

# IMPACT IMMOBILIEN AG

Immobilien mit sozialem Nutzen



**Geschäftsbericht 2015/16**

# Unternehmensportrait

---

## Die Impact Immobilien AG verbindet sozialen Nutzen mit angemessenem finanziellem Ertrag.

Die Impact Immobilien AG finanziert, kauft und baut Immobilien für Sozialinstitutionen in der Schweiz.

Soziale Institutionen finden in der Impact Immobilien AG einen kompetenten, erfahrenen und zuverlässigen Partner, der sozial und langfristig ausgerichtet ist.

Die Impact Immobilien AG erzeugt zudem einen sozialen Nutzen, indem MieterInnen und BewohnerInnen von erschwinglichen Mieten und bei Bedarf von zusätzlichen Dienstleistungen profitieren, die ein eigenständiges, kostengünstiges Wohnen ermöglichen.

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 Aktionärinnen und Aktionäre streben explizit keine Profitmaximierung an.

## Inhaltsverzeichnis

---

Unternehmensportrait .....	2
Inhaltsverzeichnis .....	2
Jahresbericht .....	3
Bericht des Verwaltungsrates und der Geschäftsführung .....	3
Immobilien mit sozialem Nutzen.....	7
BeWoPlus Bern: Betreutes und begleitetes Wohnen in Bern.....	7
Stiftung Siloah: Ärztehaus im Siloah Areal in Gümligen bei Bern.....	8
FOUNDATION gad STIFTUNG: Betreutes Wohnen im Breitenrain-Quartier.....	8
Nathalie Stiftung: Wohnheim für Menschen mit Autismus in Wattenwil .....	10
Mobile Basel: Betreutes und begleitetes Wohnen in Basel .....	10
Pflegewohnheimgruppe Römerstein: Pflege mit Herz in Holziken .....	11
Doppelpunkt AG: Betriebsgebäude für ein Sozialunternehmen.....	11
Unternehmensstrategie und Social Impact.....	12
Corporate Governance .....	13
Kapitalstruktur und Aktionariat.....	13
Verwaltungsrat und Geschäftsführung .....	14
Revisionsstelle .....	15
Immobilienbewertung.....	15
Kontakt .....	16

### Hinweis zur Titelseite:

Das Bild auf der Titelseite hat ein Bewohner an der Zieglerstrasse 34 in Bern gemalt, der von Frau Helga Hirter Asempah und ihrem Team der BeWoPlus Bern betreut wird. Die Sozialinstitution hat mit der Impact Immobilien AG einen Mietvertrag über 10 Jahre abgeschlossen.

# Jahresbericht

---

## Bericht des Verwaltungsrates und der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Impact Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2015/16 ihre Strategie weiter konsequent umgesetzt und drei Liegenschaften erworben, die von Sozialinstitutionen langfristig gemietet werden. Insgesamt wurden im vergangenen Geschäftsjahr CHF 14.4 Mio. investiert. Die notwendigen Eigenmittel konnten durch eine erfolgreiche Kapitalerhöhung im August 2015 sowie ein Darlehen mit Wandeloption von einer grossen, anerkannten Pensionskasse, die Wert auf soziale Verantwortung legt, bereitgestellt werden.

### Investition in drei neue Liegenschaften mit drei neuen Sozialinstitutionen als langfristige Mieter

Die Impact Immobilien AG hat seit mehr als drei Jahren Kontakt mit der FONDATION gad STIFTUNG (FgS) und hat in der Vergangenheit immer wieder den Erwerb von geeigneten Liegenschaften für soziale Angebote der Stiftung geprüft. Ende August 2015 gelang es mit Unterstützung der FgS, die Liegenschaft am Waffengeweg 21 im beliebten Breitenrain-Quartier in Bern zu erwerben. Die fünf 3 1/2 Zimmer-Wohnungen und die grosse Dachwohnung werden für Menschen mit Autismus und andere Wohnangebote der FgS genutzt. Die Stiftung mietet die Liegenschaft für 20 Jahre und übernimmt neben der Verwaltung und dem Unterhalt der Liegenschaft auch geplante Erneuerungsarbeiten, soweit möglich im Rahmen der angebotenen Arbeitsintegration. Im Interview auf Seite 9 mit Rolf Zumstein, CEO und Delegierter der FgS, erfahren Sie mehr über die gemeinnützigen Ziele und die verschiedenen sozialen Projekte der Stiftung.

Zur gemeinnützigen Stiftung Siloah in Gümligen bestehen langjährige und sehr gute Kontakte. Als sich im Herbst 2015 die Gelegenheit bot, das Ärztehaus neben dem neuen Zentrumsgebäude der Stiftung Siloah von einer Pensionskasse zu erwerben, waren sich die Impact Immobilien AG und die Stiftung Siloah rasch einig. Die Impact Immobilien AG konnte Ende Oktober 2015 die Liegenschaft an der Worbstrasse 312 in Gümligen kaufen und gleichzeitig für 10 Jahre an die gemeinnützige Stiftung Siloah vermieten, die als Generalmieterin im Rahmen eines Dach- & Fachmietvertrages die Verwaltung und den Unterhalt übernimmt. Weitere Informationen zur Stiftung Siloah finden Sie auf Seite 8 und unter [www.siloah.ch](http://www.siloah.ch).

