

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, Gümliigen)

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

**Laden Bistro Biel-Bienne – Inclusion de personnes cognitivement limitées**

(Jakob Rosius-Strasse 12, Biel-Bienne)

Locataire: Association Laden Bistro Biel

Bail de 10 ans prolongeable

Finances

(non révisées au 31.12.2018)

NAV sans agio (année préc.): CHF 11.29 par action (CHF 11.18)

Investissements immobiliers: CHF 39.7 mio.

Immobiliers en construction: CHF 13.7 mio.

Capital propre: 69% (but: 50%)

Produits locatifs: CHF 1.7 mio. (budget 2018/19)

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 Bienne**

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

**Nouveau bâtiment Ecole et Internat Fondation Nathalie Gümliigen**

Ecole & Internat pour enfants et adolescents souffrants de l'autisme

Locataire: Fondation Nathalie

Bail de 20 ans

**Nouveau bâtiment Fondation Töpferhaus Suhr**

19 studios et zones de production pour personnes atteintes de problèmes psychiques

Locataire: Fondation Töpferhaus

Ces cinq projets de construction représentent un investissement total de l'ordre de 60 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

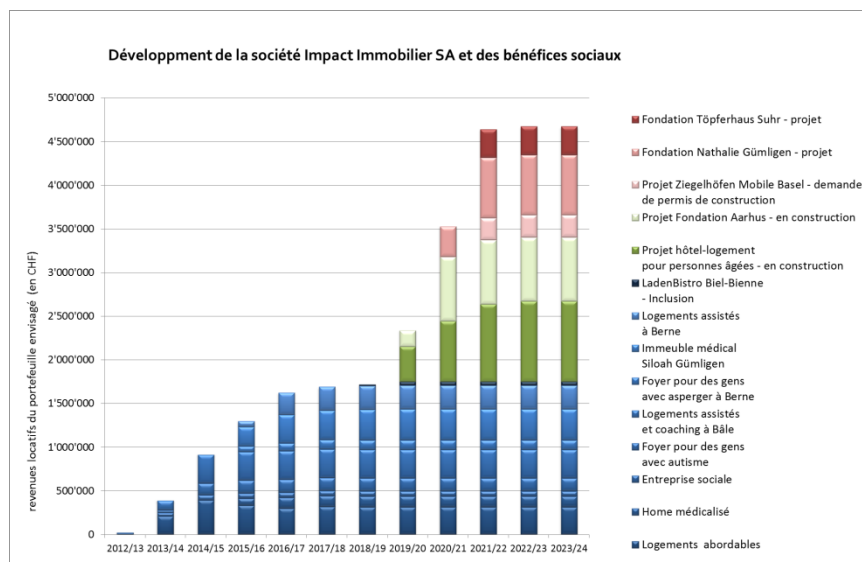
Exercice 2018/19

Achat d'un immeuble à Biel-Bienne et signature de deux nouveaux contrats de projets avec des institutions sociales

L'Impact Immobilier SA a commencé l'année avec succès. L'Association Laden Bistro Biel-Bienne est une institution sociale qui s'engage pour l'intégration de personnes limitées sur le plan cognitif au moyen du magasin Laden Bistro. Pour lui permettre de continuer son activité, l'Impact Immobilier SA a acquis l'immeuble situé au 12 de la rue Rosius en bordure de la Vieille Ville de Bienne, puis l'a loué à l'association pour 10 années. En plus, deux contrats de projets ont été signés avec des institutions sociales reconnues dont la Fondation Nathalie à Gümligen qui s'occupe d'enfants et d'adolescents souffrants d'un désordre du spectre de l'autisme ainsi qu'avec la Fondation Töpferhaus à Suhr pour la construction de 19 studios et zones de production pour personnes atteintes de problèmes psychiques. Ces deux nouveaux projets représentent un investissement dépassant 20 millions.

Les projets en cours se développent comme prévu

La construction de l'Hôtel de soins à Sutz-Lattrigen au lac de Bienne se développe comme prévu de sorte que sa réception sera possible fin juillet 2019. Fin octobre 2018 la première pierre a été posée pour le nouveau bâtiment d'habitation et locaux d'occupation pour la Fondation Aarhus à Gümligen. Le permis de construction pour un bâtiment de remplacement pour habitation assistée & coaching de personnes en situation de vie difficile au Ziegelhöfen à Bâle est toujours en suspend. Les revenus locatifs de l'Impact Immobilier SA actuellement de CHF 1.7 millions augmenteront à CHF 4.6 millions (voir graphique ci-contre). Avec la réalisation des nouveaux projets, la part des revenus locatifs à long terme continuera d'augmenter (actuellement presque 80 %) de même que la part des contrats de bail généraux dont le locataire est responsable de la gestion et d'une importante part de l'entretien (actuellement 70 %).



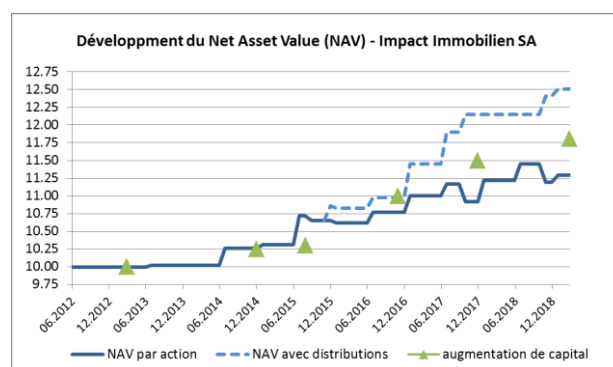
Augmentation de capital en février 2019

Avec les projets en cours et les nouveaux investissements 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 en Suisse. Pour le financement de ces investissements une augmentation de capital d'environ CHF 12 millions est en cours jusqu'à la fin février 2019. En plus, un crédit cadre accordé de plus de CHF 50 millions est à disposition de la société. Les capitaux propres au 30 juin 2018 sont à 70% et, même avec les nouveaux investissements, ne dépasseront pas 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.

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, les cinq augmentations de capital réussies et l'augmentation de capital en cours jusqu'à la fin de février 2019. La courbe en bleu clair montre le développement du net asset value (NAV) ainsi que les versements de dividendes.

L'Impact Immobilier SA a versé 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.