



Implenia

HALBJAHRES BERICHT 2025

Januar bis Juni



Gesamtinhaltsverzeichnis

IMPLENIA HALBJAHRESBERICHT 2025

1 AN UNSERE AKTIONÄRE 003

2 HIGHLIGHTS ERSTES HALBJAHR 006

3 ZWISCHENBERICHTERSTATTUNG 011

Zwischenberichterstattung der Implenla Gruppe 011

Konsolidierte Erfolgsrechnung 012

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung 012

Konsolidierte Bilanz 013

Veränderungen des konsolidierten Eigenkapitals 014

Konsolidierte Geldflussrechnung 015

Anhang der Implenla Zwischenberichterstattung 016

Alternative Performance-Kennzahlen 029

Kontakte, Termine und Impressum 031

1 AN UNSERE AKTIONÄRE

VORWORT

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRIN SEHR GEEHRTER AKTIONÄR

Implenia hat ein positives erstes Halbjahr mit erfreulicher Wachstumsdynamik verzeichnet. Der Umsatz stieg auf CHF 1,86 Mrd. und der Auftragsbestand erhöhte sich auf CHF 7,78 Mrd. Für das Gesamtjahr 2025 bestätigt Implenias das EBIT-Ziel von CHF ~140 Mio.



Jens Vollmar, Chief Executive Officer (links), und
Hans Ulrich Meister, Verwaltungsratspräsident

Das gute Geschäftsergebnis im ersten Halbjahr widerspiegelt die ausgezeichnete Arbeit unserer Mitarbeitenden, unser differenziertes Angebot und das verbesserte Marktumfeld. Unser Fokus auf Bereiche mit attraktivem Wachstums- und Margenpotenzial zahlt sich aus und wird vom gestiegenen Auftragsbestand unterstrichen.

Implenia steigert Betriebsergebnis (EBIT), Umsatz und Auftragsbestand

Implenia verbesserte das EBIT um 12,9 % auf CHF 57,0 Mio. (HY1.2024: CHF 50,5 Mio.) und erhöhte die EBIT-Marge auf 3,1 % (HY1.2024: 2,9 %). Alle Divisionen trugen zur EBIT-Steigerung bei. Der Umsatz lag mit CHF 1 856 Mio. (HY1.2024: CHF 1 741 Mio.) 6,6 % über Vorjahresniveau. Der Auftragsbestand stieg um 9,8 % auf CHF 7 778 Mio. (HY1.2024: CHF 7 083 Mio.), insbesondere aufgrund von Aufträgen im Tunnel- und Brückenbau sowie für Immobilien in Bereichen, auf die Implenias spezialisiert ist. Insgesamt zeigte sich damit eine erfreuliche Wachstumsdynamik.

Die **Division Buildings** steigerte ihr EBIT auf CHF 41,5 Mio. (HY1.2024¹: CHF 26,6 Mio.), basierend auf dem verbesserten Ergebnis des Hochbaus, den getätigten Immobilientransaktionen sowie der Beteiligung an Cham Swiss Properties. Der Umsatz der Division lag mit CHF 871 Mio. (HY1.2024¹: CHF 921 Mio.) unter Vorjahresniveau. Der Auftragsbestand stieg auf CHF 2 570 Mio. (HY1.2024¹: CHF 2 386 Mio.). Der EBIT-Beitrag von Real Estate Development lag bei CHF 20,8 Mio., der Umsatz-Beitrag bei CHF 84,2 Mio. Die Division bietet mit ihrem Leistungsportfolio integrierte Kompetenz in den Bereichen Entwicklung, Neubau, Modernisierung, Baumeisterarbeiten, Fassadentechnik und Holzbau über alle Phasen von anspruchsvollen Immobilienprojekten hinweg.

Die **Division Civil Engineering** erzielte ein EBIT von CHF 15,9 Mio. (HY1.2024¹: CHF 14,4 Mio.). Der Umsatz lag über Vorjahresniveau bei CHF 1 008 Mio. (HY1.2024¹: CHF 878 Mio.). Der Auftragsbestand stieg auf CHF 5 153 Mio. (HY1.2024¹: CHF 4 645 Mio.), mit einem Schwerpunkt auf Tunnel- und Brückenbau. In

Europa gehört die Division zu den führenden Anbietern im Tunnelbau und weiteren Infrastrukturbauten. In der Schweiz und in Deutschland bietet sie zudem umfassende Expertise für alle Dienstleistungen im Strassen-, Eisenbahn- und Ingenieurtiefbau, inklusive Brücken und Spezialtiefbau.

Die **Division Service Solutions** steigerte ihr EBIT auf CHF 9,3 Mio. (HY1.2024¹: CHF 8,7 Mio.). Der Umsatz der Division lag leicht über Vorjahresniveau bei CHF 123 Mio. (HY1.2024¹: CHF 119 Mio.). Wincasa gewann im Mandatsgeschäft neue Kunden und wies per 30. Juni 2025 Assets under Management von CHF 82,8 Mrd. aus (HY1.2024: CHF 82,1 Mrd.). Darin sind jüngst akquirierte Mandate von rund CHF 3 Mrd. noch nicht reflektiert. Die Division fokussiert auf margenstarke und risikoarme Dienstleistungen in den Bereichen Engineering, Planung, Logistik und Immobilien-Management. Sie trägt dazu bei, die Bau- und Immobilienbranche digitaler, effizienter und nachhaltiger zu machen.

¹ Die Vorjahreswerte wurden angepasst gemäss der neuen Organisationsstruktur ab 1. April 2025.

Vorwort

Eigenkapitalquote von 21,3 %, Free Cash Flow verbessert

Das Eigenkapital erhöhte sich im ersten Halbjahr auf CHF 661,0 Mio. (FY.2024: CHF 656,7 Mio.). Die Bilanzsumme war mit CHF 3 110 Mio. (exkl. kurzfristiger Festgeldanlage aus dem Emissionserlös der Anleihe im April, FY.2024: CHF 3 098 Mio.) stabil. Die Eigenkapitalquote per 30. Juni 2025 lag bei 21,3 % (HY1.2024: 20,5 %), bereinigt um die Festgeldanlage aus der Anleihe; die ausgewiesene Eigenkapitalquote entsprechend bei 20,1 %. Die Veränderung der flüssigen Mittel enthielt Landkäufe sowie -verkäufe. Der im ersten Halbjahr branchenbedingt saisonal negative Free Cash Flow verbesserte sich mit CHF -168 Mio. (HY1.2024: CHF -209 Mio., exkl. zweiter Tranche Kaufpreiszahlung Wincasa, ausgewiesen: CHF -280 Mio.) im Vergleich zur Vorjahresperiode. Die Gruppe hat im Frühjahr eine im Herbst 2025 auslaufende Anleihe (CHF 175 Mio.) zu guten Konditionen vorzeitig durch eine Anleihe von CHF 220 Mio. refinanziert sowie einen Schuldschein über EUR 30 Mio. zurückgezahlt. Dadurch hat Implenia die Finanzstruktur gestärkt. Per 30. Juni 2025 standen dem Unternehmen alle syndizierten Kreditlimiten von CHF 200 Mio. sowie weitere bilaterale Kreditlinien zur Verfügung.

Implenia wächst mit differenziertem Angebot

Fokus auf relevante, wachsende Marktsegmente

Das Umfeld in den relevanten Märkten hat sich verbessert. Insbesondere in der Schweiz erhöhen sinkende Zinsen die Investitionsbereitschaft im Immobilienmarkt. Die deutsche Bundesregierung hat im März einen Infrastrukturplan von EUR 500 Mrd. über die nächsten zwölf Jahre für Verkehrs- und Energieinfrastruktur sowie Bauten für Gesundheit, Forschung und Ausbildung angekündigt. Zudem werden in Europa grosse Investitionen in die Verteidigungs- und Dateninfrastruktur getätigt. Implenia will in den kommenden Jahren von diesen Marktentwicklungen profitieren.

