



Halbjahres- bericht Kurzbericht 2024

Dieser Kurzbericht ist ein Auszug aus dem englischen Halbjahresbericht 2024.

Inhaltsverzeichnis

Übersicht Kennzahlen.....	3
Aktionärsbrief.....	4
Konsolidierte Erfolgsrechnung.....	6
Konsolidierte Bilanz.....	7
Konsolidierte Geldflussrechnung.....	8
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis.....	9
Anhang zum Kurzbericht.....	10
1 Fusion Ina Invest Holding AG und Ina Invest AG.....	10
2 Operative Geschäftstätigkeit.....	10
2.1 Promotionsliegenschaften.....	10
2.2 Renditeliegenschaften.....	12
2.3 Segmentberichterstattung.....	13
2.4 Ertrag aus Vermietung Liegenschaften.....	14
3 Finanzierung.....	15
3.1 Finanzverbindlichkeiten.....	15
3.2 Net Asset Value (NAV) / Gewinn pro Aktie.....	16
Zusätzliche Angaben zu Immobilien.....	17
Projektbeschreibungen der Projekte in Entwicklung.....	18

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.

Erstes Halbjahr 2024

In einem schwierigen Marktumfeld erzielt Ina Invest im ersten Halbjahr 2024 ein positives Ergebnis.

6.9

Mio. CHF
EBIT

2.1

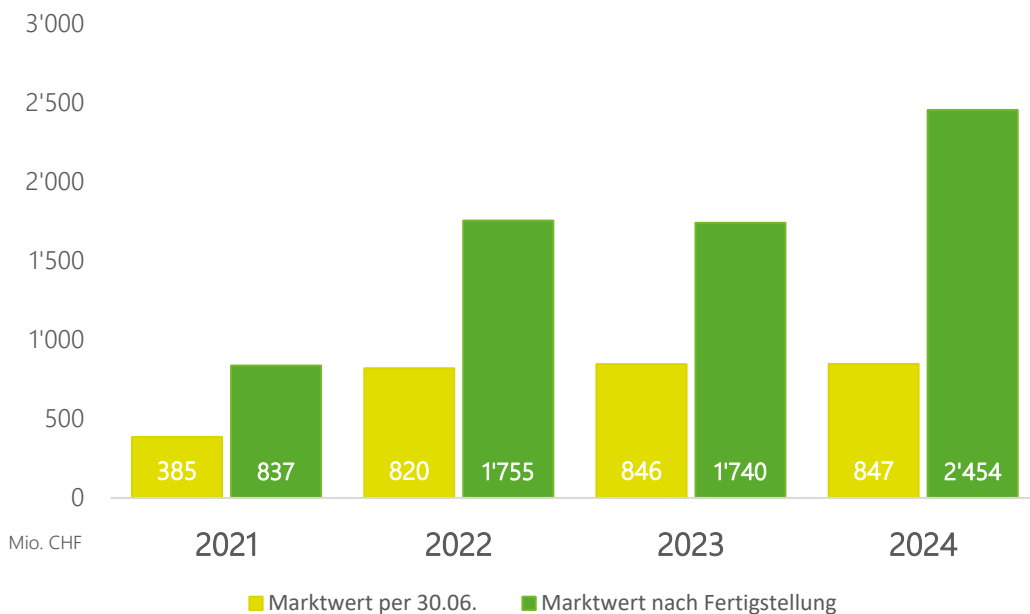
Mio. CHF
Gewinn

4.3

Mio. CHF
Erfolg aus Marktwertveränderung
Renditeliegenschaften

0.4

Mio. CHF
Gesamtwertsteigerung des
Portfolios über die letzten
zwölf Monate



Finanzielle Kennzahlen

Ertrag aus Vermietung Liegenschaften in TCHF	7'569
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften in TCHF	1'100
Erfolg aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften in TCHF	4'314
Betriebsergebnis (EBIT) in TCHF	6'921
Gewinn in TCHF	2'133
Total Aktiven in TCHF	864'438
Total Eigenkapital in TCHF	415'489
Eigenkapitalquote in %	48.06%
Eigenkapitalrendite in % (Gewinn/Eigenkapital am Bilanzstichtag, einschliesslich Minderheiten)	0.51%

Renditeliegenschaften

Anzahl Geschäftsliegenschaften	7
Marktwert Renditeliegenschaften in TCHF	517'200
Vermietbare Fläche in m ²	169'111
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften in TCHF	7'569
Leerstandsquote Renditeliegenschaften in %	11%
Direkter Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften in TCHF	1'217
Bruttorendite Renditeliegenschaften in %	3.0%

Renditeliegenschaften in Bau

Anzahl Renditeliegenschaften in Bau	1
Marktwert Renditeliegenschaften in Bau in TCHF	12'638
Geplante vermietbare Fläche in m ²	8'543
Geschätztes Investitionsvolumen Renditeliegenschaften in Bau in TCHF	67'548

