



Jahres- bericht

Kurzbericht 2024

Dieser Kurzbericht ist ein Auszug aus dem englischen Jahresbericht 2024.

Inhaltsverzeichnis

Übersicht Kennzahlen	3
Aktionärsbrief	5
Konsolidierte Erfolgsrechnung	7
Konsolidierte Bilanz	8
Konsolidierte Geldflussrechnung	9
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	10
Anhang zum Kurzbericht.....	11
1 Fusion Ina Invest Holding AG und Ina Invest AG.....	11
2 Operative Geschäftstätigkeit.....	11
2.1 Promotionsliegenschaften.....	11
2.2 Renditeliegenschaften.....	13
2.3 Segmentberichterstattung.....	14
2.4 Ertrag aus Vermietung Liegenschaften.....	15
3 Finanzierung.....	16
3.1 Finanzverbindlichkeiten	16
3.2 Net Asset Value (NAV) / Gewinn pro Aktie.....	17
4 Transaktionen mit nahe stehenden Personen.....	18
Zusätzliche Angaben zu Immobilien.....	20
Projektbeschreibungen der Projekte in Entwicklung	21

Ina Invest hat sich voll und ganz der Nachhaltigkeit verschrieben. Daher stellen wir unsere Berichterstattung nur digital zur Verfügung und bitten Sie, dieses Dokument nicht zu drucken.

2024

Ina Invest macht in 2024 wichtige operative und strategische Fortschritte und schließt die beim Börsengang angekündigte erste Wachstumsphase ab.

20.4

Mio. CHF
EBIT vor Sondereffekten*

15.4

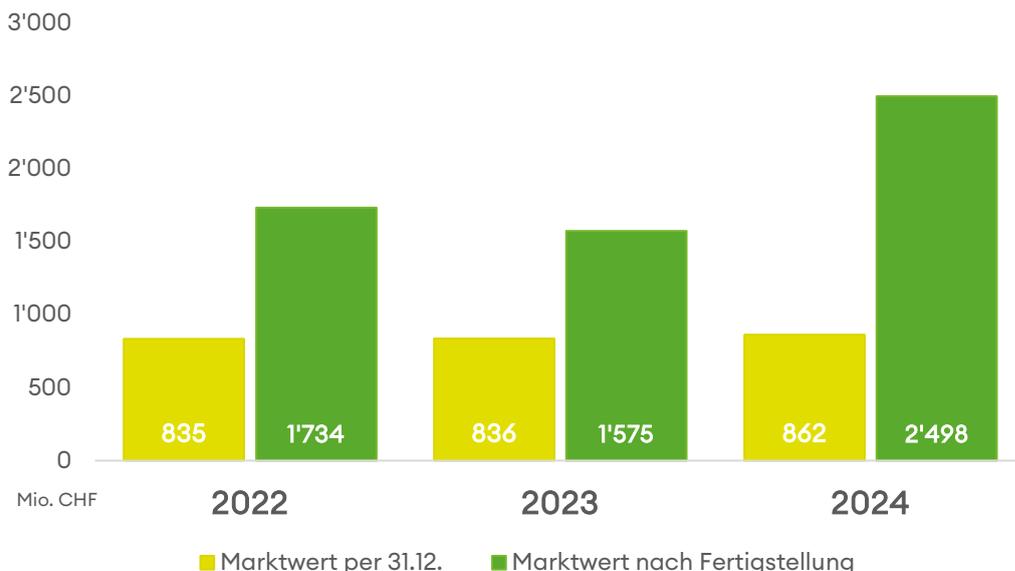
Mio. CHF
Erfolg aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften

10.7

Mio. CHF
Netto Ergebnis vor Sondereffekten*

3.1

%
Gesamtmarktwertsteigerung des Portfolios über die letzten zwölf Monate



* Der Sondereffekt im Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 34.6 Mio. CHF resultiert aus der einmaligen Auflösung von Verträgen mit Implemia, welche das operative Ergebnis belastet. Der entsprechende Steuereffekt auf Stufe Reingewinn beträgt 6.5 Mio. CHF. Gemäss Swiss GAAP FER beträgt der EBIT – 14.2 Mio. CHF und es resultiert ein Verlust von – 17.4 Mio. CHF.

Finanzielle Kennzahlen

Ertrag aus Vermietung Liegenschaften in TCHF	15'448
Erfolg aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften in TCHF	15'372
Betriebsergebnis (EBIT) in TCHF	(14'237)
Betriebsergebnis (EBIT) vor Sondereffekten in TCHF	20'448
Netto Ergebnis in TCHF	(17'435)
Netto Ergebnis vor Sondereffekten in TCHF	10'666
Total Aktiven in TCHF	875'711
Total Eigenkapital in TCHF	395'819
Eigenkapitalquote in %	45.20%
Eigenkapitalrendite in % (Gewinn/Eigenkapital am Bilanzstichtag, einschliesslich Minderheiten)	-4.40%
Loan-to-value (LTV) in %	40.99%

Renditeliegenschaften in Bestand

Anzahl Geschäftsliegenschaften	7
Marktwert Renditeliegenschaften in TCHF	523'425
Vermietbare Fläche in m ²	169'250
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften in TCHF	15'448
Leerstandsquote Renditeliegenschaften in %	4.48%
Direkter Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften in TCHF	2'793
Bruttorendite Renditeliegenschaften in %	3.02%

Renditeliegenschaften in Bau

Anzahl Renditeliegenschaften in Bau	2
Marktwert Renditeliegenschaften in Bau in TCHF	55'381
Geplante vermietbare Fläche in m ²	11'807
Geschätztes Investitionsvolumen Renditeliegenschaften in Bau in TCHF	93'808

Renditeliegenschaften in Entwicklung

Anzahl Renditeliegenschaften in Entwicklung	8
Marktwert Renditeliegenschaften in Entwicklung in TCHF	237'909
Geplante vermietbare Fläche (circa) in m ²	94'801

Promotionsliegenschaften

Buchwert Promotionsliegenschaften in TCHF	20'478
---	--------

2024: Ina Invest stellt die Weichen für die Zukunft – den Aktionärinnen und Aktionären wird die Fusion mit der Cham Group vorgeschlagen

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

Wir freuen uns, dass wir Ihnen mit dem Jahresbericht 2024 erneut über bedeutende operative und strategische Fortschritte von Ina Invest berichten dürfen. Wir sind bei der Realisierung unserer Entwicklungsprojekte gut vorangekommen und haben jetzt einen Stand erreicht, bei dem wir die mit dem IPO angekündigte Aufbauphase als abgeschlossen betrachten dürfen. Folgerichtig stand im Berichtsjahr die Gestaltung der weiteren Zukunft von Ina Invest im Fokus: Mit der angekündigten Fusion mit der Cham Group und damit verbunden der Sicherstellung der Finanzierung unserer Projektpipeline sowie der Neuordnung unseres Verhältnisses zum Ankeraktionär Implenica wurden wichtige strategische Weichen gestellt.

