



FOR RELEASE IN SWITZERLAND – NOT FOR RELEASE, PUBLICATION OR DISTRIBUTION IN WHOLE OR IN PART IN OR INTO THE UNITED STATES, CANADA, AUSTRALIA OR JAPAN.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Capital Market Day d'Implenia et d'Ina Invest

- **Les marchés de base d'Implenia offrent des perspectives favorables, le marché immobilier reste attractif pour Ina Invest**
- **Implenia est bien positionné grâce à sa stratégie, dont la mise en œuvre est en bonne voie**
- **Implenia et Ina Invest profiteront considérablement l'un de l'autre**
- **La stratégie de croissance d'Ina Invest passe par des investissements dans un portefeuille durable**
- **Implenia et Ina Invest visent une collaboration étroite et à long terme**
- **Les prévisions ont été relevées en raison de l'effet positif d'Ina Invest (pré-COVID-19)**

Dietlikon, le 21 avril 2020 – Aujourd'hui, à l'occasion de leur Capital Market Day, Implenla, leader suisse de la prestation de services de construction, et Ina Invest, société immobilière nouvellement créée, présentent aux investisseurs et analystes leur stratégie pour atteindre leurs objectifs et générer, ensemble, une valeur ajoutée significative.

Les marchés de base d'Implenia offrent des perspectives favorables, le marché immobilier reste attractif pour Ina Invest

Des mégatendances comme l'urbanisation et la mobilité ainsi que les besoins en infrastructures se traduiront au cours des prochaines années par une forte demande au sein du secteur de la construction. Les investissements dans de grands projets d'infrastructure et d'urbanisation se multiplient à l'échelle mondiale et ceux du secteur public devraient croître à la suite de la crise du COVID-19. L'industrie se transforme également. Grâce à sa forte position, Implenla est en mesure de contribuer à cette évolution et de bénéficier de la consolidation et de l'internationalisation croissantes. L'industrialisation offre par ailleurs des opportunités pour de nouvelles méthodes disruptives, plus productives. Implenla tire profit de la transformation digitale en s'appuyant sur des processus de base et de soutien numérisés et harmonisés. Enfin, Implenla compte développer sa position de leader dans le domaine de la durabilité.

Le marché immobilier suisse présente également des perspectives attractives, tant pour Implenla que pour Ina Invest. Ainsi, le marché cible des logements locatifs et en propriété par étages devrait rester stable. La demande en matière de propriété du logement demeure forte, surtout dans les zones urbaines. Par ailleurs, les conditions de financement restent avantageuses en raison de la faiblesse persistante des taux d'intérêt. Quant aux espaces de bureau, ils continuent d'être recherchés, en particulier dans les zones bien desservies au cœur des villes.

Implenia est bien positionné grâce à sa stratégie, dont la mise en œuvre est en bonne voie

Implenia est en bonne position pour se transformer en leader multinational et intégré de la prestation de services de construction. En tant que prestataire, Implenia est en mesure d'offrir des compétences de planification et de gestion des travaux pour toutes les phases de la réalisation de grands projets complexes. Son modèle d'entreprise intégré permet de générer des synergies sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments et des infrastructures. La collaboration étroite des Divisions ainsi que de nouveaux modèles contractuels sont la clé de la réussite en matière d'acquisition de projets futurs, tout en générant de la valeur ajoutée pour les clients. Des technologies telles que les drones, l'intelligence artificielle et la RFID/l'Internet des objets seront bientôt la norme chez Implenia. À moyen terme, Implenia fera appel de manière accrue à la construction industrialisée basée sur des produits immobiliers et d'infrastructure standardisés. La pensée et l'action créatives sont par ailleurs encouragées à l'échelle du Groupe, à travers l'Innovation Hub. Parallèlement, la culture vécue au sein de l'entreprise est basée sur des valeurs d'agilité, d'intégrité, de durabilité, d'innovation et de collaboration.

