



Implenia

**ZUKUNFTSWEISENDE
AREALENTWICKLUNG
UND DIE ROLLE VON
AKTIVEM
STAKEHOLDER-
MANAGEMENT**

SCHWEIZER AKTIEN
BRANCHENTALK

Adrian Wyss
Head Division Buildings
1 April 2025

WIR GESTALTEN UND BAUEN MIT UND FÜR MENSCHEN



3'559

CHF Mio., Umsatz 2024



130,5

CHF Mio., EBIT 2024



6'788

CHF Mio., Auftragsbestand FY2024

3 Divisionen



Buildings



Civil Engineering



Service Solutions

1 Integriertes Modell

Gemeinsames Dienstleistungsangebot
entlang der Wertschöpfungskette

4 strategische Prioritäten

- Portfolio
- Profitables Wachstum
- Innovation
- Talente und Organisation



~ 9'000

FTE
Dez 2024

5 Werte

Exzellenz



Kollaboration



Agilität



Integrität



Nachhaltigkeit





Implenia

**EBIT von
CHF 130,5 Mio.**

EBIT-Marge auf 3,7%
erhöht

**Eigenkapitalquote
auf 21,2% verbessert**

Adj. FCF von CHF 58,2 Mio.
(exkl. Wincasa M&A und
überdurchschnittliche
Netto-Inv. ins RE Portfolio)

**Alle Divisionen
erfolgreich**

Auftragsbestand auf
hohem Niveau und
von guter Qualität

**Konsequente
Umsetzung
der Strategie**

Weiterentwickeltes
Operating Model

**2025 EBIT von
CHF ~140 Mio.
angestrebt**

Mittelfristige Finanzziele
bestätigt

**Erhöhung der
Dividende auf
CHF 0.90 pro Aktie**

**Geschäftsjahr 2024 –
Implenia erreicht
Ziele, steigert
Profitabilität weiter
und setzt Strategie
konsequent um**

NACH EINER ANALYSE BESTÄTIGT IMPLENIA DIE STRATEGIE



PORTFOLIO

Angepasstes, zukunftssträchtiges
Geschäftsportfolio

- ✓ **Margenstarke** und **asset-light** Geschäfte entlang der **gesamten Wertschöpfungskette**
- ✓ Differenzierung durch **sektorenorientierte Spezialisierung**
- ✓ Fokus in den Märkten auf **urbane Lagen** und ihrer Vernetzung



PROFITABLE GROWTH

Projektportfolio mit verbessertem
Risiko- und Margenprofil

- ✓ Konsequente Umsetzung und weitere Optimierung des **Value Assurance Prozesses**
- ✓ **Operational Excellence** und weitere Verbesserung der Produktivität & Effizienz



INNOVATION

Neue Technologien und skalierbare
Geschäftsmodelle

- ✓ **Innovationen** in allen Segmenten und Geschäftsbereichen vorantreiben
- ✓ Konsequente Umsetzung und Skalierung von **neuen Technologien**



TALENTE, ORGANISATION

Operating Model, Kultur und Werte,
attraktives Arbeitsumfeld

- ✓ **Mitarbeitende** mit **entsprechenden Fähigkeiten** in passenden Rollen
- ✓ Weitere Verankerung einer **starken Kultur** und Zusammenarbeit

Vision: Ein Integrierter, multinational führender Bau- und Immobiliendienstleister

IMPLENIA OPTIMAL AUFGESTELLT, UM VON DEN CHANCEN DER MEGATRENDS UND BRANCHENVERÄNDERUNGEN ZU PROFITIEREN



Bevölkerungswachstum und Urbanisierung

Verdichtung, vertikale Städte sowie vermehrt unterirdische Infrastruktur
Silver Society und demografische Veränderungen



Investitionen in Infrastruktur

Mobilitätsinfrastruktur: Weiterer Ausbau und Vernetzung, Modernisierung
Energieinfrastruktur: Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energieträger



ESG/Nachhaltigkeit und Energiewende

Nachfrage nach ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltigen Lösungen
Energieknappheit und Ausrichtung auf Klima- und Energieziele



Digitalisierung und Industrialisierung

Digitale, effiziente Lösungen und Vernetzung von Daten
Industrialisierung, Standardisierung und technologische Innovationen



Portfolio grosser, komplexer Immobilien- und Infrastruktur-Projekte an urbanen Lagen sowie deren Vernetzung durch Energie und Mobilität

UNIQUE INVESTMENT PROPOSITION



Einzigste Schweizer Investitionsmöglichkeit, die direkt von der bevorstehenden Dynamisierung der schweizerischen und europäischen Bau- und Immobilienindustrie profitiert

ZUKUNFTSWEISENDE AREALENTWICKLUNG DURCH AKTIVES STAKEHOLDER-MANAGEMENT

PRESSE CLIPPING

HANDELSZEITUNG – JUNI 23, 2024

Der Wohnungsmangel wird die Schweiz verändern.

