

# Nachhaltigkeitsbericht

Ausgabe August 2022, Berichtsjahr 2021

Hinweis:

Ina Invest publiziert und kommuniziert digital. Lesen Sie unseren [Nachhaltigkeitsbericht](#) online.

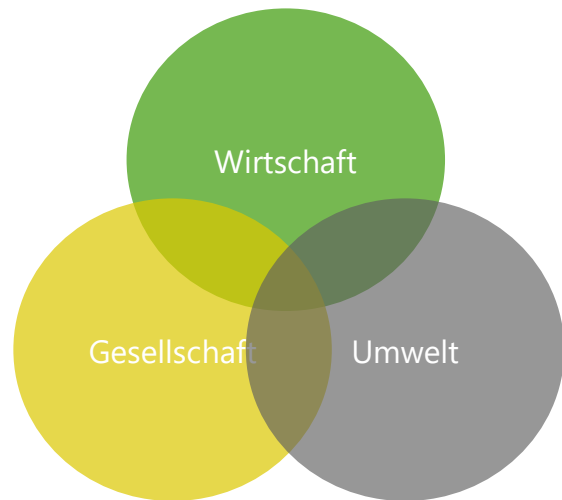
## Inhalt

Grundsätze .....	3
Nachhaltigkeitsstrategie .....	5
Stakeholders.....	5
Wesentliche Themen .....	6
ESG-Ziele .....	9
Nachhaltigkeitsorganisation.....	11
Label-Strategie.....	12
Nachhaltige Lieferkette.....	13
Portfolio-Analyse .....	15
Wirtschaft.....	20
Risikomanagement.....	20
Wirtschaftliche Leistung .....	21
Lebenszykluskosten.....	22
Nachhaltige Innovationen .....	23
Umwelt.....	24
Energie und CO <sub>2</sub> .....	24
Materialien und graue Energie.....	26
Schadstoffe.....	26
Wasser.....	27
Abfall.....	27
Umweltschutz in der Realisierung.....	28
Biodiversität.....	28
Mensch und Gesellschaft.....	29
Compliance und Integrität .....	29
Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz .....	29
Sicherheit, Wohlbefinden und Behaglichkeit.....	30
Soziokulturelle und demografische Durchmischung.....	30
GRI-Inhaltsindex.....	31
GRI-Inhaltsindex.....	32
Kontakte .....	41



«Nachhaltigkeit ist Teil unserer DNA. Auf der ganzen Linie und in allen Projektphasen richten wir unser Handeln darauf aus, einen respektvollen und schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen zu pflegen und gleichzeitig das langfristige wirtschaftliche Wachstum sowie die soziale Kohäsion zu fördern.»

Marc Pointet, CEO Ina Invest



## Grundsätze

### Nachhaltigkeit als gemeinschaftliche Aufgabe

Wir sind uns unserer Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft bewusst und nehmen sie wahr. Die Hebelwirkung, die sich uns in der Gestaltung des Wohn-, Arbeits- und Lebensraums von morgen bietet, nutzen wir, um ein umweltbewusstes Zusammenleben zu fördern und die gemeinschaftliche Nutzung von Gebäuden zu transformieren.

### Nachhaltigkeit als Wettbewerbsfaktor

Nachhaltige Produkte und Dienstleistungen sind gefragter denn je. Die Nachhaltigkeit wird auch ein zentrales Kriterium beim Kauf- und Investitionsentscheid für Immobilien. Ein Portfolio, das auf Nachhaltigkeit ausgerichtet ist, erfüllt die Bedürfnisse heutiger und zukünftiger Generationen und wird es uns unter anderem ermöglichen, langfristig rentabel zu sein.

### Nachhaltigkeit als Treiber für Kosteneffizienz

Immobilien sind für uns keine kurzfristigen Renditeobjekte. Wir sind überzeugt, dass sich nachhaltige Immobilien über deren gesamten Lebenszyklus auszahlen und damit auch wirtschaftlich lohnen.

### Nachhaltigkeit als Innovationstreiber

Nachhaltigkeit verlangt nach neuen Lösungen, Materialien, Methoden und Prozessen. Wir stellen uns dieser Herausforderung und wollen als Pioniere neue Standards für die Entwicklung, die Realisierung und den Betrieb nachhaltiger Immobilien setzen.

Unser Nachhaltigkeitsengagement formulieren wir in klaren Grundsätzen, die entlang der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette greifen und unser Geschäftsmodell leiten.

- Wir folgen höchsten Nachhaltigkeitsstandards innerhalb unserer Branche und fördern nachhaltige Innovationen.
- Wir tragen aktiv zur Erreichung der UN Sustainable Development Goals bei und adressieren den Klimawandel auf strategischer Ebene.



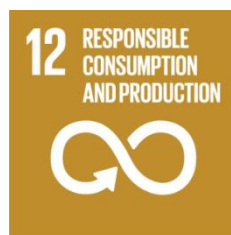
- Wir setzen uns ambitionierte Nachhaltigkeitsziele und verankern diese in unserer Geschäftsstrategie und Performance-Beurteilung.
- Wir streben systematisch bei jedem Neuprojekt ein national oder international anerkanntes Nachhaltigkeitszertifikat an. Bevorzugt wird dabei das Schweizer Label SNBS.
- Wir legen besonderen Wert auf den Einsatz erneuerbarer und gesunder Baumaterialien und fördern geschlossene Stoffkreisläufe.
- Wir bewerten jedes Projekt zu einem frühen Zeitpunkt in den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft und legen diese Bewertung unserem Investitionsentscheid zu Grunde.
- Wir setzen dank digitalen Lösungen auf die transparente Beurteilung und laufende Optimierung der eingesetzten Materialien und unseres Betriebsverbrauchs. Wir sensibilisieren unsere Stakeholder für das Thema Nachhaltigkeit und fordern von ihnen einen aktiven Beitrag ein.

GRI 102-12, 102-13

Wir sind Mitunterzeichner der [UN Global Compact](#) und richten uns nach den folgenden nationalen und internationalen Leitlinien, Normen und Standards aus:

- Europäische Menschenrechtskonvention (EMRK)
- Sustainable Development Goals SDG der UNO
- Kernübereinkommen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO)
- GRI Standards (Option: Core)
- Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)
- Relevante SIA-Normen in der Schweiz zu den Themen Energie und Treibhausgasemissionen

### Die für uns relevanten UN Sustainable Development Goals



SDG 11.3: Gestaltung einer inklusiven und nachhaltigen Verstädterung

SDG 11.6: Senkung der von den Städten ausgehenden Umweltbelastung

SDG 12.2: Nachhaltige Bewirtschaftung und effiziente Nutzung natürlicher Ressourcen

SDG 12.4: Umweltverträglicher Umgang mit Chemikalien und Abfällen

SDG 12.5: Vermeidung, Verminderung und Wiederverwertung von Abfällen

SDG 13.3: Aufklärung und Sensibilisierung zum Klimawandel



## Nachhaltigkeitsstrategie

### Stakeholders

GRI 102-40, 102-41, 102-42, 102-43

Nachhaltigkeit ist eine partnerschaftliche Aufgabe. Daher pflegen wir einen regelmässigen Austausch mit unseren Stakeholdern und beziehen deren Anliegen und Bedürfnisse sowohl in unsere Geschäftsstrategie wie auch in unsere alltäglichen Entscheidungen ein. Diesen Austausch erachten wir als absolut entscheidend, um uns laufend zu verbessern und heutige wie auch zukünftige Bedürfnisse mit neuen Lösungen zu adressieren.

Gleichzeitig möchten wir unsere Stakeholder durch unsere Handlungen und Entscheidungen zu wichtigen sozialen und ökologischen Themen sensibilisieren und auf diese Weise auch deren eigene Handlungen und Entscheide mitbeeinflussen. Um zu erfahren, wen wir als unsere Stakeholder betrachten, was deren Erwartungen sind und wie wir den Austausch pflegen, verweisen wir auf unsere Stakeholderanalyse und unsere Engagement-Policy auf der Webseite von [Ina Invest](#).

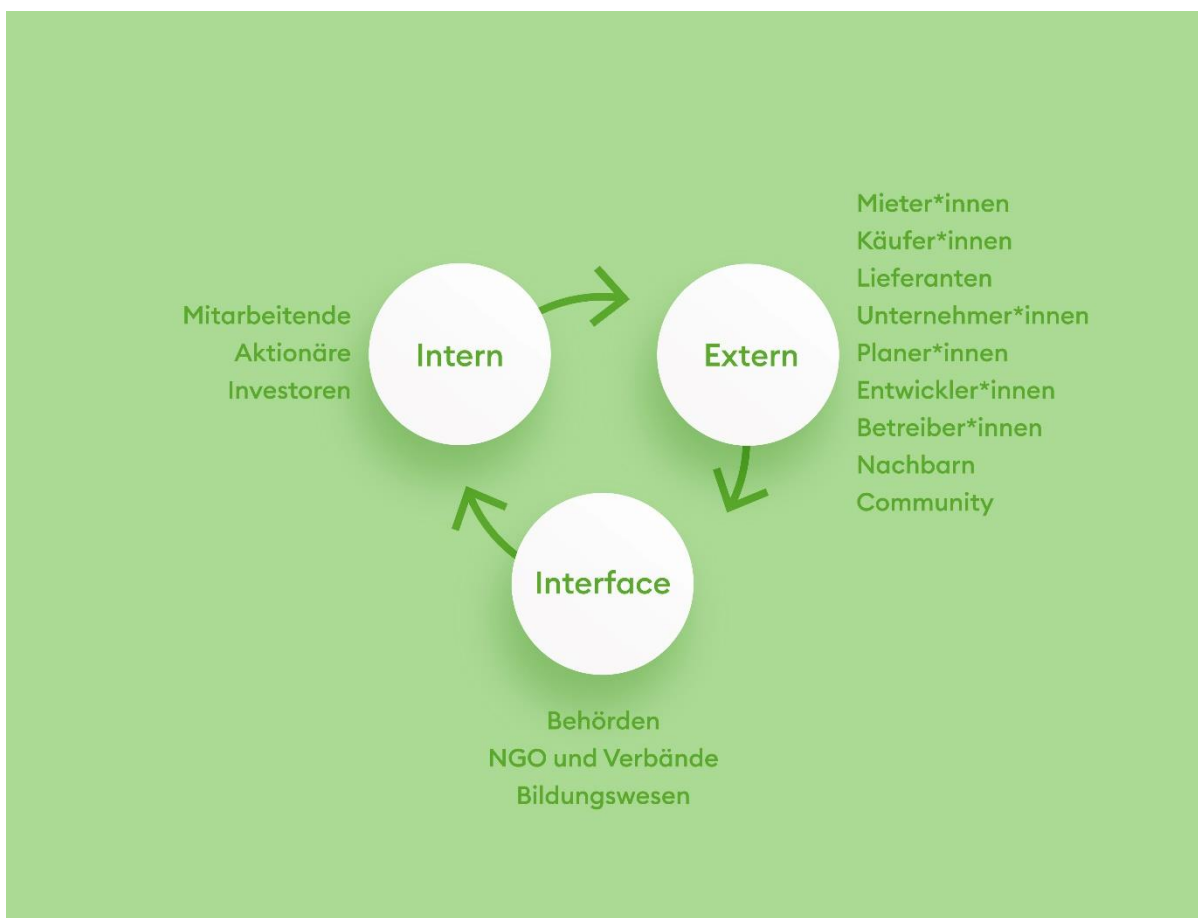


Abbildung 1: Unsere Stakeholders. \*Hierbei handelt es sich um Instanzen, die beispielsweise aufgrund von Gesetzen oder Regeln Einfluss ausüben können.



## Wesentliche Themen

GRI 102-32, 102-44, 102-46, 102-47

Zur Bestimmung der wesentlichen Themen für die Strategie und die Berichterstattung wurde Ende 2020 zusammen mit zwölf internen und externen Stakeholdern eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Diese verlief nach den Empfehlungen von GRI und wurde von der Nachhaltigkeitsabteilung von Implema Schweiz AG als externer Beauftragter virtuell durchgeführt.

Basierend auf einer im Vorfeld definierten Liste mit potenziell wesentlichen Themen (siehe Liste auf S. 8) wurden die Teilnehmenden nach vorgängiger Diskussion gebeten, die jeweiligen Themen nach den zwei folgenden Kriterien von 1 (tief) bis 10 (hoch) zu beurteilen:

- **Strategische Relevanz:** Ausmass des negativen oder positiven Business Impacts
- **Reporting-Relevanz:** Relevanz des Themas für die Stakeholder-Bewertungen und-Entscheidungen

In der Nachbearbeitung der Wesentlichkeitsanalyse wurden die als wesentlich eingestuft Themen mit der Geschäftsleitung von Ina Invest identifiziert, besprochen und mit entsprechenden Zielen (siehe Abschnitt [ESG-Ziele](#)) versehen. Diejenigen Themen, die zwar aus strategischer Sicht als wenig relevant eingestuft, aber von den Stakeholdern als wesentlich für das Reporting bewertet wurden, sind in die vorliegende Berichterstattung aufgenommen worden.



## Wesentlichkeitsanalyse Ina Invest



Abbildung 2: Wesentlichkeitsanalyse.

