni 2020: Null).



3 Finanzierung

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

3.1 Finanzverbindlichkeiten

TCHF	Währung	Zinssatz	Laufzeit	30.06.2021	31.12.2020
Grundpfandgesicherte Kredite	CHF	0.55%	2023	15'000	-
Total Finanzverbindlichkeiten				15'000	-
<i>davon langfristig</i>				<i>15'000</i>	<i>-</i>

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

	Renditeigenschaften	
	30.06.2021	31.12.2020
Höhe des Kreditrahmens in TCHF	85'600	85'600
Grundpfandsicherheit in TCHF	85'600	85'600
Beanspruchte Kreditsumme zum Bilanzstichtag in TCHF	15'000	-
Laufzeit	unbefristet	unbefristet
Zinssatz	variabel	variabel, noch nicht bestimmt

Weitere Informationen bezüglich Grundpfandsicherheiten sind der Erläuterung 2.2 zu entnehmen.



3.2 Net Asset Value (NAV) / Gewinn pro Aktie

TCHF	30.06.2021	31.12.2020
Promotionsliegenschaften	64'555	76'000
Renditeliegenschaften	297'467	268'928
Immaterielle Vermögenswerte (Kaufrechte)	2'333	2'176
Total Wert Liegenschaftenportfolio	383'055	366'104
Flüssige Mittel	8'313	14'118
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13	453
Übrige kurzfristige Forderungen	1'256	1'174
Aktive Rechnungsabgrenzungen	8'705	1'295
Übrige langfristige Forderungen	1'010	1'044
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(210)	(56)
Anzahlungen für Promotionsliegenschaften	(180)	(460)
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	(495)	(108)
Passive Rechnungsabgrenzungen	(1'076)	(1'439)
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	(15'000)	-
Latente Steuerverbindlichkeiten	(39'247)	(39'496)
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	(5'364)	(4'430)
Langfristige Rückstellungen	(210)	(610)
NAV (Eigenkapital inklusive Minderheitsanteile)	340'570	337'588
NAV (Eigenkapital exklusive Minderheitsanteile)	195'823	194'036
NAV (Eigenkapital exklusive Minderheitsanteile) je Aktie (in CHF)	22.09	21.91

Der Gewinn/(Verlust) pro Aktie berechnet sich wie folgt:

in TCHF bzw. wie angemerkt	01.01. - 30.06.2021	01.04. - 30.06.2020
Den Aktionären der Ina Invest Holding AG zuweisbarer Gewinn/(Verlust)	1'662	(1'671)
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	8'866'527	4'774'302
Gewinn/(Verlust) pro Aktie (in CHF)	0.19	(0.35)
Den Aktionären der Ina Invest Holding AG zuweisbarer Gewinn/(Verlust)	1'662	(1'671)
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	8'869'857	4'774'302
Verwässerter Gewinn/(Verlust) pro Aktie (in CHF)	0.19	(0.35)



4 Übrige Ausweise

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

4.1 *Ereignisse nach dem Bilanzstichtag*

Der Verwaltungsrat hat den konsolidierten Zwischenbericht am 12. August 2021 genehmigt.