Renditeliegenschaften in Entwicklung

Anzahl Renditeliegenschaften in Entwicklung	9
Marktwert Renditeliegenschaften in Entwicklung in TCHF	256'858
Geplante vermietbare Fläche (circa) in m ²	98'869

Promotionsliegenschaften

Buchwert Promotionsliegenschaften in TCHF	21'148
---	--------

Kennzahlen - Aktien

Gewinn pro Aktie in CHF	0.14
Eigenkapital pro Aktie (NAV) in CHF	22.99
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor Abzug latente Steuern in CHF	27.92
Aktienkurs am Stichtag in CHF	18.40
Marktkapitalisierung am Stichtag in TCHF	304'729

Erstes Halbjahr 2024: Solides Ergebnis und wichtige Projektfortschritte

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

Es freut uns, dass wir Ihnen über ein solides Ergebnis im ersten Halbjahr 2024 berichten dürfen. Aus den Projektfortschritten resultierten positive Marktwertveränderungen. Dem gegenüber standen negative Wertanpassungen bei kommerziellen Liegenschaften infolge der geringeren Marktnachfrage. Aufgrund des ungebrochen hohen Bedarfs an Wohnraum in urbanen Zentren sind wir zuversichtlich im Hinblick auf die Weiterentwicklung unserer Gesellschaft.

Ina Invest erzielte im ersten Halbjahr 2024 ein Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 6.9 Mio. Das entspricht einer Steigerung um 63% gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres von CHF 4.2 Mio. Das Betriebsergebnis exklusive Marktwertveränderungen lag bei CHF 2.6 Mio., nach CHF 3.4 Mio. in der Vorjahresperiode. Der Konzerngewinn erreichte CHF 2.1 Mio. (HJ 2023: CHF 1.2 Mio.).

Zum Resultat beigetragen haben solide Mieteinnahmen aus den fertig gestellten Liegenschaften und positive Marktwertveränderungen, primär durch erzielte Fortschritte bei den Entwicklungsprojekten. Trotz des grösseren Immobilienportfolios lag der betriebliche Aufwand nur leicht höher, dies insbesondere aufgrund höherer Fremdkapitalkosten.

Marktwert des Immobilienportfolios legt zu

Der Marktwert des Immobilienportfolios von Ina Invest stieg im ersten Halbjahr 2024 um CHF 10.5 Mio. oder 1.3% auf CHF 847 Mio. Der Zuwachs beruht einerseits auf positiven Marktwertveränderungen im Umfang von netto CHF 4.3 Mio. infolge steter Fortschritte auf unseren Projekten, andererseits auf Investitionen in das Portfolio von CHF 8.5 Mio. Erwähnenswert sind die Projekte «Rocket & Tigerli» (Lokstadt) in Winterthur und «Schaffhauserstrasse» in Zürich, die zu den positiven Marktwertveränderungen beigetragen haben. Negative Wertanpassungen resultierten hingegen bei Büroimmobilien, da die derzeit geringere Nachfrage zu höheren Diskontsätzen bei der Bewertung führte.

Insgesamt haben Immobilienbewerter aufgrund des hohen Bedarfs eine positive Sicht auf Wohnliegenschaften,

während Büroimmobilien kritischer gesehen werden. Es zeigt sich, dass die strategische Ausrichtung des Portfolios von Ina Invest auf einen hohen Wohnanteil von über 50% (nach Fertigstellung) vorteilhaft ist.

Die Mieteinnahmen lagen mit CHF 7.6 Mio. in etwa auf dem Niveau des ersten Halbjahres 2023 (HJ 2023: CHF 7.9 Mio.). Das Gebäude «Elefant» in Winterthur steuerte ein volles Semester Mieterträge bei. Im Objekt «Chemin des Olliquettes» in Lancy (Genf) konnten drei von vier Geschossen langfristig an den Kanton Genf vermietet werden. Dem gegenüber stehen Objekte, die aufgrund eines bevorstehenden Umbaus frei wurden, wie etwa die «Rue du Valais» in Genf.

Bedeutende Entwicklungserfolge

Gut vorangekommen ist Ina Invest im ersten Halbjahr 2024 bei der Entwicklung der Schlüsselprojekte: Im Januar erfolgte der Baubeginn des Casinos in den «Lokstadt-Hallen» in Winterthur. Für das Projekt Schaffhauserstrasse in Zürich haben wir die Baubewilligung erhalten. Der Baubeginn ist für die zweite Jahreshälfte 2024 geplant. Auch für das Projekt Rue du Valais in Genf ist die Baubewilligung eingetroffen. Der Baustart dürfte im ersten Quartal 2025 – und somit ein volles Jahr früher als ursprünglich geplant – erfolgen. Das Vorprojekt Rocket & Tigerli in Holzhybridbauweise in der Lokstadt Winterthur wurde abgeschlossen. Die Baueingabe wird im dritten Quartal 2024 und der Baustart voraussichtlich im ersten Quartal 2025 erfolgen. Ebenfalls abgeschlossen ist das Vorprojekt «Unterfeld, Baufeld 3» in Baar. Am 22. September 2024 wird die Abstimmung über den Bebauungsplan stattfinden; unmittelbar danach erfolgt die Baueingabe. Den Baustart haben wir für das dritte Quartal 2025 geplant.