Erfolg aus Marktwertveränderungen, Belastung durch Anpassung des Implenica-Vertragswerks

Ina Invest erzielte im Geschäftsjahr 2024 ein Betriebsergebnis (EBIT) inklusive Marktwertveränderungen und vor Sonderfaktoren von CHF 20.4 Mio., gegenüber CHF -8.8 Mio. im Vorjahr. Die Mieteinnahmen konnten trotz baubedingten Leerständen mit CHF 15.4 Mio. konstant gehalten werden. Die Projektfortschritte brachten einen Erfolg aus Marktwertveränderungen von CHF 15.4 Mio. Die vorzeitige Rückzahlung der verbliebenen Hälfte des Käuferdarlehens der CERES Group für das Bredella-Areal ergab einen positiven Effekt von CHF 1.5 Mio.

Aus der Auflösung des langfristigen Rahmen- und Dienstleistungsvertrags mit Implenica entstand ein negativer Einmaleffekt von CHF -34.7 Mio. Als Folge dieser einmaligen Ergebnisbelastung resultierte für das Geschäftsjahr 2024 ein ausgewiesener EBIT von CHF -14.2 Mio. und ein Reinverlust von CHF -17.4 Mio.

Entwicklung der Projektpipeline auf Kurs, wichtige Volksabstimmungen gewonnen

Das Immobilienportfolio von Ina Invest erreichte per Ende 2024 einen Marktwert von CHF 862 Mio. Die Schlüsselprojekte in der Ausführungsphase entwickeln sich nach Plan. So erfolgte im Januar 2024 der

Baubeginn des Casinos in den «Lokstadt-Hallen» in Winterthur. Das Projekt verläuft gemäss Zeitplan und sollte per Ende des laufenden Jahres fertiggestellt sein. Für das Projekt «Schaffhauserstrasse» in Zürich haben wir die Baubewilligung erhalten und der Baustart ist erfolgt. Auch für das Projekt «Rue du Valais» in Genf ist die Baubewilligung eingetroffen, nachdem der einzige Rekurs im Dezember 2024 erledigt werden konnte. Der Baustart wird im ersten Halbjahr 2025 erfolgen. Und nicht zuletzt wurde das Vorprojekt «Rocket & Tigerli» in Holzhybridbauweise in der Lokstadt Winterthur abgeschlossen und die Baueingabe erfolgte im September 2024.

Besonders gefreut hat uns, dass zwei wichtige Arealentwicklungen bei der Stimmbevölkerung der betroffenen Gemeinden auf grossen Zuspruch gestossen sind: Am 22. September 2024 sprachen sich die Stimmberechtigten der Gemeinde Baar mit 74.2% Ja für den Bebauungsplan Unterfeld aus und auch die Referendumsabstimmung zum Quartierplan Bredella West in Pratteln ging am 24. November 2024 mit 1'903 Ja- gegen 1'481 Nein-Stimmen klar zu unseren Gunsten aus.

Ina Invest mit guten GRESB-Ratings

Bei der Umsetzung ihrer Vision, eines der nachhaltigsten Immobilienportfolios der Schweiz zu halten und weiterzuentwickeln, hat Ina Invest 2024 Erfolge erzielt. So stellten wir uns 2024 wiederum der GRESB Real Estate Development Benchmark-Analyse in unserer Peer-Gruppe in Westeuropa. Mit 98 von 100 möglichen Punkten übertrafen wir das sehr gute Ergebnis aus dem Vorjahr von 95 Punkten. Zum zweiten Mal hat Ina Invest auch die Bestandsliegenschaften dem GRESB Rating unterstellt und mit 76 von 100 möglichen Punkten ebenfalls die Auszeichnung «Green Star» erhalten, was die Fortschritte der Transformation des Portfolios untermauert.

Der Generalversammlung wird die Fusion mit der Cham Group vorgeschlagen

An der kommenden Generalversammlung der Ina Invest AG vom 31. März 2025 stehen wichtige Entscheidungen auf der Traktandenliste: Der Verwaltungsrat schlägt Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, die Fusion mit der Cham Group vor. Durch den Zusammenschluss entstünde eine der führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz mit einem qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Portfolio an erstklassigen Standorten in den wirtschaftsstärksten Metropolregionen der Schweiz. Zudem würde die kombinierte Gesellschaft eine hohe Eigenkapitalquote erreichen und könnte gestützt darauf ihr attraktives Entwicklungsportfolio voraussichtlich ohne Kapitalerhöhungen aus eigener Kraft realisieren.

Aus diesen und noch weiteren Gründen, die Sie der zusammen mit der Einladung zur Generalversammlung verschickten Aktionärsbroschüre entnehmen können, sind der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung von Ina Invest überzeugt, dass die Fusion mit der Cham Group sowohl für die Gesellschaft als auch für die Aktionärinnen und Aktionäre Vorteile bringen wird.

Zudem schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung die erstmalige Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von CHF 0.20 je Aktie vor.

Zuversichtlicher Ausblick

Neben der erfolgreichen Umsetzung des geplanten Zusammenschlusses mit der Cham Group steht im laufenden Jahr die Weiterentwicklung der Projekte im Vordergrund.

Wir sind überzeugt, dass mit dem strategischen Entscheid zur Fusion sowie den bedeutenden Entwicklungserfolgen das Fundament für die erfolgreiche Zukunft von Ina Invest gelegt ist. Die ungebrochen hohe Nachfrage nach Wohnräumen in urbanen Zentren stützt den zuversichtlichen Ausblick. Sobald der Zusammenschluss erfolgt ist, wird der Verwaltungsrat der kombinierten Gesellschaft ihre neuen Mittelfristziele konkretisieren.

Herzlichen Dank

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung danken Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, dass Sie uns und Ina Invest auf dem bisherigen Weg unterstützt haben. Gerne zählen wir darauf, dass Sie uns auch in Zukunft und in der neuen Konstellation Ihr Vertrauen schenken. Unser Dank geht auch an unsere Mitarbeitenden für ihre Engagement und unseren Partnern für die gute Zusammenarbeit in diesem ereignisreichen Jahr.

28. Februar 2025



Stefan Mächler

Präsident des Verwaltungsrats



Marc Pointet

Chief Executive Officer

Konsolidierte Erfolgsrechnung

TCHF	Erläuterung	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	2.4	15'448	15'168
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	2.1	1'150	-
Übriger direkter betrieblicher Ertrag		3'589	4'795
Betrieblicher Ertrag		20'187	19'963
Gewinn aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften	2.2	19'251	4'300
Verlust aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften	2.2	(3'879)	(20'606)
Erfolg aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften		15'372	(16'306)
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften		-	215
Direkter Aufwand aus Vermietung Liegenschaften		(2'793)	(2'726)
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	2.1	(751)	-
Übriger direkter betrieblicher Aufwand		(3'229)	(3'012)
Direkter betrieblicher Aufwand		(6'773)	(5'738)
Personalaufwand		(3'675)	(3'282)
Übriger Betriebsaufwand		(39'348)	(3'637)
Betrieblicher Aufwand		(43'023)	(6'919)
Betriebsergebnis (EBIT)		(14'237)	(8'785)
Finanzaufwand		(7'540)	(7'539)
Gewinn vor Ertragssteuern		(21'777)	(16'324)
Ertragssteuern		4'342	5'079
Gewinn		(17'435)	(11'245)
- Anteil Aktionäre von Ina Invest AG		(15'079)	(5'488)
- Anteil Minderheiten		(2'356)	(5'757)
Gewinn pro Aktie (in CHF)	3.2	(1.01)	(0.56)
Verwässerter Gewinn pro Aktie (in CHF)	3.2	(1.01)	(0.56)