Themen	Nr.	Subthemen
<b>Baustoffe</b>	1	Verfügbarkeit der Rohstoffe: Gut verfügbare Primärrohstoffe und hoher Anteil an Sekundärrohstoffen
	2	Umweltbelastung: Geringe Umweltbelastung bei der Herstellung und im Betrieb
	3	Schadstoffe: Wenig Schadstoffe in Baustoffen
	4	Rückbau: Einfach trennbare Verbundstoffe und Konstruktionen
	5	Label-Strategie: Frühe Bestimmung einer Label-Strategie für jedes Projekt
<b>Betriebsenergie</b>	6	Wärme / Kälte für Raumklima: Geringer Heizwärme- und Heizenergiebedarf durch bauliche haustechnische Vorkehrungen
	7	Wärme für Warmwasser: Geringer Energiebedarf für Warmwasser
	8	Elektrizitätsbedarf: Geringer Elektrizitätsbedarf durch konzeptionelle und betriebliche Massnahmen
	9	Autarke Energieversorgung: Hoher Anteil an erneuerbaren Energien
	10	Abwärmennutzung: Optimale Nutzung von Prozess- und Abwärme
<b>Boden, Landschaft</b>	11	Grundstückflächen: Geringer Bedarf an Grundstückfläche
	12	Freianlagen: Grosse Artenvielfalt
	13	Landschaft: Gute Einpassung in das Ortsbild und in die Landschaft
	14	Nächtliche Lichtbelastung: Geringe nächtliche Lichtbelastung
<b>Infrastruktur</b>	15	Mobilität: Umweltverträgliche Abwicklung der Mobilität
	16	Abfälle aus Betrieb und Nutzung: Gute Infrastruktur für die Abfalltrennung
<b>Raumplanung</b>	17	Wasser: Geringer Trinkwasserverbrauch und geringe Abwassermengen
	18	Bauzonen: Vermeidung von Zersiedelung (regionale Koordination der Bau- und Gewerbezone)
	19	Schutzgebiete: Erhalt von Schutzgebieten



	20	Verkehr: Vermeidung der Überlastung der Verkehrsträger
	21	Leitbild: Abstimmung mit den Zielen der Gemeinde / Stadt
<b>Gebäudesubstanz</b>	22	Standort: Eine langfristige, dem Standort entsprechende wirtschaftliche Nutzung gewährleisten
	23	Bausubstanz: Erreichen einer auf die Lebensdauer bezogenen Wert- und Qualitätsbeständigkeit
	24	Gebäudestruktur Ausbau: Hohe Flexibilität für verschiedene Raum- und Nutzungsbedürfnisse
	25	Innovationskultur: Integration von Innovation in Entwicklung, Realisierung und Betrieb
<b>Anlagekosten</b>	26	Lebenszykluskosten: Investitionen unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten tätigen
	27	Finanzierung: Langfristig gesicherte Finanzierung von Anlagen-, Instandsetzungs- und Rückbaukosten
	28	Externe Kosten: Minimierung der externen Kosten (Kosten, die von der Allgemeinheit getragen werden müssen)
<b>Betriebs- und Unterhaltskosten</b>	29	Betrieb und Instandhaltung: Niedrige Instandhaltungskosten durch frühzeitige Planung und kontinuierliche Massnahmen
	30	Instandsetzung: Niedrige Instandhaltungskosten durch gute Zugänglichkeit und Qualität gewährleisten
<b>Gemeinschaft</b>	31	Integration, Durchmischung: Gute altersmässige und kulturelle Durchmischung
	32	Soziale Kontakte: Kommunikationsfördernde Begegnungsorte schaffen
	33	Solidarität: Unterstützung benachteiligter Personen
	34	Partizipation: Akzeptanz und Optimierung durch Partizipation
	35	Rücksicht: Grösstmögliche Rücksicht auf Nutzer bei Verkauf, Modernisierung und Rückbau
	36	Kinderfreundliche Umgebung
<b>Gestaltung</b>	37	Räumliche Identität, Wiedererkennung: Orientierung und räumliche Identität durch Wiedererkennung (Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit)
	38	Individuelle Gestaltung: Hohes Mass an Identifikation durch persönliche Gestaltungsmöglichkeiten
	39	Grünräume, «optische Nachhaltigkeit»
<b>Nutzung, Erschliessung</b>	40	Grundversorgung, Nutzungsmischung: Kurze Distanzen, attraktive Nutzungsmischung im Quartier
	41	Langsamverkehr und öV: Gute, sichere Erreichbarkeit und Vernetzung
	42	Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für alle: Behindertengerechte Gestaltung der Gebäude, der Anlagen und der Umgebung
	43	Kostengünstiges Wohnen
<b>Wohlbefinden und Gesundheit</b>	44	Sicherheit: Sicherheit in Bezug auf Unfall, Einbruch und Naturgefahren
	45	Licht: Optimierte Tageslichtverhältnisse, gute Beleuchtung
	46	Raumluft: Geringe Belastung der Raumluft durch Allergene und Schadstoffe
	47	Strahlung: Geringe Immissionen durch ionisierende und nichtionisierende Strahlung
	48	Sommerlicher Wärmeschutz: Hohe Behaglichkeit durch guten sommerlichen Wärmeschutz
	49	Lärm, Erschütterungen: Geringe Immissionen durch Lärm und Erschütterungen
	50	Behaglichkeit: Hohes Mass an Behaglichkeit in der Nutzung





## Die folgenden Themen sind für unsere Arbeit wesentlich:

GRI 102-21, 102-29, 103-1

Wesentliche Themen	Beschreibung	Unser Beitrag
Autarke Energieversorgung (9)	Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien im Rahmen der Schweizer Klima- und Energiestrategie. Entlastung des Stromnetzes dank Eigenverbrauch.	Ina Invest möchte zur Erreichung der Ziele der Strategie beitragen und strebt Netto-Null- oder Plusenergiegebäude an.
Umweltbelastung (2)	Reduktion und Vermeidung von Umweltemissionen in Realisierung und Betrieb in den Bereichen Luft, Wasser, Boden, Lärm und Erschütterung.	Ina Invest fordert von ihren Partnern die Entwicklung und die Implementierung eines Umweltkonzepts ein, sodass Emissionen in der Lieferkette wie auch auf der Baustelle minimiert werden.
Mobilität (15, 41)	Reduktion der hohen Umweltbelastung der Mobilität in Form von CO <sub>2</sub> -Emissionen, Lärm oder Raumnutzung. Förderung des Langsamverkehrs und des öffentlichen Verkehrs als Alternative zu Privatfahrzeugen.	Bei der Projektauswahl setzt Ina Invest ausschliesslich auf Stadtregionen und ausgewählte Agglomerationen mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr.
Label-Strategie (5)	Entwicklung und Realisierung von Gebäuden nach den Vorgaben anerkannter Labels.	Jedes Projekt wird nach den Vorgaben eines Energie- und/oder Nachhaltigkeitszertifikats zertifiziert.
Schadstoffe (3)	Vermeidung von Schadstoffen in eingesetzten Baumaterialien, die sich negativ auf die Umwelt und die Gesundheit der Nutzerinnen und Nutzer auswirken.	Ina Invest setzt auf Konstruktionen, Systeme und Baumaterialien mit einem geringen Anteil an grauer Energie und Schadstoffen.
Energiebedarf für Wärme und Kälte (6)	Reduktion des Energieverbrauchs für Wärme und Kälte dank der Umsetzung baulicher haustechnischer Vorkehrungen und erneuerbarer Energien.	Ina Invest setzt auf erneuerbare Energien sowie eine kompakte Bauweise und strebt für Neubauten Netto-Null- oder Plusenergiegebäude an.
Standort (22)	Vermeidung von Versiegelung, Landverschleiss, Biodiversitätsverlust und Mobilitätsemissionen.	Bei der Projektauswahl setzt Ina Invest ausschliesslich auf Stadtregionen und ausgewählte Agglomerationen und eine kompakte Bauweise und Verdichtung.
Bausubstanz und Lebenszykluskosten (23, 26)	Erreichen einer auf Lebensdauer ausgerichteten Wert- und Qualitätsbeständigkeit durch die Berücksichtigung der Lebenszykluskosten.	Ina Invest führt bei jedem Projekt eine Lebenszykluskosten-Analyse durch und berücksichtigt die daraus gewonnenen Erkenntnisse bei ihren Investitionsentscheiden.
Gebäudestruktur (24)	Gewährleisten einer hohen Flexibilität, sodass mit geringen baulichen Massnahmen auf verschiedene Raum- und Nutzungsbedürfnisse eingegangen werden kann.	Ina Invest setzt vollumfänglich auf die Nutzungsflexibilität und entwickelt hybride Gebäude.
Integration und Durchmischung	Gewährleistung einer guten altersmässigen und soziokulturellen Durchmischung bei den Nutzerinnen und Nutzern als Voraussetzung der sozialen Integration von Minderheiten.	Ina Invest trägt zur soziokulturellen und demografischen Durchmischung am jeweiligen Standort bei.

## ESG-Ziele

GRI 103-2

Wir verfolgen die Vision, das nachhaltigste Immobilienportfolio der Schweiz zu halten und kontinuierlich weiterzuentwickeln. Um dies zu erreichen, streben wir in den Bereichen Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft bis 2025 die folgenden Ziele an:



**Label-Strategie:** Jedes Projekt wird nach den Vorgaben eines Energie- und/oder Nachhaltigkeitszertifikats zertifiziert. Bevorzugt wird dabei das Schweizer Label SNBS. Über das ganze Portfolio hinweg streben wir eine Green-Star-Auszeichnung mit 5 Sternen gemäss GRESB-Benchmark-Analyse an.

**CO<sub>2</sub>-Emissionen im Betrieb:** Wir reduzieren unsere Treibhausgasemissionen im Betrieb jährlich um mindestens 3% und orientieren uns an den schweizweiten Vorgaben zur Erreichung des 1.5 Grad Ziels des IPCC.

**Betriebsenergie:** Wir setzen wo immer möglich auf eine kompakte Bauweise und erneuerbare Energien für Wärme und Kälte. Beim Stromeinkauf setzen wir auf konsequent auf erneuerbare Energiequellen.

**Ökologische Baumaterialien:** Wir setzen auf Systeme und Baumaterialien mit einem geringen Anteil an grauer Energie, grauer Emissionen und Schadstoffen. Bezüglich Treibhausgasemissionen streben wir über das gesamte Portfolio den Grenzwert für den Bereich Erstellung des SIA-Effizienzpfads Energie für Projekte an.

**Klimaresilienz:** Wir setzen auf Projektebene Massnahmen zur Erhöhung der Resilienz von Gebäuden gegenüber klimabedingten zukünftigen Risiken.

**Kreislaufwirtschaft:** Wir setzen in der Akquisition, Planung und Entwicklung vollumfänglich auf die Trennbarkeit von Materialien, Nutzungsflexibilität im Betrieb und eine lange Lebensdauer.

**Mobilität:** Bei der Projektauswahl setzen wir ausschliesslich auf Stadtregionen und ausgewählte Agglomerationen mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Güteklasse A und B). Nutzerinnen und Nutzer sollen so gänzlich auf Langsam- und öffentlichen Verkehr setzen können.

Umwelt

**Lebenszykluskosten:** Wir führen bei jedem Projekt zum Stand Planung und Entwicklung eine Lebenszykluskosten-Analyse durch und berücksichtigen die daraus gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich langfristiger Wartungs- und Instandsetzungskosten bei unseren Investitionsentscheidungen.

**Materialdatenbank:** Wir erfassen sämtliche verbauten Materialien via BIM-Modell und schaffen so die Voraussetzung für das Schliessen von Stoffkreisläufen und der Erhebung des Materialrestwerts bei Lebensende der Immobilien.

**Bausubstanz:** Wir basieren unsere Entscheidungen in der Akquisition, Planung und Entwicklung auch auf die Kriterien Nutzungsflexibilität, Trennbarkeit und Lebensdauer.

**Nachhaltige Lieferkette:** Wir arbeiten mit Partnern zusammen, die der Nachhaltigkeit verpflichtet sind, und integrieren diese Vorgabe in die Vergaben. Zudem fordern wir von unseren Partnern, dass sie eine nachhaltige Lieferkette sicherstellen können.

Wirtschaft

**Behaglichkeit:** Wir streben bei jedem Projekt ein hohes Mass an Behaglichkeit an, indem wir auf hohe Standards in den Bereichen Tageslichteinfall, Luftqualität und thermischer Komfort setzen.

Gesellschaft



**Durchmischung:** Wir streben an, durch unsere Projekte zur soziokulturellen und demografischen Durchmischung am jeweiligen Standort beizutragen, und berücksichtigen die entsprechenden Ziele und Strategien der örtlichen Gemeinden durch partizipative Verfahren.

**Sensibilisierung:** Wir sensibilisieren Nutzerinnen und Nutzer unserer Gebäude zu Themen der Nachhaltigkeit und fördern deren Austausch.

## Nachhaltigkeitsorganisation

GRI 102-20, 102-21, 103-1, 103-2

Nachhaltiges Wirtschaften ist eine Querschnittsaufgabe, die sämtliche Geschäftstätigkeiten entlang der Wertschöpfungskette betrifft und das Engagement aller Mitarbeitenden und Partner eines Unternehmens erfordert.