*Das Angebot der Impact Immobilien AG ist in der Schweiz innovativ und für alle beteiligten Parteien eine Win-Win-Situation.*

Bei der Besichtigung einer alten Liegenschaft kam es zum ersten Kontakt mit Frau Hirter Asempah, die seit 15 Jahren an verschiedenen Standorten in Bern ein betreutes und begleitetes Wohnen anbietet. Im Gespräch wurde schnell klar, dass die bisher gemieteten Liegenschaften nicht mehr ideal waren und teilweise auch die neuen Anforderungen der Behörden nicht mehr erfüllten. Deshalb wurden in den folgenden Monaten zusammen mit der Impact Immobilien AG verschiedene Immobilien geprüft, bis Anfang 2016 die geeignete Liegenschaft an der Zieglerstrasse 34 in Bern gefunden wurde. Die zentral gelegene Stadtliegenschaft bietet Platz für 20 BewohnerInnen, so dass die bisherigen dezentralen Betreuungsangebote für Erwachsene mit psychischen oder psychiatrischen Problemen neu unter einem Dach an der Zieglerstrasse angeboten werden können. Mehr über die Sozialinstitution BeWo Plus Bern und deren engagierte Leiterin Frau Helga Hirter Asempah sowie den erfolgreichen Start am neuen Standort lesen Sie auf Seite 7.

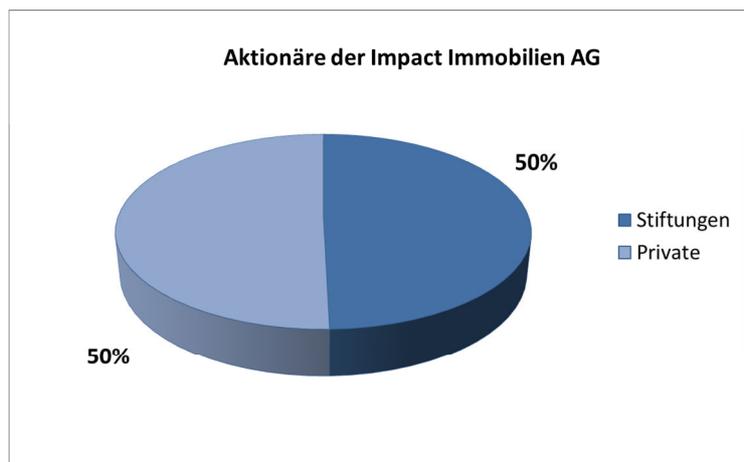
## Eindrückliche Arbeit der Sozialinstitutionen

Es freut uns ebenfalls, dass die anderen Sozialinstitutionen, die unsere Liegenschaften mieten, mit ihren Angeboten erfolgreich sind. Sowohl Mobile Basel wie auch die Nathalie Stiftung führen eine Warteliste und haben mehr Anfragen als verfügbare Plätze. Bei der Pflegewohngruppe Römerstein, die im September 2015 in Holziken eingezogen ist, sind alle 10 Plätze für pflegebedürftige BewohnerInnen besetzt. Rahel Zraggen, Inhaberin und Geschäftsführerin von Römerstein, ist mit der bisherigen Auslastung und den neuen Räumlichkeiten äusserst zufrieden und plant, zusätzliche Wohnungen im Haus hinzuzumieten. Und auch der neue Farbladen der Sozialfirma Doppelpunkt in Kölliken erfreut sich zunehmender Beliebtheit und sorgt für mehr Kundenkontakte.

## Hohes Mass an Identifikation und Respekt

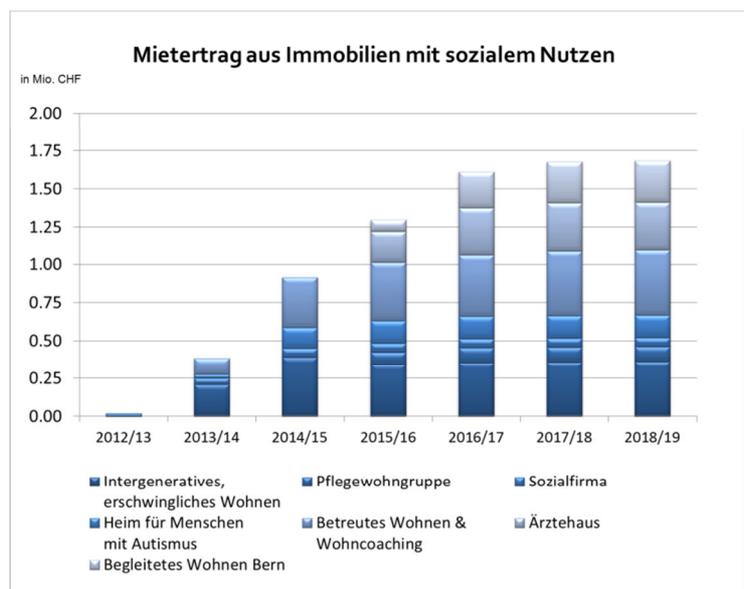
Besonders eindrücklich war der Besuch des Wohnheims für Menschen mit Autismus in Wattenwil anlässlich der Generalversammlung der Impact Immobilien AG im September 2015. Die anwesenden Aktionärinnen und Aktionäre haben vor Ort erfahren, wie ihr Geld konkret investiert wird und welchen sozialen Nutzen eine auf die Bedürfnisse von Menschen mit Autismus angepasste Liegenschaft tatsächlich erzeugt. Die speziell angepasste Wohnumgebung unterstützt und vereinfacht nicht nur die sehr anspruchsvolle Arbeit der Mitarbeitenden der Nathalie Stiftung, sie trägt auch ganz wesentlich zum Wohlbefinden der BewohnerInnen bei. Der direkte Kontakt zwischen den Investoren der Impact Immobilien AG und den Sozialinstitutionen ist uns wichtig und schafft ein hohes Mass an Identifikation und Respekt für die tägliche Arbeit mit Menschen, die Unterstützung benötigen. Aktuell sind 36 Aktionärinnen und Aktionäre bei der Impact Immobilien AG engagiert, davon 5 gemeinnützige Stiftungen und Organisationen mit einem Anteil von 50%.