Ende Juni schliesslich hat der Einwohnerrat der Gemeinde Pratteln den Quartierplan «Bredella West» mit deutlicher Mehrheit gutgeheissen. Gegen diesen Beschluss ist ein Referendum zustande gekommen, so dass voraussichtlich im Herbst 2024 eine Volksabstimmung stattfinden wird. Ina Invest will die heute gewerblich-industriell genutzten Liegenschaften in den kommenden Jahren in mehreren Etappen in ein attraktives, grünes Zentrumsquartier mit hohem Wohnanteil transformieren.

Nachhaltigkeit als Wettbewerbsfaktor und Teil unserer DNA

Ina Invest hat ihre Nachhaltigkeitsanstrengungen im Berichtszeitraum konsequent weiterverfolgt. Es bleibt unsere Vision, eines der nachhaltigsten Immobilienportfolios der Schweiz zu halten und kontinuierlich weiterzuentwickeln. Vor diesem Hintergrund weisen wir Entwicklungsprojekten CO₂-Budgets für Emissionen zu, die über die Entwicklungsphase hinweg eingehalten werden müssen. Jedes Projekt soll künftig nach den Vorgaben eines Energie- oder Nachhaltigkeits-Labels wie zum Beispiel SNBS Gold zertifiziert werden. Und nicht zuletzt wurden erstmals die Betriebsverbräuche für Energie, Wasser und Abfälle der alten Bestandsliegenschaften auf dem Bredella-Areal ausgewertet. Im Rahmen der Transformation des Areals sollen diese Werte sukzessive reduziert werden. Nachhaltiges Handeln ist Teil unserer DNA – und zwar aus der Überzeugung, dass sich dies langfristig positiv auf die Wertentwicklung unseres Portfolios auswirken wird. Detailliertere Informationen enthält der im Juni 2024 publizierte Nachhaltigkeitsbericht.

Fusion erfolgreich vollzogen

An der ordentlichen Generalversammlung der Ina Invest Holding AG vom 3. April 2024 haben Sie, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, der Fusion mit der Ina Invest AG mit 99.64% zugestimmt. Die angestrebte Vereinfachung der Gesellschaftsstruktur konnte somit umgesetzt und die Namensänderung zu Ina Invest AG vollzogen werden. Aus der Fusion resultiert eine Erhöhung der Marktkapitalisierung um rund 40% auf CHF 282 Mio. (Schlusskurs am 5. April 2024), womit die Gesellschaft am Kapitalmarkt ein grösseres Gewicht erhalten hat.

Zuversichtlicher Ausblick

Das Marktumfeld für Immobilien zeigt sich in der Schweiz weiterhin freundlich: Die Zinsen dürften stabil bleiben oder nochmals leicht sinken, was die Fremdkapitalkosten tief hält. Die Inflation ist niedrig und die Baupreise sinken leicht. Die Nachfrage nach benutzergerechten Gewerbeflächen ist verhältnismässig intakt, bei Büroflächen ist sie

selektiver. Ungebrochen bleibt der Bedarf an Wohnraum, da die Nettozuwanderung bei gleichzeitig geringerer Bautätigkeit das Angebot in urbanen Zentren verknappt.

Vor diesem Hintergrund blicken Verwaltungsrat und Geschäftsleitung von Ina Invest zuversichtlich in die Zukunft. Die Prioritäten für das zweite Halbjahr 2024 liegen auf den laufenden Projekten – dem Bau des Casinos in den Lokstadt-Hallen, dem Baustart an der Schaffhauserstrasse und der Entwicklung der Projekte Rocket & Tigerli und Rue du Valais sowie des Bebauungsplans Unterfeld Baar in Richtung Baureife. Unsere mittelfristigen Ziele für Ina Invest – eine Portfoliogrösse von über CHF 2 Mrd. und eine Eigenkapitalrendite (ROE) von über 6% – bekräftigen wir.

Herzlichen Dank

Die Fortschritte im ersten Halbjahr 2024 waren nur möglich durch das Engagement unserer Mitarbeitenden und die Zusammenarbeit mit unseren Partnern. Dafür danken wir herzlich. Unser Dank geht auch an Sie, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung.