Die Themenverantwortung liegt bei der Geschäftsleitung der Ina Invest. Diese definiert in Zusammenarbeit mit ausgewählten Investoren, Entwicklern, Betreibern und Mietern die Nachhaltigkeitsstrategie, -ziele und -initiativen und berichtet über deren Bearbeitungsstand direkt dem Verwaltungsrat.

Aufgrund der engen Partnerschaft mit Implenia wird die Geschäftsleitung der Ina Invest durch die Implenia Nachhaltigkeitsabteilung unterstützt. Diese bringt langjährige Erfahrung in der nachhaltigen Projektentwicklung und -realisierung mit und sorgt dafür, dass die Nachhaltigkeitsanforderungen der Ina Invest fachgerecht in die Entwicklung und die Realisierung bei Implenia einfließen. Dank dieser Partnerschaft kann ein beständiger Know-how-Transfer über sämtliche Projektphasen sichergestellt sowie Schnittstellen effizient überbrückt werden.

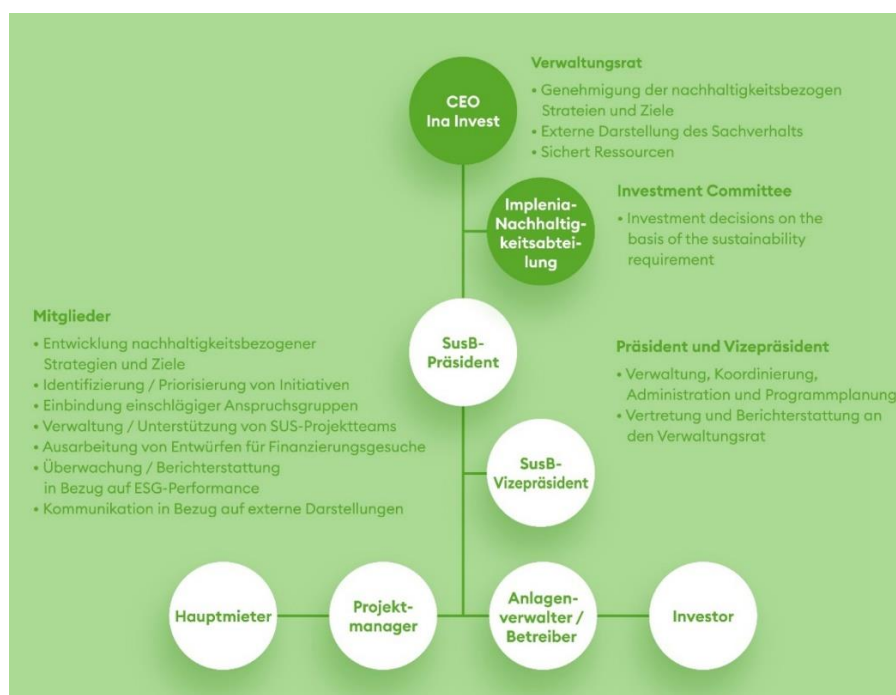


Abbildung 3: Nachhaltigkeitsorganisation.



## Label-Strategie

Um die hohe Nachhaltigkeitsgüte eines jeden Projektes zu untermauern und messbar zu machen, werden sämtliche Projekte von Ina Invest nach einem nationalen oder internationalen Nachhaltigkeitslabel zertifiziert. Standardmässig wird der Schweizer Standard [SNBS](#) aufgrund seiner Vollständigkeit der Nachhaltigkeitsanforderungen, der angewandten Methodik sowie der Flexibilität angestrebt. Von der Akquisition bis zum Betrieb durchlaufen alle unsere Projekte einen standardisierten Prüf- und Implementierungsprozess. Je nach lokalen Gegebenheiten sind auch andere Labels mit entsprechender Begründung zulässig.

### Unser Ziel

Jedes Projekt wird nach den Vorgaben eines Energie- und/oder Nachhaltigkeitszertifikats zertifiziert. Über das ganze Portfolio hinweg streben wir eine Green-Star-Auszeichnung mit 5 Sternen gemäss GRESB-Benchmark-Analyse an.

### Vorprojekt und Akquisition

Noch vor dem Kauf eines Grundstücks oder einer Bestandsliegenschaft wird jedes Projekt anhand diverser Kriterien in den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft beurteilt. Als Grundlage dient uns das Bewertungstool GeNaB® von Implenia (für Wohngebäude oder der SNBS Pre-Check (für Büro- und Gewerbegebäude). Nur Projekte mit einer hohen Nachhaltigkeitsgüte werden weiterverfolgt.

### Entwicklung

Zum Stand Vorprojekt wird jedes Projekt erneut untersucht, um zusammen mit dem Entwicklungsteam in Anbetracht der projektspezifischen Gegebenheiten zu beurteilen, ob SNBS das geeignetste Label darstellt. Besonderes Augenmerk legen wir dabei auf die Themen graue Energie und Emissionen, Trennbarkeit und erneuerbare Energien und Materialien.

### Umsetzung

Die Erfüllung der Nachhaltigkeitskriterien hat auch beim Bau oberste Priorität. Projektspezifische Umweltkonzepte werden definiert und umgesetzt, um Umweltemissionen zu verhindern oder einzudämmen. Materialfreigabeverfahren gewährleisten die Verwendung unbedenklicher und umweltschonender Materialien. Dabei setzen wir auf die Schulung des Baupersonals sowie eine gezielte Auswahl der Partner entlang des Beschaffungsprozesses.

### Betrieb

Im Betrieb wird die Optimierung des einzelnen Projekts sowohl im Hinblick auf den Energieverbrauch als auch auf das Wasser- und Abfallmanagement sichergestellt. Die Nutzer profitieren von Aktivitäten rund um ESG-Themen (Environmental, Social und Governance) mit dem Ziel, das Engagement der Gemeinschaft, den sozialen Austausch sowie die Gesundheit und den Komfort zu erhöhen.

### Rückbau

Wir setzen uns zum Ziel, alle eingesetzten Baumaterialien auf einer Datenbank zu inventarisieren, um jederzeit die verbauten Materialmengen und deren aktuellen Marktwert ermitteln zu können. Dank transparenter Bereitstellung der Daten möchten wir die Materialien noch vor der eigentlichen Rückbauphase auf dem Sekundärrohstoffmarkt verkaufen und so den Materialkreislauf schliessen.



Mehr Informationen zu den Nachhaltigkeitsvorgaben für Projekte finden Sie in diesem Dokument auf der Webseite von [Ina Invest](#).

## Nachhaltige Lieferkette

GRI 102-9

Ina Invest ist ausschliesslich in der Schweiz tätig und bezieht ihre externen Leistungen mehrheitlich bei lokalen Anbietern (Grossraumregion Zürich und Genf). Bei der Vergabe wird stets auf die Kriterien Regionalität, Qualität und Nachhaltigkeit geachtet. So müssen externe Servicedienstleister, Lieferanten und Unternehmungen gewährleisten, dass auch sie hohe Nachhaltigkeitsstandards erfüllen und ihre Verantwortung gegenüber ihren Mitarbeitenden, der Gesellschaft und unserer Umwelt wahrnehmen. Ina Invest bezieht hauptsächlich Produkte und Dienstleistungen aus den folgenden Kategorien:

### Unser Ziel:

Wir arbeiten mit Partnern zusammen, die der Nachhaltigkeit verpflichtet sind, und integrieren diese Vorgabe in die Vergaben. Zudem fordern wir von unseren Partnern, dass sie eine nachhaltige Lieferkette sicherstellen können.

### Operatives Geschäft

- Entwicklung und Planung (u. a. [Innen-]Architekt, Ingenieur, Planer)
- Projektrealisierung (u. a. General- und Totalunternehmer, Baumeister, Holzbauer, Gebäudetechniker, Handwerker, Elektriker, Sanitär, Gartenbauer)
- Facility-Management-Dienste (u. a. Sicherheitspersonal, Gebäudeunterhalt, Reinigung)

### Supportfunktionen

- Professional Services (beispielsweise Beratungsdienstleistungen)
- Marketing und Public Relations
- Services (Verpflegung, Strom, Gas usw.)
- Financial Consulting, Accounting und Audit
- Human Resources
- IT-Services und Telecom
- IT-Software und IT-Hardware

In Verträgen mit Lieferanten, Servicedienstleistern und Unternehmungen legen wir fest, dass diese mindestens die nachfolgend aufgelisteten Standards einhalten. In diesem Zusammenhang werden unter anderem Bestätigungen zu ISO-Zertifizierungen eingefordert und auf ihre Gültigkeit hin geprüft sowie die Berichte zu den Zertifizierungen begutachtet.

### Mindestanforderungen an unsere Partner

- Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zur Arbeitszeit und Sicherstellung von Arbeitsbedingungen, welche die Gesundheit und die Sicherheit der Arbeitnehmer wahren.
- Sicherstellung, dass ihre Mitarbeitenden in einem Arbeitsumfeld frei von Diskriminierung aufgrund von Rasse, Geschlecht, Religion, Herkunft, Invalidität, Alter, sexueller Orientierung, Behinderung oder anderer Merkmale arbeiten.
- Erfüllung der geltenden gesetzlichen Regelungen im Hinblick auf Löhne, Vergütung von Überstunden und Auszahlungen.



- Respektierung des Rechts der Angestellten auf Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen.
- Verzicht auf Kinder- und Zwangsarbeit, inklusive deren Lieferkette.
- Einhaltung von geltenden Umwelt- und Klimaschutzstandards und der im Kapitel [Umwelt](#) festgelegten Grundsätze zum Umweltschutz.



## Portfolio-Analyse

GRI 102-48

2021 und 2022 wurde eine Analyse des gesamten Ina Invest Entwicklungsportfolios auf der Grundlage des SIA Effizienzpfad Energie (2040:2017) durchgeführt. Als Ziel dieser Analyse galt es zu bestimmen, wo die einzelnen Entwicklungsprojekte und das gesamte Portfolio in Bezug auf die Kennwerte *Nicht-erneuerbare Primärenergie* und *Treibhausgasemissionen* liegen und welche Massnahmen im weiteren Verlauf der Projektentwicklung und für zukünftige Projekte getroffen werden müssen, um eine schritt-mässige Dekarbonisierung des Portfolios anzustreben.

SIA 2040 deckt die drei Bereiche Erstellung, Betrieb und Mobilität, und den gesamten Lebensweg einer Immobilie über die Herstellung, die Nutzung, allfällige Ersatzinvestitionen im Betrieb sowie das Lebensende ab. Um die Anforderungen des SIA-Effizienzpfad Energie zu erfüllen, müssen zwei Werte eingehalten werden: Der Zielwert (über alle drei Teilbereiche) und die Zusatzanforderung (nur für Herstellung und Betrieb). Darüber hinaus gibt es Richtwerte innerhalb der drei Bereiche, um mögliche Defizite in den jeweiligen Bereichen zu erkennen. Zielwert, Zusatzanforderung und Richtwerte sind auf die Gebäudekategorien Wohnen, Verwaltung, Schule, Fachgeschäft, Lebensmittelgeschäft und Restaurant angepasst.

In der Abbildung 4 sind sämtliche Entwicklungsprojekte von Ina Invest mit ihren Projektwerten in den Bereichen Erstellung und Betrieb dargestellt. Das Portfolio besteht aus 21 Gebäuden: 17 Wohngebäude, 3 Bürogebäude und 1 Hotel. Mit einer Ausnahme sind alle Gebäude Neubauten. Zur Vergleichbarkeit mit den Vorgaben von SNSB wurde der Bereich Mobilität separat abgebildet (siehe Abbildung 5). Als gelber, senkrechter Balken ist jeweils die Zusatzanforderung der SIA 2040 eingezeichnet, als weisser Balken die Anforderung für die SNSB Zertifizierung zur Erreichung einer genügenden Note von mind. 4 Punkten. Zu sehen ist, dass die Mehrheit der Projekte die ambitionierte Zusatzanforderung der SIA 2040 nicht erreicht, die Mindestanforderung der SNBS Zertifizierung allerdings mit Ausnahme zweier Projekte erfüllt wird. Der CO<sub>2</sub>-Fussabdruck des gesamten Portfolios für Erstellung und Betrieb liegt bei 14.3 kg CO<sub>2</sub>-eq./m<sup>2</sup>-a, also rund 15% höher als die Zusatzanforderung des SIA Effizienzpfad Energie. In der Absicht den CO<sub>2</sub>-Fussabdruck zu senken, wurden für die Weiterentwicklung der einzelnen Projekte Optimierungsempfehlungen definiert.



