

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Ina Invest steigert operatives Ergebnis – der Generalversammlung wird die Vereinfachung der Gesellschaftsstruktur vorgelegt

- Operatives Betriebsergebnis (EBIT) exklusive Marktwertveränderung erreicht CHF 7.5 Mio., gegenüber CHF 3.3 Mio. im Vorjahr
- Fertigstellung von Projekten steigert den Mietertrag um 34% auf CHF 15.2 Mio.
- Höhere Zinsen führen zu einer marktbedingten Bewertungskorrektur von CHF -16.3 Mio. oder rund 2% des Portfolios
- Der Generalversammlung wird eine Fusion mit der Tochtergesellschaft Ina Invest AG und damit die Vereinfachung der Gesellschaftsstruktur beantragt
- Zuversichtlicher Ausblick und Festhalten an den Mittelfristzielen von einer anvisierten Portfoliogrösse von über CHF 2 Mrd. und einer Eigenkapitalrendite (ROE) von über 6%

Glattpark (Opfikon), 26. Februar 2024 – Die an der SIX Swiss Exchange kotierte Schweizer Immobiliengesellschaft Ina Invest erzielte im Geschäftsjahr 2023 in einem anspruchsvollen Marktumfeld Fortschritte. Das Portfolio wurde planmässig weiterentwickelt und das operative Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesteigert. Die Bewertungskorrektur des Portfolios entspricht der allgemeinen Entwicklung des Immobilienmarkts in der Schweiz. Ina Invest sieht sich auf Kurs, ihre mittel- und langfristigen Ziele zu erreichen.

Deutlich höhere Mieteinnahmen

Ina Invest erzielte im Geschäftsjahr 2023 ein Betriebsergebnis (EBIT) exklusive Marktwertveränderung von CHF 7.5 Mio., gegenüber CHF 3.3 Mio. im Vorjahr. Dafür verantwortlich ist im Wesentlichen ein 34% höherer Mietertrag von CHF 15.2 Mio. (2022: CHF 11.3 Mio.), unter anderem infolge Fertigstellung verschiedener Projekte. Darüber hinaus hat



ein positiver Einmaleffekt von CHF 3 Mio. in Zusammenhang mit dem «Bredella» Areal zu dieser deutlichen Steigerung des Betriebsergebnisses beigetragen. Der übrige Betriebsaufwand konnte um rund 5% reduziert werden. Der Finanzaufwand ist als Folge des höheren Fremdkapitals und höherer Zinsen gestiegen.

Wie bereits am 14. Dezember 2023 kommuniziert, sind aufgrund der höheren Zinsen negative, nicht Cash-wirksame Marktwertveränderungen von CHF -16.3 Mio. (2022: CHF +12.8 Mio.) zu verbuchen. Die Bewertungskorrektur von rund 2% des Portfolios folgt der generellen Marktentwicklung. Nach Berücksichtigung der Neubewertung liegt das Betriebsergebnis (EBIT) bei CHF -8.8 Mio. (2022: CHF 16.1 Mio.) und es resultiert ein Nettoergebnis von CHF -11.2 Mio. (2022: CHF +19.1 Mio.).

Hohe Qualität des Immobilienportfolios

Der Marktwert des Immobilienportfolios lag per Ende 2023 bei CHF 836 Mio. Mit dem Abschluss der Projekte «HolidayInn Express & Suites» in Allschwil und «Elefant» in Winterthur wurden diese Liegenschaften ins Bestandsportfolio von Ina Invest übernommen, was massgeblich zur Steigerung der Mieteinnahmen beigetragen hat. Auch die «Garage Grüssen» in Pratteln konnte erfolgreich neu vermietet werden. Sämtliche 38 verkauften Wohnungen im «Tenden» in Winterthur wurden an die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer übergeben. Das Portfolio von Ina Invest ist in Bezug auf die Standorte und den hohen Anteil an Wohnliegenschaften von über 50% (nach Fertigstellung) von hoher Qualität.

Entwicklungsprojekte auf Kurs

Die Entwicklung der Schlüsselprojekte erreichte im Geschäftsjahr 2023 wichtige Meilensteine. Für das Casino in den «Lokstadt-Hallen» in Winterthur hat Ina Invest zum einen die Baubewilligung erhalten, zum anderen wurde seitens des Bundes die Konzession für den Betrieb erteilt. Der Baubeginn für das Casino wird im Frühjahr 2024 erfolgen. Der Quartierplan West des Projekts Bredella wurde beim Kanton Kanton Basel-Landschaft zur Festsetzung eingereicht und Ina Invest ist zuversichtlich, die Bewilligung im ersten Halbjahr 2024 zu erhalten. Für das Projekt «Rue du Valais» in Genf wurde das Baugesuch für die Transformation in eine Wohnliegenschaft eingereicht. Das Projekt «Birsark» in Aesch (BL) wurde nach Erteilung der Baubewilligung erfolgreich verkauft. Ebenfalls verkauft wurde das Projekt «Tivoli» (NE). Aus den beiden genannten Transaktionen resultierte ein Erfolgsbeitrag von CHF 1.6 Mio.



