

Halbjahresbericht 2022

Hinweis:

Ina Invest publiziert und kommuniziert digital. Lesen Sie unseren [Halbjahresbericht 2022](#) online.



Inhaltsverzeichnis

Das erste Halbjahr 2022	3
Kennzahlen im Überblick	3
Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre	5
Konsolidierter Zwischenbericht der Ina Invest Gruppe per 30. Juni 2022	7
Konsolidierte Erfolgsrechnung	8
Konsolidierte Bilanz	9
Konsolidierte Geldflussrechnung	10
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	11
Anhang zum konsolidierten Zwischenbericht	12
1 Allgemeine Informationen und Grundsätze	12
2 Operative Geschäftstätigkeit	15
3 Finanzierung	24
4 Übrige Ausweise	28
Kontakte	39



Das erste Halbjahr 2022

Kennzahlen im Überblick

Finanzielle Kennzahlen

Erfolg aus Vermietung Liegenschaften TCHF	4'818
Erfolg aus Verkauf Promotionsliegenschaften TCHF	468
Erfolg aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften TCHF	10'684
Betriebsergebnis TCHF (EBIT)	12'017
Gewinn TCHF	17'044
Bilanzsumme TCHF	841'623
Eigenkapital TCHF	417'324
Eigenkapitalquote	49.59%
Eigenkapitalrendite 1)	4.08%

Kennzahlen Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) CHF	0.88
Eigenkapital pro Aktie (NAV) CHF	23.15
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor Abzug latenter Steuern CHF	27.56
Aktienkurs am Stichtag CHF	19.00
Börsenkapitalisierung am Stichtag TCHF	185,311

Renditeliegenschaften Bestandsliegenschaften

Anzahl Geschäftsliegenschaften	7
Marktwert Renditeliegenschaften TCHF	422,407
Vermietbare Fläche m ²	152,609
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften TCHF	5,657
Leerstandsquote Renditeliegenschaften %	12.7%
Direkter Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften TCHF	839
Brutto-Rendite Renditeliegenschaften %	2.7%



Renditeliegenschaften im Bau

Anzahl Renditeliegenschaften im Bau	3
Marktwert Anlageliegenschaften im Bau TCHF	133,659
Geplante vermietbare Fläche m ²	29,986
Geschätztes Investitionsvolumen Anlageliegenschaften im Bau TCHF	101,800

Renditeliegenschaften in Entwicklung

Anzahl Entwicklungsliegenschaften Anlage	10
Marktwert Entwicklungsliegenschaften Anlage TCHF	214,205
Geplante vermietbare Fläche ca. m ²	124,446

Promotionsliegenschaften

Buchwert Promotionsliegenschaften TCHF	19'994
Buchwert Promotionsliegenschaften im Bau TCHF	1'215

Legende:

1) zum Bilanzstichtag Gewinn / Eigenkapital



Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre

Erstes Halbjahr 2022

Beeindruckende finanzielle Performance, markantes Wachstum des Portfolios

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

Wir freuen uns, Ihnen den Bericht zum ersten Halbjahr 2022 zu präsentieren. Ina Invest konnte den Businessplan und die damit verbundenen Erwartungen ein weiteres Mal übertreffen. Wir blicken mit Stolz zurück und mit Zuversicht nach vorne.

Herausragende Finanzresultate

Auch bei zunehmenden Unwägbarkeiten am Markt treibt Ina Invest ihre Strategie konsequent weiter – mit Erfolg! Die ersten sechs Monate im Geschäftsjahr 2022 waren geprägt von einer eindrücklichen finanziellen Leistung. Dank Mieterträgen und Erfolgen aus Neubewertungen, die aus operativen Leistungen resultieren, erzielt Ina Invest in der aktuellen Berichtsperiode einen Reingewinn von CHF 17 Mio., was sowohl über den Vorjahreswerten wie auch über Plan liegt. Die allgemeine Bauteuerung ist dabei in den Bewertungen bereits berücksichtigt.

Markantes Portfoliowachstum

Gleich zu Jahresbeginn hat Ina Invest die Akquisition des Bredella-Areals in Pratteln BL wie geplant erfolgreich abgeschlossen. Im März folgte das Closing der Akquisition der Liegenschaft an der Rue du Grand-Pré in Genf. Bei beiden Akquisitionen profitiert Ina Invest von Bestandesmieterträgen während der Entwicklungszeit. Zusammen mit dem bestehenden Entwicklungsportfolio hält das Unternehmen eines der grössten und vielversprechendsten Entwicklungsportfolios der Schweiz mit einem aktuellen Marktwert von rund CHF 820 Millionen. Unsere [Liegenschaften](#) befinden sich an Orten, die sich in den nächsten 20 Jahren komplett transformieren werden. Wir sind bei der Gestaltung der 10-Millionen-Schweiz an vorderster Front dabei!

Leuchtturmprojekte auf Plan

Die Entwicklung der Leuchtturmprojekte ist ebenfalls eine Erfolgsgeschichte: Mit «Rocket» in der Winterthurer Lokstadt hält Ina Invest das höchste sich in Planung befindende Wohngebäude aus Holz der Welt. Der Entwurf von Schmidt Hammer Lassen Architects aus Kopenhagen und Cometti Truffer Hodel Architects aus Luzern setzte sich als Siegerprojekt durch. Die innovative Holzkonstruktion, bei der die Fassaden mit Terracotta umhüllt werden, wurde von Implenia, der ETH Zürich und dem Bauingenieurbüro WaltGalmarini eigens für Hochhäuser entwickelt.

Wir gehen aber auch an anderen Orten weiter voran: Die Jurierung für die zweite Etappe des Gebiets «Unterfeld» in Baar konnte seit dem letzten Bericht erfolgreich abgeschlossen werden. Der bereits vollvermietete Neubau «Elefant» und die Lokstadt-Hallen in Winterthur, sowie «BaseLink» in Allschwil werden «on



time» und «on budget» dieses Jahr fertiggestellt. Und: Für die an bester Lage zwischen Oerlikon und der Universität Irchel in Zürich entstehenden flexiblen städtischen Kleinhaushalte des Projekts «Schaffhauserstrasse» ist die Baueingabe erfolgt.

Nachhaltigkeit als Wachstums- und Innovationstreiber

Zusammen mit den Halbjahresergebnissen publiziert Ina Invest heute ihren zweiten Nachhaltigkeitsbericht. Nachhaltigkeit ist für uns kein Schlagwort, sondern wirtschaftliche, ökologische und soziale Notwendigkeit. Für uns ist klar, dass wir diese Aufgabe gemeinschaftlich anpacken müssen, vom persönlichen Commitment unseres Führungsteams bis zur engen Einbindung unserer Stakeholder. Und sie differenziert Ina Invest: Sie dürfen sicher sein, sich bei uns in wirklich nachhaltigen Finanz- beziehungsweise Immobilienanlagen zu engagieren. Wir wollen, dass Gebäude und Quartiere Wandel zulassen, Wohnen, Arbeiten und Freizeit genauso zusammenkommen wie Generationen, Kulturen und Einkommensklassen. So trägt Ina Invest einen Teil dazu bei, dass Menschen gerne zusammenleben. Natürlich werden wir uns im zweiten Halbjahr auch wieder der GRESB-Benchmarkanalyse stellen – und wollen wiederum «Klassenbeste» werden.