Führend in spezialisierten, margenstarken Sektoren

Die Fokussierung und Spezialisierung auf margenstarke Sektoren mit attraktivem Wachstumspotenzial zahlen sich aus. Die Division Buildings hat in den Bereichen Immobilien für das Gesundheitswesen, Forschung und Bildung sowie Rechen- und Logistikzentren im ersten Halbjahr neue Aufträge gewonnen: Unter anderem ein Datacenter bei Schaffhausen sowie Arbeiten am Klinikum 2 des Universitätsspitals Basel. Die Division Civil Engineering hat mit den Projekten Ostabschnitt der 2. S-Bahn-Stammstrecke in München sowie dem unterirdischen Abschnitt der Nordmainischen S-Bahn in Frankfurt grosse Aufträge im Bereich Mobilität erhalten. Zudem wird Implenia in Schweden ein geologisches Tiefenlager realisieren. Diese Auftragsgewinne bestätigen die starke Marktposition im Tiefbau in den Bereichen Tunnelbau, Verkehrs- und Energieinfrastruktur.

«Das gute Geschäftsergebnis im ersten Halbjahr widerspiegelt die ausgezeichnete Arbeit unserer Mitarbeitenden, unser differenziertes Angebot und das verbesserte Marktumfeld.»

Jens Vollmar

Diversifikation für Resilienz und Stabilität

Die Diversifikation ermöglicht Implenia eine stabile und resiliente Auftrags- und Margenentwicklung. Dies auf mehreren Ebenen: mit dem vielfältigen Leistungsportfolio der drei Divisionen sowie unterschiedlichen und weniger risikoreichen Vertragsmodellen, einem ausgeglichenen Mix von privaten und öffentlichen Kunden, einer breiten geografischen Präsenz in Europa sowie durch die ausgewogene Verteilung des Umsatzes bezüglich Projektgrösse und -dauer.

«Implenia zeigt eine erfreuliche Wachstumsdynamik und die Spezialisierung auf margenstarke Sektoren zahlt sich aus.»

Hans Ulrich Meister

Hochwertige Projekt-Pipeline dank Value Assurance-Ansatz

Die Anwendung von Value Assurance, dem Risk Management-Ansatz von Implenia, führt zu einem Projektportfolio im Auftragsbestand von hoher Qualität. Die kontinuierlich verbesserte vorkalkulierte Projekt-Marge bestätigt die Wirksamkeit dieses Ansatzes. Während der Ausführung wird durch kontinuierliches Projektcontrolling sichergestellt, dass die geplante Profitabilität der Projekte erreicht und Risiken minimiert werden.

Für das Gesamtjahr 2025 bestätigt Implenia das EBIT-Ziel von CHF ~140 Mio.

Implenia erwartet für das Gesamtjahr 2025 weiterhin ein EBIT von CHF ~140 Mio. Mittelfristig strebt die Gruppe eine EBIT-Marge von >4,5 % und eine Eigenkapitalquote von 25 % an.



Hans Ulrich Meister
Verwaltungsratspräsident



Dr. Jens Vollmar
Chief Executive Officer

2 HIGHLIGHTS ERSTES HALBJAHR

IMPLENIA GRUPPE: HIGHLIGHTS ERSTES HALBJAHR

Die jüngste operative Entwicklung der Implenla Gruppe ist geprägt von einer Erholung der Märkte und entsprechenden Auftrags- sowie Mandatsgewinnen in allen drei Divisionen. Zu dieser Wachstumsdynamik kamen im ersten Halbjahr eine weitere Stärkung der Finanzstruktur sowie der zunehmende Einsatz digitaler Technologien und Künstlicher Intelligenz in Projekten.

Die Märkte für Hoch- und Tiefbau in Europa haben sich im ersten Halbjahr erholt und zeigen eine positive Wachstumsdynamik. Das widerspiegelt sich in den Auftrags- und Mandatsgewinnen aller drei Divisionen.

In der Division Buildings erhöhte sich der Auftragsbestand vor allem durch Projektgewinne für den Neubau und die Modernisierung von Immobilien in den Bereichen Gesundheit, Forschung und Bildung sowie Datacenter und Mixed-use-Arealen, auf die Implenla spezialisiert ist. Unter anderem mit den gewonnenen Aufträgen für das bereits achte Datacenter in der Schweiz seit 2020, das Klinikum 2 des Universitätsspitals Basel sowie das Forschungs- und Ausbildungszentrum Medizin der Universität Bern.

Die Division Civil Engineering hat neue, grosse Infrastrukturprojekte vor allem in den Bereichen Tunnelbau und Ingenieurtiefbau gewonnen, darunter ein geologisches Tiefenlager in Schweden, den

Ostabschnitt der 2. S-Bahn-Stammstrecke München sowie einen Abschnitt der Nordmainischen S-Bahn in Frankfurt.

In der Division Service Solutions konnte Wincasa die Assets under Management durch attraktive neue Mandate in der Bewirtschaftung grosser Portfolios weiter erhöhen. Mit Philipp Schoch hat eine erfahrene Führungspersönlichkeit aus den eigenen Reihen in der Rolle als CEO von Wincasa die Nachfolge von Oliver Hofmann übernommen.

Implenia konnte zudem die Finanzstruktur weiter stärken. Die Gruppe hat im Frühjahr eine im Herbst 2025 auslaufende Anleihe frühzeitig refinanziert. Ebenso wurden ein verschlanktes Operating Model und die Reduktion von vier auf drei Divisionen umgesetzt.

Im April ist durch die Fusion des Implenla Spin-offs Ina Invest mit Cham Group die neue Immobilien-Gesellschaft Cham Swiss Properties entstanden, an der Implenla weiterhin beteiligt ist.

Schliesslich kann Implenla immer mehr Projekte vollständig digital planen und realisieren. Aktuell pilotiert die Gruppe auch zahlreiche Anwendungen mit Künstlicher Intelligenz (KI): zum Beispiel durch den Einsatz von KI-gestützter Software in der Projektplanung, für ein effizientes Vertragsmanagement, in der Beantwortung von Kundenanfragen bei Wincasa oder auch direkt in der Bauproduktion einiger Hoch- und Tiefbauprojekte.

BEWÄHRTE EXPERTISE FÜR ANSPRUCHSVOLLE IMMOBILIENPROJEKTE

LOKSTADTHALLEN WINTERTHUR, CASINO

In den denkmalgeschützten Hallen der Lokstadt, wo einst traditionsreiche Lokomotiven gefertigt wurden, entsteht das modernste Casino der Schweiz. Zuerst wurden die alte Gebäudestruktur statisch verstärkt und eine neue Dachhaut installiert. Nun bauen die Holzbauexperten von Implenia eine futuristische neue «Loki» ein, in der die Spielautomaten stehen werden.

VIDEO



PLANUNG UND BAU VON LEISTUNGSSTARKER INFRASTRUKTUR

METRO TOULOUSE LINIE C, LOS 3

Im französischen Toulouse baut Implenia eine neue U-Bahn-Linie mit vier unterirdischen Stationen. Die schwierige Geologie und historische Bausubstanz im Stadtzentrum erfordern den Einsatz einer ganz speziellen Tunnelbohrmaschine. Digitales Planen und Bauen in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit dem Kunden garantieren Qualität und Effizienz.

VIDEO



KUNDENORIENTIERTE LÖSUNGEN FÜR EFFIZIENTE UND NACHHALTIGE IMMOBILIEN

BERN

WINCASA STANDORT BERN

Wincasa begleitet Kunden in der Betriebsphase ihrer Immobilien. Täglich bearbeitet das Team im Kontakt-Center über 2 200 Anfragen von Mietenden und Eigentümern. Neben digitalen Kanälen wie App, KI-gestütztem Chat oder Callcenter, bieten neue Walk-in-Standorte persönliche Beratung ohne Voranmeldung – mit positivem Effekt auf die Kundenzufriedenheit.