À l'échelle du Groupe, Implenia met en œuvre, de manière rigoureuse, son programme Operational Excellence. Une approche globale de Value Assurance permet d'analyser les données des projets en vue d'approfondir les connaissances nécessaires à la gestion future des risques. La Lean Construction est mise en œuvre dans un nombre croissant de domaines. Implenia applique par ailleurs de nouvelles formes de collaboration, par exemple le modèle d'Integrated Project Delivery (IPD). Le Building Information Modeling (BIM), utilisé systématiquement, ainsi que le programme ERP INSPIRE font des progrès notables.

Une collaboration étroite crée de la valeur ajoutée. La **Division Buildings** offre des prestations de bout-en-bout pour bâtiments neufs et transformations de toute nature, dans le cadre du conseil, de la planification générale, de l'entreprise générale ou totale ainsi que de la construction et de la modernisation. Buildings se concentre sur des projets complexes et renforce ses compétences en matière de conseil et de planification. La **Division Civil Engineering** met en œuvre son expertise au sein de projets complexes dans les domaines de la construction de tunnels, des travaux spéciaux et des ouvrages d'art sur tous ses marchés de base. Civil Engineering renforce sa présence au plan international et continue de développer ses capacités dans les domaines du design et de l'ingénierie. La **Division Specialties** englobe des offres de niche variées et innovantes, y compris des carrières d'agréments, de précontrainte, de géotechnique, de construction de façades et de construction en bois ainsi que d'autres services. Specialties développe également des offres nouvelles et les étend à l'échelle du Groupe. La **Division Development** offre, en tant que leader de la promotion immobilière en Suisse, des prestations de développement immobilier, des services immobiliers et désormais aussi des produits immobiliers. La Division poursuit par ailleurs son expansion en Allemagne. Development continue d'agir avec succès comme « Trader Developer » pour le portefeuille appartenant en propre à Implenia ainsi que dorénavant aussi comme « Service Developer » pour Ina Invest et d'autres clients.

Implenia et Ina Invest profiteront considérablement l'un de l'autre

Le transfert d'une partie du portefeuille de projets développement d'Implenia à Ina Invest ouvrira aux deux sociétés des perspectives de croissance significative. Ina Invest sera ainsi en mesure de développer plus rapidement le portefeuille transféré, grâce à de nouvelles capacités de financement. L'évaluation indépendante effectuée par Wüest Partner considère que le portefeuille est composé à 95 % d'« immeubles de prestige ».

Implenia participera aux résultats d'Ina Invest en tant qu'actionnaire minoritaire significatif, tout en conservant un bilan allégé. Chacune des deux entreprises bénéficiera de la réalisation intégrée de projets d'Implenia ainsi que de son expertise de prestataire de services de construction. Ina Invest compte s'appuyer sur une coopération à long terme avec Implenia. Quant à Implenia, il générera des revenus récurrents grâce aux prestations de services immobiliers pour Ina Invest ainsi que, ultérieurement, pour des tiers.

Ina Invest, qui a l'intention de débiter ses activités opérationnelles en juin 2020, s'est donné pour mission de gérer ses biens immobiliers de manière rentable sur le long terme. Dans ce but, la société adaptera constamment le développement et la gestion de son portefeuille aux besoins des générations actuelles et futures, tout en respectant des principes écologiques exigeants. Visionnaire, transparent, respectueux de l'environnement, excellent et collaboratif sont par conséquent les cinq qualificatifs qui caractérisent Ina Invest. Il est prévu de développer et de réaliser l'ensemble du portefeuille d'Ina Invest dans le respect des critères de durabilité les plus stricts. Tous les projets devront être certifiés conformes à des labels nationaux ou internationaux. Ina Invest vise également l'obtention de certifications de la part de Sustainalytics et du GRESB.

La stratégie de croissance et le modèle d'entreprise d'Ina Invest couvrent l'ensemble de la chaîne de création de valeur – de l'acquisition à l'exploitation, en passant par les études de projet, la réalisation, le marketing et la vente. Ina Invest prévoit de collaborer étroitement avec Implenia au cours de toutes ces phases. Implenia fournira les services immobiliers destinés à Ina Invest aux conditions du marché, dans le cadre d'une nouvelle unité créée au sein de la Division Development.