20. August 2024



Stefan Mächler

Präsident des Verwaltungsrats



Marc Pointet

Chief Executive Officer

Konsolidierte Erfolgsrechnung

TCHF	Erläuterung	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023	
	Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	2.4	7'569	7'867
	Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	2.1	1'100	-
	Übriger direkter betrieblicher Ertrag		951	1'135
	Betrieblicher Ertrag		9'620	9'002
	Gewinn aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften	2.2	8'860	4'394
	Verlust aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften	2.2	(4'546)	(3'572)
	Erfolg aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften		4'314	822
	Direkter Aufwand aus Vermietung Liegenschaften		(1'217)	(952)
	Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	2.1	(706)	-
	Übriger direkter betrieblicher Aufwand		(1'314)	(1'021)
	Direkter betrieblicher Aufwand		(3'237)	(1'973)
	Personalaufwand		(1'802)	(1'676)
	Übriger Betriebsaufwand		(1'974)	(1'933)
	Betrieblicher Aufwand		(3'776)	(3'609)
	Betriebsergebnis (EBIT)		6'921	4'242
	Finanzaufwand		(4'025)	(3'262)
	Gewinn vor Ertragssteuern		2'896	980
	Ertragssteuern		(763)	215
	Gewinn		2'133	1'195
	- Anteil Aktionäre von Ina Invest AG		1'905	676
	- Anteil Minderheiten		228	519
	Gewinn pro Aktie (in CHF)	3.2	0.14	0.07
	Verwässerter Gewinn pro Aktie (in CHF)	3.2	0.14	0.07

Konsolidierte Bilanz

TCHF	Erläuterung	30.06.2024	31.12.2023
Aktiven			
	Flüssige Mittel	4'529	8'415
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'879	3'466
	Übrige kurzfristige Forderungen	6'528	5'686
	Promotionsliegenschaften 2.1	21'148	21'738
	Zur Veräusserung gehaltene Renditeliegenschaften 2.2	13'719	13'719
	Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'621	877
	Total Umlaufvermögen	49'424	53'901
	Renditeliegenschaften 2.2	786'696	773'532
	Sachanlagen	1'704	1'691
	Immaterielle Vermögenswerte	21'960	22'110
	Übrige langfristige Forderungen	4'654	4'440
	Total Anlagevermögen	815'014	801'773
	Total Aktiven	864'438	855'674
Passiven			
	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten 3.1	326'637	317'861
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3'627	5'620
	Anzahlungen für Promotionsliegenschaften	4'200	4'220
	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3'705	1'500
	Passive Rechnungsabgrenzungen	3'171	5'962
	Total kurzfristige Verbindlichkeiten	341'340	335'163
	Langfristige Finanzverbindlichkeiten 3.1	17'747	17'747
	Latente Steuerverbindlichkeiten	81'366	80'620
	Übrige langfristige Verbindlichkeiten	8'496	8'042
	Total langfristige Verbindlichkeiten	107'609	106'409
	Total Verbindlichkeiten	448'949	441'572
	Aktienkapital	497	293
	Kapitalreserven	326'160	210'597
	Eigene Aktien	(2)	(185)
	Gewinnreserven	54'152	12'246
	Eigenkapital Aktionäre Ina Invest AG	380'807	222'951
	Anteil Minderheiten	34'682	191'151
	Total Eigenkapital	415'489	414'102
	Total Passiven	864'438	855'674

Konsolidierte Geldflussrechnung

TCHF	Erläuterung	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Gewinn		2'133	1'195
Erfolg aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften	2.2	(4'314)	(822)
Aktienbezogene Vergütungen		227	168
Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen und Erträge		(266)	(814)
Latente Ertragssteuern		763	(314)
Finanzaufwand		4'025	3'262
Veränderungen in			
– Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		(1'051)	195
– Promotionsliegenschaften	2.1	442	(169)
– Übrige kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		(1'575)	4'315
– Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		(2'011)	(126)
– Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		(980)	1'274
Cashflow aus Betriebstätigkeit		(2'607)	8'164
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	2.2	(7'946)	(8'459)
Einzahlungen aus Devestitionen von Renditeliegenschaften	2.2	2'638	-
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		(174)	(246)
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		(35)	(29)
Cashflow aus Investitionstätigkeit		(5'517)	(8'734)
Auszahlungen für Kapitalerhöhungskosten		(134)	-
Kauf von eigenen Aktien		(53)	-
Geleistete Zinszahlungen		(3'876)	(3'016)
Auszahlungen für übrige Finanzierungskosten		(75)	(219)
Aufnahme von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten		16'350	45'111
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten		-	5'833
Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten		(7'358)	(45'388)
Rückzahlungen von langfristigen Finanzverbindlichkeiten		-	(88)
Dividendenzahlungen		(617)	-
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		4'238	2'233
Netto-Veränderung flüssiger Mittel		(3'886)	1'663
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		8'415	12'597
Flüssige Mittel am Ende der Periode		4'529	14'260