VIDEO



3 ZWISCHENBERICHTERSTATTUNG

Zwischenberichterstattung der Implenla Gruppe _____	011
Konsolidierte Erfolgsrechnung _____	012
Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung _____	012
Konsolidierte Bilanz _____	013
Veränderungen des konsolidierten Eigenkapitals _____	014
Konsolidierte Geldflussrechnung _____	015
Anhang der Implenla Zwischenberichterstattung _____	016

ZWISCHENBERICHTERSTATTUNG DER IMPLenia GRUPPE

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

in TCHF	Erläuterungen	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Konzernumsatz	6	1 855 863	1 740 912
Material und Drittleistungen		(1 059 874)	(1 019 024)
Personalaufwand		(559 311)	(508 144)
Übriger Betriebsaufwand		(129 057)	(138 088)
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und Arbeitsgemeinschaften (Equity-Methode)		23 224	31 515
EBITDA		130 845	107 171
Abschreibungen und Amortisationen		(73 877)	(56 719)
EBIT	6	56 968	50 452
Finanzaufwand	7	(17 451)	(17 781)
Finanzertrag	7	2 203	1 230
Ergebnis vor Steuern		41 720	33 901
Steuern		(8 407)	(7 482)
Konzernergebnis		33 313	26 419
Zuzurechnen auf:			
Aktionäre der Implenla AG		32 984	26 176
Nicht beherrschende Anteile		329	243
Ergebnisse pro Aktie (CHF)			
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	13	1,80	1,43
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	13	1,80	1,42

KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TCHF	Erläuterungen	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Konzernergebnis		33 313	26 419
Neubewertung von Vorsorgeverpflichtungen	8	(9 475)	(5 135)
Fair-Value-Anpassungen von Sachanlagen mit Neubewertungsmodell		2 346	1 421
Ertragssteuer auf Positionen ohne Rückbuchung in die Erfolgsrechnung		1 787	1 319
Total Positionen ohne zukünftige Rückbuchung in die Erfolgsrechnung		(5 342)	(2 395)
Veränderungen von Net Investment Hedges		135	(1 022)
Währungsumrechnungsdifferenzen		(3 577)	13 944
Total Positionen, die in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		(3 442)	12 922
Übriges Gesamtergebnis		(8 784)	10 527
Zuzurechnen auf:			
Aktionäre der Implenla AG		(8 779)	10 512
Nicht beherrschende Anteile		(5)	15
Gesamtergebnis		24 529	36 946
Zuzurechnen auf:			
Aktionäre der Implenla AG		24 205	36 688
Nicht beherrschende Anteile		324	258

Zwischenberichterstattung der Implenla Gruppe

KONSOLIDIERTE BILANZ

Aktiven

in TCHF	Erläuterungen	30.6.2025	31.12.2024	30.6.2024
Flüssige Mittel		272 007	401 995	218 067
Kurzfristige Festgeldanlagen		175 000	—	125 000
Forderungen aus Leistungen	9	649 549	602 055	635 443
Vertragsvermögenswerte		554 280	414 663	422 995
Arbeitsgemeinschaften (Equity-Methode)		94 688	84 361	71 228
Übriges Umlaufvermögen	10	130 577	109 220	135 178
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		73 992	83 205	79 355
Immobilien­geschäfte		171 787	190 680	196 970
Total Umlaufvermögen		2 121 880	1 886 179	1 884 236
Sachanlagen mit Neubewertungsmodell		63 854	61 916	83 003
Sachanlagen		207 015	224 439	175 108
Nutzungsrechte aus Leasing		152 411	162 557	167 195
Renditeliegenschaften		4 889	4 913	4 944
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		199 376	198 277	204 754
Übrige Finanzanlagen		17 694	18 154	18 083
Vorsorgeaktiven		938	7 206	444
Immaterielle Vermögenswerte		436 772	435 552	423 312
Latente Steuerforderungen		79 982	99 238	91 717
Total Anlagevermögen		1 162 931	1 212 252	1 168 560
Total Aktiven		3 284 811	3 098 431	3 052 796

Passiven

in TCHF	Erläuterungen	30.6.2025	31.12.2024	30.6.2024
Finanzverbindlichkeiten	11	430 308	260 609	206 827
Verbindlichkeiten aus Leistungen		858 336	990 065	734 827
Vertragsverbindlichkeiten		327 007	238 809	393 348
Übriges kurzfristiges Fremdkapital	10	166 531	172 233	154 982
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		149 000	142 678	135 490
Rückstellungen		75 274	80 168	89 634
Total kurzfristiges Fremdkapital		2 006 456	1 884 562	1 715 108
Finanzverbindlichkeiten	11	508 484	425 991	602 955
Latente Steuerverbindlichkeiten		67 319	86 975	88 114
Vorsorgepassiven		5 043	6 437	7 829
Rückstellungen		36 514	37 797	37 281
Total langfristiges Fremdkapital		617 360	557 200	736 179
Aktienkapital	12	18 841	18 841	18 841
Eigene Aktien		(1 663)	(3 019)	(2 656)
Reserven		607 184	544 128	551 408
Konzernergebnis der Aktionäre		32 984	92 365	26 176
Eigenkapital der Aktionäre		657 346	652 315	593 769
Nicht beherrschende Anteile		3 649	4 354	7 740
Total Eigenkapital		660 995	656 669	601 509
Total Passiven		3 284 811	3 098 431	3 052 796

Zwischenberichterstattung der Implenla Gruppe

VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDierten EIGENKAPITALS

in TCHF	Erläuterungen	Aktienkapital	Eigene Aktien	Reserven				Total Eigenkapital Aktionäre	Nicht beherrschende Anteile	Total Eigenkapital
				Kapitalreserven	Währungsumrech- nungsdifferenzen	Neubewertungs- reserve	Gewinnreserven			
Eigenkapital per 1.1.2025		18 841	(3 019)	85 657	(96 202)	32 831	614 207	652 315	4 354	656 669
Konzernergebnis		—	—	—	—	—	32 984	32 984	329	33 313
Übriges Gesamtergebnis		—	—	—	(3 438)	2 346	(7 687)	(8 779)	(5)	(8 784)
Gesamtergebnis		—	—	—	(3 438)	2 346	25 297	24 205	324	24 529
Dividende	12	—	—	—	—	—	(16 161)	(16 161)	—	(16 161)
Kauf eigene Aktien		—	(18 424)	—	—	—	—	(18 424)	—	(18 424)
Verkauf eigene Aktien		—	16 118	3 700	—	—	—	19 818	—	19 818
Aktienbasierte Vergütungen		—	3 662	(1 199)	—	—	(221)	2 242	—	2 242
Veränderung Konsolidierungskreis		—	—	—	(6 649)	—	—	(6 649)	(1 029)	(7 678)
Umbuchungen		—	—	—	4 434	—	(4 434)	—	—	—
Total übrige Eigenkapitalveränderungen		—	1 356	2 501	(2 215)	—	(20 816)	(19 174)	(1 029)	(20 203)
Total Eigenkapital per 30.6.2025		18 841	(1 663)	88 158	(101 855)	35 177	618 688	657 346	3 649	660 995
Eigenkapital per 1.1.2024		18 841	(9 382)	89 001	(97 757)	50 387	517 203	568 293	7 482	575 775
Konzernergebnis		—	—	—	—	—	26 176	26 176	243	26 419
Übriges Gesamtergebnis		—	—	—	12 910	1 421	(3 819)	10 512	15	10 527
Gesamtergebnis		—	—	—	12 910	1 421	22 357	36 688	258	36 946
Dividende		—	—	—	—	—	(10 930)	(10 930)	—	(10 930)
Kauf eigene Aktien		—	(70)	—	—	—	—	(70)	—	(70)
Aktienbasierte Vergütungen		—	6 796	(3 090)	—	—	(3 918)	(212)	—	(212)
Total übrige Eigenkapitalveränderungen		—	6 726	(3 090)	—	—	(14 848)	(11 212)	—	(11 212)
Total Eigenkapital per 30.6.2024		18 841	(2 656)	85 911	(84 847)	51 808	524 712	593 769	7 740	601 509