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

Zusätzliche Angaben zu Immobilien

	Bilanzposition	Kategorie	Aktueller Wert in TCHF	Netto Mietertrag in TCHF	Leerstand in %	Baujahr/Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Renovationsjahr	Eigentumsverhältnis	Grundstücksfläche in m ²	Nutzfläche in m ²	Anteil Bürofläche in % der Nutzfläche	Anteil Wohnfläche in % der Nutzfläche	Anteil Hotelfläche in % der Nutzfläche	Anteil Gewerbe-/Industriefläche in % der Nutzfläche	Anteil Übriges in % der Nutzfläche	Anzahl Parkplätze (zusätzlich zur Nutzfläche)
Nordstrasse 1B (Unterfeld Süd), 6340 Baar	RL	EN	40'960	-	-	2027	-	AE	5'115	8'604	0	93	0	7	0	86
Dialogplatz 1 (Lokstadt Rocket), 8400 Winterthur	RL	EN	26'800	-	-	2025	-	AE	567	7'824	0	95	0	5	0	58
Dialogplatz 1 (Lokstadt Rocket), 8400 Winterthur	PL	EN	34'890	-	-	2025	-	SE	567	7'824	0	95	0	5	0	58
Ernst-Jung-Gasse 18 (Lokstadt Tender), 8400 Winterthur	PL	BA	10'080	-	-	2023	-	SE	620	4'087	0	96	0	4	0	30
Auf der Höhe 12-18 (Am Schwinbach), 4144 Arlesheim	PL	EN	20'310	-	-	2025	-	SE	8'119	5'588	0	97	0	0	3	69
Schaffhauserstrasse 220, 222, 224, 8057 Zürich	RL	EN	25'630	175	-	1931	2024	AE	1'798	3'418	0	100	0	0	0	17
Rue de Tivoli (Baufeld 4), 2000 Neuchatel	RL	EN	518	-	-	2024	-	AE	1'398	1'536	0	100	0	0	0	32
Avenue des Grandes-Communes (Les Tattes), 1213 Onex	PL	EN	1'288	-	-	2028	-	BR	4'130	5'038	0	100	0	0	0	69
Chemin de l'Echo 9, 1213 Onex	RL	EN	9'970	-	-	2025	-	BR	7'000	9'198	0	100	0	0	0	100
Total Wohnliegenschaften			170'446	175					29'314	53'117						519
Nordstrasse 3 (Unterfeld Süd), 6340 Baar	RL	EN	24'970	-	-	2026	-	AE	4'761	13'760	92	0	0	0	8	100
Zürcherstrasse 31 (Lokstadt Elefant), 8400 Winterthur	RL	BA	72'620	-	-	2022	-	AE	3'050	13'014	97	0	0	0	3	59
Solarstrasse 11-21 (KIM, Häuser Bodmer und Brown), 8404 Winterthur	RL	EN	9'837	-	-	2027	-	AE	5'913	18'611	98	0	0	0	2	102
Rue du Valais 7, 1202 Genève	RL	BE	32'150	518	5.0	1961	2026	AE	1'032	1'947	73	0	0	10	17	0
Chemin des Olliquettes 10, 1213 Petit-Lancy	RL	BE	22'990	700	-	2010	-	AE	707	2'595	83	0	0	3	14	24
Hegenheimermattweg 179 (BaseLink Allschwil), 4123 Allschwil	RL	BA	15'260	-	-	2022	-	BR	2'949	8'561	0	0	95	2	3	79
Total Geschäftliegenschaften			177'827	1'218					18'412	58'488						364
Ernst-Jung-Platz (Lokstadt Tigerli), 8400 Winterthur	RL	EN	5'782	-	-	2025	-	AE	1'191	6'391	0	60	30	10	0	36
Zürcherstrasse (Lokstadt Bestandeshallen), 8400 Winterthur	RL	EN	-	4	-	2024	-	AE	7'682	8'032	15	0	44	11	30	0
Rue de Tivoli (Baufeld 2), 2000 Neuchâtel	RL	EN	2'523	-	-	2024	-	AE	3'913	5'180	25	75	0	0	0	88
Avenue des Grandes-Communes (Les Tattes), 1213 Onex	RL	EN	3'175	-	-	2028	-	BR	9'090	12'702	6	87	0	7	0	152
Total Liegenschaften mit gemischter Nutzung			11'480	4					21'876	32'305						276
davon aktueller Wert Promotionsliegenschaften¹			66'568													
davon aktueller Wert Renditeliegenschaften²			293'185													
Kostenübernahme Implan Group Lokstadt Bestandeshallen ³			-27'000													
Langfristige Rückstellungen Lokstadt Bestandeshallen ³			-210													
Aktueller Wert Kaufrechte (in Tabelle oben nicht enthalten)			26'346													
Total aktueller Wert gemäss Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten			358'889													

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 Zwischenbericht ab, da Promotionsliegenschaften zu Anschaffungskosten bilanziert werden.

² Der Wert der Renditeliegenschaften im konsolidierten Zwischenbericht beinhaltet zusätzlich Anzahlungen für eine künftige Akquisition von CHF 3982 Tausend.

