

Informations- broschüre für Aktionäre von Implenía

für die ordentliche
Generalversammlung
der Implenía AG
vom 24. März 2020

Beabsichtigter Spin-off der Ina Invest Holding AG



Implenia[®]

- 4** Brief des Präsidenten des Verwaltungsrats der Implenia AG
- 6** Brief des designierten Präsidenten des Verwaltungsrats der Ina Invest Holding AG und der Ina Invest AG
- 8** Überblick über die beabsichtigte Transaktion
- 14** Hintergrund und Beschreibung der beabsichtigten Transaktion
- 20** Ina Invest nach der beabsichtigten Transaktion
- 29** Überblick über die wichtigsten Steuerfolgen des Spin-offs für Implenia Aktionäre
- 32** Antrag des Verwaltungsrats an die Generalversammlung
- 33** Fragen und Antworten (Q&A)
- 39** Wichtige Hinweise
- 40** Weiterführende Informationen und Kontakte





LIEBER AKTIONÄR

Implenia hat die Absicht, rund die Hälfte seines Entwicklungsportfolios zum Marktwert abzuspalten und in die neu gegründete Immobilien-gesellschaft Ina Invest AG einzubringen. Die Muttergesellschaft der Ina Invest AG, die Ina Invest Holding AG, soll anschliessend im zweiten Quartal 2020 an der SIX Swiss Exchange kotiert werden. Die Zustimmung der Generalversammlung vorausgesetzt, werden Sie als Aktionär von Implenia zusätzlich zur ordentlichen Dividende für das Jahr 2019 auch Aktien der Ina Invest Holding AG erhalten. Die vorliegende Aktionärsbroschüre informiert Sie über die Umsetzung dieser Transaktion und den entsprechenden Zeitplan.

Weshalb hat sich der Verwaltungsrat zu diesem Schritt entschlossen? Und weshalb sind wir überzeugt, dass diese Transaktion für Sie als Aktionär Vorteile bringt? Den Ausschlag geben primär drei Gründe:

1. Implenia kann seine Wertschöpfungskette über Ina Invest verlängern und sein Geschäft weiter diversifizieren. Statt entwickelte und baureife Projekte wie bis anhin an Dritte zu verkaufen, können Projekte in der Ina Invest AG im Portfolio gehalten werden. Um die schlanke Bilanzstruktur von Implenia beizubehalten, ist dieses separate Investitionsgefäss notwendig.
2. Eine neue Gesellschaft von Implenia wird für die Ina Invest AG das Immobilienmanagement, d. h. das Projekt-, Portfolio- und Assetmanagement der Immobilien übernehmen. Dies, zusammen mit dem Beteiligungsgewinn an der Ina Invest AG, bringt Implenia wiederkehrende und über die Zeit wachsende Erträge.
3. Die Abspaltung kristallisiert den Wert des Entwicklungsportfolios von Implenia. Gemäss einem unabhängigen Immobilienbewerter liegt der aktuelle Marktwert des abzusplattendes Teils bei rund CHF 300 Millionen, respektive über CHF 1 Milliarde bei Fertigstellung aller Projekte.

Das Vorhaben stösst bereits heute auf den Zuspruch bedeutender Branchenexperten: Ein besonders starkes Zeichen dafür ist die Zusage der Swiss Life Gruppe, sich mit einem bedeutenden Anteil von bis zu 15% an der Ina Invest Holding AG beteiligen zu wollen.

Voraussetzung ist, dass die Aktionäre der Implenia AG an der Generalversammlung vom 24. März 2020 der Transaktion zustimmen. Wir freuen uns, wenn wir auf Ihre Unterstützung zählen dürfen.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Meister', written over a background of diagonal grey lines.

Hans Ulrich Meister
Präsident des Verwaltungsrats
der Implen AG

LIEBER KÜNFTIGER AKTIONÄR DER INA INVEST HOLDING AG

Ihre Zustimmung an der kommenden ordentlichen Generalversammlung der Implenla AG vorausgesetzt, entsteht mit Ina Invest eine neue Kraft in der Schweizer Immobilienbranche. Ich würde mich freuen, als erster Verwaltungsratspräsident der Ina Invest Holding AG und der Ina Invest AG zusammen mit dem künftigen Verwaltungsrat die Steuerung dieser Unternehmen zu übernehmen. Als Chief Investment Officer und Mitglied der Konzernleitung der Swiss Life-Gruppe verantworte ich seit 2014 auch die Immobiliengeschäfte des Vorsorge- und Finanzdienstleisters mit. Davor war ich als Leiter des Asset Managements der Mobiliar sowie bei der Deutschen Bank im Private Banking tätig. Bei der Gründung der Swiss Prime Site AG habe ich – als Verantwortlicher des Bereichs Sales & Marketing Europa und Schweiz der Credit Suisse Asset Management – die ersten Schritte und bis 2005 auch als Verwaltungsratspräsident die ersten Jahre der börsenkotierten Immobiliengesellschaft mitgeprägt.

Als Spin-off von Implenla kann Ina Invest von Beginn weg auf bedeutende Stärken bauen:

1. Ina Invest wird ein Portfolio mit hochwertigen Immobilien von hoher Standortqualität in der ganzen Schweiz entwickeln und halten. Es umfasst attraktive Projekte, die sich in der Entwicklung oder bereits im Bau befinden. Dazu gehören Bauvorhaben in der Lokstadt in Winterthur mit Wohnungen,

Büros, Gewerbeflächen, Gastronomie und Hotel, das geplante Wohn- und Büroprojekt Unterfeld in Baar oder die Wohnprojekte Echo und Les Tattes in Onex bei Genf.

2. Durch die weiterhin enge Verbindung zu Implenla zählt Ina Invest auf die Entwicklungs- und Ausführungsexpertise des führenden Baudienstleisters der Schweiz. Zudem bietet das Netzwerk von Implenla Ina Invest auch in der Landakquisition Vorteile, was das künftige Wachstum beschleunigen wird.
3. Der verantwortungsbewusste und sorgfältige Umgang mit Umwelt und Ressourcen sind für Ina Invest eine Selbstverständlichkeit. In der Entwicklung und Bewirtschaftung ihres Portfolios werden dank einer integralen Betrachtung der gesamten Wertschöpfungskette und einer holistischen Integration der Nachhaltigkeit über alle Phasen hinweg die höchsten Nachhaltigkeitsstandards der Branche erfüllt.
4. Nicht zuletzt bietet die Ina Invest Holding AG als künftige börsenkotierte Immobilienentwicklerin überzeugende finanzielle Perspektiven. Durch die erwartete Wertsteigerung der Projekte während der Entwicklungsphase und später in der Vermietung dürfte Mehrwert für die Aktionäre geschaffen werden.

Der Implenla Spin-off Ina Invest überzeugt, und ich werde zusammen mit dem künftigen Ina Invest Team alles daran setzen, dass er zu einer Erfolgsgeschichte wird. Wir würden uns freuen, wenn Sie sich entscheiden, als künftiger Aktionär der Ina Invest Holding AG daran teilzuhaben.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefan Mächler', written in a cursive style.

Stefan Mächler

Designierter Präsident des Verwaltungsrats
der Ina Invest Holding AG und der Ina Invest AG

Überblick über die beabsichtigte Transaktion

WAS WILL IMPLENIA ERREICHEN

Ziel der beabsichtigten Transaktion ist es, den starken Leistungsausweis von Implenía im Bereich Immobilienentwicklung weiter auszubauen. Im Zuge der Strategie, sich zu einem führenden Immobilien- und Baudienstleister zu entwickeln, plant Implenía, ungefähr 50% seines bestehenden Entwicklungsportfolios, bewertet zum aktuellen Marktpreis, im Rahmen eines Spin-offs abzuspalten und in die neu gegründete Ina Invest AG zu transferieren. Der Spin-off unterliegt der Zustimmung der Generalversammlung der Implenía AG («Generalversammlung») und der Erfüllung von weiteren Bedingungen.

Implenía kann so seine Wertschöpfungskette über Ina Invest verlängern, das Geschäft weiter diversifizieren und wird dabei mit einer bedeutenden Minderheitsbeteiligung an der Ina Invest AG beteiligt bleiben. Das Immobilienmanagement sowie die Entwicklungs- und Baudienstleistungen für die Ina Invest AG werden weiterhin über Gruppengesellschaften von Implenía zu Marktkonditionen erbracht.

Der Spin-off kristallisiert das grosse Potential des Entwicklungsgeschäfts von Implenía und

generiert nachhaltig Wert für Implenía und seine Aktionäre. Die verbleibenden rund 50% (Marktwert) der Entwicklungsprojekte werden unter dem bestehenden und etablierten Modell zum Erfolg gebracht. Weitere Akquisitionen sowie die selektive Expansion in neue Märkte und neue, integrierte und kollaborative Zusammenarbeitsformen werden weiterhin mit Implenía Development vorangetrieben.

Mit der Ina Invest AG entsteht eine neue Immobiliengesellschaft, welche die gesamte Wertschöpfungskette, von der Initiierung über die Realisierung bis zur Verwaltung und Vermietung, abdeckt. Flexible Eigen- und Fremdfinanzierungsmöglichkeiten sowie Reinvestitionskapazitäten ermöglichen so eine Wachstumsbeschleunigung des Entwicklungsgeschäfts. Über die Beteiligungsrückflüsse sowie ein marktübliches Gebührenreglement führt dies mit der Zeit auch für Implenía zu wiederkehrenden und wachsenden Erträgen.

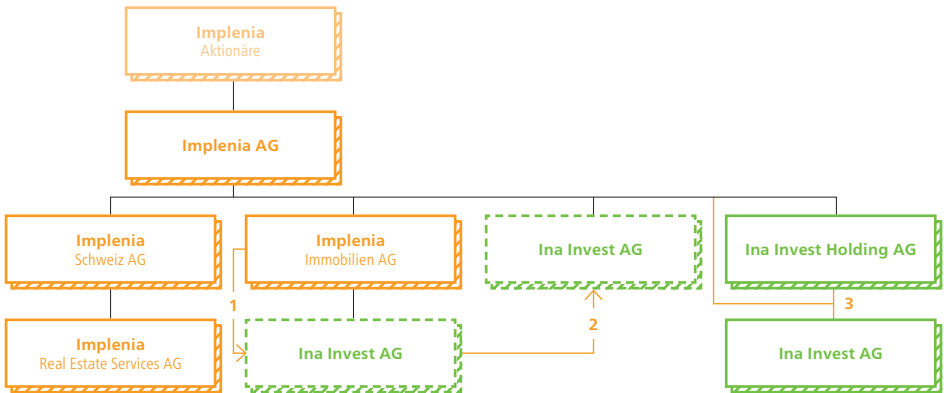
Über eine gleichzeitige Kapitalerhöhung wird die Ina Invest Holding AG neben den bestehenden Implenía Aktionären auch neuen Investoren eine Gelegenheit bieten, am potenziellen zukünftigen Erfolg eines kotierten Schweizer Immobilienentwicklers zu partizipieren.

