

Firmaausrichtung und Grundsatz

Die Impact Immobilien AG investiert in Immobilien für Sozialinstitutionen und schafft so erschwinglichen Wohn- und Lebensraum und damit einen sozialen Nutzen.

Die Investoren der Impact Immobilien AG wollen einen sozialen Nutzen verbunden mit einer dem Zweck angemessenen finanziellen Rendite erzielen. Die Impact Immobilien AG und ihre Aktionäre streben explizit keine Profitmaximierung an.

Investitionsstrategie und sozialer Nutzen

Die Strategie der Impact Immobilien AG ist es, mit Immobilieninvestitionen einen sozialen Nutzen in der Schweiz zu schaffen. Die Impact Immobilien AG erwirbt Grundstücke, entwickelt neue Immobilienprojekte und kauft bestehende Liegenschaften, die einen direkten sozialen Nutzen bringen, insbesondere Liegenschaften für soziale Institutionen, erschwingliche Mietwohnungen und Wohnen mit Service. Soziale Institutionen finden in der Impact Immobilien AG einen zuverlässigen Partner, der sozial und langfristig ausgerichtet ist, und MieterInnen profitieren von erschwinglichen Mieten. Das Investitionsvolumen beträgt i.d.R. bis 25 Mio. je Objekt/Projekt. Der regionale Fokus liegt in der deutschsprachigen Schweiz.

Bestehendes Immobilienportfolio



Betreutes und begleitetes Wohnen
für Menschen mit psychischen Problemen
(Zieglerstrasse 34, Bern)
Generalmieterin: BeWo Plus Bern
Mietvertrag: 10 Jahre + 2 x 5 Jahre



Betreutes Wohnen
für sozial schwächere Menschen
(Waffenweg 21, Bern)
Generalmieterin: GAD Stiftung Bern
Mietvertrag: 20 Jahre + 2 x 5 Jahre



Betreutes Wohnen & Wohncoaching
für Menschen in schwierigen Lebenssituationen
(Dornacherstrasse 146, Basel)
Generalmieterin: Mobile Basel
Mietvertrag: 10 Jahre + 2 x 5 Jahre



Wohnheim für Menschen mit Autismus
(Mettleneggen b. Wattenwil)
Generalmieterin: Nathalie Stiftung
Mietvertrag: 20 Jahre + 2 x 5 Jahre



Ärztelhaus
(Worbstrasse 312, Gümligen)
Generalmieterin: Stiftung Siloah
Mietvertrag: 10 Jahre mit Verlängerung



Gewerbeliegenschaft für Sozialfirma
(Obere Bahnstrasse 3, Kölliken)
Mieterin: Malerei Doppelpunkt AG
Mietvertrag: 8 Jahre mit Verlängerung



Pflegewohngruppe Römerstein und intergeneratives Wohnen
(Hauptstrasse 8a-c, Holziken)
3 Mehrfamilienhäuser mit 23 Mietwohnungen und Pflegewohngruppe



Laden Bistro Biel-Bienne - Inklusion von Menschen mit kognitiver Einschränkung
(Jakob Rosius-Strasse 12, Biel-Bienne)
Mieterin: Verein Laden Bistro Biel
Mietvertrag: 10 Jahre mit Verlängerung

Finanzen

(nicht abgegrenzt und nicht revidiert per 31.12.2018)

NAV ohne Agio (Vorjahr):	CHF 11.29 pro Aktie (CHF 11.18)
Immobilienanlagen:	CHF 39.7 Mio.
Immobilien im Bau:	CHF 13.7 Mio.
Eigenkapitalquote:	69% (Ziel-Leverage: 50%)
Immobilienenertrag:	CHF 1.7 Mio. (Budget 2018/19)

Neubauprojekte im Bau und in Planung



Neubau für Stiftung Aarhus (im Bau)

Wohnen und Beschäftigung für Menschen mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung (Gümligen).
Generalmieterin: Stiftung Aarhus
Mietvertrag: 20 Jahre + 2 x 5 Jahre



Pflegehotel am Bielersee (im Bau)

44 Pflegeheimplätze, 16 Pflegestudios für Akut- und Übergangspflege, 14 Pflegewohnungen mit interner Spitex, öffentliches Café & Restaurant.
Generalmieterin: Geras Pflegehotel AG
Mietvertrag: 20 Jahre + 2 x 5 Jahre



Ersatzneubau Ziegelhöfen Basel

Baugesuch für Ersatzneubau mit 13 Studios für Wohncoaching und 12 Zimmer für betreutes Wohnen für Menschen in schwierigen Lebenssituationen.
Generalmieterin: Mobile Basel
Mietvertrag: 10 Jahre + jeweils 5 Jahre



Neubau Heilpädagogische Schule & Internat Nathalie Stiftung Gümligen

Schule und Internat für Kinder und Jugendliche mit Autismus Spektrum Störungen. Generalmieterin: Nathalie Stiftung (Mietvertrag: 20 Jahre)



Neubau für Stiftung Töpferhaus Suhr

19 Studios und Produktionsfläche für Menschen mit psychischen Problemen.
Generalmieterin: Stiftung Töpferhaus

Die fünf Neubauprojekte werden Investitionen im Umfang von rund CHF 60 Mio. auslösen.