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigen Aktien	Gewinnreserven		Eigen- kapital Aktionäre	Minder- heits- anteile	Total Eigen- kapital
				Übrige Gewinn- reserven	Passive Kapitalaufrech- nungsdifferenz			
TCHF								
Bestand per 01.01.2023	293	208'953	(185)	17'734	-	226'795	183'961	410'756
Gewinn	-	-	-	676	-	676	519	1'195
Aktienbezogene Vergütungen	-	168	-	-	-	168	-	168
Übertragung Aktien aus aktienbezogenen Vergütungen	-	(183)	183	-	-	-	-	-
Bestand per 30.06.2023	293	208'938	(2)	18'410	-	227'639	184'480	412'119
Bestand per 01.01.2024	293	210'597	(185)	12'246	-	222'951	191'151	414'102
Gewinn	-	-	-	1'905	-	1'905	228	2'133
Erwerb von Minderheitsanteilen	204	115'876	-	-	40'001	156'081	(156'081)	-
Transaktionskosten	-	(304)	-	-	-	(304)	-	(304)
Aktienbezogene Vergütungen	-	227	-	-	-	227	-	227
Übertragung Aktien aus aktienbezogenen Vergütungen	-	(236)	236	-	-	-	-	-
Kauf von eigenen Aktien	-	-	(53)	-	-	(53)	-	(53)
Dividendenzahlungen	-	-	-	-	-	-	(617)	(617)
Bestand per 30.06.2024	497	326'160	(2)	14'151	40'001	380'807	34'682	415'489

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 der Fusion 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.

Die negative Kapitalaufrechnungsdifferenz ergibt sich aus dem Erwerb der Minderheitsanteile und der daraus resultierenden Fusion der Ina Invest Holding AG (neu Ina Invest AG) mit der Ina Invest AG. Die Transaktion wurde zu marktüblichen Konditionen durchgeführt, da das Umtauschverhältnis für die neu geschaffenen Aktien der Ina Invest Holding (neu Ina Invest AG) auf Basis des Net Asset Value (NAV) pro Aktie beider Gesellschaften bestimmt wurde. Aus buchhalterischer Sicht basieren die Anschaffungskosten der Aktien auf dem börsennotierten Aktienkurs am Tag der Transaktion. Diese unterschiedliche Behandlung verursachte die negative Kapitalaufrechnungsdifferenz. Die Transaktion führt nicht zu einem Verwässerungseffekt. Die negative Kapitalaufrechnungsdifferenz wird zum Zeitpunkt ihrer Entstehung mit dem Eigenkapital verrechnet.

2 Operative Geschäftstätigkeit

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

2.1 Promotionsliegenschaften

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

TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Projekte in Entwicklung	20'258	20'142
Projekte in Verkauf	890	1'596
Total Promotionsliegenschaften	21'148	21'738

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

in Einheiten	Projekte in Entwicklung	Projekte in Ausführung	Projekte in Verkauf	Total
Bestand per 01.01.2023	121	2	-	123
Transfer zwischen den Kategorien ¹	-	(2)	2	-
Bestand per 01.01.2024	121	-	2	123
<i>davon reserviert</i>	-	-	1	1
Abgänge aus beurkundeten Verkäufen	-	-	(1)	(1)
Bestand per 30.06.2024	121	-	1	122
<i>davon reserviert</i>	-	-	-	-

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.

2.2 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 01.01.2024	237'226	32'883	493'269	763'378
Zugänge	4'559	834	1'110	6'503
Erfolgsabhängiges Entwicklungshonorar	1'577	448	(44)	1'981
Zugänge / Amortisation von Mietzinsanreize	-	132	(89)	43
Transfer zwischen den Kategorien	-	(23'505)	23'505	-
Bestand per 30.06.2024	243'362	10'792	517'751	771'905
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 01.01.2024	21'392	(2'448)	4'929	23'873
Gewinn aus Marktwertveränderung	6'365	1'739	756	8'860
Verlust aus Marktwertveränderung	(542)	-	(3'681)	(4'223)
Transfer zwischen den Kategorien	-	2'555	(2'555)	-
Bestand per 30.06.2024	27'215	1'846	(551)	28'510
Buchwerte Renditeliegenschaften				
Bestand per 01.01.2023	219'398	148'129	418'877	786'404
Bestand per 01.01.2024	258'618	30'435	498'198	787'251
Bestand per 30.06.2024	270'577	12'638	517'200	800'415
- davon zur Veräusserung gehalten	13'719	-	-	13'719

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 Petit- 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; Kate- gorie «Liegen- schaften in Bau»	Renditeliegenschaf- ten; Kategorie «Bestand- sliegenschaften»

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.-30.06.2024

TCHF	Total	Ina Portfolio	CERES Portfolio	Konzern-funktionen	Eliminationen
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	7'569	3'490	4'079	-	-
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	1'100	1'100	-	-	-
Übriger direkter betrieblicher Ertrag	951	-	951	1'679	(1'679)
Betrieblicher Ertrag	9'620	4'590	5'030	1'679	(1'679)
Erfolg aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften	4'314	4'077	237	-	-
Betrieblicher Aufwand	(7'013)	(3'331)	(3'586)	(1'775)	1'679
Betriebsergebnis (EBIT)	6'921	5'336	1'681	(96)	-
Finanzaufwand	(4'025)				
Gewinn vor Ertragssteuern	2'896				
Ertragssteuern	(763)				
Gewinn	2'133				

Promotions- und Renditeliegenschaften pro Segment 30.06.2024

TCHF	Total	Ina Portfolio	CERES Portfolio
Promotionsliegenschaften	21'148	21'148	-
Renditeliegenschaften	800'415	495'637	304'778
Total	821'563	516'785	304'778