UMSETZUNG

Der Verwaltungsrat der Implemia AG («VR») beabsichtigt, vorbehaltlich (i) der Zustimmung der Generalversammlung zur Ausschüttung aller Ina Invest Holding AG Aktien als Sachdividende an die Implemia Aktionäre, (ii) der Implementierung einer Umstrukturierung (vgl. dazu unten die Grafik) und (iii) der Erfüllung der in Traktandum 3 der Einladung zur Generalversammlung («GV-Einladung») beschriebenen Bedingungen, alle Ina Invest Holding AG

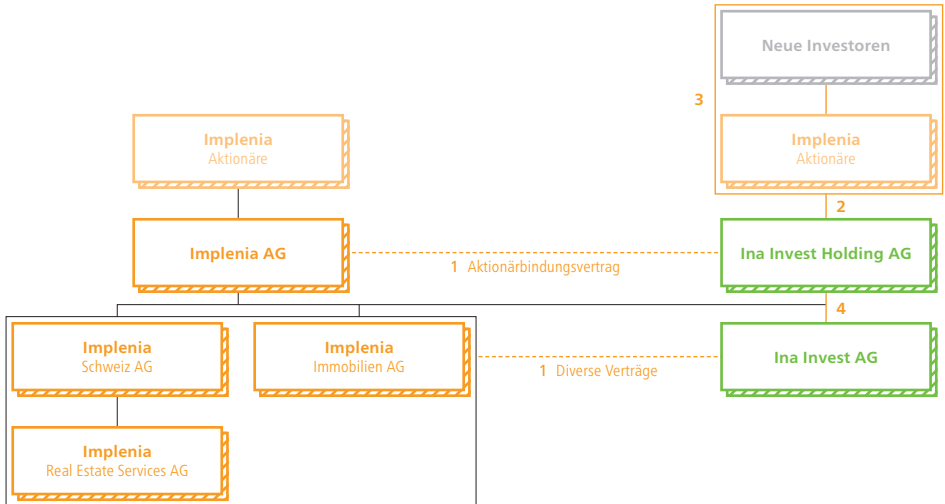
Aktien im zweiten Quartal 2020 an die Implemia Aktionäre auszuschütten. Gleichzeitig sollen die Ina Invest Holding AG Aktien an der SIX Swiss Exchange (Standard für Immobiliengesellschaften) zum Handel zugelassen und kotiert und die Eigenkapitalbasis der Ina Invest Holding AG (und mittelbar auch der Ina Invest AG) durch ein Bezugsrechtsangebot gestärkt werden. Schematisch lässt sich die Transaktion folgendermassen darstellen:

Implemia und Ina Invest unmittelbar vor dem Spin-off



- 1 Übertragung u.a. der zum Portfolio (vgl. «Ina Invest nach der beabsichtigten Transaktion – Portfolio») gehörenden Grundstücke und der damit zusammenhängenden Entwicklungsprojekte sowie gegebenenfalls von Fremdkapital und flüssigen Mitteln von der Implemia Immobilien AG an die Ina Invest AG.
- 2 Ausschüttung aller Aktien der Ina Invest AG durch die Implemia Immobilien AG an die Implemia AG.
- 3 Einlage von 50.1% der Aktien der Ina Invest AG durch die Implemia AG in die Ina Invest Holding AG. Nach dieser Einlage wird die Implemia AG 49.9% und die Ina Invest Holding AG 50.1% an der Ina Invest AG halten.

Implenia und Ina Invest nach dem Spin-off und Bezugsrechtsangebot



- 1 Abschluss eines Aktionärbindungsvertrages zwischen der Implenia AG, der Ina Invest Holding AG und der Ina Invest AG sowie Abschluss diverser weiterer Verträge zwischen Implenia Gruppengesellschaften und der Ina Invest AG, die alle zum Zeitpunkt des Spin-offs in Kraft treten werden.
- 2 Spin-off (vorbehaltlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Implenia AG, der Implementierung der unter Ziff. 1–3 auf Seite 9 beschriebenen Umstrukturierung und der Erfüllung (oder, soweit rechtlich zulässig, des Verzichts durch den VR auf die Erfüllung einer oder mehrerer) der in Traktandum 3 der GV-Einladung beschriebenen Bedingungen): Ausschüttung aller Aktien der Ina Invest Holding AG durch die Implenia AG an ihre Aktionäre.
- 3 Kapitalerhöhung (Bezugsrechtsangebot) der Ina Invest Holding AG um rund CHF 100 Millionen: Implenia Aktionäre werden im Verhältnis ihrer Beteiligung an der Implenia AG bzw. an der Ina Invest Holding AG (nicht handelbare) Bezugsrechte zugeteilt erhalten. Nicht ausgeübte Bezugsrechte sollen durch den Verwaltungsrat der Ina Invest Holding AG an neue Investoren zugeteilt werden. Der Preis der neuen Ina Invest Holding AG Aktien wird im Rahmen eines sog. Bookbuilding-Verfahrens bestimmt.
- 4 Kapitalerhöhung der Ina Invest AG um einen noch zu bestimmenden Betrag: Es ist geplant, dass die Ina Invest Holding AG einen Betrag von rund CHF 100 Millionen (d.h. den Nettoerlös aus der unter Ziffer 3 beschriebenen Kapitalerhöhung der Ina Invest Holding AG) in bar und Implenia einen Betrag mittels Verrechnung von Forderungen liberieren wird. Nach dieser Kapitalerhöhung wird die Implenia AG voraussichtlich eine bedeutende Minderheitsbeteiligung von mindestens 40% und die Ina Invest Holding AG höchstens 60% an der Ina Invest AG halten.

Für weitere Einzelheiten, insbesondere zur Umstrukturierung vor dem Spin-off, vgl. «Hintergrund und Beschreibung der beabsichtigten Transaktion – Beschreibung des beabsichtigten Spin-offs und des Bezugsrechtsangebots».

BERECHTIGUNG ZUM ERHALT VON INA INVEST HOLDING AG AKTIEN

Stimmt die Generalversammlung der Ausschüttung aller Ina Invest Holding AG Aktien in Form einer Sachdividende an die Implenla Aktionäre im Rahmen des Spin-offs zu, wird jeder Implenla Aktionär, der Implenla Aktien voraussichtlich am 11. Juni 2020 (Cut-off Datum) nach Börsenschluss hält, nach Massgabe seiner Beteiligung an der Implenla AG Ina Invest Holding AG Aktien erhalten. Inhaber von physischen Aktienzertifikaten bzw. Heimverwahrer von Implenla Aktien beachten bitte den Hinweis unter «Hintergrund und Beschreibung der beabsichtigten Transaktion – Verfahren zum Erhalt von Ina Invest Holding AG Aktien im Rahmen des Spin-offs – Heimverwahrer (Inhaber physischer Aktienzertifikate von Implenla)».

AUSSCHÜTTUNGSVERHÄLTNIS UND FRAKTIONEN

Implenla Aktionäre erhalten Ina Invest Holding AG Aktien im folgenden Verhältnis:

- | | |
|----------|-----------------------------|
| 5 | Implenla Aktien |
| | berechtigten zum Erhalt von |
| 1 | Ina Invest Holding AG Aktie |

Implenla Aktionäre werden voraussichtlich keine rechnerischen Aktienbruchteile (Fraktionen) von Ina Invest Holding AG Aktien erhalten. Stattdessen sollen alle Fraktionen aggregiert und durch die Credit Suisse AG am Markt veräussert werden. Die betroffenen Implenla Aktionäre erhalten anschliessend den Nettoerlös aus diesem Verkauf anteilmässig ausbezahlt. Für weitere Informationen, vgl. «Hintergrund und Beschreibung der beabsichtigten Transaktion – Verfahren zum Erhalt von Ina Invest Holding AG Aktien im Rahmen des Spin-offs – Fraktionen».

BEZUGSRECHTSANGEBOT

Parallel zur Ausschüttung der Ina Invest Holding AG Aktien an die Implenla Aktionäre ist eine Kapitalerhöhung der Ina Invest Holding AG mittels eines vorgängigen Bezugsrechtsangebots geplant, bei welcher den Implenla Aktionären im Verhältnis ihres Aktienanteils an der Implenla AG rund zwei Wochen vor der Ausschüttung der Ina Invest Holding AG Aktien Bezugsrechte zugeteilt werden. Das Bezugsrecht vermittelt das Recht, eine bestimmte Anzahl an Ina Invest Holding AG Aktien zum Marktpreis zu erwerben. Dieser Marktpreis wird im Rahmen eines sogenannten Bookbuilding-Verfahrens bestimmt. Es findet kein Handel von Bezugsrechten statt.

INDIKATIVER ZEITPLAN

Der definitive Zeitplan steht noch nicht fest. Der VR sieht zum heutigen Zeitpunkt folgenden indikativen Zeitplan für den beabsichtigten Spin-off¹ vor:

Indikativer Zeitplan

Voraussichtliches Datum	Ereignis
24. März 2020	Generalversammlung der Implen AG
2. Juni 2020	Cut-off Datum des Bezugsrechts: letzter Tag, an dem die Implen Aktien mit dem Recht auf Erhalt von Bezugsrechten für den Erwerb von Ina Invest Holding AG Aktien im Rahmen der Kapitalerhöhung (Bezugsrechtsangebot) an der SIX Swiss Exchange gehandelt werden
3. Juni 2020	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ex-Datum des Bezugsrechts: erster Tag, an dem die Implen Aktien ohne Recht auf Erhalt von Bezugsrechten für den Erwerb von Ina Invest Holding AG Aktien im Rahmen der Kapitalerhöhung (Bezugsrechtsangebot) an der SIX Swiss Exchange gehandelt werden ▪ Publikation des Prospekts für die Kotierung und das Bezugsrechtsangebot der Ina Invest Holding AG ▪ Start der Bezugsfrist für die Ausübung der Bezugsrechte für den Erwerb von Ina Invest Holding AG Aktien ▪ Start des Bookbuildings für den Erwerb von Ina Invest Holding AG Aktien, welche nicht im Rahmen des Bezugsrechtsangebots erworben werden
10. Juni 2020 (12:00 Uhr MESZ)	Ende der Bezugsfrist für die Ausübung der Bezugsrechte für den Erwerb von Ina Invest Holding AG Aktien
11. Juni 2020	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cut-off Datum der Sachdividende im Rahmen des Spin-offs: letzter Tag, an dem die Implen Aktien mit dem Recht auf Erhalt von Ina Invest Holding AG Aktien gehandelt werden ▪ Ende des Bookbuildings für den Erwerb von Ina Invest Holding AG Aktien, welche nicht im Rahmen des Bezugsrechtsangebots erworben werden

¹ Der indikative Zeitplan ist vorläufiger Natur und kann Änderungen unterliegen. Implen wird allfällige Änderungen rechtzeitig bekannt geben.

