



# Geschäftsbericht 2022

Hinweis:

Ina Invest publiziert und kommuniziert digital. Lesen Sie unseren **Geschäftsbericht 2022** online.



# Inhaltsverzeichnis

Das Jahr 2022.....	5
Kennzahlen im Überblick .....	5
Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre.....	7
Corporate Governance .....	10
1    Konzernstruktur und Aktionariat.....	10
1.1    Konzernstruktur .....	10
1.2    Bedeutende Aktionäre.....	11
1.3    Kreuzbeteiligungen .....	11
2    Kapitalstruktur.....	12
2.1    Kapital.....	12
2.2    Bedingtes und genehmigtes Kapital im Besonderen.....	12
2.3    Kapitalveränderungen während der letzten drei Berichtsjahre.....	12
2.4    Aktien und Partizipationsscheine.....	13
2.5    Genussscheine.....	13
2.6    Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen.....	13
2.7    Wandelanleihen und Optionen .....	15
3    Verwaltungsrat.....	15
3.1    Mitglieder des Verwaltungsrats.....	15
3.2    Ausbildung, Tätigkeiten und Interessenbindung .....	17
3.3    Statutarische Regeln in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten gemäss Art. 12 Abs. 1 Ziff. 1 VegüV.....	21
3.4    Wahl und Amtsdauer.....	22
3.5    Interne Organisation .....	22
3.6    Kompetenzregelung.....	25
3.7    Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung.....	26
3.8    Environmental, Social and Governance (ESG) .....	27
4    Geschäftsleitung.....	27
4.1    Mitglieder der Geschäftsleitung .....	27
4.2    Ausbildung, Tätigkeiten und Interessenbindungen .....	27



4.3	Statutarische Regeln in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten gemäss Art. 12 Abs. Ziff. 1 VegüV.....	29
4.4	Managementverträge.....	29
5	Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen.....	29
5.1	Inhalt und Festsetzungsverfahren der Entschädigungen und der Beteiligungsprogramme .....	29
5.2	Statutarische Regeln.....	30
6	Mitwirkungsrechte der Aktionäre.....	30
6.1	Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung.....	30
6.2	Statutarische Quoren.....	31
6.3	Einberufung der Generalversammlung .....	31
6.4	Traktandierung.....	31
6.5	Eintragungen im Aktienbuch .....	31
7	Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen.....	32
7.1	Angebotspflicht.....	32
7.2	Kontrollwechselklausel.....	32
8	Revisionsstelle .....	32
8.1	Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors .....	32
8.2	Revisionshonorar .....	32
8.3	Zusätzliche Honorare.....	32
8.4	Informationsinstrumente der externen Revision .....	32
9	Informationspolitik .....	33
10	Handelssperrzeiten.....	34
	Vergütungsbericht.....	35
	Brief des Nomination and Compensation Committee Chairs.....	35
1	Vergütungsphilosophie .....	37
2	Vergütungs-Governance.....	37
2.1	Vergütungsbestimmungen in den Statuten .....	37
2.2	Nomination and Compensation Committee (NCC) .....	38
2.3	Vergütungsfestsetzungsverfahren und Einbezug der Aktionäre.....	39
3	Vergütungsgrundlagen und -elemente.....	41
3.1	Verwaltungsrat.....	41



3.2	Geschäftsleitung .....	42
4	Vergütung 2022 .....	46
4.1	Vergütung an den Verwaltungsrat.....	46
4.2	Zusätzliche Informationen zur Vergütung an den Verwaltungsrat .....	48
4.3	Vergütung an die Geschäftsleitung .....	48
4.4	Zusätzliche Informationen zur Vergütung an die Geschäftsleitung .....	49
5	Beteiligungen per 31. Dezember 2022 .....	50
5.1	Verwaltungsrat .....	50
5.2	Geschäftsleitung .....	51
	Bericht der Revisionsstelle .....	52
	Konsolidierter Jahresbericht der Ina Invest Gruppe per 31. Dezember 2022 .....	55
	Konsolidierte Erfolgsrechnung .....	56
	Konsolidierte Bilanz.....	57
	Konsolidierte Geldflussrechnung .....	58
	Konsolidierter Eigenkapitalnachweis.....	59
	Anhang zum konsolidierten Jahresbericht .....	60
1.	Allgemeine Informationen und Grundsätze .....	60
2.	Operative Geschäftstätigkeit .....	64
3.	Finanzierung .....	82
4.	Übrige Ausweise .....	90
	Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten .....	111
	Bericht der Revisionsstelle .....	116
	Einzelabschluss der Ina Invest Holding AG.....	122
	Erfolgsrechnung .....	122
	Bilanz.....	123
	Anhang.....	124
1.	Grundsätze .....	124
2.	Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen.....	125
3.	Weitere Angaben .....	128
	Gewinnverwendungsvorschlag.....	131
	Bericht der Revisionsstelle .....	132
	Kontakte.....	137



# Das Jahr 2022

## Kennzahlen im Überblick

### Finanzielle Kennzahlen

Erfolg aus Vermietung Liegenschaften TCHF	11'304
Erfolg aus Verkauf Promotionsliegenschaften TCHF	4'908
Erfolg aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften TCHF	12'837
Betriebsergebnis TCHF (EBIT)	16'141
Gewinn TCHF	19'084
Bilanzsumme TCHF	860'282
Eigenkapital TCHF	410'756
Eigenkapitalquote %	47.75%
Eigenkapitalrendite % 1)	4.65%

### Kennzahlen Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) CHF	0.98
Eigenkapital pro Aktie (NAV) CHF	23.28
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor Abzug latenter Steuern CHF	27.53
Aktienkurs am Stichtag CHF	19.70
Börsenkapitalisierung am Stichtag TCHF	192'138

### Renditeliegenschaften Bestandsliegenschaften

Anzahl Bestandsliegenschaften	6
Marktwert Renditeliegenschaften TCHF	418'877
Vermietbare Fläche m <sup>2</sup>	152'016
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften TCHF	11'304
Leerstandsquote Renditeliegenschaften %	13.4%
Direkter Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften TCHF	1'908
Brutto-Rendite Renditeliegenschaften	2.9%



### Renditeliegenschaften im Bau

Anzahl Renditeliegenschaften im Bau	3
Marktwert Anlageliegenschaften im Bau TCHF	148'129
Geplante vermietbare Fläche m2	29'986
Geschätztes Investitionsvolumen Anlageliegenschaften im Bau TCHF	157'681

### Renditeliegenschaften in Entwicklung

Anzahl Entwicklungsliegenschaften Anlage	10
Marktwert Entwicklungsliegenschaften Anlage TCHF	219'398
Geplante vermietbare Fläche ca. m2	116'900

### Promotionsliegenschaften

Buchwert Promotionsliegenschaften TCHF	20'014
Buchwert Promotionsliegenschaften im Bau TCHF	1'215

Legende:

1) Zum Bilanzstichtag Gewinn / Eigenkapital



## Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre

### Ina Invest übertrifft finanzielle Ziele und baut das Immobilienportfolio deutlich aus

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

Wir freuen uns, Ihnen den Jahresbericht für 2022 vorzulegen. Ina Invest kann auf ein strategisch und operativ erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 zurückblicken. Wir haben unsere Ziele erreicht und übertroffen. Auch in einem anspruchsvollen Umfeld ist Ina Invest stark gewachsen und hat ihr Portfolio unternehmerisch weiterentwickelt.

Das Betriebsergebnis (EBIT) legte trotz der spürbaren Bauteuerung im Vergleich zum Vorjahr um 12% auf CHF 16.1 Mio. zu. Der Reingewinn konnte deutlich, um 59% auf CHF 19.1 Mio., gesteigert werden. Damit hat Ina Invest die für 2022 gesteckten Finanzziele übertroffen. Dazu beigetragen haben in erster Linie der höhere Erfolg aus Mieterträgen von CHF 11.3 Mio. und positive Marktwertveränderungen der Renditeliegenschaften von CHF 12.8 Mio., die aus operativen Leistungen resultieren. Hinzu kam ein positiver Finanzertrag aus dem Verkauf eines Zinssatzswaps. Der NAV je Aktie steigerte sich im Geschäftsjahr auf CHF 23.28 (2021: CHF 22.70).

### Immobilienportfolio deutlich ausgebaut

Den Wert ihres Immobilienportfolios hat Ina Invest im Berichtszeitraum um 94% auf CHF 842 Mio. gesteigert. Die Übernahme der CERES Group und damit des strategischen Entwicklungsareals Bredella in Pratteln fand im Januar statt, die Integration ist abgeschlossen. Die Entwicklung des Bredella-Areals, das eine Fläche von 82'600 m<sup>2</sup> umfasst, verläuft planmässig; dabei wurde eine Nebenliegenschaft in der Zwischenzeit gewinnbringend verkauft. Ebenfalls 2022 erfolgten der Kauf und die Integration der Entwicklungliegenschaft Grand-Pré in Genf, eine weitere Schlüsselakquisition von Ina Invest. Insgesamt umfasst das Portfolio von Ina Invest nun 40 Gebäude an erstklassigen urbanen Lagen, eine Verdoppelung gegenüber dem Stand per Ende 2021.

### Portfolioentwicklung auf Kurs

Die Projekte in der Ausführungsphase entwickeln sich nach Plan. Der Neubau «Elefant» in der Lokstadt in Winterthur ist zu 100% an eine Versicherungsgesellschaft vermietet. Im Dezember 2022 erfolgte die Übergabe für den Mieterausbau. Das Hotel Holiday Inn Express & Suites im Baselink-Areal in Allschwil ist ebenfalls fertiggestellt, die Eröffnung fand im Januar 2023 statt. Zudem hat der Einwohnerrat von Pratteln den Gestaltungsplan Bredella West einstimmig in die Vernehmlassung gegeben, die Genehmigung soll im 1. Quartal 2024 vorliegen. Das Projekt «Schaffhauserstrasse» in Zürich hat die Baubewilligung erhalten, und die Baueingaben für die Lokstadt-Hallen in Winterthur sowie das Gewerbeareal «Birsark» in Aesch sind erfolgt.



## Ambitionierte Nachhaltigkeitsziele festgelegt

Ina Invest stellte sich 2022 zum zweiten Mal der GRESB<sup>1</sup> Real Estate Development Benchmark-Analyse in ihrer Peer-Gruppe in Westeuropa. Mit 93 von 100 möglichen Punkten übertrafen wir sogar das sehr gute Ergebnis aus dem Vorjahr (92 Punkte). Wir halten an unserem Anspruch fest: Wir wollen das nachhaltigste Immobilienportfolio der Schweiz entwickeln und halten. Vor diesem Hintergrund haben wir uns im Laufe von 2022 ambitionierte Dekarbonisierungsziele gesteckt: Sämtliche Neubauten sollen bis 2030 hinsichtlich Betriebsemissionen, und bis 2040 ebenso in Bezug auf Erstellungsemissionen «Netto-Null» erreichen. Bis 2050 schliesslich wollen wir für die Betriebsemissionen von Bestandsbauten ebenfalls die Klimaneutralität erreichen.

## Statutenänderungen und Einführung Kapitalband

Am 1. Januar 2023 traten die neuen Bestimmungen des revidierten Aktienrechts in Kraft. Unter anderem werden dadurch der Schutz von Minderheitsaktionärinnen und -aktionären verbessert sowie die Anforderungen an die Durchführung der Generalversammlung modernisiert. Basierend auf den neuen Bestimmungen wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 29. März 2023 eine Revision der Statuten unterbreiten, die sowohl die Vorgaben der Aktienrechtsrevision umsetzt als auch aktuellen Best Practices im Bereich Corporate Governance Rechnung trägt. In diesem Zusammenhang wird der Generalversammlung auch die Einführung eines Kapitalbands anstelle des bis Juni 2022 geltenden genehmigten Kapitals beantragt. Das Bezugsrecht der bisherigen Aktionärinnen und Aktionäre wird im Falle von Kapitalerhöhungen aus dem Kapitalband vollständig gewahrt bleiben. Das Kapitalband gibt dem Verwaltungsrat die nötige Flexibilität, um die gemäss der Strategie von Ina Invest geplanten Investitionen in unser Immobilienportfolio zu realisieren.

## Zuversichtlicher Ausblick

2023 legen wir den Fokus auf die Überführung fertiggestellter Bauten in unser Bestandes-Portfolio, auf den Baubeginn weiterer Projekte in den Städten Zürich und Winterthur sowie auf unsere Entwicklungs-Pipeline in der ganzen Schweiz.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung von Ina Invest blicken mit Zuversicht auf das laufende Jahr und die weitere Zukunft. Obschon die Konjunktur im vergangenen Jahr etwas abkühlte und die Zinsen vom bisherigen rekordtiefen Niveau anstiegen, bleibt der Standort Schweiz für Immobilien weiterhin attraktiv. Wohneigentum oder Mietwohnungen an guten Lagen bleiben unverändert gefragt. Und auch für ihre nach neuesten Gesichtspunkten konzipierten Gewerbeprojekte erwartet Ina Invest eine gute Nachfrage. Ina Invest treibt die Umsetzung ihrer Strategie konsequent voran und kann, gestützt auf ihren ausbalancierten Nutzungsmix und ihre hohe Agilität, flexibel auf Chancen und Herausforderungen reagieren.

---

<sup>1</sup> GRESB ist das führende Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und Immobilienfonds. In der Gewichtung von sieben unterschiedlichen Aspekten entsteht der sogenannte GRESB Score, der wesentlich zur Transparenz der Immobilienwirtschaft in Nachhaltigkeitsfragen beiträgt.



Vor diesem Hintergrund bekräftigt Ina Invest die mittelfristigen Ziele einer Portfoliogrösse von über CHF 2 Mrd. und einer Eigenkapitalrendite (ROE) von über 6%.

### **Herzlichen Dank**

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen, unseren Mitarbeitenden für das grosse Engagement und unseren Partnern für die zielgerichtete Zusammenarbeit. Wir freuen uns darauf, gemeinsam das nachhaltigste Immobilienportfolio der Schweiz weiterzuentwickeln.

28. Februar 2023

**Stefan Mächler**

Präsident des Verwaltungsrats

**Marc Pointet**

Chief Executive Officer



# Corporate Governance

Dieses Kapitel beschreibt gemäss der Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance der SIX Swiss Exchange AG vom 18. Juni 2021, in Kraft seit 1. Oktober 2021 (Richtlinie Corporate Governance, RLCG) die wesentlichen Grundsätze der Organisation und Struktur der Ina Invest Holding AG (**Ina Invest**). Die Angaben erfolgen, sofern nicht anders angegeben, per Bilanzstichtag (31. Dezember 2022).

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

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

Die per Bilanzstichtag des Berichtsjahrs gültigen [Statuten vom 19. Januar 2022](#) (nachfolgend «Statuten»), das ebenfalls per Bilanzstichtag des Berichtsjahrs geltende [Organisationsreglement vom 14. Juni 2022](#) (nachfolgend «OGR Ina Invest») sowie der [Code of Conduct](#) sind auf der Webseite von Ina Invest verfügbar.

## 1 Konzernstruktur und Aktionariat

### 1.1 Konzernstruktur

Ina Invest ist ein Schweizer Immobilienunternehmen, das die gesamte Wertschöpfungskette von Immobilien abdeckt, d.h. von der Beschaffung und dem Erwerb über die Projektentwicklung und Realisation bis hin zur Immobilienvermietung und -verwaltung. Ina Invest ist als Spin-off von Implenia AG entstanden und ist seit seinem Börsengang am 12. Juni 2020 unabhängig. Per Bilanzstichtag besteht der Verwaltungsrat aus fünf Mitgliedern und die Geschäftsleitung aus zwei Mitgliedern, dem CEO und dem CFO.

#### 1.1.1 *Kotierte Gesellschaften im Konsolidierungskreis*

Die Ina Invest Gruppe umfasst nur eine börsenkotierte Gesellschaft, die Ina Invest Holding AG, mit Sitz in Opfikon, Kanton Zürich. Sie ist seit dem 12. Juni 2020 an der SIX Swiss Exchange AG kotiert (Valorennum-



mer: 52 402 695, ISIN: CH0524026959CHF4, Valorensymbol: INA). Sie besitzt keine Beteiligungen an kotierten Gesellschaften. Am 31. Dezember 2022 belief sich die Börsenkapitalisierung der Ina Invest Holding AG auf CHF 192.1 Mio.

### 1.1.2 Nicht kotierte Gesellschaften im Konsolidierungskreis

Zum Konsolidierungskreis gehört u.a. die Ina Invest AG, mit Sitz in Zürich und einem Aktienkapital von CHF 202'000.00. Per 31. Dezember 2022 ist Ina Invest Holding AG mit 57.5% an der Ina Invest AG beteiligt. Minderheitsaktionärin von Ina Invest AG ist die Implenia AG mit 42.5%. Die Liste mit den weiteren Gesellschaften, die zum Konsolidierungskreis gehören, ist unter Angabe von Firma, Sitz und Aktienkapital sowie der Beteiligung des Konzerns in Ziffer 1.2 des Anhangs zum konsolidierten Jahresbericht der Ina Invest ersichtlich.

## 1.2 Bedeutende Aktionäre

Aktionäre einer in der Schweiz kotierten Gesellschaft, die aufgrund ihres Anteils am Aktienkapital bestimmte Grenzwerte der Stimmrechte erreichen, überschreiten oder unterschreiten, sind nach dem Bundesgesetz über die Finanzmarktinfrastrukturen und das Marktverhalten im Effekten- und Derivatehandel (Finanzmarktinfrastukturgesetz, FinfraG) melde- und offenlegungspflichtig. Gemäss den Offenlegungsmeldungen der SIX Swiss Exchange AG respektive dem Aktienbuch hielten die unten aufgeführten Aktionäre am 31. Dezember 2022 einen Anteil von mehr als 3% des Aktienkapitals und der Stimmrechte an der Ina Invest Holding AG.

Bedeutende Aktionäre		
Name des Aktionärs		Beteiligung
Max Rössler / Parmino Holding AG		16.56%
Swiss Life Holding AG		13.72%
Norbert Ketterer		12.52%
CACEIS (Switzerland) SA		10.1%
Hermann Alexander Beyeler		9.09%
Rudolf Maag		4.92%

Sämtliche Meldungen betreffend die Offenlegung von Beteiligungen im Sinne von Art. 120 FinfraG, die im Berichtsjahr und seit dem 1. Januar 2023 veröffentlicht wurden, sind unter folgendem Link bei der [Offenlegungsstelle der SIX Swiss Exchange AG](#) verfügbar.

## 1.3 Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.



## 2 Kapitalstruktur

### 2.1 Kapital

Das Aktienkapital der Ina Invest Holding AG betrug per 31. Dezember 2022 CHF 292'596.48 und ist eingeteilt in 9'753'216 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 0.03. Die Aktien sind vollständig liberiert. Zudem verfügt die Ina Invest Holding AG per Bilanzstichtag über ein bedingtes Kapital von CHF 13'299.84. Gestützt auf das bedingte Kapital kann das Aktienkapital gemäss den in Art. 3b der Statuten festgesetzten Bedingungen gesamthaft um CHF 66'499.20 erhöht werden.

### 2.2 Bedingtes und genehmigtes Kapital im Besonderen

#### Bedingtes Kapital (Art. 3b der Statuten)

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

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

#### Genehmigtes Kapital (Art. 3a der Statuten)

Der Verwaltungsrat war gemäss Art. 3a Abs. 1 der Statuten und nach Durchführung der Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital vom 19. Januar 2022 (siehe Kapitel 2.3) bis zum 2. Juni 2022 zu einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital im Umfang von höchstens CHF 26'599.68 durch Ausgabe von höchstens 886'656 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 0.03 ermächtigt. Der Verwaltungsrat hat von dieser Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

### 2.3 Kapitalveränderungen während der letzten drei Berichtsjahre

Das Aktienkapital wurde im Rahmen der Akquisition der CERES Group Holding anlässlich der Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital am 19. Januar 2022 im Umfang von CHF 26'599.68 durch Ausgabe von 886'656 vollständig liberierten Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 0.03 erhöht. Ansonsten ist das Aktienkapital in den Jahren 2020 bis 2022 unverändert geblieben. Das Eigenkapital der Ina Invest Holding AG entwickelte sich in diesem Zeitraum wie folgt:



## Kapitalveränderungen während der letzten drei Jahre

In TCHF	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Aktienkapital	293	266	266
Gesetzliche Kapitalreserven			
- Reserven aus Kapitaleinlagen	139'615	120'330	120'330
- Übrige gesetzliche Kapitalreserven	6'561	6'366	6'366
Eigene Aktien	(185)	(185)	(165)
Gewinn- / Verlustvortrag	(7'163)	(7'266)	-
Jahresergebnis	11,747	103	(7'266)
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>150'868</b>	<b>119'614</b>	<b>119'531</b>

Für weitere Informationen zu den Kapitalveränderungen in den Berichtsjahren 2020 und 2021 vgl. die jeweiligen Geschäftsberichte.

## 2.4 Aktien und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital per 31. Dezember 2022 ist eingeteilt in 9'753'216 voll liberierte Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 0.03. Jede Aktie gibt, vorbehaltlich Art. 5 der Statuten, das Recht auf eine Stimme. Es bestehen keine Stimmrechtsaktien oder andere Aktien mit Vorzugsrechten. Alle Namenaktien sind dividendenberechtigt, mit Ausnahme der von Ina Invest Holding AG gehaltenen eigenen Aktien.

Die Ina Invest Holding AG hat keine Partizipationsscheine ausgegeben.

## 2.5 Genussscheine

Ina Invest Holding AG hat keine Genussscheine ausgegeben.

## 2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

### 2.6.1 Beschränkung der Übertragbarkeit

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



lit. b der Statuten). Da die Ina Invest Holding AG im Immobiliengeschäft tätig ist, muss die Ina Invest Holding AG die Eintragung von Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) verweigern, wenn dadurch der Nachweis der schweizerischen Beherrschung der Gesellschaft und/oder ihrer Tochtergesellschaften gefährdet sein könnte.

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

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

- i. der ausländische Aktionär die Voraussetzungen erfüllt, die für alle Aktionäre gelten (Ziff. 2 bis 4 des Eintragungsreglements);
- ii. die Gesamtzahl der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien ausländischer Aktionäre (die Aktien des entsprechenden ausländischen Aktionärs miteingerechnet), gemessen an der Gesamtzahl der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien aller Aktionäre, den Grenzwert von 20% nicht überschreitet; und
- iii. die Anzahl der vom entsprechenden ausländischen Aktionär gehaltenen, mit Stimmrecht eingetragenen Aktien, gemessen an der Gesamtzahl der mit Stimmrecht eingetragenen Aktien aller Aktionäre, den Grenzwert von 10% nicht überschreitet.

