

## Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

### **Ina Invest mit bedeutenden operativen und strategischen Fortschritten im Jahr 2024 – der Generalversammlung wird die Fusion mit der Cham Group beantragt**

- Operatives Ergebnis (EBIT) vor Sonderfaktoren bei CHF 20.4 Mio., nach CHF -8.8 Mio. im Vorjahr; einmalige Ergebnisbelastung von CHF -34.7 Mio. durch Auflösung des Vertrags mit Implenía führt zu einem ausgewiesenen EBIT von CHF -14.2 Mio.
- Projektfortschritte führten zu einem Erfolg aus Marktwertveränderungen von CHF 15.4 Mio.; Immobilienportfolio erreichte einen Marktwert von CHF 862 Mio.
- Mietertrag dank Neuvermietungen mit CHF 15.4 Mio. konstant gehalten
- Der Generalversammlung wird die Fusion mit der Cham Group sowie die erstmalige Ausschüttung einer Dividende von CHF 0.20 je Aktie vorgeschlagen
- Zuversichtlicher Ausblick; Mittelfristziele werden nach erfolgter Fusion konkretisiert

**Glattpark (Opfikon), 28. Februar 2025** – Die an der SIX Swiss Exchange kotierte Immobiliengesellschaft Ina Invest erzielte im Geschäftsjahr 2024 bedeutende operative und strategische Fortschritte. Die Entwicklungsprojekte sind gut vorangekommen und haben einen Stand erreicht, bei dem die mit dem IPO angekündigte Aufbauphase als abgeschlossen betrachtet werden darf. 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 der Projektpipeline sowie der Neuordnung des Verhältnisses zum Ankeraktionär Implenía wurden wichtige strategische Weichen gestellt.

#### **Erfolg aus Marktwertveränderungen, Belastung durch Anpassung des Implenía-Vertrags**

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 baubedingter Leerstände 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 Implenia entstand ein negativer Einmaleffekt von CHF -34.7 Mio. Als Folge dieser einmaligen Ergebnisbelastung resultierten 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 hat Ina Invest 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 erfreulich ist, 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. Auch die Referendumsabstimmung zum Quartierplan Bredella West in Pratteln am 24. November 2024 wurde mit 1'903 Ja- gegen 1'481 Nein-Stimmen klar gewonnen.

### **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 stellte sie sich 2024 wiederum der GRESB<sup>1</sup> Real Estate Development Benchmark-Analyse in ihrer Peer-Gruppe in Westeuropa. Mit 98 von 100 möglichen Punkten hat Ina Invest das sehr gute Ergebnis aus

---

<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.



dem Vorjahr von 95 Punkten übertroffen. 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 von Ina Invest schlägt den Aktionärinnen und Aktionären 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. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung von Ina Invest sind 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.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung 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.

Den **Geschäftsbericht 2024** finden Sie unter [report.ina-invest.com](https://report.ina-invest.com).



## Investoren-, Analysten- und Medienkonferenz

Heute findet gemeinsam mit der Cham Group AG eine kombinierte Investoren-, Analysten- und Medienkonferenz statt, an der Vertreter beider Gesellschaften die jeweiligen Jahresergebnisse 2024 präsentieren, über die geplante Fusion informieren sowie Fragen beantworten:

10.00-10:30 Uhr	Jahresergebnis Ina Invest	Marc Pointet, CEO Ina Invest, und Daniel Baumann, CFO Ina Invest
10:30-11:00 Uhr	Jahresergebnis Cham Group	Thomas Aebischer, CEO Cham Group, und Daniel Grab, CFO Cham Group
11:00-11:30 Uhr	Informationen zur möglichen Fusion	Stefan Mächler, designierter Verwaltungsratspräsident, weitere Referenten

Die Konferenz kann unter [ina-invest.com/webcast](https://ina-invest.com/webcast) als Livestream mit Audiosignal und Präsentation verfolgt werden.

## Finanzkalender

31. März 2025      Ordentliche Generalversammlung

## Kontakt für Investoren und Analysten

Marc Pointet, CEO

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)

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](https://ina-invest.com).