Mit agiler Aufstellung in die Zukunft

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung blicken trotz aktueller Unwägbarkeiten mit Zuversicht nach vorne. Die Nachfragesituation nach hybriden Immobilien an guten Standorten in der Schweiz ist stabil, sie treffen den Nerv der Zeit. Ina Invest bleibt flexibel und agil aufgestellt und kann rasch auf Marktchancen und Herausforderungen reagieren. Im zweiten Halbjahr 2022 fokussieren wir auf die unternehmerische Integration des neu entstandenen Portfolios und halten an unserem Businessplan und unserer Strategie fest.

Wir danken unseren Aktionärinnen und Aktionären für ihr Vertrauen und unseren Partnern für die wirkungsvolle Zusammenarbeit. Wir freuen uns auf die weitere Entwicklung des nachhaltigsten Immobilienportfolios der Schweiz.

17. August 2022

Stefan Mächler

Präsident des Verwaltungsrats

Marc Pointet

CEO



Ina Invest Holding AG

Konsolidierter Zwischenbericht der Ina Invest Gruppe per 30. Juni 2022



Konsolidierte Erfolgsrechnung

TCHF	Erläuterung	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021	
	Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	2.5	5'657	1'397
	Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	2.1	4'113	7'910
	Übriger direkter betrieblicher Ertrag		1'228	400
	Betrieblicher Ertrag		10'998	9'707
	Gewinn aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften	2.2	16'074	6'706
	Verlust aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften	2.2	(5'390)	(2'943)
	Erfolg aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften		10'684	3'763
	Direkter Aufwand für Vermietung Liegenschaften	2.5	(839)	(184)
	Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	2.1	(3'645)	(6'942)
	Übriger direkter betrieblicher Aufwand		(1'222)	(984)
	Direkter betrieblicher Aufwand		(5'706)	(8'110)
	Personalaufwand		(1'613)	(724)
	Übriger Betriebsaufwand		(2'346)	(1'549)
	Betrieblicher Aufwand		(3'959)	(2'273)
	Betriebsergebnis (EBIT)		12'017	3'087
	Finanzertrag	3.4	8'505	-
	Finanzaufwand	3.4	(1'444)	(17)
	Gewinn vor Ertragssteuern		19'078	3'070
	Ertragssteuern		(2'034)	(214)
	Gewinn		17'044	2'856
	- Anteil Aktionäre von Ina Invest Holding AG		8'524	1'662
	- Anteil Minderheiten		8'520	1'194
	Gewinn pro Aktie (EPS) (in CHF)	3.3	0.88	0.19
	Verwässerter Gewinn pro Aktie (in CHF)	3.3	0.88	0.19



Konsolidierte Bilanz

TCHF	Erläuterung	30.06.2022	31.12.2021
Aktiven			
	Flüssige Mittel	13'365	11'129
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	496	-
	Übrige kurzfristige Forderungen	2'362	1'065
	Promotionsliegenschaften	21'209	58'949
	Vorräte	70	-
	Aktive Rechnungsabgrenzungen	10'735	9'967
	Total Umlaufvermögen	48'237	81'110
	Renditeliegenschaften	770'271	328'738
	Sachanlagen	99	-
	Immaterielle Vermögenswerte	21'510	21'451
	Übrige langfristige Vermögenswerte	-	17'700
	Übrige langfristige Forderungen	1'506	859
	Total Anlagevermögen	793'386	368'748
	Total Aktiven	841'623	449'858
Passiven			
	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	284'831	-
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'300	3'952
	Anzahlungen für Promotionsliegenschaften	-	120
	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	703	118
	Passive Rechnungsabgrenzungen	5'007	4'191
	Total kurzfristige Verbindlichkeiten	291'841	8'381
	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	35'909	43'000
	Latente Steuerverbindlichkeiten	85'973	41'552
	Übrige langfristige Verbindlichkeiten	10'576	7'260
	Total langfristige Verbindlichkeiten	132'458	91'812
	Total Verbindlichkeiten	424'299	100'193
	Aktienkapital	293	266
	Kapitalreserven	208'791	192'658
	Eigene Aktien	-	(185)
	Gewinnreserven	16'707	8'318
	Eigenkapital Aktionäre Ina Invest Holding AG	225'791	201'057
	Anteil Minderheiten	191'533	148'608
	Total Eigenkapital	417'324	349'665
	Total Passiven	841'623	449'858



Konsolidierte Geldflussrechnung

TCHF	Erläuterung	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
Gewinn		17'044	2'856
Erfolg aus Marktwertveränderung Renditelienschaften	2.2	(10'684)	(3'763)
Aktienbezogene Vergütungen		149	125
Übrige nicht liquiditätswirksame Erträge und Aufwendungen		(69)	(465)
Ertragssteuern		2'034	214
Finanzertrag	3.4	(8'505)	-
Finanzaufwand	3.4	1'444	17
Änderungen in			
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		(113)	440
- Promotionsliegenschaften		2'346	6'678
- Vorräte		(70)	-
- Übrige kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		(38)	(2'719)
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		(3'487)	154
- Anzahlungen für Promotionsliegenschaften		(120)	(280)
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		77	24
- Rückstellungen		-	(400)
Bezahlte Ertragssteuern		(171)	-
Cashflows aus Betriebstätigkeit		(163)	2'881
Auszahlungen für Investitionen in Renditelienschaften	2.2	(86'581)	(23'515)
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		(59)	(157)
Auszahlungen für Kauf von Tochtergesellschaften, abzüglich erworbener flüssiger Mittel	1.3	(78'429)	-
Cashflow aus Investitionstätigkeit		(165'069)	(23'672)
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	3.2	35'500	-
Auszahlungen für Kapitalerhöhungskosten	3.2	(1'368)	-
Verkäufe von eigenen Aktien		2	-
Geleistete Zinszahlungen		(1'264)	(14)
Auszahlungen für übrige Finanzierungskosten		(503)	-
Auszahlungen für Auflösung Zinssatzswaps	3.4	(4'057)	-
Aufnahme von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	3.1	266'667	-
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	3.1	-	15'000
Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	3.1	(26'019)	-
Rückzahlungen von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	3.1	(101'490)	-
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		167'468	14'986
Netto-Veränderung flüssiger Mittel		2'236	(5'805)
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		11'129	14'118
Flüssige Mittel am Ende der Periode		13'365	8'313



Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

TCHF	Erläute- rung	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Eigen- kapital Aktionäre	Minder- heits- anteile	Total Eigen- kapital
Bestand per 01.01.2021		266	192'541	(165)	1'394	194'036	143'553	337'589
Gewinn		-	-	-	1'662	1'662	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
Bestand per 01.01.2022		266	192'658	(185)	8'318	201'057	148'608	349'665
Gewinn		-	-	-	8'524	8'524	8'520	17'044
Kapitalerhöhung	3.2	27	16'447	-	-	16'474	-	16'474
Kapitalerhöhung Tochtergesellschaft	3.2	-	(280)	-	-	(280)	34'607	34'327
Goodwillverrechnung	1.3	-	-	-	(135)	(135)	(202)	(337)
Aktienbezogene Vergütungen		-	149	-	-	149	-	149
Übertragung Aktien aus aktienbezogenen Vergütungen		-	(183)	183	-	-	-	-
Verkauf von eigenen Aktien		-	-	2	-	2	-	2
Bestand per 30.06.2022		293	208'791	-	16'707	225'791	191'533	417'324



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 Thurgauerstrasse 101A in Glattpark (Opfikon). 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-, Finanz- und Ertragslage. Er sollte in Verbindung mit dem konsolidierten Jahresbericht per 31. Dezember 2021 gelesen werden, da er eine Aktualisierung dessen 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 2021 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.

1.2 Konsolidierungsgrundsätze

Der konsolidierte Zwischenbericht basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen per 30. Juni 2022 erstellten Einzelabschlüssen sämtlicher Konzerngesellschaften, an denen das Unternehmen direkt oder indirekt mehr als 50% der Stimmrechte hält oder auf andere Art eine Beherrschung vorliegt.



Die nebst der Unternehmung in den Konsolidierungskreis einbezogenen Gesellschaften sind:

Firmenname	Sitz	Grundkapital		Stimm- und Kapitalanteil		Beteiligung direkt kontrolliert durch	Einbezug in den konsolidierten Zwischenbericht
		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021		
Ina Invest AG	Opfikon	202	202	57.5%	57.5%	Ina Invest Holding AG	V
Ina Invest Development AG	Opfikon	200	110	69.1%	100.0%	Ina Invest AG	V
CERES Group Holding AG ¹	Pratteln	250	-	100.0%	-	Ina Invest Development AG	V
Buss Immobilien und Services AG ¹	Pratteln	5'000	-	100.0%	-	CERES Group Holding AG	V
Bredella AG ¹	Pratteln	500	-	100.0%	-	Buss Immobilien und Services AG	V

V = Vollkonsolidierung

¹ Gesellschaften per 21. Januar 2022 erworben; siehe Erläuterung 1.3

Alle Gesellschaften des Konsolidierungskreises sind in der Immobilienbranche tätig.

Implenia AG hält mit 42.5% (31. Dezember 2021: 42.5%) die übrigen Stimm- und Kapitalanteile an der Ina Invest AG. Die Minderheitsanteile an der Ina Invest Development AG verteilen sich auf diverse Drittinvestoren, von welchen keiner einen massgeblichen Einfluss ausüben kann.

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. Die Differenz zwischen den Erwerbskosten und den neu bewerteten Nettoaktiven wird als Goodwill resp. negativer Goodwill («Badwill») mit dem Eigenkapital verrechnet. Transaktionskosten werden als Teil der Erwerbskosten erfasst.

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 Änderungen des Konsolidierungskreises

Per 21. Januar 2022 wurden von der indirekt kontrollierten Konzerngesellschaft Ina Invest Development AG 100% der Anteile der CERES Group Holding AG erworben. Kern des Immobilienportfolios der CERES Group Holding AG bildet das Buss-Areal am Bahnhof Pratteln mit dem Entwicklungsprojekt «Bredella». Das Areal mit einer Grundstücksfläche von 82'600 m² und einer realisierbaren Nutzfläche von 172'500 m² soll in den nächsten 20 Jahren in ein lebhaftes Zentrumsquartier mit 70% Wohnanteil (über 1'000 Wohnungen) und 30% kommerziell genutzten Flächen transformiert werden.

Vor dem Erwerb wurde bei der Ina Invest Development AG eine Kapitalerhöhung durchgeführt, an welcher nebst der Ina Invest AG auch externe Investoren beteiligt waren. Ein Teil des Erwerbspreises wurde mittels Aktien des Unternehmens beglichen. Dafür wurde eine genehmigte Kapitalerhöhung durchgeführt. Für weitere Informationen zur Kapitalerhöhung wird auf Erläuterung 3.2 verwiesen.

Die übernommenen, zu aktuellen Werten bewerteten Nettoaktiven der CERES Group Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften Buss Immobilien und Services AG und Bredella AG (nachfolgend als «CERES Gruppe»



bezeichnet) setzen sich wie folgt zusammen:

TCHF	21.01.2022
Flüssige Mittel	374
Kurzfristige Forderungen	495
Renditeliegenschaften	313'048
Sachanlagen	122
Kurzfristige Verbindlichkeiten	(8'586)
Derivative Finanzinstrumente (Zinssatzswaps)	(12'562)
Langfristige Verbindlichkeiten	(112'009)
Latente Steuerverbindlichkeiten	(42'553)
Erworbene Nettoaktiven	138'329
Goodwill	337
Total Erwerbspreis	138'666
<i>davon geleistete Vorauszahlung in der Vorperiode</i>	17'700
<i>davon geleistete Barzahlung per Erwerbsdatum</i>	77'387
<i>davon aufgeschobene Kaufpreiszahlung</i>	25'494
<i>davon ausgegebene Aktien der Ina Invest Holding AG</i>	16'669
<i>davon Transaktionskosten</i>	1'416

Die geleistete Vorauszahlung war per 31. Dezember 2021 in den übrigen langfristigen Vermögenswerten erfasst. Die aufgeschobene Kaufpreiszahlung wird in den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Der aus dem Erwerb resultierende Goodwill von CHF 337 Tausend wurde per Erwerbszeitpunkt anteilig mit dem Eigenkapital der Aktionäre des Unternehmens und dem Eigenkapitalanteil der Minderheiten verrechnet.

1.4 Saisonalität

Die vorliegende Berichtsperiode wurde nicht durch eine Saisonalität beeinflusst. Das Ergebnis der Periode besteht im Wesentlichen aus dem Ergebnis aus der Marktwertveränderung der Renditeliegenschaften, den Erträgen aus Vermietung von Objekten in den Bestandsliegenschaften und Erträgen aus Verkauf von Promotionsliegenschaften, welche keinen wesentlichen saisonalen Schwankungen unterliegen. Die Berichtsperiode enthält im Finanzertrag einen positiven Einmaleffekt aus der Auflösung von Zinssatzswaps. Für weitere Informationen dazu wird auf [Erläuterung 3.4](#) verwiesen.