Zur Verhinderung eines Wohnungsmangels wäre die Quadratur des Kreises erforderlich. Es ist daher besser, sich schon jetzt auf die Folgen vorzubereiten

TAGESANZEIGER – NOVEMBER 24, 2024

Bevölkerung von Kloten bremst Politik bei Stadtplanung aus

Die Umwandlung der Klotener Industrie in ein Wohngebiet ist vorläufig gescheitert. Das doppelte Nein des Stimmvolks ist ein herber Dämpfer für die lokale Politik

ANZEIGER – FEBRUAR 4, 2024

Referendum gegen Spital-Projekt auf dem OVA-Areal in Affoltern

Der Verein Pro Zweckverband sammelt Unterschriften für ein Referendum, mit dem er das Spital-Projekt von Praxisräumen auf dem OVA-Areal in Affoltern verhindern will. Überteuert, ein Nullsummenspiel mit finanziellen Risiken für das Spital, wird argumentiert

LUZERNER ZEITUNG – SEPTEMBER 27, 2016

ABSTIMMUNG: Die Leitplanken für das Papieri-Areal in Cham sind beschlossen

Cham stimmt der zukünftigen Entwicklung des Papieri-Areals zu. Damit ist die Voraussetzung geschaffen, dass auf dem Gelände der ehemaligen Papierfabrik ein neues durchmischtes Wohn- und Arbeitsquartier entstehen kann

STADT ZUG – MAY 13, 2017

Zug sagt ja, Baar nein: Bebauungsplan Unterfeld abgelehnt

Damit kann das Projekt Unterfeld in dieser Form nicht realisiert werden, weil es die Zustimmung beider Gemeinden bedarf.

NZZ – MÄRZ 6, 2024

Giessen-Areal: neuer Stadtteil in Dübendorf

Dübendorf hat einen neuen Stadtteil bekommen. Das Projekt hat 448 neue Wohnungen geschaffen, wertet die Stadt Dübendorf weiter auf und hat massgeblich zur städtebaulichen Entwicklung beigetragen

NZZ – JUNI 2, 2024

Wenn die Verdichtung scheitert – Heimatschutz hat mit Einsprachen häufiger Erfolg

Bestehende Wohnsiedlungen durch grössere Überbauungen zu ersetzen, wird immer schwieriger. Das zeigt sich an einem Beispiel in Chur

SRF - FEBRUAR 2, 2025

Auf der grössten Schweizer Industriebrache entsteht die Zukunft

Die ehemalige Cellulose-Fabrik Attisholz SO wird zu einem Stadtteil umgebaut, der Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Kultur vereint

SRF – MÄRZ 10, 2015

Lokstadt-Areal, Winterthur: 64% Zustimmung zum öffentlichen Gestaltungsplan

AREALENTWICKLUNG IM SPANNUNGSFELD: BEVÖLKERUNGSWACHSTUM, REGULIERUNG UND NACHHALTIGKEIT

Angebot und Nachfrage

- **Wohnungsknappheit:** Reduzierte Investitionstätigkeit, Renditeerwartungen vs. bezahlbarer Wohnraum
- **Nachfrageüberhang:** Nach Wohnraum (Bevölkerungswachstum, Urbanisierung etc.)

1

Regulatorische Hürden

- **Unsichere Baugesetze:** Langwierige Bewilligungsverfahren (häufige Gesetzesänderungen, Einsprachen etc.)
- **Politische Widerstände:** Verdichtung ist erwünscht, aber oft lokal unpopulär

2

Grossflächige Landreserven oft ausserhalb der Städte

- **Wohnen vs. Arbeiten:** Akzeptanzproblem bei Wohnbevölkerung
- **Einzonungs-Widerstand:** Realität – zunehmende Auszonungen

3

Verdichtung als Erfolgsschlüssel

- **Für Bauland-Mangel:** Schrumpfende verfügbare Flächen im urbanen Raum
- **Effiziente Bodennutzung:** Vertikale und horizontale Verdichtung