Konsolidierte Bilanz

TCHF	Erläuterung	31.12.2024	31.12.2023
Aktiven			
	Flüssige Mittel	5'977	8'415
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	507	3'466
	Übrige kurzfristige Forderungen	7'021	5'686
	Promotionsliegenschaften 2.1	20'478	21'738
	Zur Veräußerung gehaltene Renditeliegenschaften 2.2	-	13'719
	Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'081	877
	Total Umlaufvermögen	35'064	53'901
	Renditeliegenschaften 2.2	816'715	773'532
	Sachanlagen	1'681	1'691
	Immaterielle Vermögenswerte	22'251	22'110
	Übrige langfristige Forderungen	-	4'440
	Total Anlagevermögen	840'647	801'773
	Total Aktiven	875'711	855'674
Passiven			
	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten 3.1	347'255	317'861
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2'884	5'620
	Anzahlungen für Promotionsliegenschaften	-	4'220
	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	13'819	1'500
	Passive Rechnungsabgrenzungen	34'640	5'962
	Total kurzfristige Verbindlichkeiten	398'598	335'163
	Langfristige Finanzverbindlichkeiten 3.1	5'000	17'747
	Latente Steuerverbindlichkeiten	76'294	80'620
	Übrige langfristige Verbindlichkeiten	-	8'042
	Total langfristige Verbindlichkeiten	81'294	106'409
	Total Verbindlichkeiten	479'892	441'572
	Aktienkapital	497	293
	Kapitalreserven 1	326'262	210'597
	Eigene Aktien	(206)	(185)
	Gewinnreserven	37'168	12'246
	Eigenkapital Aktionäre Ina Invest AG	363'721	222'951
	Anteil Minderheiten 1	32'098	191'151
	Total Eigenkapital	395'819	414'102
	Total Passiven	875'711	855'674

Konsolidierte Geldflussrechnung

TCHF	Erläuterung	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Gewinn		(17'435)	(11'245)
Erfolg aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften	2.2	(15'372)	16'306
Aktienbezogene Vergütungen		328	320
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen und Erträge		(1'450)	(4'219)
Gewinn und Verlust aus dem Verkauf von Anlagevermögen		-	(215)
Latente Ertragssteuern		4'326	(5'230)
Finanzergebnis		7'540	7'539
Veränderungen in			
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		321	(21)
- Promotionsliegenschaften	2.1	(684)	(1'942)
- Übrige kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		(225)	5'069
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		(2'736)	(1'581)
- Anzahlungen für Promotionsliegenschaften		(20)	20
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		30'163	226
Cashflow aus Betriebstätigkeit		4'756	5'027
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	2.2	(28'821)	(13'840)
Einzahlungen aus Devestitionen von Renditeliegenschaften	2.2	11'942	4'200
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		(274)	(419)
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		(35)	(1'648)
Cashflow aus Investitionstätigkeit		(17'188)	(11'707)
Auszahlungen für Kapitalerhöhungskosten		(304)	-
Geleistete Zinszahlungen		(7'133)	(6'999)
Auszahlungen für übrige Finanzierungskosten		(127)	(423)
Aufnahme von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten		38'250	55'075
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten		-	10'832
Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten		(8'778)	(46'065)
Rückzahlungen von langfristigen Finanzverbindlichkeiten		(11'297)	(9'922)
Dividendenzahlungen		(617)	-
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		9'994	2'498
Netto-Veränderung flüssiger Mittel		(2'438)	(4'182)
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		8'415	12'597
Flüssige Mittel am Ende der Periode		5'977	8'415

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

TCHF	Erläuterung	Gewinnreserven				Eigenkapital Aktionäre	Minderheitsanteile	Total Eigenkapital
		Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigen Aktien	Übrige Gewinnreserven			
Bestand per 01.01.2023		293	208'953	(185)	17'734	-	183'961	410'756
Gewinn		-	-	-	(5'488)	-	(5'757)	(11'245)
Kapitalerhöhung Tochtergesellschaft		-	1'507	-	-	-	12'947	14'454
Aktienbezogene Vergütungen		-	320	-	-	-	-	320
Übertragung Aktien aus aktienbezogenen Vergütungen		-	(183)	183	-	-	-	-
Verkauf von eigenen Aktien		-	-	(183)	-	-	-	(183)
Bestand per 31.12.2023		293	210'597	(185)	12'246	-	191'151	414'102
Bestand per 01.01.2024		293	210'597	(185)	12'246	-	191'151	414'102
Gewinn		-	-	-	(15'079)	-	(2'356)	(17'435)
Erwerb von Minderheitsanteilen	1	204	115'876	-	-	40'001	(156'081)	-
Transaktionskosten	1	-	(304)	-	-	-	-	(304)
Aktienbezogene Vergütungen		-	328	-	-	-	-	328
Übertragung Aktien aus aktienbezogenen Vergütungen		-	(235)	235	-	-	-	-
Kauf von eigenen Aktien		-	-	(256)	-	-	-	(256)
Dividendenzahlungen		-	-	-	-	-	(616)	(616)
Bestand per 31.12.2024		497	326'262	(206)	(2'833)	40'001	32'098	395'819

Anhang zum Kurzbericht

1 Fusion Ina Invest Holding AG und Ina Invest AG

Am 3. April 2024 hat die Ina Invest Holding AG die Minderheitsanteile an der Ina Invest AG vom Minderheitsaktionär Implemia AG erworben. Nach Fusion der Ina Invest Holding AG mit der Ina Invest AG wurde der Name der Gesellschaft von Ina Invest Holding AG auf Ina Invest AG geändert, da die Unternehmenstätigkeit von einer Holdingfunktion zu einem operativen Geschäftsbetrieb der bisherigen Ina Invest AG überging.

Der Minderheitsaktionär erhielt für jede gehaltene Aktie der Ina Invest AG 7.93 Aktien der Ina Invest Holding AG (neu Ina Invest AG genannt). Die Berechnung des Umtauschverhältnisses berücksichtigte den Verzicht der Implemia AG auf die Rückzahlung eines der Ina Invest Holding AG (neu Ina Invest AG genannt) gewährten Darlehens in Höhe von CHF 14.464 Millionen (zuzüglich aufgelaufener Zinsen von CHF 0.046 Millionen) vor Vollzug der Fusion. Zur Durchführung der Fusion wurden 6'808'238 Aktien der Ina Invest Holding AG (neu Ina Invest AG genannt) mit einem Nennwert von CHF 0.03 durch eine ordentliche Kapitalerhöhung ausgegeben, wodurch das Aktienkapital der Ina Invest Holding AG (neu Ina Invest AG genannt) von CHF 0.293 Millionen auf CHF 0.497 Millionen erhöht wurde. Die Bezugsrechte der bestehenden Aktionäre der Ina Invest Holding AG (neu Ina Invest AG genannt) wurden auf Beschluss der Generalversammlung vom 3. April 2024 ausgeschlossen.