Indikativer Zeitplan (Fortsetzung)

Voraussichtliches Datum	Ereignis
12. Juni 2020	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Information über den definitiven Bezugspreis des Bezugsrechtsangebots sowie die definitive Anzahl neuer Ina Invest Holding AG Aktien ▪ Ex-Datum der Sachdividende im Rahmen des Spin-offs: erster Tag, an dem die Implenia Aktien ohne Recht auf Erhalt von Ina Invest Holding AG Aktien gehandelt werden ▪ Ausschüttung der Ina Invest Holding AG Aktien durch die Implenia AG ▪ Erster Handelstag der Ina Invest Holding AG Aktien an der SIX Swiss Exchange
16. Juni 2020 (spätestens)	Gutschrift der Ina Invest Holding AG Aktien in den Bankdepots der Implenia Aktionäre im Rahmen der Ausschüttung der Sachdividende
16. Juni 2020	Lieferung der neuen Ina Invest Holding AG Aktien aus dem Bezugsrechtsangebot gegen Zahlung
Woche vom 22. Juni 2020	Vergütung der Fraktionen in bar

Dieser Zeitplan bildet nur diejenigen Daten ab, die für Implenia Aktionäre, welche ihre Implenia Aktien in Form von Bucheffekten (in einem Depot bei einer Bank) halten, relevant sind. Heimverwahrer finden weitere Informationen im

Abschnitt «Hintergrund und Beschreibung der beabsichtigten Transaktion – Verfahren zum Erhalt von Ina Invest Holding AG Aktien im Rahmen des Spin-offs – Heimverwahrer (Inhaber physischer Aktienzertifikate von Implenia)».

ISIN, Valorenummer und Tickersymbol der Implenia AG Aktie und der Ina Invest Holding AG Aktie

Titel	ISIN	Valorenummer	Tickersymbol
Implenia AG Aktie von CHF 1.02 Nennwert	CH0023868554	2 386 855	IMPN
Ina Invest Holding AG Aktie von CHF 0.03 Nennwert	CH0524026959	52 402 695	INA

Hintergrund und Beschreibung der beabsichtigten Transaktion

STRATEGISCHE BEWEGGRÜNDE FÜR DEN SPIN-OFF UND VORTEILE FÜR DIE IMPLENIA AKTIONÄRE

Der VR ist überzeugt, dass der beabsichtigte Spin-off einen signifikanten Mehrwert für Implenía und seine Aktionäre sowie für Ina Invest schaffen wird. Die Implenía AG wird als Aktionär an der Geschäftstätigkeit und dem Erfolg der Ina Invest AG beteiligt sein. Im Weiteren wird nach dem Spin-off zwischen Implenía und Ina Invest eine strategische Partnerschaft bestehen. Ina Invest wird dabei vom Netzwerk und den Dienstleistungen von Implenía profitieren und durch eine integrierte Zusammenarbeit, u. a. in den Bereichen Portfolio Management, Asset Management, Entwicklung, Projektmanagement, Ausführung und Vermarktung, die Effizienz steigern. Für weitere Informationen, vgl. «Ina Invest nach der beabsichtigten Transaktion – Beschreibung der zentralen Bestimmungen der im Zusammenhang mit dem Spin-off abzuschliessenden wesentlichen Verträge».

Zunächst wird die Ina Invest AG primär das mit dem Spin-off übertragene Portfolio entwickeln. Um weiter zu wachsen, werden u. a. die durch den Verkauf von Stockwerkeigentum erzielten Gewinne in den Erwerb neuer Grundstücke reinvestiert. Langfristig soll die Ina Invest AG ein attraktives Portfolio an Bestandesimmobilien aufbauen, mit einer erwarteten Rendite, die über dem Marktdurchschnitt liegt, und gleichzeitig eine überdurchschnittlich hohe

Entwicklungsquote beibehalten, die es Aktionären und Investoren ermöglicht, schon ab Projektbeginn von der Wertschöpfung zu profitieren.

Wertgenerierung für Implenía und seine Aktionäre

- Das Entwicklungsportfolio von Implenía mit einem Buchwert per 31. Dezember 2019 von CHF 189 Millionen hat einen aktuell bewerteten Marktwert von über CHF 600 Millionen bzw. über CHF 3 Milliarden bei Fertigstellung.
- Durch die Abspaltung von ungefähr 50% des aktuellen Entwicklungsportfolios mit einem Marktwert von rund CHF 300 Millionen per 31. Dezember 2019 erwartet Implenía einen Aufwertungsgewinn von rund CHF 200 Millionen (brutto). Der Marktwert bei Fertigstellung dieses Teils des Entwicklungsportfolios liegt bei über CHF 1 Milliarde. Durch weitere Landkäufe im Umfang von durchschnittlich rund CHF 50 Millionen pro Jahr soll der Marktwert des Portfolios von Ina Invest bei Fertigstellung über die Zeit auf rund CHF 2 Milliarden wachsen.
- Das bei Implenía verbleibende Entwicklungsportfolio weist einen aktuellen Marktwert von rund CHF 300 Millionen auf und wird unverändert zu historischen Anschaffungskosten bilanziert. Dieses Portfolio enthält zukünftiges Aufwertungspotential von rund CHF 200 Millionen (brutto, basierend auf aktuellen Markteinschätzungen).

- Der Spin-off ermöglicht es Implenla und den Aktionären, dieses grosse Wertsteigerungspotential besser zu erschliessen.
- Der voraussichtliche Net Asset Value (NAV) der Ina Invest Holding AG liegt bei rund CHF 25 pro Ina Invest Holding AG Aktie.

Integriertes Geschäftsmodell von Implenla als Schlüsselement für den zukünftigen Erfolg

Implenla wird seine Expertise in der Entwicklung von Immobilien weiterhin als Schlüsselement für den Langzeiterfolg von Implenla und Ina Invest einsetzen und sein integriertes operatives Geschäftsmodell fortführen. Dies ermöglicht ein beschleunigtes Wachstum in der Immobilienentwicklung.

Wiederkehrende und wachsende Erträge für Implenla und die Ina Invest Holding AG

Implenla wird wiederkehrende Einnahmen über ein marktübliches Gebührenreglement für Service- und Entwicklungsdienstleistungen sowie über Ausschüttung von Dividenden der Ina Invest AG generieren. Da das Portfolio der Ina Invest AG stetig über Akquisitionen neuer Entwicklungsprojekte wachsen soll, steigen nicht nur die direkten Erträge für die Ina Invest AG, sondern indirekt auch die Rückflüsse an Implenla.

Risikodiversifizierung

Durch die Erbringung von Services in einer integrierten Zusammenarbeit mit Ina Invest, die indirekte Erweiterung der Wertschöpfungskette mit den beschriebenen wiederkehrenden Einnahmen sowie mit der Beteiligung am Gewinn der Ina Invest AG kann das Risikoprofil von Implenla diversifiziert werden.

Schlanke Bilanz von Implenla

Die Übertragung der Projekte von Implenla an die Ina Invest AG und die Minderheitsbeteiligung an der Ina Invest AG werden Implenla trotz Wachstumsstrategie eine schlanke Bilanz ermöglichen.

Zugang zu neuen Finanzierungsquellen

Die Transaktion ermöglicht den Zugang zu neuen Finanzierungsquellen auf Stufe Ina Invest Holding AG. Um eine stetig wachsende Projektpipeline sicherzustellen, wird die Ina Invest Holding AG einfacher auf externe Finanzierungsquellen zurückgreifen können.

BESCHREIBUNG DES BEABSICHTIGTEN SPIN-OFFS UND DES BEZUGSRECHTS-ANGEBOTS

Umstrukturierungen vor dem Spin-off

Die Ina Invest AG mit Sitz im Kanton Zürich ist zurzeit eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Implenia Immobilien AG, welche wiederum eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Implenia AG ist.

Die Umstrukturierungen vor dem Spin-off können grob wie folgt zusammengefasst werden:

- **BESCHLUSS DER GENERALVERSAMMLUNG UND VERMÖGENSÜBERTRAGUNG** Sofern die Generalversammlung die unter Traktandum 3 der GV-Einladung («Traktandum 3») beantragte Ausschüttung aller Ina Invest Holding AG Aktien in Form einer Sachdividende an die Implenia Aktionäre im Rahmen des Spin-offs der Ina Invest Holding AG genehmigt, werden die Implenia Immobilien AG und die Ina Invest AG einen Vertrag abschliessen, worin sich die Implenia Immobilien AG u.a. verpflichtet wird, die zum Portfolio (vgl. «Ina Invest Holding AG nach der beabsichtigten Transaktion – Portfolio») gehörenden Grundstücke und die damit zusammenhängenden Entwicklungsprojekte, sowie voraussichtlich Fremdkapital und flüssige Mittel an die Ina Invest AG zu übertragen.
- **AUSSCHÜTTUNG DER INA INVEST AG AKTIEN ALS SACHDIVIDENDE AN DIE IMPLENIA AG** Anschliessend wird die Implenia Immobilien AG alle Aktien der Ina Invest AG in Form einer Sachdividende an die Implenia AG ausschütten. Nach dieser Ausschüttung wird die Ina Invest AG, wie die Ina Invest Holding AG, zunächst eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Implenia AG sein.
- **KAPITALERHÖHUNG DER INA INVEST HOLDING AG** In einem nächsten Schritt wird die Implenia AG im Rahmen einer Kapitalerhöhung der Ina Invest Holding AG, welche unmittelbar vor dem Spin-off durchgeführt werden wird, 50.1% der Ina Invest AG Aktien mittels Sacheinlage in die Ina Invest Holding AG einbringen. Nach dieser Kapitalerhöhung wird die Implenia AG 49.9% und Ina Invest Holding AG 50.1% an der Ina Invest AG halten.
- **ABSCHLUSS VON VERTRÄGEN** Unmittelbar vor der Ausschüttung der Sachdividende im Rahmen des Spin-offs werden verschiedene Verträge durch die Implenia AG, Implenia Gruppengesellschaften, die Ina Invest Holding AG und/oder die Ina Invest AG abgeschlossen (vgl. «Ina Invest Holding AG nach der beabsichtigten Transaktion – Beschreibung der zentralen Bestimmungen der im Zusammenhang mit dem Spin-off abzuschliessenden wesentlichen Verträge»). Diese Verträge sollen zum Zeitpunkt des Spin-offs in Kraft treten.

Spin-off und Kotierung der Ina Invest Holding AG Aktien an der SIX Swiss Exchange

Sobald die oben beschriebenen Umstrukturierungen erfolgt und die in Traktandum 3 beschriebenen Bedingungen erfüllt sind (oder der VR auf die Erfüllung einer oder mehrerer dieser Bedingungen, soweit rechtlich zulässig, verzichtet hat), wird die Implenia AG alle Aktien der Ina Invest Holding AG in Form einer Sachdividende an ihre Aktionäre ausschütten (sog. Spin-off). Die Ausschüttung soll basierend auf einem Ausschüttungsverhältnis von 5:1 erfolgen, das heisst 5 Implenia Aktien berechtigen zum Erhalt von 1 Ina Invest Holding AG Aktie. Implenia wird auf dem dannzumaligen Bestand eigener Aktien ebenfalls Ina Invest Holding AG Aktien erhalten und diese im Rahmen seiner Mitarbeiterbeteiligungsprogramme verwenden. Der VR wird das für diese Ausschüttung massgebende Ex-Dividende-, Record- und Settlement-Datum festsetzen, wobei eine Ausschüttung am oder um den 12. Juni 2020 angestrebt wird. Nach dieser Ausschüttung wird die Implenia AG weiterhin 49.9% und die Ina Invest Holding AG 50.1% an der Ina Invest AG halten.

Im Zuge des Spin-offs beabsichtigt Implenia, die Ina Invest Holding AG Aktien von je CHF 0.03 Nennwert an der SIX Swiss Exchange (Standard für Immobiliengesellschaften) zum Handel zuzulassen und zu kotieren (ISIN: CH0524026959, Valorenummer: 52 402 695, Tickersymbol: INA). Der erste Handelstag der Ina Invest Holding AG

Aktien wird voraussichtlich am oder um den 12. Juni 2020 sein.