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

### [2.6.2 Gewährung von Ausnahmen](#)

Im Berichtsjahr wurden keine Ausnahmen gewährt.

### [2.6.3 Zulässigkeit von Nominee-Eintragungen](#)

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



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

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

Eine Eintragung als Nominee setzt voraus, dass der Nominee ein Gesuch gemäss Anhang zum [Eintragungsreglement](#) (Eintragungsgesuch für Nominees) rechtsgültig gestellt hat. Das entsprechende Formular findet sich auf der Webseite von Ina Invest.

#### *2.6.4 Verfahren und Voraussetzungen für die Aufhebung von statutarischen Privilegien und Beschränkungen der Übertragbarkeit*

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

## **2.7 Wandelanleihen und Optionen**

Ina Invest Holding AG hat keine Wandelanleihen oder Optionen ausgegeben.

## **3 Verwaltungsrat**

### **3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats**

Der Verwaltungsrat besteht gemäss Art. 18 Abs. 1 der Statuten aus fünf Mitgliedern. Kein Mitglied nimmt für Ina Invest Holding AG oder eine ihrer Konzerngesellschaften operative Führungsaufgaben wahr. Aus diesem Grund sind die Mitglieder "non-executive" und mehrheitlich unabhängig. Der Verwaltungsrat setzt sich am 31. Dezember 2022 wie folgt zusammen:

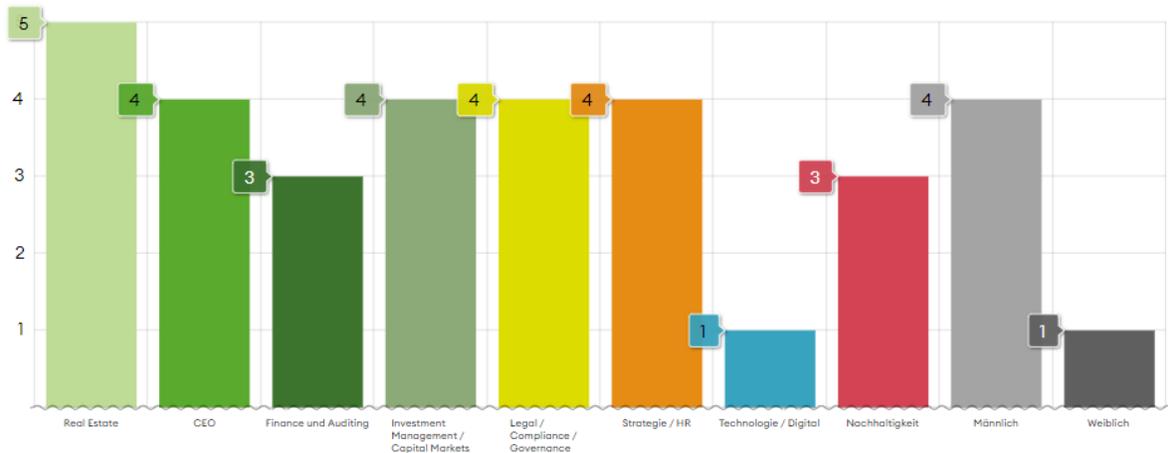
<b>Name</b>	<b>Nationalität</b>	<b>Funktion</b>	<b>Im Amt seit<sup>1</sup></b>
Stefan Mächler	Schweiz	Präsident	2020
Christoph Caviezel	Schweiz	Vizepräsident	2020



Marie-Noëlle Zen-Ruffinen		Schweiz		Mitglied		2020
Hans Ulrich Meister		Schweiz		Mitglied		2020
André Wyss		Schweiz		Mitglied		2020
1	Generalversammlung im bezeichneten Jahr					

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

Die aktuelle Zusammensetzung des Verwaltungsrats deckt vielfältige Kompetenzen ab. Die Mitglieder verfügen über langjährige Berufserfahrung in verschiedenen Industrien. Im Rahmen des jährlichen Assessments kam der Verwaltungsrat zum Schluss, dass die Grösse des Verwaltungsrats der Grösse, der Komplexität und der Entwicklungsphase der Gesellschaft entspricht. Eine Erhöhung der Anzahl Mitglieder ist daher nicht angezeigt. Zudem ist die Stabilität innerhalb des Verwaltungsrats für eine junge Gesellschaft (IPO vor rund 2 ½ Jahren) dem Verwaltungsrat ebenfalls wichtig, weshalb auch aus diesem Grund keine Anpassungen geplant sind. Betreffend Gender Diversität liegt die Gesellschaft mit 20% per 31. Dezember 2022 unter der in der Schweiz per Ende 2026 angestrebten Mindestquote. Sobald die Gesellschaft in einen normalen Succession Plan Rhythmus kommt, wird eines der Themen auch die Gender Diversity sein. Die folgende Grafik zeigt die Diversität des Verwaltungsrats.





### 3.2 Ausbildung, Tätigkeiten und Interessenbindung

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

<b>Stefan Mächler</b>  Präsident des Verwaltungsrats und Mitglied des Audit Committee  1960, Schweizer Staatsbürger  Nicht exekutiv / unabhängig	<b>Weitere Verwaltungsratsmandate</b>  Keine
<b>Ausbildung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lic.iur., Universität St. Gallen (HSG)</li></ul>	<b>Weitere Funktionen und Ämter</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mitglied des Stiftungsrates der Stiftung Technopark Zürich</li></ul>
<b>Beruflicher Werdegang</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• seit 2014: Group Chief Investment Officer und Mitglied des Group Executive Board - Swiss Life Group</li><li>• 2009-2014: Chief Investment Officer und Mitglied des Group Executive Management - die Mobiliar</li><li>• Davor: Diverse Rollen innerhalb von Credit Suisse und Deutsche Bank</li></ul>	

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



Nicht exekutiv / unabhängig	<ul style="list-style-type: none"><li>Ledermann Gruppe (Präsident)</li></ul>
<b>Ausbildung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Dr. iur., Universität Freiburg</li><li>Rechtsanwalt</li></ul>	<b>Weitere Funktionen und Ämter</b> Keine
<b>Beruflicher Werdegang</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Seit 2022: Delegierter der Ledermann Immobilien AG</li><li>seit 2018: Inhaber der Bluereal AG</li><li>2008 – 2019: CEO der Mobimo Gruppe</li><li>2001 – 2008: CEO der Intershop Holding AG</li><li>1995 – 2001: Diverse Rollen innerhalb der Intershop Holding AG</li><li>Davor: Rechtsanwalt</li></ul>	

<b>Marie-Noëlle Zen-Ruffinen</b> Mitglied des Verwaltungsrats, Vorsitzende des Nomination and Compensation Committee und Mitglied des Investment Committee 1975, Schweizer Staatsbürgerin  Nicht exekutiv / unabhängig	<b>Verwaltungsratsmandate</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Baloise Holding AG (Mitglied) – börsenkotiert</li><li>Banco Santander International SA (Vizepräsidentin)</li></ul>
<b>Ausbildung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Dr. iur. Universität Freiburg</li><li>Lic. iur. Universität Freiburg</li><li>Lic. phil. Universität Freiburg</li></ul>	<b>Weitere Funktionen und Ämter</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Stiftung Swiss Board Institute (Vizepräsidentin)</li></ul>



<ul style="list-style-type: none"><li>• Rechtsanwältin</li><li>• Finance for Senior Executive Program, Harvard Business School</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mitglied des Vereins Swiss Institute of Directors</li></ul>
<b>Beruflicher Werdegang</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• seit 2012: Of Counsel bei Tavernier Tschanz (ab 1.1.2023 Niederer Kraft Frey)</li><li>• seit 2009: Titularprofessorin an der Fakultät für Wirtschaft und Management der Universität Genf</li><li>• 2007 – 2012: Partnerin bei Tavernier Tschanz</li></ul>	

<b>Hans Ulrich Meister</b> Mitglied des Verwaltungsrats und Vorsitzender des Audit Committee  1959, Schweizer Staatsbürger  Nicht exekutiv	<b>Weitere Verwaltungsratsmandate</b>  Implenia AG (Präsident) – börsenkotiert
<b>Ausbildung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Advanced Management Program, Harvard Business School</li><li>• Advanced Management Program, Wharton School</li><li>• Wirtschaftsabschluss, Fachhochschule Zürich</li></ul>	<b>Weitere Funktionen und Ämter</b>  Keine
<b>Beruflicher Werdegang</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 2008 – 2015: Mitglied der Geschäftsleitung der Credit Suisse Group AG und der Credit Suisse AG</li><li>• 2012 – 2015: Head der Division Private Banking &amp; Wealth Management, verantwortlich für das Private Banking Geschäft in EMEA und Asia Pacific</li></ul>	



<ul style="list-style-type: none"><li>• 2011 – 2012: CEO der Division Private Banking</li><li>• 2008 – 2015: CEO der Credit Suisse, Region Schweiz</li><li>• 2005 – 2007: Leiter der Privat- und Firmenkunden Schweiz, UBS</li><li>• 2004 – 2007: Mitglied des Group Managing Boards, UBS Group</li><li>• 2003 – 2004: Leiter der Large Corporates &amp; Multinationals, UBS</li><li>• 2002: Wealth Management, UBS, New York</li></ul>	
---	--

<p><b>André Wyss</b></p> <p>Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Nomination and Compensation Committee und Mitglied des Investment Committee</p> <p>1967, Schweizer Staatsbürger</p> <p>Nicht exekutiv</p>	<p><b>Weitere Verwaltungsratsmandate</b></p> <p>Keine</p>
<p><b>Ausbildung</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Diverse Executive Education Module in Leadership Development an der Harvard Business School</li><li>• Studium in Wirtschaftswissenschaften der Höheren Wirtschafts- und Verwaltungsschule (HWV)</li><li>• Chemikanten-Lehre bei Sandoz (heute Novartis)</li></ul>	<p><b>Weitere Funktionen und Ämter</b></p> <p>Keine</p>



#### **Beruflicher Werdegang**

- seit 2018: CEO Implenla Group
- 2016-2018: Präsident Novartis Operations (global, u.a. verantwortlich für die gesamte Produktion, die zentralen Konzerndienste wie Immobilien und Infrastruktur, IT, Einkauf, Personal- und Rechnungswesen sowie Corporate Affairs) und Länderpräsident Novartis Schweiz
- 2014 – 2018: Mitglied der Novartis Konzernleitung
- Davor: Diverse Rollen innerhalb Novartis, u.a. Präsident Novartis USA, Geschäftsleiter weiterer Länder- und Regionalgesellschaften (Asia Pacific, Middle East & Africa, Group Emerging Markets, Griechenland), und Geschäftsleiter Novartis Business Services, Leiter der pharmazeutischen Produktion in Europa, Finanzchef Forschung & Entwicklung

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

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

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

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



### 3.4 Wahl und Amtsdauer

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft besteht aus fünf Mitgliedern (Art. 3.1.1 OGR). Die Amtsdauer der Mitglieder des Verwaltungsrats beträgt ein Jahr. Sie beginnt mit der Wahl und endet nach Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung; vorbehalten bleiben vorheriger Rücktritt oder vorherige Abberufung (Art. 18 Abs. 3 der Statuten). Die Verwaltungsratsmitglieder sind jederzeit wieder wählbar (Art. 18 Abs. 4 der Statuten), unterstehen aber einer oberen Altersgrenze von 70 Jahren (Art. 18 Abs. 4 der Statuten). Das Ausscheiden erfolgt auf die dem Geburtstag folgende ordentliche Generalversammlung (Art. 18 Abs. 5 der Statuten). Generell soll die gesamte Amtszeit eines Mitglieds des Verwaltungsrats 12 Jahre nicht überschreiten (Art. 3.1.2 OGR). In Übereinstimmung mit den Vorgaben der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) respektive ab 1. Januar 2023 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) werden die Mitglieder und der Präsident des Verwaltungsrats sowie die Mitglieder des Vergütungsausschusses (Nomination and Compensation Committee) von der Generalversammlung je einzeln gewählt (Art. 18 Abs. 2 und Art. 22 Abs. 1 der Statuten). Ebenfalls in Übereinstimmung mit den entsprechenden Bestimmungen der VegüV bzw. ab 1. Januar 2023 des OR wird der unabhängige Stimmrechtsvertreter von der Generalversammlung gewählt (Art. 13 der Statuten). Im Übrigen konstituiert sich der Verwaltungsrat grundsätzlich selbst und ernennt insbesondere den Vizepräsidenten und den Sekretär des Verwaltungsrats.

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

### 3.5 Interne Organisation

#### 3.5.1 Aufgabenteilung im Verwaltungsrat

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

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



### 3.5.2 Komitees des Verwaltungsrats

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

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

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

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

#### Audit Committee

Das AC ist unabhängig und besteht aus mindestens drei Mitgliedern des Verwaltungsrats, die vom Verwaltungsrat bestimmt werden. Das AC wird präsiert von einem Experten im Finanzbereich. Das AC behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte im Bereich Überwachung und Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle (inkl. internes Kontrollsystem), der Finanzplanung und des Risk Management. Zu Letzterem gehört auch die Berichterstattung über (laufende und drohende) Rechtsfälle. Zudem überwacht das AC das



Compliance Management System und erstattet dem Verwaltungsrat Bericht hierüber. Es koordiniert und stimmt die Arbeiten der internen und externen Revision ab, ist für eine regelmässige Kommunikation mit der externen Revisionsstelle zuständig und formuliert die Aufträge für die interne und externe Revision. Es hat die Kompetenz, Sonderprüfungen anzuordnen (Ziff. 5.1.1 OGR Ina Invest). Zu den Aufgaben des AC vgl. auch das [OGR Ina Invest](#).

### **Nomination and Compensation Committee**

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

Zu den Aufgaben des NCC vgl. auch das [OGR Ina Invest](#).

### **Investment Committee**

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

### *3.5.3 Arbeitsweise des Verwaltungsrats und seiner Komitees*

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

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

Der Verwaltungsratspräsident nimmt an den Sitzungen des AC und des NCC als ständiger Gast teil. Im AC nimmt in der Regel auch der CEO und CFO teil, bei Bedarf auch ein oder mehrere Vertreter der externen Revisionsstelle und weitere vom Vorsitzenden bezeichnete Personen. An den Sitzungen des NCC nimmt in



der Regel der CEO teil, bei Bedarf auch weitere vom Vorsitzenden bezeichnete Personen. Gäste der Sitzungen des Verwaltungsrats und der Komitees haben kein Stimmrecht. Zudem ist der CEO an den Sitzungen des NCC und des Verwaltungsrats nicht anwesend, wenn seine eigenen Leistungen beurteilt werden oder seine Entschädigung diskutiert wird. Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die Anzahl Sitzungen und Telefonkonferenzen des Verwaltungsrats sowie des AC, des NCC und des IC auf Ebene Ina Invest AG im Jahr 2022:

	Verwaltungsrat	Nomination and Compensation Committee	Audit Committee	Investment Committee
Anzahl Sitzungen (inkl Video- und Telefonkonferenzen)	8	3	3	3
Anzahl Mitglieder	5	3	3	3
Anwesenheitsquote	100%	100%	88.9%	100%

Stefan Mächler	8 von 8	Ständiger Gast	3 von 3	Ständiger Gast
Christoph Caviezel	8 von 8	3 von 3	2 von 3	3 von 3
Marie-Noëlle Zen-Ruffinen	8 von 8	3 von 3	-	3 von 3
Hans Ulrich Meister	8 von 8	-	3 von 3	-
André Wyss	8 von 8	3 von 3	-	3 von 3

### 3.6 Kompetenzregelung

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

den Erwerb bzw. den Verkauf von Beteiligungen;

- die Festlegung der Grundsätze der Finanzpolitik (Verschuldungsgrad und Finanzindikatoren);
- die Festlegung des Finanzierungskonzepts;
- die Beschaffung von Fremdkapital (Kreditlinien, Obligationen, Privatplatzierungen und andere Kapitalmarkttransaktionen, Leasing, Abzahlungsgeschäfte usw.) über CHF 50 Mio.;
- Grundsatzfragen und Richtlinien bei der Anlage von Finanzmitteln;
- die Abgabe von Darlehen jeglicher Art an Dritte ab einem Betrag von über CHF 1 Mio.;
- die Abgabe von Konzernbürgschaften, Garantien, Bid, Performance und Payment Bonds etc., sonstigen Sicherheiten und das Eingehen von Eventualverbindlichkeiten ausserhalb der ordentlichen Geschäftstätigkeit ab einem Betrag von über CHF 1 Mio.; und
- den Einsatz von derivativen Finanzprodukten, sofern diese nicht ausschliesslich zur Risikoreduktion eingesetzt werden.

Weiter ist der Verwaltungsrat zuständig für die Festlegung der Nachhaltigkeitsstrategie.



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

Der CEO wird bei der Geschäftsführung durch die Mitglieder der Geschäftsleitung unterstützt. Diese sind ihm direkt unterstellt. Der CEO ist zuständig für die Berichterstattung an den Verwaltungsratspräsidenten respektive den Verwaltungsrat (Ziff. 6.2.2 OGR Ina Invest). Die Kompetenzabgrenzung zwischen dem Verwaltungsrat und dem CEO ergibt sich im Detail aus dem [OGR Ina Invest](#) sowie aus dem Kompetenzdiagramm.

### 3.7 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Um zu überprüfen, wie der CEO und die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung die ihnen zugewiesenen Kompetenzen wahrnehmen, stehen dem Verwaltungsrat u.a. folgende Informations- und Kontrollinstrumente zur Verfügung:

Informations- und Kontrollinstrumente							
		jährlich	halbjährlich		quartalsweise		monatlich
<b>Finanzbericht</b> (Bilanz, Erfolgsrechnung und Mittelflussrechnung)					•		
<b>Budget</b>		•					
<b>Dreijahresplan</b>		•					
<b>Risikolage der Gruppe</b>		•					

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

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



Die Risikolage der Ina Invest Gruppe wird einmal jährlich durch ein ausführliches Risk Assessment beurteilt. Der sich aus dem Risk Assessment ergebende Risikokatalog beinhaltet die wesentlichen Konzernrisiken sowie Massnahmen und Umsetzungsverantwortlichen für deren Bewältigung. Der Risikokatalog wird anschliessend im Verwaltungsrat diskutiert und genehmigt. Die Umsetzung der definierten Massnahmen wird durch die Geschäftsleitung laufend überwacht.

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

Der CEO und CFO liefern jeweils detaillierte Angaben über den Geschäftsgang, kommentieren diesen und beantworten die Fragen der Mitglieder des Verwaltungsrats.

### 3.8 Environmental, Social and Governance (ESG)

Das Verhalten in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung ist ein integraler Bestandteil der Kernwerte von Ina Invest und wird kontinuierlich vom Verwaltungsrat überwacht. Die Nachhaltigkeitsstrategie wird vom Verwaltungsrat genehmigt. Aufgrund der Grösse des Verwaltungsrats und der strategischen Bedeutung des Themas wird dieses im Gesamtverwaltungsrat behandelt. Daher wurde auch kein eigenes VR-Komitee gebildet. Mit Publikation des Geschäftsberichts wird zudem auch der 2. Nachhaltigkeitsbericht 2022 von Ina Invest publiziert.

## 4 Geschäftsleitung

### 4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung wurde per 1. Januar 2022 um ein Mitglied, den CFO, erweitert und besteht per 31. Dezember 2022 aus zwei Mitgliedern. Die folgende Tabelle zeigt die personelle Zusammensetzung der Geschäftsleitung am 31. Dezember 2022:

Name	Nationalität	Funktion	Mitglied seit
Marc Pointet	Schweiz	CEO	2020
Daniel Baumann	Schweiz	CFO	2022

### 4.2 Ausbildung, Tätigkeiten und Interessenbindungen

In der nachfolgenden Darstellung gehen die wesentlichen Angaben zur beruflichen Laufbahn und zur Ausbildung der einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung hervor. Ferner werden darin die Mandate ausserhalb der Gruppe sowie weitere bedeutende Tätigkeiten sowie ständige Funktionen in wichtigen Interessengruppen offengelegt.



<b>Marc Pointet</b> CEO 1974, Schweizer Staatsbürger	<b>Verwaltungsratsmandate</b> Keine
<b>Ausbildung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Architekt ETH Zürich</li><li>• Executive MBA, Universität St. Gallen (HSG)</li></ul>	<b>Weitere Funktionen und Ämter</b> Keine
<b>Beruflicher Werdegang</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• seit Juni 2020: CEO der Ina Invest Gruppe</li><li>• 2013 – 2020: Leiter Westschweiz und Mitglied der Geschäftsleitung der Mobimo Gruppe</li><li>• 2006 – 2015: Leiter Projektmanagement / Projektmanager Entwicklung bei Mobimo</li><li>• 2003 – 2006: Leiter Zweigniederlassung St. Moritz der Karl Steiner Ltd.</li></ul>	
<b>Daniel Baumann</b> CFO 1979, Schweizer Staatsbürger	<b>Verwaltungsratsmandate</b> Keine
<b>Ausbildung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Betriebsökonom FH, Fachhochschule Nordwestschweiz</li><li>• Eidg. Dipl. Wirtschaftsprüfer und Revisionsexperte</li></ul>	<b>Weitere Funktionen und Ämter</b> Keine



<b>Beruflicher Werdegang</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• seit Januar 2022: CFO der Ina Invest Gruppe</li><li>• 2020 – 2021: Business Partner Finance Ina Invest</li><li>• 2018 – 2021: Global Business Partner Finance der Division Real Estate bei Implenia Schweiz AG</li><li>• 2013 – 2018: Verschiedene leitende Funktionen bei Implenia Schweiz AG</li><li>• 2005 bis 2013: Diverse Rollen innerhalb von PricewaterhouseCoopers, zuletzt Senior Manager Wirtschaftsprüfung</li></ul>	

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

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

### **4.4 Managementverträge**

Es existieren keine Managementverträge mit Dritten.

## **5 Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen**

### **5.1 Inhalt und Festsetzungsverfahren der Entschädigungen und der Beteiligungsprogramme**

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



## 5.2 Statutarische Regeln

### 5.2.1 Statutarische Regeln betreffend die Grundsätze zu den Vergütungen

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

### 5.2.2 Statutarische Regeln betreffend Darlehen, Krediten und Vorsorgeleistungen

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

### 5.2.3 Statutarische Regeln betreffend Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen

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

## 6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre

### 6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

An der ordentlichen Generalversammlung sind alle Aktionäre teilnahme- und stimmberechtigt, die am betreffenden Stichtag mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen sind. Die Statuten sehen vorbehaltlich der Vinkulierung keine Stimmrechtsbeschränkung für Aktionäre vor (siehe Ziff. 2.6.1 dieses Berichts). Jede Aktie hat eine Stimme. Ferner ist der Verwaltungsrat – wie oben erwähnt – ermächtigt, mit den Nominees Vereinbarungen über deren Meldepflichten abzuschliessen (siehe Ziff. 2.6 dieses Berichts sowie das **Eintragsreglement**).