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	30.06.2022	31.12.2021
Projekte in Entwicklung	19'994	53'854
Projekte in Ausführung	1'215	5'095
Projekte in Verkauf	-	-
Total Promotionsliegenschaften	21'209	58'949

Die Veränderung des Buchwerts der Projekte in Entwicklung wurde insbesondere durch den Transfer des Projekts Lokstadt Rocket in Winterthur in die Bilanzposition Renditeliegenschaften beeinflusst. Für Weitere Informationen wird auf Erläuterung 2.2 verwiesen. Die Abnahme des Buchwerts der Projekte in Ausführung resultiert im Wesentlichen aus den Verkäufen von 8 Stockwerkeigentumswohnungen des Projekts Ernst-Jung-Gasse 18 (Lokstadt Tender) in Winterthur.

Die den Projekten zugrunde liegenden Grundstücke befinden sich zu Beginn vollständig im Eigentum von Ina Invest. Ina Invest entwickelt die Grundstücke bis zur Baubewilligung und bringt diese in einen baureifen Zustand. Sofern die Stockwerkeigentumswohnungen mehrheitlich reserviert sind, wird mit der Ausführung gestartet. Die Ausführung erfolgt durch einen Generalunternehmer. Die 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 für Teile des Werks als Promotionsliegenschaften erfasst. Beim Verkauf überträgt Ina Invest den auf die Einheit entfallenden Anteil des Grundstücks dem Käufer, welcher mit einem Generalunternehmer einen Vertrag zur Erstellung des Werks abschliesst oder bereits abgeschlossen hat. Nach dem Ver-



kauf 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 01.01.2021	201	37	-	238
<i>davon reserviert</i>	-	23	-	23
Zugänge	3	-	-	3
Abgänge aus beurkundeten Verkäufen	-	(27)	-	(27)
Bestand per 31.12.2021	204	10	-	214
<i>davon reserviert</i>	-	6	-	6
Abgänge aus beurkundeten Verkäufen	-	(8)	-	(8)
Transfer zwischen Bilanzpositionen ¹	(83)	-	-	(83)
Bestand per 30.06.2022	121	2	-	123
<i>davon reserviert</i>	-	-	-	-

¹ In der Berichtsperiode wurde entschieden, das Projekt Lokstadt Rocket in Winterthur vollständig als Renditeliegenschaft zu entwickeln, weshalb die Anschaffungskosten in die Bilanzposition Renditeliegenschaften umgegliedert wurden. Für weitere Informationen wird auf Erläuterung 2.2 verwiesen.



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	Bestandsliegenschaften	Anzahlungen Renditeliegenschaften	Total
Kumulierte Anschaffungskosten					
Bestand per 01.01.2021	144'470	62'767	52'374	-	259'611
Zugänge	1'917	32'469	1'009	3'982	39'377
Erfolgsabhängiges Entwicklungshonorar	2'110	2'213	(178)	-	4'145
Bestand per 31.12.2021	148'497	97'449	53'205	3'982	303'133
Zugänge	5'090	15'396	59'726	-	80'212
Zugänge aus Änderungen des Konsolidierungskreises	11'410	-	301'638	-	313'048
Erfolgsabhängiges Entwicklungshonorar	1'870	467	334	-	2'671
Transfer zwischen Bilanzpositionen	34'917	-	-	-	34'917
Transfer zwischen Kategorien	(4'798)	4'798	3'982	(3'982)	-
Bestand per 30.06.2022	196'986	118'110	418'885	-	733'981
Kumulierte Marktwertveränderungen					
Bestand per 01.01.2021	2'263	4'158	2'896	-	9'317
Gewinn aus Marktwertveränderung	10'517	8'852	419	-	19'788
Verlust aus Marktwertveränderung	(2'369)	-	(1'131)	-	(3'500)
Bestand per 31.12.2021	10'411	13'010	2'184	-	25'605
Gewinn aus Marktwertveränderung	12'371	1'867	1'836	-	16'074
Verlust aus Marktwertveränderung	(4'891)	-	(499)	-	(5'390)
Transfer zwischen Kategorien	(671)	671	-	-	-
Bestand per 30.06.2022	17'220	15'548	3'522	-	36'290
Buchwerte Renditeliegenschaften					
Bestand per 01.01.2021	146'733	66'925	55'270	-	268'928
Bestand per 31.12.2021	158'908	110'459	55'389	3'982	328'738
Bestand per 30.06.2022	214'206	133'658	422'407	-	770'271

Die Zugänge aus Änderungen des Konsolidierungskreises resultieren aus der Akquisition der CERES Gruppe. Weitere Informationen dazu sind der Erläuterung 1.3 zu entnehmen.



Die vertraglichen Vereinbarungen mit der Implemia Gruppe als Partnerin für die Entwicklung von Renditeliegenschaften sehen für die erbrachten Leistungen ein erfolgsabhängiges Honorar vor. 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 Implemia 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 Marktwertveränderung CHF 20'093 Tausend (30. Juni 2021: CHF 8'379 Tausend) und der Verlust aus der Marktwertveränderung CHF 6'738 Tausend (30. Juni 2021: CHF 3'655 Tausend) betragen, womit zum Bilanzstichtag der Nettoerfolg aus der Marktwertveränderung um CHF 2'671 Tausend höher wäre (30. Juni 2021: CHF 961 Tausend höher).

In der Berichtsperiode führten die Zugänge von CHF 80'212 Tausend sowie die Bezahlung von Verbindlichkeiten für Entwicklungsleistungen, die im Rahmen der Akquisition der CERES Gruppe übernommen wurden, zu einem Geldabfluss von CHF 86'581 Tausend für Investitionen in Renditeliegenschaften.

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 2022

	Angaben in	Liegenschaften in Entwicklung	Liegenschaften in Bau	Bestandsliegenschaften
Diskontierungssatz				
Bandbreite Diskontierungssatz	%	2.25%-3.40%	2.60%-3.60%	2.45%-3.30%
Erzielbare Marktmietpreise				
Büro	CHF pro m ²	205-280	261	104-410
Wohnen	CHF pro m ²	225-425	NA	279-585
Hotel	CHF pro m ²	260	242-293	NA
Parken innen	CHF pro Einheit	1'200-2'200	1'800-2'008	1'320-3'000
Gewerbe/Industrie	CHF pro m ²	163-300	200-255	55-380
Übrige	CHF pro m ²	80-240	38-279	20-170
Leerstände				
Bandbreite Leerstandsquote	%	1.50%- 7.50%	4.90%-6.00%	3.40%-10.00%

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren zum 31. Dezember 2021

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

Darüber hinaus bestehen Unsicherheiten in den noch zu tätigen Investitionen.

Bewegungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode waren die folgenden Bewegungen aus Akquisitionen, Umnutzungen und Transfer zwischen Kategorien zu verzeichnen:



Liegenschaft	Beschreibung	von	nach
Rue du Grand-Pré 54, 1202 Genf	<p>Im März 2022 hat Ina Invest die Akquisition der Bestandsliegenschaft an der Rue du Grand-Pré in Genf abgeschlossen. Der Kaufpreis sowie die aktivierten Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaft betragen CHF 62'482 Tausend, wovon CHF 3'982 Tausend als Anzahlung bereits in der Periode 2021 beglichen wurden.</p>		Renditeliegenschaften; Kategorie «Bestandesliegenschaften»
Dialogplatz 1 (Lokstadt Rocket), 8400 Winterthur	<p>Im Juni 2022 hat das Management von Ina Invest entschieden, das Projekt Lokstadt Rocket vollumfänglich als Renditeliegenschaft zu entwickeln. Dieser Entscheid widerspiegelt eine strategische Neuausrichtung auf dem Lokstadt Areal, auf welchem Ina Invest auch nach der Fertigstellung mit dem Leuchtturmprojekt Rocket vertreten sein will. Entsprechend wurden die Anschaffungskosten der Promotionsliegenschaft von CHF 34'917 Tausend in die Bilanzposition «Renditeliegenschaften»; Kategorie «Liegenschaften in Entwicklung» umgegliedert. Gleichzeitig wurden die Projekte Lokstadt Rocket und Lokstadt Tigerli in das Projekt Lokstadt Rocket/Tigerli zusammengefasst.</p> <p>Der Aufwertungseffekt aus der reinen Umgliederung des Projekts Lokstadt Rocket von einer Promotionsliegenschaft zu einer Renditeliegenschaft wird auf rund CHF 2'300 Tausend geschätzt. Zusätzlich zur Umstrukturierung des Projekts zu einem reinen Renditeobjekt gab es im Rahmen der strategischen Neuausrichtung weitere Anpassungen in der detaillierten Projektausgestaltung, wie beispielsweise eine Erhöhung der künftigen Nutzfläche, welche ebenfalls zu einer Erhöhung des Marktwerts führten.</p>	Promotionsliegenschaften; «Projekte in Entwicklung»	Renditeliegenschaften; Kategorie «Liegenschaften in Entwicklung»



Zürcherstrasse (Lokstadt Bestan- deshallen), 8400 Winterthur	Im Juni 2022 haben die Bauarbeiten an einem Teil der Liegenschaft Lokstadt Bestandeshallen begonnen. Die Anschaffungskosten sowie die kumulierte Marktwertveränderung wurden in die Kategorie «Liegenschaften in Bau» transferiert.	Renditeliegen- schaften; Kate- gorie «Liegen- schaften in Entwicklung»	Renditeliegen- schaften; Kate- gorie «Liegen- schaften in Bau»
---	---	--	--

Belastete Renditeliegenschaften

Für die Besicherung von Projektfinanzierungen bestanden per 30. Juni 2022 Schuldbriefe auf 8 Renditeliegenschaften (31. Dezember 2021: 5 Renditeliegenschaften). Der zum 30. Juni 2022 bilanzierte Marktwert dieser Liegenschaften beläuft sich auf CHF 680'614 Tausend (31. Dezember 2021: CHF 196'190 Tausend). Für weitere Informationen wird auf die Erläuterung 3.1 verwiesen.

2.3 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte enthalten zum 30. Juni 2022 sowie zum 31. Dezember 2021 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 in der Höhe von CHF 21'510 Tausend (31. Dezember 2021: CHF 21'451 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 2021: CHF 5'007 Tausend).

2.4 Segmentberichterstattung

Als Segmente des Konzerns gelten die beiden Immobilienportfolios, für die dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung für die Unternehmenssteuerung separat Bericht erstattet wird.

Ina Invest AG

Dieses Segment umfasst das Immobilienportfolio der Konzerngesellschaft Ina Invest AG, bestehend aus Promotions- und Renditeliegenschaften in den Regionen Zürich/Winterthur, Zentral-, Nordwest- und Westschweiz.

Ina Invest Development AG

Dieses Segment umfasst das Immobilienportfolio bestehend aus Renditeliegenschaften sowie das Dienstleistungsgeschäft der CERES Gruppe, die in der aktuellen Periode von der Konzerngesellschaft Ina Invest Development AG erworben wurde. Das Immobilienportfolio besteht im Wesentlichen aus dem Buss-Areal am Bahnhof Pratteln mit dem Entwicklungsprojekt «Bredella». Für Informationen zur Akquisition der CERES Gruppe wird auf die Erläuterung 1.3 verwiesen.



Diverses

Dieser Bereich beinhaltet Erträge und Aufwendungen, welche keinem Segment zugewiesen werden können. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um die Tätigkeiten der Konzernleitung.

Bis zum Zeitpunkt der Akquisition der CERES Gruppe, wurde das Immobilienportfolio des Konzerns vom Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung als eine Einheit geführt. Gemäss Swiss GAAP FER 31 verfügte die Gruppe somit bis zum Erwerbszeitpunkt der CERES Gruppe am 21. Januar 2022 über ein einziges Segment. Aus diesem Grund wird für die Vorperiode keine zusätzliche Segmentberichterstattung offengelegt.

TCHF	Ina Invest AG	Ina Invest Development AG	Diverses	Eliminationen	Total
Segmenterfolgsrechnung					
01.01.-30.06.2022					
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	1'621	4'036	-	-	5'657
Ertrag aus Verkauf					
Promotionsliegenschaften	4'113	-	-	-	4'113
Übriger direkter betrieblicher Ertrag	182	1'046	2'013	(2'013)	1'228
Betrieblicher Ertrag	5'916	5'082	2'013	(2'013)	10'998
Erfolg aus Marktwertveränderung					
Renditeliegenschaften	8'921	1'763	-	-	10'684
Betrieblicher Aufwand	(6'425)	(3'513)	(1'740)	2'013	(9'665)
Segmentergebnis (EBIT)	8'412	3'332	273	-	12'017
Finanzergebnis					7'061
Gewinn vor Steuern					19'078
Steuern					(2'034)
Gewinn					17'044



2.5 Ertrag aus Vermietung Liegenschaften

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	30.06.2022	31.12.2021
Mieteinnahmen innerhalb 1 Jahres	8,470	709
Mieteinnahmen innerhalb 2 bis 5 Jahren	39,087	26,028
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	111,638	115,478
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen (ohne Wohnimmobilien)	159,195	142,215

Wichtigste Mieter

In der Berichtsperiode entfielen 37.0% der Soll-Mieterträge (30. Juni 2021: 74.8%) auf die nachfolgenden fünf wichtigsten Mieter.

in %	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021
Ringele AG	13.6%	NA
SA Régie du Rhône	9.3%	50.1%
Buss AG	6.7%	NA
Mission Permanente de l'Inde	3.8%	13.6%
Buss-SMS-Canzler GmbH	3.6%	NA
JUWO-Jugendwohnnetz	NA	4.5%
Guinée - Mission Permanente	NA	3.6%
Délégation Permanente de la Ligue des États Arabes	NA	3.0%
Total	37.0%	74.8%

Mietausfälle aus Leerständen

Die Mietausfälle aus Leerständen der Bestandsliegenschaften in der Berichtsperiode betrugen CHF 820 Tausend (30. Juni 2021: CHF 74 Tausend), was einer Leerstandsquote (gemessen als Verhältnis von Leerständen zu Soll-Mieterträgen) von 12.7% entsprach (30. Juni 2021: 5.0%).