³ Aufgrund arealübergreifender Nutzung hat die Renditeliegenschaft Lokstadt Bestandeshallen einen negativen Marktwert von CHF 27'210 Tausend. Die Implan Group übernimmt auf Basis von vertraglichen Vereinbarungen maximal CHF 27'000 Tausend des Totalunternehmer-Werkpreises. Der Residualwert von CHF 210 Tausend wurde als langfristige Rückstellungen aus verlustbringenden Verträgen angesetzt.

Projektbeschreibungen

Nordstrasse 1B (Unterfeld Süd), 6340 Baar

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

Dialogplatz 1 (Lokstadt Rocket), 8400 Winterthur

Bilanzposition	Promotionsliegenschaften in Entwicklung Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	Im Zentrum der Stadt Winterthur entsteht als Wahrzeichen der Lokstadt 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 Studienauftrag ist gestartet und wird gegen Ende 2021 juriert.
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 die Stadt Winterthur zur Verfügung. Die Wohnungen überzeugen durch ihre sorgfältig durchdachten Grundrisse, gut belichtete, nutzungsflexible Räume und eine hochwertige Ausstattung. Das Gebäude wird durch eine attraktive Eingangslobby erschlossen. Eingebettet in das kulturelle Erbe der Lokstadt, deren Industriehallen Zeugnis von der historischen Bedeutung der ehemaligen Lokschieme ablegen, fügt sich das Tender-Hochhaus selbstbewusst in die Umgebung ein.
Projektstand	Rohbau 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	Aktuell ist das Projekt in der Validierungsphase gemäss IPD-Modell (Integrated Project Delivery), was in etwa dem Vorprojekt entspricht. Zudem läuft die Submission der Schlüsselgewerke, welche frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen werden sollen.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2024

Rue de Tivoli (Baufeld 4), 2000 Neuchâtel

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	Im Westen der Stadt Neuenburg gelegen, erinnert der Bezirk Serrières an die Historie der Schweizer Schokoladenfabrik Suchard, die 170 Jahre lang dort produzierte. Auf diesem ehemaligen Industrieareal geprägt von Kreativität und Innovationskraft, soll unter dem Vorsatz der Nachhaltigkeit ein urbanes und lebendiges Quartier mit fünf Neubauten und einer Nutzfläche von rund 18'000 m ² entstehen. Dabei soll eine soziale Mischung zum Leben erweckt werden, indem sich ergänzende Nutzungsmöglichkeiten wie Arbeitsplätze und Wohnungen für Jung und Alt geboten werden. Die Wahrung des kulturellen Charakters wird durch temporäre Ausstellungen, Künstlerateliers und Gastronomie gewährleistet. Der Standort ist mit dem öffentlichen und privaten Verkehr sehr gut erschlossen und der See liegt in Gehdistanz. Ferner verfügt das Grundstück über eine wunderschöne Aussicht auf den Neuenburgersee. Das Gebäude auf dem Baufeld 4 nimmt rund 1'459 m ² der gesamten Grundstücksfläche ein und bietet mit rund 20 Mietwohnungen unterschiedlichen Wohnformen Platz.
Projektstand	Der Studienauftrag ist abgeschlossen und die Überarbeitung ist 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 hohen Bedarf der Bevölkerung nach bezahlbarem Wohnraum.
Projektstand	Zonenplan von Behörden genehmigt
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q1 2028

Chemin de l'Echo 9, 1213 Onex

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	Das geplante Wohngebäude befindet sich an idealer Lage in der Vorstadt von Genf, nahe des Stadtzentrums. In einer grünen Umgebung mit Blick auf die Rhône entsteht auf einem Grundstück einer Stiftung im Baurecht ein Gebäude von 9'198 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 hohen Bedarf der Bevölkerung nach bezahlbarem Wohnraum.
Projektstand	Baugesuch ist in Arbeit
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q1 2025



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 Baufeld 3 wird in unmittelbarer Nähe der Stadtbahnhaltestelle Lindenpark zu liegen kommen.
Projektstand	Der Studienauftrag ist abgeschlossen. Veröffentlichung des Siegerprojekts per Ende August 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	Baustart erfolgt, Übergabe an Mieter Q4 2022
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2022