*Die Aktionärinnen und Aktionäre identifizieren sich in hohem Masse mit der wertvollen Arbeit der Sozialinstitutionen, die Liegenschaften der Impact Immobilien AG mieten.*



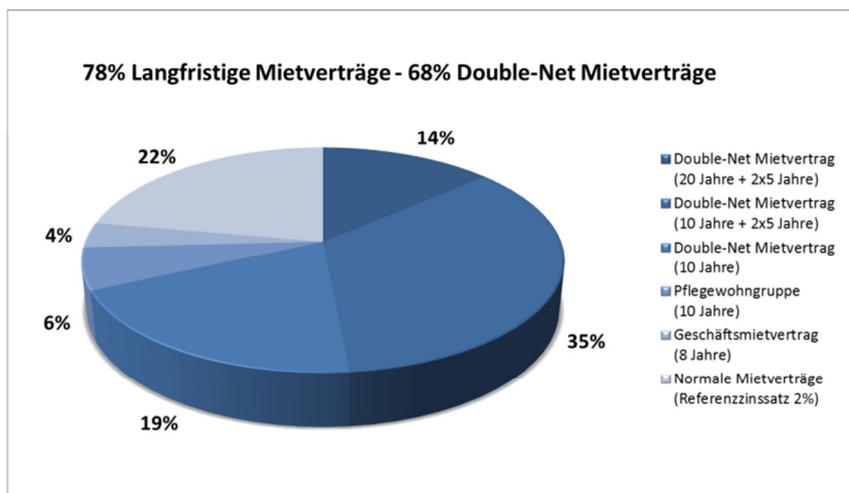
## Erfreuliche Steigerung der Mieterträge

Der Mietertrag aus den bisherigen Liegenschaften im Portfolio der Impact Immobilien AG entwickelte sich im Geschäftsjahr 2015/16 genau wie budgetiert und lag mit CHF 1.3 Mio. um 42% höher als im Vorjahr. Dank der Investition in drei neue Liegenschaften wird der Mietertrag im neuen Geschäftsjahr 2016/17 nochmals um rund 23% auf CHF 1.6 Mio. zunehmen. Die Abbildung nebenan zeigt die positive Entwicklung der Mieterträge aus bestehenden Mietverträgen der Impact Immobilien AG und die breite Diversifikation auf verschiedene Institutionen, die einen sozialen Nutzen erzeugen.



## Langfristige Mietverträge

Der Mietertrag der Impact Immobilien AG stammt zu 78% aus langfristigen Mietverträgen mit einer Restlaufzeit von zwischen 5 bis 20 Jahren und zu 68% aus Generalmietverträgen, bei denen der Mieter ebenfalls für die Verwaltung zuständig ist und einen wesentlichen Teil des Unterhalts selber übernimmt (sogenannte Dach- & Fachmietverträge oder im Englischen auch als Double-Net-Mietverträge bezeichnet).