Zwischenberichterstattung der Implenia Gruppe

KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG

in TCHF	Erläuterungen	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Konzernergebnis		33 313	26 419
Steuern		8 407	7 482
Finanzergebnis	7	15 248	16 551
Abschreibungen und Amortisationen		73 877	56 719
Ergebnis aus Verkäufen von Anlagevermögen und Gruppengesellschaften		(2 593)	(1 690)
Ergebnis von assoziierten Unternehmen und Arbeitsgemeinschaften (Equity-Methode)		(23 224)	(31 515)
Erhaltene Dividenden von assoziierten Unternehmen und Finanzanlagen		3 353	1 461
Veränderung der Rückstellungen		(6 177)	(8 537)
Veränderung der Vorsorgeaktiven und -passiven		(3 168)	(7 670)
Veränderung Netto-Umlaufvermögen			
Veränderung der Forderungen aus Leistungen und übrige Forderungen		(56 436)	(84 634)
Veränderung der Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten (netto), Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		(25 274)	(116 586)
Veränderung der Immobiliengeschäfte		18 893	(47 834)
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Leistungen und übrige Verbindlichkeiten		(136 454)	43 667
Veränderung der Rechnungsabgrenzungsposten und Arbeitsgemeinschaften (Equity-Methode)		(18 335)	(6 492)
Sonstige nicht liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge		3 935	2 430
Bezahlte Zinsen		(14 526)	(8 679)
Erhaltene Zinsen		755	629
Bezahlte Steuern		(8 610)	(12 506)
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		(137 016)	(170 785)

in TCHF	Erläuterungen	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Investitionen in Sachanlagen		(26 470)	(30 518)
Desinvestitionen von Sachanlagen		5 893	3 762
Investitionen in übrige Finanzanlagen und assoziierte Unternehmen		(175 076)	(133 739)
Desinvestitionen von übrigen Finanzanlagen und assoziierten Unternehmen		687	1 877
Investitionen in immaterielle Anlagen		(7 836)	(14 567)
Desinvestitionen von immateriellen Anlagen		—	10 334
Erwerb von Tochtergesellschaften, abzüglich erworbener flüssiger Mittel		(3 600)	(71 600)
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		(206 402)	(234 451)
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	11	296 710	176 340
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	11	(67 960)	(26 554)
Kauf von eigenen Aktien		(18 424)	(70)
Verkauf von eigenen Aktien		19 818	—
Dividenden		(16 161)	(10 930)
Geldfluss mit nicht beherrschenden Anteilen		(1 029)	—
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		212 954	138 786
Währungsumrechnungsdifferenzen auf flüssigen Mitteln		476	5 708
Veränderung der flüssigen Mittel		(129 988)	(260 742)
Flüssige Mittel zu Periodenbeginn		401 995	478 809
Flüssige Mittel zu Periodenende		272 007	218 067

Zwischenberichterstattung der Implenla Gruppe

1 – ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Implenia AG ist eine Schweizer Gesellschaft mit Sitz in Opfikon, Zürich. Die Aktien der Implenla AG sind an der SIX Swiss Exchange kotiert (ISIN CH002 386 8554, IMPN).

Der Finanzbericht in deutscher Sprache ist die Originalfassung. Bei der englischen Version handelt es sich um eine unverbindliche Übersetzung.

Die Geschäftstätigkeit von Implenla ist in Erläuterung 6 beschrieben.

Die Zwischenberichterstattung per 30. Juni 2025 hat der Verwaltungsrat der Implenla AG am 19. August 2025 genehmigt. Diese wurde durch die Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, nicht geprüft.

Die Zahlen dieses Zwischenberichts sind, wo nicht anders bezeichnet, in Tausend Schweizer Franken aufgeführt.

2 – ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER BEWERTUNGS- UND BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

Der vorliegende Zwischenbericht umfasst die Implenla AG und ihre Tochtergesellschaften für die am 30. Juni 2025 endende Berichtsperiode. Er wurde gemäss den Vorgaben von IAS 34 «Zwischenberichterstattung» erstellt. Der Bericht enthält nicht alle für den Jahresbericht notwendigen Angaben und Kommentare. Deshalb sollte der Bericht mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2024 gelesen werden, die in Übereinstimmung mit den IFRS® Accounting Standards, wie vom International Accounting Standards Board (IASB) publiziert, erstellt worden ist. Die Rechnungslegung erfordert vom Management Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten und -forderungen zum Bilanzstichtag, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen. Die tatsächlichen Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen.

3 – ÄNDERUNG DER RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die für diese Zwischenberichterstattung angewandten Rechnungslegungsgrundsätze sind im Wesentlichen identisch mit den in der Konzernrechnung 2024 publizierten und beschriebenen Grundsätzen.

Neu in Kraft getretene oder geänderte Standards und Interpretationen, die per 1. Januar 2025 anwendbar sind, hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf die Zwischenberichterstattung per 30. Juni 2025.

4 – WESENTLICHE EREIGNISSE

Platzierung einer Anleihe über CHF 220 Mio. und Rückzahlung des Schuldscheindarlehens über EUR 30 Mio.

Am 31. März 2025 hat Implenla eine Anleihe im Gesamtbetrag von CHF 220 Mio. emittiert und an der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Anleihe wurde zum Nennwert mit einer Laufzeit von vier Jahren und einem Zinssatz von 2,50 % platziert.

Der Emissionserlös wird für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet, zu denen auch die Refinanzierung bestehender Schulden gehören kann, wie die bereits erfolgte Rückzahlung des Schuldscheindarlehens über EUR 30 Mio. am 9. Juni 2025 und die noch ausstehende Rückzahlung der am 26. November 2025 fälligen Anleihe über CHF 175 Mio.

Anpassung der Organisationsstruktur: Neu drei anstatt vier Divisionen

Im Einklang mit der Strategie wurde das Operating Model weiterentwickelt und die Organisationsstruktur angepasst. Seit 1. April 2025 organisiert Implenla das Geschäftsportfolio in drei Divisionen:

- Die Divisionen Real Estate und Buildings werden in der Division **Buildings** zusammengefasst. Die Division umfasst das Real-Estate-Portfolio sowie den Hochbau in der Schweiz und in Deutschland.
- Die Division **Civil Engineering** bleibt wie bisher eine europaweit führende Anbieterin im Tunnelbau sowie in der Schweiz und in Deutschland im Ingenieurbau und Spezialtiefbau.
- Die Division **Service Solutions** entwickelt sich weiter zu einer Anbieterin von innovativen Services. Sie bündelt Kompetenzen im Bereich Engineering sowie Planung und umfasst mit Wincasa auch den führenden Immobilien-Dienstleister in Bewirtschaftung, Center & Mixed-Use Site Management sowie Construction Management.

Zwischenberichterstattung der Implenla Gruppe

Als Folge der Anpassung der Organisationsstruktur wurde die Segmentberichterstattung nach IFRS 8 inkl. Vorjahreszahlen (siehe Erläuterung 6 – Segmentberichterstattung) angepasst.

Beteiligung an der Cham Swiss Properties AG (früher Ina Invest AG)

Die Ina Invest AG hat per 8. April 2025 mit der Cham Group AG zur neuen Cham Swiss Properties AG fusioniert. Bis zur Fusion betrug die Beteiligungsquote von Implenla an der Ina Invest AG 41,5 %. Durch die Fusion reduzierte sich die Beteiligungsquote von Implenla an der Cham Swiss Properties AG auf 14,3 %. Implenla hat auch nach der Fusion nach wie vor massgeblichen Einfluss auf die Gesellschaft, weshalb die Beteiligung an der neuen Cham Swiss Properties AG weiterhin mit der Equity-Methode bilanziert wird.

Veränderungen im Konsolidierungskreis

Im 2. Halbjahr 2024 übernahm Implenla zusätzliche 50 % Anteile an der ARGE BBT – Baulos H41 Sillschlucht-Pfons (vorher: 50 %) und erwarb dadurch die Kontrolle über die ARGE. Seitdem wird die ARGE BBT – Baulos H41 Sillschlucht-Pfons vollkonsolidiert. Im 1. Halbjahr 2024 war die ARGE BBT – Baulos H41 Sillschlucht-Pfons noch mit der Equity-Methode bilanziert worden.

Zudem hat Implenla im 1. Halbjahr 2025 verschiedene nicht-operative Konzerngesellschaften liquidiert.

5 – SAISONALITÄT

Die Leistung von Implenla in der Bauproduktion unterliegt einer saisonalen Schwankung infolge witterungsbedingt grösserer Bauaktivität in der zweiten Jahreshälfte. Das erste Halbjahr ist jeweils geprägt von einer saisonbedingt tieferen Produktivität beim Personal und Maschinenpark bei gleichzeitig höheren Kosten für Unterhalt und Reparaturen. Zur besseren Vergleichbarkeit wird zusätzlich die Bilanz per 30. Juni 2024 ausgewiesen. Wesentliche Ereignisse werden in Erläuterung 4 beschrieben.

