

IMPACT IMMOBILIEN

Immobilien mit sozialem Nutzen

FACTSHEET FÜR INVESTOREN

3. Quartal 2026 (Kennzahlen per 30.6.2026)

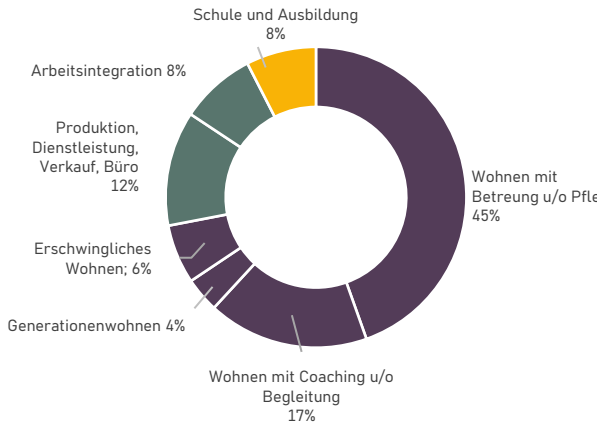
Firmenausrichtung

Die Impact Immobilien AG entwickelt, kauft und baut Immobilien für soziale und öffentliche Institutionen in der Schweiz und vermietet diese Liegenschaften langfristig zu erschwinglichen Konditionen.

Die Impact Immobilien AG ist seit 2012 erfolgreich im Schweizer Markt tätig und hat sich als einzigartige Akteurin etablieren können: Wir verbinden unternehmerisches Handeln mit einer sozialen Mission und messbarer Wirkung. Sozialeinrichtungen finden in der Impact Immobilien AG eine zuverlässige und erfahrene Partnerin mit Immobilienkompetenz, die gesellschaftlich orientiert ist, langfristige Perspektiven verfolgt und auf Augenhöhe kommuniziert.

Die Investor:innen der Impact Immobilien AG sind institutionelle Anleger, gemeinnützige Stiftungen und Privatpersonen, die gesellschaftliche Wirkung mit einer dem Zweck entsprechenden, stabilen Rendite verbinden, im Sinne eines verantwortungsvollen, langfristigen Investments.

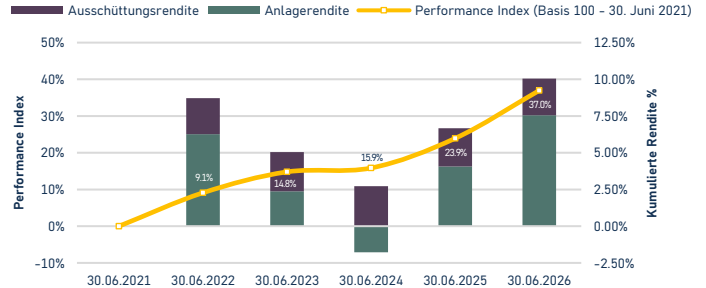
Aufteilung Flächen des Portfolios nach Nutzungsart



Fakten

Gesellschaft	Impact Immobilien AG
ISIN Nummer	CH0206934264
Depotbank	Berner Kantonalbank
Referenzwährung	CHF
Rechtsform	Aktiengesellschaft
Revisionsstelle	ENGEL COPERA AG
Rechnungsjahr	1.Juli bis 30.Juni

Performance und Rendite %



Kumulierte Performance	1J	3J	5J
Total Return	+10.52%	+19.31%	+36.97%
in %			

Rendite	30.6.2026	30.6.2025
Anlagerendite	7.55%	4.06%
in %		
Eigenkapitalrendite	10.11%	6.93%
ROE		
Ausschüttungsrendite	2.49%	2.61%
In % (steuerfrei)	Ausschüttung per 9.9.2026*	Ausschüttung per 3.9.2025
Nettorendite auf Liegenschaftsbestand	3.39%	3.02%
in %		

Aktien		
NAV pro Aktie	15.64	14.54
in CHF		
Ausschüttung pro Aktie	0.42*	0.39
In CHF		
	*Vorbehalt Zustimmung GV 3/9/2026	

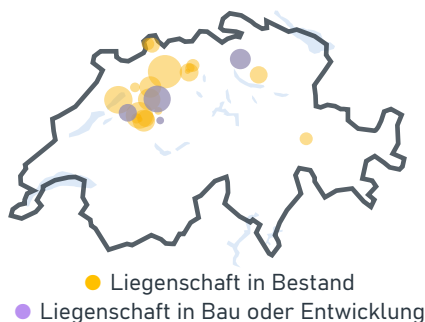
Vermögensrechnung		
Gesamtfondsvermögen-GAV	254'245'316	236'859'160
Total Aktiven in CHF		
Total Anlagevermögen	252'045'918	230'510'669
Verkehrswert Portfolio in CHF		
Nettovermögen – NAV	147'735'185	112'475'012
Eigenkapital in CHF		
Fremdkapitalquote	37.4%	47.0%
in %		