4



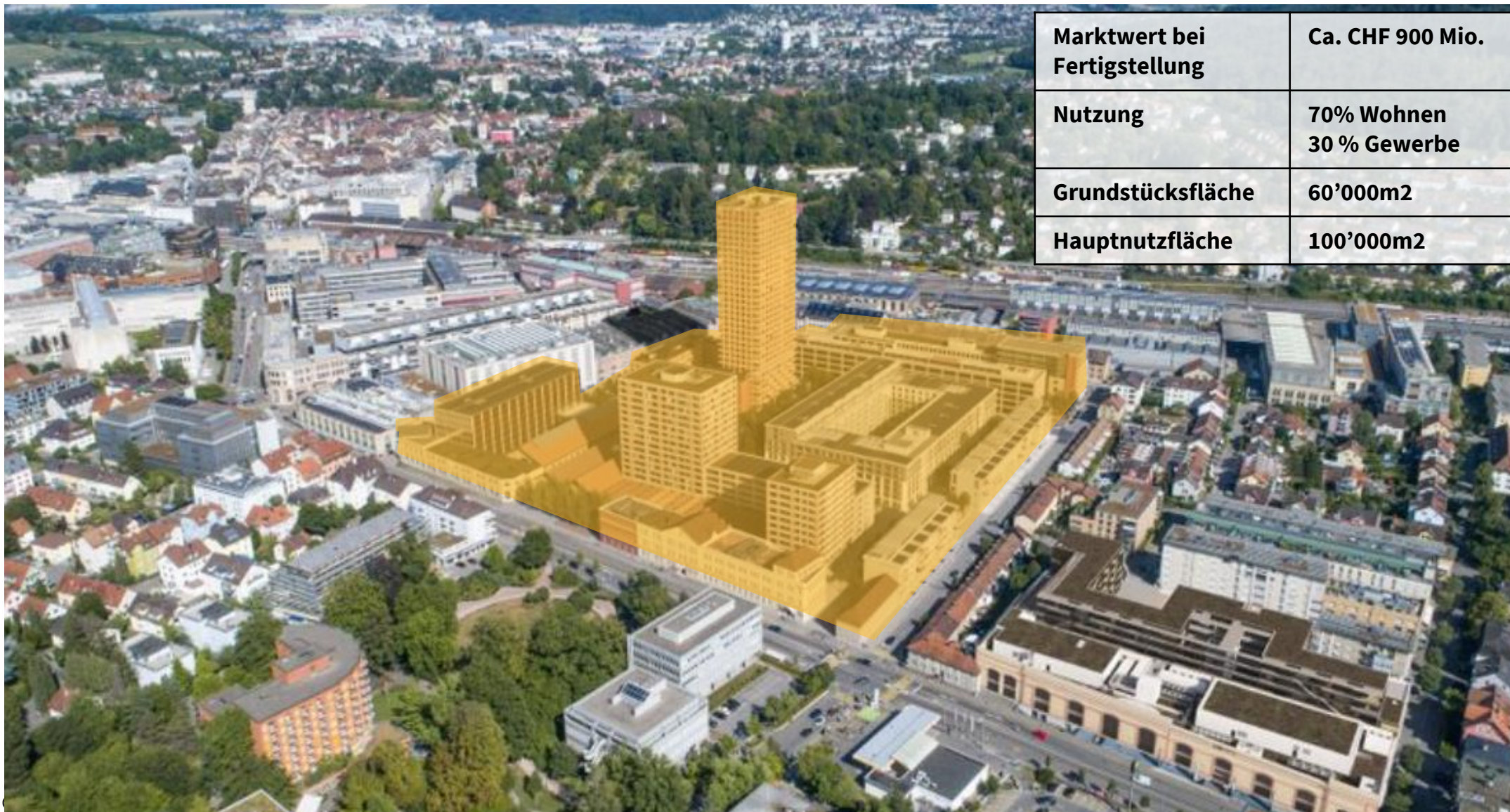
An aerial photograph of a city, likely Winterthur, Switzerland, showing a mix of modern and traditional architecture. A prominent yellow square is located in the upper left quadrant. A white rectangular box is positioned in the center-right, containing the text 'Schweizer Aktien Branchentalk'. A larger white box on the left side contains the main title text.

**PRAXISBEISPIEL
ZUKUNFTS-
WEISENDER
AREALENTWICKLUNG
LOKSTADT-AREAL
WINTERTHUR**

Schweizer Aktien
Branchentalk

LOKSTADT-AREAL, WINTERTHUR

ENTWICKLUNG BIS 2030



Marktwert bei Fertigstellung	Ca. CHF 900 Mio.
Nutzung	70% Wohnen 30 % Gewerbe
Grundstücksfläche	60'000m²
Hauptnutzfläche	100'000m²

EIN STADTTEIL MIT IDENTITÄT – AUF DREI STARKEN SÄULEN



URBANES LEBEN

Modern, vielfältiger Nutzungsmix, städtische Architektur und Dichte sowie öffentliche Räume.



INDUSTRIEGESCHICHTE

Authentizität, Fusion von Tradition und Moderne, attraktive Zwischennutzungen, wertbasierte DNA.



NACHHALTIGE LEBENSWEISE

Soziale Durchmischung, Energieeffizienz, Ressourcenschonung, Velo und ÖV statt Autoverkehr.

LOKSTADT-AREAL, WINTERTHUR

INDUSTRIEN UND AREALE IM WANDEL

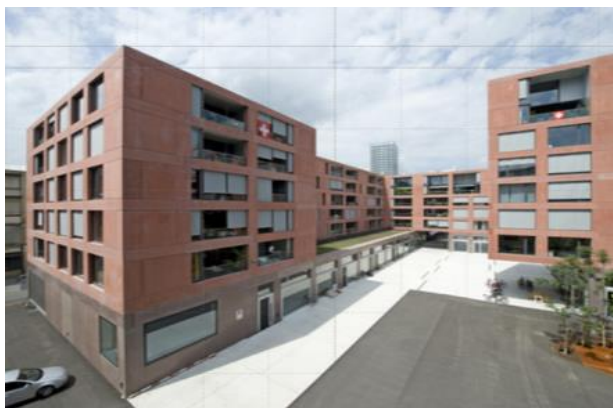
MEILENSTEINE

- Blühende Industriegeschichte dank Sulzer und SLM
- Niedergang der Unternehmen, Gebäude und Areal werden zur Brache
- «Tabula rasa» Ansätze «Winti Nova/1989» und «Megalou/1998» scheitern
- Etapierbares Vorgehen, Bestand erhalten, Umnutzungen und Verdichtung

