

Firmenausrichtung 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:

- Liegenschaften für soziale Institutionen
 - Erschwingliche Mietwohnungen
 - Eigenständiges Wohnen mit flexiblen Zusatzdienstleistungen
- 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

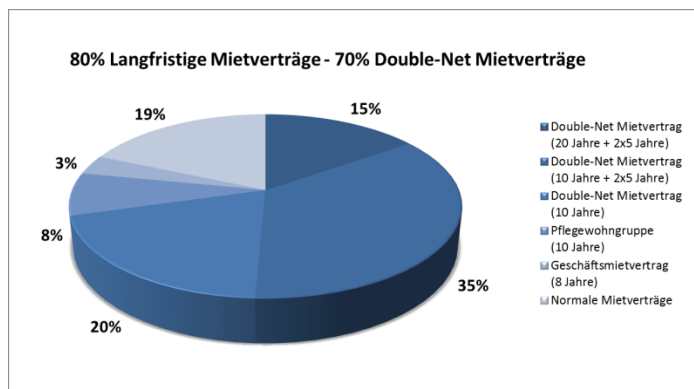


Pflegewohngruppe Römerstein und intergeneratives Wohnen
(Hauptstrasse 8a-c, Holziken)
3 Mehrfamilienhäuser mit 23 Mietwohnungen und Pflegewohngruppe

Finanzen

(revidiert per 30.06.2018)

NAV ohne Agio (Vorjahr):	CHF 11.45 pro Aktie (CHF 11.17)
Immobilienanlagen:	CHF 38.8 Mio.
Immobilien im Bau:	CHF 7.0 Mio.
Eigenkapitalquote:	70% (Ziel-Leverage: 50%)
Immobilienenertrag:	CHF 1.69 Mio. (2017/18)



Langfristig gesicherter Mietertrag aus bestehendem Portfolio im Geschäftsjahr 2017/18

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



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

Die drei Neubauprojekte werden Investitionen im Umfang von über CHF 40 Mio. auslösen.

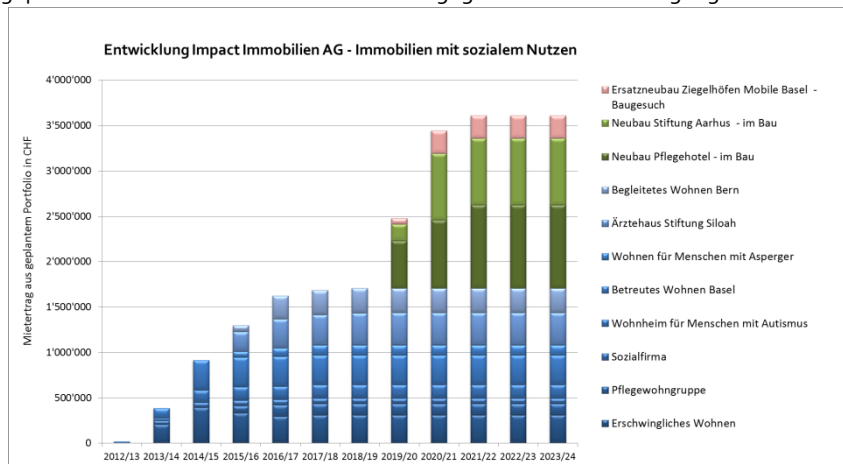
Angaben zur Gesellschaft

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 2018:	Freitag, 21. September 2018 in Basel
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

Geschäftsjahr 2017/18

Zunahme der Mieteinnahmen und Investitionen in drei Neubauprojekte von über CHF 40 Millionen

Die Impact Immobilien AG konnte sich im Geschäftsjahr 2017/18 wie geplant weiterentwickeln. Neben einer leichten Steigerung der Mieterträge wurde die rechtskräftige Baubewilligung für den geplanten Neubau des Wohnhauses mit angegliedertem Beschäftigungstrakt für die Stiftung Aarhus in Gümligen erteilt und im Februar 2018 planmässig mit dem Bau des Pflegehotels am Bielersee begonnen. Darüber hinaus wurde im November 2017 mit dem langjährigen Mieter Mobile Basel ein Projektvertrag abgeschlossen, um in den Ziegelhöfen in Basel einen Ersatzneubau für ein betreutes Wohnen und Wohncoaching für Menschen in schwierigen Lebenssituationen zu realisieren. Das entsprechende Baugesuch wurde im Mai 2018 eingereicht. Die drei Neubauprojekte werden Investitionen von über CHF 40 Mio. auslösen, womit die Mittel aus der Kapitalerhöhung 2017 strategiekonform investiert werden können. Nach der Realisierung der Neubauprojekte wird sich der Mietertrag der Impact Immobilien AG auf CHF 3.6 Mio. mehr als verdoppeln (siehe Abbildung nebenan).



Solide Finanzierung dank Kapitalerhöhung im Herbst 2017 und neuem Rahmenkredit – Interessante Pipeline an neuen Projekten

Mit der erfolgreichen Kapitalerhöhung über CHF 11.6 Mio. im November 2017 und einem neu abgeschlossenen Rahmenkredit über CHF 50 Mio. ist die Finanzierung der Neubauprojekte vollumfänglich gesichert. Die Eigenkapitalquote beträgt per 30. Juni 2018 rund 70% und liegt damit deutlich über den angestrebten 50%. Die aktuelle Pipeline an strategiekonformen Projekten ist vielversprechend und verdeutlicht den grossen Investitionsbedarf bei Sozialinstitutionen in der Schweiz.

Entwicklung und Ausblick

Mehr Wohn- & Arbeitsraum für sozial schwächere Menschen

Die Impact Immobilien AG wurde anfangs Juni 2012 gegründet und hat sich seither sehr erfolgreich entwickelt. Das Beispiel der Impact Immobilien AG zeigt, dass sich Unternehmertum und Soziales kombinieren lassen und nicht – wie oft behauptet wird – Gegensätze sind. In den letzten sechs Jahren ist es mit Unterstützung von langfristig und sozial ausgerichteten Aktionärinnen und Aktionären gelungen, in qualitativ hochwertige Immobilien zu investieren, welche für Sozialinstitutionen und deren Bewohnerinnen und Bewohner einen konkreten sozialen Nutzen bringen. Es ist erfreulich, dass die ursprüngliche Idee tatsächlich in die Realität umgesetzt werden konnte: mit Investitionen sowohl einen finanziellen als auch einen sozialen Nutzen zu bewirken und zwar nicht wie üblich in Entwicklungs- und Schwellenländern, sondern hier in der Schweiz.

Langfristig gesicherte Mieterträge

Durch die bisherigen Investitionen und ganz besonders mit den geplanten Neuinvestitionen stellt die Impact Immobilien AG dringend benötigten Wohn- und Arbeitsraum für sozial schwächere Menschen in der Schweiz bereit. Im Geschäftsjahr 2017/18 stieg der Mietertrag wie budgetiert auf CHF 1.69 Mio. 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.

Wertentwicklung und Ausschüttung

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

Die Impact Immobilien AG plant eine steuerfreie Ausschüttung aus Kapitalreserven von CHF 0.26 pro Namenaktie per Ende September 2018 auszuzahlen (Vorjahr CHF 0.25), was einer Ausschüttungsrendite von 2.3% auf dem aktuellen 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 und Kölliken).

