

But de la société

La société Impact Immobilier SA investit dans des biens immobiliers pour des institutions sociales et crée ainsi des logements abordables et des bénéfices sociaux.

Les actionnaires de la société Impact Immobilier SA veulent unifier les intérêts sociaux et le taux de rentabilité. Le but n'est pas une maximisation du profit.

Stratégie d'investissement et but social

La société Impact Immobilier SA veut créer des biens immobiliers sociaux en Suisse. Elle achète des terrains, développe des projets immobiliers et acquiert des immeubles existants qui apportent des valeurs sociales:

- Immeubles d'institutions sociales
- Appartements loués à des prix abordables
- Logements assistés avec des services supplémentaires.

Les institutions sociales trouvent avec la société Impact Immobilier SA un partenaire éprouvé avec des buts sociaux à long terme.

Les locataires bénéficient des loyers modérés. Le volume d'investissement est d'env. CHF 25 mio. par objet ou projet.

Portefeuille immobilier actuel

Logements assistés pour personnes atteintes de troubles mentaux (Zieglerstrasse 34, Bern)
Locataire: BeWo Plus Bern
Contrat de bail: 10 ans + 2 x 5 ans



Logements assistés pour des personnes défavorisées (Waffenweg 21, Bern)
Locataire: GAD Stiftung Bern
Contrat de bail: 20 ans + 2 x 5 ans



Logements assistés & Coaching pour des personnes en situation de vie difficile (Dornacherstrasse 146, Basel)
Locataire: Mobile Basel
Contrat de bail: 10 ans + 2 x 5 ans



Foyer pour personnes avec autisme (Mettleneggen b. Wattenwil)
Locataire: Nathalie Stiftung
Contrat de bail: 20 ans + 2 x 5 ans



Immeuble médical (Worbstrasse 312, Gümligen)
Locataire: Stiftung Siloah
Contrat de bail: 10 ans avec prolongation



Immeuble commercial d'une entreprise sociale (Obere Bahnstrasse 3, Kölliken)
Locataire: Malerei Doppelpunkt AG
Contrat de bail: 8 ans avec prolongation



Home médicalisé Römerstein et logements intergénérationnels (Hauptstrasse 8a-c, Holziken)
3 immeubles collectifs avec 23 appartements loués et un home médicalisé

Finances

(révisées au 30.06.2018)

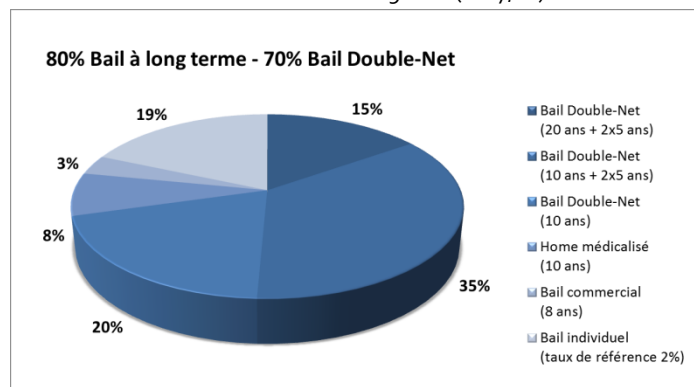
NAV sans agio (année préc.): CHF 11.45 par action (CHF 11.17)

Investissements immobiliers: CHF 38.8 mio.

Immobiliers en construction: CHF 7.0 mio.

Capital propre: 70% (but: 50%)

Produits locatifs: CHF 1.69 mio. (2017/18)



Revenu des loyers du portefeuille actuel par type de contrat (base 2017/18)

Nouveaux projets en construction et en planification

Nouveau bâtiment Fondation Aarhus
Habitation & locaux d'occupation pour handicapés physiques & mentaux (Gümligen)

Locataire: Fondation Aarhus
Contrat de bail: 20 ans + 2 x 5 ans



Hôtel de soins au lac de Biene
44 places médicalisées, 16 studios pour soins aigus et de transition, 14 logements avec service de soins interne, café & restaurant ouverts au public
Locataire: Geras Pflegehotel SA
Contrat de bail: 20 ans + 2 x 5 ans



Nouveaux logements assistés et coaching dans le Ziegelhöfen à Bâle
Demande de permis de construction pour 12 studios et 12 chambres pour des personnes en situation de vie difficile
Locataire: Mobile Basel
Contrat de bail: 10 ans + 5 ans

Ces trois nouveaux projets nécessiteront des investissements de plus de CHF 40 millions.