## Projektwerte für Bau und Betrieb (inkl. Schwellenwert SNBS)

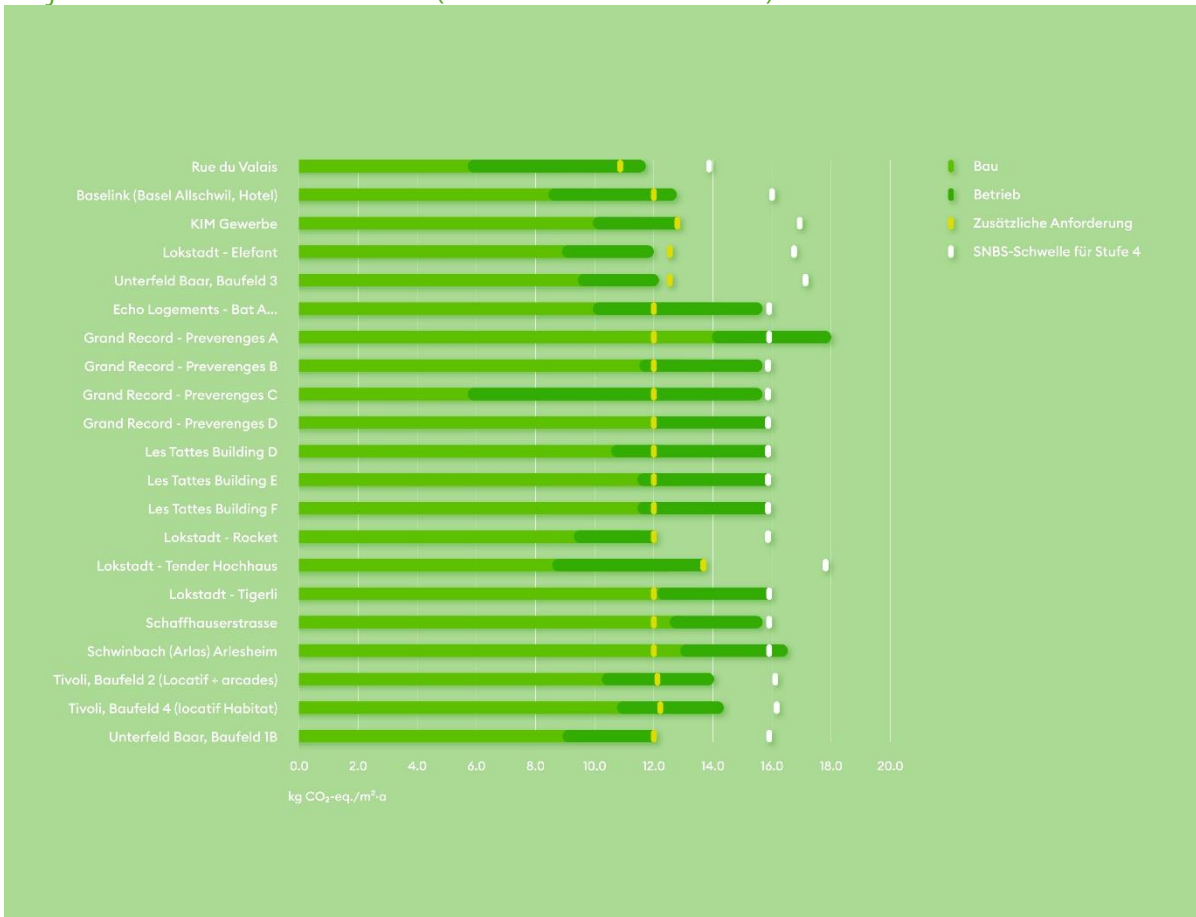


Abbildung 4: Entwicklungsprojekte Ina Invest

Die Emissionen im Bereich der Mobilität werden weitgehend durch die Wahl des Standorts bestimmt. Ein guter Standort ist also massgebend dafür, ob der Richtwert eines Projekts erreicht werden kann. 11 von 20 Projekten erfüllen den SIA Richtwert für den Bereich Mobilität. 8 dieser 11 Projekte befinden sich in einem so genannten Kernstädten Die restlichen 3 Projekte befinden sich in Agglomerationen, können den Richtwert aber trotzdem erfüllen. Von den 9 Projekten, die den Richtwert aus SIA 2040 nicht einhalten, befinden sich 8 Projekte in Agglomerationsgemeinden. Für die Erreichung einer genügenden Note von mind. 4 Punkten für die SNBS-Zertifizierung ist eine maximale Abweichung von 20% vom SIA-Richtwert möglich. 14 der 20 Projekte erreichen diese Anforderung.





## Projekt- und Richtwerte Mobilität (inkl. Schwellenwert SNBS)

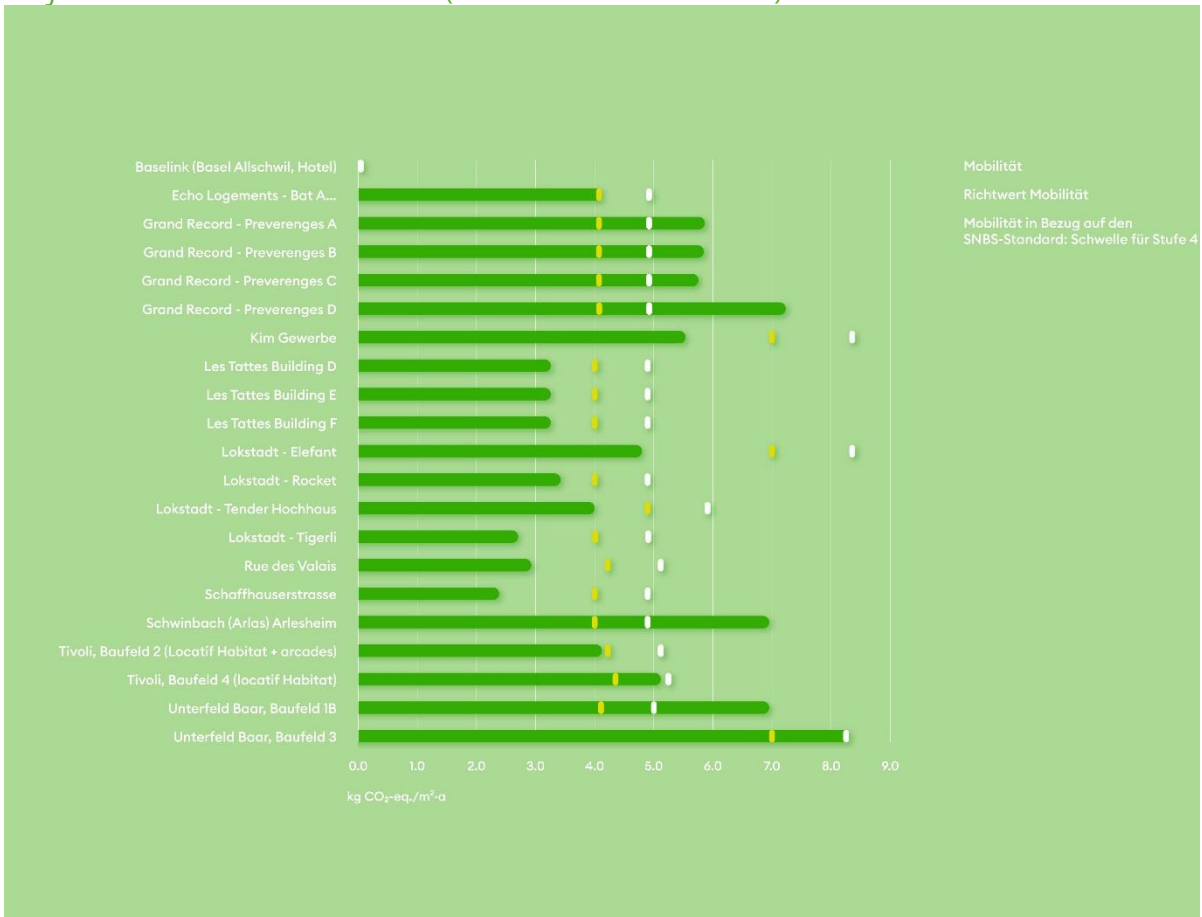


Abbildung 5: Bereich Mobilität.

Ein Blick auf die portfolioübergreifenden Durchschnittswerte für die Bereiche Erstellung und Betrieb zeigt auf, dass Ina Invest im Vergleich zu Benchmarks in der Schweiz und Europa eine sehr gute Ausgangslage hat. Im Bereich Betrieb liegen die durchschnittlichen Treibhausgasemissionen bei 3.8 kg CO<sub>2</sub>-eq./m<sup>2</sup>·a. Damit liegt Ina Invest beispielsweise deutlich unter dem von CRREM abgeleiteten Dekarbonisierungspfad für Schweiz Mehrfamilienhäuser. Im Bereich Erstellung liegt das Portfolio bei durchschnittlichen 10.5 kg CO<sub>2</sub>-eq./m<sup>2</sup>·a.

Langfristig strebt Ina Invest eine vollständigen Dekarbonisierung des Portfolios (Netto Null) und möchte in der Erreichung des 1.5 Grad Ziels des Pariser Klimaabkommens eine führende Rolle einnehmen. Daher wird in der zweiten Jahreshälfte 2022 ein Dekarbonisierungspfad definiert und die entsprechenden Anforderungen an die Materialisierung und den Betrieb abgeleitet.



## Analyse Entwicklungsportfolio: Treibhausgasemissionen im Betrieb (B6)

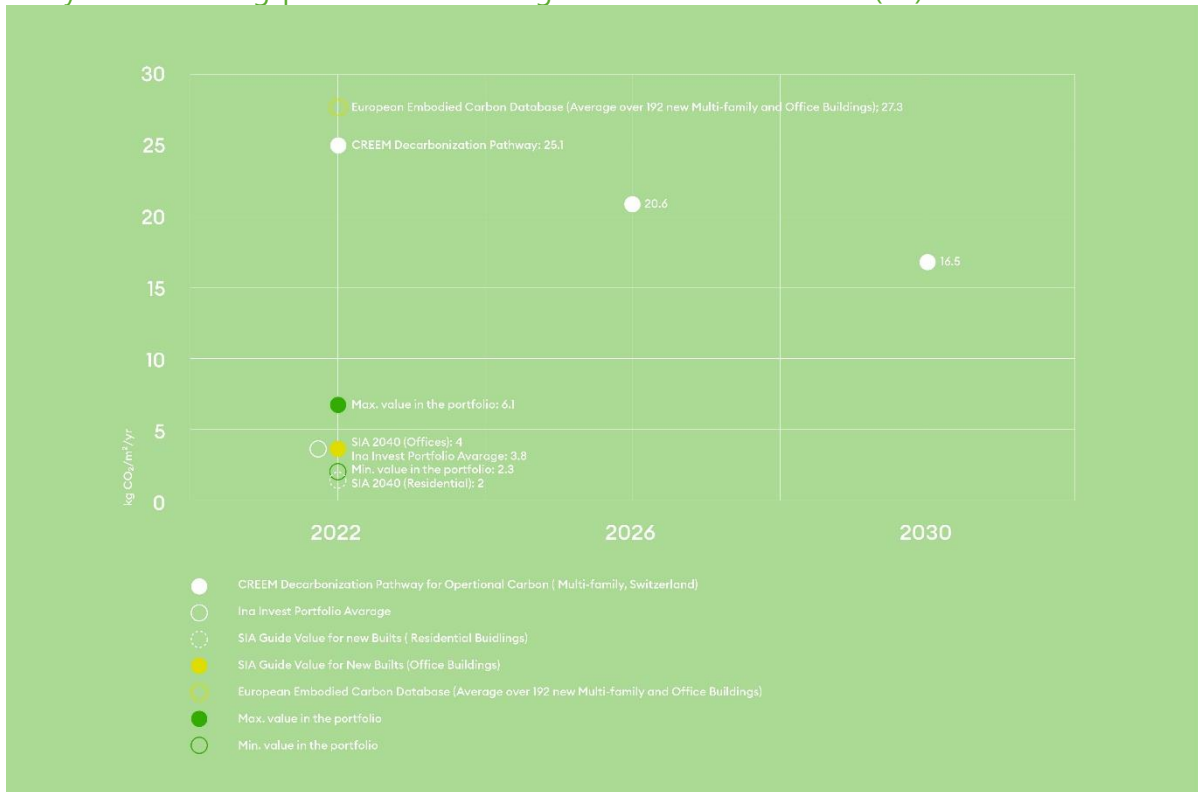


Abbildung 6: Analyse Entwicklungsportfolio (Emissionen im Betrieb).