## Stabile Wertanlage

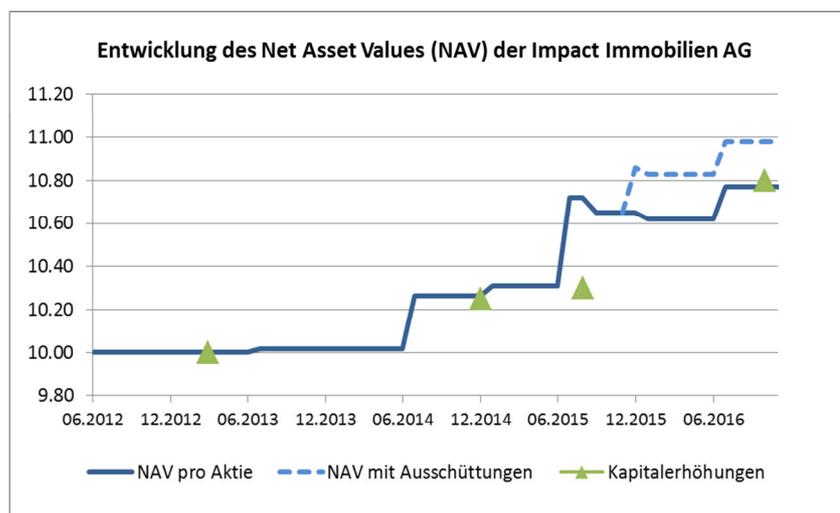
Die Liegenschaften der Impact Immobilien AG, welche von Sozialinstitutionen genutzt werden, stellen eine stabile Wertanlage dar. Vor jedem Kauf einer Immobilie lässt die Impact Immobilien AG den Zustand der Immobilie und den zukünftigen Investitionsbedarf durch einen externen Fachexperten überprüfen und beauftragt darüber hinaus Wüest & Partner mit einer unabhängigen Marktbewertung der Liegenschaft. Diese Bewertung wird jährlich überprüft und für die Bewertung des Immobilienportfolios im Jahresabschluss nach Swiss GAP FER herangezogen. Die weiterhin sehr tiefen Zinsen führen bei vielen Immobilienfirmen zu deutlichen Aufwertungen, weil bei der Bewertung tiefere Diskontierungssätze angewendet werden. Bei der Impact Immobilien AG hingegen werden ausreichend Rückstellungen für zukünftige Instandsetzungsarbeiten eingeplant und damit finanztechnisch bedingt zu hohe Aufwertungen vermieden. Im Geschäftsjahr 2015/16 resultierte insgesamt eine Aufwertung von CHF 111'500.- gegenüber dem Vorjahr. Der Anlagewert der Liegenschaften der Impact Immobilien betrug gemäss Jahresabschluss nach Swiss GAP FER per 30. Juni 2016 total CHF 36.0 Mio.

## Positive Entwicklung der Impact Immobilien AG

Im Geschäftsjahr 2015/16 lagen auch der Liegenschaftsaufwand und der Betriebsaufwand erneut im Budget, so dass ein nachhaltig positives Ergebnis resultierte, welches der Impact Immobilien AG erlaubt, der Generalversammlung 2016 erneut eine Ausschüttung zu beantragen. Der Net Asset Value der Impact Immobilien AG stieg im Geschäftsjahr 2015/16 auf CHF 10.77 pro Aktie, was einer Steigerung von 2.4% zum Vorjahr entspricht (unter Berücksichtigung der Ausschüttung 2015 von CHF 0.21 pro Aktie).

*Der Impact Immobilien AG gelingt es, sozialen Nutzen und nachhaltigen Ertrag zu verbinden.*

Die Abbildung unten verdeutlicht die positive Entwicklung des Net Asset Values der Impact Immobilien AG seit der Gründung im Juni 2012. Die Entwicklung der letzten vier Jahre hat gezeigt, dass die eingeschlagene Strategie erfolgreich umgesetzt werden kann. Es freut uns ganz besonders, dass unser Ziel, mit Immobilieninvestitionen einen sozialen Nutzen in der Schweiz zu erzeugen, tatsächlich erreicht werden kann und sich mit nachhaltigem finanziellem Erfolg verbinden lässt.



## Grosse Herausforderungen von Sozialinstitutionen verdeutlichen weiteres Investitionspotenzial

Im letzten Geschäftsjahr ist der Bekanntheitsgrad der Impact Immobilien AG sowohl bei Sozialinstitutionen wie auch bei Investoren gestiegen. Auch die Anzahl der Investitionsanfragen und das jeweilige Investitionsvolumen haben zugenommen. Die Vielzahl der geprüften Projekte und die laufende Diskussion mit verschiedenen Sozialinstitutionen zeigt, dass in diesem Nischenmarkt ein grosses Investitionspotenzial besteht, denn viele Sozialinstitutionen stehen bei ihren Immobilien vor grossen Herausforderungen. Wir stellen fest, dass die bestehenden Immobilien in die Jahre gekommen sind und häufig nicht ausreichend unterhalten worden sind, so dass ein bedeutender Sanierungsbedarf und Investitionsstau besteht. Teilweise wurden nicht ausreichend Rückstellungen gebildet oder bestehende Leistungsverträge sehen vor, dass gar keine solchen gebildet werden dürfen. Sozialinstitutionen sind ebenfalls mit veränderten Bedürfnissen ihrer Zielgruppen und neuen Anforderungen von Behörden konfrontiert. Besonders neue Auflagen im Bereich Brandschutz oder Hindernisfreiheit oder in Bezug auf die Anzahl und Grösse von Wohn-, Beschäftigungs- und Personalräumen führen dazu, dass Sozialinstitutionen in andere Liegenschaften umziehen oder einen Neubau planen müssen. Für viele Sozialinstitutionen stellen bestehende Liegenschaften deshalb oft eine Belastung dar, denn sie binden eigene Mittel, schaffen Inflexibilität und beanspruchen viel Zeit, welche die Sozialinstitutionen lieber für ihre Kernaufgaben einsetzen möchten.

Für die Sozialinstitutionen kommt erschwerend hinzu, dass in jüngster Zeit die verfügbaren Investitionsbudgets der öffentlichen Hand deutlich kleiner geworden sind und solche Planungsverfahren erfahrungsgemäss mehrere Jahre dauern und einen öffentlichen Wettbewerb erfordern. Wie zahlreiche Beispiele zeigen, sind manche dieser Siegerprojekte nicht umsetzbar, weil die Anlagekosten zu hoch ausfallen und damit den Investitionsrahmen der öffentlichen Hand sprengen und über die normalen Infrastrukturbeiträge nicht nachhaltig finanzierbar sind.