La stratégie de croissance d'Ina Invest passe par des investissements dans un portefeuille durable

Sur la base des estimations et perspectives actuelles du marché, Ina Invest s'est fixé pour objectif de détenir, durant la phase de déploiement, d'ici à fin 2022, un portefeuille immobilier de plus de CHF 0,6 milliard. Au cours de la phase de développement de 2023 à 2027, la valeur du portefeuille devra atteindre environ CHF 2 milliards. Durant la première phase s'achevant en 2022, la société prévoit des réalisations de projets totalisant chaque année des surfaces d'environ 18 000 m². Ensuite, ces surfaces devraient progresser à environ 45 000 m² par an. À la fin de la première phase de déploiement, Ina Invest vise un rendement attractif des fonds propres de 6 à 8 %. Le budget d'acquisition annuel devrait atteindre en moyenne environ CHF 50 millions. Les acquisitions privilégieront le secteur résidentiel avec des logements locatifs et en propriété par étages. Ina Invest a l'intention de financer sa croissance

au moyen de crédits hypothécaires et par la vente de logements en propriété par étages, ainsi qu'en levant des fonds sur le marché des capitaux. Le contrôle du profil de risque sera assuré par le service de gestion de projets d'Implenia bénéficiant d'une longue expérience, une faible structure de coûts et un portefeuille bien diversifié.

Implenia et Ina Invest visent une collaboration étroite et à long terme

Après le spin-off d'Ina Invest Holding SA et les augmentations de capital prévues par Ina Invest Holding SA et Ina Invest SA, Implenia SA détiendra, en tant qu'important actionnaire minoritaire, une participation d'au moins 40 % dans Ina Invest SA. Les autres actions d'Ina Invest SA seront détenues par Ina Invest Holding SA, société elle aussi nouvellement créée. Les actions de cette dernière seront cotées à la SIX Swiss Exchange, vraisemblablement le ou autour du 12 juin 2020, et distribuées aux actionnaires d'Implenia SA sous forme de dividende en nature. Les actionnaires d'Implenia recevront une action Ina Invest Holding SA pour cinq actions Implenia. La valeur nette d'inventaire (VNI) d'une action Ina Invest Holding SA s'élèvera à environ CHF 22,50 (soit environ CHF 4,50 par action Implenia), sur la base d'une évaluation réalisée par Wüest Partner au 31 mars 2020.

Les mêmes cinq personnes siégeront aux conseils d'administration d'Ina Invest Holding SA et d'Ina Invest SA. Une majorité de trois membres, dont le président, seront indépendants d'Implenia. Deux administrateurs seront nommés par Implenia. Comme déjà communiqué, Stefan Mächler a accepté d'assumer le mandat de président des conseils d'administration d'Ina Invest Holding SA et d'Ina Invest SA. Les autres administrateurs indépendants d'Implenia seront Marie-Noëlle Zen-Ruffinen (cf. photo et CV) et Christoph Caviezel (cf. photo et CV). Implenia sera représenté au sein des conseils d'administration par son Président Hans-Ulrich Meister ainsi que par son CEO André Wyss. Marc Pointet sera CEO d'Ina Invest Holding SA et d'Ina Invest SA, comme déjà annoncé. La comptabilité et le reporting ainsi que les évaluations seront assurés par des partenaires externes reconnus.

Le spin-off et les augmentations de capital se dérouleront en plusieurs étapes. Après le transfert d'Implenia vers Ina Invest SA du portefeuille immobilier sélectionné, les actions d'Ina Invest Holding SA seront distribuées aux actionnaires d'Implenia sous forme de dividende en nature. Ensuite, Ina Invest Holding SA procédera à une augmentation d'environ CHF 100 millions de son capital-actions. Dans le cadre de cette augmentation de capital prévue, les actionnaires d'Implenia recevront des droits de souscription non négociables. Le Conseil d'administration pourra attribuer les droits de souscription non exercés à de nouveaux investisseurs. Comme déjà annoncé, Swiss Life a l'intention de prendre une participation importante pouvant aller jusqu'à 15 % dans Ina Invest Holding SA.