## Analyse Entwicklungsportfolio: Treibhausgasemissionen der Erstellung (A, B4, C)

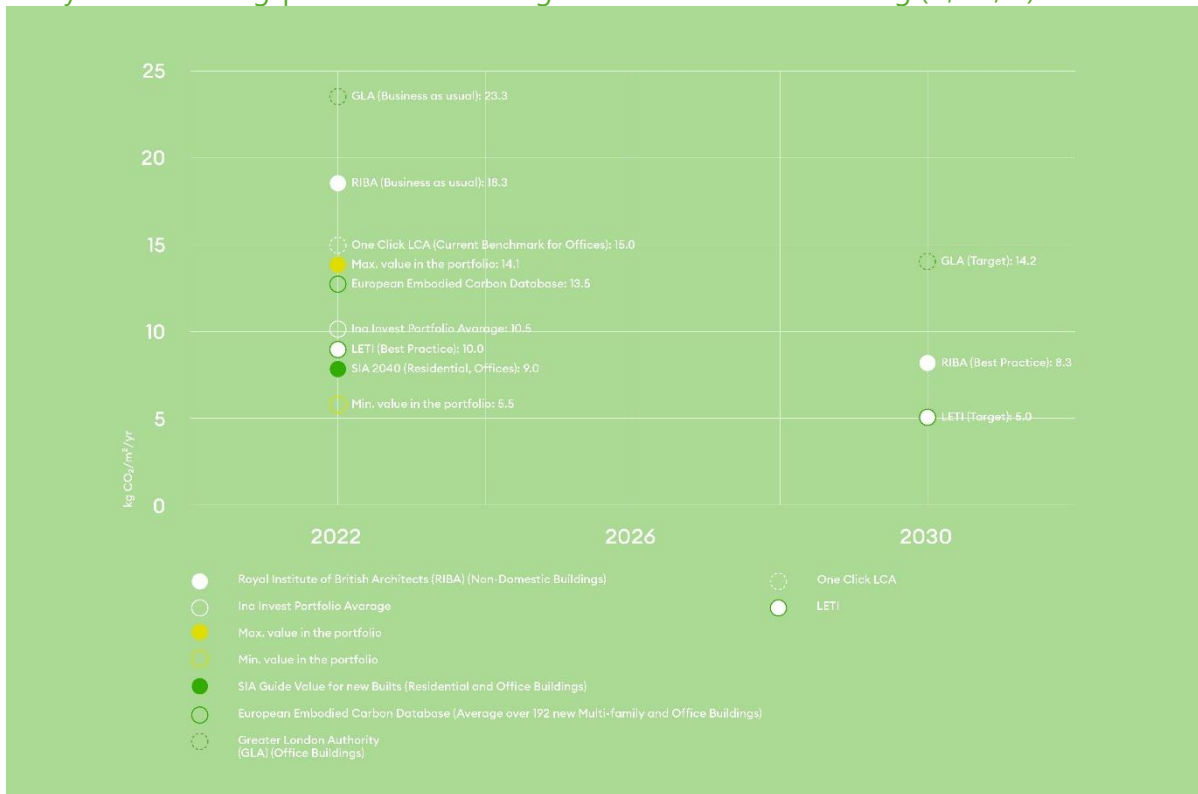


Abbildung 7: Analyse Entwicklungsportfolio (Emissionen der Erstellung).



## Wirtschaft

Unter nachhaltigem Wirtschaften verstehen wir eine Form des Wirtschaftens, die kurz- und langfristig mit sozialen und ökologischen Prämissen übereinstimmt. Wir können und dürfen heute nicht auf Kosten zukünftiger Generationen handeln. So ist jeglicher Entscheid immer kritisch auf dessen ganzheitliche und langfristige Auswirkungen zu prüfen. Dies ist nur möglich, wenn die Nachhaltigkeitsstrategie inhärenter Bestandteil der Geschäfts- und Finanzstrategie ist.



## Risikomanagement

GRI 102-15, 102-46, 201-2

Als Immobilienunternehmen ist Ina Invest in vielfältiger Weise von ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Faktoren positiv oder negativ betroffen. So können zunehmende Wetterextreme vermehrt Schaden an unseren Immobilien anrichten. Gleichzeitig können neue gesellschaftliche Wohn- und Arbeitsbedürfnisse zur Leerständen führen.

Aus diesem Grund integrieren wir wirtschaftliche, ökologische und soziale Risiken in die geschäftsübergreifende Risikostrategie, die unseren Investitionsentscheiden zugrunde liegt. Die Beurteilung der Risikolage und die Ableitung entsprechender Massnahmen erfolgen jährlich durch den Verwaltungsrat.

Chancen / Risiken	Beschreibung	Mögliche Auswirkungen	Wahrscheinlichkeit	Kausalität	Zeitspanne
<b>Wirtschaftlich</b>					
Umweltsteuern	Erhöhung der CO <sub>2</sub> -Abgabe auf sämtliche Treibstoffe und Erhebung neuer Umweltsteuern.	Höherer Anreiz für erneuerbare Energien und Effizienzmassnahmen. Erhöhter Bedarf an Erhebung von Verbrauchsdaten.	Hoch	Direkt	Kurzfristig
Subventionen	Förderung erneuerbarer Energien und von Gebäudesanierungen.	Sinkende Subventionen aufgrund der Umstellung von einem Förder- zu einem Besteuerungsmodell.	Mittel	Direkt	Mittelfristig
Öffentliche Richtlinien und Gesetze	Neue Richtlinien zur transparenten Offenlegung von Beschaffungspraktiken.	Erhöhte Anforderungen an eine transparente Lieferkette und an die Bewertung und die Prüfung von Partnern.	Hoch	Direkt / Indirekt	Kurzfristig
Normen und Labels	Erhöhung der Grenzwerte für Umweltnormen und Labels und steigende Anforderungen für die Baubewilligung.	Grössere Nachfrage nach spezialisiertem Know-how. Höherer technische Anforderungen an die Projekte.	Hoch	Direkt	Mittelfristig
Versorgung	Verknappung von Rohstoffen führt zu Lieferengpässen, Versorgungsproblemen und steigenden Rohstoffpreisen.	Volatile Preisentwicklung von Primärrohstoffen mit Versorgungsengpässen. Zunehmende Wirtschaftlichkeit von Sekundärrohstoffen.	Hoch	Indirekt	Langfristig



<b>Ökologisch</b>					
Klima	Erhöhung der Treibhausgasemissionen und globale Erderwärmung über 2-Grad-Ziel.	Nichteinhaltung des nationalen Absenkpads für CO <sub>2</sub> -Emissionen und damit Zunahme an Regulation im Gebäudebereich.	Mittel	Direkt	Langfristig
Extreme Wetterereignisse	Zunahme der extremen Wetterereignisse angekurbelt durch die Erderwärmung (z.B. Stürme, Überschwemmungen, Extremtemperaturen).	Schäden an der Infrastruktur aufgrund von extremen Wetterereignissen. Erhöhte Anforderungen an Lüftung, Heizung und Kühlung.	Hoch	Direkt	Mittelfristig
<b>Gesellschaftlich</b>					
Kundenbedürfnisse	Steigende Nachfrage nach nachhaltigen und gesunden Produkten und Dienstleistungen.	Höhere Anforderungen an die Wahl von Baumaterialien hinsichtlich des Gesundheitsschutzes. Erhöhte Kundenerwartungen an Gebäude und deren Dienstleistungen.	Hoch	Indirekt	Kurzfristig
Soziokulturelle Veränderungen	Veränderte Bedürfnisse an das Wohnen und das Arbeitsumfeld.	Höhere Anforderungen an die Nutzungsflexibilität von Gebäuden. Leerstände aufgrund veränderter Bedürfnisse.	Hoch	Direkt	Kurzfristig

Auf Projektebene erachten wir die prognostizierten anthropogenen klimatischen Veränderungen der nächsten Jahrzehnte als besonders hohes Risiko. Aus diesem Grund wurde 2021 eine neue interne Direktive zum klimabezogenen Risikomanagement von Immobilien erlassen. Diese Direktive unterscheidet zwischen physischen und transitorischen Klimarisiken und erteilt Vorgaben an die Projektentwicklung, um Immobilien hinsichtlich zukünftiger Klimarisiken resistenter zu machen.

Die Direktive «Klimabezogenes Risikomanagement» finden Sie unter [Downloads](#) auf der Website von Ina Invest.

## Wirtschaftliche Leistung

GRI 201-1

Seit der Gründung im März 2020 arbeitet Ina Invest aktiv an ihrer Positionierung, ihrer Marke und ihrer Verankerung im Schweizer Markt. Bereits wenige Monate nach ihrer Gründung konnte Ina Invest einen Gewinn ausweisen. Das Unternehmen steht somit auf einem soliden finanziellen Fundament.

Die nachfolgende Tabelle gibt gemäss den Vorgaben von GRI eine Übersicht über die Wertschöpfung, die Ina Invest seit der Gründung im Jahr 2020 erwirtschaften konnte. Das Unternehmen arbeitet nach dem Konzept der wertorientierten Führung. Ina Invest richtet somit den Fokus nicht nur auf den Ertrag, sondern auch auf den langfristigen Wert des Unternehmens.



## Konsolidierte Erfolgsrechnung

TCHF	Erläuterung	01.01. - 31.12.2021	01.04. - 31.12.2020
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	2.6	2'772	791
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	2.1	17'298	1'399
Übriger direkter betrieblicher Ertrag	2.2	610	-
<b>Betrieblicher Ertrag</b>		<b>20'680</b>	<b>2'190</b>
Gewinn aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften	2.2	19'788	13'198
Verlust aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften	2.2	(3'500)	(3'565)
<b>Erfolg aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften</b>		<b>16'288</b>	<b>9'633</b>
Direkter Aufwand für Vermietung Liegenschaften	2.6	(385)	(69)
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	2.1	(15'449)	(1'219)
Übriger direkter betrieblicher Aufwand		(1'508)	(808)
<b>Direkter betrieblicher Aufwand</b>		<b>(17'342)</b>	<b>(2'096)</b>
Personalaufwand	4.2	(1'452)	(789)
Übriger Betriebsaufwand	2.8	(3'805)	(3'604)
<b>Betrieblicher Aufwand</b>		<b>(22'599)</b>	<b>(6'489)</b>
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>14'369</b>	<b>5'334</b>
Finanzaufwand		(195)	(736)
<b>Gewinn vor Ertragssteuern</b>		<b>14'174</b>	<b>4'598</b>
Ertragssteuern	4.1	(2'195)	(740)
<b>Gewinn</b>		<b>11'979</b>	<b>3'858</b>
- Anteil Aktionäre Ina Invest Holding AG		6'924	1'394
- Anteil Minderheiten		5'055	2'464
<b>Gewinn pro Aktie (EPS) (in CHF)</b>	3.5	<b>0.78</b>	<b>0.19</b>
<b>Verwässerter Gewinn pro Aktie (in CHF)</b>	3.5	<b>0.78</b>	<b>0.19</b>

## Lebenszykluskosten

Ina Invest möchte für die Zukunft bauen und nimmt damit eine langfristige Investitionsperspektive ein. Eine einseitige Betrachtung der Entwicklungs- und Baukosten wäre damit grundlegend falsch. Bereits in der Planungs- und Entwicklungsphase wird jedes Projekt einer Lebenszykluskosten-Analyse unterzogen. So können unterschiedliche Szenarien simuliert werden, die auf Annahmen über den Kapitalmarktzins, die Teuerung, den Energiepreis sowie die Lebensdauer und den Wartungsaufwand der Bauteile basieren. Auch können

### Unser Ziel:

Wir führen bei jedem Projekt zum Stand Planung und Entwicklung eine Lebenszykluskosten-Analyse durch und berücksichtigen die daraus gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich langfristiger Wartungs- und Instandsetzungskosten bei unseren Investitionsentscheiden.



wichtige gesellschaftliche, wirtschaftliche und umweltrelevante Entwicklungen vorausschauend einbezogen werden, um die Gebäude für kommende Herausforderungen möglichst fit zu halten.

Im Fokus des Investitionsentscheids steht in erster Linie die Optimierung der Kosten des gesamten Lebenszyklus unter steter Einhaltung unserer hohen Qualitäts- und Nachhaltigkeitsanforderungen.

## Nachhaltige Innovationen

Laufende Verbesserung durch sogenannte «Innovations» – das ist unser Credo. Vom Einsatz neuer, nachhaltiger Baumaterialien über die Entwicklung neuer Vertragsmodelle bis zur Umsetzung kreislauffähiger Konstruktionsverfahren: Wir möchten Innovation innerhalb unseres Portfolios und in der gesamten Bauindustrie fördern. Dazu schaffen wir in einer frühen Entwicklungsphase das Mindset und die Zeit für die Prüfung neuer innovativer Lösungen und arbeiten dazu mit Universitäten und externen Ingenieuren zusammen.

### **Unser Ziel:**

Wir erfassen sämtliche Materialien via BIM-Modell und erhalten so den Materialwert unserer Immobilien.

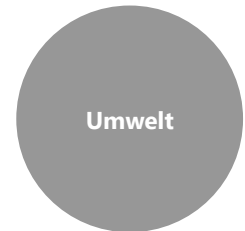
Als wichtigen Innovationstreiber in der Bauindustrie sehen wir die Digitalisierung. So führen wir mit dem Einsatz von «Building Information Modeling», kurz BIM, die gesamte Planung, Ausführung und Bewirtschaftung eines Bauwerks virtuell zusammen. Die Integration von Material- und Umweltkennzahlen in der Planung und Entwicklung erlaubt es zudem, weitgehende Transparenz über die Bausubstanz und die grauen Emissionen von Bauteilen sicherzustellen und so Optimierungen des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks eines Gebäudes vorzunehmen. Neue digitale Lösungen werden auch im Betrieb für das Monitoring eingesetzt. Verbrauchsdaten für Energie, Wasser und Abfälle sollen vollautomatisch im Betrieb erhoben und Optimierungspotenziale eruiert werden können.



## Umwelt

GRI 102-11

In Sachen Umweltschutz glauben wir an das Vorsorgeprinzip. Potenzielle Belastungen bzw. Schäden für die Umwelt und die menschliche Gesundheit müssen vor deren Entstehung durch proaktive Massnahmen vermieden oder weitestgehend verringert werden.