Im Berichtsjahr wurden keine Ausnahmen gewährt. Die in Ziff. 2.6.1 beschriebenen statutarischen Eintrags- bzw. Stimmrechtsbeschränkungen können mittels Statutenänderung aufgehoben werden. Letztere verlangt einen Beschluss der Generalversammlung, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Aktienstimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigt (Art. 16 Abs. 1 der Statuten).

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



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

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

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

## **6.2 Statutarische Quoren**

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

## **6.3 Einberufung der Generalversammlung**

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

## **6.4 Traktandierung**

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

## **6.5 Eintragungen im Aktienbuch**

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



sind in der jeweiligen Einladung aufgeführt.

Die **Statuten** mit dem genauen Wortlaut der vorgenannten Bestimmung sind auf der Webseite abrufbar.

## 7 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

### 7.1 Angebotspflicht

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

### 7.2 Kontrollwechselklausel

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

## 8 Revisionsstelle

### 8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

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

### 8.2 Revisionshonorar

Im Berichtsjahr betrug die von der Revisionsgesellschaft in Rechnung gestellte Honorarsumme insgesamt CHF 190'000 (2021: CHF 72'500). Das gegenüber dem Vorjahr höhere Revisionshonorar steht insbesondere im Zusammenhang mit der Transaktion der CERES-Group sowie der Integration der CERES-Gesellschaften in die Ina Invest Gruppe.

### 8.3 Zusätzliche Honorare

Im Berichtsjahr gab es keine zusätzlichen Honorare.

### 8.4 Informationsinstrumente der externen Revision

Das AC hat im Besonderen die Aufgabe, die Berichterstattung der Revisionsstelle regelmässig und effektiv zu überwachen, um sich ihrer Qualität, Integrität, Unabhängigkeit und Transparenz zu vergewissern. Ver-



treter der Revisionsstelle nahmen während des Geschäftsjahrs an allen drei Sitzungen des AC teil. Die Revisionsplanung inklusive Honorierung wird den Mitgliedern des AC präsentiert und mit diesen abgesprochen. Die Revisionsstelle legt dem AC an den Sitzungen die wesentlichen Feststellungen zusammen mit den entsprechenden Empfehlungen schriftlich vor.

## 9 Informationspolitik

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

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

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

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

Alle **Medienmitteilungen** werden zeitgleich mit ihrer Verbreitung auch auf der Internetseite aufgeschaltet. Zudem sind dort die Mitteilungen abrufbar.



## 10 Handelssperrzeiten

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

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



# Vergütungsbericht

## Brief des Nomination and Compensation Committee Chairs

### Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

Wir freuen uns, Ihnen den Vergütungsbericht der Ina Invest Holding AG für das Geschäftsjahr 2022 vorzulegen. Das Geschäftsjahr 2022 war unter anderem geprägt vom Abschluss der CERES Group Holding AG-Transaktion im Januar und der anschliessenden Integration der CERES-Gesellschaften in die Ina Invest-Gruppe. Das Unternehmen konnte sodann die hervorragende Platzierung in der GRESB Benchmark Analyse 2021 bestätigen. Mit Ausnahme der Erweiterung der Geschäftsleitung um einen neuen CFO auf neu zwei Mitglieder (CEO und CFO) blieb die Organisation unverändert.

Das Nomination and Compensation Committee sowie der Verwaltungsrat haben in den letzten Monaten intensiv über die Implementierung eines Long-Term-Incentive-Plans (LTIP) diskutiert und entschieden, einen LTIP ab Geschäftsjahr 2024 einzuführen. Mit der Einführung des LTIP wird sich auch die Vergütungsstruktur der Mitglieder der Geschäftsführung ändern. Das Target-Incentive des Short-Term-Incentive-Plan (STIP) beträgt neu 20% des Jahres-Basissalärs der Mitglieder der Geschäftsführung und wird ausschliesslich in bar ausbezahlt. Für den neu einzuführenden LTIP ist ein Target-Incentive von 30% des Jahres-Basissalärs vorgesehen. Der LTIP wird in Form von Anwartschaften auf Aktien der Ina Invest Holding AG (Performance Share Units, PSU) gewährt, die vom Erreichen zweier Leistungsziele (relativer Total Shareholder Return, Gewinn pro Aktie) sowie eines noch näher zu bestimmendes ESG-Ziels über eine dreijährige Leistungsperiode abhängen.

Sowohl für das Geschäftsjahr 2022 als auch für das Geschäftsjahr 2023 ist es dem Verwaltungsrat wichtig, der Geschäftsleitung ambitionierte Ziele - insbesondere hinsichtlich Strategie und Nachhaltigkeit - zu setzen, die sich in den STIP-Zielvorgaben widerspiegeln (wie im Vergütungsbericht dargestellt). Die Nachhaltigkeitsziele machen dabei beim CEO mehr als ein Fünftel (21,5%) und beim CFO rund 15% der STI-Ziele aus. Der hohe Anteil der Nachhaltigkeit in der variablen Vergütung spiegelt das Engagement von Ina Invest für nachhaltige Immobilien wider und schafft Anreize, eines der nachhaltigsten Immobilienportfolios der Schweiz zu halten und weiterzuentwickeln.

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

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



Wie bereits im vergangenen Jahr mitgeteilt, musste aufgrund der Erweiterung der Geschäftsleitung um einen CFO ein Teil des nach Art. 15 Abs. 5 der Statuten vorgesehenen Zusatzbetrags bestimmungsgemäss in Anspruch genommen werden. Die Generalversammlung 2021 hatte eine maximale Gesamtvergütung von CHF 1.1 Mio. für die Geschäftsleitung genehmigt. Die Gesamtausgaben für das Jahr 2022 betragen rund CHF 1.3 Mio. Die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats für den Zeitraum von der Generalversammlung 2022 bis zur Generalversammlung 2023 liegt innerhalb des von der Generalversammlung genehmigten maximalen Gesamtvergütung. Für das Geschäftsjahr 2023 genehmigte die Generalversammlung eine Maximalvergütung für die Geschäftsleitung von CHF 1.6 Mio.

Die beabsichtigte Implementierung eines LTIP für die Geschäftsleitung wird keinen Einfluss auf die beantragte Maximalvergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2024 haben: diese soll wie im Vorjahr CHF 1.6 Mio. betragen. Die vorgeschlagene Maximalvergütung der Verwaltungsratsmitglieder für den Zeitraum von der Generalversammlung 2023 bis zur Generalversammlung 2024 soll ebenfalls unverändert bleiben.

Neben seinen Aufgaben im Zusammenhang mit der Entschädigung und anderen regelmässigen Standardtraktanden (wie Succession Planning, Board Evaluation und Überprüfen der externen Mandate) lag der Fokus des Nomination and Compensation Committee im Geschäftsjahr 2022 insbesondere bei der Implementierung eines LTIP ab dem Geschäftsjahr 2024.

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

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

**Marie-Noëlle Zen-Ruffinen**

Vorsitzende des Nomination and Compensation Committee



Der Vergütungsbericht der Ina Invest Holding AG (**Gesellschaft**) bietet einen Überblick über die Vergütungsphilosophie, die Vergütungs-Governance sowie die Vergütungsgrundlagen und -elemente der Gesellschaft. Im Weiteren legt der Bericht die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2022 offen und zeigt die Beteiligungen dieser Personen an der Gesellschaft per 31. Dezember 2022, jeweils mit den Vorjahreszahlen.

Der Vergütungsbericht der Ina Invest Holding AG entspricht den einschlägigen Bestimmungen der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (**VegüV**) respektive seit dem 1. Januar 2023 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR), der Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance der SIX Exchange Regulation AG (**RLCG**) und des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance von economiesuisse (**SCBP**).

## 1 Vergütungsphilosophie

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

Entsprechend besteht die Vergütung an den Verwaltungsrat aus einer fixen Entschädigung, welche im Hinblick auf eine langfristige Ausrichtung auf die Aktionärsinteressen zu einem Teil (ein Drittel) in gesperrten Aktien der Gesellschaft ausgerichtet wird. Ein massgebender Teil der variablen Vergütung (finanzielle und persönliche Ziele) an die Geschäftsleitung ist zudem an die Erfüllung der Nachhaltigkeitsziele der Gesellschaft gekoppelt. Die Hälfte der variablen Vergütung wird zudem in Restricted Share Units (**RSUs**) mit einer Vesting Periode von drei Jahren entrichtet. Der Verwaltungsrat hat bewusst für die Aufbauphase ein einfaches Vergütungssystem implementiert, das auf eine kleine Geschäftsleitung zugeschnitten ist (vom IPO bis Ende 2021 ein Mitglied und seit Anfang 2022 zwei Mitglieder). Trotz Verzicht auf einen LTIP für die Aufbauphase ist die Vergütung mit dem Anteil an RSUs mit Langzeit-Zielen verbunden. Der Verwaltungsrat hat nun entschieden, ab dem Geschäftsjahr 2024 einen LTIP zu implementieren, wobei das Target-Incentive 30% des Jahres-Basissalärs betragen wird. Der LTIP wird in Form von Anwartschaften auf Aktien der Ina Invest Holding AG (Performance Share Units, PSU) gewährt, die vom Erreichen zweier Leistungsziele [(relativer Total Shareholder Return, Gewinn pro Aktie) sowie eines noch näher zu bestimmendes ESG-Ziels über eine dreijährige Leistungsperiode abhängen. Gleichzeitig mit der Einführung des LTIP wird das Target-Incentive des STIP von 40% auf 20% des Jahres-Basissalärs reduziert.

## 2 Vergütungs-Governance

### 2.1 Vergütungsbestimmungen in den Statuten

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

- zur Genehmigung der maximalen Gesamtbeträge der Vergütungen an den Verwaltungsrat



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

## 2.2 Nomination and Compensation Committee (NCC)

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

- Empfehlungen zur allgemeinen Vergütungspolitik der Ina Invest Holding AG-Gruppe;
- Empfehlungen zu allen Vergütungselementen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung;
- Empfehlung zum maximalen Gesamtbetrag der Vergütung des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung;
- Empfehlung der finanziellen Ziele des Short Term Incentive-Plans (STIP) gemäss Jahresbudget;
- Empfehlung hinsichtlich der individuellen Vergütung des CEO;
- Überprüfung und Empfehlung der Leistung des CEO im Rahmen des STIP auf Vorschlag des Verwaltungsratspräsidenten;
- Überprüfung und Genehmigung der Leistung der übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung im Rahmen des STIP auf Vorschlag des CEO;
- Entscheid über die individuelle Vergütung der anderen Mitglieder der Geschäftsleitung;
- Vorbereitung und Empfehlung des Vergütungsberichts;
- Regelmässige Überprüfung der Höhe und Zusammensetzung der Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung.

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

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

Das NCC tagt, so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch zwei Mal pro Jahr. Im Laufe des Geschäftsjahres 2022 führte der NCC drei ordentliche Sitzungen. An sämtlichen Sitzungen waren alle Mitglieder des NCC und der Präsident des Verwaltungsrats anwesend. Das NCC erstattet dem Verwaltungsrat in der jeweils auf eine NCC-Sitzung folgenden Verwaltungsratssitzung Bericht. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der Verwaltungsrat zeitnah und angemessen über alle wesentlichen Angelegenheiten, die in den Zuständigkeitsbereich des NCC fallen, unterrichtet wird. Darüber hinaus kann der Verwaltungsrat auf alle NCC-Dokumente (z.B. Traktandenliste, Protokolle, Präsentationen etc.) zugreifen.



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

### 2.3 Vergütungsfestsetzungsverfahren und Einbezug der Aktionäre

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

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



<b>Thema/Zuständigkeit</b>	<b>NCC</b>	<b>Verwaltungsrat</b>	<b>Generalversammlung</b>
Finanzielle und persönliche Ziele des STIP für die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung	Prüft und entscheidet (auf Vorschlag des CEO)		
Performance des CEO unter dem STIP	prüft und entscheidet (auf Vorschlag des Verwaltungsratspräsidenten)		
Performance der übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung unter dem STIP	prüft und entscheidet (auf Vorschlag des CEO)		
Individuelle Vergütung des CEO im Rahmen des von der GV genehmigten Gesamtbetrags, der Statuten und des Gesetzes (Basissalär und variable Vergütung aus STIP)	empfiehlt (in Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsratspräsidenten)	entscheidet	
Individuelle Vergütung der übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung im Rahmen des von der GV genehmigten Gesamtbetrags, der Statuten und des Gesetzes (Basissalär und variable Vergütung aus STIP)	empfiehlt (in Zusammenarbeit mit dem CEO)	entscheidet	

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

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



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

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

## 3 Vergütungsgrundlagen und -elemente

### 3.1 Verwaltungsrat

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

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

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

Zwei Drittel der Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder werden in bar ausgezahlt. Um den Interessen



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

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

Die Barvergütung wird den Verwaltungsratsmitgliedern quartalsweise nachschüssig ausbezahlt.

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

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

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

### **3.2 Geschäftsleitung**

Die Geschäftsleitung besteht aus zwei Mitgliedern, dem CEO und dem CFO. Die Vergütung der Geschäftsleitung besteht im Rahmen des von der Generalversammlung genehmigten Maximalbetrags aus einem Basissalär in bar und einer leistungsabhängigen variablen Vergütung aus dem STIP. Der Verwaltungsrat hat für die Aufbauphase und auch aufgrund der Grösse der Geschäftsleitung bewusst auf die Implementierung eines Long-Term-Incentive-Plans verzichtet, um damit auch ein Overengineering in Form einer komplexen Vergütungsstruktur für nur ein Mitglied der Geschäftsleitung zwischen IPO und 2021 und zwei Mitgliedern ab 2022 zu vermeiden. Der STIP enthält hingegen ein langfristiges Element; die Hälfte der variablen Vergütung wird in Form von RSUs gezahlt, die für drei Jahre gesperrt sind. Die RSUs können in bestimmten Fällen ganz oder teilweise verfallen (siehe unten). Das Nomination and Compensation Committee hat im laufenden Geschäftsjahr über die Einführung eines LTIP diskutiert und der Verwaltungsrat hat im Februar 2023 entschieden, einen solchen ab dem 1. Januar 2024 einzuführen. Durch die Einführung des LTIP wird das langfristige Element im STI (RSUs) entfallen und der STI wird ab 2024 vollständig in bar bezahlt.

#### **Basissalär**

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

In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsrat im Jahr 2020 betreffend die Vergütung des CEO und im



Jahr 2021 betreffend die Vergütung des CFO ein Benchmarking mit Immobiliengesellschaften, wie beispielsweise Peach Property Group AG, Novavest Real Estate AG, Varia US Properties AG, Fundamenta Real Estate AG, Warteck Invest AG, PLAZZA AG, HIAG Immobilien Holding AG und Investis Holding SA durchgeführt.

Das Basissalär ist eine wiederkehrende, monatliche Barzahlung, die in jeweils gleich hohen Einzelzahlungen ausgerichtet wird. Das Basissalär des CEO in der Höhe von CHF 430'000 ist unverändert gegenüber dem Vorjahr.

### STI

Die Vergütung aus dem STIP wird fällig, wenn und soweit in einem ganzen Kalenderjahr die individuell festgelegten Leistungsziele der Mitglieder der Geschäftsleitung und die finanziellen Gruppenziele erreicht wurden. Die finanziellen Gruppenziele werden jährlich vom Verwaltungsrat auf Empfehlung des NCC bestimmt und untermauern die strategischen Prioritäten der Ina Invest Holding AG. Dabei wird für jede Finanzkennzahl zu Beginn des Leistungsjahres ein Leistungsziel festgesetzt. Dieses entspricht der erwarteten Performance, deren Erreichen zu einem Auszahlungsfaktor von 100% der jeweiligen Kennzahl führen würde. Zudem wird für jedes einzelne Ziel ein Wert für 0% (Underperformance) und 200% (Outperformance) definiert. Die Definition der individuellen Ziele des CEO werden ebenfalls vom Verwaltungsrat auf Vorschlag des Verwaltungsratspräsidenten und Empfehlung des NCC festgesetzt. Die Definition der individuellen Ziele der übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung wird vom NCC auf Vorschlag des CEO festgesetzt.

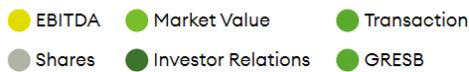
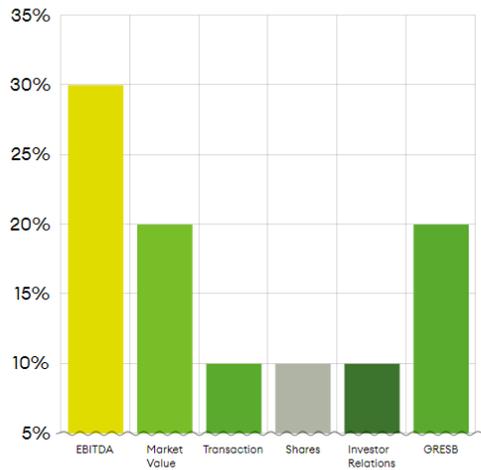
### Zielfestsetzung

Für das Jahr 2022 galten bei der Vergütung aus dem STIP die folgenden quantitativen, finanziellen Ziele und qualitativen, persönlichen Ziele.



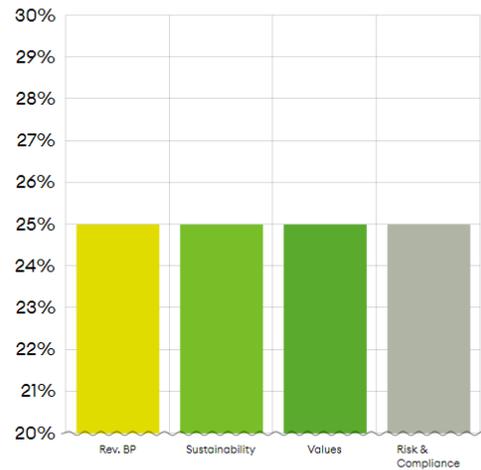
## Finanzielle Ziele CEO

(Gewichtung 70%)



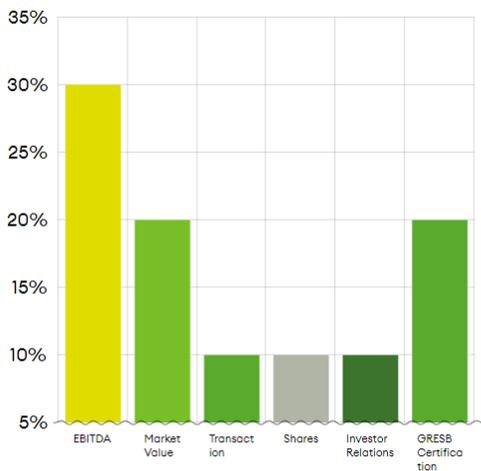
## Persönliche Ziele CEO

(Gewichtung 30%)



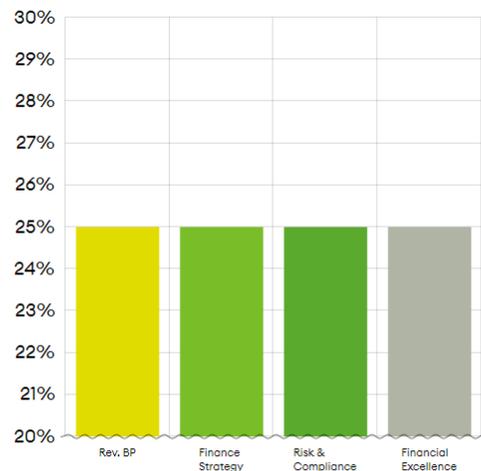
## Finanzielle Ziele CFO

(Gewichtung 70%)



## Persönliche Ziele CFO

(Gewichtung 30%)





Die quantitativen finanziellen Ziele wurden mit 70%, die qualitativen persönlichen Ziele mit 30% gewichtet. Innerhalb der finanziellen Ziele wurde das EBITDA-Ziel mit 3/10, das Market Value- sowie das Nachhaltigkeits-Ziel mit je 2/10 und das Transaction-, Aktienkurs- und das Investor Relations-Ziel mit je 1/10 gewichtet. Das Thema Nachhaltigkeit wurde beim CEO sowohl als quantitatives, finanzielles Ziel als auch als qualitatives persönliches Ziel in den STI 2022 aufgenommen. Die Nachhaltigkeitsziele betragen somit rund 21.5%, bzw. rund ein Fünftel des STI.

Das Target-Incentive des STIP beträgt jeweils 40% des Jahres-Basissalärs der Mitglieder der Geschäftsleitung.

### Leistungsbeurteilung

Die tatsächliche Höhe der Vergütung aus dem STIP wird vom Verwaltungsrat auf Empfehlung des NCC unter Berücksichtigung des Grades der Zielerreichung der finanziellen und der persönlichen Ziele festgelegt. Dabei kann die tatsächliche Höhe der Vergütung zwischen 0% und 200% des Target Incentive variieren, wobei für jedes einzelne Ziel ein Wert zwischen 0% (underperformance) und 200% (outperformance) festgelegt wird (z.B. bei EBITDA 0% bei -15% vom Target EBITDA und 200% bei +30% vom Target EBITDA; beim GRESB-Ziel entspricht der Zielwert 92 Punkten); Die Ergebnisse der einzelnen Ziele samt Gewichtung ergibt schliesslich die tatsächliche Höhe des STI. Hinsichtlich der individuellen Ziele des CEO gibt der Verwaltungsratspräsident am Jahresende eine Empfehlung an das NCC ab. Diese Empfehlung wird im NCC diskutiert und das NCC entscheidet final über die Zielerreichung. Für den CEO wurde für das Jahr 2022 eine Zielerreichung unter dem STI von 139% festgelegt (Vorjahr: 171%). Diese Zielerreichung ist insbesondere auf das Übertreffen sowohl der EBITDA- und Akquisitionsziele als auch der Nachhaltigkeitsziele zurückzuführen.

Hinsichtlich der individuellen Ziele der übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung (CFO) gibt der CEO am Jahresende eine Empfehlung an das NCC ab, welches final über die Zielerreichung entscheidet.

### Auszahlung des STI

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

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



NCC kann andere Vesting-Perioden vorsehen.

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

### Nebenleistungen, Altersvorsorge und Leistungsansprüche

Dem CEO und den übrigen Mitgliedern der Geschäftsleitung (CFO) werden schliesslich Pauschalspesen für Repräsentation, Auslagen und Spesen ausgerichtet. Der CEO erhält zusätzlich noch eine Mobilitätszulage. Die Mitglieder der Geschäftsleitung nehmen an der regulären Pensionskasse für alle Mitarbeitenden teil. Personalvorsorge- und Sozialversicherungskosten setzen sich aus den obligatorischen Arbeitgeberbeiträgen sowie den Pensionskassenbeiträgen zusammen.