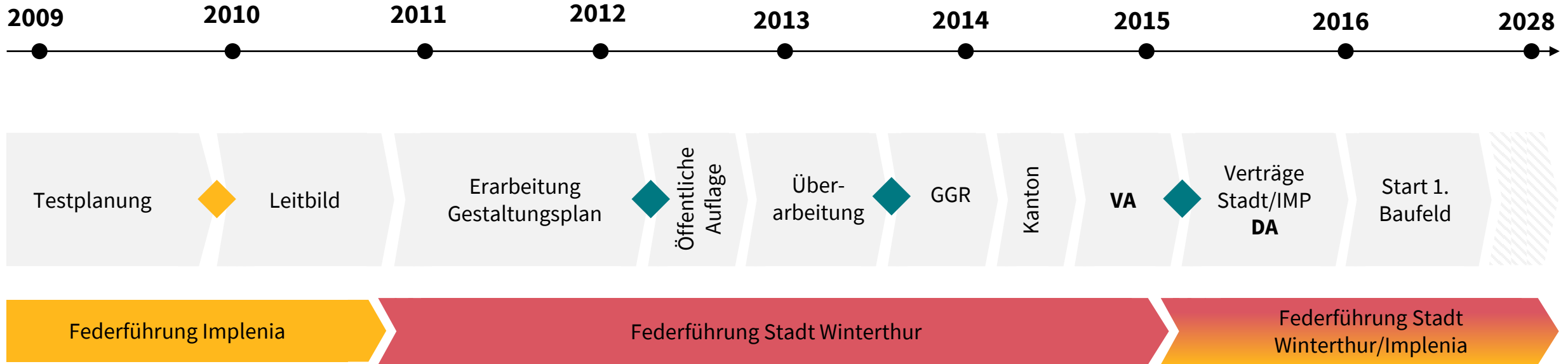


LOKSTADT-AREAL, WINTERTHUR

ENTWICKLUNG DES UMFELDS ÜBER DIE LETZTEN 20 JAHRE



VOM KAUF DER SULZER IMMOBILIEN BIS ZUM GESTALTUNGSPLAN WERK 1



◆ = Kauf Implenía

VA = Volksabstimmung

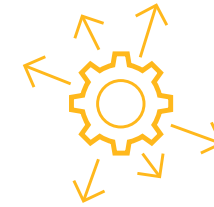
GGR = Verabschiedung durch Stadtrat

DA = öffentliche Diskussion Aussenraum

◆ = Grosser Gemeinderat

TRANSPARENZ SCHAFFT VERTRAUEN – INTERESSENABWÄGUNG ZWISCHEN DEN STAKEHOLDERN

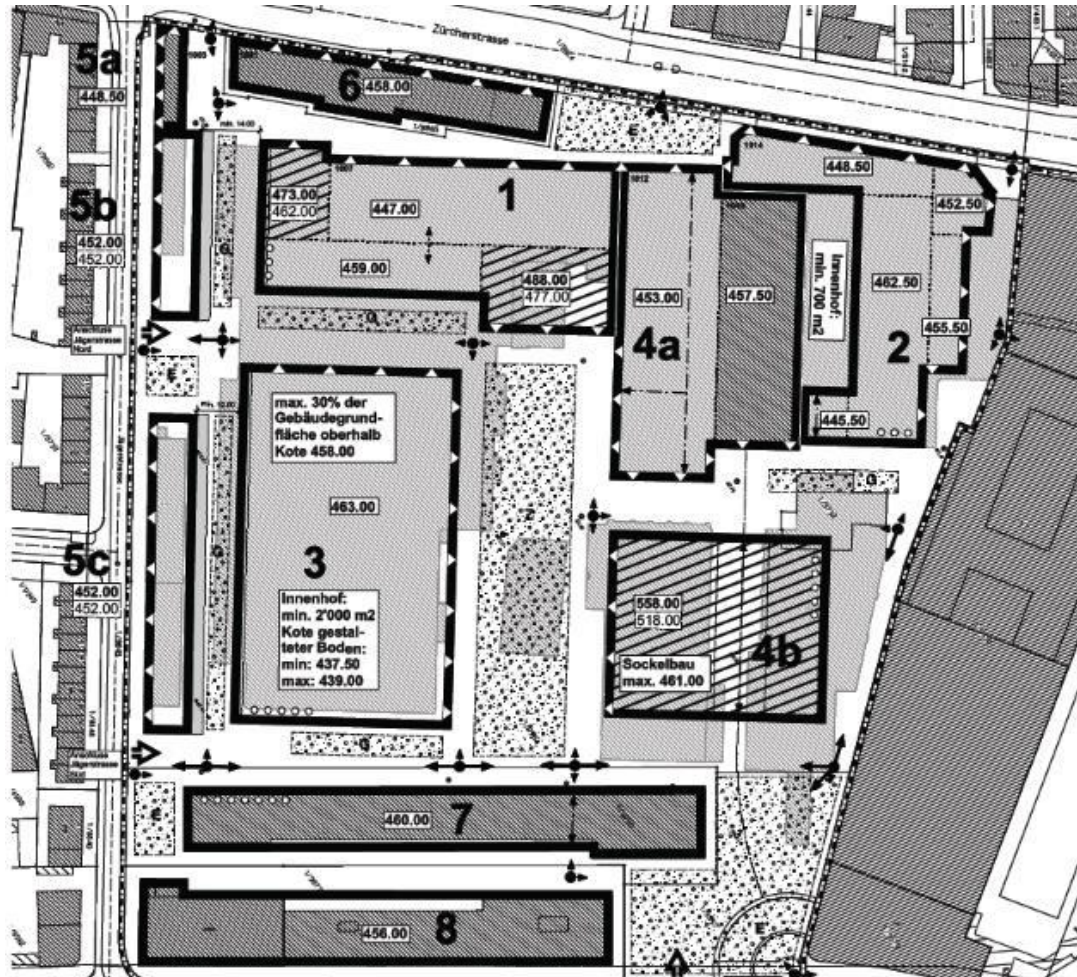
	Ausgangslage	Verhandlungsergebnis Stadt
Verkehr/ Parkierung	Quartier / Zürcherstrasse muss Mehrbelastung tragen, > 800 PP	630 PP sowie Fahrtenmodell
Nutzung	Offen, Tendenz zu Eigentumswohnungen im oberen Segment	30% gemeinnütziges Wohnen Ausbau ZHAW gesichert
Hochhaus	Keine Höhenbeschränkung Privat genutztes Dachgeschoss	Max. 100 m Öffentlich zugängliche Nutzung im Dachgeschoss