6 – SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Festlegung der Geschäftssegmente des Konzerns basiert auf den Organisationseinheiten (Divisionen), über die dem Implenla Executive Committee (IEC) und dem Verwaltungsrat des Konzerns Bericht erstattet wird. Der Verwaltungsrat übernimmt die Rolle des Hauptentscheidungsträgers und erhält in regelmässigen Abständen das interne Reporting, um die Leistung sowie die Ressourcenallokation der

Gruppe zu beurteilen. Der Konzern besteht seit dem 1. April 2025 aus den folgenden Divisionen bzw. berichtspflichtigen Segmenten (siehe Erläuterung 4 – Wesentliche Ereignisse):

- Buildings
- Civil Engineering
- Service Solutions

Als Folge der Anpassung der Organisationsstruktur wurde auch die Segmentberichterstattung nach IFRS 8, sowie die entsprechenden Vorjahreszahlen für Vergleichszwecke, angepasst. Des Weiteren besteht der Bereich «Corporate & Other». Dieser Bereich beinhaltet Kosten, welche keiner anderen Division zugeordnet werden können. Darin ebenfalls enthalten sind die Konzerngesellschaften ohne Aktivitäten.

Die Tätigkeiten der Divisionen sind folgende:

Buildings

Die Division Buildings umfasst das Real-Estate-Portfolio sowie den Hochbau in der Schweiz und in Deutschland. Die Division bietet die integrierte Entwicklung, Planung und Ausführung komplexer Neubau- und Umbauprojekte mit Fokus auf innovative und wirtschaftliche Lösungen sowie eine partnerschaftliche Abwicklung. Das Leistungsspektrum deckt die gesamte Wertschöpfungskette ab und reicht von ersten Analyse- und Planungsschritten bis hin zum schlüsselfertigen Gebäude oder Areal. In der Schweiz gehört Implenla zu den führenden Immobilienentwicklern und nimmt auch als General- und Totalunternehmer in den Kernmärkten Schweiz und Deutschland eine massgebende Marktposition ein.

Civil Engineering

Die Division Civil Engineering bietet Tunnelbau, Spezialtiefbau sowie Ingenieur- und Strassenbau. Das Leistungsspektrum reicht von der Planung spezifischer Sonderlösungen bis zur ganzheitlichen Realisierung anspruchsvoller und hybrider Infrastrukturprojekte. In all diesen Bereichen hat Implenla eine führende Position in der Schweiz und in Deutschland. Im Tunnelbau und damit verbundenen Leistungen ist Implenla auch in weiteren internationalen Märkten tätig.

Service Solutions

In der Division Service Solutions bündelt Implenla Services in den Bereichen Engineering, Planung, Baulogistikmanagement und Immobiliendienstleistungen. Die Division Service Solutions setzt auf nachhaltige und effiziente Lösungen für die Entwicklung, den Bau und das Management von Immobilien und urbanen Zentren.

Zwischenberichterstattung der Implenia Gruppe

Die Segmentberichterstattung, wie sie intern berichtet wurde, per 30. Juni 2025:

in TCHF	Buildings	Civil Engineering	Service Solutions	Total der Divisionen	Corporate & Other ¹	Total
Umsatz, unkonsolidiert	870 903	1 007 529	123 191	2 001 623	57 531	2 059 154
Konzerninterne Umsätze	(63 780)	(89 455)	(2 741)	(155 976)	(47 315)	(203 291)
Konzernumsatz	807 123	918 074	120 450	1 845 647	10 216	1 855 863
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und Arbeitsgemeinschaften (Equity-Methode)	9 461	13 763	—	23 224	—	23 224
Abschreibungen und Amortisationen	(5 550)	(55 891)	(5 616)	(67 057)	(6 820)	(73 877)
EBIT exkl. IFRS 16 ²	41 024	13 497	8 964	63 485	(10 242)	53 243
EBIT	41 501	15 938	9 280	66 719	(9 751)	56 968
Umlaufvermögen (ohne flüssige Mittel und Festgeldanlagen)	579 741	956 108	76 808	1 612 657	62 216	1 674 873
Anlagevermögen (ohne Vorsorgeaktiven und Nutzungsrechte aus Leasing)	346 152	417 375	185 583	949 110	60 472	1 009 582
Fremdkapital (ohne Finanzverbindlichkeiten und Vorsorgepassiven)	(667 945)	(797 343)	(116 817)	(1 582 105)	(97 876)	(1 679 981)
Total investiertes Kapital exkl. Nutzungsrechte aus Leasing	257 948	576 140	145 574	979 662	24 812	1 004 474
Nutzungsrechte aus Leasing	21 623	85 334	17 406	124 363	28 048	152 411
Total investiertes Kapital	279 571	661 474	162 980	1 104 025	52 860	1 156 885
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	2 469	26 119	3 663	32 251	2 055	34 306

¹ Inklusive Eliminierungen.² EBIT gemäss Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger (EBIT vor Anpassungen aus der Anwendung des IFRS 16).

Zwischenberichterstattung der Implenla Gruppe

Die Segmentberichterstattung, wie sie intern berichtet wurde, per 30. Juni 2024 (angepasst für Vergleichszwecke aufgrund der neuen Organisationsstruktur):

in TCHF	Buildings	Civil Engineering	Service Solutions	Total der Divisionen	Corporate & Other ¹	Total
Umsatz, unkonsolidiert	921 333	877 710	119 423	1 918 466	34 522	1 952 988
Konzerninterne Umsätze	(82 195)	(98 535)	(1 337)	(182 067)	(30 009)	(212 076)
Konzernumsatz	839 138	779 175	118 086	1 736 399	4 513	1 740 912
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und Arbeitsgemeinschaften (Equity-Methode)	10 449	20 462	604	31 515	—	31 515
Abschreibungen und Amortisationen	(6 285)	(37 979)	(5 226)	(49 490)	(7 229)	(56 719)
EBIT exkl. IFRS 16 ²	25 201	13 137	8 331	46 669	338	47 007
EBIT	26 574	14 404	8 669	49 647	805	50 452
Umlaufvermögen (ohne flüssige Mittel und Festgeldanlagen)	571 155	834 464	98 093	1 503 712	37 457	1 541 169
Anlagevermögen (ohne Vorsorgeaktiven und Nutzungsrechte aus Leasing)	334 805	388 039	218 474	941 318	59 603	1 000 921
Fremdkapital (ohne Finanzverbindlichkeiten und Vorsorgepassiven)	(744 472)	(717 611)	(137 137)	(1 599 220)	(34 456)	(1 633 676)
Total investiertes Kapital exkl. Nutzungsrechte aus Leasing	161 488	504 892	179 430	845 810	62 604	908 414
Nutzungsrechte aus Leasing	23 044	90 516	18 963	132 523	34 672	167 195
Total investiertes Kapital	184 532	595 408	198 393	978 333	97 276	1 075 609
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	2 692	24 240	1 239	28 171	16 914	45 085

1 Inklusive Eliminierungen.

2 EBIT gemäss Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger (EBIT vor Anpassungen aus der Anwendung des IFRS 16).

Zwischenberichterstattung der Implenia Gruppe

Die Überleitungsrechnung zum investierten Kapital zeigt sich wie folgt:

in TCHF	30.6.2025	30.6.2024
Total Aktiven	3 284 811	3 052 796
Abzüglich flüssiger Mittel und kurzfristiger Festgeldanlagen	(447 007)	(343 067)
Abzüglich Vorsorgeaktiven	(938)	(444)
Aktiven des investierten Kapitals	2 836 866	2 709 285
Total Passiven	3 284 811	3 052 796
Abzüglich Eigenkapital	(660 995)	(601 509)
Abzüglich Finanzverbindlichkeiten	(938 792)	(809 782)
Abzüglich Vorsorgepassiven	(5 043)	(7 829)
Passiven des investierten Kapitals	1 679 981	1 633 676
Total investiertes Kapital	1 156 885	1 075 609

Das Anlagevermögen (ohne Beteiligungen, übrigen Finanzanlagen, Vorsorgeaktiven und latente Steuerforderungen) teilt sich geografisch wie folgt auf:

in TCHF	30.6.2025	31.12.2024
Schweiz	539 922	538 886
Deutschland	195 826	197 576
Österreich	40 452	59 701
Norwegen	60 744	64 156
Schweden	9 501	10 745
Frankreich	2 233	4 126
Übrige Länder	16 264	14 187
Total per Stichtag	864 942	889 377