Erfolgsrechnung		
Gesamterfolg/Jahresergebnis	13'558'683	7'287'575
in CHF (inkl. Aufwertungen)		
Total Betriebsertrag	9'396'123	7'830'622
in CHF		
Betriebsertrag	6'537'240	5'001'972
Betriebsertragmarge	69.6%	63.9%
EBIT-Marge in %		
Leerstand	1.3%	n/a
in %		
WAULT	13.86 Jahre	n/a
Restlaufzeit fixierter Mietverträge		
TER_{GAV}	0.73%	0.85%
In %		

Die Kennzahlen beziehen sich auf das revidierte Geschäftsjahr 2025/26 bzw. auf den Stichtag 30. Juni 2026 und auf das Vorjahr. Sie wurden nach Swiss GAAP FER erstellt, revidiert und orientieren sich an der AMAS-Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds» (Stand 18. Dezember 2025). Alle Werte sind in Schweizer Franken dargestellt.

Portfoliostrategie

Die Impact Immobilien AG fokussiert auf Immobilien für soziale und öffentliche Institutionen in der Schweiz. Im Zentrum stehen Wohn-, Arbeits- und Lebensräume für eine langfristig wachsende gesellschaftliche Nachfrage in den Bereichen Betreuung, Pflege, Begleitung, Ausbildung und Arbeitsintegration. Die Liegenschaften werden überwiegend über Generalmietverträge oder vergleichbare langfristige Mietverhältnisse mit etablierten Partnerinstitutionen abgesichert. Dies schafft planbare Erträge, einen tiefen Leerstand und eine hohe Stabilität des Portfolios. Die direkte Bewirtschaftung und der enge Austausch mit den Institutionen ermöglichen es, Bedürfnisse früh zu erkennen und Immobilienlösungen langfristig tragfähig weiterzuentwickeln. Das Wachstum erfolgt kontrolliert, fokussiert und nicht spekulativ. Impact investiert in Projekte und Bestandesliegenschaften, die einen klaren sozialen Nutzen, stabile Cashflows und langfristige Werthaltigkeit verbinden.



Portfolioaktivitäten

Das Portfolio wird gezielt weiterentwickelt. Aktuell befinden sich drei Projekte im Bau, zwei Liegenschaften in Sanierung und drei Projekte in der Entwicklungsphase. Ergänzend prüft Impact Immobilien mehrere konkrete Akquisitionen in einem fortgeschrittenen Stadium. Im Fokus stehen Liegenschaften und Projekte mit langfristiger Nutzung durch soziale Institutionen, stabilen Mietverhältnissen und einem klaren Beitrag zur Strategie. Dadurch soll das Portfolio qualitativ wachsen und zugleich schrittweise regional diversifiziert werden.

Soziale und ökologische Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist bei Impact Immobilien im Kerngeschäft verankert. Der soziale Impact steht im Zentrum und wird seit 2020 mit dem eigens entwickelten Impact Immobilien Scoring® pro Liegenschaft gemessen. Das Modell beurteilt soziale und ökologische Kriterien und orientiert sich an ausgewählten Sustainable Development Goals, insbesondere in den Bereichen weniger Ungleichheiten, Gesundheit, Armutsprävention, Klimaschutz, erneuerbare Energie und Biodiversität. Die operative Wirkung entsteht durch die Arbeit der Partnerinstitutionen; Impact stellt dafür geeignete, langfristig verfügbare und finanziell tragbare Räume bereit. Ökologisch arbeitet Impact mit rollierenden Investitionszyklen und priorisiert bauliche Massnahmen dort, wo der grösste Nutzen entsteht. Dazu gehören energetische Sanierungen, der Ersatz fossiler Heizungen, Photovoltaik und Betriebsoptimierungen. Die CO₂-Emissionen des Portfolios qualitativ wachsen und zugleich schrittweise regional diversifiziert werden. Die CO₂-Emissionen des Portfolios liegen aktuell bei rund 10 kg CO₂/m² EBF für Scope 1 und 2.