2.4 Ertrag aus Vermietung Liegenschaften

Im ersten Halbjahr 2024 erzielte Ina Invest Mieteinnahmen in Höhe von CHF 7.569 Millionen (30. Juni 2023: CHF 7.867 Millionen). Diese Mieteinnahmen sind hauptsächlich auf die drei Renditeliegenschaften Bredella Mitte und Ost in Pratteln, Elefant in Winterthur und BaseLink in Allschwil zurückzuführen (30. Juni 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	30.06.2024	31.12.2023
Mieteinnahmen innerhalb 1 Jahres	11'409	10'693
Mieteinnahmen innerhalb 2 bis 5 Jahren	41'833	35'222
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	93'863	89'631
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen (ohne Wohnimmobilien)	147'105	135'546

Wichtigste Mieter

In der Berichtsperiode entfielen 48.6% der Soll-Mieterträge (30. Juni 2023: 53.7%) auf die nachfolgenden fünf wichtigsten Mieter.

in %	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023
SWICA Krankenversicherung AG	19.2%	21.8%
Tristar Suisse AG	11.0%	12.1%
Ringele AG	10.5%	11.2%
Buss AG	5.2%	5.5%
Mission Permanente de l'Inde	NA	3.1%
Eidg. Finanzdepartement - Bundesamt für Bauten & Logistik	2.7%	NA
Total	48.6%	53.7%

Mietausfälle aus Leerständen

Die Mietausfälle aus Leerständen der Bestandsliegenschaften in der Berichtsperiode betrugen CHF 0.315 Millionen (30. Juni 2023: CHF 0.605 Millionen), was einer Leerstandsquote (gemessen als Verhältnis von Leerständen zu Soll-Mieterträgen) von 4% entspricht (30. Juni 2023: 7.7%). 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 neun Rahmenkreditverträge (31. Dezember 2023: neun) für Projektfinanzierungen zu den folgenden Konditionen:

	Renditeliegenschaften	
	30.06.2024	31.12.2023
Höhe des Kreditrahmens in TCHF	385'340	385'590
Grundpfandsicherheit in TCHF	393'350	394'150
Beanspruchte Kreditsumme zum Bilanzstichtag in TCHF	331'637	322'861
Laufzeit	unbefristet ¹	unbefristet ¹
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 30. Juni 2024 CHF 42 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 2024 (31. Dezember 2023: Fälligkeitstermine im Jahr 2024 und 2025).

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

TCHF	Währung	30.06.2024			31.12.2023		
		Zinssatz	Laufzeit	Betrag	Zinssatz	Laufzeit	Betrag
Grundpfandgesicherte Kredite	CHF	1.42%-2.32%	2024-2028	331'637	1.70%-2.65%	2024-2028	322'861
Aufgeschobene Kaufpreiszahlung	CHF		NA NA	12'747		NA NA	12'747
Total Finanzverbindlichkeiten				344'384			335'608
<i>davon kurzfristig</i>				326'637			317'861
<i>davon langfristig</i>				12'747			17'747

3.2 Net Asset Value (NAV) / Gewinn pro Aktie

in TCHF bzw. wie angemerkt	30.06.2024	31.12.2023
Promotionsliegenschaften	21'148	21'738
Renditeliegenschaften	786'696	787'251
Immaterielle Vermögenswerte (Kaufrechte)	21'960	22'110
Total Wert Liegenschaftenportfolio	829'804	831'099
Übrige bilanzierte Aktiven und Verbindlichkeiten	(414'315)	(416'997)
NAV (Eigenkapital inklusive Minderheitsanteile)	415'489	414'102
NAV (Eigenkapital exklusive Minderheitsanteile)	380'807	222'951
NAV (Eigenkapital exklusive Minderheitsanteile) pro Aktie (in CHF)	22.99	22.88

Der Gewinn pro Aktie berechnet sich wie folgt:

in TCHF bzw. wie angemerkt	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Den Aktionären der Ina Invest AG zuweisbarer Gewinn	1'905	676
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	13'675'334	9'767'059
Gewinn pro Aktie (in CHF)	0.14	0.07
Den Aktionären der Ina Invest AG zuweisbarer Gewinn	1'905	676
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien ¹	13'680'867	9'772'081
Verwässerter Gewinn pro Aktie (in CHF)	0.14	0.07

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.