Angaben zur Gesellschaft

ISIN-Nr. / Valoren-Nr.:	CH0206934264 / 20.693.426
Währung:	CHF
Rechtsform:	Schweizerische Aktiengesellschaft
Ord. Aktienkapital:	CHF 33.8 Mio.
Genehmigtes Kapital:	CHF 12.1 Mio. (bis 21. Sept. 2019)
Anzahl Aktien:	3'537'970 Namenaktien
Nominalwert:	CHF 9.55 pro Namenaktie
Letzter Steuerwert:	CHF 7.00 (nach Pauschalabzug)
Gründung / Geschäftsjahr:	4. Juni 2012 / 1. Juli bis 30. Juni
Nächster Jahresabschluss:	30. Juni 2019
Generalversammlung 2019:	Mi. 14. August 2019 (Sutz-Lattrigen)
TER GAV (2017/18):	0.71% (0.51% bei 50% Leverage)
Reporting Standard:	Swiss GAAP FER
Revisionsstelle:	Engel Copera AG, Bern
Immobilienbewertung:	Wüest Partner AG, Zürich
Investoren:	Qualifizierte Anleger u.a. gemeinnützige Stiftungen

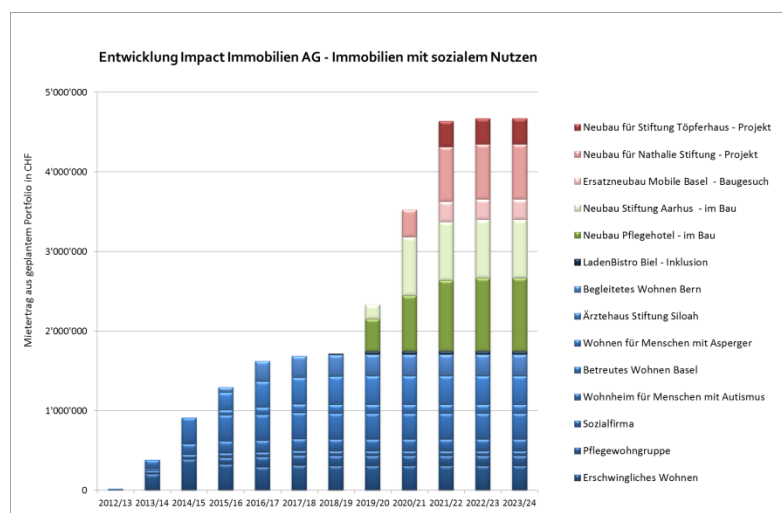
Laufendes Geschäftsjahr 2018/19

Kauf einer Liegenschaft in Biel-Bienne und Unterzeichnung von zwei neuen Projektverträgen für Neubauprojekte

Die Impact Immobilien AG ist erfolgreich in das laufende Geschäftsjahr 2018/19 gestartet. Damit der Verein Bistro Laden Biel-Bienne, der sich als Sozialinstitution für die Inklusion von Menschen mit kognitiven Einschränkungen einsetzt, sein Laden Bistro weiterhin am bestehenden Standort betreiben kann, hat die Impact Immobilien AG die Liegenschaft an der Jakob Rosius-Strasse 12 am Rand der Altstadt von Biel-Bienne erworben und für 10 Jahre an den Verein vermietet. Weiter konnten zwei neue Projektverträge mit anerkannten Sozialinstitutionen unterzeichnet werden: zum einen für den Neubau einer heilpädagogischen Schule mit Internat für die Nathalie Stiftung Gümligen, welche sich um Kinder und Jugendliche mit Autismus Spektrum Störungen kümmert, zum anderen für einen Neubau mit 19 Studios und Produktionsfläche für Menschen mit psychischen Problemen für die Stiftung Töpferhaus in Suhr. Die beide Neubauprojekte werden Investitionen von über CHF 20 Mio. auslösen.

Laufende Bauprojekte sind auf Kurs

Der Bau für das neue Pflegehotel in in Sutz-Latringen kommt planmässig voran, so dass der Bezug bis Ende Juli 2019 möglich sein wird. Ende Oktober konnte auch der Grundstein für den Neubau des Wohnhauses mit angegliedertem Beschäftigungsstrakt für die Stiftung Aarhus in Gümligen gelegt werden. Immer noch ausstehend ist die Baubewilligung für den Ersatzneubau für ein betreutes Wohnen und Wohncoaching in den Ziegelhöfen in Basel für Menschen in schwierigen Lebenssituationen. Der Mietertrag der Impact Immobilien AG wird sich von aktuell CHF 1.7 Mio. auf rund CHF 4.6 Mio. erhöhen (siehe Abbildung nebenan). Mit der Realisierung der geplanten Neubauprojekte wird sich der Ertragsanteil aus langfristigen Mietverträgen, der heute schon bei fast 80% liegt, ebenso weiter erhöhen wie der Anteil aus Generalmietverträgen (derzeit 70%), bei denen der Mieter für die Verwaltung zuständig ist und einen wesentlichen Teil des Unterhalts selber übernimmt.