Kapitalerhöhung der Ina Invest Holding AG mittels Bezugsrechtsangebot und Kapitalerhöhung der Ina Invest AG

Unmittelbar nach der Ausschüttung der Ina Invest Holding AG Aktien an die Implenia Aktionäre ist eine Kapitalerhöhung der Ina Invest Holding AG geplant. Implenia Aktionäre werden pro rata zu ihrer Beteiligung an der Implenia AG bzw. an der Ina Invest Holding AG Bezugsrechte für den Kauf einer bestimmten Anzahl Ina Invest Holding AG Aktien zugeteilt erhalten. Das Bezugsrechtsangebot wird zum Marktpreis durchgeführt, d.h. der Preis pro Ina Invest Holding AG Aktie wird nicht im Voraus, sondern erst im Rahmen eines Bookbuilding-Verfahrens bestimmt. Es wird kein Handel von Bezugsrechten stattfinden. Es wird erwartet, dass die maximale Anzahl neuer Ina Invest Holding AG Aktien sowie das Bezugsverhältnis spätestens einige Tage vor dem Ex-Datum des Bezugsrechts (vorgesehen für den 3. Juni 2020) bekannt gegeben werden.

Die Kapitalerhöhung der Ina Invest Holding AG soll um den ersten Handelstag der Ina Invest Holding AG Aktien an der SIX Swiss Exchange durchgeführt werden. Durch die Kapitalerhöhung soll Ina Invest Holding AG rund CHF 100 Millionen zusätzliche Mittel

aufnehmen, welche primär für die Entwicklung der Immobilienprojekte der Ina Invest AG und für Neuakquisitionen bestimmt sind.

Unmittelbar nach dieser soeben beschriebenen Kapitalerhöhung der Ina Invest Holding AG soll auch die Ina Invest AG ihr Aktienkapital um einen noch zu bestimmenden Betrag erhöhen. Es ist geplant, dass die Ina Invest Holding AG rund CHF 100 Millionen in bar und die Implenja AG einen noch zu bestimmenden Betrag mittels Verrechnung von Forderungen liberieren wird. Nach dieser Kapitalerhöhung wird die Implenja AG voraussichtlich eine bedeutende Minderheitsbeteiligung von mindestens 40% und die Ina Invest Holding AG höchstens 60% an der Ina Invest AG halten.

Für eine grafische Darstellung der oben beschriebenen Schritte, vgl. «Überblick über die beabsichtigte Transaktion – Umsetzung».

VERFAHREN ZUM ERHALT VON INA INVEST HOLDING AG AKTIEN IM RAHMEN DES SPIN-OFFS

Stimmt die Generalversammlung der Ausschüttung aller Ina Invest Holding AG Aktien in Form einer Sachdividende an die Implenja Aktionäre zu, wird jeder Implenja Aktionär 1 Ina Invest Holding AG Aktie für je 5 Implenja Aktien, welche am Cut-off Datum der Sachdividende im Rahmen des Spin-offs (voraussichtlich 11. Juni 2020) gehalten werden, erhalten.

Inhaber von als Bucheffekten ausgestalteten Implenja Aktien

Inhaber von Implenja Aktien, welche diese in Form von Bucheffekten (in einem Depot bei einer Bank) am Cut-off Datum der Sachdividende im Rahmen des Spin-offs (voraussichtlich 11. Juni 2020) halten, werden Ina Invest Holding AG Aktien automatisch nach Massgabe ihrer Beteiligung an Implenja über das Bankensystem zugeteilt erhalten.

Heimverwahrer (Inhaber physischer Aktienzertifikate von Implenja)

Das Aktienregister der Implenja AG wird im Aktienbuch eingetragene Heimverwahrer, welche vorab eine gültige Postadresse angegeben haben, rechtzeitig über das Vorgehen orientieren. Die Heimverwahrer werden aufgefordert, ihre physischen Aktienzertifikate der Implenja AG bis spätestens am 15. Mai 2020 bei ihrer Bank in ein Depot einzubuchen.

Sofern Heimverwahrer ihre physischen Aktienzertifikate der Implenja AG nicht rechtzeitig bei ihrer Bank in ein Depot einbuchen, werden die ihnen zustehenden Ina Invest Holding AG Aktien verkauft. Die betroffenen Heimverwahrer erhalten anschliessend den Nettoerlös ausbezahlt, sofern sie Implenja gültige Kontoangaben mitgeteilt haben.

Fraktionen

Implenia Aktionären werden keine rechnerischen Aktienbruchteile (Fraktionen) an Ina Invest Holding AG Aktien ausgeschüttet. Fraktionen an Ina Invest Holding AG Aktien werden aggregiert und auf dem Markt durch die Credit Suisse AG verkauft. Die betroffenen Aktionäre erhalten anschliessend den Nettoerlös ausbezahlt, der aus dem Verkauf der ihnen gemäss ihrer Ausschüttungsquote grundsätzlich zustehenden Fraktionen resultieren wird.

VERFAHREN DES BEZUGS-RECHTSANGEBOTS

Implenia wird zu gegebener Zeit mehr Informationen über das Bezugsrechtsangebot veröffentlichen.

Inhaber von als Bucheffekten ausgestalteten Implenia Aktien

Inhaber von Implenia Aktien, welche ihre Implenia Aktien in Form von Bucheffekten (in einem Depot bei einer Bank) am Cut-off Datum des Bezugsrechts (voraussichtlich 2. Juni 2020) halten, werden Bezugsrechte zum Bezug von neuen Ina Invest Holding AG Aktien automatisch nach Massgabe ihrer Beteiligung an der Implenia AG über das Bankensystem zugeteilt erhalten.

Heimverwahrer (Inhaber physischer Aktienzertifikate von Implenia)

Das Aktienregister der Implenia AG wird im Aktienbuch eingetragene Heimverwahrer, welche vorab eine gültige Postadresse angegeben haben, rechtzeitig über das Vorgehen orientieren. Die Heimverwahrer werden aufgefordert, ihre physischen Aktienzertifikate der Implenia AG bis spätestens am 15. Mai 2020 bei ihrer Bank in ein Depot einzubuchen.

Heimverwahrer, welche die physischen Aktienzertifikate der Implenia AG nicht rechtzeitig bei ihrer Bank in ein Depot einbuchen, werden keine Bezugsrechte ausüben können. Ihre Bezugsrechte werden wertlos verfallen.

Ina Invest nach der beabsichtigten Transaktion

PORTFOLIO

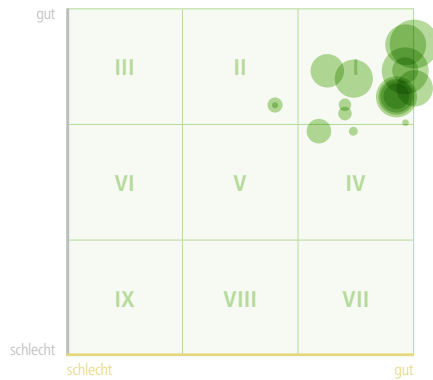
Nach dem Spin-off wird die Ina Invest Holding AG über die Ina Invest AG ein Portfolio an hochwertigen Immobilienprojekten an erstklassiger Lage halten. Die Projekte wurden u. a. aufgrund ihres hohen Reifegrads aus dem Gesamtportfolio von Implenia ausgewählt.

Das Portfolio ist über die Ballungszentren Winterthur/Zürich, Basel und Genferseebecken regional gut diversifiziert. Zudem weisen die ausgewählten Entwicklungsprojekte einen ausgewogenen Nutzungsmix aus. Vier Entwicklungsprojekte sind bereits ausführungsfähig.

Der Marktwert des Portfolios beträgt rund CHF 300 Millionen¹ und über CHF 1 Milliarde¹ per Fertigstellung. Zusätzlich soll das Portfolio über weitere Landakquisitionen von rund CHF 50 Millionen pro Jahr zu einem Portfolio-wert von rund CHF 2 Milliarden wachsen. Die erwartete Eigenkapitalrendite der Ina Invest AG liegt nach der Anlaufphase bei überdurchschnittlichen rund 7%.

Marktmatrix¹

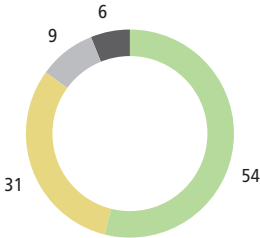
Bubble-Grösse nach aktuellem Marktwert



■ Objektqualität ■ Lagequalität

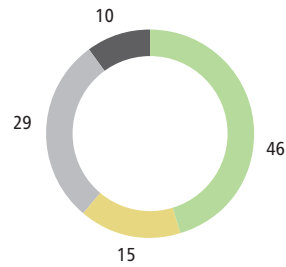
¹ Basierend auf einer provisorischen Bewertung durch Wüest Partner AG per 31. Dezember 2019

Portfoliomix nach Nutzung
in % m² Nutzfläche

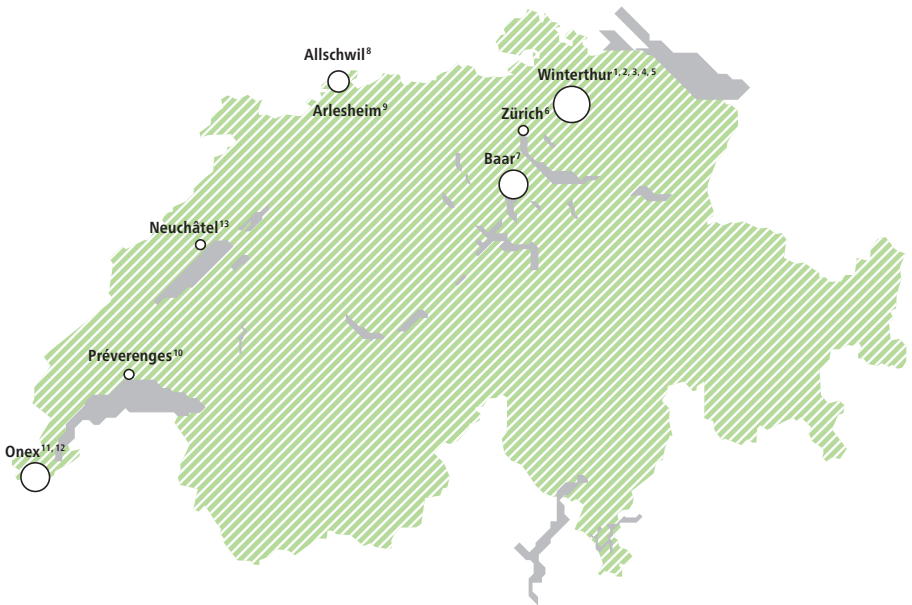


■ Wohnen ■ Büro ■ Hotel ■ Andere

Portfoliomix nach Region
in % m² Nutzfläche



■ ZH / Winterthur ■ Zentralschweiz
■ Westschweiz ■ Nordwestschweiz



1 — Lokstadt, Rocket und Tigerli 2 — Lokstadt, Elefant 3 — Lokstadt, Tender 4 — Lokstadt Hallen 5 — KIM Winterthur, Haus Brown & Haus Bodmer
6 — Schaffhauserstrasse 7 — Unterfeld 8 — Baselink 9 — Schwinbach 10 — Grand Record 11 — Les Tattes 12 — Chemin de l’Echo 13 — Tivoli