Öffentliche Freiräume	Keine zeitliche Verpflichtung für Erstellung	Kooperative Umsetzungsplanung Erstellung mit 1. Etappe, Übertragung an Stadt nach Fertigstellung
Qualitätssicherung	Minimale Anforderungen gemäss Leitbild	Wettbewerbspflicht für alle Baufelder
Halle 53	Keine öffentliche Nutzung	Stadt sichert die Halle 53 für 1 - 4.5 Mio. Fr. als öffentlichen Veranstaltungsort



AUSWIRKUNGEN FÜR ENTWICKLER IMPLENIA

- Hohe Ausnutzung, 70% Wohnanteil, mind. 30% Gewerbe/Büronutzung
- Gewisse Nutzungsflexibilität, um auf zukünftige Bedürfnisse reagieren zu können
- Bestandeshallen müssen nur teilweise erhalten bleiben
- Erstellung Umgebung, jedoch kein Unterhalt, nur einmaliger Beitrag
- Hohe Nachhaltigkeitsanforderungen angenommen und versucht zu übertreffen

VOM GESTALTUNGSPLAN WERK 1 ZUR LOKSTADT



RESULTAT

- Über 64% Zustimmung zum Gestaltungsplan in der Volksabstimmung
- Keine Einsprachen bisher auf Baubewilligung
- Dialog mit Stadt Winterthur auf Augenhöhe