Zwischenberichterstattung der Implenia Gruppe

Der Umsatz aus Verträgen mit Kunden teilt sich in der Berichtsperiode vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025 geographisch gegliedert wie folgt auf:

in TCHF	Buildings	Civil Engineering	Service Solutions	Corporate & Other	Total
Schweiz	610 403	233 680	94 658	—	938 741
Deutschland	195 401	229 227	25 837	—	450 465
Österreich	57	117 399	—	—	117 456
Norwegen	—	108 694	—	—	108 694
Schweden	—	145 804	—	—	145 804
Frankreich	—	63 961	—	—	63 961
Übrige Länder	—	12 448	—	—	12 448
Umsatz aus Verträgen mit Kunden	805 861	911 213	120 495	—	1 837 569
Übriger Ertrag	1 262	6 861	(45)	10 216	18 294
Konzernumsatz	807 123	918 074	120 450	10 216	1 855 863

Die Umsatzerlöse werden in der Regel über einen bestimmten Zeitraum erfasst. Eine Ausnahme davon bildet im Wesentlichen der Verkauf von Grundstücken in der Division Buildings, bei welcher die Umsatzerlöse zu einem bestimmten Zeitpunkt erfasst werden. Der übrige Ertrag resultiert im Wesentlichen aus Leasingerträgen.

Der Umsatz aus Verträgen mit Kunden teilt sich vom 1. Januar 2024 bis 30. Juni 2024 geographisch gegliedert wie folgt auf (angepasst für Vergleichszwecke aufgrund der neuen Organisationsstruktur):

in TCHF	Buildings	Civil Engineering	Service Solutions	Corporate & Other	Total
Schweiz	587 722	208 923	92 467	—	889 112
Deutschland	248 530	228 824	23 776	—	501 130
Österreich	890	12 089	—	—	12 979
Norwegen	—	134 613	—	—	134 613
Schweden	—	122 233	—	—	122 233
Frankreich	7	51 126	—	—	51 133
Übrige Länder	—	10 340	1 843	—	12 183
Umsatz aus Verträgen mit Kunden	837 149	768 148	118 086	—	1 723 383
Übriger Ertrag	1 989	11 027	—	4 513	17 529
Konzernumsatz	839 138	779 175	118 086	4 513	1 740 912

Zwischenberichterstattung der Implenia Gruppe

7 – FINANZAUFWAND UND -ERTRAG

in TCHF	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Finanzaufwand		
Zinsaufwand	11 008	8 361
Zinsaufwand Leasing	2 746	2 800
Bankspesen	859	1 126
Übriger Finanzaufwand	1 830	2 297
Fremdwährungsverluste	1 008	3 197
Total	17 451	17 781
Finanzertrag		
Zinsertrag	752	629
Fremdwährungsgewinne	1 451	601
Total	2 203	1 230
Finanzergebnis	(15 248)	(16 551)

8 – NEUBEWERTUNG VON VORSORGEVERPFLICHTUNGEN

Der Diskontierungsfaktor zur Berechnung der Vorsorgeverpflichtungen wurde in der Berichtsperiode für die Schweiz von 1,0 % auf 1,2 % und für Deutschland von 3,4 % auf 3,5 % erhöht (30. Juni 2024: Reduktion um 0,1 Prozentpunkte für die Schweiz und Reduktion um 0,7 Prozentpunkte für Deutschland). Der Effekt vor Steuern im übrigen Gesamtergebnis von CHF -9,47 Mio. ist im Wesentlichen auf eine Erhöhung der Überdeckung zwischen dem Planvermögen und der leistungsorientierten Vorsorgeverpflichtung, welche jedoch auf den wirtschaftlichen Nutzen (Asset Ceiling) begrenzt ist, zurückzuführen.

Zwischenberichterstattung der Implenia Gruppe

9 – FORDERUNGEN AUS LEISTUNGEN

in TCHF	30.6.2025	31.12.2024
Drittkunden	474 335	422 278
Auftragskosten bezogen auf zukünftige Leistungen von Lieferanten und Drittleistern	78 041	62 970
Arbeitsgemeinschaften (Equity-Methode)	92 479	71 156
Assoziierte Unternehmen	7 155	49 774
Nahestehende Personen und Unternehmen	624	—
Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste	(3 085)	(4 123)
Total	649 549	602 055

Erläuterungen

Die Zahlungskonditionen für die Kunden betragen in der Regel maximal 90 Tage. Der Gesamtbetrag der fälligen Forderungen beläuft sich per 30. Juni 2025 auf CHF 306,5 Mio. (31. Dezember 2024: CHF 220,5 Mio.). Die Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste entfällt zu CHF 3,1 Mio. auf länger als 90 Tage ausstehende Forderungen (31. Dezember 2024: CHF 4,0 Mio.). In der Erfolgsrechnung wurden Kreditverluste aus Forderungen aus Leistungen mit CHF 0,2 Mio. erfasst (31. Dezember 2024: CHF -0,2 Mio.).

10 – ÜBRIGES UMLAUFVERMÖGEN UND ÜBRIGES KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

in TCHF	30.6.2025	31.12.2024
Finanzinstrumente	255	2 632
Forderungen aus Ertragssteuern	2 364	1 902
Übrige Forderungen	61 085	52 143
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	66 873	52 543
Total übriges Umlaufvermögen	130 577	109 220
Finanzinstrumente	1 487	207
Verbindlichkeiten aus Ertragssteuern	11 569	13 826
Übrige Verbindlichkeiten	153 475	158 200
Total übriges kurzfristiges Fremdkapital	166 531	172 233

Zwischenberichterstattung der Implenia Gruppe

11 – KURZ- UND LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

in TCHF	30.6.2025	31.12.2024
Obligationenanleihen	693 395	474 805
Schuldscheindarlehen	—	28 239
Verbindlichkeiten gegenüber Banken	77 420	824
Verbindlichkeiten aus Leasing	161 157	171 280
Übrige Finanzverbindlichkeiten	6 820	11 452
Total per Stichtag	938 792	686 600
Fälligkeit		
Innerhalb 1 Jahres	430 308	260 609
Zwischen 2 und 5 Jahren	494 194	409 344
Über 5 Jahre	14 290	16 647
Total per Stichtag	938 792	686 600

Die Obligationenanleihen und Schuldscheindarlehen setzen sich wie folgt zusammen:

in TCHF	Laufzeit	Effektiv-Zinssatz	30.6.2025	31.12.2024
Anleihen / ISIN				
2,000 %-Obligationenanleihe CHF 175 Mio. / CH114 509 6173	2021–2025	2,161 %	174 887	174 750
1,000 %-Obligationenanleihe CHF 125 Mio. / CH031 699 4661	2016–2026	0,964 %	125 033	125 055
3,000 %-Obligationenanleihe CHF 175 Mio. / CH134 431 6687	2024–2028	3,130 %	174 420	175 000
2,500 %-Obligationenanleihe CHF 220 Mio. / CH142 886 7134	2025–2029	2,615 %	219 055	—
Total per Stichtag			693 395	474 805
Schuldscheindarlehen				
Schuldscheindarlehen EUR 30 Mio.	2017–2025	1,792 %	—	28 239
Total per Stichtag			—	28 239

Zwischenberichterstattung der Implenia Gruppe

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich wie im Folgenden dargestellt verändert:

in TCHF	1.1.2025	Zahlungswirksam		Zahlungsunwirksam			30.6.2025
		Aufnahme	Rückzahlung	Währungsumrechnung	Auf- und Abzinsung	Übrige Veränderungen	
Obligationenanleihen	474 805	219 055	(867)	—	402	—	693 395
Schuldscheindarlehen	28 239	—	(28 116)	(123)	—	—	—
Verbindlichkeiten gegenüber Banken	824	76 474	—	(372)	6	488	77 420
Verbindlichkeiten aus Leasing	171 280	—	(33 207)	(503)	2 746	20 841	161 157
Übrige Finanzverbindlichkeiten	11 452	1 181	(5 770)	308	137	(488)	6 820
Total	686 600	296 710	(67 960)	(690)	3 291	20 841	938 792

in TCHF	1.1.2024	Zahlungswirksam		Zahlungsunwirksam			31.12.2024
		Aufnahme	Rückzahlung	Währungsumrechnung	Auf- und Abzinsung	Übrige Veränderungen	
Obligationenanleihen	424 579	174 956	(125 000)	—	270	—	474 805
Schuldscheindarlehen	27 843	—	—	383	13	—	28 239
Verbindlichkeiten gegenüber Banken	802	12	—	10	—	—	824
Verbindlichkeiten aus Leasing	182 194	—	(53 015)	(9 890)	5 606	46 385	171 280
Übrige Finanzverbindlichkeiten ¹	75 482	1 973	(78 889)	(60)	—	12 946	11 452
Total	710 900	176 941	(256 904)	(9 557)	5 889	59 331	686 600

1 Die Rückzahlung von übrigen Finanzverbindlichkeiten entspricht im Wesentlichen der gezahlten Kaufpreisverpflichtung aus der Akquisition Wincasa AG.