Anschließend wurden die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Ina Invest AG im Austausch gegen die neu geschaffenen Aktien auf die Ina Invest Holding AG (neu Ina Invest AG genannt) übertragen.

2 Operative Geschäftstätigkeit

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

2.1 Promotionsliegenschaften

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

TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Projekte in Entwicklung	19'627	20'142
Projekte in Verkauf	851	1'596
Total Promotionsliegenschaften	20'478	21'738

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

Einheiten	Projekte in Entwicklung	Projekte in Ausführung	Projekte in Verkauf	Total
Bestand per 01.01.2023	121	2	-	123
Transfer zwischen den Kategorien ¹	-	(2)	2	-
Bestand per 31.12.2023	121	-	2	123
Abgänge aus beurkundeten Verkäufen	-	-	(1)	(1)
Transfer zwischen Bilanzpositionen ²	(69)	-	-	(69)
Bestand per 31.12.2024	52	-	1	53

¹ In der Vergleichsperiode wurde der Bau des Projekts Lokstadt Tender in Winterthur abgeschlossen und die zum Zeitpunkt der Fertigstellung nicht verkauften Einheiten wurden in die Kategorie Projekte in Verkauf übertragen.

² Im aktuellen Geschäftsjahr wurde beschlossen das gesamte Projekt Avenue des Grandes-Communes (Les Tattes) in Onex als Renditeliegenschaft fortzuführen. Daraus wurden Akquisitionskosten von CHF 0.69 Millionen zu Renditeliegenschaften reklassifiziert. Weitere Informationen befinden sich in Abschnitt 2.2

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 Entwicklung, Liegenschaften in Bau sowie Bestandsliegenschaften, welche zur Vermietung gehalten werden.

TCHF	Liegenschaften in Entwicklung	Liegenschaften in Bau	Bestands- liegenschaften	Total
Kumulierte Anschaffungskosten				
Bestand per 01.01.2023	201'369	129'840	416'754	747'963
Zugänge	9'758	4'122	7'520	21'400
Erfolgsabhängiges Entwicklungshonorar	(32)	(114)	(3'888)	(4'034)
Zugänge / Amortisation von Mietzinsanreize	-	-	2'491	2'491
Abgänge	(4'442)	-	-	(4'442)
Transfer zwischen den Kategorien	30'573	(100'965)	70'392	-
Bestand per 31.12.2023	237'226	32'883	493'269	763'378
Zugänge	8'911	9'986	2'873	21'770
Erfolgsabhängiges Entwicklungshonorar	3'928	191	924	5'043
Zugänge / Amortisation von Mietzinsanreize	158	132	19	309
Abgänge	(13'626)	-	-	(13'626)
Transfer zwischen Bilanzpositionen	690	-	-	690
Transfer zwischen den Kategorien	(27'171)	3'666	23'505	-
Bestand per 31.12.2024	210'116	46'858	520'591	777'564
Kumulierte Marktwertveränderungen				
Bestand per 01.01.2023	18'029	18'289	2'123	38'441
Gewinn aus Marktwertveränderung	4'125	175	-	4'300
Verlust aus Marktwertveränderung	(4'486)	(687)	(15'432)	(20'605)
Abgänge	1'737	-	-	1'737
Transfer zwischen den Kategorien	1'987	(20'225)	18'238	-
Bestand per 31.12.2023	21'392	(2'448)	4'929	23'873
Gewinn aus Marktwertveränderung	14'480	882	3'889	19'251
Verlust aus Marktwertveränderung	(365)	(86)	(3'429)	(3'879)
Abgänge	(95)	-	-	(95)
Transfer zwischen den Kategorien	(7'619)	10'174	(2'555)	-
Bestand per 31.12.2024	27'793	8'523	2'834	39'150
Buchwerte Renditeliegenschaften				
Bestand per 01.01.2023	219'398	148'129	418'877	786'404
Bestand per 31.12.2023	258'618	30'435	498'198	787'251
- davon zur Veräusserung gehalten	13'719	-	-	13'719
Bestand per 31.12.2024	237'909	55'381	523'425	816'715

Bewegungen in der Berichtsperiode

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

Liegenschaft	Beschreibung	von	nach
Chemin des Olli- quettes 10, 1213 Pe- tit-Lancy	Im Juni 2023 starteten die Sanierungsarbeiten für das Gebäude, das zuvor als Einzelmietergebäude genutzt wurde. Ab Juni 2024 werden alle Etagen – mit Ausnahme des ersten Stockwerks – vermietet. Daher wurden die Anschaffungskosten und die angesammelten Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts in die Kategorie «Bestandsliegenschaften» übertragen.	Renditeliegen- schaften; Ka- tegorie «Lie- genschaften in Bau»	Renditeliegenschaf- ten; Kategorie «Bestands- liegenschaften»
Aesch (Birspark Aesch), Dorna- cherstrasse 110, 4147 Basel-Land- schaft	Im Dezember 2023 wurde ein Kaufvertrag für das Projekt Birspark in Aesch unterschrieben. Infolgedessen wurde die Anlageliegenschaft per 31. Dezember 2023 in das Umlaufvermögen übertragen. Die Liegenschaft wurde zum geschätzten Nettoveräusserungspreis bilanziert und der Gewinn aus der Veränderung des Fair Value betrug CHF 0.949 Millionen. Der Eigentumsübergang fand im 4. Quartal 2024 statt. Im Jahr 2024 wurden keine Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung erfasst.	Renditeliegen- schaft in Ver- kauf	NA
Avenue des Grandes-Com- munes (Les Tattes), 1213 Onex	Im Laufe des Geschäftsjahres 2024 hat Ina Invest ihre Entwicklungspläne für das Projekt Les Tattes überarbeitet und beschlossen, sich vollständig auf die Entwicklung der als Renditeliegenschaft gehaltenen Immobilie zu konzentrieren, um den höchstmöglichen potenziellen künftigen Nutzen aus diesem Projekt zu erzielen. Infolgedessen wurde der Buchwert per Juli 2024 der Promotionsliegenschaft in die Renditeliegenschaft übertragen.	Promotionslie- genschaft	Renditeliegen- schaft, Kategorie «Liegenschaften in Entwicklung»
Zürich, Schaffhau- serstrasse 220, 222,224	Im letzten Quartal 2024 wurde mit den Bauarbeiten für das Projekt Schaffhauserstrasse, Zürich, begonnen. Die Anschaffungskosten und die kumulierten Veränderungen der Verkehrswerte wurden in die Kategorie «Liegenschaften im Bau» übertragen.	Renditeliegen- schaften, Ka- tegorie «Lie- genschaften in Entwicklung»	Renditeliegenschaf- ten, Kategorie «Lie- genschaften in Bau»

2.3 Segmentberichterstattung

Als Segmente des Konzerns 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 2022 von der Konzerngesellschaft Ina Invest Development AG erworben wurde. Das Immobilienportfolio besteht im Wesentlichen aus dem Buss-Areal am Bahnhof Pratteln mit dem Entwicklungsprojekt «Bredella».