1 — LOKSTADT, ROCKET UND TIGERLI (Winterthur)



80–100 m Wohnhochhaus (Rocket) als Wahrzeichen der Lokstadt mit studentischem Wohnen und Hotel im Sockel (Tigerli)

Marktwert¹ (in Mio. CHF): ~240

2 — LOKSTADT, ELEFANT (Winterthur)



Modernes, Minergie-zertifiziertes Bürogebäude in Holzbauweise; 12'000 m² Vollvermietung an Dienstleister im Gesundheitswesen

Marktwert¹ (in Mio. CHF): ~100

3 — LOKSTADT, TENDER (Winterthur)



Moderne Stadtwohnungen im Stockwerkeigentum in markanter Architektur mit Bezug zum historischen Standort

Marktwert¹ (in Mio. CHF): ~45

4 — LOKSTADT HALLEN (Winterthur)



Urbaner Treffpunkt mit Restaurants, Hotel und Freizeitangeboten, integriert in das charmante Ambiente der geschichtsträchtigen Fabrikationshallen

Marktwert¹ (in Mio. CHF): ~40

5 — KIM, HAUS BROWN & HAUS BODMER (Winterthur)



Multifunktionales Dienstleistungszentrum mit 18'000 m² Nutzfläche im neuen Kern der bipolaren Stadt; zertifiziert nach Minergie P Standard

Marktwert¹ (in Mio. CHF): ~90

6 – SCHAFFHAUSERSTRASSE (Zürich)



Flexible urbane Kleinhaushalte an bester Lage zwischen Oerlikon und der Universität und mit Weitblick in Richtung Zürichberg und Glatttal

Marktwert¹ (in Mio. CHF): ~45

7 – UNTERFELD (Baar)



Innovatives Wohn- und Dienstleistungszentrum mit Wohnen im Hochhaus und 13'000 m² Dienstleistungsflächen am Bahnhof Neufeld

Marktwert¹ (in Mio. CHF): ~210 (Baufelder 1B & 3)

8 – BASELINK (Allschwil)



Businesshotel mit 120 Short Stay und 90 Long Stay Zimmern inmitten des Innovationsparks Baselink

Marktwert¹ (in Mio. CHF): ~40

9 – SCHWINBACH (Arlesheim)



Moderne Eigentumswohnungen für naturliebende Städter in architektonisch eigenständigem Holzbau am Fusse des Göttheanum

Marktwert¹ (in Mio. CHF): ~60

10 – GRAND RECORD (Préverenges)



Neues Wohnquartier mit 82 Minergie-zertifizierten Miet- und Eigentumswohnungen an landschaftlich attraktiver, zentraler Lage nahe des Genfersees und mit vielseitigem Angebot in Gehdistanz

Marktwert¹ (in Mio. CHF): ~80

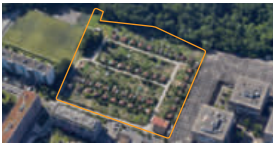
11 — LES TATTES (Onex)



212 Wohnungen sowie Verkaufs- und Büroflächen in hochqualitativer, verkehrsfreier und bestens angebundener Umgebung; Minergie-zertifiziert

Marktwert¹ (in Mio. CHF): ~90 – regulierte Wohnungspreise (LDTR)

12 — CHEMIN DE L'ECHO (Onex)



120 Wohnungen sowie eine Schule, Gärten und hochwertiger öffentlicher Raum, eingebettet in ein Minergie-zertifiziertes, verkehrsfreies Quartier an privilegierter urbaner Lage mit bester Verkehrsanbindung

Marktwert¹ (in Mio. CHF): ~60 – regulierte Wohnungspreise (LDTR)

13 — TIVOLI (Neuchâtel)



Arealentwicklung nach den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft mit Sozialwohnungen, Büroflächen und Gastronomie/Kultur in unmittelbarer Seenähe auf dem ehemaligen Industrieareal von Chocolat Suchard

Marktwert¹ (in Mio. CHF): ~40 (Baufelder 2 & 4)

STRATEGIE

Zunächst wird Ina Invest primär das mit dem Spin-off übertragene Portfolio entwickeln. Um weiter zu wachsen, werden u. a. Teile der durch den Verkauf von Stockwerkeigentum erzielten Gewinne sowie neu aufzunehmende Mittel in den Erwerb neuer Grundstücke reinvestiert. Langfristig soll Ina Invest ein attraktives Portfolio an Bestandesimmobilien aufbauen, mit einer erwarteten Rendite, die deutlich über dem Marktdurchschnitt liegt, und gleichzeitig eine überdurchschnittlich hohe Entwicklungsquote beibehalten, die es Aktionären und Investoren ermöglicht, schon von Projektbeginn an von der Wertschöpfung zu profitieren.

NACHHALTIGKEIT

Ina Invest setzt sich zum Ziel, mit und für Menschen nachhaltige Lebens- und Arbeitsräume zu entwickeln, zu bauen und zu betreiben. Um dieses Ziel zu erreichen, richtet Ina Invest hohe Nachhaltigkeitsanforderungen an sich selbst und ihr Projektportfolio. Dank einer integralen Betrachtung der gesamten Wertschöpfungskette von der Planung über die Realisierung bis zum Betrieb gewährleistet Ina Invest eine holistische Integration der Nachhaltigkeit über alle Phasen hinweg.

Vorprojekt und Akquisition

Jedes Projekt wird bereits in einer frühen Phase anhand zahlreicher Bewertungskriterien, verteilt auf die drei Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft, bewertet.

Ausschliesslich Projekte mit einer guten Gesamtbewertung erhalten «grünes Licht» für die weitere Ausarbeitung.

Entwicklung

Ina Invest setzt bei der Entwicklung voraus, dass sämtliche Projekte aus energetischer Sicht mindestens den Schweizer Minergie-Standard erreichen. Zudem werden weitere Nachhaltigkeitszertifikate gemäss örtlichen und projektspezifischen Gegebenheiten gezielt ausgewählt und angestrebt. Dazu zählen beispielsweise SNBS, Minergie-P-ECO, 2000-Watt-Areal oder LEED.

Spezifisch geprüft und gefördert wird der Einsatz von erneuerbaren Ressourcen wie Holz, um die Graue Energie des Gebäudes zu reduzieren. Bei Holz wird FSC-, respektive PEFC-Qualität oder ein gleichwertiges Label vorausgesetzt.

Ina Invest wird in Zukunft in der Entwicklung den Fokus gezielter auf Lösungen (Produkte, Dienstleistungen oder Bauverfahren) setzen, die im Sinne der Kreislaufwirtschaft die Schliessung von Materialkreisläufen ermöglichen und im Betrieb mehr Nutzungsflexibilität und tiefere Betriebskosten bieten.

Realisierung

Zur Eindämmung und Verhinderung von Umweltemissionen im Bau werden projektspezifische Umweltkonzepte definiert und umgesetzt. Das Baupersonal wird entsprechend sensibilisiert und geschult.

Zudem wird jedes Projekt erneut anhand der Bewertungskriterien überprüft, um zu gewährleisten, dass die zu Beginn gesteckten Nachhaltigkeitsziele in der Ausführung eingehalten werden.

In Zukunft wird Ina Invest dem Thema nachhaltige Lieferkette starkes Gewicht geben. Es sollen sämtliche Lieferanten und Subunternehmer vor deren Beauftragung auf Nachhaltigkeitskriterien geprüft und gezielt ausgewählt werden.

Betrieb

Die hohe Nachhaltigkeitsgüte des Projektportfolios von Ina Invest widerspiegelt sich auch in der angestrebten GRESB-Zertifizierung. Diese setzt die Optimierung jedes einzelnen Projekts hinsichtlich Energieverbrauch, Wassermanagement und Abfallbewirtschaftung voraus. Dank laufender Messungen und stetiger Optimierung können sowohl Verbrauch als auch Betriebskosten deutlich reduziert werden.

Die Nutzer profitieren zudem auf Projektebene von diversen Aktivitäten rund um ESG-Themen in der Absicht, das gemeinschaftliche

Engagement, den sozialen Austausch und letztendlich die Gesundheit und Behaglichkeit zu steigern.

Rückbau

Ina Invest beabsichtigt, sämtliche Projekte auf der Plattform «Madaster» abzubilden. So können zu jeder Zeit Materialmengen und deren aktueller Marktwert ermittelt werden. Dank der transparenten Bereitstellung dieser Daten können in der Rückbauphase Materialien auf dem Sekundärrohstoffmarkt verkauft werden.

SITZ DER INA INVEST HOLDING AG

Die Ina Invest Holding AG und die Ina Invest AG wurden am 28. Januar 2020 als schweizerische Aktiengesellschaften in das Handelsregister des Kantons Zürich eingetragen. Der registrierte Sitz der Ina Invest Holding AG bzw. der Ina Invest AG befindet sich im Kanton Zürich.

BESCHREIBUNG DER ORGANISATIONSSTRUKTUR

Unmittelbar nach dem Spin-off wird die Ina Invest Holding AG mit 50.1% und die Implenia AG mit 49.9% an der Ina Invest AG beteiligt sein. Der Verwaltungsrat und die

Geschäftsleitung der Ina Invest Holding AG und der Ina Invest AG werden in diesem Zeitpunkt wie folgt organisiert sein: Der Verwaltungsrat der Ina Invest Holding AG und der Ina Invest AG wird aus denselben fünf Mitgliedern bestehen, nämlich aus drei von Implenia unabhängigen, von der Ina Invest Holding AG nominierten Vertretern und zwei von Implenia nominierten Vertretern. Der Verwaltungsratspräsident wird ein von der Ina Invest Holding AG nominiertes Mitglied sein. Der CEO der Ina Invest Holding AG und der Ina Invest AG wird zu Beginn dieselbe Person sein.

STATUTEN DER INA INVEST HOLDING AG

Es wird erwartet, dass die Statuten der Ina Invest Holding AG unmittelbar nach dem Spin-off weitgehend mit den aktuellen Statuten der Implenia AG übereinstimmen werden. Im Unterschied zu Implenia werden die Statuten der Ina Invest Holding AG u.a. einen anderen statutarischen Zweck, ein anderes Aktienkapital und ein leicht abgewandeltes bedingtes Aktienkapital haben sowie über ein genehmigtes Kapital und ein Opting Up mit einem Grenzwert von 40% verfügen. Ferner soll der Verwaltungsratspräsident der Ina Invest Holding AG keinen Stichtentscheid haben.

BESCHREIBUNG DER ZENTRALEN BESTIMMUNGEN DER IM ZUSAMMENHANG MIT DEM SPIN-OFF ABZUSCHLIESSENDEN WESENTLICHEN VERTRÄGE

Aktionärbindungsvertrag

Es ist vorgesehen, dass die Implenia AG, die Ina Invest Holding AG und die Ina Invest AG einen Aktionärbindungsvertrag («ABV») unterzeichnen werden, welcher per Datum des Spin-offs in Kraft treten und für einen ersten Zeitraum bis am 31. Dezember 2030 gelten wird. Die zentralen Bestimmungen des ABV sind:

- **EXKLUSIVITÄT** Die Ina Invest Holding AG darf keine direkten oder indirekten Investitionen in Projekte oder Liegenschaften ausserhalb der Ina Invest AG tätigen bzw. muss alle diesbezüglichen Aktivitäten über die Ina Invest AG abwickeln. Sollte hingegen ein Kauf von Liegenschaften oder Projekten mangels Zustimmung mindestens eines von Implenia nominierten Vertreters nicht möglich sein, darf die Ina Invest Holding AG über eine andere Tochtergesellschaft die betreffende Liegenschaft oder das betreffende Projekt akquirieren.
- **VETORECHTE** Der ABV listet diverse Angelegenheiten auf, welche der Zustimmung der Implenia AG bzw. von mindestens einem von Implenia nominierten Vertreter bedürfen. Sinkt die Beteiligung der Implenia AG

an der Ina Invest AG unter 10% (bzw. teils 20%), entfällt das Zustimmungserfordernis der Implenla AG.