## 4 Vergütung 2022

### 4.1 Vergütung an den Verwaltungsrat

Geschäftsjahr 2022

TCHF	Gesamtvergütung <sup>1</sup>	Barvergütung	Anzahl Aktien <sup>2,3</sup>	Zuteilungswert Aktien <sup>4</sup>	Sozialversicherungsbeiträge	Total 2022
Stefan Mächler (Präsident)	189	133	3 461	56	18	207
Christoph Caviezel (Vizepräsident und Vorsitzender des IC)	95	67 <sup>5</sup>	1 730	28	4	99
Hans Ulrich Meister (Vorsitzender des AC)	85	60	1 557	25	9	94
Marie-Noëlle Zen-Ruffinen (Vorsitzende des NCC)	85	60	1 557	25	9	94
André Wyss (Mitglied)	67	47	1 212	20	7	74
<b>Total</b>	<b>521</b>	<b>367</b>	<b>9 768</b>	<b>158</b>	<b>47</b>	<b>568</b>

<sup>1</sup> Zuerst wird die Gesamtvergütung ausgewiesen mit anschliessender Aufteilung in Barvergütung und gesperrte Aktien.

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

<sup>3</sup> Die Berechnung basiert auf dem durchschnittlichen Aktienpreis im Dezember 2022. Die Zuteilung der Aktien erfolgte am 3. Januar 2023.

<sup>4</sup> Der Wert der Aktien wird wie folgt berechnet: Durchschnittlicher Aktienpreis im Dezember 2022 abzüglich Steuernachlass aufgrund dreijähriger Sperrfrist von 16.038%.

<sup>5</sup> Die Barvergütung wurde jeweils von der von Christoph Caviezel zu 100% gehaltenen Aktiengesellschaft Blureal AG in Rechnung gestellt und an diese bezahlt.



## Geschäftsjahr 2021

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

<sup>1</sup> Zuerst wird die Gesamtvergütung ausgewiesen mit anschliessender Aufteilung in Barvergütung und gesperrte Aktien.

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

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

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

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

An der Generalversammlung vom 30. März 2022 wurde der maximale Gesamtbetrag der Vergütung des Verwaltungsrats von diesem Datum bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung 2023 von CHF 650'000 genehmigt.

Die Vergütung ist gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 4'000 gestiegen. Die Veränderung ist auf Rundungen sowie höhere Sozialversicherungsabgaben zurückzuführen. Die Entschädigung blieb im Übrigen unverändert.

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

GV 2022 – GV 2023	Vergütung im Geschäftsjahr 2022 (A)	Abzüglich der von Januar bis GV 2022 erhaltenen Vergütung (B)	Zuzüglich der Vergütung von Januar bis zur GV 2023 (C)	Vergütung im Zeitraum ab GV 2022 bis GV 2023 (A)-(B)+(C)	An der GV 2022 genehmigter Maximalbetrag für die Vergütung von GV 2022 bis GV 2023	Verhältnis zwischen der ausgerichteten und der genehmigten Vergütung
	31.1.2022 – 31.12.2022	1.1.2022 – 31.3.2022	1.1.2023 – 31.3.2023	1.4.2022– 30.3.2023		
<b>Total in TCHF</b>	<b>568</b>	<b>141</b>	<b>142</b>	<b>569</b>	<b>650</b>	<b>87.5%</b>



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

## 4.2 Zusätzliche Informationen zur Vergütung an den Verwaltungsrat

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

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Vergütungen an frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder Personen ausgerichtet, die gegenwärtigen oder früheren Mitgliedern des Verwaltungsrats nahestehen.

## 4.3 Vergütung an die Geschäftsleitung

Geschäftsjahr 2022

TCHF	Basis-salär (bar)	Total STIP <sup>3</sup>	Baran-teil aus STIP <sup>4</sup>	Anzahl RSUs aus STIP <sup>5, 6</sup>	Anrechnungs-wert RSUs <sup>7</sup>	Weitere Vergü-tung <sup>8</sup>	Sozialversiche-rungsbeiträge <sup>9</sup>	Total 2022
Marc Pointet (CEO) <sup>1</sup>	430	239	119.5	6'048	119.5	29	144	842
Übrige Mitglieder der Geschäftslei-tung <sup>2</sup>	275	146	73	3'701	73	-	83	504
<b>Total</b>	<b>705</b>	<b>385</b>	<b>192.5</b>	<b>9'749</b>	<b>192.5</b>	<b>29</b>	<b>227</b>	<b>1'346</b>

<sup>1</sup> Es handelt sich um die höchste Vergütung eines Mitglieds der Geschäftsleitung.

<sup>2</sup> Daniel Baumann, CFO, war während dem ganzen Geschäftsjahr Teil der Geschäftsleitung.

<sup>3</sup> Zuerst wird die gesamte variable Vergütung aus dem STIP ausgewiesen mit anschliessender Aufteilung in Barvergütung und RSU. Im Jahr 2022 wurde eine Zielerreichung unter dem STI von 139% vom CEO erreicht (Vorjahr: 171%) und 133% vom CFO.

<sup>4</sup> Der Baranteil für das Leistungsjahr 2022 wird im Folgejahr ausbezahlt.

<sup>5</sup> Ein RSU ist ein bedingtes Anrecht auf den Erwerb einer Namenaktie der Ina Invest Holding AG, ISIN CH0524026959, zum Nennwert von CHF 0.03.

<sup>6</sup> Die Berechnung basiert auf dem durchschnittlichen Aktienpreis im Januar 2023. Die Zuteilung der RSU wird im März 2023 erfolgen.

<sup>7</sup> Der Wert der RSUs entspricht dem durchschnittlichen Aktienpreis im Januar 2023, da der Aktienpreis at grant erst nach Veröffentlichung des Vergütungsberichts bekannt ist.

<sup>8</sup> Unter weitere Vergütung sind Vergütungen wie Mobilitätszulage und Kinderzulagen zu verstehen.

<sup>9</sup> Die Sozialversicherungsausgaben umfassen die obligatorischen Arbeitgeberbeiträge sowie die Pensionskassenbeiträge gemäss staatlichen Anforderungen und Marktpraxis.



## Geschäftsjahr 2021

Marc Poin- tet (CEO)	Basissalär (bar)	Total STIP <sup>1</sup>	Baranteil aus STIP <sup>2</sup>	Anzahl RSUs aus STIP <sup>3, 4</sup>	Anrech- nungswert RSUs <sup>5</sup>	Weitere Vergütung <sup>6</sup>	Sozialversi- cherungs- beiträge <sup>7</sup>	Total 2021
<b>Total in TCHF</b>	<b>430</b>	<b>294</b>	<b>147</b>	<b>7 835</b>	<b>147</b>	<b>29</b>	<b>148</b>	<b>901</b>

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

<sup>2</sup> Der Baranteil für das Leistungsjahr 2021 wird im Folgejahr ausbezahlt.

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

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

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

<sup>6</sup> Unter weitere Vergütung sind Vergütungen wie Mobilitätszulage und Kinderzulagen zu verstehen.

<sup>7</sup> Die Sozialversicherungsausgaben umfassen die obligatorischen Arbeitgeberbeiträge sowie die Pensionskassenbeiträge gemäss staatlichen Anforderungen und Marktpraxis.

An der Generalversammlung vom 31. März 2021 wurde der maximale Gesamtbetrag der Vergütung des CEO für das Geschäftsjahr 2022 von CHF 1'100'000 genehmigt. Wie bereits im vergangenen Jahr mitgeteilt, musste aufgrund der Erweiterung der Geschäftsleitung um einen CFO ein Teil des nach Art. 15 Abs. 5 der Statuten vorgesehenen Zusatzbetrag bestimmungsgemäss in Anspruch genommen werden. Das Total der im Geschäftsjahr 2022 an die Geschäftsleitung ausgerichteten Vergütung liegt rund 22.4% über dem genehmigten Maximalbetrag

Die variable Vergütung des CEO betrug im Geschäftsjahr 2022 139% der fixen Vergütung; jene der übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung (CFO) 133%.

Die Vergütung ist gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 445'000 gestiegen. Die Veränderung ergibt sich aus der Tatsache, dass die Geschäftsleitung seit dem 1. Januar 2022 neu aus zwei Mitgliedern besteht. Das monatliche Basissalär des CEO ist unverändert gegenüber dem Vorjahr.

### 4.4 Zusätzliche Informationen zur Vergütung an die Geschäftsleitung

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

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Vergütungen an frühere Mitglieder der Geschäftsleitung oder Personen ausgerichtet, die gegenwärtigen oder früheren Mitgliedern der Geschäftsleistung nahestehen.

Die Arbeitsverträge der Mitglieder der Geschäftsleitung sind auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und können mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt werden.



## 5 Beteiligungen per 31. Dezember 2022

### 5.1 Verwaltungsrat

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl Aktien der Ina Invest Holding AG, die von den einzelnen Mitgliedern des Verwaltungsrats und den ihnen nahestehenden Personen per 31. Dezember 2022 gehalten wurden (mit Vorjahreszahlen).

	Anzahl Aktien per 31.12.2022 <sup>1, 2</sup>	Anzahl Aktien per 31.12.2021 <sup>1, 3</sup>	Aktien gesperrt bis		
			2023	2024	2025 <sup>5</sup>
Stefan Mächler (Präsident)	15'508 (18'933)	11'939 (15'508)	-	2'939	3'569 (3'425)
Christoph Caviezel (Vizepräsident)	7'255 (8'967)	3'950 (5'735)	-	1'470	1'785 (1'712))
Hans Ulrich Meister (Mitglied)	39'870 (41'411)	38'264 (39'870)	717	1'323	1'606 (1'541)
André Wyss (Mitglied)	59'231 <sup>4</sup> (60'430)	47'797 (49'046)	-	1'029	1'249 (1'199)
Marie-Noëlle Zen- Ruffinen (Mitglied)	2'929 (4'470)	1'323 (2'929)	-	1'323	1'606 (1'541)
<b>Total</b>	<b>124'793 (134'211)</b>	<b>103'273 (113'088)</b>	<b>717</b>	<b>8'084</b>	<b>9'815 (9'418)</b>

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

<sup>2</sup> Die für das Amtsjahr 2022/23 zugeteilten Aktien wurden am 3.1.2023 übertragen (in Klammern einschliesslich der am 3.1.2023 zugeteilten Aktien).

<sup>3</sup> Die für das Amtsjahr 2021/22 zugeteilten Aktien wurden am 3.1.2022 übertragen (in Klammern einschliesslich der am 3.1.2022 zugeteilten Aktien).

<sup>4</sup> Die André Wyss im Rahmen seines 2019 Long Term Incentive Plans bei Implenia zugeteilten 10 185 Restricted Share Units sind am 6.4.2022 gevestet und in 10 185 Namenaktien umgewandelt worden.

<sup>5</sup> Die am 3. Januar 2023 zugeteilten Aktien sind in Klammern aufgeführt. Diese sind bis am 3. Januar 2026 gesperrt.



## 5.2 Geschäftsleitung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl der Aktien und RSUs, welche von den Mitgliedern der Geschäftsleitung und den ihr nahestehenden Personen per 31. Dezember 2022 gehalten wurden.

	Anzahl Aktien		Anzahl RSU		RSU gesperrt bis		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	2023	2024	2025
Marc Pointet (CEO)	-	-	10'886	3'182	-	3'182	7'704
Daniel Baumann (CFO)	266	NA	-	-	-	-	-

# Ina Invest Holding AG

## Glattpark (Opfikon)

Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung  
zum Vergütungsbericht 2022

# Bericht der Revisionsstelle

## an die Generalversammlung der Ina Invest Holding AG

### Glattpark (Opfikon)

#### Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts

##### Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Ina Invest Holding AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den Tabellen auf den Seiten 46 bis 51 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten im Vergütungsbericht (Seiten 46 bis 51) dem schweizerischen Gesetz und den Art. 14-16 der VegüV.

##### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

##### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Tabellen im Vergütungsbericht, dem konsolidierten Jahresbericht, der Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zum Vergütungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

##### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

## Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14-16 VegüV frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

PricewaterhouseCoopers AG



Dr. Michael Abresch  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Philipp Gnädinger  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 27. Februar 2023



# Konsolidierter Jahresbericht der Ina Invest Gruppe per 31. Dezember 2022



## Konsolidierte Erfolgsrechnung

TCHF	Erläuterung	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	2.8	11'304	2'772
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	2.1	4'908	17'298
Übriger direkter betrieblicher Ertrag	2.7	1'973	610
<b>Betrieblicher Ertrag</b>		<b>18'185</b>	<b>20'680</b>
Gewinn aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften	2.2	23'793	19'788
Verlust aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften	2.2	(10'956)	(3'500)
<b>Erfolg aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften</b>		<b>12'837</b>	<b>16'288</b>
<b>Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften</b>		<b>727</b>	<b>-</b>
Direkter Aufwand für Vermietung Liegenschaften	2.8	(1'908)	(385)
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	2.1	(3'645)	(15'449)
Übriger direkter betrieblicher Aufwand		(2'747)	(1'508)
<b>Direkter betrieblicher Aufwand</b>		<b>(8'300)</b>	<b>(17'342)</b>
Personalaufwand	4.2	(3'145)	(1'452)
Übriger Betriebsaufwand	2.9	(4'163)	(3'805)
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>		<b>(7'308)</b>	<b>(5'257)</b>
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>16'141</b>	<b>14'369</b>
Finanzertrag	3.2	8'509	-
Finanzaufwand	3.2	(3'313)	(195)
<b>Gewinn vor Ertragssteuern</b>		<b>21'337</b>	<b>14'174</b>
Ertragssteuern	4.1	(2'253)	(2'195)
<b>Gewinn</b>		<b>19'084</b>	<b>11'979</b>
- Anteil Aktionäre von Ina Invest Holding AG		9'551	6'924
- Anteil Minderheiten		9'533	5'055
<b>Gewinn pro Aktie (EPS) (in CHF)</b>	<b>3.6</b>	<b>0.98</b>	<b>0.78</b>
<b>Verwässerter Gewinn pro Aktie (in CHF)</b>	<b>3.6</b>	<b>0.98</b>	<b>0.78</b>



## Konsolidierte Bilanz

TCHF	Erläuterung	31.12.2022	31.12.2021
<b>Aktiven</b>			
	Flüssige Mittel	12'597	11'129
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	807	-
	Übrige kurzfristige Forderungen 2.4	8'856	1'065
	Promotionsliegenschaften 2.1	21'229	58'949
	Vorräte	121	-
	Aktive Rechnungsabgrenzungen 2.5	5'655	9'967
	<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>49'265</b>	<b>81'110</b>
	Renditeliegenschaften 2.2	786'404	328'738
	Sachanlagen	75	-
	Immaterielle Vermögenswerte 2.3	21'691	21'451
	Übrige langfristige Vermögenswerte 1.3	-	17'700
	Übrige langfristige Forderungen 2.6	2'847	859
	<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>811'017</b>	<b>368'748</b>
	<b>Total Aktiven</b>	<b>860'282</b>	<b>449'858</b>
<b>Passiven</b>			
	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten 3.1	307'283	-
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2'478	3'952
	Anzahlungen für Promotionsliegenschaften	-	120
	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten 2.4	3'448	118
	Passive Rechnungsabgrenzungen 2.5	5'964	4'191
	<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>319'173</b>	<b>8'381</b>
	Langfristige Finanzverbindlichkeiten 3.1	35'821	43'000
	Latente Steuerverbindlichkeiten 4.1	85'850	41'552
	Übrige langfristige Verbindlichkeiten 2.6	8'682	7'260
	<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>130'353</b>	<b>91'812</b>
	<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>449'526</b>	<b>100'193</b>
	Aktienkapital 3.5	293	266
	Kapitalreserven 3.5	208'953	192'658
	Eigene Aktien 3.5	(185)	(185)
	Gewinnreserven 3.5	17'734	8'318
	<b>Eigenkapital Aktionäre Ina Invest Holding AG</b>	<b>226'795</b>	<b>201'057</b>
	Anteil Minderheiten 3.5	183'961	148'608
	<b>Total Eigenkapital</b>	<b>410'756</b>	<b>349'665</b>
	<b>Total Passiven</b>	<b>860'282</b>	<b>449'858</b>



## Konsolidierte Geldflussrechnung

TCHF	Erläuterung	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Gewinn		19'084	11'979
Erfolg aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften	2.2	(12'837)	(16'288)
Übrige nicht liquiditätswirksame Erträge und Aufwendungen		(413)	478
Ertragssteuern	4.1	2'253	2'195
Finanzergebnis	3.2	(5'196)	195
<b>Änderungen in</b>			
– Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		(424)	453
– Promotionsliegenschaften	2.1	2'228	13'189
– Vorräten		(121)	-
– Übrige kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		5'032	(3'658)
– Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		(3'816)	486
– Anzahlungen für Promotionsliegenschaften		(120)	(340)
– Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		748	1'276
– Rückstellungen		-	(610)
Bezahlte Ertragssteuern		(311)	-
<b>Cashflow aus Betriebstätigkeit</b>		<b>6'107</b>	<b>9'355</b>
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	2.2	(108'661)	(36'560)
Einzahlungen aus Devesitionen von Renditeliegenschaften	2.2	3'237	-
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	2.3	(240)	(155)
Auszahlungen für langfristige Vermögenswerte		-	(17'700)
Auszahlungen für Kauf von Tochtergesellschaften, abzüglich erworbener flüssiger Mittel	1.3	(78'429)	-
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>(184'093)</b>	<b>(54'415)</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	3.5	35'500	-
Auszahlungen für Kapitalerhöhungskosten	3.5	(1'368)	-
Käufe von eigenen Aktien	3.5	(185)	(159)
Verkäufe von eigenen Aktien	3.5	3	-
Geleistete Zinszahlungen	3.5	(2'818)	(84)
Auszahlungen für übrige Finanzierungskosten		(559)	(686)
Auszahlungen für Auflösung Zinssatzswaps	3.2	(4'057)	-
Aufnahme von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	3.1	255'934	-
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	3.1	-	43'000
Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	3.1	(1'250)	-
Rückzahlungen von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	3.1	(101'746)	-
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>179'454</b>	<b>42'071</b>
<b>Netto-Veränderung flüssiger Mittel</b>		<b>1'468</b>	<b>(2'989)</b>
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		11'129	14'118
<b>Flüssige Mittel am Ende der Periode</b>		<b>12'597</b>	<b>11'129</b>



## Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

TCHF	Erläute- rung	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Eigen- kapital Aktionäre	Minder- heits- anteile	Total Eigen- kapital
<b>Bestand per 31.12.2020</b>		<b>266</b>	<b>192'541</b>	<b>(165)</b>	<b>1'394</b>	<b>194'036</b>	<b>143'553</b>	<b>337'589</b>
Gewinn		-	-	-	6'924	6'924	5'055	11'979
Aktienbezogene Vergütungen	4.2	-	256	-	-	256	-	256
Übertragung Aktien aus aktienbezogenen Vergütungen	3.5	-	(139)	139	-	-	-	-
Kauf von eigenen Aktien	3.5	-	-	(159)	-	(159)	-	(159)
<b>Bestand per 31.12.2021</b>		<b>266</b>	<b>192'658</b>	<b>(185)</b>	<b>8'318</b>	<b>201'057</b>	<b>148'608</b>	<b>349'665</b>
Gewinn		-	-	-	9'551	9'551	9'533	19'084
Kapitalerhöhung	3.5	27	16'447	-	-	16'474	-	16'474
Kapitalerhöhung Tochtergesellschaft	3.5	-	(280)	-	-	(280)	34'607	34'327
Goodwillverrechnung	1.3	-	-	-	(135)	(135)	(202)	(337)
Aktienbezogene Vergütungen	4.2	-	311	-	-	311	-	311
Übertragung Aktien aus aktienbezogenen Vergütungen	3.5	-	(183)	183	-	-	-	-
Kauf/ Verkauf von eigenen Aktien	3.5	-	-	(183)	-	(183)	-	(183)
Dividendenausschüttungen	4.3	-	-	-	-	-	(8'585)	(8'585)
<b>Bestand per 31.12.2022</b>		<b>293</b>	<b>208'953</b>	<b>(185)</b>	<b>17'734</b>	<b>226'795</b>	<b>183'961</b>	<b>410'756</b>



## Anhang zum konsolidierten Jahresbericht

### 1. Allgemeine Informationen und Grundsätze

#### 1.1 Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

#### 1.2 Konsolidierungsgrundsätze

Der konsolidierte Jahresbericht basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen per 31. Dezember 2022 erstellten Einzelabschlüssen sämtlicher Gruppengesellschaften, 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 in TCHF		Stimm- und Kapitalanteil		Beteiligung direkt kontrolliert durch	Einbezug in den konsolidierten Jahresbericht
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	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 <sup>1</sup>	Pratteln	250	-	100.0%	-	Ina Invest Development AG	V
Buss Immobilien und Service AG <sup>1</sup>	Pratteln	5'000	-	100.0%	-	CERES Group Holding AG	V
Bredella AG <sup>1</sup>	Pratteln	500	-	100.0%	-	Buss Immobilien und Services AG	V

V = Vollkonsolidierung

<sup>1</sup> 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 der Ina Invest Development AG verteilen sich auf diverse Drittinvestoren, von welchen keiner einen massgeblichen Einfluss ausüben kann.

Der Einbezug von Gruppengesellschaften in den konsolidierten Jahresbericht erfolgt ab dem Zeitpunkt der Kontrollübernahme und der Ausschluss ab dem Zeitpunkt der Kontrollabgabe. Diese Zeitpunkte sind nicht zwangsläufig mit dem vertraglich festgelegten Erwerbszeitpunkt bzw. Verkaufsdatum identisch. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode. Dabei wird das Eigenkapital der Gruppengesellschaften im Erwerbszeitpunkt bzw. im Zeitpunkt der Gründung mit dem Buchwert der Beteiligung bei der Muttergesellschaft verrechnet. Auf diesen Zeitpunkt werden Aktiven und Passiven der Gruppengesellschaft nach einheitlichen Grundsätzen zu aktuellen Werten bewertet. Die Differenz zwischen den Erwerbskosten und den neu bewerteten Nettoaktiven wird als Goodwill respektive negativer Goodwill («Badwill») mit dem Eigenkapital verrechnet. Transaktionskosten werden als Teil der Erwerbskosten erfasst.

Gestützt auf die Methode der Vollkonsolidierung wurden im konsolidierten Jahresbericht Aktiven und Passiven der konsolidierten Gesellschaften vollumfänglich erfasst. Gruppeninterne Aktiven und Passiven sowie Aufwendungen und Erträge werden eliminiert. Die Minderheitsanteile an den Gruppengesellschaften werden in der konsolidierten Bilanz innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen, jedoch getrennt vom Eigenkapital, das auf die Aktionäre der Ina Invest Holding AG entfällt. Der Minderheitsanteil am Gewinn oder Verlust wird in der konsolidierten Erfolgsrechnung als Bestandteil des konsolidierten Gewinns oder Verlusts dargestellt.