Zusätzliche Angaben zu Immobilien

	Segment	Bilanzposition Kategorie	Aktueller Wert in CHF	Netto Mietertrag in CHF	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	55'910	-	-	-	2027	- AE	5'115	8'604	-	93%	-	7%	-	86
Tender (Lokstadt), Ernst-Jung-Gasse 18, 8400 Winterthur	I	PL BE	1'001	-	-	-	2023	- SE	608	4'087	-	96%	-	4%	-	2
Schwinbach, Auf der Höhe 12, 4144 Arlesheim	I	PL EN	20'530	-	-	-	2028	SE	8'119	5'588	-	97%	-	-	3%	69
Schaffhauserstrasse 220, 222, 224, 8057 Zürich	I	RL EN	32'060	-	-	-	1931	2024 AE	1'798	3'264	-	100%	-	-	-	14
Les Tattes, Avenue des Grandes Communes, 1213 Onex	I	PL EN	1'034	-	-	-	2032	- BR	4'133	5'223	-	100%	-	-	-	76
Chemin de l'Echo 9, 1213 Onex	I	RL EN	10'690	-	-	-	2029	- BR	4'161	9'470	-	100%	-	-	-	121
Total Wohnliegenschaften			121'225	-	-	-			23'934	36'236						368
Unterfeld, Baufeld 3, Nordstrasse 3, 6340 Baar	I	RL EN	22'250	-	-	-	2027	- AE	4'761	14'969	89%	-	-	-	11%	100
Elefant (Lokstadt), Zürcherstrasse 31, 8400 Winterthur	I	RL BE	104'460	1'717	-	-	2022	- AE	3'050	12'966	96%	-	-	-	4%	62
Lokstadt-Hallen, Zürcherstrasse, 8400 Winterthur	I	RL BA	12'640	109	-	-	2026	- AE	7'682	8'543	-	-	-	85%	15%	4
KIM, Haus Brown & Haus Bodmer, Solarstrasse 11-21, 8404 Winterthur	I	RL EN	8'543	-	-	-	2028	- AE	5'913	18'610	98%	-	-	-	2%	102
Rue du Valais 7, 1202 Genf	I	RL EN	33'060	18	-	-	1961	2027 AE	1'032	4'617	16%	69%	-	8%	7%	-
Chemin des Olliquettes 10, 1213 Petit-Lancy	I	RL BE	20'989	18	-	-	2010	2023 AE	707	2'774	80%	-	-	7%	13%	24
Holiday Inn Express & Suites (BaseLink), Hegenheimermattweg 179, 4123 Allschwil	I	RL BE	38'870	984	-	4%	2022	- BR	2'949	8'379	-	-	97%	2%	1%	79
Birspark, Dornacherstrasse 110, 4147 Aesch	C	RL VG	13'719	-	-	-	1962-2006	- AE	13'443	16'171	29%	-	-	65%	6%	59
Garage Grüssen, 4133 Pratteln	C	RL BE	9'010	222	-	-	1950	1996 AE	4'309	4'854	4%	-	-	30%	66%	-
Total Geschäftsliegenschaften			263'541	3'068	-	-			43'846	91'883						430
Rocket (Lokstadt), Ernst-Jung-Platz, 8400 Winterthur	I	RL EN	72'140	-	-	-	2027	- AE	2'384	18'522	-	76%	23%	-	1%	92
Tigerli (Lokstadt), Ernst-Jung-Platz, 8400 Winterthur	I	RL EN	19'060	-	-	-	2027	- AE	1'191	8'296	-	95%	-	4%	1%	44
Les Tattes, Avenue des Grandes Communes, 1213 Onex	I	RL EN	3'105	-	-	-	2032	- BR	9'087	12'517	4%	92%	-	4%	-	145
Rue du Grand-Pré, 1202 Genf	I	RL BE	61'860	625	-	26%	1973	2027 AE	2'861	8'387	42%	47%	-	-	11%	33
Bredella West, 4133 Pratteln	C	RL BE	79'916	293	-	6%	2028	AE	28'471	53'057	23%	62%	-	12%	3%	700
Bredella Mitte und Ost, 4133 Pratteln	C	RL BE	202'133	3'583	-	7%	1996	2043 AE	47'134	78'694	9%	69%	5%	17%	-	835
Total Liegenschaften mit gemischter Nutzung			438'214	4'501	-	-			91'128	179'473						1'849
davon aktueller Wert Promotionsliegenschaften ¹			22'565													
davon aktueller Wert Renditeliegenschaften			786'696													
davon aktueller Wert zur Veräusserung gehaltener Renditeliegenschaften			13'719													
Kostenübernahme Implemia Gruppe Lokstadt Bestandeshalle ²			-16'280													
Marktwerte, die durch den Nettoverkaufspreis bestimmt werden			-14'720													
Aktueller Wert Kaufrechte (in Tabelle oben nicht enthalten)			26'967													
Total aktueller Wert gemäss Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten			818'947													

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 Halbjahresberichts 2024

Projektbeschreibungen der Projekte in Entwicklung

Unterefeld, Baufeld 1B, Baar

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	Das Gebiet «Unterefeld» 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 – in Gehdistanz zum Zugersee – 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 in Erarbeitung. Start Vorprojekt erfolgt.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4/2027

Unterefeld, Baufeld 3, Baar

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	Das Gebiet «Unterefeld» 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 – in Gehdistanz zum Zugersee – 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.
Projektstand	Studienauftrag mit Jurierung abgeschlossen, Vorprojekt in Arbeit.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q2/2027