### Unsere Grundsätze zum Umweltschutz

- Im Rahmen der von uns steuerbaren/beeinflussbaren Prozesse und unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit erachten wir die Nutzung von nachhaltigen Produkten sowie deren nachhaltige Umsetzung als Grundphilosophie unseres Handelns.
- Wir verfolgen konsequent nachhaltige Ansätze und setzen uns aktiv für zukunftsfähige Baustandards ein.
- Bei der Entwicklung von nachhaltigen Produkten und Dienstleistungen beziehen wir auch die vor- und die nachgelagerte Lieferkette mit ein.
- Dabei unternehmen wir alles Notwendige, um die Umwelt zu schonen und zu schützen. Die Reduktion der Umweltemissionen und des Ressourcenverbrauchs sowie die Steigerung der Energieeffizienz stehen dabei im Vordergrund.
- Wir überwachen systematisch mit einem massgeschneiderten Monitoring die Umweltleistung unseres Portfolios, setzen uns ehrgeizige Ziele und legen grossen Wert auf Effizienzmassnahmen.
- Wir möchten alle unsere Tätigkeiten und Prozesse so beherrschen, dass unnötige Umweltbelastungen aus der Lieferkette, der Erstellung und der Produktentwicklung bis zum Ende des Lebenswegs unserer Produkte vermieden werden.

## Energie und CO<sub>2</sub>

GRI 302, 305

Der Schweizer Gebäudepark verursacht rund 45% des Energieverbrauchs und 30% der CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Schweiz. Heutige Entscheide darüber, wie, wo und was wir bauen, haben aufgrund der langen Lebensdauer eines Gebäudes langfristige Auswirkungen. Die Verantwortung, die uns zukommt, ist entsprechend hoch.

Unser Ziel ist es, durch CO<sub>2</sub>-arme Systeme und Baumaterialien, hohe Dämmwerte der Gebäudehülle, eine kompakte Bauweise sowie die Erzeugung und den Bezug von erneuerbaren Energien (z. B. Ökostrom) einen vergleichsweise tiefen Energieverbrauch unserer Liegenschaften sicherzustellen und diesen durch Optimierungen von Jahr zu Jahr weiter im Sinne eines Netto-Null

### Unsere Ziele:

Wir reduzieren unsere umsatzbereinigten CO<sub>2</sub>-Emissionen im Betrieb jährlich um mindestens 3%, was mit den Zielen des IPCC vereinbar ist.

Wir setzen auf erneuerbare Energien sowie eine kompakte Bauweise und streben für Neubauten Netto-Null- oder Plusenergiegebäude an.

Bei der Projektauswahl setzen wir ausschliesslich auf Stadtregionen und ausgewählte Agglomerationen mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Gütekategorie A und B). Nutzerinnen und Nutzer sollen so gänzlich auf Langsam- und öffentlichen Verkehr setzen können.





Gebäudes zu reduzieren. Im Betrieb möchten wir dabei unsere CO<sub>2</sub>-Emissionen jährlich um mindestens 3% verringern.

### Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen unseres Portfolios

Sobald unser Entwicklungsportfolio in den Betrieb übergeht, werden wir im Nachhaltigkeitsbericht unsere jährlichen Energieverbräuche nach Energieträgern und die entsprechenden CO<sub>2</sub>-Emissionen (Scope 1,2 und 3) rapportieren. Prognostizierte Werte unseres Entwicklungsportfolios wurden basierend auf der SIA Norm 2040 für die Bereiche Erstellung (graue Energie und graue Emissionen), Betrieb und Mobilität für das gesamte Portfolio berechnet (siehe Kapitel [Portfolioanalyse](#)). Die effektiven Werte Betrieb werden wir jeweils nach den Vorgaben der GRI absolut und umsatz- wie auch flächenbereinigt präsentiert (Energieintensität).

### Energieverbrauch unserer Büroliegenschaft und Flotte

Der Energieverbrauch, den wir durch unsere direkte Geschäftstätigkeit verursachen, ist aufgrund der geringen Mitarbeiterzahl und der Natur unseres Geschäfts sehr überschaubar und fällt im Verhältnis zu den Emissionen unseres Portfolios kaum ins Gewicht. Dennoch erheben wir diese Kerngrößen, um uns auch in diesem Bereich in Zukunft zu verbessern.

Energieverbrauch am Arbeitsplatz	Einheit	Gesamtverbräuche der Liegenschaft		Mitarbeitende am Standort		Anteil Ina Invest	
		2020	2021 <sup>1</sup>	2020	2021	2020	2021
Stromverbrauch	kWh	501'896	303'792	200	670	2'509	453
Fernwärme	kWh	15'433	n.a	200	670	77	n.a
Gas	kWh	293'975	n.a	200	670	1'470	n.a
<b>Total</b>	kWh	<b>811'304</b>	<b>n.a</b>	<b>200</b>	<b>670</b>	<b>4'057</b>	<b>n.a</b>

Geschäftsreisen	Einheit	2020	2021
Gefahrene Distanz	km		10'000
Dieserverbrauch	L/100km		4.1
<b>Gesamter Dieserverbrauch</b>	<b>L</b>		<b>410</b>
CO <sub>2</sub> -Emissionen pro Kilometer	g/km		109
<b>Gesamte CO<sub>2</sub>-Emissionen</b>	<b>kg CO<sub>2</sub>-Äquivalente</b>		<b>1'090</b>

<sup>1</sup> Aufgrund des Umzugs von Ina Invest im Sommer 2021 und der Covid-19 Pandemie und der damit einhergehenden Home-Office Empfehlung, sind die Daten für den Stromverbrauch im 2021 nur als Hochrechnung vorhanden. Die wärmebedingten Energieverbräuche werden zu einem späteren Zeitpunkt integriert. Generell sind die Werte aus dem Jahr 2021 statistisch nicht relevant.



## Materialien und graue Energie

GRI 301, 306

Der Begriff «graue Energie» bezeichnet die nicht-erneuerbare Primärenergie, die eingesetzt werden muss, um ein Produkt herzustellen – sei es einen Baustoff, ein Bauteil oder sogar ein ganzes Gebäude. Dazu gehören alle Schritte des Rohstoffabbaus, die Herstellung und die Verarbeitung sowie die dazu notwendigen Transporte und Hilfsmittel. Aus dem Verbrauch dieser Primärenergie fallen wiederum CO<sub>2</sub>-Emissionen an (graue Emissionen).

Die graue Energie spielt bei Nachhaltigkeitsbetrachtungen eine Schlüsselrolle. Bei neuen Hochbauten erreicht sie deutlich höhere Werte als die Betriebsenergie gemessen an der gesamten Lebensphase. Mit der gezielten Konzipierung und Umsetzung eines Bauwerks lässt sich die graue Energie, die im Gebäude steckt, um bis zu 30% verringern. In vielen Fällen sinken dadurch auch die Baukosten.

Ina Invest legt daher ein spezifisches Augenmerk darauf, die bestehenden Hebel zu nutzen. Dies fängt bereits bei der strategischen Planung an, in der zum Beispiel ein kompaktes Gebäude mit einer möglichst geringen Fläche der Aussenhülle bezüglich Materialinput tendenziell besser abschneidet. Auch der Umfang von Fundamenten, Baugrubensicherungen und Unterterrainbauten hat einen Einfluss. Zudem lässt sich die graue Energie durch die Wahl des Bauverfahrens (Massiv- oder Leichtbau), die Ausgestaltung des Tragsystems oder den Umfang und die Art der Gebäudetechnik weiter senken.

Wir setzen uns daher zum Ziel, bei jedem Projekt Kubaturen, Konstruktionen und Baumaterialien mit einem geringen Anteil grauer Energie und grauer Emissionen zu verwenden. Wir streben dabei den Zielwert für den Bereich Erstellung des SIA-Effizienzpfads Energie auf Projektebene an. Darüber hinaus erwarten wir von unseren Partnern in der Ausführung, dass sie bei der Materialwahl die Kriterien regionaler Einkauf (kurze Lieferwege), Recyclinganteil und erneuerbare Materialien priorisieren und dies entsprechend nachweisen können.

Prognostizierte Werte zum Anteil grauer Energie unserer Projekte können dem Kapitel [Portfolioanalyse](#) entnommen werden.

### Unsere Ziele:

Wir setzen auf Systeme und Baumaterialien mit einem geringen Anteil an grauer Energie und Schadstoffen. Wir streben dabei den Grenzwert für den Bereich Erstellung des SIA-Effizienzpfads Energie für Projekte an.

Wir setzen in der Akquisition, Planung und Entwicklung vollumfänglich auf die Trennbarkeit von Materialien, Nutzungsflexibilität und Lebensdauer.

## Schadstoffe

GRI 301

Um den Nutzern unserer Gebäude eine vollumfänglich umweltfreundliche und gesunde Wohn- und Arbeitsumgebung bieten zu können, legen wir hohen Wert auf die Wahl der Baumaterialien und der Bauprodukte. So kommen beispielsweise ausschliesslich Produkte zum Einsatz, die einen tiefen VOC- und Formaldehyd-Gehalt nach den Vorgaben von Minergie-ECO aufweisen.

Damit dieser Grundsatz in die Entwicklung und die Realisierung miteinfliesst, bildet das Dokument «Vorgaben an das Gebäudekonzept und Materialisierung» (siehe Webseite von [Ina Invest](#) eine



Vertragsgrundlage bei der Beauftragung unserer Partner. Diese müssen gewährleisten, dass Kontrollmechanismen bei der Bestellung und auf der Baustelle umgesetzt werden. Luftqualitätsmessungen bei der Abnahme des Gebäudes belegen, ob richtig gearbeitet wurde.

## Wasser

GRI 303, 306

In der Schweiz liegt kein akuter Mangel an Trinkwasser vor. Dennoch ist es wichtig, dass wir langfristig sparsam mit dieser Ressource umgehen, um nicht zuletzt auch den Energieverbrauch für die Abwasserbehandlung und die Erwärmung von Warmwasser zu reduzieren. Von Gesetzes wegen ist jedes Gebäude in der Schweiz an das öffentliche Wasserleitungssystem angeschlossen. Damit kann die Verschmutzung von Boden und Grundwasser durch Abwasser weitgehend verhindert werden.

### **Wasserverbrauch unseres Portfolios**

Zur Reduktion des Wasserverbrauchs der Nutzerinnen und Nutzer setzen wir wo immer möglich auf zwei Hebel: die Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung und die Optimierung der Durchlaufmengen für sämtliche Wasserspender dank innovativer, effizienter sanitärer Einrichtungen. Zudem werden Mieterinnen und Mieter auf deren realen Wasserverbrauch via Echtzeit-Monitoring im Sinne der Sensibilisierung informiert.

Da sich in der Berichtsperiode sämtliche Projekte noch in der Entwicklungs- oder Realisierungsphase befinden, werden wir effektive Verbrauchsdaten der einzelnen Liegenschaften erst in der Berichtsperiode 2023 in unserem Nachhaltigkeitsbericht veröffentlichen.

## Abfall

GRI 306

Die Schweiz hat mit 716 kg Abfall pro Person eines der höchsten Siedlungsabfallaufkommen der Welt. Gleichzeitig schneidet die Schweiz mit einer stofflichen Wiederverwertung (Recyclingquote) der Siedlungsabfälle von etwas mehr als 50% im europäischen Vergleich sehr gut ab. Die restlichen 50% werden der thermischen Verwertung in Kehrichtverbrennungsanlagen zugeführt.

Zur Reduktion des Abfallsaufkommens und Erhöhung der Recyclingquote in unseren Liegenschaften wird Ina Invest den Nutzerinnen und Nutzern ein Abfalltrennsystem für Kehricht, PET, Karton und Grünabfälle zur Verfügung stellen. Eine separate Sammlung von Kunststoffen wird je nach Standortvoraussetzungen und lokalen Dienstleistern geprüft. Zudem werden die Abfallmengen gemessen und zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der ersten Liegenschaft in diesem Bericht veröffentlicht.

Rund die Hälfte des gesamten europäischen Abfallaufkommens geht auf die Bauindustrie zurück. Hier verfügt Ina Invest über einen zusätzlichen indirekten Hebel. Daher fordern wir von unseren Partnern in der Realisierungsphase die Einführung eines Mehrmüdensystems zur sortenreinen Trennung von Bauabfällen mit dem Ziel, Recyclingquoten von mind. 85% zu erreichen.



## Umweltschutz in der Realisierung

GRI 307

Unter Umweltschutz versteht Ina Invest den Erhalt und den Schutz unserer natürlichen Lebensgrundlage. Im Vordergrund stehen dabei die Eindämmung und die Reduktion von Einwirkungen auf die Umwelt dank eines schonenden und effizienten Einsatzes natürlicher Ressourcen.

### **Unser Ziel:**

Wir fordern von unseren Partnern die Entwicklung und die Implementierung eines Umweltkonzepts ein, sodass Emissionen in der Lieferkette wie auch auf der Baustelle minimiert werden.

Die grössten Umweltemissionen in Form von Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden sowie Lärm, Erschütterungen und Abfallaufkommen fallen typischerweise in der Realisierungs- und der Rückbauphase an. Hier gilt es also, noch vor dem Start der Bauarbeiten die möglichen Umweltauswirkungen frühzeitig zu eruieren und in ein Umweltkonzept mit entsprechenden Planungs- und Realisierungsmassnahmen aufzunehmen. Nach dem Start der Bauarbeiten gilt es, dasselbe Konzept in die Prozesse aufzunehmen, die Massnahmen fachgerecht und zielgerichtet umzusetzen, deren Wirksamkeit zu prüfen und in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Die Ermittlung der projektspezifischen Umweltauswirkungen liegt in der Verantwortung des beauftragten Partnerunternehmens respektive der mit dem Projekt betrauten Projektleiter. Die Umweltkonzepte und -berichte fordern wir jeweils vor dem Realisierungsstart sowie während und nach der Bauvollendung beim jeweiligen Partnerunternehmen an. Umweltvorfälle werden rapportiert.