### 1.3 Änderungen des Konsolidierungskreises

Per 21. Januar 2022 wurden von der indirekt kontrollierten Gruppengesellschaft Ina Invest Development AG 100% der Anteile an 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 m<sup>2</sup> und einer realisierbaren Nutzfläche von 172'500 m<sup>2</sup> 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 3.5 verwiesen.

Die übernommenen, zu aktuellen Werten bewerteten Nettoaktiven der CERES Group Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften Buss Immobilien und Service 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)
<b>Erworbene Nettoaktiven</b>	<b>138'329</b>
Goodwill	337
<b>Total Erwerbspreis</b>	<b>138'666</b>
<i>davon geleistete Vorauszahlung in der Vorperiode</i>	<i>17'700</i>
<i>davon geleistete Barzahlung per Erwerbsdatum</i>	<i>77'387</i>
<i>davon aufgeschobene Kaufpreiszahlung</i>	<i>25'494</i>
<i>davon ausgegebene Aktien der Ina Invest Holding AG</i>	<i>16'669</i>
<i>davon Transaktionskosten</i>	<i>1'416</i>

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 Annahmen und Einschätzungen des Managements

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

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

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

<b>Position</b>	<b>Weiterführende Informationen</b>
<b>Renditeliegenschaften</b>	Erläuterung 2.2
<b>Latente Steuern</b>	Erläuterung 4.1



## 2. Operative Geschäftstätigkeit

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

### 2.1 Promotionsliegenschaften

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

TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Projekte in Entwicklung	20'014	53'854
Projekte in Ausführung	1'215	5'095
Projekte in Verkauf	-	-
<b>Total Promotionsliegenschaften</b>	<b>21'229</b>	<b>58'949</b>

Die Veränderung des Buchwerts der Projekte in Entwicklung wurde insbesondere durch den Transfer des Projekts Lokstadt Rocket in Winterthur im Betrag von CHF 34'917 Tausend 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 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 Verkauf trägt Ina Invest für die entsprechenden Einheiten keine weiteren Chancen und Risiken, wes-



halb zum Transaktionszeitpunkt die auf die Einheit entfallenden Anschaffungskosten für Grundstück und Werk ausgebucht und keine weiteren Werkskosten erfasst werden. Investitionsverpflichtungen gegenüber dem Generalunternehmer für die Realisierung noch nicht verkaufter Einheiten sind in der Erläuterung 3.3 offengelegt.

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

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

in Einheiten	Projekte in Entwicklung	Projekte in Ausführung	Projekte in Verkauf	Total
<b>Bestand per 31.12.2020</b>	<b>201</b>	<b>37</b>	-	<b>238</b>
<i>davon reserviert</i>	-	23	-	<b>23</b>
Zugänge	3	-	-	3
Abgänge aus beurkundeten Verkäufen	-	(27)	-	(27)
<b>Bestand per 31.12.2021</b>	<b>204</b>	<b>10</b>	-	<b>214</b>
<i>davon reserviert</i>	-	6	-	<b>6</b>
Abgänge aus beurkundeten Verkäufen	-	(8)	-	(8)
Transfer zwischen Bilanzpositionen <sup>1</sup>	(83)	-	-	(83)
<b>Bestand per 31.12.2022</b>	<b>121</b>	<b>2</b>	-	<b>123</b>
<i>davon reserviert</i>	-	-	-	-

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

Im Jahr 2021 resultierten die Zugänge der Projekte in Entwicklung aus der Nutzungsänderung des Objektes Avenue des Grandes-Communes (Les Tattes) in Onex.



## Erfolg aus Verkauf Promotionsliegenschaften

Der Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften entfällt auf 8 Stockwerkseinheiten des Projekts Lokstadt Tender an der Ernst-Jung-Gasse 18 in Winterthur, deren Verkauf im Berichtsjahr beurkundet wurde (2021: 27 Stockwerkseinheiten).

TCHF	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	4'908	17'298
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	(3'645)	(15'449)
<b>Erfolg aus Verkauf Promotionsliegenschaften</b>	<b>1'263</b>	<b>1'849</b>



### Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

Der Transfer von Promotionsliegenschaften in Renditeliegenschaften erfolgt zu den fortgeführten Anschaffungskosten des Objekts zum Datum des Transfers. Als Datum des Transfers gilt der Zeitpunkt, zu welchem ein formeller Entscheid des Investment Committee zur Änderung der langfristigen Strategie des Objekts vorliegt.



## 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
<b>Kumulierte Anschaffungskosten</b>					
<b>Bestand per 31.12.2020</b>	<b>144'470</b>	<b>62'767</b>	<b>52'374</b>	-	<b>259'611</b>
Zugänge	1'917	32'469	1'009	3'982	39'377
Erfolgsabhängiges Entwicklungshonorar	2'110	2'213	(178)	-	4'145
<b>Bestand per 31.12.2021</b>	<b>148'497</b>	<b>97'449</b>	<b>53'205</b>	<b>3'982</b>	<b>303'133</b>
Zugänge	8'710	24'052	60'331	-	93'093
Zugänge aus Änderungen des Konsolidierungskreises	11'410	-	301'638	-	313'048
Erfolgsabhängiges Entwicklungshonorar	2'633	1'490	18	-	4'141
Zugänge/ Amortisationen Mietzinsanreize	-	2'051	-	-	2'051
Abgänge	-	-	(2'420)	-	(2'420)
Transfer zwischen Bilanzpositionen	34'917	-	-	-	34'917
Transfer zwischen Kategorien	(4'798)	4'798	3'982	(3'982)	-
<b>Bestand per 31.12.2022</b>	<b>201'369</b>	<b>129'840</b>	<b>416'754</b>	-	<b>747'963</b>
<b>Kumulierte Marktwertveränderungen</b>					
<b>Bestand per 31.12.2020</b>	<b>2'263</b>	<b>4'158</b>	<b>2'896</b>	-	<b>9'317</b>
Gewinn aus Marktwertveränderung	10'517	8'852	419	-	19'788
Verlust aus Marktwertveränderung	(2'369)	-	(1'131)	-	(3'500)
<b>Bestand per 31.12.2021</b>	<b>10'411</b>	<b>13'010</b>	<b>2'184</b>	-	<b>25'605</b>
Gewinn aus Marktwertveränderung	16'944	4'608	2'240	-	23'792
Verlust aus Marktwertveränderung	(8'655)	-	(2'301)	-	(10'956)
Transfer zwischen Kategorien	(671)	671	-	-	-
<b>Bestand per 31.12.2022</b>	<b>18'029</b>	<b>18'289</b>	<b>2'123</b>	-	<b>38'441</b>
<b>Buchwerte Renditeliegenschaften</b>					
<b>Bestand per 31.12.2020</b>	<b>146'733</b>	<b>66'925</b>	<b>55'270</b>	-	<b>268'928</b>
<b>Bestand per 31.12.2021</b>	<b>158'908</b>	<b>110'459</b>	<b>55'389</b>	<b>3'982</b>	<b>328'738</b>
<b>Bestand per 31.12.2022</b>	<b>219'398</b>	<b>148'129</b>	<b>418'877</b>	-	<b>786'404</b>

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 Implenia Gruppe als Partnerin für die Entwicklung von Rendi-



teliegenschaften sehen für die erbrachten Leistungen ein erfolgsabhängiges Honorar vor (siehe Erläuterung 4.3). Diese vertragliche Regelung bezieht sich zum Bilanzstichtag auf alle Renditeliegenschaften im Portfolio. Das erfolgsabhängige Entwicklungshonorar entspricht 20% des Projekterfolgs zwischen den Marktwerten und den Anlagekosten vor Abrechnung des erfolgsabhängigen Entwicklungshonorars. Für Ina Invest kann dieser Vertragsmechanismus zu einer Erhöhung oder einer Reduktion, der aufgrund von anderen Vertragsbestandteilen verrechneten Entwicklungskosten führen. Der Ausgleich des erfolgsabhängigen Entwicklungshonorars erfolgt in der Regel nach Fertigstellung des Entwicklungsprojekts. Danach bestehen seitens Entwicklungspartnerin Implenia Gruppe keine weiteren Ansprüche an einer potenziellen Wertsteigerung respektive -reduktion. Der zum Bilanzstichtag erfasste Teil des erfolgsabhängigen Entwicklungshonorars führte zu langfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Entwickler (siehe Erläuterung 2.6). Ohne das vertraglich vereinbarte erfolgsabhängige Entwicklungshonorar würde der Gewinn aus der Marktwertveränderung CHF 30'703 Tausend (31. Dezember 2021: CHF 24'885 Tausend) und der Verlust aus der Marktwertveränderung CHF 13'726 Tausend (31. Dezember 2021: CHF 4'452 Tausend) betragen, womit zum Bilanzstichtag der Nettoerfolg aus der Marktwertveränderung um CHF 4'140 Tausend höher wäre (31. Dezember 2021: CHF 4'145 Tausend höher).

In der Berichtsperiode führten Investitionen in Renditeliegenschaften zu Auszahlungen in der Höhe von CHF 108'661 Tausend (31. Dezember 2021: CHF 36'560 Tausend). Die Zahlungsausgänge für reguläre Zugänge führten zu einem Geldabfluss von CHF 97'885 Tausend (31. Dezember 2021: CHF 36'560 Tausend). Die restlichen Geldabflüsse von CHF 10'776 Tausend resultierten aus Zahlungen für das erfolgsabhängige Entwicklungshonorar, in der Periode aktivierte Mietzinsanreize sowie die Bezahlung von Verbindlichkeiten für Entwicklungsleistungen, die im Rahmen der Akquisition der CERES Gruppe übernommen wurden.

Die Kategorie Liegenschaften in Bau enthält das Objekt Lokstadt Bestandeshallen an der Zürcherstrasse in Winterthur, dessen Bewertung aufgrund arealübergreifender Nutzung (z.B. Kindergarten) einen negativen Marktwert per 31. Dezember 2022 von CHF 12'370 Tausend (31. Dezember 2021: negativer Marktwert von CHF 21'440 Tausend) aufweist. Die arealübergreifende Nutzung erhöht die Attraktivität der umliegenden Objekte. Die Implenia Gruppe hat sich daher im Rahmen der Spin-off Transaktion im April 2020 vertraglich verpflichtet, 40% des Totalunternehmer-Werkpreises zu übernehmen, maximal aber nominal CHF 27'000 Tausend zuzüglich MWST. Die Kostenübernahme setzt zeitliche und nutzungsspezifische Bedingungen voraus. Der in den Renditeliegenschaften erfasste aktuelle Wert dieses Objekts – unter der Berücksichtigung der Beteiligung der Implenia Gruppe an den künftigen Kosten – beträgt per 31. Dezember 2022 CHF 6'791 Tausend (31. Dezember 2021: CHF 3'756 Tausend).

### **Bewertungstechniken**

Die Liegenschaftsbewertung wird durch die Wüest Partner AG, Zürich, einen externen, unabhängigen und qualifizierten Bewertungsexperten, durchgeführt. Die Liegenschaften werden nach der Discounted-Cash-flow-Methode (DCF-Methode) bewertet. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der je-



weiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. Bei den Liegenschaften in Entwicklung bzw. in Ausführung wird der Projektwert zum Bilanzierungstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

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

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

#### Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren zum 31. Dezember 2022

	Angaben in	Liegenschaften in Entwicklung	Liegenschaften in Bau	Bestandsliegenschaften
<b>Diskontierungssatz</b>				
Bandbreite Diskontierungssatz	%	2.25%-3.40%	2.60%-3.60%	2.45%-3.30%
<b>Erzielbare Marktmietpreise</b>				
Büro	CHF pro m <sup>2</sup>	205-280	261	104-400
Wohnen	CHF pro m <sup>2</sup>	228-429	NA	488-588
Hotel	CHF pro m <sup>2</sup>	260	242-293	NA
Parken innen	CHF pro Einheit	1'452-2'030	1'800-2'008	1'325-2'841
Gewerbe/Industrie	CHF pro m <sup>2</sup>	169-300	200-255	55-380
Übrige	CHF pro m <sup>2</sup>	80-240	38-279	76-170
<b>Leerstände</b>				
Bandbreite Leerstandsquote	%	1.50%- 7.50%	4.90%-5.50%	2.80%-10.00%

Der durchschnittliche Diskontierungssatz belief sich auf 2.73% für das Ina-Portfolio und 2.72% für das CERES-Portfolio (31. Dezember 2021: 2.79% für das Ina-Portfolio). Der durchschnittliche Diskontierungssatz des CERES-Portfolios per Erwerbszeitpunkt 21. Januar 2022 betrug 2.73%.

Im Vergleich zum Vorjahr gab es insbesondere bei der Bandbreite der erwarteten erzielbaren Marktmietpreise von Bestandsliegenschaften eine signifikante Änderung. Diese Veränderung ist im Wesentlichen durch die Akquisition des CERES-Portfolios begründet, welches nebst Altbauten auch Bestandsliegenschaften in Arealen mit tieferen Marktmietpreisen als jene des Ina-Portfolios umfasst.



### Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren zum 31. Dezember 2021

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

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



### Bewegungen in der Berichtsperiode

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

Liegenschaft	Beschreibung	von	nach
<b>Rue du Grand-Pré 54, 1202 Genf</b>	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 im Jahr 2021 beglichen wurden.	-	Renditeliegenschaften; Kategorie «Bestandesliegenschaften»
<b>Dialogplatz 1 (Lokstadt Rocket), 8400 Winterthur</b>	<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»



<b>Zürcherstrasse (Lokstadt Bestandeshallen), 8400 Winterthur</b>	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.	Renditeliegenschaften; Kategorie «Liegenschaften in Entwicklung»	Renditeliegenschaften; Kategorie «Liegenschaften in Bau»
<b>Kentucky Saloon, Gallenweg 22, 4133 Pratteln</b>	Im November 2022 wurde der Verkauf der Bestandsliegenschaft Kentucky Saloon beurkundet. Das Renditeobjekt wurde zu diesem Zeitpunkt ausgebucht. Der Verkaufspreis betrug CHF 3'237 Tausend und wurde noch im laufenden Geschäftsjahr beglichen.	Renditeliegenschaften; Kategorie «Bestandsliegenschaften»	-

### Belastete Renditeliegenschaften

Für die Besicherung von Projektfinanzierungen bestanden in 2022 Schuldbriefe auf 11 Renditeliegenschaften (2021: 5 Renditeliegenschaften). Der zum 31. Dezember 2022 bilanzierte Marktwert dieser Liegenschaften beläuft sich auf CHF 732'647 Tausend (31. Dezember 2021: CHF 196'190 Tausend). Für weitere Informationen wird auf die Erläuterung 3.1 verwiesen.

#### *Wesentliche Annahmen und Einschätzungen des Managements*

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



### Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

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



### 2.3 Immaterielle Vermögenswerte

TCHF	Kaufrechte und -verpflichtungen	Total
<b>Kumulierte Anschaffungskosten</b>		
<b>Bestand per 31.12.2020</b>	<b>21'176</b>	<b>21'176</b>
Zugänge	275	275
<b>Bestand per 31.12.2021</b>	<b>21'451</b>	<b>21'451</b>
Zugänge	240	240
<b>Bestand per 31.12.2022</b>	<b>21'691</b>	<b>21'691</b>
<b>Kumulierte Wertminderungen</b>		
<b>Bestand per 31.12.2020</b>	-	-
<b>Bestand per 31.12.2021</b>	-	-
<b>Bestand per 31.12.2022</b>	-	-
<b>Buchwerte immaterielle Vermögenswerte</b>		
<b>Bestand per 31.12.2020</b>	<b>21'176</b>	<b>21'176</b>
<b>Bestand per 31.12.2021</b>	<b>21'451</b>	<b>21'451</b>
<b>Bestand per 31.12.2022</b>	<b>21'691</b>	<b>21'691</b>

Die Zugänge in den immateriellen Vermögenswerten in der Höhe von CHF 240 Tausend (31. Dezember 2021: CHF 275 Tausend) führten zum 31. Dezember 2022 zu einem Geldabfluss von CHF 240 Tausend (31. Dezember 2021: CHF 155 Tausend).

Die immateriellen Vermögenswerte enthielten zum 31. Dezember 2022 sowie zum 31. Dezember 2021 ein Kaufrecht für Parzellen an der Rue du Château in Préverenges (Grundstücksfläche 2'763 m<sup>2</sup>). Der Vollzug des Kaufrechts findet grundsätzlich bei Rechtskraft des Quartierplans, aber spätestens am 28. Februar 2025 statt.

Die als Kaufrechte ausgewiesenen immateriellen Vermögenswerte entsprechen den Anschaffungskosten für die Kaufrechte resp. die Kaufverpflichtungen. Die Nominalwerte der nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus den Kaufverpflichtungen belaufen sich gesamthaft auf CHF 5'007 Tausend (31. Dezember 2021: CHF 5'007 Tausend).



### Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

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

## 2.4 Übrige kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten

TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen aus Entwicklungsverträgen Liegenschaften	6'932	-
Forderungen aus Ertragsteuern	729	566
Forderungen aus Mehrwertsteuern	508	459
Übrige kurzfristige Forderungen	687	40
<b>Total übrige kurzfristige Forderungen</b>	<b>8'856</b>	<b>1'065</b>

TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten aus erfolgsabhängigem Entwicklungshonorar	2'399	-
Vorauszahlungen von Mietern	467	-
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	582	118
<b>Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>3'448</b>	<b>118</b>



### Rechnungslegungsgrundsätze

Die übrigen kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

### 2.5 Rechnungsabgrenzungen

TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Abgrenzung aus Verkäufen von Promotionsliegenschaften	4'604	9'370
Abgrenzung für direkt zurechenbare Kosten für Finanzverbindlichkeiten	756	575
Sonstige aktive Rechnungsabgrenzungen	295	22
<b>Total aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>5'655</b>	<b>9'967</b>

Von den Abgrenzungen für direkt zurechenbare Kosten für Finanzverbindlichkeiten werden CHF 573 Tausend (31. Dezember 2021: CHF 352 Tausend) in mehr als 12 Monaten realisiert. Diese Abgrenzungen werden als kurzfristig ausgewiesen, da sie innerhalb der operativen Tätigkeit der Ina Invest realisiert werden.

TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Abgrenzung für Entwicklungskosten Liegenschaften	2'018	1'856
Abgrenzung für Steuern	1'881	900
Abgrenzungen für Asset und Portfolio Management	483	-
Abgrenzungen für Nebenkosten Mieter	368	-
Abgrenzung für Buchführungs-, Revisions- und Beratungskosten	361	1'117
Abgrenzung für Bonuszahlungen	237	129
Sonstige passive Rechnungsabgrenzungen	616	189
<b>Total passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>5'964</b>	<b>4'191</b>

### Rechnungslegungsgrundsätze

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



## 2.6 Übrige langfristige Forderungen und Verbindlichkeiten

TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen aus erfolgsabhängigem Entwicklungshonorar	2'847	859
<b>Total übrige langfristige Forderungen</b>	<b>2'847</b>	<b>859</b>

TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten aus erfolgsabhängigem Entwicklungshonorar	8'682	7'260
<b>Total übrige langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>8'682</b>	<b>7'260</b>

Die Forderungen und Verbindlichkeiten aus dem erfolgsabhängigen Entwicklungshonorar resultieren aus dem mit der Implenia Gruppe vereinbarten variablen Entwicklungshonorarbestandteil auf Basis der Projektergebnisse (positiv sowie negativ). Weitere Informationen sind den Erläuterungen 2.2 und 4.3 zu entnehmen.

### Rechnungslegungsgrundsätze

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

## 2.7 Segmentberichterstattung

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

### Ina-Portfolio

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



## CERES-Portfolio

Dieses Segment umfasst das Immobilienportfolio bestehend aus Renditeliegenschaften sowie das Dienstleistungsgeschäft der CERES Gruppe, die in der aktuellen Periode von der Gruppengesellschaft 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.

## Gruppenfunktionen

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

Bis zum Zeitpunkt der Akquisition der CERES Gruppe, wurde das Immobilienportfolio der Gruppe 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-Portfolio	CERES-Portfolio	Gruppen- funktionen	Eliminationen	Total
<b>Segmenterfolgsrechnung</b>					
<b>01.01.-31.12.2022</b>					
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	3'589	7'715	-	-	11'304
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	4'908	-	-	-	4'908
Übriger direkter betrieblicher Ertrag	182	1'791	3'612	(3'612)	1'973
<b>Betrieblicher Ertrag</b>	<b>8'679</b>	<b>9'506</b>	<b>3'612</b>	<b>(3'612)</b>	<b>18'185</b>
Erfolg aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften	11'467	1'370	-	-	12'837
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	-	727	-	-	727
Betrieblicher Aufwand	(9'007)	(6'774)	(3'439)	3'612	(15'608)
<b>Segmentergebnis (EBIT)</b>	<b>11'139</b>	<b>4'829</b>	<b>173</b>	<b>-</b>	<b>16'141</b>
Finanzergebnis					5'196
<b>Gewinn vor Steuern</b>					<b>21'337</b>
Steuern					(2'253)
<b>Gewinn</b>					<b>19'084</b>
<b>Anlagenbestand pro Segment</b>					
<b>31.12.2022</b>					
Promotionsliegenschaften	21'229	-	-	-	21'229
Renditeliegenschaften	473'767	312'637	-	-	786'404
<b>Total Anlagenbestand</b>	<b>494'996</b>	<b>312'637</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>807'633</b>



## Übriger direkter betrieblicher Ertrag

In der Berichtsperiode umfasste der übrige direkte betriebliche Ertrag gegenüber Dritten von gesamthaft CHF 1'973 Tausend im Wesentlichen Erträge aus erbrachten Dienstleistungen des Industrieparks BUSS. In der Vergleichsperiode resultierte der Ertrag in der Höhe von CHF 610 Tausend aus der Auflösung einer Rückstellung im Zusammenhang mit der Renditeliegenschaft Lokstadt Bestandeshallen in Winterthur.

### 2.8 Ertrag aus Vermietung Liegenschaften

In der Berichtsperiode hat die Ina Invest Erträge aus Vermietungen von Renditeliegenschaften in der Höhe von CHF 11'304 Tausend erzielt (31. Dezember 2021: CHF 2'772 Tausend). Die Erträge stammen im Wesentlichen aus den drei Renditeobjekten Bredella Mitte und Ost in Pratteln, Chemin des Olliquettes 10 in Petit-Lancy und Rue du Grand-Pré 54 in Genf (31. Dezember 2021: Chemin des Olliquettes 10 in Petit-Lancy, Rue du Valais 7 in Genf, Schaffhauserstrasse 220-224 in Zürich).