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

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	<p>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 m². 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 m² vermietbare Fläche zur Verfügung.</p>
Projektstand	<p>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.</p> <p>Für die Nutzersuche sind Konzepte erstellt worden, um ein möglichst breites Segment von potenziellen Nutzern anzusprechen.</p>
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2027



Hegenheimermattweg 179 (BaseLink Allschwil), 4123 Allschwil

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Bau
Beschreibung des Projekts	In der prosperierenden Grenzregion Frankreich-Deutschland-Schweiz entsteht in Allschwil ein rund 75'000 m ² grosses neues Arbeitsplatzgebiet mit künftig rund 10'000 neuen Arbeitsplätzen. Das neue Entwicklungsgebiet trägt den Namen «BaseLink». Auf diversen Baufeldern sind die Bauaktivitäten in vollem Gange. Erste Nutzer werden im Jahr 2021 ihre neuen Räume beziehen. Weitere arbeitsplatzintensive Nutzungen aus den Bereichen Forschung und Entwicklung, Produktion sowie Büros und Dienstleistungen werden sich ansiedeln. Kombiniert mit einem attraktiven Grünraumkonzept für die internen Erschliessungs- und Allgemeinflächen, werden zukunftsorientierte und nachhaltige Arbeitsplätze in einem ansprechenden Umfeld entstehen. Das neue Business-Hotel soll mit seinen insgesamt 220 Zimmern im 3-Sterne plus-Bereich – mit unterschiedlichen Zimmergrössen von knapp 19 m ² bis rund 28 m ² – als zentrale Location für kurze oder längere Aufenthalte für Geschäftsreisende des Innovationsparks «BaseLink» dienen.
Projektstand	Rohbau vollendet
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 Gebäudekomplexes Rocket/Tigerli ab.
Projektstand	Der Studienauftrag ist gestartet und wird gegen Ende 2021 juriert.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2025



Zürcherstrasse (Lokstadt Bestandeshallen), 8400 Winterthur

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	Im Zentrum der Stadt Winterthur werden die historischen Produktionshallen mit ihrem vielfältigen und inspirierenden Nutzungsangebot das künftige Eingangstor zum neu entstehenden nachhaltigen und vielseitigen Stadtteil Lokstadt bilden. Die Bestandeshallen werden das lebendige Herz des Areals bilden. Zur Belebung sind ein Hotelbetrieb als Ankermieter, Gastronomie-Nutzung sowie Räume für Events, Coworking und Manufakturen geplant. Unabhängig des aktuell geplanten Raumprogramms sollen die Hallen über eine hohe räumliche Flexibilität verfügen.
Projektstand	Überarbeitung Studienauftrag abgeschlossen, Mietvertragsverhandlung mit den Ankermietern im fortgeschrittenen Stadium.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2024

Rue de Tivoli (Baufeld 2), 2000 Neuchâtel

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	Im Westen der Stadt Neuenburg gelegen, erinnert der Bezirk Serrières an die Historie der Schweizer Schokoladenfabrik Suchard, die 170 Jahre lang dort produzierte. Auf diesem ehemaligen Industrieareal geprägt von Kreativität und Innovationskraft, soll unter dem Vorsatz der Nachhaltigkeit ein urbanes und lebendiges Quartier mit fünf Neubauten und einer Nutzfläche von rund 18'000 m ² entstehen. Dabei soll eine soziale Mischung zum Leben erweckt werden, indem sich ergänzende Nutzungsmöglichkeiten wie Arbeitsplätze und Wohnungen für Jung und Alt 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 m ² der gesamten Grundstücksfläche und wird 50 Mietwohnungen sowie 1'300 m ² enthalten.
Projektstand	Der Studienauftrag ist abgeschlossen und die Überarbeitung ist in Arbeit.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q2 2024



Kontakte

Ina Invest AG
Binzmühlestrasse 11
8050 Zürich
Schweiz

Kontakt für Analysten und Inverstoren

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

Kontakt für Medien

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

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