*Wir sehen ein grosses Investitionspotenzial, weil Sozialinstitutionen in Bezug auf Immobilien vor neuen Herausforderungen stehen und die Investitionsbereitschaft der öffentliche Hand abgenommen hat.*

### Ausblick

Vor diesem Hintergrund blicken wir sehr optimistisch in die Zukunft. Die Vielzahl an Herausforderungen von Sozialinstitutionen und die fehlende Investitionsbereitschaft der öffentlichen Hand erfordern innovative Lösungen, wie sie die Impact Immobilien AG anbieten kann. Sozialinstitutionen haben die Chance, mit der Impact Immobilien AG einen langfristig und sozial orientierten Partner zu finden, der sie mit ausgewiesener Immobilien-Kompetenz und Finanzkraft unterstützt. Sozialinstitutionen können gebundene Mittel durch einen Verkauf der Immobilien freisetzen und sinnvoller investieren, z.B. um bestehende Angebote auszubauen, bestimmte Innovationen zu entwickeln oder in die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden zu investieren. Mit der Impact Immobilien AG können Sozialinstitutionen auch das langwierige und unsichere Verfahren einer öffentlichen Beschaffung vermeiden und damit die Planung und Realisierung eines Erweiterungs- oder Neubaus rasch und zielgerichtet vorantreiben.

Wir danken an dieser Stelle unseren Aktionärinnen und Aktionären für die wertvolle Unterstützung und allen Sozialinstitutionen für die stets gute Zusammenarbeit.



Marc Baumann  
Präsident des Verwaltungsrates



Daniel Kusio  
Geschäftsführer

# Immobilien mit sozialem Nutzen

## BeWoPlus Bern: Betreutes und begleitetes Wohnen in Bern

Die Impact Immobilien AG hat im Februar 2016 die Liegenschaft an der Zieglerstrasse 34 / Fliederweg 5 in Bern erworben und gleichzeitig für 10 Jahre an die Sozialinstitution BeWo Plus Bern vermietet. Mit einem engagierten Team bietet Frau Helga Hirter Asempah seit 15 Jahren für Menschen im Alter von 18 bis 65 Jahren in der Stadt Bern ein betreutes und begleitetes Wohnen an. Frauen und Männer, die aufgrund einer psychischen oder psychiatrischen Krankheit oder aus sonstigen Gründen nicht mehr alleine wohnen können, finden für eine Übergangszeit einen geschützten Wohnraum für individuelles, betreutes oder begleitetes Wohnen. Das bisherige Betreuungsangebot, welches an verschiedenen Standorten in Bern erbracht wurde, wird neu an der Zieglerstrasse 34 und am Fliederweg 5 in Bern zentralisiert.

Die gut erhaltene Liegenschaft stammt ursprünglich aus dem Jahr 1890 und wurde 1950 erweitert und 1999/2000 umfangreich renoviert. Die Vielzahl an grossen Räumen eignet sich ideal für ein betreutes und begleitetes Wohnen. BeWo Plus Bern übernimmt als Generalmieterin in Zukunft auch die Verwaltung und einen Teil des Unterhalts der Liegenschaft im Rahmen eines Dach- & Fachmietvertrages.

Der Start am neuen zentralisierten Standort ist der BeWo Plus Bern geglückt: Bereits kurz nach dem Tag der offenen Tür am 4. Mai 2016 sind die ersten BewohnerInnen eingezogen. Im begleiteten Wohnen waren die verfügbaren Wohnplätze rasch belegt und im betreuten Wohnen, welches ausschliesslich für Frau angeboten wird, waren Ende Mai alle bisherigen Bewohnerinnen vom alten Standort in das Jugendstilhaus umgezogen. Das Angebot für betreutes Wohnen wird im September 2016 erweitert, weil ab dann auch die Räumlichkeiten im ersten Obergeschoss zur Verfügung stehen werden.

### Eckdaten Zieglerstrasse 34 in Bern

Nutzung:	Betreutes und begleitetes Wohnen
Fläche:	1'103 m <sup>2</sup> Land
Gebäude:	Hauptgebäude mit Anbau und Garten 20 Bewohnerzimmer Wohn- und Atelierräume, diverse Küchen 6 Garagenplätze und Aussenparkplätze
Kauf:	30. April 2016
Vermietet:	Langfristig ab 1. Mai 2016
Mieterin:	BeWo Plus Bern ( <a href="http://www.bewoplus.ch">www.bewoplus.ch</a> )



Frau Helga Hirter Asempah, Leiterin BeWo Plus Bern  
mit Daniel Kusio, Geschäftsführer Impact Immobilien AG



## Stiftung Siloah: Ärztehaus im Siloah Areal in Gümligen bei Bern

Die Impact Immobilien AG erwarb Ende Oktober 2015 die Liegenschaft an der Worbstrasse 312 in Gümligen und vermietete sie gleichzeitig an die gemeinnützige Stiftung Siloah ([www.siloah.ch](http://www.siloah.ch)). Die Stiftung Siloah übernimmt dabei als Generalmieterin im Rahmen eines Dach- & Fachmietvertrages mit einer Laufzeit von 10 Jahren die Verwaltung und weitgehend auch den Unterhalt der Liegenschaft.