Gruppenfunktion

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

Segmentsberichterstattung 01.01.-31.12.2024

TCHF	Total	Ina Portfolio	CERES Portfolio	Konzernfunktionen	Eliminationen
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	15'448	7'361	8'087	-	-
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	1'150	1'150	-	-	-
Übriger direkter betrieblicher Ertrag	3'589	-	3'589	3'450	(3'450)
Betrieblicher Ertrag	20'187	8'511	11'676	3'450	(3'450)
Erfolg aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften	15'372	12'385	2'986	-	-
Betrieblicher Aufwand	(49'795)	(27'951)	(21'648)	(3'647)	3'450
Betriebsergebnis (EBIT)	(14'237)	(7'055)	(6'986)	(197)	0
Finanzaufwand	(7'540)				
Gewinn vor Ertragssteuern	(21'777)				
Ertragssteuern	4'342				
Gewinn	(17'435)				

Promotions- und Renditeliegenschaften pro Segment 31.12.2024

TCHF	Total	Ina Portfolio	CERES Portfolio
Promotionsliegenschaften	20'478	20'478	-
Renditeliegenschaften	816'715	520'890	295'825
Total	837'193	541'368	295'825

2.4 Ertrag aus Vermietung Liegenschaften

Im Jahr 2024 erzielte Ina Invest Mieteinnahmen in Höhe von CHF 15.448 Millionen (31. Dezember 2023: CHF 15.168 Millionen). Diese Mieteinnahmen sind hauptsächlich auf die drei Renditeliegenschaften Bredella Mitte und Ost in Pratteln, Elefant in Winterthur und BaseLink in Allschwil zurückzuführen (31. Dezember 2023: Bredella Mitte und Ost in Pratteln, Elefant in Winterthur und BaseLink in Allschwil).

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge

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

TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Mieteinnahmen innerhalb 1 Jahres	12'894	10'693
Mieteinnahmen innerhalb 2 bis 5 Jahren	41'715	35'222
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	89'110	89'631
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen (ohne Wohnimmobilien)	143'719	135'546

Wichtigste Mieter

In der Berichtsperiode entfielen 44.50% der Soll-Mieterträge (31. Dezember 2023: 47.60%) auf die nachfolgenden fünf wichtigsten Mieter:

%	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
SWICA Krankenversicherung AG	19.1%	19.4%
Tristar Suisse AG	10.9%	10.8%
Ringele AG	7.8%	10.0%
Buss AG	3.9%	4.9%
Eidg. Finanzdepartement - Bundesamt für Bauten & Logistik	2.8%	2.6%
Total	44.5%	47.6%

Mietausfälle aus Leerständen

Die Mietausfälle aus Leerständen der Bestandsliegenschaften in der Berichtsperiode betrugen CHF 0.736 Millionen (31. Dezember 2023: CHF 0.823 Millionen), was einer Leerstandsquote (gemessen als Verhältnis von Leerständen zu Soll-Mieterträgen) von 4.48% entsprach (31. Dezember 2023: 5.40%). Leerstände resultieren teilweise aus dem aktuellen Entwicklungsstand bestimmter Projekte, bei denen Leerstände bewusst in Kauf genommen wurden (z.B. geplante Beendigung von Mietverträgen in Bestandsimmobilien).

3 Finanzierung

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

3.1 Finanzverbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag hat Ina Invest zehn Rahmenkreditverträge (31. Dezember 2023: neun) für Projektfinanzierungen zu den folgenden Konditionen:

	Finanzverbindlichkeiten	
	31.12.2024	31.12.2023
Höhe des Kreditrahmens in TCHF	404'435	385'590
Beanspruchte Kreditsumme zum Bilanzstichtag in TCHF	352'255	322'861
Laufzeit	unbefristet	unbefristet
Zinssatz	variabel	variabel

Generell werden die Rahmenkreditverträge auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es wurden jedoch zwei befristete Vereinbarungen mit einer Kreditlinie von CHF 57 Millionen abgeschlossen, von denen per 31. Dezember 2024 CHF 49 Millionen in Anspruch genommen wurden (31. Dezember 2023: zwei befristete Vereinbarungen mit einer Kreditlinie von CHF 57 Millionen, von denen CHF 42 Millionen in Anspruch genommen wurden), mit Fälligkeitsterminen im Jahr 2025 (31. Dezember 2023: Fälligkeitstermine im Jahr 2024 und 2025).

Zum 31. Dezember 2024 bestanden Sicherheiten in Form von Hypothekarschuldbriefen für die Finanzierung von Projekten, die mit 11 Anlageimmobilien zusammenhängen (31. Dezember 2023: 11 Anlageimmobilien). Der Marktwert dieser Immobilien beläuft sich auf CHF 759.596 Millionen zum 31. Dezember 2024 (31. Dezember 2023: CHF 730.337 Millionen).

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

TCHF	Währung	31.12.2024			31.12.2023		
		Zinssatz	Laufzeit	Betrag	Zinssatz	Laufzeit	Betrag
Grundpfandgesicherte Kredite	CHF	0.87%-2.73%	2025-2028	352'255	1.70%-2.65%	2024-2028	322'861
Aufgeschobene Kaufpreiszahlung	CHF	NA	NA	-	NA	NA	12'747
Total Finanzverbindlichkeiten				352'255			335'608
<i>davon kurzfristig</i>				<i>347'255</i>			<i>317'861</i>
<i>davon langfristig</i>				<i>5'000</i>			<i>17'747</i>

3.2 Net Asset Value (NAV) / Gewinn pro Aktie

TCHF bzw. wie angemerkt	31.12.2024	31.12.2023
Promotionsliegenschaften	20'478	21'738
Renditeliegenschaften	816'715	787'251
Immaterielle Vermögenswerte (Kaufrechte)	22'251	22'110
Total Wert Liegenschaftenportfolio	859'444	831'099
Übrige bilanzierte Aktiven und Verbindlichkeiten	(463'625)	(416'997)
NAV (Eigenkapital inklusive Minderheitsanteile)	395'819	414'102
NAV (Eigenkapital exklusive Minderheitsanteile)	363'721	222'951
NAV (Eigenkapital exklusive Minderheitsanteile) pro Aktie (in CHF)	21.98	22.88

Der Gewinn pro Aktie berechnet sich wie folgt:

TCHF bzw. wie angemerkt	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Den Aktionären der Ina Invest AG zuweisbarer Gewinn	(15'079)	(5'488)
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	14'892'565	9'769'952
Gewinn pro Aktie (in CHF)	(1.01)	(0.56)
Den Aktionären der Ina Invest AG zuweisbarer Gewinn	(15'079)	(5'488)
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien ¹	14'892'565	9'769'952
Verwässerter Gewinn pro Aktie (in CHF)	(1.01)	(0.56)

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

4 Transaktionen mit nahe stehenden Personen

Abgesehen vom Verwaltungsrat und dem Management des Unternehmens gelten Implenia AG und die von ihr kontrollierten Organisationen (gemeinsam als „Implenia Gruppe“ bezeichnet) als nahe stehende Personen.