- **GOVERNANCE** Der Verwaltungsrat besteht aus fünf Mitgliedern, wobei die Ina Invest Holding AG berechtigt ist, drei (inklusive Präsident) und Implenla zwei Vertreter zu nominieren. Sinkt die Beteiligung der Implenla AG an der Ina Invest AG unter 20%, darf Implenla nur noch einen Vertreter nominieren.
- **ÜBERTRAGUNGSVERBOT UND -BESCHRÄNKUNGEN** Die Aktien der Ina Invest AG sind grundsätzlich erst ab dem 1. Januar 2025 übertragbar. Ab diesem Zeitpunkt soll eine direkte oder indirekte Übertragung nur gemäss den Bestimmungen des ABV möglich sein, wobei der ABV u. a. ein Vorhand- und eingeschränktes Vorkaufsrecht, Mitverkaufsrecht und Kauf- und Verkaufsrecht vorsieht.

Weitere wesentliche Verträge

Es ist vorgesehen, dass die Ina Invest AG und diverse Gruppengesellschaften von Implenla weitere Verträge unterzeichnen werden, die per Datum des Spin-offs in Kraft treten werden. Diese Verträge sollen abgeschlossen werden, um sicherzustellen, dass der Ina Invest AG ab dem Datum des Spin-offs alle notwendigen Ressourcen zur Verfügung stehen werden, um das Portfolio betreuen und die Projekte realisieren zu können. Zu diesen wesentlichen

Verträgen zählen namentlich ein Managementvertrag mit der neu zu gründenden Implenla Real Estate Services AG sowie Entwicklungs- und Vermarktungsverträge mit der Implenla Schweiz AG bzw. der neu zu gründenden Implenla Real Estate Services AG. Für die Ausführung schliesst die Ina Invest AG mit der Implenla Schweiz AG zum Beispiel immer dann einen Realisierungsvertrag mit offener Abrechnung und Kostendach ab, wenn der Werkpreis der von einem Dritten berechneten Zielkostenberechnung entspricht und innerhalb eines von der Ina Invest AG definierten Renditeprofils liegt. Insbesondere wenn die Implenla Schweiz AG darauf verzichtet, einen Totalunternehmerwerkvertrag zu diesem Werkpreis abzuschliessen oder der Verwaltungsrat der Ina Invest AG berechnete Gesellschaftsinteressen glaubhaft macht, wird der Realisierungsvertrag ausgeschrieben.

Was die zum Zeitpunkt des Spin-offs auf die Ina Invest AG zu übertragenden ausführungsfähigen Projekte betrifft, übernimmt die Ina Invest AG die vorbestehenden Planer-, Entwicklungs-, Vermarktungs- und Totalunternehmerwerkverträge mit der Implenla Schweiz AG.

Überblick über die wichtigsten Steuerfolgen des Spin-offs für Implenia Aktionäre

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um eine Zusammenfassung der wesentlichen Schweizer Steuerfolgen für bestimmte Aktionäre der Implenia AG im Zusammenhang mit der Abspaltung der Ina Invest Holding AG von der Implenia AG durch eine zweistufige Spaltung mittels Sacheinlage mit anschliessender Sachdividende («Spin-off»). Es handelt sich nicht um eine abschliessende Beurteilung sämtlicher Steuerfolgen des Spin-offs. Die konkreten steuerlichen Folgen für den einzelnen Aktionär sind von seiner individuellen Situation abhängig und können von den nachfolgenden Ausführungen abweichen. Implenia Aktionären, die Fragen zu ihrer steuerlichen Situation haben, wird empfohlen, sich durch ihren Steuerberater beraten zu lassen.

Implenia hat von der Eidgenössischen Steuerverwaltung sowie von der Steuerverwaltung des Kantons Zürich Steuervorabbescheide betreffend die relevanten steuerlichen Auswirkungen des Spin-offs in der Schweiz erhalten, in denen bestätigt wird, dass der Spin-off für Implenia für die Gewinnsteuern, Einkommenssteuern, Verrechnungssteuern (letztere beide mit der steuerbaren Bruttodividende von weniger als 1 Rappen pro Implenia Aktie aufgrund des Nennwertzuwachses) und Stempelabgaben als steuerneutrale Umstrukturierung qualifiziert wird. Steuervorabbescheide der Steuerverwaltungen der Kantone Basel Landschaft, Zug, Genf, Neuenburg und Waadt sowie der Gemeinde Winterthur in Bezug auf die Steuerneutralität für kantonale Gewinnsteuern und

Grundstückgewinnsteuern werden derzeit beantragt. Die nachfolgende Analyse basiert auf der Annahme, dass die Umsetzung der Transaktion im Einklang mit dem den Steuerbehörden vorgelegten Sachverhalt erfolgt. Andernfalls könnten die tatsächlichen von den bestätigten steuerlichen Konsequenzen abweichen.

SPIN-OFF-AUSSCHÜTTUNG

Die Ausschüttung der Anteile an der Ina Invest Holding AG durch Sachdividende von der Implenia AG («Spin-off-Ausschüttung») wird zum Buchwert der Ina Invest Holding AG gemäss der Einzelbilanz der Implenia AG erfolgen. Die Ausschüttung wird (i) gegen Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 55'416 und (ii) für den Restbetrag gegen übrige Reserven gebucht.

Der auf die Aktionäre entfallende Nennwertzuwachs im Umfang der Hälfte des Aktienkapitals der Ina Invest Holding AG (CHF 55'416) unterliegt der Verrechnungssteuer. Die Verrechnungssteuer von 35% wird durch die Implenia AG getragen, womit sich die Bruttodividende aus übrigen Reserven auf weniger als 1 Rappen pro Implenia Aktie erhöht.

Die nachfolgend beschriebenen Steuerfolgen gelten grundsätzlich für Implenia Aktionäre mit steuerlichem Wohnsitz oder Sitz in der Schweiz, welche Ina Invest Holding AG Aktien oder eine Geldzahlung zum Ausgleich von (i) Fraktionen oder (ii) als Heimverwahrer

(Inhaber physischer Aktienzertifikate von Implenia) erhalten:

- Bei Aktionären, die ihre Implenia Aktien im Privatvermögen halten, führt die im Rahmen des Spin-offs den Implenia Aktionären zukommende Sachdividende abgesehen von der Bruttodividende aufgrund des Nennwertzuwachses im Umfang von weniger als 1 Rappen pro Implenia Aktie zu keinen Einkommenssteuerfolgen für Zwecke der direkten Bundessteuer sowie kantonalen und kommunalen Einkommenssteuern.

Dasselbe gilt für Implenia Aktionäre, welche für Fraktionen oder als Heimverwahrer (Inhaber physischer Aktienzertifikate von Implenia), sofern sie ihre physischen Aktienzertifikate von Implenia nicht bis spätestens am 15. Mai 2020 bei ihrer Bank in ein Depot eingebucht haben, eine Abfindungszahlung erhalten.

- Bei Implenia Aktionären, die ihre Implenia Aktien im Geschäftsvermögen halten (einschliesslich gewerbsmässige Wertschriftenhändler), und juristischen Personen mit Sitz oder Verwaltung in der Schweiz führt die Spin-off-Ausschüttung zu keinen Einkommensteuerfolgen bzw. Gewinnsteuerfolgen, sofern die Ausschüttung nicht zu einer Erhöhung der (steuerlichen) Buchwerte der Aktien führt.

Der Erhalt einer Geldzahlung für Fraktionen führt grundsätzlich zu einem Kapitalgewinn bzw. -verlust in der Höhe der Differenz zwischen dem erhaltenen Betrag und dem

Steuerwert für die betreffenden Fraktionen. Dieselbe einkommensteuerliche bzw. gewinnsteuerliche Behandlung gilt für Implenia Aktionäre, die Heimverwahrer (Inhaber physischer Aktienzertifikate von Implenia) sind und eine Geldzahlung erhalten, sofern sie ihre physischen Aktienzertifikate von Implenia nicht bis spätestens am 15. Mai 2020 bei ihrer Bank in ein Depot eingebucht haben.

- Implenia Aktionäre ohne steuerlichen Wohnsitz bzw. Sitz oder Verwaltung in der Schweiz unterliegen nur dann der Einkommens- und Gewinnsteuer auf eidgenössischer, kantonaler und kommunaler Ebene, wenn ihre Implenia Aktien einer Betriebsstätte oder einer festen Geschäftseinrichtung in der Schweiz zugerechnet werden. In Bezug auf die Rückerstattung der Verrechnungssteuer gelten die allgemeinen Vorschriften und Voraussetzungen je nach Doppelbesteuerungsabkommen.

Das Wichtigste in Kürze

- Für Aktionäre, die ihre Implenla Aktien im Privatvermögen halten, ist die Spin-off-Ausschüttung, mit Ausnahme des Nennwertzuwachses von weniger als 1 Rappen pro Implenla Aktie, für Einkommensteuerzwecke steuerfrei.
- Für Aktionäre, die ihre Implenla Aktien im Geschäftsvermögen halten, sowie juristische Personen führt die Spin-off-Ausschüttung, bei Beibehaltung der steuerlichen Buchwerte, zu keinen Einkommen- bzw. Gewinnsteuerfolgen.
- Der auf die Aktionäre entfallende Nennwertzuwachs unterliegt der Verrechnungssteuer von weniger als 1 Rappen pro Implenla Aktie, welche durch die Implenla AG getragen wird.
- Implenla Aktionäre ohne steuerlichen Wohnsitz bzw. Sitz oder Verwaltung in der Schweiz unterliegen grundsätzlich nicht der Schweizer Einkommens- und Gewinnsteuer. Für die Rückforderung der Verrechnungssteuer gelten die allgemeinen Voraussetzungen je nach Doppelbesteuerungsabkommen.

Antrag des Verwaltungsrats an die Generalversammlung

Der vollständige Antrag des Verwaltungsrats der Implenla AG für die Ausschüttung einer Sachdividende zur Durchführung des Spin-offs lautet wie folgt:

TRAKTANDUM 3

Ausserordentliche Ausschüttung einer Sachdividende zur Durchführung des Spin-offs der Ina Invest Holding AG

«Der Verwaltungsrat beantragt, mittels Sachdividende eine Aktie der Ina Invest Holding AG (eine «Ina Aktie») pro fünf dividendenberechtigte Aktien der Implenla AG auszuschütten (die «Ausschüttung»). Auf Aktien im Eigenbestand soll ebenfalls eine Sachdividende ausgeschüttet werden. Die Ausschüttung wird zum Buchwert der Ina Invest Holding AG gemäss der Einzelbilanz der Implenla AG erfolgen und entspricht maximal CHF 1.20 pro Implenla Aktie. Die Ausschüttung wird (i) gegen Reserven aus Kapitaleinlagen im Umfang von CHF 55'416 und (ii) für den Restbetrag gegen übrige Reserven gebucht. Der Verwaltungsrat legt nach seinem Ermessen fest, wie Fraktionen an Ina Aktien sowie Heimverwahrer, die physische Aktienzertifikate der Implenla AG halten, behandelt werden (wobei Fraktionen bzw. die betreffenden Ina Aktien grundsätzlich im Auftrag der Aktionäre verkauft werden und Letztere den Erlös anstatt der Fraktionen bzw. der betreffenden Ina Aktien erhalten sollen).