AG – Kölliken Obere Bahnstr. 3
«Malerei Doppelpunkt»
Arbeitsintegration Betriebsgebäude für die Sozialfirma Doppelpunkt AG



AG – Holziken | Hauptstr. 8a-c
«Römerstein»
Pflege mit Herz für ältere Menschen und generationenübergreifendes Wohnen



BE – Wattenwil | Mettleneggenstr. 9-15
«Nathalie Stiftung»
Wohnheim für erwachsene Menschen mit Autismus



BS – Basel | Dornacherstr. 146
«Mobile Basel»
Betreutes und begleitetes Wohnen von Menschen in schwierigen Lebenssituationen



BE – Bern | Waffengeweg 21
Inklusives und bezahlbares Wohnen im beliebten Breitenrain-Quartier



BE – Bern | Zieglerstr. 34
«igs Bern»
Betreutes Wohnen und Tagesstruktur für Menschen mit psychischen Problemen



BE – Biel | Jakob-Rosius-Str. 12
«Laden Bistro & Casa Nostra»
Inklusion von Menschen mit kognitiven Einschränkungen und begleitetes Wohnen



SO – Grenchen | Weissensteinstr. 4
«Stiftung Schmelzi»
Wohnbegleitung für Menschen in schwierigen Situationen



BE – Bern | Stöckackerstr. 60
«Betax – Mobilität für alle»
Gewerbeliegenschaft des Fahrdienstes für Menschen mit eingeschränkter Bewegungsfreiheit



BE – Gmülden | Allmendingenweg 5a-c
«Aarhus»
Wohnen und Beschäftigung für Menschen mit einer Körper- und Mehrfach-behinderung



BE – Bern | Allmendingenweg 3
«Nathalie Stiftung»
 Heilpädagogische Schule und Internat für Kinder und Jugendliche mit Autismus



AG – Oberentfelden | Alte Luzernstr. 3
«Stiftung Orte zum Leben»
 Wohnen und Beschäftigung für Menschen mit kognitiver Beeinträchtigungen



AG – Suhr | Schützenweg 5
«Stiftung Töpferhaus»
 Wohnstudios und Produktionsfläche für Menschen mit psychischen Einschränkungen



BE – Bern | Murfeldweg 23
«Wohnenbern»
 Begleitetes Wohnen, Studios für Menschen, die von Obdachlosigkeit betroffen oder bedroht sind



BE – Sutz-Lattrigen | Hauptstr. 57-59
«Geras Pflegehotel»
 Pflegeplätze, Wohnungen und Studios für selbstbestimmtes Leben im Alter



BS – Basel | In den Ziegelhöfen 24
«Mobile Basel»
 Betreutes Wohnen für Frauen und Wohncoaching für Erwachsene in schwierigen Situationen



SO – Derendingen | Hauptstr. 13
«Silbergarten»
 Hindernisfreie, altersgerechte und erschwungliche Wohnungen mit Arztpraxis und Gewerbe



BE – Bern | Löchliweg 27-33
«Heilsarmee»
 Produktions- und Gewerbefläche in Vermarktung mit Option für ergänzenden Neubau



BE – Lützelflüh | Bahnhofstr. 50
«Stiftung Passaggio»
 Neue Räumlichkeiten für Jugendliche in schwierigen Situationen



GR-Cazis | Bahnhofstrasse 3
«Blaues Kreuz Graubünden»
 Neubau Blaues Kreuz-Brocki und bezahlbare Studios und Wohnungen



ZH – Dürnten | Oberdürntenstr. 1
«Landhaus Sonne»
 Bestandsliegenschaft für betreutes Wohnen von Menschen mit psychischen Problemen



AG – Zofingen | Mühlethalstr. 27
«Pflegezentrum Zofingen»
 Bestandsliegenschaft für kurze oder längere Aufenthalte mit Pflege und Betreuung



BE – Köniz | Schlossstr. 33
«Residenz VIVO CURA»
 Bestandsliegenschaft für betreutes Wohnen für ältere Menschen mit Pflege und Betreuung



BE – Köniz | Schlossstr. 28-34
«Residenz VIVO CASA»
 Bestandsliegenschaft unabhängiges Wohnen mit der Möglichkeit auf Dienstleistungen



BE – Worb | Bollstrasse 33
Terra Vecchia
 Neubau für Werkstätten und Produktionsbetriebe für Menschen mit Unterstützungsbedarf



Bauprojekt
BE – Biel Erlacherweg
«Stiftung Antioch»



Bauprojekt
BE – Burgdorf Jungfraustr. 38
«Stiftung Sonnhalde»



Bauprojekt
BE – Burgdorf Bernstrasse
«Wohnen mit Services»



Entwicklung
BE – Bern Löchliweg 34



Entwicklung
ZH – Bülach
«Ärztelhaus»

Rechtlicher Hinweis:

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.