Ina Invest unterhält eine strategische Partnerschaft mit der Implenia Gruppe und hat mehrere langfristige Vereinbarungen mit dieser abgeschlossen. Die langfristigen Vereinbarungen, die am 31. Dezember 2030 enden sollten, wurden frühzeitig zum 31. Dezember 2024 beendet. Diese Vereinbarungen beziehen sich auf die Investitionen der Ina Invest Gruppe, die Finanzierung, das Entwicklungsportfolio sowie die Entwicklungs- und Bauprojekte von Ina Invest. Die beiden Parteien haben neue Vereinbarungen getroffen, die ab dem 1. Januar 2025 in Kraft treten.

Aufgrund der vorzeitigen Auflösung der Verträge und des Verlusts der zukünftigen Exklusivität für den Vertragspartner Implenia im Bereich der Entwicklungs- und Realisierungskooperation wurde eine Entschädigung in Höhe von insgesamt CHF 31 Millionen (ohne MwSt.) zwischen der Ina Invest und der Implenia Gruppe vereinbart. Diese Entschädigung wird in der ersten Hälfte des Jahres 2025 fällig. Zum 31. Dezember 2024 sind aufgrund der Beendigung der Verträge zwischen den beiden Parteien keine Zahlungsströme erfolgt. Die Gesamtauswirkung auf die Erfolgsrechnung ist CHF 34.7 Millionen.

Transaktionen mit nahe stehenden Personen

Die folgende Tabelle zeigt die in der Bilanz enthaltenen Beträge, die gegenüber nahe stehenden Personen gehalten werden. Die Salden resultieren aus Dienstleistungen im Rahmen des Portfolio-Management-Dienstleistungsvertrags, des Rahmenvertrags für Entwicklungszusammenarbeit und -realisierung sowie aus projektspezifischen Vereinbarungen.

TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Übrige kurzfristige Forderungen	3'497	3'349
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	167	2'638
Aktive Rechnungsabgrenzungen	7	7
Übrige langfristige Forderungen	-	4'440
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2'238)	(4'699)
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	(11'936)	(44)
Passive Rechnungsabgrenzungen	(33'362)	(2'803)
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	-	(8'042)

Aktiviert wurden Promotionsliegenschaften, Renditeliegenschaften und immaterielle Vermögenswerte aus der Entwicklungszusammenarbeit. Die nachfolgend ausgewiesenen Beträge entsprechen den in den dargestellten Berichtsperioden aktivierten Beträgen. Die im Folgenden ausgewiesenen Beträge für Promotionsliegenschaften wurden um die ausgebuchten Anschaffungskosten, die im Zusammenhang mit Verkäufen von Promotionsliegenschaften entstanden sind, reduziert. In der Vergleichsperiode wurden keine Promotionsliegenschaften verkauft.

TCHF	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Promotionsliegenschaften	73	436
Renditeliegenschaften	27'414	12'197
Immaterielle Vermögenswerte	258	395

Die folgende Tabelle zeigt die in der Erfolgsrechnung enthaltenen Erträge und Aufwendungen, die aus Transaktionen mit nahe stehenden Personen resultieren. Die Aufwendungen resultieren aus Dienstleistungen im Rahmen des Portfolio-Management-Dienstleistungsvertrags.

TCHF	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	12	1
Übriger direkter betrieblicher Ertrag	1	4
Übriger direkter betrieblicher Aufwand	(2'810)	(2'883)
Übriger Betriebsaufwand	(692)	(139)
Auflösung von Verträgen	(34'685)	-

Zusätzliche Angaben zu Immobilien

	Segment	Bilanzposition Kategorie	Aktueller Wert in TCHF	Netto Mietertrag in TCHF	Annuitätische Rente	Leerstand in %	Baujahr / Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Renovationsjahr Eigentumsverhältnis	Grundstücksfläche in m ²	Nutzfläche in m ²	Anteil Bürofläche in % der Nutzfläche	Anteil Wohnfläche in % der Nutzfläche	Anteil Hotel in % der Nutzfläche	Anteil Gewerbe-/ Industriefläche in % der Nutzfläche	Anteil Übrige in % der Nutzfläche	Anzahl Parkplätze (zusätzlich zur Nutzfläche)
Unterfeld, Baufeld B1, Nordstrasse 1B, 6340 Baar	I	RL EN	56'940	-	-	-	2027	- AE	5'115	8'604	-	93%	-	7%	-	86
Tender (Lokstadt), Ernst-Jung-Gasse 18, 8400 Winterthur	I	PL BE	951	-	-	-	2023	- SE	608	4'087	-	96%	-	4%	-	2
Schwinbach, Auf der Höhe 12, 4144 Arlesheim	I	PL EN	20'660	-	-	-	2028	SE	8'119	5'588	-	97%	-	-	3%	69
Schaffhauserstrasse 220, 222, 224, 8057 Zürich	I	RL BA	34'790	-	-	-	2026	AE	1'798	3'264	-	100%	-	-	-	14
Chemin de l'Echo 9, 1213 Onex	I	RL EN	11'090	-	-	-	2029	- BR	4'161	9'592	-	100%	-	-	-	85
Total Wohnliegenschaften			124'431	-	-	-			19'801	31'135						256
Unterfeld, Baufeld 3, Nordstrasse 3, 6340 Baar	I	RL EN	24'160	-	-	-	2027	- AE	4'761	14'969	89%	-	-	-	11%	100
Elefant (Lokstadt), Zürcherstrasse 31, 8400 Winterthur	I	RL BE	103'920	2'425	-	-	2022	- AE	3'050	12'966	96%	-	-	-	4%	62
Lokstadt-Hallen, Zürcherstrasse, 8400 Winterthur	I	RL BA	20'591	1'260	-	-	2027	- AE	7'682	8'543	-	-	-	85%	15%	4
KIM, Haus Brown & Haus Bodmer, Solarstrasse 11-21, 8404 Winterthur	I	RL EN	8'414	-	-	-	2028	- AE	5'913	15'300	58%	-	-	41%	2%	83
Rue du Valais 7, 1202 Genf	I	RL EN	35'910	27	-	-	1961	2027 AE	1'032	4'617	16%	69%	-	8%	7%	-
Chemin des Olliquettes 10, 1213 Petit-Lancy	I	RL BE	21'380	457	-	7%	2010	2025 AE	707	3'110	72%	-	-	16%	13%	31
Holiday Inn Express & Suites (BaseLink), Hegenheimermattweg 179, 4123 Allschwil	I	RL BE	38'940	1'876	-	4%	2022	- BR	2'949	8'379	-	-	97%	2%	1%	79
Garage Grüssen, 4133 Pratteln	C	RL BE	9'000	384	-	-	1950	1996 AE	4'309	4'854	4%	-	-	30%	66%	-
Total Geschäftliegenschaften			262'316	6'429	-	-			30'403	72'738						359
Rocket (Lokstadt), Ernst-Jung-Platz, 8400 Winterthur	I	RL EN	72'780	-	-	-	2028	- AE	2'384	18'774	-	76%	23%	-	1%	105
Tigerli (Lokstadt), Ernst-Jung-Platz, 8400 Winterthur	I	RL EN	23'320	-	-	-	2028	- AE	1'191	8'710	-	90%	-	9%	1%	32
Les Tattes, Avenue des Grandes Communes, 1213 Onex	I	RL EN	5'295	-	-	-	2032	- BR	18'226	14'235	11%	85%	-	4%	-	137
Rue du Grand-Pré, 1202 Genf	I	RL BE	63'360	1'316	-	2%	1973	2029 AE	2'861	8'190	19%	67%	-	-	14%	33
Bredella West, 4133 Pratteln	C	RL BE	104'075	535	-	3%	2029	AE	28'471	53'057	23%	62%	-	12%	3%	700
Bredella Mitte und Ost, 4133 Pratteln	C	RL BE	182'750	7'168	-	8%	1996	2043 AE	47'134	78'694	9%	69%	5%	17%	-	835
Total Liegenschaften mit gemischter Nutzung			451'580	9'019	-	-			100'267	181'660						1'842
davon aktueller Wert Promotionsliegenschaften ¹			21'611													
davon aktueller Wert Renditeliegenschaften			816'715													
davon aktueller Wert zur Veräusserung gehaltener Renditeliegenschaften			-													
Kostenübernahme Implemia Gruppe Lokstadt Bestandeshalle ²			-9'681													
Marktwerte, die durch den Nettoverkaufspreis bestimmt werden			-951													
Aktueller Wert Kaufrechte (in Tabelle oben nicht enthalten)			27'258													
Total aktueller Wert gemäss Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten			854'952													