Aktuelle Arealentwicklungen Bredella-Areal Pratteln

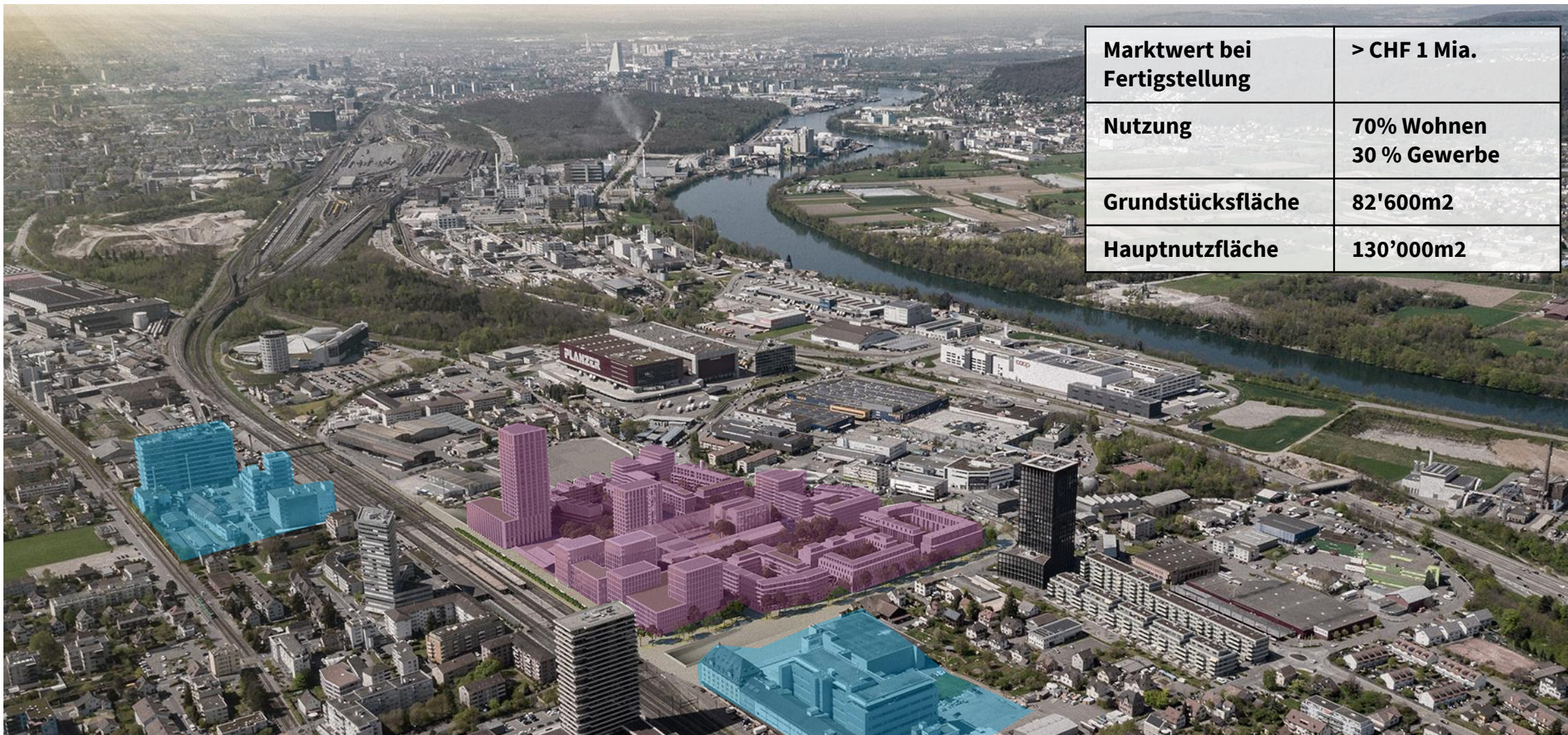


BREDELLA

CHAM 
properties

PRATTELN BREDELLA

ENTWICKLUNG BIS 2043



Marktwert bei Fertigstellung	> CHF 1 Mia.
Nutzung	70% Wohnen 30% Gewerbe
Grundstücksfläche	82'600m²
Hauptnutzfläche	130'000m²

PRATTELN BREDELLA

VISION BREDELLA



Bredella steht für Wohnen

- ... in nachhaltigem Lebensraum im Raum Basel mit nationaler Ausstrahlungskraft.
- ... mit einladender, vielfältiger Aufenthaltsqualität.
- ... mit inspirierenden Aussenräumen.

Bredella steht für Arbeiten

- ... im hervorragend erschlossenen Stadtquartier direkt am Bahnhof Pratteln.
- ... mit bestem Zugang zu allen Verkehrsmitteln.
- ... im Stadtraum, wo sich Wohnen, Arbeiten und Freizeit vermischen.

Bredella steht für Freizeit

- ... und einen pulsierenden Lebensraum mit vielen Quartierplätzen.
- ... ist der Ort der Begegnung mit einem attraktiven Angebot auch im Bereich der Gastronomie.
- ... und bietet auch lokalen Vereinen Platz.

MASSNAHMEN ZUR ERFOLGREICHEN VOLKSABSTIMMUNG

BASIS: Ausarbeitung **Stakeholder-Konzept** mit Einbezug der bereits bestehenden Kontakte sowie der zusätzlich notwendigen Kontaktpflege zu folgenden relevanten Zielgruppen:



Lobbyismus: Einbezug der Öffentlichkeit in die strategischen Überlegungen. Vernetzung zu einer "Multi-Stakeholder-Strategie". Aktive Platzierung von Informationen, Meinungen und Aussagen unter Berücksichtigung der politischen Prozesse.



ZUSÄTZLICHE MASSNAHMEN ÜBER DAS KLASSISCHE STAKEHOLDER-MANAGEMENT HINAUS

Öffentliche Mitwirkung & Stakeholder-Management

- Beteiligung der Gemeinde im Quartierplanverfahren & politischen Bewilligungsprozess (u. a. Präsentationen bei Parteien & Kommissionen).
- Umfassende Kampagne im Referendum, inkl. Einbindung von Politik, Vereinen & Communitys.

Bestandshalle B1

- Nutzungsfindung mit Vereinen, Unternehmern & Gemeinde.

Hochhaus C1

- Gemeinde als Jury & Experte im Wettbewerb & Werkstattverfahren involviert.

Wettbewerbe

- Gemeinde stets in den Jurys vertreten.

Qualitätsbeirat mit Fach- & Gemeindevertretern finanziert durch den Bauherrn.