Zwischenberichterstattung der Implenla Gruppe

Erläuterungen

Am 31. März 2025 hat Implenla eine Anleihe im Gesamtbetrag von CHF 220 Mio. emittiert und an der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Anleihe wurde zum Nennwert mit einer Laufzeit von vier Jahren und einem Zinssatz von 2,50 % platziert (siehe Erläuterung 4 – Wesentliche Ereignisse).

Das Schuldscheindarlehen von EUR 30 Mio. wurde zu Beginn der Laufzeit (2017–2025) als Absicherung von Nettoinvestitionen in ausländische Geschäftsbetriebe designed (Net Investment Hedge) und im Juni 2025 zurückbezahlt (siehe Erläuterung 4 – Wesentliche Ereignisse).

Der Konsortialkreditvertrag, welcher am 10. November 2022 erneuert und bis zum 31. Dezember 2027 verlängert wurde, ist angepasst worden. Er umfasst eine Tranche über CHF 100 Mio. (Facility A) als revolvingende Geldlimite (31. Dezember 2024: CHF 100 Mio.), eine Garantielimite von CHF 250 Mio. (Facility B) (31. Dezember 2024: CHF 450 Mio.) sowie eine Geld- und/oder Garantielimite von CHF 300 Mio. (Facility C) (31. Dezember 2024: CHF 100 Mio.). Die in den Finanzierungsvereinbarungen festgelegten Bedingungen (inklusive Financial Covenant) konnten in der Berichtsperiode eingehalten werden. Während die Geldlimiten eher als Liquiditätsreserven dienen, ist die stetige Verfügbarkeit freier Garantiekreditlinien zur Absicherung vertraglicher Leistungen von wesentlicher Bedeutung für die Weiterführung des operativen Baugeschäfts. Darüber hinaus verfügt Implenla über bilaterale Kreditvereinbarungen mit diversen Banken im Betrag von CHF 163,6 Mio. (31. Dezember 2024: CHF 140,3 Mio.).

12 – AKTIENKAPITAL

Das Aktienkapital der Implenla AG beträgt per 30. Juni 2025 unverändert CHF 18,8 Mio. und ist eingeteilt in 18 472 000 Aktien. Alle Aktien sind gezeichnet und voll liberiert. Am 30. Juni 2025 waren mit Ausnahme von 45 183 eigenen Aktien (31. Dezember 2024: 85 697 eigene Aktien) alle Aktien stimm- und dividendenberechtigt. Der Nominalwert einer Aktie beträgt per 30. Juni 2025 unverändert CHF 1,02. Im Berichtsjahr hat die Implenla AG für das Geschäftsjahr 2024 eine Dividende von CHF 0,90 pro Aktie (insgesamt CHF 16,2 Mio.) ausbezahlt.

13 – ERGEBNISSE PRO AKTIE

in TCHF	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Basisinformationen für die Berechnung der Ergebnisse pro Aktie:		
Konzernergebnis der Aktionäre Implenla AG	32 984	26 176
Gewichtetes Mittel der Anzahl Aktien im Umlauf	18 302 847	18 285 201
Korrektur Verwässerungseffekt LTIP	66 562	111 154
Gewichtetes Mittel der Anzahl Aktien für das verwässerte Ergebnis pro Aktie	18 369 409	18 396 355
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie in CHF	1,80	1,43
Verwässertes Ergebnis pro Aktie in CHF	1,80	1,42

Erläuterungen

Der unverwässerte Gewinn pro Aktie (EPS) wird mittels Division des auf die Aktionäre der Implenla AG entfallenden Reingewinns durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der während der Periode ausstehenden Aktien ermittelt. Dabei wird die durchschnittliche Anzahl der von der Gruppe erworbenen und als eigene Aktien gehaltenen Aktien von den ausgegebenen Aktien abgezogen. Für die Ermittlung des verwässerten Gewinns pro Aktie (EPS) wird das Konzernergebnis durch die Anzahl der potenziell verwässernden Aktien geteilt, wobei der LTIP so analysiert und berücksichtigt wird, als ob per Stichtag die Contingency-Periode zu Ende wäre.

Zwischenberichterstattung der Implenia Gruppe

14 – FAIR-VALUE-SCHÄTZUNGEN

in TCHF	Stufe	Buchwerte		Fair Values	
		30.6.2025	31.12.2024	30.6.2025	31.12.2024
FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE					
Erfolgswirksam zum Fair Value					
Währungsderivate	2	255	2 632	255	2 632
Wertschriften (kотиert)	1	55	55	55	55
Erfolgsneutral zum Fair Value					
Wertschriften (nicht kотиert)	3	9 397	9 406	9 397	9 406
Zu fortgeführten Anschaffungskosten					
Kurzfristige Festgeldanlagen	*	175 000	—	175 000	—
Forderungen aus Leistungen	*	649 549	602 055	649 549	602 055
Übrige Forderungen	*	61 085	52 143	61 085	52 143
Übrige Finanzanlagen	*	8 242	8 693	8 242	8 693
SACHANLAGEN					
Erfolgsneutral zum Fair Value					
Sachanlagen mit Neubewertungsmodell	3	63 854	61 916	63 854	61 916
FINANZVERBINDLICHKEITEN					
Erfolgswirksam zum Fair Value					
Währungsderivate	2	1 487	207	1 487	207
Zu fortgeführten Anschaffungskosten					
Verbindlichkeiten aus Leistungen	*	858 336	990 065	858 336	990 065
Schuldscheindarlehen	2	—	28 239	—	28 010
Obligationenanleihen	1	693 395	474 805	708 985	483 748
Übrige Verbindlichkeiten	*	153 475	158 200	153 475	158 200
Übrige Finanzverbindlichkeiten ¹	*	84 240	12 276	84 240	12 276

1 Buchwerte und Fair Values beinhalten keine Verbindlichkeiten aus Leasing.

* Bei diesen Finanzinstrumenten entspricht der Buchwert approximativ ihren Fair Values.

Erläuterungen

Inputfaktoren für Fair-Value-Schätzungen nach Hierarchiestufen:

Stufe 1: Als Inputfaktoren dienen notierte, nicht bereinigte Preise, die am Bewertungsstichtag an aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ermittelt werden. Der Fair Value der zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Obligationenanleihen entspricht dem an der SIX Swiss Exchange notierten Schlusskurs.

Stufe 2: Die Bewertung basiert auf Inputfaktoren (mit Ausnahme der unter Stufe 1 erwähnten notierten Preise), die für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt beobachtbar sind. Die Fair Values der Währungsderivate (Terminkontrakte) werden auf Basis der Differenz zwischen den vertraglich fixierten Terminkursen und den aktuellen, per Bilanzstichtag gültigen Terminkursen ermittelt.

Stufe 3: Die Inputfaktoren sind nicht beobachtbar. Sie widerspiegeln die bestmögliche Einschätzung des Konzerns in Bezug auf die Kriterien, die Marktteilnehmende bei der Bestimmung des Preises für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag anwenden würden. Dabei werden die inhärenten Risiken der Bewertungsverfahren und der Inputfaktoren für die Modelle berücksichtigt. Vermögenswerte, die generell zu dieser Hierarchiestufe zählen, sind nicht auf aktiven Märkten gehandelte Wertschriften sowie die Sachanlagen mit Neubewertungsmodell (Werkhöfe). Implenia verfügt über ein Portfolio von nicht kotierten inländischen Beteiligungen. Zudem werden die Sachanlagen mit Neubewertungsmodell der Fair-Value-Stufe 3 zugeordnet. Die Fair Values der Werkhöfe (Sachanlagen mit Neubewertungsmodell) werden anhand von externen Bewertungsgutachten ermittelt.