3 Finanzierung

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

3.1 Finanzverbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag hat Ina Invest acht Rahmenkreditverträge (31. Dezember 2021: sechs) für Projektfinanzierungen zu den folgenden Konditionen:

	Renditeliegschaften	
	30.06.2022	31.12.2021
Höhe des Kreditrahmens in TCHF	366'190	177'190
Grundpfandsicherheit in TCHF	369'950	180'950
Beanspruchte Kreditsumme zum Bilanzstichtag in TCHF	295'230	43'000
Laufzeit	unbefristet ¹	unbefristet ¹
Zinssatz	variabel	variabel

¹Grundsätzlich werden die Rahmenkreditverträge für eine unbefristete Laufzeit vereinbart. Zwei Rahmenkredite mit einem Kreditrahmen von CHF 57'000 Tausend, welche zum 30. Juni 2022 zu CHF 38'000 Tausend beansprucht sind (31. Dezember 2021: ein Kreditvertrag mit einem vollständig beanspruchten Kreditrahmen von CHF 18'000 Tausend) sind jedoch befristet mit voraussichtlichem Laufzeitende in 2023.

Weitere Informationen bezüglich Grundpfandsicherheiten sind der Erläuterung 2.2 zu entnehmen.

Die nachfolgende Darstellung enthält eine Aufstellung der Konditionen der zum Bilanzstichtag beanspruchten Kreditsummen und weiteren Finanzverbindlichkeiten.

TCHF	Währung	30.06.2022			31.12.2021		
		Zinssatz	Laufzeit	Betrag	Zinssatz	Laufzeit	Betrag
Grundpfandgesicherte Kredite	CHF	0.55%-0.90%	2022-2024	295'246	0.55%-0.60%	2023	43'000
Aufgeschobene Kaufpreiszahlung ¹	CHF	NA	NA	25'494	NA	NA	-
Total Finanzverbindlichkeiten				320'740			43'000
davon kurzfristig				284'831			-
davon langfristig				35'909			43'000

¹Die aufgeschobene Kaufpreiszahlung für die Akquisition der CERES Gruppe wird fällig nach rechtskräftiger Genehmigung des Quartierplans «Bredella West», spätestens jedoch per 31. Dezember 2027.

Bei den per 30. Juni 2022 als kurzfristig ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich im Wesentlichen um variabel verzinsliche feste Vorschüsse mit einem Laufzeitende von weniger als 12 Monaten ab



Bilanzstichtag, welche basierend auf den grundpfandgesicherten Rahmenkreditverträgen des Konzerns abgeschlossen wurden. Der Konzern strebt grundsätzlich laufende Refinanzierungen an, weshalb im Regelfall keine Rückzahlungen der beanspruchten Tranchen zum vertraglich zugesicherten Laufzeitende erwartet werden.

Im ersten Halbjahr 2022 hat der Konzern die Finanzierungen der in der Berichtsperiode erworbenen Konzerngesellschaften neu verhandelt, was zu Rückzahlungen von langfristigen Finanzverbindlichkeiten führte, welche per Erwerb übernommen wurden. Für die übernommenen Nettoaktiven zum Erwerbszeitpunkt wird auf Erläuterung 1.3 verwiesen.

3.2 Eigenkapital

Aktienkapital

Das Aktienkapital der Muttergesellschaft Ina Invest Holding AG per 30. Juni 2022 beträgt CHF 292'596 (31. Dezember 2021: 265'997) und besteht aus 9'753'216 Namenaktien mit einem Nominalwert von jeweils CHF 0.03 (31. Dezember 2021: 8'866'560 Namenaktien mit einem Nominalwert von jeweils CHF 0.03). Per 19. Januar 2022 wurde eine Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital durchgeführt, im Zuge dessen 886'656 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.

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, Eigenkapitaltransaktionskosten sowie Effekte aus Transaktionen mit eigenen Aktien in den Kapitalreserven erfasst. 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 19. Januar 2022 auf das Eigenkapital des Unternehmens ist nachfolgend dargestellt:

TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Eigenkapital Aktionäre	Minderheitsanteile	Total Eigenkapital
Ausgabe von Aktien für den Erwerb der CERES Group Holding AG	27	16'642	-	16'669	-	16'669
Kapitalerhöhungskosten	-	(195)	-	(195)	-	(195)
Kapitalerhöhung	27	16'447	-	16'474	-	16'474

Für Informationen zum Erwerb der CERES Group Holding AG wird auf Erläuterung 1.3 verwiesen.



Am 21. Januar 2022 wurde bei der Ina Invest Development AG eine Kapitalerhöhung durchgeführt, an welcher auch externe Investoren als Minderheitsaktionäre partizipierten. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurde der Stimm- und Kapitalanteil der Ina Invest AG an der Ina Invest Development AG von 100% auf 69.1% 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
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	-	-	-	-	35'500	35'500
Kapitalerhöhungskosten	-	(466)	-	(466)	(707)	(1'173)
Reallokation	-	186	-	186	(186)	-
Kapitalerhöhung Tochtergesellschaft	-	(280)	-	(280)	34'607	34'327

Die Reallokation resultierte aus den nicht vollständig mit den neuen Beteiligungsquoten übereinstimmenden Kapitaleinlagen.

3.3 Net Asset Value (NAV) / Gewinn pro Aktie

TCHF	30.06.2022	31.12.2021
Promotionsliegenschaften	21'209	58'949
Renditeliegenschaften	770'271	328'738
Immaterielle Vermögenswerte (Kaufrechte)	21'510	21'451
Total Wert Liegenschaftenportfolio	812'990	409'138
Übrige bilanzierte Aktiven und Verbindlichkeiten	(395'666)	(59'473)
NAV (Eigenkapital inklusive Minderheitsanteile)	417'324	349'665
NAV (Eigenkapital exklusive Minderheitsanteile)	225'791	201'057
NAV (Eigenkapital exklusive Minderheitsanteile) pro Aktie (in CHF)	23.15	22.70

Der Gewinn pro Aktie berechnet sich wie folgt:



in TCHF bzw. wie angemerkt	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
Den Aktionären der Ina Invest Holding AG zuweisbarer Gewinn	8'524	1'662
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	9'671'128	8'866'527
Gewinn pro Aktie (in CHF)	0.88	0.19
Den Aktionären der Ina Invest Holding AG zuweisbarer Gewinn	8'524	1'662
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien ¹	9'675'258	8'869'857
Verwässerter Gewinn pro Aktie (in CHF)	0.88	0.19

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

In der aktuellen Periode wurde das Aktienkapital des Unternehmens erhöht. Siehe Erläuterung 3.2 für Informationen zur Kapitalerhöhung.