Frühe Einbindung der Gemeinde (z. B. Besichtigungen, wöchentlicher Austausch), v. a. beim Referendum essenziell gewesen

PRATTELN BREDELLA

INTEGRIERTE AREALKOMMUNIKATION VON ANFANG AN



Arealrundgänge, Talks und Konzert mit Baschi im Bredella Village

Bredella Auftritt an der KMU'24

Bredella Village: Arealöffnung und Zwischennutzung



Gründung Ja-Komitee und Abstimmungskampagne mit Testimonials aus der Pratteler Bevölkerung

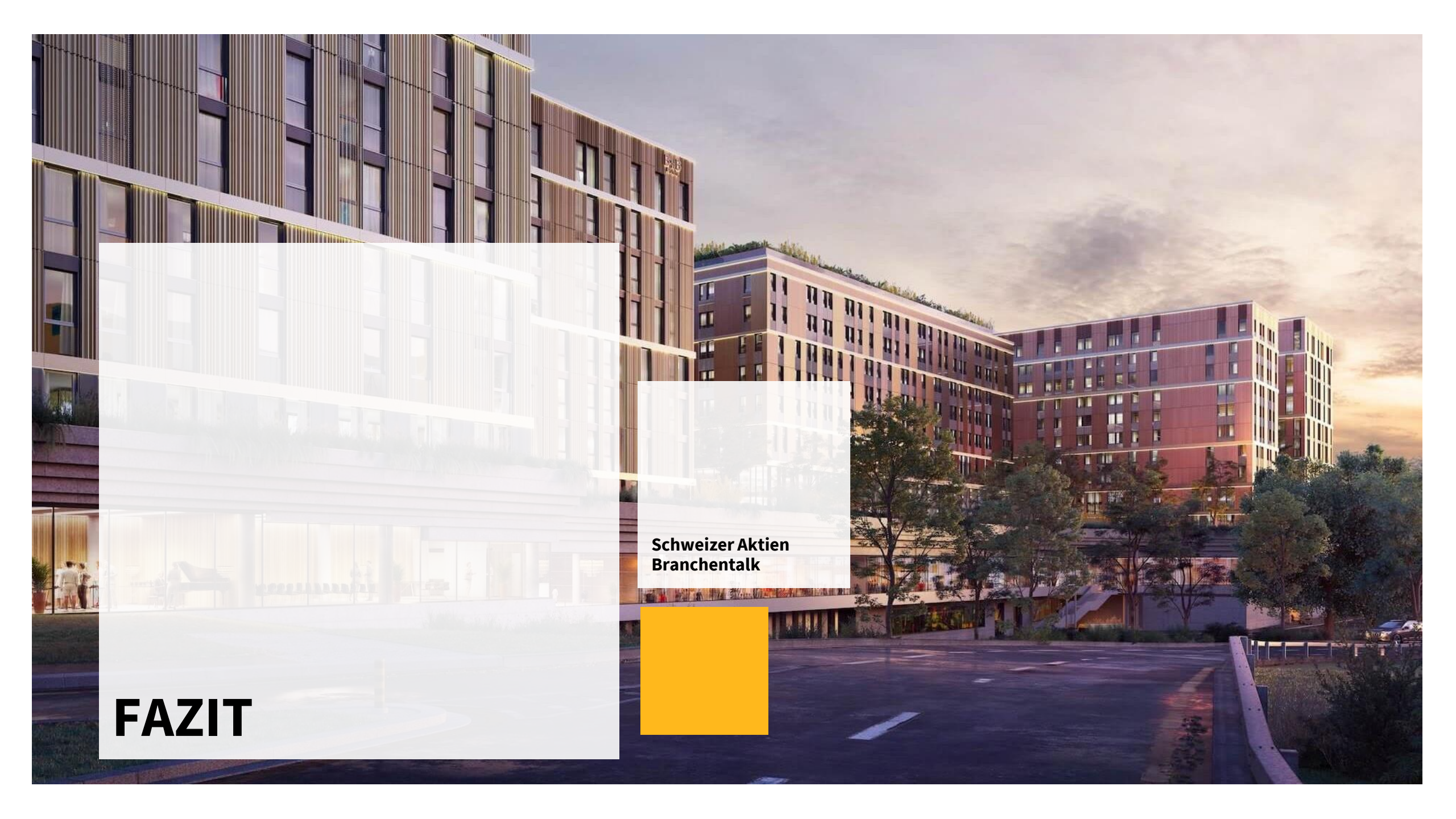


Bredella Lounge am ESAF 2022



Gezielte PR-Massnahmen in regionalen Medien





FAZIT

**Schweizer Aktien
Branchentalk**



FAZIT

AKTIVES STAKEHOLDER-MANAGEMENT ALS ERFOLGSFAKTOR

Vorteile



- **Investoren**
Risikominimierung & höhere Wertschöpfung durch Akzeptanz
- **Kommunen & Politik**
Beschleunigung der Genehmigungsprozesse
- **Nutzer & Öffentlichkeit**
Nachfrage steigern durch frühzeitige Einbindung

Best Practices



- Frühzeitige Einbindung & Transparenz
- Interaktive Formate & Co-Creation-Prozesse
- Langfristige Beziehungspflege & Vertrauensbildung
- Stakeholder-Bedürfnisse im Projektverlauf berücksichtigen