Zwischenberichterstattung der Implenia Gruppe

15 – EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt.

16 – WÄHRUNGSUMRECHNUNGSKURSE

		Durchschnittskurs 1.1.-30.6.		Stichtagskurs		
		2025	2024	30.6.2025	31.12.2024	30.6.2024
Elfenbeinküste / Mali	100 XOF	CHF 0,14	CHF 0,15	CHF 0,14	CHF 0,14	CHF 0,15
Europäische Union	1 EUR	CHF 0,94	CHF 0,96	CHF 0,93	CHF 0,94	CHF 0,96
Norwegen	100 NOK	CHF 8,06	CHF 8,36	CHF 7,90	CHF 7,99	CHF 8,40
Schweden	100 SEK	CHF 8,48	CHF 8,43	CHF 8,39	CHF 8,22	CHF 8,47

ALTERNATIVE PERFORMANCE-KENNZAHLEN

Zur Steuerung des Unternehmens werden nicht ausschliesslich vorgegebene Kennzahlen gemäss IFRS verwendet. Die nachfolgende Übersicht erläutert die in diesem Bericht verwendeten alternativen Performance-Kennzahlen (APM). Damit sollen die Gründe für die Verwendung verständlich gemacht sowie die Transparenz und die Nachvollziehbarkeit verbessert werden.

Definitionen alternative Performance-Kennzahlen

APM	Definition
Auftragsbestand	Der Auftragsbestand definiert sich als die noch nicht abgearbeitete vertraglich vereinbarte Leistung gemäss Werkvertragssumme per Bilanzstichtag. Genehmigte Nachträge sind im Auftragsbestand inkludiert. Der Auftragsbestand erhöht sich um Auftragseingänge und reduziert sich um die Produktionsleistung der Periode. Die Kennzahl gibt Aufschluss über die zukünftige Entwicklung der Bauaktivitäten von Implenla.
Eigenkapitalquote	Die Eigenkapitalquote entspricht dem Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme per Stichtag. Die Eigenkapitalquote zeigt das Finanzierungsverhältnis der Implenla Gruppe.
Free Cash Flow	Der Free Cash Flow definiert sich als Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit abzüglich des Erwerbs und Verkaufs von Anlagevermögen. Der Free Cash Flow gibt Aufschluss über die Fähigkeit, flüssige Mittel zu erwirtschaften, Verbindlichkeiten zurückzuzahlen sowie Akquisitionen zu tätigen oder Dividenden auszuzahlen.
Like-for-like (fremdwährungsbereinigt)	Um Veränderungen gegenüber der Vorperiode ohne Auswirkungen von Wechselkursschwankungen zu messen, weist Implenla Like-for-like-Zahlen (bereinigt um Translationseffekte) aus. Die Bereinigung wird vollzogen, indem die Bilanzpositionen zum Stichtagskurs des Vorjahres umgerechnet werden. Hingegen werden Erträge, Aufwendungen und Geldflüsse der konsolidierten Gesellschaften zu Durchschnittskursen der Vorperiode in CHF umgerechnet.
Netto-Cash-Position	Die Netto-Cash-Position entspricht der Differenz flüssiger Mittel zu verzinslichen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten. Die Netto-Cash-Position gibt Auskunft über die Fähigkeit, die verzinslichen finanziellen Verbindlichkeiten zu begleichen.

APM	Definition
Operative Leistung auf Stufe EBIT	Die operative Leistung auf Stufe EBIT ist eine Kennzahl zur Messung der operativen Leistung von Implenla ohne Auswirkungen von Einmaleffekten, wie beispielsweise Sondertransaktionen, Restrukturierungsrückstellungen oder andere nicht wiederkehrende Effekte.
Performance-Kennzahlen exkl. IFRS 16	Performance-Kennzahlen exkl. IFRS 16 zeigen Kennzahlen ohne Beeinflussung durch den Leasingstandard IFRS 16. Die Berichterstattung an das Implenla Executive Committee sowie an den Verwaltungsrat enthält Kennzahlen ohne Auswirkungen aus IFRS 16.
Produktionsleistung	Die Produktionsleistung beinhaltet zusätzlich zum IFRS-Umsatz die anteilmässigen Umsätze der nach der Equity-Methode bewerteten Arbeitsgemeinschaften (ARGen). Die Produktionsleistung ist eine rein statistische Kennzahl und widerspiegelt die effektiv erbrachte Leistung der Gruppe.
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	Die Kennzahl wird definiert als Verhältnis des operativen Ergebnisses zum durchschnittlich investierten Kapital exkl. Nutzungsrechte aus Leasing in der Berichtsperiode. Sie dient der Messung der Profitabilität sowie der Kapitaleffizienz.
Visibilität	Die Visibilität entspricht dem Auftragsbestand für das laufende Jahr dividiert durch die geplante Produktionsleistung für die darauffolgende Berichtsperiode. Die Visibilität ist ein Indikator für die zukünftige gesicherte Auslastung der Produktionskapazitäten.

Alternative Performance-Kennzahlen

Überleitungsrechnungen

Die folgende Überleitungsrechnung zeigt die Herleitung der alternativen Performance-Kennzahlen «Produktionsleistung», «EBIT exkl. IFRS 16» sowie «Operative Leistung auf Stufe EBIT»:

in TCHF	APM	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Produktionsleistung¹	X	2 114 647	2 143 305
Anteilige Umsätze und verrechnete Leistungen an ARGEn		(258 784)	(402 393)
Konzernumsatz		1 855 863	1 740 912
EBIT		56 968	50 452
Übriger Aufwand aus Leasing		(3 725)	(3 445)
EBIT exkl. IFRS 16	X	53 243	47 007
EBIT		56 968	50 452
Übrige Effekte		—	—
Operative Leistung auf Stufe EBIT	X	56 968	50 452

1 Ausweis der Produktionsleistung erfolgt unkonsolidiert.

Die folgende Überleitungsrechnung zeigt die Herleitung der alternativen Performance-Kennzahl «Netto-Cash-Position»:

in TCHF	APM	30.6.2025	30.6.2024
Flüssige Mittel und kurzfristige Festgeldanlagen		447 007	343 067
Finanzverbindlichkeiten		(938 792)	(809 782)
Netto-Cash-Position	X	(491 785)	(466 715)
Verbindlichkeiten aus Leasing		161 157	175 167
Netto-Cash-Position exkl. Verbindlichkeiten aus Leasing	X	(330 628)	(291 548)

Implenia definiert den Free Cash Flow als Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit abzüglich des Erwerbs und Verkaufs von Anlagevermögen. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über den Free Cash Flow:

in TCHF	APM	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		(137 016)	(170 785)
Investitionen in Anlagevermögen		(34 382)	(53 824)
Desinvestitionen von Anlagevermögen		6 580	15 973
Erwerb von Tochtergesellschaften		(3 600)	(71 600)
Free Cash Flow	X	(168 418)	(280 236)
Auswirkungen aus IFRS 16 Leasingverhältnissen		(35 953)	(28 494)
Free Cash Flow exkl. IFRS 16	X	(204 371)	(308 730)

KONTAKTE, TERMINE UND IMPRESSUM

Weitere Informationen finden Sie unter
www.implenia.com

KONTAKTE

Kontakt für Investoren

Luca Rossi
Head Investor Relations
T +41 58 474 35 04
ir@implenia.com

Kontakt für Medien

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

TERMINE

Analysten- und Medienkonferenz zum Jahresergebnis 2025

4. März 2026

Ordentliche Generalversammlung

31. März 2026

IMPRESSUM

Herausgeber

Implenia AG, Glattpark (Opfikon)

Gestaltung

Linkgroup AG, Zürich

Fotos

durchgedreht media GmbH, Lenzburg;
Implenia AG, Glattpark (Opfikon)

Titelbild

Lokstadt, Winterthur

Texte

Implenia AG, Glattpark (Opfikon)