À la suite de l'augmentation de capital d'Ina Invest Holding SA, il est prévu qu'Ina Invest SA augmente également son capital-actions d'un montant restant à déterminer. Le déroulement détaillé et le calendrier prévu figurent dans la présentation du Capital Market Day et seront présentés à une date ultérieure dans un prospectus.

Les prévisions ont été relevées en raison de l'effet positif d'Ina Invest (pré-COVID-19)

Les marchés sur lesquels opèrent Implenía et Ina Invest recèlent des opportunités intéressantes. Le spin-off d'Ina Invest Holding SA ainsi que le modèle unique de collaboration intégrée en tant que leader multinational de la prestation de services de construction offrent à Implenía des perspectives de croissance attractives. Pour ces raisons, Implenía continue de viser pour 2020 une augmentation de l'EBITDA à un taux de pourcentage à un chiffre dans le milieu de la fourchette, communiqué dans le Rapport annuel 2019. Cet objectif ne tient pas compte des frais de mise en œuvre de la stratégie d'environ CHF 10 millions ni de l'effet positif lié à Ina Invest d'environ 20 % de l'EBITDA publié pour 2019. Demeure réservée une adaptation liée à d'éventuelles conséquences supplémentaires du COVID-19, ne pouvant encore être évaluées avec certitude à l'heure actuelle. L'objectif de marge EBITDA à moyen terme s'établit désormais à environ 6,5 %.

Présentations

- [Implenia Capital Market Day](#)
- [Ina Invest Capital Market Day](#)

Contact pour les médias :

Silvan Merki, Chief Communications Officer, T +41 58 474 74 77, communication@implenia.com

Contact pour investisseurs et analystes :

Christian Dubs, Head of Investor Relations, T +41 58 474 29 99, ir@implenia.com

Calendrier des investisseurs

19 août 2020 :	Rapport semestriel d'Implenia 2020
3 mars 2021 :	Rapport annuel d'Implenia 2020
30 mars 2021 :	Assemblée générale Implenía 2021

Implenia est le leader des services de construction en Suisse, avec d'importantes activités dans les secteurs du bâtiment et du génie civil en Allemagne et en Autriche, ainsi qu'une forte position dans le domaine des infrastructures sur tous ses marchés de base : la Suisse, l'Allemagne, l'Autriche, la France, la Suède et la Norvège. En Suisse et en Allemagne, Implenla opère également avec succès dans le domaine du développement immobilier. Née en 2006, héritière de quelque 150 ans de tradition dans la construction, Implenla rassemble le savoir-faire de ses unités de conseil, de planification et d'exécution hautement qualifiées au sein d'une même entreprise, leader multinational intégré des prestations de services de construction. Le large spectre d'activités d'Implenia ainsi que la vaste expérience de ses spécialistes permettent au Groupe de réaliser de grands projets complexes et d'accompagner les ouvrages sur l'ensemble de leur cycle de vie, de manière intégrée et au plus près des clients. Dans ce contexte, l'accent est mis sur les besoins des clients et sur un équilibre durable entre réussite économique, d'une part, et responsabilité sociale et écologique, d'autre part. Implenla, dont le siège principal se trouve à Dietlikon près de Zurich, emploie plus de 10 000 personnes en Europe et a généré en 2019 un chiffre d'affaires de plus de 4,4 milliards de francs. L'entreprise est cotée à la SIX Swiss Exchange (IMPN, CH0023868554). D'autres informations sont disponibles sur www.implenia.com