3.4 Finanzergebnis

TCHF	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
Sonstiger Finanzertrag	8'505	-
Total Finanzertrag	8'505	-

TCHF	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
Zinsaufwand	(1'288)	(13)
Sonstiger Finanzaufwand	(156)	(4)
Total Finanzaufwand	(1'444)	(17)

Im Rahmen des Erwerbs der CERES Gruppe wurden Zinssatzswaps mit negativen Wiederbeschaffungswerten in der Höhe von CHF 12'562 Tausend passiviert. Der sonstige Finanzertrag in der Berichtsperiode in der Höhe von CHF 8'505 Tausend resultierte ausschliesslich aus der positiven Auswirkung der Marktzinsentwicklung auf die passivierten Wiederbeschaffungswerte. Sämtliche Swaps wurden in der Berichtsperiode aufgelöst, was einen Geldabfluss von CHF 4'057 Tausend zur Folge hatte.



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 16. August 2022 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	48'510	-	-	2027	- AE	5'115	8'604	0%	93%	0%	7%	0%	86
Ernst-Jung-Gasse 18 (Lokstadt Tender), 8400 Winterthur	PL BA	1'411	-	-	2023	- SE	620	4'087	0%	96%	0%	4%	0%	30
Auf der Höhe 12-18 (Am Schwinbach), 4144 Arlesheim	PL EN	22'380	-	-	2025	SE	8'119	5'588	0%	97%	0%	0%	3%	69
Schaffhauserstrasse 220, 222, 224, 8057 Zürich	RL EN	28'150	108	18%	1931	2025 AE	1'798	3'264	0%	100%	0%	0%	0%	13
Rue de Tivoli (Baufeld 4), 2000 Neuchatel	RL EN	527	-	-	2024	- AE	1'422	1'536	0%	100%	0%	0%	0%	32
Avenue des Grandes- Communes (Les Tattes), 1213 Onex	PL EN	2'448	-	-	2029	- BR	4'133	5'223	0%	100%	0%	0%	0%	76
Chemin de l'Echo 9, 1213 Onex	RL EN	12'020	-	-	2026	- BR	4'161	9'470	0%	100%	0%	0%	0%	121
Kentucky Saloon, 4134 Pratteln	RL BE	2'704	41	-	1963	- AE	1'992	1'066	0%	100%	0%	0%	0%	21
Total Wohnliegenschaften		118'150	149				27'360	38'838						448
Nordstrasse 3 (Unterfeld Süd), 6340 Baar	RL EN	22'160	-	-	2026	- AE	4'761	13'760	92%	0%	0%	0%	8%	100
Zürcherstrasse 31 (Lokstadt Elefant), 8400 Winterthur	RL BA	95'710	-	-	2022	- AE	3'050	12'966	96%	0%	0%	0%	4%	62
Zürcherstrasse (Lokstadt Bestandeshallen), 8400 Winterthur	RL BA	5'469	-	-	2025	- AE	7'682	8'459	0%	0%	47%	44%	9%	36
Solarstrasse 11-21 (KIM, Häuser Bodmer und Brown), 8404 Winterthur	RL EN	9'791	-	-	2027	- AE	5'913	18'611	98%	0%	0%	0%	2%	102
Rue du Valais 7, 1202 Genève	RL BE	32'320	504	12%	1961	2027 AE	1'032	4'429	32%	56%	0%	4%	8%	0
Chemin des Olliquettes 10, 1213 Petit-Lancy	RL BE	22'590	600	-	2010	- AE	707	2'595	83%	0%	0%	3%	14%	24
Hegenheimermattweg 179 (BaseLink Allschwil), 4123 Allschwil	RL BA	32'480	-	-	2022	- BR	2'949	8'561	0%	0%	95%	2%	3%	79
Aesch, Domacherstrasse 110, Basel	RL EN	11'460	240	16%	1962-2006	2024 AE	13'443	23'004	65%	0%	0%	29%	7%	318
Garage in Grüssen, 4133 Pratteln	RL BE	9'389	223	-	1950	1996 AE	4'309	4'854	4%	0%	0%	30%	66%	0
Total Geschäftsliegenschaften		241'369	1'567				43'846	97'239						721
Ernst-Jung-Platz (Lokstadt Rocket/Tigerli), 8400 Winterthur	RL EN	75'770	-	-	2025	- AE	2'325	28'500	3%	74%	15%	4%	4%	144
Rue de Tivoli (Baufeld 2), 2000 Neuchatel	RL EN	2'343	-	-	2024	- AE	3'889	5'180	25%	75%	0%	0%	0%	88
Avenue des Grandes-Communes (Les Tattes), 1213 Onex	RL EN	3'474	-	-	2029	- BR	9'087	12'517	4%	92%	0%	4%	0%	145
Rue du Grand-Pré, 1202 Genève	RL BE	63'540	401	30%	1973	2025 AE	2'861	7'914	45%	43%	0%	0%	12%	33
Bredella West, 4133 Pratteln	RL BE	77'640	106	5%	2028	- AE	28'471	53'057	23%	62%	0%	12%	3%	200
Bredella Mitte und Ost, 4133 Pratteln	RL BE	214'224	3'434	3%	1996	2029 AE	47'134	78'694	9%	69%	5%	17%	0%	835
Total Liegenschaften mit gemischter Nutzung		436'991	3'941				93'767	185'862						1'445
davon aktueller Wert Promotionsliegenschaften ¹		26'239												
davon aktueller Wert Renditeliegenschaften		770'271												
Kostenübernahme Implemia Gruppe Lokstadt Bestandeshallen ²		-25'689												
Aktueller Wert Kaufrechte (in Tabelle oben nicht enthalten)		28'150												
Total aktueller Wert gemäss Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten		798'971												

Legende

Bilanzposition: PL – Promotionsliegenschaften; RL – Renditeliegenschaften

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

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

Die Angaben zu Anteil in % der Nutzfläche entsprechend den Werten, die für die Ermittlung der aktuellen Werte per Bilanzstichtag verwendet wurden. Diese Werte widerspiegeln den zukünftigen Nutzen gemäss Projektplan.

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

² Aufgrund arealübergreifender Nutzung hat die Renditeliegenschaft Lokstadt Bestandeshallen einen negativen Marktwert von CHF 20'220 Tausend. Die Implemia Gruppe übernimmt auf Basis von vertraglichen Vereinbarungen maximal CHF 27'000 Tausend des Totalunternehmer-Werkpreises.