Informations générales

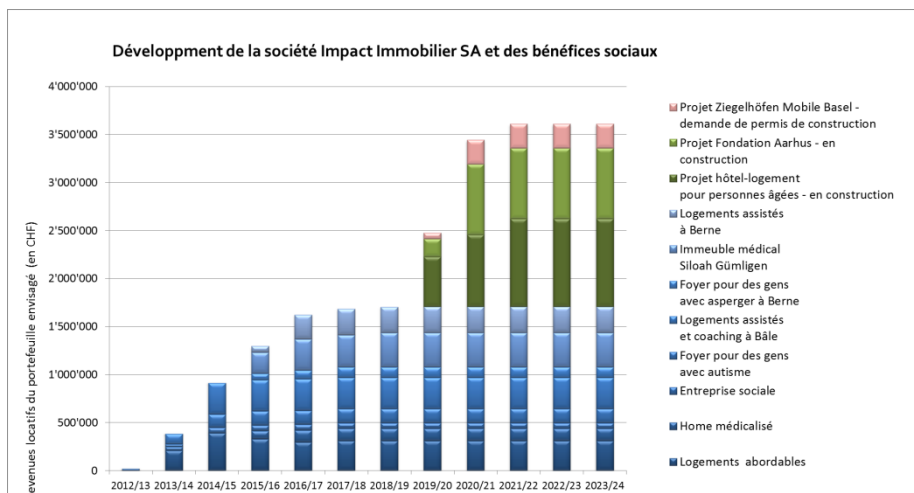
ISIN / No. de valeur:	CH0206934264 / 20.693.426
Monnaie:	CHF
Classe d'actifs:	Société anonyme Suisse
Capital propre:	CHF 33.8 mio.
Capital autorisé:	CHF 12.1 mio. (jusqu'au 21.9.2019)
Nombre d'actions:	3'537'970 actions nominatives
Valeur nominale:	CHF 9.55 par action
Dernière valeur fiscale:	CHF 7.00 (après déduc. forfaitaire)
Année de fondation:	4 juin 2012
Prochaine clôture d'exercice:	30 juin 2019
Assemblée générale 2018:	Vendredi, 21 septembre 2018 (Bâle)
TER GAV (2016/17):	0.71% (0.51% avec 50% cap. propre)
Standard comptabilité:	Swiss GAAP FER
Réviseur:	Engel Copera AG, Berne
Évaluation:	Wüest Partner AG, Zürich
Investisseurs:	Investisseurs qualifiés (LPCC) et fondation d'utilité publique

Exercice 2017/18

Accroissement des loyers et investissements planifiés dans 3 nouveaux projets de plus de CHF 40 millions

Comme prévu, la société Impact Immobilier SA a pu continuer à croître. En plus d'une légère augmentation des revenus locatifs, le permis de construction définitif a été obtenu pour la nouvelle construction de logements et d'ateliers d'occupation de la Fondation Aarhus à Gümligen. En février 2018 les travaux de construction de l'Hôtel de soins au lac de Biene ont débuté.

En outre, en novembre 2017, un contrat de projet a été conclu avec notre locataire long terme, l'institution sociale Mobile Basel, pour un nouveau bâtiment de remplacement pour des logements assistés et coaching dans les Ziegelhöfen à Bâle. La demande de permis de construire a été déposée en mai 2018. Les trois nouveaux projets nécessitent des investissements de plus de CHF 40 millions provenant de l'augmentation de capital en 2017. Les fonds pourront être investis conformément à la stratégie. Après ces réalisations, les revenus locatifs de la société Impact Immobilier SA augmenteront de plus du double à CHF 3.6 millions (voir graphique ci-contre).