La création d'Ina Invest voit naître une nouvelle entreprise au sein du secteur suisse de l'immobilier. Implenla procédera à la scission d'environ la moitié de son portefeuille immobilier afin de l'apporter, à la valeur de marché, à la société immobilière Ina Invest SA, nouvellement créée. Ina Invest développera un portefeuille durable composé de biens immobiliers générant un rendement attendu à un niveau attractif. Dans le même temps, il est prévu de maintenir un taux de développement supérieur à la moyenne qui permettra aux investisseurs de bénéficier d'une création de valeur dès le début d'un projet. Les biens immobiliers, répartis dans toute la Suisse à des emplacements de premier choix, présentent une mixité d'usage différenciée. Ina Invest prévoit de continuer à investir dans son portefeuille et de croître. En raison de ses liens étroits avec Implenla, Ina Invest bénéficiera de l'expertise du leader suisse des services de construction. Dans le cadre du développement et de la gestion de son portefeuille, Ina Invest respectera les normes de durabilité les plus strictes, grâce à une approche intégrale de toute la chaîne de création de valeur ainsi qu'à une prise en compte holistique de la durabilité sur l'ensemble des phases. Ina Invest Holding SA doit être cotée à la SIX Swiss Exchange. D'autres informations sont disponibles sur www.ina-invest.com



Marie-Noëlle Zen-Ruffinen

Marie-Noëlle Zen-Ruffinen (1975, de nationalité suisse, professeure, docteur en droit, avocate) est titulaire d'un doctorat en droit, d'un master en droit et d'un master ès lettres (philosophie) de l'Université de Fribourg. Elle est avocate et professeure titulaire à la Faculté d'Economie et de Management de l'Université de Genève, où elle enseigne notamment le droit des sociétés. Jusqu'en 2012, Marie-Noëlle Zen-Ruffinen était associée du cabinet d'avocats Tavernier Tschanz à Genève, dont elle est depuis Of Counsel. Elle est présidente de la fondation Swiss Board Institute, membre des conseils d'administration du groupe Bâloise et de Banco Santander International SA et membre du Comité directeur de l'association Swiss Institute of Directors.



Christoph Caviezel

Christoph Caviezel (né en 1957, de nationalité suisse, docteur en droit, avocat) travaille depuis plus de 30 ans dans le domaine immobilier. Après des études de droit et l'obtention du brevet d'avocat, il a soutenu en 1988 une thèse de doctorat à l'Université de Fribourg. Après quelques années d'activité en tant qu'avocat et directeur du département Immobilier des CFF, il a rejoint en 1995 la société cotée en bourse Intershop Holding AG, qu'il a dirigée depuis 2001 en tant que CEO. De 2008 à 2019, Christoph Caviezel a occupé la fonction de CEO du groupe coté en bourse Mobimo, l'une des principales sociétés immobilières de Suisse. De 2004 à 2018, il a été membre du comité d'investissement de la Fondation suisse d'investissement immobilier à l'étranger. Depuis 2014, il est membre du conseil de banque de la Banque cantonale des Grisons. Depuis 2019, il est en outre membre des conseils d'administration de Mobimo Holding AG, de Cham Group AG, de BZ Bank Aktiengesellschaft et de Kuoni Mueller und Partner Holding AG.

Ce document ne constitue pas une offre ou une sollicitation d'offre d'achat ou de souscription d'actions. Ce document ne constitue (i) ni un prospectus d'émission au sens de l'art. 652a du Code suisse des obligations, (ii) ni un prospectus de cotation au sens des articles 27 et suivants des règles de cotation de la SIX Swiss Exchange ou toute autre bourse ou place de marché réglementée en Suisse, (iii) ni un prospectus au sens de la loi fédérale sur les services financiers, (iv) ni un prospectus en vertu de toute autre loi applicable. Aucune copie de ce document ne peut être transmise dans des juridictions, ou distribuée au sein de ou transmise depuis des juridictions, dans lesquelles cela est interdit ou prohibé en vertu de la loi. Les informations continues dans ce document ne constituent pas une offre de vente ou une sollicitation d'offre d'achat dans toute juridiction au sein de laquelle une telle offre ou sollicitation seraient illégales avant l'inscription, une exemption du régime d'inscription ou la qualification en vertu de la législation applicable sur les valeurs mobilières de toute juridiction.

Une décision relative à un investissement dans des titres d'Ina Invest Holding SA devra se fonder exclusivement sur le prospectus d'émission et de cotation publié à cet effet par Ina Invest SA (la « Société »).