Die Ausschüttung unterliegt den folgenden Bedingungen:

- (i) die Ina Aktien müssen ab dem für die Ausschüttung massgebenden Ex-Dividende-Datum zur Kotierung an der SIX Swiss Exchange zugelassen worden sein (einzig unter Vorbehalt der Beibringung technischer Dokumente);
- (ii) die Durchführung des Spin-offs der Ina Invest Holding AG wird weder durch eine Anordnung, Massnahme oder Verfügung einer zuständigen staatlichen Behörde, noch durch ein anderes Rechtshindernis, Verbot oder einen anderen Umstand verhindert; und
- (iii) keine anderen Ereignisse oder Entwicklungen haben sich vor dem für die Ausschüttung massgebenden Ex-Dividende-Datum zugetragen, die nach Beurteilung des Verwaltungsrats dazu führen würden, dass der Spin-off der Ina Invest Holding AG wesentliche nachteilige Auswirkungen für die Implenla AG oder ihre Aktionäre hätte (einschliesslich, aber nicht beschränkt auf wesentliche nachteilige steuerliche Folgen und Risiken).

Der Verwaltungsrat bestimmt, ob diese aufschiebenden Bedingungen erfüllt sind und ist, soweit rechtlich zulässig, ermächtigt, auf das Vorliegen (oder die Erfüllung) einer oder mehrerer dieser Bedingungen zu verzichten, sofern ein solcher Verzicht nach der Beurteilung des Verwaltungsrats im besten Interesse der Implenla AG und ihrer Aktionäre liegt. Der Verwaltungsrat setzt das für die Ausschüttung massgebende Ex-Dividende-, Record- und Settlement-Datum fest.»

Fragen und Antworten (Q&A)

Weshalb schlägt der Verwaltungsrat einen Spin-off vor?

Seit 2018 hat Implenla ein Geschäftsmodell entwickelt, um den Wert der Immobilienaktivitäten nachhaltig zu steigern. Mit dem Spin-off wird nicht nur der wahre Wert des Projektportfolios von Implenla sichtbar, sondern mit der Gründung der Ina Invest AG sowie der neuen Implenla Real Estate Services AG können für beide Gesellschaften wiederkehrende und über die Zeit wachsende Erträge generiert werden. Die Implenla Aktionäre partizipieren über den Spin-off direkt an dieser Wertkristallisierung. Gemäss einem unabhängigen Immobilienbewerter liegt der Marktwert des abzuspaltenden Portfolios bei rund CHF 300 Millionen und wächst bei Fertigstellung aller Projekte auf über CHF 1 Milliarde an. Durch Investitionen von jährlich rund CHF 50 Millionen soll das Portfolio auf rund CHF 2 Milliarden bei Fertigstellung anwachsen. Zusätzlich können die Implenla Aktionäre, zusammen mit weiteren Investoren, über die geplante Kapitalerhöhung der Ina Invest Holding AG an deren Erfolg partizipieren.

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit der Spin-off zustande kommt?

Damit der Spin-off zustande kommt, müssen die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein: (i) Die absolute Mehrheit aller an der Generalversammlung vertretenen Aktienstimmen muss den Spin-off bzw. die Ausschüttung aller Ina Invest Holding AG Aktien in Form einer Sachdividende an die Implenla Aktionäre im Rahmen des Spin-offs genehmigen, (ii) die Umstrukturierungen (vgl. «Überblick über die beabsichtigte Transaktion – Umsetzung») müssen erfolgt sein und (iii) die in Traktandum 3 der GV-Einladung beschriebenen Bedingungen müssen erfüllt sein, oder, soweit rechtlich zulässig, muss der VR auf die Erfüllung einer oder mehrerer dieser Bedingungen verzichtet haben.

Was geschieht, wenn die Generalversammlung dem Spin-off nicht zustimmt?

Der VR ist von den Vorteilen des Spin-offs für die Implenla Aktionäre überzeugt und empfiehlt ihnen daher, Traktandum 3 der GV-Einladung entsprechend dem Antrag des VRs zu genehmigen. Sollte der beantragte Spin-off jedoch nicht genehmigt werden, werden die Ina Invest Holding AG und die Ina Invest AG vorerst bei Implenla bleiben. Der VR wird in einem solchen Fall Alternativen prüfen.

Wie läuft der Spin-off genau ab?

Die Implenla AG wird alle Ina Invest Holding AG Aktien anteilig an die Implenla Aktionäre ausschütten. Implenla Aktionäre werden voraussichtlich keine rechnerischen Aktienbruchteile (Fraktionen) von Ina Invest Holding AG Aktien erhalten. Stattdessen sollen alle Fraktionen aggregiert und durch die Credit Suisse AG auf dem Markt veräussert werden. Die betroffenen Implenla Aktionäre erhalten anschliessend den Nettoerlös aus dem Verkauf anteilmässig ausbezahlt. Weitere Informationen dazu finden Sie unter «Hintergrund und Beschreibung der beabsichtigten Transaktion – Verfahren zum Erhalt von Ina Invest Holding AG Aktien im Rahmen des Spin-offs – Fraktionen». Nach dem Spin-off wird die Ina Invest Holding AG ein an der SIX Swiss Exchange kotiertes Unternehmen sein, an dem die Implenla AG keine Anteile mehr halten wird (Ausnahme: auf eigene Aktien ausgeschüttete Ina Invest Holding AG Aktien). Nach dem Spin-off und den unmittelbar danach stattfindenden Kapitalerhöhungen der Ina Invest Holding AG und der Ina Invest AG wird die Implenla AG mit einer bedeutenden Minderheitsbeteiligung von mindestens 40% an der Tochtergesellschaft der Ina Invest Holding AG, der Ina Invest AG, beteiligt sein.

Was muss ich als Implenla Aktionär unternehmen, um Ina Invest Holding AG Aktien im Rahmen des Spin-offs zu erhalten?

Implenla Aktionäre, welche ihre Implenla Aktien als Bucheffekten (in einem Depot bei einer Bank) halten, müssen nichts unternehmen und erhalten die Ina Invest Holding AG Aktien automatisch in ihr Depot eingebucht (d.h. sie müssen insbesondere kein Geld zahlen, keine anderen Leistungen erbringen und keine Implenla Aktien abgeben, um Ina Invest Holding AG Aktien zu erhalten). Für Heimverwahrer (Inhaber von physischen Aktienzertifikaten von Implenla) gilt jedoch ein separates Verfahren, vgl. «Hintergrund und Beschreibung der beabsichtigten Transaktion – Verfahren zum Erhalt von Ina Invest Holding AG Aktien im Rahmen des Spin-offs – Heimverwahrer (Inhaber physischer Aktienzertifikate von Implenla)».

Ich bin Heimverwahrer (Inhaber physischer Aktienzertifikate von Implenia). Was muss ich tun, um Ina Invest Holding AG Aktien im Rahmen des Spin-offs zu erhalten?

Für eine Beschreibung darüber, was Sie als Heimverwahrer unternehmen müssen, um Ina Invest Holding AG Aktien zu erhalten, vgl. «Überblick über die beabsichtigte Transaktion – Verfahren zum Erhalt von Ina Invest Holding AG Aktien im Rahmen des Spin-offs – Heimverwahrer (Inhaber physischer Aktienzertifikate von Implenia)».

Wie viele Ina Invest Holding AG Aktien erhalte ich als Implenia Aktionär?

Implenia Aktionäre, welche am Cut-off Datum der Sachdividende für den Spin-off Implenia Aktien halten, erhalten pro fünf Implenia Aktien je eine Ina Invest Holding AG Aktie.

Sollten Sie eine Anzahl von Implenia Aktien halten, die kein Vielfaches von fünf ist, wird die Differenz (sog. Fraktionen) in bar ausgeglichen. Anstelle von Fraktionen erhalten Sie einen Anteil am Nettoerlös, der aus dem Verkauf aller aggregierten Fraktionen zum dann geltenden Marktkurs resultiert (vgl. «Hintergrund und Beschreibung der beabsichtigten Transaktion – Verfahren zum Erhalt von Ina Invest Holding AG Aktien im Rahmen des Spin-offs – Fraktionen»).

Wann werde ich als Implenia Aktionär Ina Invest Holding AG Aktien erhalten?

Sofern die Generalversammlung der Ausschüttung der Sachdividende im Rahmen des Spin-offs zustimmt und die übrigen Bedingungen erfüllt sind, wird der Zeitplan durch den VR festgelegt (vgl. «Überblick über die beabsichtigte Transaktion – Indikativer Zeitplan»). Die Ina Invest Holding AG Aktien werden den Implenia Aktionären voraussichtlich am Ex-Datum der Sachdividende für den Spin-off gutgeschrieben. Den endgültigen Zeitplan wird Implenia voraussichtlich rund zwei Wochen vor dem effektiven Ex-Datum der Sachdividende für den Spin-off bekannt geben.

Was muss ich machen, um als Aktionär der Ina Invest Holding AG in deren Aktienregister eingetragen zu werden?

Implenia Aktionäre, die im Aktienregister der Implenia AG eingetragen sind und kein Einmal-Eintragungsgesuch unterzeichnet haben, werden nach Erhalt der Ina Invest Holding AG Aktien nicht automatisch in das Aktienregister der Ina Invest Holding AG eingetragen. Sie müssen via ihre Depotbank den Eintrag in das Aktienregister der Ina Invest Holding AG veranlassen. Implenia Aktionäre, die ein Einmal-Eintragungsgesuch unterzeichnet haben, werden automatisch in das Aktienregister der Ina Invest Holding AG eingetragen.

Muss ich etwas bezahlen, um Ina Invest Holding AG Aktien im Rahmen des Spin-offs zu erhalten?

Nein, Implenias Aktionäre müssen keine Zahlung leisten, um Ina Invest Holding AG Aktien zu erhalten.

Banken können jedoch im Zusammenhang mit dem Erhalt von Ina Invest Holding AG Aktien im Rahmen des Spin-offs Gebühren erheben. Bitte kontaktieren Sie Ihre Bank oder Ihren Börsenmakler, um weitere Informationen über etwaige Gebühren zu erhalten.

Kann ich mich entscheiden, keine Ina Invest Holding AG Aktien zu erhalten?

Falls die Generalversammlung der Ausschüttung aller Ina Invest Holding AG Aktien in Form einer Sachdividende im Rahmen des Spin-offs an die Implenias Aktionäre zustimmen wird und alle weiteren Voraussetzungen für die Durchführung des Spin-offs erfüllt sind, werden alle Implenias Aktionäre, welche am Cut off-Datum der Sachdividende für den Spin-off Implenias Aktien halten, anteilmässig Ina Invest Holding AG Aktien zugeteilt erhalten. Ina Invest Holding AG Aktien können ab dem ersten Handelstag an der SIX Swiss Exchange veräussert werden.