Rocket & Tigerli (Lokstadt), Winterthur

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	<p>Das Gebäude «Rocket» im neu entstehenden Winterthurer Stadtteil «Lokstadt» ist eines der höchsten aktuell geplanten Holz-Wohngebäude. Es verfügt über eine innovative Holzkonstruktion, die von Im- plenia, der ETH Zürich und dem Bauingenieurbüro WaltGalmarini eigens für Hochhäuser entwickelt wurde. Der Entwurf von Schmidt Hammer Lassen Architects aus Kopenhagen, sowie Cometti Truffer Hodel Architects aus Luzern, wird gemischt genutzt und umfasst sowohl attraktive Mietwohnungen wie auch ein Hotel in den unteren Etagen. Die Liegenschaft verfügt neben der Holzhybridbauweise über einen Fernwärmeanschluss und wird mit dem SNBS «Gold» Label zertifiziert. Das Gebäude ist ein Vorzeigeprojekt für hybride, innovative und nachhaltige Immobilienentwicklung.</p> <p>Die drei eigenständigen Tigerli-Gebäude verfügen über eine Gesamtnutzfläche von mehr als 8'200 m². In der Liegenschaft untergebracht sind Einheiten, die auf gemeinnütziges Wohnen ausgerichtet sind, sowie diverse kleinere Gewerbeflächen. Sie verfügt über einen Fernwärmeanschluss und eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Als Teil des Lokstadt-Engagements von Ina Invest trägt «Tigerli» massgeblich zum starken Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes bei.</p>
Projektstand	Vorprojekt wurde im Juni 2024 abgeschlossen, Bauprojekt wurde im Juli 2024 gestartet.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4/2027

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 und bietet 18'610 m² Nutzfläche, zertifiziert nach Minergie «P» Standard. 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 9'470 m ² Nutzfläche und 114 Mietwohnungen. Das Objekt ist dank seiner Lage äusserst attraktiv: in unmittelbarer Nähe befinden sich öffentliche Verkehrsmittel, 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. Durch den Bau in einer Entwicklungszone wird der hohe Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum im Kanton Genf teilweise abgedeckt.
Projektstand	Zonenplan von Behörden genehmigt, Quartierplan in Bearbeitung.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q2/2029

Schaffhauserstrasse, Zürich

Bilanzposition	Renditeliegenschaften in Entwicklung
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" Label Zertifizierung angestrebt.
Projektstand	Baubewilligung erhalten
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q4/2026

Les Tattes, Onex

Bilanzposition	Promotionsliegenschaften in Entwicklung 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 drei Gebäude von insgesamt 17'740 m ² Nutzfläche. Diese verteilt sich auf 152 Mietwohnungen, 69 Stockwerkeigentumswohnungen sowie 1'036 m ² Nutzfläche für Büros und einen Lebensmittelladen im Erdgeschoss. Die gemischte, flexible Nutzung des Areals passt bestens in das Portfolio von Ina Invest, genauso wie die damit zusammenhängenden Nachhaltigkeitsbestrebungen. So entstehen im Wohngebäude verschiedene geteilte betriebliche Elemente wie beispielsweise Familiengärten. Zudem befinden sich öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe. Durch den Bau in einer Entwicklungszone wird der hohe Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum im Kanton Genf teilweise abgedeckt.
Projektstand	Zonenplan von Behörden genehmigt, Quartierplan in Bearbeitung.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q2/2032

Rue du Valais, Genève

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. Die bislang ausschliesslich für Büros genutzte Immobilie wird in eine gemischt verdichtete Nutzung transformiert und aufgestockt. In der Liegenschaft entstehen hauptsächlich moderne Kleinwohnungen und wenige Büro- und Verkaufsflächen sowie Abstellplätze für Elektrofahräder. Der Verzicht auf PKW-Stellplätze unterstreicht die Strategie von Ina Invest, in Innenstadtlagen zu investieren und diese nachhaltig zu positionieren.
Projektstand	Bewilligungsphase
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q3/2027

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 publikumswirksamen 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 Casino 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	Q4/2026

Schwinbach, Arlesheim

Bilanzposition	Promotionsliegenschaften in Entwicklung
Beschreibung des Projekts	In unmittelbarer Nähe des Goetheanums entstehen im Rahmen des Projekts «Schwinbach» 52 neue und 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 entspricht ausserdem den Anforderungen für Minerogie «P», und jedes Gebäude hat eine Photovoltaikanlage auf dem Dach.
Projektstand	Baubewilligung beantragt.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q1/2028

Birspark, Aesch

Bilanzposition	Zur Veräusserung gehaltene Renditeliegenschaften
Beschreibung des Projekts	In Aesch wird ein Gewerbepark erstellt, der den Mietern des zu transformierenden Areals Bredella West 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 intent / Absichtserklärung) abgeschlossen, sodass der Umzug keine Verzögerung der Weiterentwicklungspläne für das Areal verursacht. Im Dezember 2023 wurde ein Kaufvertrag für das Projekt Birspark in Aesch unterschrieben. Der grundbuchrechtliche Vollzug erfolgt voraussichtlich im dritten Quartal 2024.
Projektstand	Bauprojekt in Arbeit
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Q3/2025