Die Stiftung Siloah hat ihren Ursprung 1917, als die Diakonissen in Gümligen auf dem Areal eines Bauernhofes das «Erholungs- und Diakonissenheim Siloah» gegründet haben. Die Stiftung Siloah ist noch heute gemeinnützigen Tätigkeiten verpflichtet und bietet u.a. geschützte Arbeitsplätze, gemeinnützige Patientenfürsorge sowie Seelsorgeangebote. Zum umfassenden Angebot der Stiftung Siloah gehören die Pflege- und Betreuungsdienstleistungen in der Langzeitpflege, die Demenzwohngruppen, die neurologischen Wohngruppen, verschiedene Wohnformen wie Wohnen mit Service-Dienstleistungen, betreutes Wohnen und die integrierte Versorgung (Post- und Akutpflege). Daneben werden auch kulturelle, geistliche und gastronomische Angebote sowie Facility Management-Dienstleistungen erbracht. Die Stiftung hat im Jahr 2013 die Mehrheit der Aktien der Siloah AG erworben und ist damit neu auch Betreiberin der Spitalbetriebe mit Akutklinik, Pflege und Rehabilitation geworden.

### Eckdaten Worbstrasse 312 in Gümligen

Nutzung:	Ärztehaus
Fläche:	889 m <sup>2</sup> Land
Gebäude:	Hauptgebäude mit Anbau und Garten 12 Arztpraxen Operationssaal im Untergeschoss Einstellhalle mit 20 Parkplätzen
Kauf:	Oktober 2015
Vermietet:	Langfristig ab 1. November 2015
Mieterin:	Stiftung Siloah ( <a href="http://www.siloah.ch">www.siloah.ch</a> )



## FONDATION gad STIFTUNG: Betreutes Wohnen im Breitenrain-Quartier

Die Impact Immobilien AG erwarb Ende August 2015 die Liegenschaft am Waffengeweg 21 im beliebten Breitenrain-Quartier in Bern und vermietete sie gleichzeitig für 20 Jahre an die gemeinnützige FONDATION gad STIFTUNG. Die fünf 3 1/2 Zimmer-Wohnungen und die grosse Dachwohnung werden für sozial schwächere Menschen genutzt, die ein betreutes Wohnen benötigen. Die Stiftung übernimmt nicht nur die Verwaltung und den Unterhalt der Liegenschaft, sondern im Rahmen der Arbeitsintegration auch die notwendigen Sanierungsarbeiten.

### Eckdaten Waffengeweg 21 in Bern

Nutzung:	Betreutes Wohnen
Fläche:	330 m <sup>2</sup> Land
Gebäude:	5 Wohnungen mit 3.5 Zimmern, 3 mit Balkon 1 grosse Dachwohnung Aussenparkplatz und Garten
Kauf:	August 2015
Vermietet:	Langfristig ab 1. September 2015
Mieterin:	Fondation gad Stiftung Bern ( <a href="http://www.gad.ch">www.gad.ch</a> )



## Fragen an Rolf Zumstein, CEO und Delegierter des Stiftungsrates der FONDATION gad STIFTUNG (FgS)

Die FONDATION gad STIFTUNG wurde 1997 von Rolf Zumstein gegründet. Sie hat ihren Hauptsitz in Bern und Zweigstellen in Biel, Brugg, Lyss, Bern und Thun. Die Tätigkeitsfelder der FgS haben sich seither laufend ausgedehnt. Die Zahl der Mitarbeitenden ist von anfänglich drei auf aktuell rund 160 angewachsen.



### **Wer ist die FONDATION gad STIFTUNG (FgS) und was sind die Ziele der Stiftung?**

Die FgS ist eine gemeinnützige Stiftung. Sie realisiert soziale, pädagogische, therapeutische und kulturelle Projekte. Das Hauptanliegen der Stiftung ist, Menschen sozial und wirtschaftlich zu integrieren. Die Stiftung bietet Praxiseinsätze intern und extern, Beratungen und Bildung an und engagiert sich auch für Kinder und Jugendliche: Sie führt drei sozialpädagogische Wohnprogramme und bietet Jugendlichen eigene Ausbildungsplätze an. Die LeiterInnen und MitarbeiterInnen der verschiedenen Fachbereiche sind ausgewiesene Fachleute. Die Stiftung arbeitet politisch und konfessionell unabhängig.

### **Welche Menschen kommen zur FgS und was sind deren Herausforderungen?**

Unsere Teilnehmenden sind bei einem Regionalen Arbeitsvermittlungszentrum (RAV) als erwerbslos oder von Arbeitslosigkeit bedroht gemeldet und sind anspruchsberechtigt für Leistungen der Arbeitslosenversicherung. Sie werden durch die PersonalberaterInnen der RAV in die arbeitsmarktlichen Massnahmen eingewiesen. Oder sie kommen durch die Sozialhilfe, d.h. einen Sozialdienst zugewiesen, in ein durch den Kanton Bern finanziertes Programm. Im gesamten Kanton Bern haben Sozialhilfebeziehende Zugang zu Angeboten, die der sozialen Stabilisierung, der Schaffung von Perspektiven in Bezug auf die berufliche Eingliederung oder konkret der beruflichen Integration dienen. Ebenfalls erhalten wir Zuweisungen vom Case Management Berufsbildung der Erziehungsdirektion. Dies sind Jugendliche, welche bis anhin keine Lehrstelle gefunden haben. Wir unterstützen sie, eine berufliche Lösung zu finden. Ebenfalls schicken Schulen uns Jugendliche für unser Timeoutprojekt im Oberland. Ein weitere Zuweiser ist die IV, wenn es um die Überbrückungszeit bei einer beruflichen Massnahme geht. In den sozialpädagogischen Wohnprojekten sind die Zuweiser vorwiegend Sozialdienst, KESB und Jugendgerichte.