Was sind die steuerlichen Konsequenzen des Spin-offs für mich?

Implenia hat bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung und der Steuerverwaltung des Kantons Zürich Steuervorbescheide eingeholt, in denen bestätigt wird, dass die Abspaltung als steuerneutrale Umstrukturierung qualifiziert wird. Abgesehen von der Bruttodividende aufgrund des Nennwertzuwachses von weniger als 1 Rappen pro Implenias Aktie, unterliegt die Ausschüttung keiner Einkommensbesteuerung für Aktionäre mit Wohnsitz in der Schweiz, die ihre Implenias Aktien im Privatvermögen halten.

Weitere Informationen finden Sie unter «Überblick über die wichtigsten Steuerfolgen des Spin-offs für Implenias Aktionäre».

Implenias Aktionären, die Fragen zu ihrer steuerlichen Situation haben, wird empfohlen, sich betreffend der konkreten schweizerischen und/oder ausländischen Steuerfolgen der Spin-off-Ausschüttung durch ihren Steuerberater beraten zu lassen.

Welche Risiken sind mit dem Halten von Ina Invest Holding AG Aktien verbunden?

Das Halten von Ina Invest Holding AG Aktien unterliegt allgemeinen sowie spezifischen Risiken. Diese beziehen sich auf (i) das Geschäft der Ina Invest Holding AG sowie auf die Branche, in der die Ina Invest Holding AG tätig ist, (ii) die andauernden vertraglichen Beziehungen mit Implemia und (iii) den zukünftigen Status der Ina Invest Holding AG als börsenkotiertes Unternehmen. Gewisse Risiken bezüglich Ina Invest Holding AG Aktien werden im Prospekt, welcher für die Kotierung der Ina Invest Holding AG und im Hinblick auf das Bezugsrechtsangebot der Ina Invest Holding AG Aktien erstellt wird, dargestellt werden.

Wann können die Ina Invest Holding AG Aktien das erste Mal gehandelt werden?

Die Ina Invest Holding AG Aktien werden ab dem Ex-Datum der Sachdividende für den Spin-off gehandelt (vgl. «Überblick über die beabsichtigte Transaktion – Indikativer Zeitplan»). Den endgültigen Zeitplan wird Implemia voraussichtlich zwei Wochen vor dem effektiven Ex-Datum der Sachdividende für den Spin-off bekannt geben.

Kann ich am Bezugsrechtsangebot der Ina Invest Holding AG teilnehmen?

Implemia Aktionäre, welche am Cut-off Datum des Bezugsrechts Implemia Aktien halten, werden anteilmässig Bezugsrechte zugeteilt erhalten, welche sie zum anschliessenden Erwerb von Ina Invest Holding AG Aktien berechtigen. Implemia Aktionäre, welche nicht in der Schweiz ansässig sind, müssen die anwendbaren Verkaufsrestriktionen beachten.

Welche Konsequenzen wird der Spin-off für den Aktienkurs der Implemia AG haben?

Implemia erwartet unmittelbar nach dem Ex-Datum der Sachdividende für den Spin-off einen Kursrückgang der Implemia Aktien, weil ab diesem Datum der Wert des Geschäfts der Ina Invest Holding AG nicht mehr im Kurs von Implemia reflektiert ist.

Es kann zum heutigen Zeitpunkt nicht bestimmt werden, ob der kombinierte Marktwert der Implemia Aktien und der Ina Invest Holding AG Aktien nach dem Spin-off über, auf oder unter dem Marktwert liegen wird, den die Implemia Aktien ohne den Spin-off aufweisen würden. Der kombinierte Kurs je Implemia Aktie plus ein Fünftel einer Ina Invest Holding AG Aktie (die je Implemia Aktie ausgeschüttet wird) kann zum oder nach dem Ex-Datum der Sachdividende für den Spin-off über, auf oder unter dem Kurs der Implemia Aktie vor dem Ex-Datum der Sachdividende für den Spin-off liegen.

Bleibt Implenla nach dem Spin-off mit dem Geschäft der Ina Invest Holding AG verbunden?

Unmittelbar nach dem Spin-off bzw. vor dem Vollzug des Bezugsrechtsangebots der Ina Invest Holding AG wird die Implenla AG mit 49.9% an der operativen Tochtergesellschaft der Ina Invest Holding AG, der Ina Invest AG, beteiligt sein. Diese bedeutende Minderheitsbeteiligung wird nach dem Bezugsrechtsangebot der Ina Invest Holding AG und der anschliessenden Kapitalerhöhung der Ina Invest AG voraussichtlich bei mindestens 40% zu liegen kommen. Die Implenla AG wird in absehbarer Zeit jedoch weiterhin an der Ina Invest AG beteiligt und damit auch mit dem operativen Geschäft der Ina Invest Holding AG verbunden bleiben.

Diese Verbindung mit der Ina Invest Holding AG über die gemeinsame Beteiligung an der Ina Invest AG wird in einem Aktionärbindungsvertrag geregelt (vgl. «Ina Invest nach der beabsichtigten Transaktion – Beschreibung der zentralen Bestimmungen der im Zusammenhang mit dem Spin-off abzuschliessenden wesentlichen Verträge – Aktionärbindungsvertrag»).

Ferner wird Implenla auch vertraglich mit der Ina Invest AG verbunden bleiben, da bestimmte Gruppengesellschaften von Implenla diverse Leistungen an die Ina Invest AG erbringen werden (vgl. «Ina Invest nach der beabsichtigten Transaktion – Beschreibung der zentralen Bestimmungen der im Zusammenhang mit dem Spin-off abzuschliessenden wesentlichen Verträge – Weitere wesentliche Verträge»).

Welche Dividendenpolitik wird die Ina Invest Holding AG verfolgen?

Die Dividendenpolitik wird vom Verwaltungsrat der Ina Invest Holding AG festgelegt werden. Der Verwaltungsrat der Ina Invest Holding AG wird voraussichtlich nach einer gewissen Anlaufphase eine Dividendenpolitik verfolgen, die für Immobiliengesellschaften, welche an der SIX Swiss Exchange kotiert sind, marktüblich ist.

Wichtige Hinweise

Diese Broschüre wurde ausschliesslich für die Aktionäre der Implenia AG im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Spin-off der Ina Invest Holding AG im Hinblick auf die Abstimmung an der ordentlichen Generalversammlung der Implenia AG vom 24. März 2020 erstellt. Sie soll dazu dienen, den Implenia Aktionären die wichtigsten Informationen über den beabsichtigten Spin-off zu vermitteln.

Die Broschüre stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Kauf- oder Zeichnungsangebots oder eine Empfehlung für Aktien oder andere Effekten der Implenia AG oder der Ina Invest Holding AG dar. Diese Broschüre (oder Teile davon) oder deren Verbreitung als solches stellt keine Grundlage für einen Vertrag dar oder kann nicht im Zusammenhang damit geltend gemacht werden. Ebenso dient diese Broschüre nicht als Entscheidungsgrundlage für einen Investitionsentscheid für Aktien oder andere Effekten der Implenia AG oder der Ina Invest Holding AG. Das Halten und/oder der Erwerb von Ina Invest Holding AG Aktien sind mit Risiken verbunden. Für die Abstimmung über die Ausschüttung von Ina Invest Holding AG Aktien müssen sich die Implenia Aktionäre auf eine eigene Beurteilung der Chancen und Risiken abstützen. Bei allfälligen Fragen hinsichtlich dieser Entscheidung sollten sich die Implenia Aktionäre an ihren Vermögens-, Rechts- oder Steuerberater wenden.

Die Broschüre ist eine Zusammenfassung gewisser Aspekte des Spin-offs und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Implenia Aktionären wird empfohlen, sich mit den in dieser Broschüre genannten weiterführenden Dokumenten vertraut zu machen und den Prospekt über die Kotierung der Ina Invest Holding AG Aktien und das Bezugsrechtsangebot für den Erwerb der neu auszugebenden Ina Invest Holding AG Aktien zu lesen, sobald dieser verfügbar ist, und sich mit dem gesamten Inhalt, insbesondere den Risikofaktoren, vertraut zu machen. Der Inhalt dieser Broschüre sowie die Unterlagen, auf welche

in dieser Broschüre verwiesen wird, können jederzeit aktualisiert, überarbeitet oder angepasst werden. Weder die Implenia AG noch die Ina Invest Holding AG noch eine ihrer Gruppengesellschaften, Organe, Führungskräfte, Mitarbeiter oder Berater sind verpflichtet, die darin enthaltenen Informationen zu aktualisieren oder zu korrigieren, ausser anwendbare Gesetze oder Rechtsnormen würden eine solche Pflicht statuieren.

Die in dieser Broschüre enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen geben Absichten, Schätzungen, Erwartungen und Prognosen bezüglich künftigen Entwicklungen und Ergebnisse wieder. Solche Aussagen und die ihnen zugrunde liegenden Annahmen unterliegen diversen Risiken, Unsicherheiten und anderen Faktoren, welche dazu führen können, dass die tatsächlichen Entwicklungen deutlich davon abweichen könnten.

Diese Broschüre ist weder ein Prospekt im Sinne von Art. 652a des Schweizerischen Obligationenrechts (in der Fassung unmittelbar vor Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen) noch des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen, des Kotierungsreglements der SIX Exchange Regulation AG oder ein Prospekt gemäss den wertpapierrechtlichen Vorschriften der Vereinigten Staaten von Amerika oder anderer Jurisdiktionen.

Die Verbreitung dieser Broschüre, die Ausschüttung von Ina Invest Holding AG Aktien, die Ausbezahlung von rechnerischen Aktienbruchteilen (Fraktionen) oder die Ausbezahlung eines Geldbetrages für verkaufte Ina Invest Holding AG Aktien kann in bestimmten Jurisdiktionen ausserhalb der Schweiz gesetzlich eingeschränkt sein und jede Person, die in Besitz dieser Broschüre gelangt, ist gehalten, sich über diese Einschränkungen zu informieren und sich daran zu halten.

Weiterführende Informationen und Kontakte

Weitere Informationen über den Spin-off, Implenía oder Ina Invest finden Sie unter:

Informationen zur Generalversammlung	www.implenía.com/generalversammlung
Allgemeine Informationen zu Implenía für Investoren	www.implenía.com/investoren
Implenia Finanzberichte	annualreport.implenía.com
Implenia Unternehmenskalender	www.implenía.com/investoren/agenda

KONTAKTE

Für Investoren:

Christian Dubs, Head Investor Relations
ir@implenia.com
T +41 58 474 45 15

Für Medien:

Silvan Merki, CCO
communication@implenia.com
T +41 58 474 74 77

www.implenía.com
www.ina-invest.com

Bilder: Implenía AG, Dietlikon; Alessandro Della Bella, Zürich; Swiss Life Group/Stefan Mächler, Zürich; Google Inc./Google Maps

Diese Broschüre sowie nachträgliche Änderungen werden auf der Webseite von Implenía (www.implenía.com) bereitgestellt.

Dietlikon, 2. März 2020

Implenia AG

Industriestrasse 24

8305 Dietlikon

Schweiz

T +41 58 474 74 74

F +41 58 474 74 75

www.implenia.com