TCHF	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	11'304	2'772
Direkter Aufwand für Vermietung Liegenschaften	(1'908)	(385)
<b>Erfolg aus Vermietung Liegenschaften</b>	<b>9'396</b>	<b>2'387</b>

### Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge

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

TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Mieteinnahmen innerhalb 1 Jahres	8'930	709
Mieteinnahmen innerhalb 2 bis 5 Jahren	41'685	26'028
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	108'185	115'478
<b>Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen (ohne Wohnimmobilien)</b>	<b>158'800</b>	<b>142'215</b>

### Wichtigste Mieter

In der Berichtsperiode entfielen 37.4% der Soll-Mieterträge (31. Dezember 2021: 75.6%) auf die nachfolgenden fünf wichtigsten Mieter



in %	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Ringele AG	13.8%	NA
SA Régie du Rhône	9.4%	47.9%
Buss AG	6.8%	NA
Mission Permanente de l'Inde	3.8%	16.6%
Buss-SMS-Canzler GmbH	3.6%	NA
JUWO-Jugendwohnnetz	NA	4.8%
Guinée - Mission Permanente	NA	3.4%
Délégation Permanente de la Ligue des États Arabes	NA	2.9%
<b>Total</b>	<b>37.4%</b>	<b>75.6%</b>

### Mietausfälle aus Leerständen

Die Mietausfälle aus Leerständen der Bestandsliegenschaften in der Berichtsperiode betrugen CHF 1'710 Tausend (31. Dezember 2021: CHF 149 Tausend), was einer Leerstandsquote (gemessen als Verhältnis von Leerständen zu Soll-Mieterträgen) von 13.4% (31. Dezember 2021: 5.1%) entspricht. Die Zunahme der Mietausfälle aus Leerständen gegenüber der Vergleichsperiode resultierte im Wesentlichen aus dem Zukauf des CERES-Portfolios. Der Leerstand ist unter anderem aufgrund der Entwicklungsstände von einzelnen Projekten entstanden, bei welchen Leerstand bewusst in Kauf genommen wurde (z.B. Entmietungen von Bestandsliegenschaften).

### Rechnungslegungsgrundsätze

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

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



## 2.9 Übriger Betriebsaufwand

TCHF	01.01. - 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Buchführungsaufwand	(943)	(589)
Verwaltungsaufwand	(782)	(999)
Marketing	(814)	(498)
Beratungsaufwand	(667)	(331)
Kapitalsteuern	(382)	(442)
Akquisitionsaufwand	(191)	(821)
Übriger Betriebsaufwand	(384)	(125)
<b>Total übriger Betriebsaufwand</b>	<b>(4'163)</b>	<b>(3'805)</b>

## 3. Finanzierung

Die Angaben in diesem Bereich enthalten Informationen zur Finanzierung der Gruppe mittels Fremd- und Eigenkapital.

### 3.1 Finanzverbindlichkeiten

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

	Renditeeigenschaften	
	31.12.2022	31.12.2021
Höhe des Kreditrahmens in TCHF	386'190	177'190
Grundpfandsicherheit in TCHF	394'150	180'950
Beanspruchte Kreditsumme zum Bilanzstichtag in TCHF	309'025	43'000
Laufzeit	unbefristet <sup>1</sup>	unbefristet <sup>1</sup>
Zinssatz	variabel	variabel

<sup>1</sup>Grundsätzlich werden die Rahmenkreditverträge für eine unbefristete Laufzeit vereinbart. Zwei Rahmenkreditverträge mit einem Kreditrahmen von CHF 57'000 Tausend, welche zum 31. Dezember 2022 zu CHF 42'000 Tausend beansprucht sind (31. Dezember 2021: ein Rahmenkreditvertrag 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	31.12.2022			31.12.2021		
		Zinssatz	Laufzeit	Betrag	Zinssatz	Laufzeit	Betrag
Grundpfandgesicherte Kredite	CHF	0.65%-1.73%	2023-2024	309'025	0.55%-0.60%	2023	43'000
Aufgeschobene Kaufpreiszahlung	CHF	NA	NA	25'494	NA	NA	-
Dividendenverbindlichkeiten	CHF	NA	2023	8'585	NA	NA	-
Nahestehende <sup>1</sup>							
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>				<b>343'104</b>			<b>43'000</b>
<i>davon kurzfristig</i>				<i>307'283</i>			<i>-</i>
<i>davon langfristig</i>				<i>35'821</i>			<i>43'000</i>

<sup>1</sup> Für weitere Informationen zu Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden wird auf die Erläuterungen 4.3 und 4.5 verwiesen.

Bei den per 31. Dezember 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 der Gruppe abgeschlossen wurden. Die Gruppe strebt grundsätzlich laufende Refinanzierungen an, weshalb im Regelfall keine Rückzahlungen der beanspruchten Tranchen zum vertraglich zugesicherten Laufzeitende erwartet werden.

Im ersten Halbjahr 2022 hat die Gruppe die Finanzierungen der in der Berichtsperiode erworbenen Gruppengesellschaften neu verhandelt, was zu Rückzahlungen von langfristigen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 101'746 Tausend und von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 1'010 Tausend führte, welche per Erwerb übernommen wurden. Für die übernommenen Nettoaktiven zum Erwerbszeitpunkt wird auf Erläuterung 1.3 verwiesen.

Die aufgeschobene Kaufpreiszahlung für die Akquisition der CERES Gruppe wird nach rechtskräftiger Genehmigung des Quartierplans «Bredella West» fällig, spätestens jedoch per 31. Dezember 2027. Für die Sicherstellung der aufgeschobenen Kaufpreiszahlung wurden 38 Aktien der CERES Group Holding AG verpfändet.

### Rechnungslegungsgrundsätze

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

Finanzverbindlichkeiten, die innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag zu erfüllen sind bzw. deren Rückzahlung von der Gegenpartei innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag gemäss vertraglicher Vereinbarung verlangt werden kann, werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.



### 3.2 Finanzergebnis

TCHF	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Ertrag aus Auflösung von Zinssatzswaps	8'504	-
Sonstiger Finanzertrag	5	-
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>8'509</b>	<b>-</b>

TCHF	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Zinsaufwand	(2'921)	(84)
Sonstiger Finanzaufwand	(392)	(111)
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>(3'313)</b>	<b>(195)</b>

Im Rahmen des Erwerbs der CERES Gruppe wurden Zinssatzswaps mit negativen Wiederbeschaffungswerten in der Höhe von CHF 12'562 Tausend erfasst. Der Ertrag aus der Auflösung von Zinssatzswaps 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 ein Geldabfluss von CHF 4'057 Tausend zur Folge hatte.

### 3.3 Nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Per 31. Dezember 2022 bestehen nicht zu bilanzierende Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen für zukünftige Entwicklungs- und Bauinvestitionen gegenüber der Implenia Gruppe im Betrag von CHF 9'917 Tausend (31. Dezember 2021: CHF 36'337 Tausend).

TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Promotionsliegenschaften	1'373	5'758
Renditeliegenschaften	8'544	30'580
<b>Total nicht zu bilanzierende Verpflichtungen aus zukünftigen Entwicklungs- und Bauinvestitionen</b>	<b>9'917</b>	<b>36'337</b>

Des Weiteren bestehen zum 31. Dezember 2022 nicht zu bilanzierende Leasingverpflichtungen im Umfang von CHF 6'226 Tausend (31. Dezember 2021: CHF 6'358 Tausend) aus Baurechten mit einer Restlaufzeit



von rund 44 Jahren (31. Dezember 2021: 45 Jahren). CHF 5'542 Tausend (31. Dezember 2021: 5'684 Tausend) davon sind in mehr als fünf Jahren fällig. Zudem bestehen Baurechtsverträge, bei denen die zukünftigen Zahlungen noch nicht bestimmt werden könnten, da diese von den Entwicklungsmöglichkeiten und Baubewilligungen auf den entsprechenden Arealen abhängen.

### *Rechnungslegungsgrundsätze*

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

### *3.4 Eventualverbindlichkeiten*

Die Implenia Gruppe kann jedes Geschäftsjahr bis zu 5% seiner Beteiligung an der Ina Invest AG an die Ina Invest Holding AG veräussern (Put-Option). Dabei kann das Unternehmen entscheiden, ob die Gegenleistung in Bargeld oder Ina Invest Holding-Aktien zu erfolgen hat. Bei Ausübung der Put-Option entspricht der Kaufpreis dem impliziten Marktwert der Ina Invest AG unter Berücksichtigung des Aktienkurses der Ina Invest Holding AG. Der Wert der damit verbundenen Eventualverbindlichkeit wird zum 31. Dezember 2022 gesamthaft auf CHF 141'628 Tausend geschätzt (31. Dezember 2021: CHF 122'416 Tausend).

### *Rechnungslegungsgrundsätze*

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



### 3.5 Eigenkapital

#### Aktienkapital

Das Aktienkapital der Muttergesellschaft Ina Invest Holding AG per 31. Dezember 2022 beträgt CHF 292'596 (31. Dezember 2021: CHF 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.

#### Bedingtes Aktienkapital

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

#### Kapitalreserven und Minderheitsanteile am Eigenkapital

Die Kapitalreserven entsprechen der Differenz der Geld- und Sacheinlagen durch Aktionäre, bewertet nach den Bestimmungen von Swiss GAAP FER und dem mit den jeweiligen Einlageschritten verbundenen Nominalwert der erhaltenen Aktien. Des Weiteren werden nach Swiss GAAP FER aktienbezogene Vergütungen (siehe Erläuterung 4.2), 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.

2022	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Eigenkapital Aktionäre	Minderheitsanteile	Total Eigenkapital
TCHF						
Ausgabe von Aktien für den Erwerb der CERES Group Holding AG	27	16'642	-	16'669	-	16'669
Kapitalerhöhungskosten	-	(195)	-	(195)	-	(195)
<b>Kapitalerhöhung</b>	<b>27</b>	<b>16'447</b>	<b>-</b>	<b>16'474</b>	<b>-</b>	<b>16'474</b>

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 der Gruppe ist in der folgenden Übersicht dargestellt.

2022	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Eigen- kapital Aktionäre	Minder- heits- anteile	Total Eigen- kapital
<b>TCHF</b>						
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	-	-	-	-	35'500	35'500
Kapitalerhöhungskosten	-	(466)	-	(466)	(707)	(1'173)
Reallokation	-	186	-	186	(186)	-
<b>Kapitalerhöhung Tochtergesellschaft</b>	-	<b>(280)</b>	-	<b>(280)</b>	<b>34'607</b>	<b>34'327</b>

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

### Eigene Aktien

	Anzahl Namenaktien	Bestand in TCHF
<b>Bestand per 31.12.2020</b>	<b>9'500</b>	<b>165</b>
Käufe von eigenen Aktien	8'542	159
Zuteilung aus aktienbezogenen Vergütungsplänen	(8'084)	(139)
<b>Bestand per 31.12.2021</b>	<b>9'958</b>	<b>185</b>
Käufe von eigenen Aktien	9'500	185
Verkäufe von eigenen Aktien	(143)	(3)
Zuteilung aus aktienbezogenen Vergütungsplänen	(9'815)	(183)
<b>Bestand per 31.12.2022</b>	<b>9'500</b>	<b>185</b>

Käufe und Verkäufe von eigenen Aktien wurden jeweils zum Marktpreis abgewickelt. In der Berichtsperiode entsprach der durchschnittliche Erwerbspreis pro Aktie CHF 19.45 (31. Dezember 2021: CHF 18.66). Verkäufe von eigenen Aktien erfolgten zum durchschnittlichen Transaktionspreis von CHF 18.38 pro Aktie. Zuteilungen aus aktienbezogenen Vergütungsplänen wurden zu den historischen Anschaffungskosten von CHF 18.62 pro Aktie erfasst (31. Dezember 2021: CHF 17.25).



### Goodwill-Behandlung (Schattenrechnung)

Der aus der Akquisition der CERES Gruppe entstandene Goodwill in der Höhe von CHF 377 Tausend (siehe Erläuterung 1.3) ist zum Zeitpunkt des Erwerbs mit den Gewinnreserven verrechnet und danach anteilig auf die Aktionäre des Unternehmens und die Minderheitsaktionäre allokiert worden. Ein theoretisch aktivierter Goodwill wäre unmittelbar nach dem Erwerbszeitpunkt mittels einer einmaligen Wertberichtigung vollständig der Erfolgsrechnung der Berichtsperiode belastet worden und wäre somit per 31. Dezember 2022 vollständig wertberichtigt. Der theoretisch aktivierte Goodwill wäre nicht werthaltig, da die wesentlichen Geldflüsse der zahlungsmittelgenerierenden Einheit bereits vollständig bei der Marktbewertung des erworbenen Portfolios berücksichtigt und somit bilanziert wurden. Das Eigenkapital per 31. Dezember 2022 wäre somit bei einer theoretischen Goodwill-Aktivierung identisch zum ausgewiesenen Betrag zu diesem Bilanzstichtag, währenddessen der Gewinn der Berichtsperiode um CHF 377 Tausend tiefer ausfallen würde.

### Nicht ausschüttbare, statutarische oder gesetzliche Reserven

Per 31. Dezember 2022 umfassen die Reserven der Ina Invest Gruppe einen nicht ausschüttbaren Betrag (gesetzliche Reserven) von CHF 3'000 Tausend (31. Dezember 2021: CHF 154 Tausend).

### *Rechnungslegungsgrundsätze*

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

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



### 3.6 Net Asset Value (NAV) / Gewinn pro Aktie

Der NAV berechnet sich wie folgt:

TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Promotionsliegenschaften	21'229	58'949
Renditeliegenschaften	786'404	328'738
Immaterielle Vermögenswerte (Kaufrechte)	21'691	21'451
<b>Total Wert Liegenschaftenportfolio</b>	<b>829'324</b>	<b>409'138</b>
Übrige bilanzierte Aktiven und Verbindlichkeiten	(418'568)	(59'473)
<b>NAV (Eigenkapital inklusive Minderheitsanteile)</b>	<b>410'756</b>	<b>349'665</b>
<b>NAV (Eigenkapital exklusive Minderheitsanteile)</b>	<b>226'795</b>	<b>201'057</b>
<b>NAV (Eigenkapital exklusive Minderheitsanteile) pro Aktie (in CHF)</b>	<b>23.28</b>	<b>22.70</b>

Der Gewinn pro Aktie berechnet sich wie folgt:

in TCHF bzw. wie angemerkt	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Den Aktionären der Ina Invest Holding AG zuweisbarer Gewinn	9'551	6'924
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	9'718'577	8'868'948
<b>Gewinn pro Aktie (in CHF)</b>	<b>0.98</b>	<b>0.78</b>
Den Aktionären der Ina Invest Holding AG zuweisbarer Gewinn	9'551	6'924
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien <sup>1</sup>	9'726'254	8'873'555
<b>Verwässerter Gewinn pro Aktie (in CHF)</b>	<b>0.98</b>	<b>0.78</b>

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

In der aktuellen Periode wurde das Aktienkapital des Unternehmens erhöht. Siehe Erläuterung 3.5 für Informationen zur Kapitalerhöhung.



## 4. Übrige Ausweise

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

### 4.1 Ertragssteuern

#### Ertragssteueraufwand

Der Ertragssteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

TCHF	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Laufende Ertragssteuern	508	139
Latente Ertragssteuern	1'745	2'056
<b>Total Ertragssteuern</b>	<b>2'253</b>	<b>2'195</b>

Auf Basis des anzuwendenden Steuersatzes der Ina Invest Holding AG sind nachfolgend die Gründe für die Abweichung zur effektiven Steuerbelastung dargestellt:

TCHF	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Gewinn vor Ertragssteuern	21'337	14'174
Erwarteter Ertragssteuersatz	18.4%	18.4%
<b>Erwartete Ertragssteuern</b>	<b>3'923</b>	<b>2'612</b>
Steuern zu anderen Sätzen (inkl. Grundstückgewinnsteuern)	(1'033)	444
Effekte aus Steuersatzänderungen	-	(334)
Effekte aus nicht aktivierten Verlustvorträgen	438	3
Effekte aus Nutzung von nicht aktivierten Verlustvorträgen der Vorperioden	(24)	(19)
Übrige Effekte	(1'051)	(511)
<b>Effektive Ertragssteuern</b>	<b>2'253</b>	<b>2'195</b>
Effektiver Ertragssteuersatz	10.6%	15.5%

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

Der gewichtete durchschnittlich anzuwendende Steuersatz bezogen auf das ordentliche Ergebnis beträgt 18.3% (31. Dezember 2021: 18.4%). Die Reduktion ist auf die Änderungen im Konsolidierungskreis zurückzuführen.



## Latente Steuerverbindlichkeiten und aktive latente Steuern

TCHF	Total
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.2020</b>	<b>39'496</b>
Erhöhung aus Neubewertungen und Abschreibungen	3'937
Steuersatzänderung	(334)
Nutzung von aktivierten Verlustvorträgen der Vorperioden	1'133
Änderungen von latenten Steuerverbindlichkeiten aus Verkauf von Promotionsliegenschaften	(2'629)
Übrige Änderungen	(51)
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.2021</b>	<b>41'552</b>
Erhöhung aus Änderungen des Konsolidierungskreises	42'553
Erhöhung aus Neubewertungen und Abschreibungen	3'138
Aktiviert Verlustvorträge	(714)
Änderungen von latenten Steuerverbindlichkeiten aus Verkauf von Promotions- und Renditeliegenschaften	(474)
Übrige Änderungen	(205)
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.2022</b>	<b>85'850</b>

Wenn es sich bei der Aufwertung in der konsolidierten Bilanz gegenüber den Steuerwerten um wieder einbringbare Abschreibungen handelte, wurden die Steuern unter Abzug einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer objektmässig je Liegenschaft ausgeschieden und separat berücksichtigt. Dabei kamen Ertragssteuersätze von 6.5% bis 20% (31. Dezember 2021: 11% bis 20%) zur Anwendung.

Bei über die wieder einbringbaren Abschreibungen hinausgehende Aufwertungen werden zwei verschiedene Besteuerungssysteme angewendet. Für Kantone, die keine besondere Besteuerung vorsehen, werden die Steuern ebenfalls zu den vorgenannten Steuersätzen berechnet. Die übrigen Kantone erheben eine separate Grundstückgewinnsteuer, wobei je nach Besitzdauer Sätze zwischen 20% und 40% zuzüglich der Direkten Bundessteuer von 7.83% (31. Dezember 2021: 20% und 40% zuzüglich der Direkten Bundessteuer von 7.83%) zu berücksichtigen sind.

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

In der Berichtsperiode wurden durch die Nutzung von Verlustvorträgen der Vorperiode keine aktiven latenten Steuern aufgelöst (31. Dezember 2021: CHF 1'133 Tausend). Für Verlustvorträge im Umfang von CHF 3'634 Tausend (31. Dezember 2021: CHF 0) wurden aktive latente Steuern angesetzt. Für verbleibende Verlustvorträge im Umfang von CHF 3'274 Tausend (31. Dezember 2021: CHF 7'177 Tausend) wurden keine



aktiven latenten Steuern angesetzt, da nicht davon ausgegangen wird, dass diese mit künftigen steuerbaren Gewinnen verrechnet werden können. Von den insgesamt bestehenden Verlustvorträgen verfallen CHF 6'009 Tausend in 7 Jahren und CHF 899 Tausend in 4 bis 6 Jahren (31. Dezember 2021: CHF 7'117 Tausend in 6 Jahren).

### *Wesentliche Annahmen und Einschätzungen des Managements*

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

### *Rechnungslegungsgrundsätze*

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

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

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



## 4.2 Personal

### Personalaufwand und -vorsorge

TCHF	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Löhne und Gehälter	(2'291)	(961)
Aktienbezogene Vergütungen	(311)	(256)
Sozialversicherungsaufwand	(246)	(105)
Personalvorsorgeaufwand	(227)	(85)
Übriger Personalaufwand	(70)	(45)
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>(3'145)</b>	<b>(1'452)</b>

Für die im Berichtsjahr beschäftigten Mitarbeitenden der Gruppe bestehen Vorsorgepläne bei den rechtlich von Ina Invest unabhängigen Vorsorgeeinrichtungen Implenia Vorsorge und Helvetia Sammelstiftung für Personalvorsorge. Die Vorsorgepläne erbringen Leistungen im Fall von Alter, Tod und Invalidität. Die Finanzierung erfolgt durch Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge. Die Beiträge berechnen sich in Prozent des versicherten Lohns.

- Der aktuellste verfügbare Deckungsgrad der Implenia Vorsorge zum 31. Dezember 2021 belief sich auf 135.1% (31. Dezember 2020: 121.9%). Zu diesem Stichtag befand sich der Vorsorgeplan in einer Überdeckung. Zum Bilanzstrichtag wurde weder ein wirtschaftlicher Nutzen noch eine wirtschaftliche Verpflichtung aus dem Vorsorgeplan angesetzt (31. Dezember 2021: kein wirtschaftlicher Nutzen, keine wirtschaftliche Verpflichtung).
- Die Helvetia Sammelstiftung für Personalvorsorge hat die Risiken aus den reglementarischen Leistungen bei der Helvetia Lebensversicherungsgesellschaft AG vollständig rückversichert. Aus diesem Vorsorgeplan kann sich daher grundsätzlich weder ein wirtschaftlicher Nutzen noch eine wirtschaftliche Verpflichtung ergeben.

Der in der Tabelle oberhalb für die beiden Perioden dargestellte Personalvorsorgeaufwand setzt sich jeweils vollständig aus Arbeitgeberbeiträgen zusammen, welche für die Periode abgegrenzt wurden. Für die Periode 2022 wurde Personalvorsorgeaufwand in Höhe von CHF 136 Tausend gegenüber der Implenia Vorsorge und CHF 91 Tausend gegenüber der Helvetia Sammelstiftung für Personalvorsorge erfasst (Vorjahr CHF 85 Tausend gegenüber Implenia Vorsorge).