Projektbeschreibungen der Projekte in Entwicklung

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 (50m) 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	Das Konkurrenzverfahren ist abgeschlossen und juriert.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2027

Dialogplatz 1 (Lokstadt Rocket/Tigerli), 8400 Winterthur

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	«Rocket» in Winterthur ist das höchste sich in Planung befindende Wohngebäude aus Holz der Welt. Die innovative Konstruktion wurde von Implenia, der ETH Zürich und dem Bauingenieurbüro WaltGalmarini entwickelt. Das Siegerprojekt stammt von Schmidt Hammer Lassen Architects aus Kopenhagen und Cometti Truffer Hodel Architects aus Luzern. Der Gebäudekomplex umfasst attraktive Mietwohnungen, Hotelzimmer sowie Büro- und Gewerbeflächen.
Projektstand	Der Studienauftrag wurde im Januar 2022 juriert und die Überarbeitung im Mai 2022 abgeschlossen.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2025



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

Bilanzposition	Promotionsliegenschaften in Ausführung
Beschreibung des Projekts	<p>Der Tender ist mit seinem markanten Baukörper ein Blickfang auf dem als 2000-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.</p> <p>Von 40 Einheiten sind bereits 38 Einheiten verkauft.</p>
Projektstand	Rohbau vollendet, Innenausbau in Arbeit.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q2 2023



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

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

Schaffhauserstrasse 220, 222, 224, 8057 Zürich

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	Das bestehende Gebäude soll durch ein modernes Objekt mit hochwertigen Mietwohnungen ersetzt werden. Der Wohnungsmix wird an der speziellen Nachfrage nach kleinen Stadtwohnungen ausgerichtet. Um den hohen Anforderungen vor Ort gerecht zu werden, erfolgt die Planung im IPD-Modell (Integrated Project Delivery).
Projektstand	Die Validierungsphase ist weitestgehend abgeschlossen und das Baugesuch ist eingereicht.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q2 2025



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 18'000m² 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 1'422m² der gesamten Grundstücksfläche ein und bietet mit rund 20 Mietwohnungen unterschiedlichen Wohnformen Platz.

Projektstand Studienauftrag abgeschlossen, Vorprojekt in Arbeit.

Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt Q2 2024



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

Bilanzposition Promotionsliegenschaften in Entwicklung
Renditeliegenschaften in Entwicklung

Beschreibung des Projekts Die geplante Wohnüberbauung befindet sich an idealer Lage in der Vorstadt von Genf, nahe des Stadtzentrums. In einer grünen Umgebung mit Blick auf die Rhône entstehen auf einem Grundstück der Gemeinde Onex im Baurecht drei Gebäude von gesamthaft 17'740m² Nutzfläche. Diese verteilen sich auf 152 Mietwohnungen, 69 Stockwerkeigentumswohnungen in einem öffentlichen Park sowie 1'036m² Nutzfläche für Büros und einen Lebensmittelladen im Erdgeschoss. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Wohnnutzung in einer sogenannten Entwicklungszone im Kanton Genf deckt, insbesondere durch kontrollierte Mieten, den hohen Bedarf der Bevölkerung nach bezahlbarem Wohnraum.

Projektstand Zonenplan von Behörden genehmigt

Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt Q3 2029

Chemin de l'Echo 9, 1213 Onex

Bilanzposition Renditeliegenschaften in Entwicklung

Beschreibung des Projekts Das geplante Wohngebäude befindet sich an idealer Lage in der Vorstadt von Genf, nahe des Stadtzentrums. In einer grünen Umgebung mit Blick auf die Rhône entsteht auf einem Grundstück einer Stiftung im Baurecht ein Gebäude von 9'470m² Nutzfläche mit ca. 114 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 Zonenplan von Behörden genehmigt.

Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt Q2 2026



Nordstrasse 3 (Unterfeld Süd), 6340 Baar

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

Zürcherstrasse 31 (Lokstadt Elefant), 8400 Winterthur

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Bau
Beschreibung des Projekts	Im Zentrum der Stadt Winterthur entsteht ein innovatives Bürogebäude, das eine moderne Holzkonstruktion mit geschichtsträchtiger Industriearchitektur vereint. Es ist ein Teil des neu entstehenden nachhaltigen, vielseitigen und lebendigen Stadtteils Lokstadt. Die vielen Vorteile des Gebäudes als Firmenstandort, etwa seine Visibilität, Flexibilität, Effizienz, Produktivität und Modernität, haben die SWICA überzeugt, die als alleinige Mieterin einziehen wird. Insbesondere die zwei übereinander liegenden doppelgeschossigen Hallen bieten moderne lichtdurchflutete Begegnungs- und Arbeitsräume, die einzigartig sind. Das Projekt wurde seit Planungsbeginn in enger Zusammenarbeit mit der SWICA entwickelt.
Projektstand	Rohbau vollendet, Innenausbau in Arbeit, Übergabe an Mieter Q4 2022 zur Vornahme des Mieterausbau.
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 70'000m ² . Der Bezug der ersten beiden Wohngebäude erfolgte Anfang, bzw. Mitte 2022. Die Überbauung wird in Etappen realisiert, ein weiterer Spatenstich fand Mitte 2022 statt. Die beiden Gewerbegebäude «Haus Bodmer» und «Haus Brown» manifestieren innerhalb von KIM 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. 18'600m ² vermietbare Fläche zur Verfügung.
Projektstand	Baugesuch zusammen mit dem Wohnteil, dessen Bau zwischenzeitlich abgeschlossen ist. 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 potenziellen Nutzern anzusprechen.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2027



Hegenheimermattweg 179 (BaseLink Allschwil), 4123 Allschwil

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

Zürcherstrasse (Lokstadt Bestandshallen), 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 neuen inspirierenden Stadtteil Lokstadt und gleichzeitig das lebhafteste Herz des nachhaltigen Areals bilden. Die Mietverträge für einen Kindergarten der Stadt Winterthur, das erste Radisson RED Hotel der Schweiz sowie ein modernes Casino sind unterzeichnet, somit sind die Lokstadt-Hallen mit insgesamt 8'200m ² Nutzfläche nahezu vollvermietet.
Projektstand	Überarbeitung Studienauftrag abgeschlossen, Mietverträge mit den Ankermietern Hotel und Swiss Casinos abgeschlossen, Projektierung gestartet, Kindergarten in Bau.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q1 2025



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 18'000m 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 4'000m ² der gesamten Grundstücksfläche und besteht aus 50 Mietwohnungen sowie einer Fläche von ca. 1'300m ² für Büro und Praxen.
Projektstand	Studienauftrag ist abgeschlossen, Vorprojekt in Arbeit.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q2 2024

Dornacherstrasse 110 (Birspark Aesch), 4147 Aesch

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	In Aesch wird ein Gewerbepark erstellt, der Mietern des zu transformierenden Bredella West-Areals einen geeigneten Ersatz für die gemieteten Flächen bietet und zudem weitere Flächen für das örtliche und ausserstädtische Gewerbe der Wirtschaftsregion Basel bereitstellt. Mit dem Hauptmieter des Bredella-Areals wurde ein LOI abgeschlossen, sodass der Umzug keine Verzögerung der Weiterentwicklungspläne für das Bredella-Areal verursacht.
Projektstand	Vorprojekt in Arbeit.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4 2024



Kontakte

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

Kontakt für Investoren und Analysten

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.