### **Was ist konkret in der Liegenschaft im Breitenrain-Quartier geplant?**

Bereits drei Wohnungen wurden in der Liegenschaft am Waffenweg an die Stiftung Autismuslink vermietet. Autistische Jugendliche, welche bei Autismuslink resp. bei der Specialisterne AG in Ausbildung sind, erhalten ein optimales Wohnumfeld mit entsprechender Betreuung. Es ist geplant, die anderen Wohnungen ebenfalls an Autismuslink zu vermieten oder für ein betreutes Wohnangebot der FgS zu nutzen. Bei der anstehenden Sanierung der Liegenschaft ist geplant, im Rahmen der Arbeitsintegration mit Teilnehmenden in den FgS-Programmen zu arbeiten.

### **Was erhofft sich die FgS aus der Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG?**

Wir sind interessiert, den Bereich des sozialpädagogischen Wohnens auszubauen. Hier ist die Impact Immobilien AG ein professioneller Ansprechpartner für uns. Sie stellt das notwendige Kapital und Immobilien-Know-how zur Verfügung, so dass wir uns auf unsere Kernkompetenzen und Angebote fokussieren können.

### **Wie verlief die bisherige Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG?**

Einfach sehr gut, unkompliziert und professionell. Wir können anderen Sozialinstitutionen eine Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG nur empfehlen.

## Nathalie Stiftung: Wohnheim für Menschen mit Autismus in Wattenwil

Die Impact Immobilien AG hat mehrere Grundstücke mit einer Fläche von total über 10'000 m<sup>2</sup> und drei Hauptgebäuden sowie zwei Nebengebäuden an der «Mettleneggen» in der Nähe von Wattenwil (Kanton Bern) per 31. Dezember 2013 erworben und gleichzeitig mit der Nathalie Stiftung einen Mietvertrag über 20 Jahre abgeschlossen. Die Nathalie Stiftung hat die Liegenschaft im Jahr 2014 auf ihre speziellen Bedürfnisse für Wohnen und Arbeiten für Menschen mit Autismus-Spektrum-Störungen umgebaut und übernimmt als Generalmieterin auch die Verwaltung und den Unterhalt.

Die Nathalie Stiftung mit Sitz in Gümligen ist ein Kompetenzzentrum für Menschen mit einer Autismus-Spektrum-Störung und/oder gravierenden Störungen in der Wahrnehmungsorganisation. Die Stiftung besteht seit über 40 Jahren und ist für ihre erfolgreiche Arbeit im Bereich Autismus-Spektrum-Störungen weit über den Kanton Bern hinaus bekannt. Im Bereich Wohnen und Arbeiten wird den Bewohnern ein Umfeld geboten, das sie in ihrer Einzigartigkeit als erwachsene Mitglieder unserer Gesellschaft wertschätzt und ihre speziellen Bedürfnisse zu beantworten sucht. In Wattenwil kann die Stiftung seit diesem Jahr zusätzlich drei Plätze für Menschen mit einer schweren kognitiven und psychischen Beeinträchtigung und herausforderndem Verhalten bereitstellen. Dieses Verhalten, oft mit Selbst- und Fremdgefährdung, bedeutet einen ausserordentlichen Betreuungsaufwand. Die Nathalie Stiftung war im Verbund mit anderen Institutionen führend bei der konzeptionellen Entwicklung sogenannter KBS-Plätze und hat neben baulichen Massnahmen für die drei Plätze auch ein komplett neues Betreuungsteam zusammengesetzt und eingearbeitet. In unserem Geschäftsbericht 2013/14 erfahren Sie im Interview mit Geschäftsführerin Manuela Dalle Carbonare und Stiftungsratspräsident Christian Staub viel Wissenswertes über Autismus und die wertvolle Arbeit der Nathalie Stiftung.

### Eckdaten Mettleneggenstrasse 9, 11, 11a, 13 und 15 in Wattenwil/BE

Nutzung:	Wohn- und Betreuungsheim für Menschen mit Autismus
Fläche:	über 10'674 m <sup>2</sup> Land
Gebäude:	3 Hauptgebäude und 2 Nebengebäude
Vermietet:	zuerst gestaffelt, vollab Oktober 2014
Umbau:	Mieterseitig Januar bis September 2014
Mieterin:	Nathalie Stiftung, Gümligen ( <a href="http://www.nathaliestiftung.ch">www.nathaliestiftung.ch</a> )



## Mobile Basel: Betreutes und begleitetes Wohnen in Basel

Die Impact Immobilien AG hat am 28. Februar 2014 die Liegenschaft an der Dornacherstrasse 146 in Basel erfolgreich ersteigert und gleichzeitig mit dem Verein Mobile Basel einen Dach- und Fachmietvertrag über 10 Jahre abgeschlossen. Als Generalmieterin übernimmt Mobile Basel die Nebenkosten, die Verwaltung und einen grossen Teil des Unterhalts der Liegenschaft.