Legende

Bilanzposition: PL - Promotionsliegenschaften; RL - Renditeliegenschaften

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

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

¹Der aktuelle Wert von Promotionsliegenschaften weicht von den Buchwerten im konsolidierten Zwischenbericht ab, da Promotionsliegenschaften zu Anschaffungskosten bilanziert werden.²Vergleiche Anhangsangabe 2.2 des Jahresberichts 2024

Projektbeschreibungen der Projekte in Entwicklung

Unterfeld, Baufeld 1B, Baar

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	Das Gebiet «Unterfeld» ist eine der letzten grossen zusammenhängenden Baulandreserven im Kanton Zug und bietet damit grosses Entwicklungspotenzial. Es liegt direkt an der Grenze zwischen Baar und Zug und ist bestens an die Stadtbahn angeschlossen. Im neuen, gemischten Quartier entsteht attraktiver Raum für rund 1'000 Anwohner und Anwohnerinnen sowie 1'000 Arbeitsplätze. Eingebettet in einen grosszügigen Grünraum entwickelt Ina Invest auf dem Baufeld B1 ein Wohnhochhaus mit attraktiven, nachhaltigen Mietwohnungen mit Sicht auf den Zugersee und die Alpen, sowie Quartierplätzen für die gemeinschaftliche Nutzung. Die Liegenschaft strebt die SNBS «Gold» Zertifizierung an.
Projektstand	Konkurrenzverfahren abgeschlossen und juriert. Richtprojekt eingereicht. Start Bauprojekt erfolgt.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q2/2029

Unterfeld, Baufeld 3, Baar

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	Das Gebiet «Unterfeld» ist eine der letzten grossen zusammenhängenden Baulandreserven im Kanton Zug und bietet damit grosses Entwicklungspotenzial. Es liegt direkt an der Grenze zwischen Baar und Zug und ist bestens an die Stadtbahn angeschlossen. Im neuen, gemischten Quartier entsteht attraktiver Raum für rund 1'000 Anwohner und Anwohnerinnen sowie 1'000 Arbeitsplätze. Auf dem Areal plant und entwickelt Ina Invest einen Holz-Hybridbau und erfüllt damit das grosse Bedürfnis nach modernen und nachhaltigen Büroarbeitsplätzen. Die Liegenschaft strebt die SNBS «Gold» Zertifizierung an. Die Baarer Bevölkerung hat der ersten Etappe im September 2024 mit 74 Prozent zugestimmt.
Projektstand	Bauprojekt in Finalisierung. Volksabstimmung zum Bebauungsplan im September 2024 angenommen.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q2/2027

Rocket & Tigerli (Lokstadt), Winterthur

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	<p>Das «Rocket» im neu entstehenden Winterthurer Stadtteil «Lokstadt» ist eines der höchsten aktuell geplanten Holz-Wohngebäude. Es setzt auf eine innovative Holzkonstruktion, die von Implenia, der ETH Zürich sowie dem Bauingenieurbüro WaltGalmarini eigens für Hochhäuser entwickelt wurde. Der Entwurf von Schmidt Hammer Lassen Architects aus Kopenhagen und Cometti Truffer Hodel Architects aus Luzern, wird gemischt genutzt werden und sowohl attraktive Mietwohnungen als auch ein Hotel in den unteren Etagen umfassen. Die Liegenschaft wird neben der Holzhybridbauweise über einen Fernwärmeanschluss verfügen und soll mit dem SNBS «Gold» Label zertifiziert werden. Das Gebäude wird ein Vorzeigeprojekt für hybride, innovative und nachhaltige Immobilienentwicklung sein.</p> <p>Die drei eigenständigen «Tigerli»-Gebäude im neuen Winterthurer Stadtteil «Lokstadt» verfügen über eine Gesamtnutzfläche von mehr als 8'700 m². In der Liegenschaft sind Mietwohnungen und Einheiten geplant, die auf gemeinnütziges Wohnen ausgerichtet sind, sowie diverse kleinere Gewerbeflächen. Sie wird über einen Fernwärmeanschluss und eine Photovoltaikanlage auf dem Dach verfügen. Als Teil des Lokstadt-Engagements von Ina Invest wird «Tigerli» massgeblich zum starken Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes «Rocket & Tigerli» beitragen.</p>
Projektstand	Bauprojekt in Bearbeitung, Baueingabe wurde im September 2024 eingereicht.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4/2028

KIM, Haus Brown & Haus Bodmer, Winterthur

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	<p>Mit «KIM» entsteht an zentraler Bahnhofslage in Winterthur ein lebendiges und vielschichtiges Quartier mit Geschäfts- und Wohngebäuden für Wohnen, Arbeiten und Freizeit: die ideale Ergänzung des Ina Invest Portfolios. Die Geschossfläche der Gesamtüberbauung im dynamischen Entwicklungsgebiet Neuhegi beträgt insgesamt rund 70'000 m². Davon befinden sich 15'300 m² Nutzfläche in den Gewerbegebäuden «Haus Bodmer» und «Haus Brown». Die Gebäude streben eine Minergie-P-Zertifizierung an. Der Bezug der ersten beiden Wohngebäude erfolgte in der ersten Hälfte 2022. Der einladende Charakter der beiden Gewerbegebäude «Haus Bodmer» und «Haus Brown» bringt Menschen auf inspirierende Weise zusammen und schafft den idealen Ort für repräsentative Headquarters und Büros. Aufgrund der flexiblen Gebäudeauslegung sind auch andere gewerbliche Nutzungen möglich. Die Liegenschaft verfügt über einen Fernwärmeanschluss und eine Photovoltaikanlage.</p>
Projektstand	Für die Nutzersuche sind Konzepte erstellt worden, um ein möglichst breites Segment von potenziellen Nutzern anzusprechen.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4/2028