### Aktienbezogene Vergütungen

Die Mitglieder des Verwaltungsrats des Unternehmens erhalten für ihre Tätigkeit je nach Funktion eine jährliche fixe Pauschalentschädigung. Die Vergütung des Verwaltungsrats wird zu zwei Dritteln in bar und zu einem Drittel in gesperrten Aktien der Ina Invest Holding AG ausbezahlt. Die den Mitgliedern des Verwaltungsrats zugeteilten Aktien bleiben während dreier Jahre nach der Zuteilung gesperrt, sind jedoch dividenden- und stimmberechtigt. Für die Berechnung der Anzahl Aktien, die den Mitgliedern des Verwaltungsrats zugeteilt werden, ist der Durchschnittskurs der Aktie der Ina Invest Holding AG im Monat Dezember des betreffenden Amtsjahres massgebend. Die Zuteilung von insgesamt 9'500 Aktien erfolgte am



3. Januar 2023 (Vorjahr: Zuteilung von 9'815 Aktien am 3. Januar 2022).

Die Vergütung der Geschäftsleitung (CEO und CFO) besteht aus einem Basissalär in bar und einer leistungsabhängigen variablen Vergütung aus dem Short Term Incentive-Plan («STIP»). Die Vergütung aus dem STIP wird zu 50% in bar und zu 50% in Restricted Share Units («RSU») entrichtet, welche jeweils im Februar des Kalenderjahres nach der Berichtsperiode zugeteilt werden. Ein RSU berechtigt am dritten Jahrestag der Gewährung zum Bezug einer Namenaktie der Ina Invest Holding AG. Verlassen die Planteilnehmer das Unternehmen zwischen Gewährungsdatum und dem dritten Jahrestag der Gewährung, haben sie Anspruch auf bereits erdiente RSU (pro rata). Für die Berechnung der Anzahl der zugeteilten RSU zum Bilanzstichtag ist der Durchschnittskurs der Aktie der Ina Invest Holding AG im Monat Dezember vor dem Bilanzstichtag massgebend. Die für Zwecke der Rechnungslegung angenommene Zuteilung von 6'185 RSU für den CEO und 3'956 RSU für den CFO (31. Dezember 2021: CEO: 6'903 RSU) basiert auf einer Schätzung der Vergütungshöhe und des relevanten Durchschnittskurses per 31. Dezember 2022.

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

### *Rechnungslegungsgrundsätze*

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

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

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



#### *4.3 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen*

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

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



## Übersicht über wichtigste Vereinbarungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Vereinbarung	Beschreibung	Wichtigste Konditionen
<b>Aktionärsbindungsvertrag („ABV“)</b>	Am 26. Mai 2020 haben Ina Invest Holding AG, Implenia AG und Ina Invest AG einen ABV bezüglich der Aktien von Ina Invest AG abgeschlossen. Der ABV kann von jeder Partei mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende jeden Kalenderjahres, zum ersten Mal jedoch zum 31. Dezember 2030 terminiert werden.	Die zentralen Bestimmungen des ABV sind: <ul style="list-style-type: none"><li>• Investitionsexklusivität (Regelung zu Investitionen ausserhalb der Ina Invest AG)</li><li>• Vetorechte (Angelegenheiten, welche der Zustimmung der Minderheiten-Vertreter bedürfen)</li><li>• Governance (Regelung zur Besetzung des Verwaltungsrats)</li><li>• Übertragungsverbot und -beschränkungen</li><li>• Put-Option für Anteile an der Ina Invest AG (siehe Erläuterung 3.4)</li></ul>
<b>Dienstleistungsvertrag Portfolio Management</b>	Am 26. Mai 2020 hat Ina Invest einen Dienstleistungsvertrag mit Implenia Real Estate Services AG abgeschlossen. Der Vertrag kann von jeder Partei mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr, zum ersten Mal jedoch zum 31. Dezember 2030 terminiert werden.	Der Vertrag regelt den folgenden Umfang von Dienstleistungen, die durch Implenia Real Estate Services AG zu leisten sind. <ul style="list-style-type: none"><li>• Portfolio Management: Gebühr von 0.20% pro Jahr auf den durchschnittlichen Marktwert des verwalteten Immobilienportfolios</li><li>• Anlagen Management: Gebühr von 0.30% pro Jahr des Marktwerts der betreuten Immobilien</li><li>• Repräsentation während der Projektausführungsphase: Gebühr von 1.00% von Bauherrenvertretungsgebühr (potenzielle zusätzliche Gebühr von 2.00% der Baukosten von vertraglich vereinbarten externen Dienstleistern)</li><li>• Unternehmensdienstleistungen: jährlich vereinbarte monatliche Pauschalgebühr (2022: CHF 20 Tausend; 2021: CHF 50 Tausend) und gesonderte Gegenleistung für Dienstleistungen, die den Umfang des Vertrags übersteigen</li></ul> Die Befugnis, Entscheidungen in Bezug auf die Wahl und das Ausmass von Dienstleistungen zu treffen, verbleibt bei Ina Invest.



---

## Rahmenvertrag Entwicklungszusammenarbeit und Realisation

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

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

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

Die Bedingungen der Entwicklungszusammenarbeit beinhalten im Wesentlichen:

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

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



Wie durch den oben erwähnten Rahmenvertrag geregelt, hat die Implenía Gruppe grundsätzlich das Recht im Sinne eines „First Call“ zu den definierten Zielkosten mit der jeweiligen Gruppengesellschaft einen Totalunternehmer-Werkvertrag abzuschliessen. Die Zielkosten werden mit einem unabhängigen Drittexper-ten unter Berücksichtigung der von der Gruppengesellschaft vorgegebenen Zielrenditen ermittelt. Bei Unterzeichnung eines Totalunternehmervertrags gewährt die Implenía Gruppe der entsprechenden Gruppen-gesellschaft jederzeit volle Einsicht in die Baukostenabrechnung. Falls die Implenía Gruppe darauf verzich-tet einen Totalunternehmervertrag zu diesem Werkpreis abzuschliessen oder der Verwaltungsrat der ent-sprechenden Gruppengesellschaft berechnete Gesellschaftsinteressen glaubhaft machen kann, wird der Re-alisierungsvertrag ausgeschrieben.

### Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

An der ausserordentlichen Generalversammlung der Ina Invest AG vom 12. Dezember 2022 wurde die Aus-schüttung einer ausserordentlichen Dividende aus Reserven aus Kapitaleinlagen in der Höhe von insgesamt CHF 20'200 Tausend beschlossen. Die Fälligkeit der ausserordentlichen Dividende wurde auf den 3. Januar 2023 festgelegt. Der Anteil der Minderheitsaktionärin Implenía AG in der Höhe von CHF 8'585 Tausend wurde per 31. Dezember 2022 als kurzfristige Finanzverbindlichkeit gegenüber Nahestehenden erfasst (siehe Erläuterung 3.1). Für Informationen zu Ereignissen nach dem Bilanzstichtag im Zusammenhang mit der Finanzverbindlichkeit aus dem Dividendenanspruch der Implenía AG wird auf die Erläuterung 4.5 ver-wiesen.

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

TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Übrige kurzfristige Forderungen	6'932	-
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4'604	9'370
Übrige langfristige Forderungen	2'847	859
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2'240)	(3'578)
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	(8'585)	-
Passive Rechnungsabgrenzungen	(2'621)	(1'856)
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	(2'413)	-
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	(8'682)	(7'260)



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

TCHF	01.01. - 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Promotionsliegenschaften <sup>1</sup>	(140)	(2'681)
Renditeliegenschaften	38'392	32'995
Immaterielle Vermögenswerte	226	259

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

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

TCHF	01.01. - 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	(199)	(937)
Übriger direkter betrieblicher Aufwand	(2'623)	(1'331)
Übriger Betriebsaufwand	(550)	(624)

### *Rechnungslegungsgrundsätze*

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



#### 4.4 Übrige Rechnungslegungsgrundsätze

##### *Flüssige Mittel*

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

##### *Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige langfristige Vermögenswerte*

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

##### *Vorräte*

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder – falls dieser tiefer ist – zum Netto-Marktwert. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Vorräte umfassen sämtliche – direkte und indirekte – Aufwendungen, um die Vorräte an ihren derzeitigen Standort bzw. in ihren derzeitigen Zustand zu bringen (Vollkosten).

##### *Sachanlagen*

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten erfasst. Bei der Folgebewertung werden Sachanlagen, welche zur Nutzung gehalten werden, zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, abzüglich der kumulierten Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen, bilanziert. Die Abschreibung erfolgt planmässig linear über die Nutzungsdauer der Sachanlage.

##### *Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Anzahlungen für Promotionsliegenschaften*

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



#### 4.5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der konsolidierte Jahresbericht wurde vom Verwaltungsrat am 27. Februar 2023 verabschiedet, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 29. März 2023.

##### **Darlehensgewährung von Implenia AG**

Die Minderheitsaktionärin Implenia AG, die eine Beteiligung von 42.5% an der Ina Invest AG hält, hat am 3. Januar 2023 ein langfristiges Darlehen von CHF 14'418 Tausend an die Ina Invest AG gewährt. Ein Teil des Darlehensbetrags wurde mit der Finanzverbindlichkeit aus der ausserordentlichen Dividendenaus-schüttung von CHF 8'585 Tausend verrechnet (siehe Erläuterung 4.3). Der Restbetrag von CHF 5'833 Tausend wurde am 3. Januar 2023 von Implenia AG ausbezahlt. Das Darlehen wird mit 0.25% p.a. verzinst und hat eine Laufzeit bis spätestens 31. Dezember 2025. Das Darlehen ist mit einem Rangrücktritt ausgestaltet.

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



## Zusätzliche Angaben zu Immobilien

	Segment	Bilanzposition	Kategorie	Aktueller Wert in TCHF	Netto Mietertrag in TCHF	Leerstand in %	Baujahr / Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Renovationsjahr	Eigentumsverhältnis	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	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	I	R	EN	49'730	-	-	2027	-	AE	5'115	8'604	-	93%	-	7%	-	86
Ernst-Jung-Gasse 18 (Lokstadt Tander), 8400 Winterthur	I	P	BA	1'682	-	-	2023	-	SE	608	4'087	-	96%	-	4%	-	30
Auf der Höhe 12-18 (Am Schwinbach), 4144 Arlesheim	I	P	EN	22'610	-	-	2028	-	SE	8'119	5'588	-	97%	-	-	3%	69
Schaffhauserstrasse 220, 222, 224, 8057 Zürich	I	R	EN	28'920	239	-	1931	2025	AE	1'798	3'264	-	100%	-	-	-	13
Rue de Tivoli (Baufeld 4), 2000 Neuchatel	I	R	EN	544	-	-	2026	-	AE	1'422	1'536	-	100%	-	-	-	32
Avenue des Grandes-Communes (Les Tattes), 1213 Onex	I	P	EN	1'234	-	-	2030	-	BR	4'133	5'223	-	100%	-	-	-	69
Chemin de l'Echo 9, 1213 Onex	I	R	EN	12'130	-	-	2027	-	BR	4'161	9'470	-	100%	-	-	-	121
<b>Total Wohnliegenschaften</b>				<b>116'850</b>	<b>239</b>					<b>25'356</b>	<b>37'772</b>						<b>420</b>
Nordstrasse 3 (Unterfeld Süd), 6340 Baar	I	R	EN	21'780	-	-	2026	-	AE	4'761	13'760	92%	-	-	-	8%	100
Zürcherstrasse 31 (Lokstadt Elefant), 8400 Winterthur	I	R	BA	105'500	-	-	2022	-	AE	3'050	12'966	96%	-	-	-	4%	62
Zürcherstrasse (Lokstadt Bestandeshallen), 8400 Winterthur	I	R	BA	6'791	-	-	2025	-	AE	7'682	8'459	-	-	47%	44%	9%	36
Solarstrasse 11-21 (KIM, Häuser Bodmer und Brown), 8404 Winterthur	I	R	EN	8'555	-	-	2027	-	AE	5'913	18'611	98%	-	-	-	2%	102
Rue du Valais 7, 1202 Genève	I	R	BE	32'240	958	16%	1961	2027	AE	1'032	4'429	32%	56%	-	4%	8%	-
Chemin des Olliquettes 10, 1213 Petit-Lancy	I	R	BE	21'090	1'200	-	2010	-	AE	707	2'595	83%	-	-	3%	14%	24
Hegeheimermattweg 179 (BaseLink Allschwil), 4123 Allschwil	I	R	BA	35'840	-	-	2022	-	BR	2'949	8'561	-	-	95%	2%	3%	79
Aesch, Dornacherstrasse 110, Basel	C	R	EN	10'340	-	-	1962-2006	2025	AE	13'443	15'458	30%	-	-	66%	4%	59
Garage in Grüssen, 4133 Pratteln	C	R	BE	9'350	445	-	1950	1996	AE	4'309	4'854	4%	-	-	30%	66%	-
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>				<b>251'486</b>	<b>2'603</b>					<b>43'846</b>	<b>89'693</b>						<b>462</b>
Ernst-Jung-Platz (Lokstadt Rocket / Tigerli), 8400 Winterthur	I	R	EN	81'350	-	-	2026	-	AE	2'325	28'500	3%	74%	15%	4%	4%	170
Rue de Tivoli (Baufeld 2), 2000 Neuchatel	I	R	EN	1'967	-	-	2026	-	AE	3'889	5'180	25%	75%	-	-	-	88
Avenue des Grandes-Communes (Les Tattes), 1213 Onex	I	R	EN	4'080	-	-	2030	-	BR	9'087	12'517	4%	92%	-	4%	-	145
Rue du Grand-Pré, 1202 Genève	I	R	BE	63'250	1'193	22%	1973	2027	AE	2'861	8'387	42%	47%	-	-	11%	33
Bredella West, 4133 Pratteln	C	R	BE	100'964	576	3%	2028	-	AE	28'471	53'057	23%	62%	-	12%	3%	700
Bredella Mitte und Ost, 4133 Pratteln	C	R	BE	191'983	6'664	9%	1996	2029	AE	47'134	78'694	9%	69%	5%	17%	-	835
<b>Total Liegenschaften mit gemischter Nutzung</b>				<b>443'594</b>	<b>8'433</b>					<b>93'767</b>	<b>186'335</b>						<b>1'971</b>
davon aktueller Wert Promotionsliegenschaften <sup>1</sup>				25'526													
davon aktueller Wert Renditeliegenschaften				786'404													
Kostenübernahme Implenja Gruppe Lokstadt Bestandeshallen <sup>2</sup>				-19'161													
Aktueller Wert Kaufrechte (in Tabelle oben nicht enthalten)				28'562													
<b>Total aktueller Wert gemäss Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten</b>				<b>821'331</b>													

### Legende

Segment: I - Ina-Portfolio; C - CERES-Portfolio

Bilanzposition: P - Promotionsliegenschaften; R - Renditeliegenschaften

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

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

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

<sup>2</sup> Siehe Erläuterung 2.2 im konsolidierten Jahresbericht.



## Projektbeschreibungen

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

<b>Bilanzposition</b>	Renditeliegenschaften in Entwicklung
<b>Beschreibung des Projekts</b>	Das Gebiet Unterfeld ist eines der letzten grossen zusammenhängenden Baulandreserven im Kanton Zug und liegt direkt 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 Bau- feld 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.
<b>Projektstand</b>	Konkurrenzverfahren abgeschlossen und juriert. Richtprojekt in Erarbeitung.
<b>Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt</b>	Q4 2027

### Dialogplatz 1 (Lokstadt Rocket/ Tigerli), 8400 Winterthur

<b>Bilanzposition</b>	Renditeliegenschaften in Entwicklung
<b>Beschreibung des Projekts</b>	«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 Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Die drei Gebäudekörper Tigerli ergänzen das städtebauliche Ensemble und werden ebenfalls Mietwohnungen beinhalten.
<b>Projektstand</b>	Studienauftrag im Januar 2022 juriert. Die Überarbeitung wird in Q2 2023 abgeschlossen.
<b>Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt</b>	Q2 2026



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

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

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

<b>Bilanzposition</b>	Promotionsliegenschaften in Entwicklung
<b>Beschreibung des Projekts</b>	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 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.
<b>Projektstand</b>	Baubewilligung beantragt.
<b>Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt</b>	Q1 2028



### Schaffhauserstrasse 220, 222, 224, 8057 Zürich

<b>Bilanzposition</b>	Renditeliegenschaften in Entwicklung
<b>Beschreibung des Projekts</b>	Das bestehende Gebäude soll durch ein modernes Objekt in Holz-Hybridbauweise 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). Die Baubewilligung wurde im Dezember 2022 erteilt.
<b>Projektstand</b>	Validierungsphase weitestgehend abgeschlossen und Baugesuch eingereicht.
<b>Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt</b>	Q2 2025

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

<b>Bilanzposition</b>	Renditeliegenschaften in Entwicklung
<b>Beschreibung des Projekts</b>	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 <sup>2</sup> 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. Das Grundstück verfügt über eine wunderschöne Aussicht auf den Neuenburgersee. Das Gebäude auf dem Baufeld 4 nimmt rund 1'422m <sup>2</sup> der gesamten Grundstücksfläche ein und bietet mit rund 20 Mietwohnungen unterschiedlichen Wohnformen Platz.
<b>Projektstand</b>	Studienauftrag abgeschlossen, Vorprojekt in Arbeit.
<b>Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt</b>	Q1 2026



### 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 17'740m<sup>2</sup> Nutzfläche. Diese verteilen sich auf 152 Mietwohnungen, 69 Stockwerkeigentumswohnungen in einem öffentlichen Park sowie 1'036m<sup>2</sup> 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 zum Teil den hohen Bedarf der Bevölkerung nach bezahlbarem Wohnraum ab.

---

**Projektstand** Zonenplan von Behörden genehmigt, Quartierplan in Bearbeitung.

---

**Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt** Q3 2030

---

### 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 9'470m<sup>2</sup> 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 zum Teil den hohen Bedarf der Bevölkerung nach bezahlbarem Wohnraum ab.

---

**Projektstand** Zonenplan von Behörden genehmigt, Quartierplan in Bearbeitung.

---

**Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt** Q2 2027

---



### Nordstrasse 3 (Unterfeld Süd), 6340 Baar

<b>Bilanzposition</b>	Renditeliegenschaften in Entwicklung
<b>Beschreibung des Projekts</b>	Das Gebiet Unterfeld ist eines der letzten grossen zusammenhängenden Baulandreserven im Kanton Zug und liegt direkt 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. Geplant ist ein Holz-Hybridbau, der die Nachfrage nach modernen und nachhaltigen Büroarbeitsplätzen befriedigt.
<b>Projektstand</b>	Studienauftrag mit Jurierung abgeschlossen, Vorprojekt in Arbeit.
<b>Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt</b>	Q1 2026

### Zürcherstrasse 31 (Lokstadt Elefant), 8400 Winterthur

<b>Bilanzposition</b>	Renditeliegenschaften in Bau
<b>Beschreibung des Projekts</b>	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. Das Gebäude wurde dem Mieter zur Vornahme des Mieterausbaus ab Januar 2023 übergeben.
<b>Projektstand</b>	Grundausbau vollendet. Übergabe an die Mieter zur Vornahme des Mieterausbaus ab Januar 2023.
<b>Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt</b>	Q4 2022



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

---

<b>Bilanzposition</b>	Renditeliegenschaften in Entwicklung
<b>Beschreibung des Projekts</b>	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 <sup>2</sup> . 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 <sup>2</sup> vermietbare Fläche zur Verfügung.
<b>Projektstand</b>	Baugesuch zusammen mit dem Wohnteil, dessen Bau zwischenzeitlich abgeschlossen ist. 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.
<b>Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt</b>	Q4 2027

---



### Hegenheimermattweg 179 (BaseLink Allschwil), 4123 Allschwil

<b>Bilanzposition</b>	Renditeliegenschaften in Bau
<b>Beschreibung des Projekts</b>	In der prosperierenden Grenzregion Frankreich-Deutschland-Schweiz entsteht in Allschwil ein rund 75'000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> bis rund 28m <sup>2</sup> – als zentrale Location für kurze oder längere Aufenthalte für Geschäftsreisende des Innovationsparks «BaseLink» dienen. Das Hotel steht kurz vor der Eröffnung.
<b>Projektstand</b>	Das Mietverhältnis des Hotelbetreibers beginnt am 01.01.2023.
<b>Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt</b>	Q4 2022

### Zürcherstrasse (Lokstadt Bestandeshallen), 8400 Winterthur

<b>Bilanzposition</b>	Renditeliegenschaften in Bau
<b>Beschreibung des Projekts</b>	Im Zentrum der Stadt Winterthur werden die historischen Produktionshallen mit ihrem vielfältigen 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 sowie für ein modernes Casino sind unterzeichnet.
<b>Projektstand</b>	Baugesuch Ende Dezember 2022 eingereicht, Mietverträge mit den Swiss Casinos sowie der Stadt abgeschlossen, Projektierung gestartet, Kindergarten in Bau.
<b>Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt</b>	Q2 2025



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

<b>Bilanzposition</b>	Renditeliegenschaften in Entwicklung
<b>Beschreibung des Projekts</b>	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 <sup>2</sup> 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. Das Grundstück verfügt zudem über eine wunderschöne Aussicht auf den Neuenburgersee. Das Gebäude auf dem Baufeld 2 erstreckt sich über rund 4'000m <sup>2</sup> der gesamten Grundstücksfläche und besteht aus 50 Mietwohnungen sowie einer Fläche von ca. 1'300m <sup>2</sup> für Büro und Praxen.
<b>Projektstand</b>	Studienauftrag ist abgeschlossen, Vorprojekt in Arbeit.
<b>Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt</b>	Q1 2026

### Dornacherstrasse 110, 4147 Aesch

<b>Bilanzposition</b>	Renditeliegenschaften in Entwicklung
<b>Beschreibung des Projekts</b>	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 (letter of intention / Absichtserklärung) abgeschlossen, sodass der Umzug keine Verzögerung der Weiterentwicklungspläne für das Bredella-Areal verursacht.
<b>Projektstand</b>	Baueingabe per Ende November 2022 eingereicht. Rückbau im Februar 2023 gestartet.
<b>Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt</b>	Q3 2025

Ina Invest AG  
Glattpark (Opfikon)

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten  
Immobilienbewertung per 31. Dezember 2022

**Schlussbericht**

Zürich, 31. Dezember 2022

Projektnummer	109131.2203
Auftraggeber	Ina Invest AG Thurgauerstrasse 101a 8152 Glattpark (Opfikon)
Kontaktperson	Jürg Manser Head Asset Management Implenia Schweiz AG
Bearbeitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Projektleitung	Stefan Meier Cornel Vogel
Zeitraum	Oktober bis Dezember 2022

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

Mit einem rund 380-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf und Paris stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die 28 Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubemann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Ronny Haase, Pascal Marazzone Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, Julia Selberherr, Daniel Meister, Andreas Pörschke, Jacqueline Schweizer, Christoph Axmann, Rüdiger Hornung, Robert Weinert, Andreas Häni, Nico Müller und Vincent Clapasson.

## Bericht der Schätzungsexperten

Die Liegenschaften der Immobiliengesellschaft Ina Invest AG sowie der Tochtergesellschaften werden von den Schätzungsexperten Stefan Meier und Cornel Vogel halbjährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2022. Bewertet wurden Liegenschaften in Entwicklung, Liegenschaften in Ausführung, Liegenschaften im Verkauf, Liegenschaften in Betrieb sowie selbständige und dauernde Rechte (Baurechte).

### **Bewertungsstandards**

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

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

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

### **Grundlagen**

Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest Partner (Immo-Monitoring 2023).