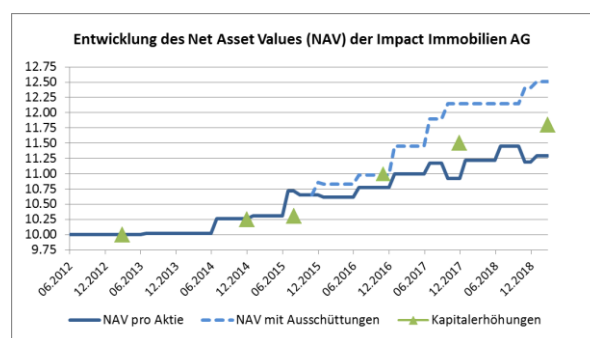
Kapitalerhöhung im Februar 2019

Mit den laufenden Bauprojekten und den geplanten Neuinvestitionen stellt die Impact Immobilien AG dringend benötigten Wohn- und Arbeitsraum für sozial schwächere Menschen in der Schweiz bereit. Zur Finanzierung dieser Investitionen führt die Impact Immobilien AG bis Mitte Februar 2019 eine Kapitalerhöhung über rund CHF 12 Mio. durch. Darüber hinaus verfügt sie über einen Rahmenkredit von CHF 50 Mio. Die Eigenkapitalquote betrug per 30. Juni 2018 rund 70% und soll auch nach den geplanten Investitionen weiterhin bei angestrebten 50% liegen. Die aktuelle Pipeline an strategiekonformen Projekten ist vielversprechend und verdeutlicht den grossen Investitionsbedarf bei Sozialinstitutionen in der Schweiz.

Wertentwicklung und Ausschüttung

Die Abbildung nebenan zeigt die positive Entwicklung des Net Asset Values der Impact Immobilien AG seit der Gründung im Juni 2012, die fünf bisher erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhungen sowie die anstehende Kapitalerhöhung im Februar 2019. Die hellblau gestrichelte Kurve zeigt die NAV-Entwicklung inkl. Ausschüttungen.

Die Impact Immobilien AG hat im September 2018 eine steuerfreie Ausschüttung aus Kapitalreserven von CHF 0.26 pro Namenaktie ausbezahlt (Vorjahr CHF 0.25), was einer Ausschüttungsrendite von 2.3% auf dem NAV von CHF 11.45 per 30. Juni 2018 entspricht.



Rechtlicher Hinweis / Disclaimer

Keine Kauf- oder Verkaufsangebote: Die Inhalte dieser Präsentation dienen ausschliesslich der Information und stellen weder ein Angebot, eine Aufforderung noch eine Empfehlung dar, Aktien der Impact Immobilien AG zu kaufen oder zu verkaufen oder andere Investitionen oder Transaktionen finanzieller Art zu tätigen.

Limitierter Zugang und geographische Einschränkung: Diese Präsentation ist nicht für juristische oder natürliche Personen bestimmt, die aufgrund ihrer Nationalität, ihres Sitzes, ihres Wohnsitzes oder aus sonstigen Gründen einer Rechtsordnung unterliegen, welche die Nutzung, die Distribution oder die Publikation der hier präsentierten Informationen verbietet oder einschränkt. Solchen Personen ist der Zugang zu dieser Präsentation untersagt und sie sollten insbesondere mit Bezug auf allfällige Verkaufsbeschränkungen ihres Wohnsitzlandes unabhängige Rechtsberatung in Anspruch nehmen.

Keine Gewährleistung und Haftungsausschluss: Die Verantwortlichen der Impact Immobilien AG und Invethos AG sind bestrebt, die Aktualität, die Richtigkeit und die Vollständigkeit der Informationen in dieser Präsentation sicherzustellen. Sie übernehmen jedoch keine Gewähr für die darin enthaltenen Informationen und Inhalte. Sämtliche Informationen stehen unter dem Vorbehalt jederzeitiger Änderung.

Risikohinweis: Die Impact Immobilien AG ist eine private Aktiengesellschaft mit entsprechenden Risiken und ist daher nur für qualifizierte Anleger geeignet, die Verluste aufgrund ihrer finanziellen Situation verkraften können und einen entsprechend längeren Investitionshorizont haben. Kein Prospekt: Dieses Factsheet stellt keinen Prospekt dar im Sinne des schweizerischen Gesellschafts- oder Kapitalmarktrechts, insbesondere des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen.

Double-Net Mietverträge: Die Impact Immobilien AG hat sogenannte Dach- & Fachmietverträge (Double-Net Mietverträge) über 10 resp. 20 Jahre mit jeweils 2 Mal 5 Jahre Verlängerungsoption abgeschlossen, bei denen der Generalmieter alle Nebenkosten, die Verwaltung sowie auch weitgehend den Unterhalt der Liegenschaften selber übernimmt (Ausnahmen: Holziken, Kölliken und Biel).