## Biodiversität

GRI 304

Die Biodiversität als Vielfalt der Lebensräume, der Arten und der Gene ist vielleicht das wichtigste natürliche Gut überhaupt. Sie ist der Grundpfeiler für das Funktionieren von Ökosystemen und die Aufrechterhaltung von Nahrungsketten. In einer Schweiz mit 10 Millionen Einwohnern sind der Schutz der Biodiversität und die Erhaltung natürlicher Lebensräume von entscheidender Bedeutung.

Unsere Standortstrategie setzt daher ausschliesslich auf Stadtregionen und ausgewählte Agglomerationen. Keines unserer gegenwärtigen Projekte grenzt an Schutzgebiete oder bedroht geschützte Arten. Dies wird auch bei der Akquisition zukünftiger Projekte geprüft und berücksichtigt. Zudem setzen wir gezielt auf eine kompakte Bauweise und Verdichtung. Bei der Renaturierung, Umgebungsarbeiten sowie bei der Dach- und Fassadenbegrünung setzen wir bewusst auf einheimische Pflanzenarten und Vielfalt und schaffen damit neue Wohnräume für diverse Tierarten. Diese Anforderung geben wir ebenfalls an unsere Partner weiter.



## Mensch und Gesellschaft

Bei Ina Invest steht der Mensch in jeder Hinsicht im Mittelpunkt – von der Konzeption bis hin zur Fertigstellung eines Projekts. Die Berücksichtigung von aktuellen und zukünftigen soziokulturellen Bedürfnissen ist uns in jeder Projektphase ein grosses Anliegen.



Gesellschaft

## Compliance und Integrität

GRI 206, 406

Im [Code of Conduct](#) hat Ina Invest ihre Grundwerte als verantwortungsvoll handelndes Unternehmen festgehalten: umweltbewusst, transparent, exzellent, partnerschaftlich und visionär. Der Kodex regelt die Verhaltensnormen am Arbeitsplatz sowie die Haltung gegenüber Geschäftspartnern, Behörden und der Umwelt. Der Code of Conduct bildet einen integralen Bestandteil der Arbeitsverträge und externer Dienstleisterverträge. Er wird stets zur Unterschrift vorgelegt und ist somit für Mitarbeitende wie auch externe Partner gleichermaßen bindend.

Eine zusätzliche Integritätsrichtlinie konkretisieren die Grundsätze des Code of Conduct bezüglich Korruption und Bestechung. Sie enthalten verbindliche Verhaltenspflichten, die der Prävention und der aktiven Bekämpfung von Korruptionspraktiken und Bestechungsversuchen dienen. Ina Invest erwartet von Mitarbeitenden und externen Partnern, dass sie sich strikt an die Gesetze und die Richtlinien halten.

Compliance-Vorfälle werden durch einen Compliance Officer in enger Zusammenarbeit mit dem CEO und dem Verwaltungsrat von Ina Invest bearbeitet. Seit der Gründung von Ina Invest haben sich bislang keine Compliance-Vorfälle ereignet. Für weitere Informationen zum Thema Compliance, Integrität und Ethik verweisen wir auf den [Corporate-Governance-Bericht](#).

## Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

GRI 403

Zur Festigung der Arbeitssicherheitsverantwortung setzt Ina Invest Health-&-Safety-Grundsätze für ein gesundes und sicheres Arbeiten bei externen Partnerunternehmen voraus, insbesondere in der Realisierung und im Betrieb. Ebenfalls vorausgesetzt sind die aktive Schulung und Sensibilisierung dieser Grundsätze auf Baustellen durch die Partnerunternehmen sowie die zeitnahe Rapportierung und Ursachenanalyse von Unfällen. Jedem Projekt muss ein Sicherheitskonzept mit geregelten Abläufen, Massnahmen und Verantwortlichkeiten zugrunde liegen, welches auf Anfrage vorgelegt werden kann. Zudem fordern wir hinsichtlich der Themen Arbeitsphysiologie, Arbeitshygiene und Ergonomie die strikte Einhaltung der nationalen Arbeitsgesetze und der entsprechenden Arbeitsversicherungen ein. Die betrieblichen Einrichtungen und die Arbeitsabläufe müssen so gestaltet werden, dass Gesundheitsgefährdungen und Überbeanspruchungen der Mitarbeitenden nach Möglichkeit vermieden werden können.

### Health-&-Safety-Grundsätze

1. Ich achte auf mich und auf meine Kolleginnen und Kollegen. Im Zweifel sage ich Stopp!
2. Ich beginne meine Arbeit erst, nachdem ich alle Risiken eingeschätzt und beseitigt habe.
3. Ich trage immer die vorgeschriebene persönliche Schutzausrüstung (PSA).
4. Ich halte mich strikt an die Nulltoleranz hinsichtlich Alkohols und Drogen.



5. Ich nehme Erschöpfung und Stress ernst.
6. Ich melde alle Vorfälle sofort und informiere meine Kolleginnen und Kollegen.

## Sicherheit, Wohlbefinden und Behaglichkeit

GRI 416

Den Nutzerinnen und Nutzern unserer Immobilien möchten wir höchste Standards an Komfort und Behaglichkeit bieten. Dabei denken wir beispielsweise an die sorgfältige Auswahl ökologischer Baumaterialien, um krebserregende Emissionen zu vermeiden (siehe Kapitel [Schadstoffe](#)), sowie an die Optimierung eines Projekts hinsichtlich des Tageslichteinfalls, der Luftqualität und des thermischen Komforts.

### Unser Ziel:

Wir streben bei jedem Projekt ein hohes Mass an Behaglichkeit an, indem wir auf hohe Standards in den Bereichen Tageslichteinfall, Luftqualität und thermischer Komfort setzen.

Unter dem Aspekt des Wohlbefindens verstehen wir auch den Aspekt der Sicherheit. Wir legen grossen Wert darauf, dass unsere Liegenschaften nach den höchsten Sicherheitsnormen entwickelt, realisiert und betrieben werden. So befolgen wir selbstverständlich die geltenden Vorschriften hinsichtlich des Brandschutzes, der Haustechnik, der Treppensicherung, der Aufzüge und des Einbruchs.

## Soziokulturelle und demografische Durchmischung

GRI 413

Bei jedem Projekt versuchen wir einen Beitrag an die lokale Gemeinschaft zu leisten. Dabei setzen wir den Fokus auf eine hohe soziokulturelle und demografische Durchmischung, die für die Integration von Minderheiten, aber auch für die Diversifikation unserer Investitionsrisiken absolut entscheidend ist.

### Unsere Ziele:

Wir streben an, durch unsere Projekte zur soziokulturellen und demografischen Durchmischung am jeweiligen Standort beizutragen, und berücksichtigen die entsprechenden Ziele und Strategien der örtlichen Gemeinden durch partizipative Verfahren.

Wir sensibilisieren Nutzerinnen und Nutzer unserer Gebäude zu Themen der Nachhaltigkeit und fördern deren Austausch.

Grossprojekte, die den Arbeits- und Lebensort von zahlreichen Menschen bestimmen, können das lokale gesellschaftliche und kulturelle Leben sowie die demografischen Verhältnisse beeinflussen. Daher achten wir bei der Festlegung des

Nutzungskonzepts auf die örtlichen Verhältnisse und berücksichtigen die entsprechenden Ziele und Strategien der Gemeinden und der lokalen Institutionen. Dank flexibler Bauweise können wir unsere Gebäude und deren Nutzformen auch nach der Realisierung laufend den lokalen Entwicklungen und Mieterbedürfnissen anpassen.



## GRI-Inhaltsindex

GRI 102-46, 102-53, 102-54, 102-55

Die Verantwortung für die Nachhaltigkeitsberichterstattung trägt die Geschäftsleitung der Ina Invest (Group) AG. Die in diesem Bericht getätigten Aussagen beziehen sich auf das gesamte Unternehmen.

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards: Option «Kern» erstellt und berücksichtigt die «GRI Construction and Real Estate Sector Disclosures». Die Inhalte wurden mit aller Sorgfalt und unter Berücksichtigung der inhaltlichen (Vollständigkeit, Wesentlichkeit, Einbezug, Kontext) sowie qualitativen Prinzipien (Genauigkeit, Ausgeglichenheit, Transparenz, Vergleichbarkeit, Verlässlichkeit, Aktualität) der Berichterstattung von GRI zusammengestellt. Die Inhalte wurden durch die Geschäftsleitung der Ina Invest sowie die Nachhaltigkeitsabteilung der Implenia geprüft, jedoch nicht extern begutachtet.

Fragen und Anmerkungen zum Bericht können an folgende Kontaktperson gerichtet werden:

Nicolas Fries, Projektleiter Nachhaltigkeit, Implenia Schweiz AG

[nicolas.fries@implenia.com](mailto:nicolas.fries@implenia.com)

D +41 58 474 16 06



## GRI-Inhaltsindex



Für den Materiality Disclosures Service hat GRI Services überprüft, dass der GRI-Inhaltsindex klar dargestellt ist und die Verweise für die Angaben 102-40 bis 102-49 mit den entsprechenden Abschnitten im Hauptteil des Berichts übereinstimmen.

GRI-Stand- dard	Disclosure	Referenz
<b>GRI 101 GRUNDLAGEN 2016</b>		
	Die Berichtsgrundsätze wurden angewandt, um den Inhalt und die Qualität des Berichts zu definieren	
<b>GRI 102 ALLGEMEINE ANGABEN 2016</b>		
<b>1. Organisationsprofil</b>		
102-1	Name der Organisation	Ina Invest Group AG
102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	Portfolio und Immobilien ( <a href="#">Link</a> )
102-3	Hauptsitz der Organisation	Zürich, Schweiz
102-4	Betriebsstätten	Portfolio und Immobilien ( <a href="#">Link</a> )
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	Geschäftsbericht ( <a href="#">Link</a> ), Konzernstruktur und Aktio- nariat ( <a href="#">Link</a> )
102-6	Belieferte Märkte	Schweiz
102-7	Grösse der Organisation	Geschäftsbericht ( <a href="#">Link</a> ), Er- trag ( <a href="#">Link</a> ), Mitarbeitende ( <a href="#">Link</a> )
102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern	Corporate Governance Bericht ( <a href="#">Link</a> ), Verwaltungs- rat ( <a href="#">Link</a> ), Mitarbeitende ( <a href="#">Link</a> )
102-9	Lieferkette	Nachhaltige Lieferkette ( <a href="#">Link</a> )
102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lie- ferkette	Keine
102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	Umwelt ( <a href="#">Link</a> )
102-12	Externe Initiativen	Grundsätze ( <a href="#">Link</a> )
102-13	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	Grundsätze ( <a href="#">Link</a> )
<b>2. Strategie</b>		
102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	Corporate Governance Bericht ( <a href="#">Link</a> )
102-15	Wichtige Auswirkungen, Risiken und Chancen	Risikomanagement ( <a href="#">Link</a> )
<b>3. Ethik und Integrität</b>		





102-16	Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen	Mission, Vision, Werte ( <a href="#">Link</a> )
102-17	Verfahren zu Beratung und Bedenken in Bezug auf die Ethik	Keine Information
<b>4. Unternehmensführung</b>		
102-18	Führungsstruktur	Corporate Governance Bericht ( <a href="#">Link</a> ), Verwaltungsrat ( <a href="#">Link</a> ), Geschäftsleitung ( <a href="#">Link</a> )
102-19	Delegation von Befugnissen	Keine Informationen
102-20	Zuständigkeit auf Vorstandsebene für ökonomische, ökologische und soziale Themen	Nachhaltigkeitsorganisation ( <a href="#">Link</a> )
102-21	Dialog mit Stakeholdern zu ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen	Stakeholders ( <a href="#">Link</a> ), Wesentliche Themen ( <a href="#">Link</a> )
102-22	Zusammensetzung des höchsten Kontrollorgans und seiner Gremien	Corporate Governance Bericht ( <a href="#">Link</a> )
102-23	Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans	Corporate Governance Bericht ( <a href="#">Link</a> ), Verwaltungsrat ( <a href="#">Link</a> )
102-24	Nominierungs- und Auswahlverfahren für das höchste Kontrollorgan	Corporate Governance Bericht ( <a href="#">Link</a> ), Verwaltungsrat, Wahl und Amtsdauer ( <a href="#">Link</a> )
102-25	Interessenkonflikte	Keine Information
102-26	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Festlegung von Zielen, Werten und Strategien	Keine Information
102-27	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	Keine Information
102-28	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	Keine Information
102-29	Identifizierung von und Umgang mit ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen	Risikomanagement ( <a href="#">Link</a> ), Wesentliche Themen ( <a href="#">Link</a> )
102-30	Wirksamkeit der Verfahren zum Risikomanagement	Keine Information
102-31	Überprüfung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen	Risikomanagement ( <a href="#">Link</a> )
102-32	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	Wesentliche Themen ( <a href="#">Link</a> ) Nachhaltigkeitsorganisation ( <a href="#">Link</a> )
102-33	Übermittlung kritischer Anliegen	Keine Informationen
102-34	Art und Gesamtanzahl kritischer Anliegen	Keine kritischen Anliegen
102-35	Vergütungspolitik	Vergütungsbericht ( <a href="#">Link</a> )
102-36	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	Vergütungsbericht ( <a href="#">Link</a> )
102-37	Einbindung der Stakeholder bei Entscheidungen zur Vergütung	Keine Information
102-38	Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	Vergütung 2021 ( <a href="#">Link</a> ), da Ina Invest in der Berichtsperiode nebst dem CEO keine weiteren Mitarbeitenden angestellt hatte, entspricht der Median der