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

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

### **Bewertungsmethode**

Die Liegenschaften der Ina Invest AG sowie der Tochtergesellschaften werden nach der Discounted Cashflow-Methode bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch bei Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best-practice» anerkannt.

Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert.

In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

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

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

### **Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2022**

Per 31. Dezember 2022 wird der Marktwert für das Portfolio der Immobiliengesellschaft Ina Invest AG und der Tochtergesellschaften auf CHF 821'331'100 geschätzt, was einer Wertveränderung gegenüber der Vorbewertung per 30. Juni 2022 von +2.8% entspricht (+CHF 22'360'500).

Von den 23 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, werden 14 Liegenschaften aufgewertet und 9 Liegenschaften abgewertet. Die Diskontierung ist gegenüber der Vorbewertung gleichgeblieben (-0.00 Prozentpunkte)<sup>1</sup>. Die positiven Wertveränderungen ergeben sich hauptsächlich durch Investitionen infolge von Projektfortschritten, steigende Marktmieten und Verkaufserlöse von Wohneigentum sowie das zeitliche Näherrücken der Erträge. Negative Wertbeiträge ergeben sich unter anderem durch die Erhöhung der Erstellungskosten infolge der Baukostenteuerung und einzelne Projektverzögerungen.

### **Neuzugänge**

Seit der vorangegangenen Bewertung per 30. Juni 2022 sind keine Zukäufe in das Portfolio zu verzeichnen.

---

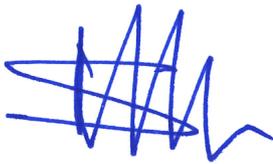
<sup>1</sup> Liegenschaften mit negativem Marktwert fliessen nicht in die Berechnung des durchschnittlichen Diskontsatzes ein.

**Verkäufe**

Seit der vorangegangenen Bewertung per 30. Juni 2022 ist der Verkauf von einer Liegenschaft zu verzeichnen. Dabei handelt es sich um die Liegenschaft Gallenweg 22 in Pratteln.

Zürich, den 31. Dezember 2022

Die Schätzungsexperten



Stefan Meier



Cornel Vogel

# Ina Invest Holding AG

## Glattpark (Opfikon)

Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung

zum konsolidierten Jahresbericht 2022

# Bericht der Revisionsstelle

## an die Generalversammlung der Ina Invest Holding AG

### Glattpark (Opfikon)

#### Bericht zur Prüfung des konsolidierten Jahresberichts

##### Prüfungsurteil

Wir haben den konsolidierten Jahresbericht der Ina Invest Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der konsolidierten Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr, der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2022, der konsolidierten Geldflussrechnung und dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zum konsolidierten Jahresbericht, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt der konsolidierte Jahresbericht (Seiten 55 bis 110) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem Art. 17 der Richtlinien betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

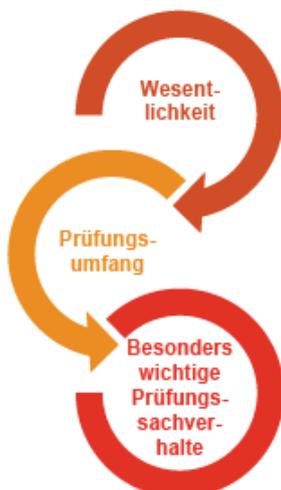
##### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des konsolidierten Jahresberichts“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

##### Unser Prüfungsansatz

###### Überblick



Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 3'000'000

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

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

Bewertung der Renditeliegenschaften

Bemessung latente Steuerverbindlichkeiten

## Wesentlichkeit

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

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

---

<b>Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung</b>	CHF 3'000'000
<b>Bezugsgrösse</b>	Eigenkapital
<b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir das Total Eigenkapital, da diese aus unserer Sicht eine allgemein anerkannte und branchenübliche Grösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellen.

---

## Umfang der Prüfung

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

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

## Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

## Bewertung der Renditeliegenschaften

---

### Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Das Anlagevermögen des Konzerns setzt sich im Wesentlichen aus den Renditeliegenschaften zusammen, welche per 31. Dezember 2022 mit CHF 786'404 Tausend zu aktuellen Werten bewertet sind.

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

Wir erachten die Bewertung des Liegenschaftsportfolios als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung im Verhältnis zur Bilanzsumme (rund 91%) sowie der Annahmen und Ermessensspielräume, welche Bewertungsmodelle wie die Discounted Cash-Flow Methode (DCF-Methode) beinhalten. Eine DCF-Bewertung im Immobilienbereich beinhaltet unter anderem Inputparameter, welche nicht an einem Markt beobachtbar sind (z.B. künftige Leerstandsannahmen, künftige Investitionen, verschiedene Bestandteile des Diskontierungszinssatzes). Unangemessene Annahmen oder Fehler in den DCF-Bewertungen könnten aufgrund des langen Zeithorizonts der in der Bewertung verwendeten Annahmen zu wesentlichen Bewertungsdifferenzen führen.

Weiter verweisen wir auf die Anhangsangabe 2.2 in der die Rechnungslegungsgrundsätze sowie die zugrundeliegenden Annahmen ausgeführt werden und den Bericht des Bewertungsexperten (Seiten 111 bis 115).

### Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

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

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

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

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

## Bemessung latente Steuerverbindlichkeiten

---

### Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die latenten Steuerverbindlichkeiten betragen per 31. Dezember 2022 rund CHF 85'850 Tausend. Die latenten Steuerverbindlichkeiten basieren dabei im Wesentlichen auf der Bewertungsdifferenz zwischen dem steuerlich massgebenden Wert und dem im konsolidierten Jahresbericht höheren bilanzierten aktuellen Wert.

Wir erachten die Bemessung der latenten Steuerverbindlichkeiten aus den folgenden Gründen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt. Die latenten Steuerverbindlichkeiten stellen mit rund 19% des Fremdkapitals des Konzerns eine wesentliche Bilanzposition dar. Zudem ist die Ermittlung der latenten Steuerpositionen komplex und beinhaltet Annahmen, unter anderem hinsichtlich der voraussichtlichen Haltedauer der Liegenschaften.

### Unser Prüfungsvorgehen

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

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

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

---

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

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

---

### **Sonstige Informationen**

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Tabellen im Vergütungsbericht, dem konsolidierten Jahresbericht, der Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zum konsolidierten Jahresbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum konsolidierten Jahresbericht oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### **Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den konsolidierten Jahresbericht**

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines konsolidierten Jahresberichts, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, dem Art. 17 der Richtlinien betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

### **Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung**

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

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

## Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, den vorliegenden konsolidierten Jahresbericht zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Dr. Michael Abresch  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Philipp Gnädinger  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 27. Februar 2023



# Einzelabschluss der Ina Invest Holding AG

## Erfolgsrechnung

TCHF	Erläuterung	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Dividendenerträge		11'615	-
Übrige Erträge	2.1	3'612	2'534
<b>Betriebsertrag</b>		<b>15'227</b>	<b>2'534</b>
Personalaufwand	2.2	(2'035)	(1'444)
Übriger Betriebsaufwand	2.3	(1'557)	(959)
<b>Betriebsaufwand</b>		<b>(3'592)</b>	<b>(2'403)</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>		<b>11'635</b>	<b>131</b>
Finanzertrag	2.4	187	18
Finanzaufwand		(33)	(26)
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>11'789</b>	<b>123</b>
Direkte Steuern		(42)	(20)
<b>Jahresergebnis</b>		<b>11'747</b>	<b>103</b>



## Bilanz

TCHF	Erläuterung	31.12.2022	31.12.2021
<b>Aktiven</b>			
Flüssige Mittel		417	647
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-	2
Übrige kurzfristige Forderungen	2.5	11'624	84
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.6	3'634	1'278
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>15'675</b>	<b>2'011</b>
Finanzanlagen	2.7	19'506	-
Beteiligung Ina Invest AG	2.8	119'842	119'842
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>139'348</b>	<b>119'842</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>155'023</b>	<b>121'853</b>
<b>Passiven</b>			
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.9	1'649	-
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.10	34	84
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.11	933	616
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>2'616</b>	<b>700</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.12	1'539	1'539
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>1'539</b>	<b>1'539</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>4'155</b>	<b>2'239</b>
Aktienkapital	2.13	293	266
Gesetzliche Kapitalreserven	2.14	146'176	126'696
Eigene Aktien	2.15	(185)	(185)
Gewinn-/Verlustvortrag		(7'163)	(7'266)
Jahresergebnis		11'747	103
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>150'868</b>	<b>119'614</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>155'023</b>	<b>121'853</b>



## Anhang

### 1. Grundsätze

#### 1.1 Allgemein

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

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

#### 1.2 Flüssige Mittel

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

#### 1.3 Beteiligung Ina Invest AG

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

#### 1.4 Eigene Aktien

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

#### 1.5 Aktienbezogene Vergütungen

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

Allfälliger angefallener anteiliger Aufwand wird am Bilanzstichtag transitorisch abgegrenzt. Werden für aktienbezogene Vergütungen an Verwaltungsräte und Mitarbeitende eigene Aktien verwendet, stellt die Differenz zwischen Anschaffungswert und dem Marktwert bei der Aktienzuteilung Finanzaufwand oder Finanzertrag dar.



## 2. Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

### 2.1 Übrige Erträge

TCHF	2022	2021
Weiterverrechnungen an Gruppengesellschaften	3'612	2'534
<b>Total Übrige Erträge</b>	<b>3'612</b>	<b>2'534</b>

Die Position beinhaltet Weiterverrechnungen von Personal- und übrigem Betriebsaufwand an Gruppengesellschaften.

### 2.2 Personalaufwand

TCHF	2022	2021
Löhne und Gehälter	(1'396)	(961)
Aktienbezogene Vergütungen	(311)	(257)
Personalvorsorgeaufwand	(136)	(85)
Sozialversicherungsaufwand	(143)	(105)
Übriger Personalaufwand	(49)	(36)
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>(2'035)</b>	<b>(1'444)</b>

### 2.3 Übriger Betriebsaufwand

TCHF	2022	2021
Kapitalerhöhungskosten	(211)	(32)
Aufwand Generalversammlung	(37)	(40)
Revisions- und Beratungsaufwand	(831)	(429)
Marketing	(431)	(392)
Verwaltungsaufwand	(47)	(66)
<b>Total Übriger Betriebsaufwand</b>	<b>(1'557)</b>	<b>(959)</b>

### 2.4 Finanzertrag

TCHF	2022	2021
Zinsertrag Gruppengesellschaften	185	-
Ertrag aus eigenen Aktien	2	18
Währungsgewinne	-	-
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>186</b>	<b>18</b>



## 2.5 Übrige kurzfristige Forderungen

TCHF	31.12.2022	31.12.2021
MWST-Guthaben	7	11
Forderungen gegenüber Dritten	2	2
Forderungen gegenüber direkten oder indirekten Beteiligungen	11'615	71
<b>Total Übrige kurzfristige Forderungen</b>	<b>11'624</b>	<b>84</b>

Unter den Forderungen gegenüber direkten und indirekten Beteiligungen ist die Forderung aus der an der ausserordentlichen Generalversammlung der Ina Invest AG vom 12. Dezember 2022 beschlossenen Dividende im Umfang von CHF 11'615 Tausend (31. Dezember 2021: Null) enthalten.

## 2.6 Aktive Rechnungsabgrenzungen

TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Dritten	22	-
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber direkten oder indirekten Beteiligungen	3'612	1'278
<b>Total Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>3'634</b>	<b>1'278</b>

## 2.7 Finanzanlagen

TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Darlehen an direkte oder indirekte Beteiligungen	19'506	-
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>19'506</b>	<b>-</b>

## 2.8 Direkte und indirekte Beteiligungen

Gesellschaft, Sitz	Kapital in TCHF 31.12.2022	Kapital in TCHF 31.12.2021	Stimm- und Kapitalanteil 31.12.2022	Stimm- und Kapitalanteil 31.12.2021
<b>Direkte Beteiligung</b>				
Ina Invest AG, Opfikon	202	202	57.5%	57.5%
<b>Indirekte Beteiligungen</b>				
Ina Invest Development AG, Opfikon	200	110	69.1%	100.0%
CERES Group Holding AG, Pratteln*	250	-	100.0%	-
Buss Immobilien und Service AG, Pratteln*	5'000	-	100.0%	-
Bredella AG, Pratteln*	500	-	100.0%	-

\*Gesellschaften per 21. Januar 2022 erworben

Alle Beteiligungen werden vollkonsolidiert.

Die Implenia AG ist als Minderheitsaktionärin mit 42.5% (31. Dezember 2021: 42.5%) an der Ina Invest AG beteiligt.



## 2.9 Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten gegenüber direkten oder indirekten Beteiligungen	1'649	-
<b>Total Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>1'649</b>	<b>-</b>

## 2.10 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	34	84
<b>Total Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>34</b>	<b>84</b>

## 2.11 Passive Rechnungsabgrenzungen

TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Dritten	711	478
Passive Rechnungsabgrenzung gegenüber Organen	139	138
Steuerrückstellungen	83	-
<b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>933</b>	<b>616</b>

## 2.12 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten gegenüber direkten oder indirekten Beteiligungen	1'539	1'539
<b>Total Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>1'539</b>	<b>1'539</b>

## 2.13 Aktienkapital

TCHF	31.12.2022	31.12.2021
9'753'216 Namenaktien zu nominal CHF 0.03 (31. Dezember 2021: 8'866'560 Namenaktien)	293	266
<b>Total Aktienkapital</b>	<b>293</b>	<b>266</b>

### Genehmigtes Aktienkapital

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.



## Bedingtes Aktienkapital

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

### 2.14 Gesetzliche Kapitalreserven

TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Reserven aus Kapitaleinlagen	139'615	120'330
Übrige gesetzliche Kapitalreserven	6'561	6'366
<b>Total Gesetzliche Kapitalreserven</b>	<b>146'176</b>	<b>126'696</b>

### 2.15 Eigene Aktien

Anzahl Namenaktien	2022	2021
<b>Bestand am 01.01.</b>	<b>9'958</b>	<b>9'500</b>
Käufe von eigenen Aktien	9'500	8'542
Verkäufe von eigenen Aktien	(143)	-
Zuteilung an Verwaltungsräte und Mitarbeitende	(9'815)	(8'084)
<b>Bestand am 31.12.</b>	<b>9'500</b>	<b>9'958</b>

Käufe und Verkäufe von eigenen Aktien wurden jeweils zum Marktpreis abgewickelt. In der Berichtsperiode entsprach der durchschnittliche Erwerbspreis pro Aktie CHF 19.45 (31. Dezember 2021: CHF 18.66). Verkäufe von eigenen Aktien erfolgten zum durchschnittlichen Transaktionspreis von CHF 18.38 pro Aktie. Zuteilungen aus aktienbezogenen Vergütungsplänen wurden zu den historischen Anschaffungskosten von CHF 18.62 pro Aktie erfasst (31. Dezember 2021: CHF 17.25). Der Bilanzwert per 31. Dezember 2022 beträgt CHF 185 Tausend (31. Dezember 2021: CHF 185 Tausend).

## 3. Weitere Angaben

### 3.1 Vollzeitstellen

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



### 3.2 Bedeutende Aktionäre (> 5.0% Stimmanteil)

Aktionär	31.12.2022 Stimmanteil	31.12.2021 Stimmanteil
Max Rössler	16.56%	16.56%
Swiss Life Holding AG	13.72%	15.09%
Norbert Ketterer	12.52%	12.52%
CACEIS (Switzerland) SA	10.10%	5.06%
Hermann Alexander Beyeler	9.09%	-
Rudolf Maag	4.92%	5.41%

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

Verwaltungsrat	31.12.2022 Anzahl Aktien	31.12.2021 Anzahl Aktien
Stefan Mächler, Verwaltungsratspräsident	15'508	11'939
Christoph Caviezel, Verwaltungsratsvizepräsident	7'255	3'950
Hans Ulrich Meister, Verwaltungsratsmitglied	39'870	38'264
André Wyss, Verwaltungsratsmitglied	59'231	47'797
Marie-Noëlle Zen-Ruffinen, Verwaltungsratsmitglied	2'929	1'323

Geschäftsleitung	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
Marc Pointet, CEO	-	-
Daniel Baumann, CFO	266	NA

### 3.4 Beteiligungsrechte für Verwaltungsräte und Geschäftsleitung

Die Mitglieder des Verwaltungsrats des Unternehmens sowie die Geschäftsleitung (CEO und CFO) erhalten Beteiligungsrechte im Rahmen der aktienbezogenen Vergütung zugeteilt. Weitere Erläuterungen in diesem Zusammenhang finden sich im Anhang zum konsolidierten Jahresbericht nach Swiss GAAP FER (Punkt 4.2) sowie dem Vergütungsbericht.

Nachfolgend sind die Angaben zur Zuteilung dargestellt:

	31.12.2022 Anzahl Aktien	31.12.2021 Anzahl Aktien	31.12.2022 Wert in TCHF	31.12.2021 Wert in TCHF
Zugeteilt an Verwaltungsräte	9'815	8'084	183	157
Zugeteilt an Geschäftsleitung	-	-	-	-

Die Zuteilung der Aktien an die Verwaltungsräte erfolgte am 4. Januar 2021 und am 3. Januar 2022.

	31.12.2022 Anzahl Optionen	31.12.2021 Anzahl Optionen	31.12.2022 Wert in TCHF	31.12.2021 Wert in TCHF
Zugeteilt an Verwaltungsräte	-	-	-	-
Zugeteilt an Geschäftsleitung	7'704	3'182	113	38



Die Zuteilung der Aktien (RSU) an den CEO/CFO erfolgte am 15. März 2021 bzw. 15. März 2022.

Der Aufwand aus dem aktienbezogenen Vergütungsprogramm des CEO/CFO wird über den Erdienungszeitraum erfasst. Zum Bilanzstichtag per 31.12.2022 wurde aus dieser Zuteilung eine Verbindlichkeit von CHF 88.8 Tausend (31. Dezember 2021: CHF 38 Tausend) erfasst.

### *3.5 Eventualverbindlichkeiten*

Die Implenla Gruppe kann jedes Geschäftsjahr bis zu 5% seiner Beteiligung an der Ina Invest AG an die Ina Invest Holding AG veräussern (Put-Option). Dabei kann das Unternehmen entscheiden, ob die Gegenleistung in Bargeld oder Ina Invest Holding-Aktien zu erfolgen hat. Bei Ausübung der Put-Option entspricht der Kaufpreis dem impliziten Marktwert der Ina Invest AG unter Berücksichtigung des Aktienkurses der Ina Invest Holding AG. Der Wert der damit verbundenen Eventualverbindlichkeit wird zum 31. Dezember 2022 gesamthaft auf CHF 141'628 Tausend (31. Dezember 2021: CHF 122'416 Tausend) geschätzt.

### *3.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag*

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



## Gewinnverwendungsvorschlag

TCHF	31.12.2022	31.12.2021
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>		
Gewinn-/Verlustvortrag	(7'163)	(7'266)
Jahresergebnis	11'747	103
<b>Bilanzgewinn/-verlust</b>	<b>4'584</b>	<b>(7'163)</b>
Eigene Aktien	(185)	(185)
<b>Total zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>4'399</b>	<b>(7'348)</b>
<b>Gewinnverwendung</b>		
./. Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-	-
./. Zuweisung an die statutarischen Gewinnreserven	-	-
./. Dividendenzahlung	-	-
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>4'584</b>	<b>(7'163)</b>

# Ina Invest Holding AG

## Glattpark (Opfikon)

Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung

zur Jahresrechnung 2022

# Bericht der Revisionsstelle

## an die Generalversammlung der Ina Invest Holding AG

### Glattpark (Opfikon)

#### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

##### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Ina Invest Holding AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr und der Bilanz zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zu-sammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 122 bis 131) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

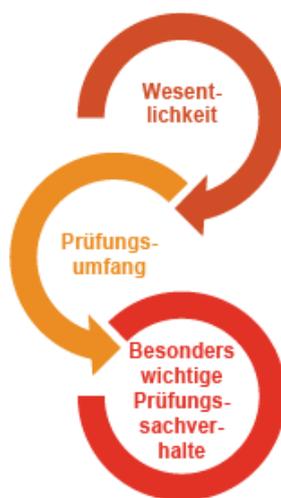
##### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

##### Unser Prüfungsansatz

###### Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 1'160'000

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

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Werthaltigkeit der Beteiligung an Ina Invest AG

## Wesentlichkeit

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

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

<b>Gesamtwesentlichkeit</b>	CHF 1'160'000
<b>Bezugsgrösse</b>	Total Aktiven
<b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Total Aktiven, da dies aus unserer Sicht eine übliche Grösse für Holdinggesellschaften darstellt.

## Umfang der Prüfung

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

## Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

## Werthaltigkeit der Beteiligung an Ina Invest AG

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2022 eine direkte Beteiligung (57.5%) an der Immobiliengesellschaft Ina Invest AG mit einem Buchwert von CHF 119'842 Tausend.</p> <p>Die Beteiligung wird gemäss den Vorgaben über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des schweizerischen Obligationenrechts zu Anschaffungskosten bilanziert. Im Bedarfsfall wird eine Wertberichtigung für einen Wertverlust vorgenommen.</p> <p>Wir erachten die Werthaltigkeit der Beteiligung aufgrund der Wesentlichkeit dieser Bilanzposition als wichtigen Prüfungssachverhalt. Vgl. Grundsätze der Rechnungslegung und Anmerkung 1.3 (Seite 124).</p>	<p>Wir haben unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wir haben die Einschätzung der Geschäftsleitung bezüglich möglicher Indikatoren einer Wertminderung der Beteiligung einer kritischen Würdigung unterzogen.</li><li>• Wir haben überprüft, ob das zu betriebswirtschaftlichen Werten ermittelte Eigenkapital der Tochtergesellschaft den Buchwert der Beteiligung übersteigt.</li><li>• Zur Plausibilisierung des Buchwertes erfolgte zudem ein Vergleich mit der Marktkapitalisierung der Gesellschaft.</li></ul> <p>Aufgrund unserer Prüfungen haben wir ausreichende Prüfunsicherheit hinsichtlich der Werthaltigkeit der Beteiligung erhalten.</p>

### **Sonstige Informationen**

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Tabellen im Vergütungsbericht, dem konsolidierten Jahresbericht, der Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### **Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung**

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

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

### **Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung**

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

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

## Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

PricewaterhouseCoopers AG



Dr. Michael Abresch  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Philipp Gnädinger  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 27. Februar 2023



## Kontakte

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

### **Kontakt für Analysten und Inverstoren**

Investor Relations  
T +41 44 552 97 17  
[investors@ina-invest.com](mailto:investors@ina-invest.com)

### **Kontakt für Medien**

Corporate Communications  
T +41 44 552 97 27  
[communications@ina-invest.com](mailto:communications@ina-invest.com)