Hohe Ansprüche an die Nachhaltigkeit

Auch bei der Umsetzung ihrer Vision, eines der nachhaltigsten Immobilienportfolios der Schweiz zu halten und zu entwickeln, hat Ina Invest 2023 weitere Meilensteine erreicht. So hat sich das Unternehmen im Rahmen der GRESB¹ Real Estate Development Benchmark-Analyse erneut dem Vergleich mit der Peer-Gruppe in Westeuropa gestellt. Mit 95 von 100 möglichen Punkten hat Ina Invest das sehr gute Ergebnis aus dem Vorjahr (93 Punkte) nochmals übertroffen. Erstmals hat Ina Invest auch die Bestandsliegenschaften dem GRESB Rating unterstellt und mit 65 von 100 möglichen Punkten ebenfalls die Auszeichnung «Green Star» erhalten, was die Fortschritte in der Transformation des Portfolios untermauert.

Der Generalversammlung vom 3. April 2024 wird die Vereinfachung der Gesellschaftsstruktur vorgeschlagen

Die Ina Invest Holding AG wird der Generalversammlung vom 3. April 2024 eine Fusion mit ihrer Tochtergesellschaft Ina Invest AG beantragen. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der Ina Invest Holding AG sind überzeugt, dass dieser Schritt sowohl für die Gesellschaft als auch für die Aktionäre Vorteile bringt. Die Vereinfachung der Gesellschaftsstruktur wird zu einer Erhöhung der Marktkapitalisierung der Ina Invest Holding AG um rund 40% oder CHF 125 Mio. auf ca. CHF 295 Mio. führen.

Zuversichtlicher Ausblick

Neben der Vereinfachung der Gesellschaftsstruktur steht im laufenden Jahr die Weiterentwicklung der Projekte im Vordergrund. Einen Schwerpunkt bildet der Baubeginn des Casinos in den Lokstadt-Hallen. Erwartet werden die Baubewilligungen für die Projekte «Schaffhauserstrasse» in Zürich, Rue du Valais in Genf und «Rocket & Tigerli» in der Lokstadt Winterthur sowie die Genehmigung des Quartierplans Bredella West in Pratteln.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung von Ina Invest blicken zuversichtlich in das laufende Jahr. Der Zinsgipfel dürfte erreicht sein. Eine Nettozuwanderung trifft auf eine rückläufige Bautätigkeit, was die Nachfrage nach Wohnraum sowohl für Wohneigentum als auch für Mietwohnungen an guten Lagen, insbesondere in urbanen Zentren, weiter steigern wird. Ina Invest ist in diesem Segment gut positioniert. Vor diesem Hintergrund bekräftigt Ina Invest die

¹ 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.



mittelfristigen Ziele einer Portfoliogrösse von über CHF 2 Mrd. und einer Eigenkapitalrendite (ROE) von über 6%.

Zudem beabsichtigt Ina Invest, künftig einen Teil des operativen Ergebnisses als Dividende an die Aktionärinnen und Aktionäre auszuschütten. Erstmals soll eine Dividende für das laufende Geschäftsjahr 2024 ausbezahlt werden.

Den **Geschäftsbericht 2023** finden Sie unter report.ina-invest.com.

Medien- und Analystenkonferenz zum Jahresergebnis 2023

Heute um 15:00 Uhr präsentieren CEO Marc Pointet und CFO Daniel Baumann das Jahresergebnis 2023. Unter ina-invest.com/webcast können Sie den Livestream mit Präsentation und Tonspur verfolgen. Für die Teilnahme an der **Fragerunde** bitten wir Sie, sich für die Telefonkonferenz unter ina-invest.com/telefonkonferenz zu registrieren. Sie erhalten im Anschluss Ihre individuellen Einwahldaten.

Kontakt für Investoren und Analysten

Marc Pointet, CEO

T +41 44 552 97 17

investors@ina-invest.com

Kontakt für Medien

Corporate Communications

T +41 44 552 97 27

communications@ina-invest.com

Ina Invest ist ein unabhängiges Schweizer Immobilienunternehmen und entwickelt nachhaltigen Wohn-, Arbeits- und Lebensraum mit Fokus auf hybride Immobilien, die langfristige Nutzungsflexibilität und Rentabilität gewährleisten. Entstanden als Spin-off von Implenia, hält Ina Invest heute eines der grössten und potenzialstärksten Entwicklungsportfolios der Schweiz. Die Immobilien sind von hoher Standortqualität und weisen einen differenzierten Nutzungsmix auf. Ina Invest plant, weiter zu investieren und zu wachsen und dabei eine überdurchschnittliche Entwicklungsquote sowie mindestens 50% Wohnanteil beizubehalten. Dank eines holistischen Einbezugs der Nachhaltigkeit über alle Phasen der Wertschöpfungskette hinweg erfüllt Ina Invest höchste Nachhaltigkeitsstandards und ist laut GRESB Real Estate Development Benchmark-Analyse eines der nachhaltigsten Unternehmen seiner Peer-Gruppe in Westeuropa. Ina Invest ist seit Juni 2020 an der SIX Swiss Exchange kotiert (INA, CH0524026959). Weitere Informationen unter ina-invest.com.