Checklist

- | | |
|---|--|
| ✓ Sorgfältige Vorarbeit als Grundlage für effektive Prozesse | → Abstecken des Umfelds, Identifikation des Weges |
| ✓ Gemeinsame Basis zur Förderung einer vertrauensvollen Gesprächskultur | → Team pflegen, klare Rollenzuteilung und transparente Kommunikation |
| ✓ Vielseitiger Nutzungsmix und gewisse Flexibilität im Gestaltungsplan zulassen | → Vision mit erfahrenen Partnern entwickeln und Flughöhe festlegen |
| ✓ Breite politische Unterstützung (Parteien, Verbände, Nutzende) | → Frühe Involvierung und Verlässlichkeit einfordern |
| ✓ Iterativer Prozess inkl. Zwischennutzungen sowie etappiertes Vorgehen | → Schafft mehr Akzeptanz und erhöht Marktfit |
| ✓ Gezielte Positionierung einer Arealmarke | → Unterstützt gesamten Prozess und schafft Identifikation |
| ✓ Langfristige Win-Win Modelle | → z.B. soziale Infrastruktur und nachhaltige Investitionsstrategien verknüpfen |

**HERZLICHEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT.
GERNE STEHE ICH IHNEN FÜR FRAGEN ZUR
VERFÜGUNG.**



Adrian Wyss

Head Division Buildings

Country President Schweiz

Member Implenia Executive Committee

adrian.wyss@implenia.com

implenia.com

lokstadt.ch

bredella.ch

LEGAL NOTICE

DISCLAIMER

This presentation, material, any associated oral presentation and/or discussion (hereafter together, the "**MATERIAL**") has been prepared by Implenla Ltd and/or its affiliates (hereafter "**IMPLENIA**") for informational purposes only and may contain confidential and/or legally protected information. The MATERIAL may include forward-looking information and statements, including statements concerning the outlook for IMPLENIA'S businesses. These statements are based on current expectations, estimates and projections about the factors that may affect IMPLENIA'S future performance, including global economic conditions and the economic conditions of the regions and industries that are major markets for IMPLENIA. These expectations, estimates and projections are generally identifiable by statements containing words such as "expects", "believes", "estimates", "targets", "plans", "outlook", or similar expressions.

Numerous risks and uncertainties, many of which are beyond IMPLENIA'S control, could cause IMPLENIA'S actual results to differ materially from the forward-looking information and statements made in this MATERIAL, and could affect IMPLENIA'S ability to achieve any or all of its stated targets. The information and opinions contained in this MATERIAL do not purport to be comprehensive, are provided as of the date of this MATERIAL or as of the date specified herein and are subject to change without notice.

Although IMPLENIA believes that the expectations reflected in all such forward-looking statements are based upon reasonable assumptions, it can give no assurance that these expectations will be achieved. IMPLENIA also disclaims any obligation to update these forward-looking statements to reflect future events or developments.

This MATERIAL is not an offer to sell or a solicitation of offers to purchase or subscribe for shares of Implenla Ltd. This MATERIAL is (i) not a prospectus within the meaning of article 652a of the Swiss Code of Obligations, (ii) not a listing prospectus as defined in articles 27 et seqq. of the listing rules of the SIX Swiss Exchange Ltd or of any other stock exchange or regulated trading venue in Switzerland, (iii) not a prospectus within the meaning of the Swiss Financial Services Act and (iv) not a prospectus under any other applicable laws.

This MATERIAL does not constitute an offer to sell, or a solicitation of an offer to purchase, shares in Implenla Ltd. or any other securities in the United States.

This MATERIAL is not for publication, transmission or distribution, directly or indirectly, into the United States or its territories or possessions or to persons in the United States (within the meaning of Regulation S under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the "Securities Act")) and are only addressed to and directed at persons outside the United States, as defined in Regulation S under the Securities Act. This MATERIAL does not constitute an "offer of securities to the public" within the meaning of the Prospectus Regulation (EU) 2017/1129 of the European Union and is not a public offering in the United Kingdom. The information contained herein shall not constitute an offer to sell or the solicitation of an offer to buy, in any jurisdiction in which such offer or solicitation would be unlawful prior to registration, exemption from registration or qualification under the securities laws of any jurisdiction. Neither this MATERIAL nor any part or copy of it nor the information contained in it and any related materials may be taken or transmitted into the United States or any jurisdiction which prohibits the same or distributed or redistributed, directly or indirectly, in the United States or any jurisdiction which prohibits the same or to any resident thereof.

All of the information and material used in this MATERIAL, including text, images, logos and product names, is either the property of IMPLENIA, or is used by IMPLENIA with permission.

Whilst IMPLENIA uses all reasonable attempts to ensure the accuracy and completeness of all contents, IMPLENIA gives no warranties or representations of any kind that material in this MATERIAL is complete, accurate, reliable or timely, or that it does not infringe third-party rights. IMPLENIA does not accept any liability for any direct, indirect or consequential loss and/or damage arising from reliance on this MATERIAL.

The contents of this MATERIAL may not be reproduced, modified or copied, or used for any commercial purposes, or communicated to any third parties without written consent from IMPLENIA. All trademarks mentioned are legally protected.

Copyright © 2021 Implenla Ltd and/or its affiliates. All rights reserved.

By attending this presentation and/or by accepting this MATERIAL you will be taken to have represented that you agree to accept the terms set out above.