Financement sain grâce à l'augmentation de capital en 2017 et nouveau cadre de crédit – Nombreux nouveaux projets intéressants

Avec l'augmentation de capital de CHF 11.6 millions réalisé en novembre 2017 et un nouveau cadre de crédit accordé de plus de CHF 50 millions, le financement des nouveaux investissements est pleinement assuré. Les capitaux propres montent ainsi à 70% au 30 juin 2018, dépassant ainsi clairement le seuil habituel de 50%. L'actuel pipeline de projets conforme à la stratégie est très prometteur et confirme l'important besoin d'investissements immobiliers dans des institutions sociales en Suisse.

Développement et perspectives

Davantage de logements et de locaux d'occupation pour personnes handicapées et socialement défavorisées

La société Impact Immobilier SA s'est développée depuis la fondation en juin 2012 avec beaucoup de succès. L'exemple de la société Impact Immobilier SA montre bien que l'entrepreneuriat et le social, souvent considérés comme contradictoires, peuvent très bien se combiner. Grâce au soutien des actionnaires ayant une vision sociale à long terme, nous avons pu investir les dernières six années dans des immobiliers de grande qualité pour des institutions sociales procurant un usage social évident pour leurs bénéficiaires. Nous sommes heureux que l'idée originale ait pu être réalisée: investir en réalisant un bénéfice financier et social et cela non pas à l'étranger dans les pays en développement comme cela se fait couramment, mais bien ici chez nous en Suisse.

Contrats de bail sécurisés à long terme

Grâce aux investissements des dernières années et à ceux planifiés, Impact Immobilier SA répond à un besoin urgent en logements, locaux d'occupation ou d'aide aux personnes handicapées, âgées ou ayant besoin d'aide. Dans l'exercice 2017/18, les contrats de bail augmentent comme budgété à CHF 1.69 million. Avec la réalisation des nouveaux projets, les rentrées des bails à long terme (actuellement 80%) continueront eux aussi d'augmenter, tout comme la part des contrats de bail où le locataire est responsable de l'entretien ainsi que la prise en charge de la gestion complète ou partielle (actuellement 70%).

Evolution du net asset value et des dividendes

L'illustration ci-contre montre le développement positif du net asset value de l'Impact Immobilier SA depuis sa fondation en juin 2012 et les cinq augmentations de capital. La courbe en bleu clair montre le développement du net asset value (NAV) ainsi que les versements de dividendes.

L'Impact Immobilier SA planifie de verser de la réserve de capital libre un montant franc d'impôts de CHF 0.26 par action nominale à fin septembre 2018 (année précédente CHF 0.25), ce qui correspond à un rendement de 2.3% de l'actuel NAV de CHF 11.45 par action au 30 juin 2018.

Désistement

Ce Fact Sheet ne représente ni une offre d'achat ni une recommandation pour acheter des actions de la société Impact Immobilier SA ou de faire des transactions financières. L'acquisition directe ou indirecte des immeubles en Suisse par des personnes avec domicile à l'étranger peut être limitée, interdite ou soumise à une autorisation des autorités. Une consultation juridique est recommandée.

Les faits donnés dans le fact sheet sont les plus actuels possibles. Les responsables de la société Impact Immobilier AG veulent donner des informations les plus actuelles, intégrales et justes que possible. Néanmoins ils prennent aucune responsabilité juridique pour les informations données dans la présente fact sheet et se réservent le droit de faire des modifications à tout moment.

La société Impact Immobilier SA est une société privée avec les risques attribués à une telle société. Comme investissement la société est uniquement accessible aux investisseurs qualifiés conformément à la loi sur les placements collectifs de capitaux en Suisse ou les lois applicables d'une autre juridiction compétente. Le Fact Sheet n'est pas un prospectus dans le sens de la loi fédérale, notamment de la loi sur les placements collectifs de capitaux.