Chemin de l’Echo, Onex

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	Das geplante Wohngebäude befindet sich an idealer Lage in der Vorstadt von Genf in der Nähe des Stadtzentrums. In einer grünen Umgebung mit Blick auf die Rhône entsteht auf einem Stiftungsgrundstück im Baurecht ein Gebäude mit 9'592 m ² Nutzfläche und 120 Mietwohnungen. Das Objekt ist dank seiner Lage äusserst attraktiv: in unmittelbarer Nähe befinden sich öffentliche Verkehrsmittel, die «Voie Verte» für Velofahrer und Spaziergänger, ein öffentlicher Park mit nahegelegenen Kleingärten und eine grosse Primarschule mit Sportanlagen. Im Zuge der Nachhaltigkeitsbestrebungen entstehen im Wohngebäude verschiedene geteilte betriebliche Elemente wie beispielsweise Familiengärten, um die Lebensqualität der Bewohnenden zu fördern. Das Projekt liegt in einem Entwicklungsgebiet und reagiert im Rahmen der Raumplanungspolitik gezielt auf die steigende Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum im Kanton Genf.
Projektstand	Quartierplan in Bearbeitung, Bauprojekt teilweise fertiggestellt
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q2/2029

Schaffhauserstrasse, Zürich

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Bau
Beschreibung des Projekts	Das bestehende Gebäude an der zentral und verkehrstechnisch ideal gelegenen Schaffhauserstrasse in Zürich wird durch hochwertige, moderne Mietwohnungen in Holz-Hybridbauweise mit Weitblick in Richtung Zürichberg und Glatttal ersetzt. Der Wohnungsmix ist auf die wachsende Nachfrage nach kleinen Stadtwohnungen ausgerichtet. Um den hohen Anforderungen vor Ort gerecht zu werden, erfolgt die Planung im IPD-Modell (Integrated Project Delivery). Im Rahmen dieses innovativen Abwicklungsmodells geht Ina Invest gemeinsam mit Implenia eine neue Zusammenarbeitsform mit Planern sowie ausführenden Gewerken ein. Die Baubewilligung wurde im Juli 2024 rechtskräftig erteilt. Zudem wird eine SNBS «Gold» Zertifizierung angestrebt.
Projektstand	Rechtskraft Baubewilligung
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4/2026

Les Tattes, Onex

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	Die geplante Überbauung befindet sich an idealer Lage in der Vorstadt von Genf in der Nähe des Stadtzentrums. In einer grünen Umgebung mit Blick auf die Rhône entstehen auf einem Grundstück der Gemeinde Onex im Baurecht vier Gebäude von insgesamt 18'226 m ² Geschossfläche. Diese verteilt sich auf 153 Mietwohnungen, 2'295 m ² Bürofläche sowie ein Genossenschaftsgebäude, in welches weitere Gewerbeflächen integriert sind. Das Projekt zeichnet sich durch eine funktionale Mischung aus Wohnungen, Gewerbeflächen und Gemeinschaftsflächen aus. Es widerspiegelt die Nachhaltigkeitsbestrebungen von Ina Invest, indem es gemeinsam genutzte Infrastrukturen wie Kleingärten integriert, welche soziale Interaktion fördern und darauf abzielen, die Lebensqualität der Bewohner zu verbessern. Durch die öffentlichen Verkehrsmittel und die «Voie Verte» für Velofahrer und Spaziergänger in unmittelbarer Nähe bietet der Standort eine optimale Anbindung an die Region. Das Projekt befindet sich in einem Entwicklungsgebiet und entspricht dem dringenden Bedarf an erschwinglichem Wohnraum im Kanton Genf.
Projektstand	Quartierplan in Bearbeitung.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q3/2032

Rue du Valais, Genf

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	Die im Zentrum von Genf in Gehdistanz zum Cornavin-Bahnhof gelegene Immobilie mit erstklassiger ÖV-Anbindung an der Rue du Valais birgt grosses Entwicklungspotenzial, das durch die Baugenehmigung bestätigt wurde. Die bislang ausschliesslich für Büros genutzte Immobilie wird in eine gemischt verdichtete Nutzung mit überwiegendem Wohn-Anteil transformiert und aufgestockt. In der Liegenschaft entstehen 64 moderne Apartments, 825 m ² Gewerbefläche sowie ein innovatives Ensemble aus sieben Wohnateliers. Das Projekt spiegelt die Nachhaltigkeitsbestrebungen von Ina Invest wider: Es zielt darauf ab, die Zertifizierungen SNBS «Gold» und HPE Rénovation zu erlangen und richtet sich vollständig auf sanfte Mobilität aus.
Projektstand	Baugenehmigung liegt vor, die Vorbereitungen für die Ausführungen laufen.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q1/2027

Lokstadt-Hallen, Winterthur

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Bau
Beschreibung des Projekts	Im Zentrum der Stadt Winterthur bilden die historischen Lokstadt-Produktionshallen mit ihrem vielfältigen Nutzungsangebot das künftige Eingangstor zu einem neuen, lebhaften Stadtteil. Sie agieren als pulsierendes Herz eines nachhaltig neu und hybrid gestalteten Areals mit publikumswirksamem Nutzungsmix. Die historische Substanz der Hallen wird erhalten und öffentlich zugänglich bleiben. Das Areal verfügt über Fernwärme- und Fernkälteversorgung und erfüllt den Gebäudestandard «SIA-Effizienzpfad Energie». Die Lokstadt-Hallen sind ein Vorzeigeprojekt im Portfolio von Ina Invest für hybride Immobilien. Nutzflächen von insgesamt über 8'500 m ² sind vollständig langfristig an Swiss Casinos sowie an die Stadt Winterthur als Betreiberin des Kindergartens vermietet. Für die verbleibenden Flächen laufen Gespräche mit potenziellen Mietern.
Projektstand	Realisation erfolgt in Etappen. Der Kindergarten hat seinen Betrieb erfolgreich im August 2023 aufgenommen, die Konzession für ein modernes Casino wurde durch den Bundesrat im November 2023 erteilt.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q2/2027

Schwinbach, Arlesheim

Bilanzposition	Promotionsliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	In unmittelbarer Nähe des Goetheanums entstehen im Rahmen des Projekts «Schwinbach» 52 neue, hochwertige Wohnungen im Stockwerkeigentum mit grossem Potenzial, eingebettet in ein exklusives Wohnquartier im begehrten Arlesheim. Der Bau zeichnet sich durch seine besondere Architektur, sowie die nachhaltige hybride Holz-Bauweise und die Nähe zur Natur aus, was bestens zur Strategie von Ina Invest passt. Die Überbauung wird ausserdem den Anforderungen für Minergie «P» entsprechen, und jedes Gebäude wird über eine Photovoltaikanlage auf dem Dach verfügen.
Projektstand	Baubewilligung beantragt.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q3/2028