Cette publication peut contenir des déclarations prospectives, par exemple des déclarations contenant des termes exprimant des convictions, des présomptions, des attentes, des prévisions, des projections, des possibilités, des intentions ou des expressions similaires. De telles déclarations prospectives sont sujettes à de multiples risques connus et inconnus, à des incertitudes et à d'autres facteurs pouvant mener à ce que les résultats réels, la situation financière, les développements ou les performances d'Ina Invest Holding SA pourraient s'avérer substantiellement différentes de ceux que présument explicitement ou implicitement ces déclarations. Du fait de ces incertitudes, les lecteurs ne devront pas se fier à des déclarations prospectives. Ina Invest Holding SA n'a aucune obligation ou responsabilité quant à l'actualisation de déclarations prospectives ou à leur adaptation à des événements futurs ou à des développements. Sous réserve des dispositions du droit applicable, Ina Invest SA n'a pas l'intention ou l'obligation de mettre à jour, d'assurer l'actualité de ou de réviser cette publication ou toute partie de cette dernière (y compris toute déclaration prospective) après la date du présent document.

Aucun des preneurs fermes, aucune de leurs filiales, parties affiliées et aucun de leurs administrateurs, gérants, employés, conseillers, agents, partenaires alliés ou toute autre personne morale ou physique n'accepte de responsabilité de quelle nature que ce soit ou ne donne quelle assurance ou garantie, voire ne s'engage de quelle manière que ce soit, de manière expresse ou implicite, au sujet de la véracité, de l'exactitude, l'équité et du caractère complet des informations ou opinions dans cet avis (voire à l'égard de l'omission d'informations dans cet avis) ou de toute autre information relative au groupe, à ses filiales ou sociétés affiliées, que ce soit en forme écrite, par oral, en forme visuelle ou électronique et sans égard au mode de transmission ou de diffusion ou pour tout dommage issu de tout usage de cet avis ou de son contenu ou autrement en lien avec ce document. De ce fait, chacun des preneurs fermes et chacune des autres personnes désignées ci-dessus décline toute responsabilité dans la mesure la plus étendue dans laquelle la loi applicable le permet, qu'elle se fonde sur un acte illicite ou un contrat ou qui lui serait autrement imputée en lien avec cet avis et/ou toute telle déclaration.

This document is not for publication or distribution in the United States of America (including its territories and possessions, any State of the United States and the District of Columbia), Canada, Australia or Japan or any other jurisdiction into which the same would be unlawful. This document does not constitute an offer or invitation to subscribe for or purchase any securities into the United States or in such countries or in any other jurisdiction into which the same would be unlawful. In particular, the document and the information contained herein should not be distributed or otherwise transmitted into the United States of America or to publications with a general circulation in the United States of America. The securities referred to herein have not been and will not be registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the "Securities Act"), or the laws of any state, and may not be offered or sold in the United States of America absent registration under or an exemption from registration under the Securities Act. There will be no public offering of the securities in the United States of America.

The information contained herein does not constitute an offer of securities to the public in the United Kingdom. No prospectus offering securities to the public will be published in the United Kingdom. This document is only being distributed to and is only directed at (i) persons who are outside the United Kingdom or (ii) to investment professionals falling within article 19(5) of the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (the "FSMA Order") or (iii) persons falling within Articles 49(2)(a) to (d), "high net worth companies, unincorporated associations, etc." of the FSMA Order, and (iv) persons to whom an invitation or inducement to engage in investment activity within the meaning of Section 21 of the Financial Services and Markets Act 2000 may otherwise be lawfully communicated or caused to be communicated (all such persons together being referred to as "relevant persons"). The securities are only available to, and any invitation, offer or agreement to subscribe, purchase or otherwise acquire such securities will be engaged in only with, relevant persons. Any person who is not a relevant person should not act or rely on this document or any of its contents.

Any offer of securities to the public that may be deemed to be made pursuant to this communication in any EEA member state is only addressed to qualified investors in that member state within the meaning of Regulation (EU) 2017/1127 and such other persons as this document may be addressed on legal grounds, and no person that is not a relevant person or a qualified investor may act or rely on this document or any of its contents.