		unternehmensweiten Vergütung dem Lohn des CEOs.
102-39	Prozentualer Anstieg des Verhältnisses der Jahresgesamtvergütung	Keine Informationen
<b>5. Einbindung von Stakeholdern</b>		
102-40	Liste der Stakeholder-Gruppen	Stakeholders ( <a href="#">Link</a> )
102-41	Tarifverträge	Stakeholders ( <a href="#">Link</a> )
102-42	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	Stakeholders ( <a href="#">Link</a> )
102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	Stakeholders ( <a href="#">Link</a> )
102-44	Wichtige Themen und vorgebrachte Anliegen	Wesentliche Themen ( <a href="#">Link</a> )
<b>6. Vorgehensweise bei der Berichterstattung</b>		
102-45	Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	Anhang zum konsolidierten Jahresbericht ( <a href="#">Link</a> ) Finanzbericht ( <a href="#">Link</a> )
102-46	Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	Wesentliche Themen ( <a href="#">Link</a> ) Risikomanagement ( <a href="#">Link</a> )
102-47	Liste der wesentlichen Themen	Wesentliche Themen ( <a href="#">Link</a> )
102-48	Neudarstellung von Informationen	Neu sind im Nachhaltigkeitsbericht Kennzahlen zum Entwicklungsportfolio integriert. ( <a href="#">Link</a> )
102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	Es wurden keine wesentlichen Änderungen unternommen.
102-50	Berichtszeitraum	Januar bis Dezember 2021
102-51	Datum des letzten Berichts	Februar 2021
102-52	Berichtszyklus	Jährlich
102-53	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	GRI-Inhaltsindex, Kontakt ( <a href="#">Link</a> )
102-54	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	GRI-Inhaltsindex ( <a href="#">Link</a> )
102-55	GRI-Inhaltsindex	GRI-Inhaltsindex ( <a href="#">Link</a> )
102-56	Externe Prüfung	Keine externe Prüfung



## Themenspezifische Standards

GRI-Stand- dard	Beschreibung	Referenz
<b>WIRTSCHAFT</b>		
<b>GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016</b>		
GRI 103 103-1, 103- 2, 103-3	Managementansatz 2016	Wirtschaftliche Leistung ( <a href="#">Link</a> ) Kapitalstruktur ( <a href="#">Link</a> )
201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	Wirtschaftliche Leistung ( <a href="#">Link</a> )
201-2	Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	Risikomanagement ( <a href="#">Link</a> )
201-3	Verbindlichkeiten für leistungsorientierte Pensionspläne und sonstige Vorsorgepläne	Keine Angaben
201-4	Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand	In der Berichtsperiode keine Unterstützungen erhalten.
<b>GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016</b>		
GRI 103 103-1, 103- 2, 103-3	Managementansatz 2016	Compliance und Integrität ( <a href="#">Link</a> )
205-1	Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden	Alle Geschäftsstandorte erfasst (100%).
205-2	Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	100% der Kontrollorgane, Führungsorgane wurden informiert und geschult.
205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen	Keine bestätigten Vorfälle.
<b>GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016</b>		
GRI 103 103-1, 103- 2, 103-3	Managementansatz 2016	Corporate Governance Bericht ( <a href="#">Link</a> ) Compliance und Integrität ( <a href="#">Link</a> )
206-1	Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	In keine Rechtsverfahren verwickelt.
<b>ÖKOLOGIE</b>		
<b>GRI 301: Materialien 2016</b>		
GRI 103 103-1, 103- 2, 103-3	Managementansatz 2016	Materialien und graue Energie ( <a href="#">Link</a> ) Schadstoffe ( <a href="#">Link</a> )
301-1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	Da sich das Portfolio in der Berichtsperiode in Entwicklung befindet, liegt noch kein Materialeinsatz vor.
301-2	Eingesetzte recycelte Ausgangsstoffe	Daten nicht verfügbar



301-3 Wiederverwertete Produkte und ihre Verpackungsmaterialien Daten nicht verfügbar

### GRI 302: Energie 2016

GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Managementansatz 2016	Energie und CO <sub>2</sub> ( <a href="#">Link</a> )
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Energie und CO <sub>2</sub> ( <a href="#">Link</a> )
302-2	Energieverbrauch ausserhalb der Organisation	Wird voraussichtlich nicht berechnet
302-3	Energieintensität	Energie und CO <sub>2</sub> ( <a href="#">Link</a> )
302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	Energie und CO <sub>2</sub> ( <a href="#">Link</a> )
302-5	Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	Energie und CO <sub>2</sub> ( <a href="#">Link</a> )

### GRI 303: Wasser und Abwasser 2018

GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Managementansatz 2016	Wasser ( <a href="#">Link</a> )
303-1	Wasserentnahme nach Quelle	In der Berichtsperiode wurde kein Wasser verbraucht, da reines Entwicklungsportfolio.
303-2	Durch Wasserentnahme erheblich beeinträchtigte Wasserquellen	Keine. Die Wasserentnahme in der Schweiz verläuft über die öffentlichen Wasserversorger.
303-3	Abwasserrückgewinnung und -wiederverwendung	Das Abwasser sämtlicher Liegenschaften wird gemäss gesetzlichen Vorgaben in Zukunft ins öffentliche Abwassernetz geleitet.

### GRI 304: Biodiversität 2016

GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Managementansatz 2016	Biodiversität ( <a href="#">Link</a> )
304-1	Eigene, gemietete und verwaltete Betriebsstandorte, die sich in oder neben geschützten Gebieten und Gebieten mit hohem Biodiversitätswert befinden	Keine
304-2	Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität	Keine
304-3	Geschützte oder renaturierte Lebensräume	Keine
304-4	Arten auf der Roten Liste der Weltnaturschutzunion und auf nationalen Listen geschützter Arten, die ihren Lebensraum in Gebieten haben, die von Geschäftstätigkeiten betroffen sind,	Keine

### GRI 305: Emissionen 2016

GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Managementansatz 2016	Energie und CO <sub>2</sub> ( <a href="#">Link</a> )
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Energie und CO <sub>2</sub> ( <a href="#">Link</a> )



305-2	Indirekte, energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	Energie und CO <sub>2</sub> ( <a href="#">Link</a> )
305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Wir voraussichtlich nicht berechnet.
305-4	Intensität der THG-Emissionen	Energie und CO <sub>2</sub> ( <a href="#">Link</a> )
305-5	Senkung der THG-Emissionen	Immobilienportfolio befindet sich noch in Entwicklung und Realisierung. Eine Analyse des gesamten Portfolios wurde auf der Grundlage der SIA 2040 durchgeführt ( <a href="#">Link</a> ).
305-6	Emissionen von Ozon abbauenden Substanzen (ODS)	Kein eigener Produktionsstandort.
305-7	Stickstoffoxide (NOX), Schwefeloxide (SOX) und andere signifikante Luftemissionen	Kein eigener Produktionsstandort.

#### **GRI 306: Abfall 2020**

GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Managementansatz 2016	Wasser ( <a href="#">Link</a> ) Abfall ( <a href="#">Link</a> )
306-1	Anfallender Abfall und erhebliche abfallbezogene Auswirkungen	Wasser ( <a href="#">Link</a> ) Abfall ( <a href="#">Link</a> )
306-2	Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen	Wasser ( <a href="#">Link</a> ) Abfall ( <a href="#">Link</a> ) Zur Vermeidung von Bauabfällen fördert Ina Invest den Einsatz kreislauffähiger Materialien und Aufbauten ( <a href="#">Link</a> ).
306-3	Angefallener Abfall	Wird noch nicht berechnet, da reines Entwicklungsportfolio.
306-4	Von Entsorgung umgeleiteter Abfall	Wird noch nicht berechnet, da reines Entwicklungsportfolio.
306-5	Zur Entsorgung weitergeleiteter Abfall	Wird noch nicht berechnet, da reines Entwicklungsportfolio.

#### **GRI 307: Umwelt-Compliance 2016**

GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Managementansatz 2016	Umweltschutz in der Realisierung ( <a href="#">Link</a> )
307-1	Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen	In der Berichtsperiode wurden keine Umweltgesetze und -verordnungen gebrochen.

#### **GESELLSCHAFT**

#### **GRI 401: Beschäftigung 2016**



GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Managementansatz 2016	Ina Invest zählt in der Berichtsperiode nur einen Mitarbeitenden. Dieser ist Geschäftsleiter.
401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	Fluktuationsrate liegt bei 0.
401-2	Betriebliche Leistungen, die nur für vollzeitbeschäftigte Angestellte gelten, nicht aber für Zeitarbeitnehmer oder teilzeitbeschäftigte Angestellte	Keine
401-3	Elternzeit	Die Elternzeit liegt wie gesetzlich vorgeschrieben für Frauen bei 14 Wochen und für Männer bei zwei Wochen.

#### GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2018

GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Managementansatz 2016	Arbeitssicherheit und Umweltschutz ( <a href="#">Link</a> )
403-1	Repräsentation von Mitarbeitern in formellen Arbeitgeber- und Mitarbeiterausschüssen für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	Keine
403-2	Art und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Arbeitsausfalltage, Abwesenheit und Zahl der arbeitsbedingten Todesfälle	In der Berichtsperiode sind keine Arbeitsunfälle und Berufskrankheiten vorgefallen. Die Ausfallrate liegt bei 0.
403-3	Mitarbeiter mit einem hohen Auftreten von oder Risiko für Krankheiten, die mit ihrer beruflichen Tätigkeit in Verbindung stehen	Keine
403-4	Gesundheits- und Sicherheitsthemen, die in formellen Vereinbarungen mit Gewerkschaften behandelt werden	Keine

#### GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016

GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Managementansatz 2016	Keine Angaben
404-1	Durchschnittliche Stundenzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	Keine Angaben aufgrund des Personalbestands.
404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	Keine Angaben aufgrund des Personalbestands.
404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	Ein Jahresgespräch zwischen dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung findet jährlich statt (100%).

#### GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016

GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Managementansatz 2016	Keine Angaben aufgrund des Personalbestands.
--------------------------------	-----------------------	--



405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	Marc Pointet ist als Geschäftsführer alleiniger Mitarbeitender von Ina Invest.
405-2	Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	Es gelten geschlechtsneutrale Vergütungsregelungen.
<b>GRI 406: Nichtdiskriminierung 2016</b>		
GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Managementansatz 2016	Compliance und Integrität ( <a href="#">Link</a> )
406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen	Keine Vorfälle in der Berichtsperiode gemeldet.
<b>GRI 407: Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen 2016</b>		
GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Managementansatz 2016	Code of Conduct ( <a href="#">Link</a> )
407-1	Betriebsstätten und Lieferanten, bei denen das Recht auf Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen bedroht ist oder sein könnte	Keine
<b>GRI 408: Kinderarbeit 2016</b>		
GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Managementansatz 2016	Code of Conduct ( <a href="#">Link</a> )
408-1	Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Kinderarbeit	Keine, sämtliche Liegenschaften befinden sich in der Schweiz.
<b>GRI 409: Zwangs- oder Pflichtarbeit 2016</b>		
GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Managementansatz 2016	Code of Conduct ( <a href="#">Link</a> )
409-1	Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Zwangs- oder Pflichtarbeit	Keine, sämtliche Liegenschaften befinden sich in der Schweiz.
<b>GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016</b>		
GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Managementansatz 2016	Soziokulturelle und demografische Durchmischung ( <a href="#">Link</a> )
413-1	Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogramme	Soziokulturelle und demografische Durchmischung ( <a href="#">Link</a> )
413-2	Geschäftstätigkeiten mit erheblichen tatsächlichen oder potenziellen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften	Derzeit keine Projekte, bei denen erhebliche negative Auswirkungen identifiziert wurden.
<b>GRI 415: Politische Einflussnahme 2016</b>		



GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Managementansatz 2016	Als börsenkotierte Unternehmung berichtet Ina Invest gemäss den gesetzlichen Vorgaben und den internen Corporate-Governance-Richtlinien.
415-1	Parteispenden	In der Berichtsperiode wurden keine Parteispenden getätigt.
<b>GRI 416: Kundengesundheit und -sicherheit 2016</b>		
GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Managementansatz 2016	Sicherheit, Wohlbefinden und Behaglichkeit ( <a href="#">Link</a> )
416-1	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und die Sicherheit	Sicherheit, Wohlbefinden und Behaglichkeit ( <a href="#">Link</a> )
416-2	Verstösse im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und die Sicherheit	Keine
<b>GRI 419: Sozioökonomische Compliance 2016</b>		
GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Managementansatz 2016	Compliance-Governance ( <a href="#">Link</a> )
419-1	Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich	Keine





## Kontakte

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

### **Kontakt für Investoren und Analysten**

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

### **Kontakt für Medien**

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

Der Halbjahresbericht erscheint auch in englischer und in französischer Sprache. Massgebend ist die deutschsprachige Originalversion.