Der Verein Mobile Basel ist eine weit über die Stadt und den Kanton Basel hinaus anerkannte Institution, die in den Bereichen Wohnen, Freizeit, Arbeit sowie im sozialen Alltag die professionelle Betreuung und Begleitung von Menschen in schwierigen Lebenssituationen übernimmt. Das Wohnheim an der Dornacherstrasse 146 in Basel im beliebten und zentral gelegenen „Gundeli“-Quartier bietet Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen sowohl lang- als auch kurzfristig stationäre Betreuung an. Das Angebot richtet sich an Erwachsene mit psychischen Schwierigkeiten, die in einem oder mehreren Bereichen des täglichen Lebens Unterstützung suchen und ihre Wohnkompetenzen und Selbständigkeit auf- und ausbauen möchten. Mehr zu Mobile Basel erfahren Sie in unserem Geschäftsbericht 2013/14. Im letzten Jahr hat Mobile Basel 10 Küchen komplett erneuert. Im August 2016 ist die Sanierung von sechs Bädern geplant.

### Eckdaten Dornacherstrasse 146 in Basel

Nutzung:	Betreutes und begleitetes Wohnen
Fläche:	über 1'041 m <sup>2</sup> Land
Gebäude:	Hauptgebäude mit neuem Anbau, grosser Garten 16 Studios und 12 1½-Zimmerwohnungen Speisesaal, Mehrzweckräume, Gastroküche
Vermietet:	Langfristig ab 1. März 2014
Mieterin:	Mobile Basel ( <a href="http://www.mobilebasel.ch">www.mobilebasel.ch</a> )



## Pflegewohnheimgruppe Römerstein: Pflege mit Herz in Holziken

Die Impact Immobilien AG hat im Juni 2012 das Grundstück an der Hauptstrasse 8 in Holziken gekauft und darauf drei neue Mehrfamilienhäuser gebaut. Die Erstvermietung begann ab dem 1. November 2013. Nach kleineren Umbauarbeiten im Juli und August 2015 zog im September 2015 die Pflegewohngruppe Römerstein mit 10 Bewohnern nach Holziken. Die Pflegewohngruppe Römerstein bietet seit über 20 Jahren hilfsbedürftigen, älteren Menschen Geborgenheit in einer Wohngemeinschaft. Im Vordergrund steht eine hohe, individuell gestaltete und abwechslungsreiche Lebensqualität. Die für 10 Personen ausgelegten Studios ermöglichen ein Zusammenleben, welches persönliche Wünsche nach Ruhe und Privatsphäre ebenso erfüllt, wie die nach Abwechslung im Tagesablauf und Gruppenaktivitäten. Die Räume und Studios sind alle rollstuhlgängig und mit der notwendigen technischen Infrastruktur ausgestattet.

Die Impact Immobilien AG hat mit der Pflegewohngruppe Römerstein einen Mietvertrag über 10 Jahre abgeschlossen. Mehr zur Pflegewohngruppe erfahren Sie in unserem Geschäftsbericht 2014/15 im Interview mit Frau Rahel Zraggen, Inhaberin und Geschäftsführerin der Römerstein GmbH. Alle anderen Wohnungen werden durch einen kompetenten und engagierten Verwalter vor Ort individuell vermietet.

### Eckdaten 'Vivace' Hauptstrasse 8a bis 8c in Holziken

Nutzung:	Pflegewohngruppe Römerstein und intergeneratives Wohnen
Fläche:	3'510 m <sup>2</sup> Land
Gebäude:	3 Gebäude mit je 4 Geschossen
Wohnungen:	23 Wohnungen, davon 5 Studios für die Pflegewohngruppe Römerstein 6 4½ Zi. Wohnungen 9 3½ Zi. Wohnungen 2 2½ Zi. Wohnungen 1 1½ Zi. Wohnungen
Parkplätze:	25 Einstellhallen-Parkplätze, 6 Besucherparkplätze
Erstbezug:	1. November 2013
Mieter:	Pflegewohngruppe Römerstein von Frau Rahel Zraggen und individuelle Mieter für Wohnungen und Parkplätze
Services	Umfangreiche Pflege, Mittagstisch, Wäsche, Reinigung



## Doppelpunkt AG: Betriebsgebäude für ein Sozialunternehmen

Die Impact Immobilien AG hat das Gebäude im Jahr 2012 für die Sozialfirma Doppelpunkt AG in Kölliken gekauft und im Geschäftsjahr 2013/14 das Dach des bestehenden Gebäudes saniert und einen neuen Anbau realisiert. Der Malerbetrieb konnte damit seine Produktionsfläche erweitern und einen neuen Farbladen eröffnen. Der Farbladen „Colorama“ bietet eine professionelle und persönliche Beratung durch ausgebildetes Fachpersonal an und erfreut sich einer stetig steigenden Nachfrage. Als Sozialfirma bieten sie auch schwächeren Menschen in schwierigen Lebenssituationen konkrete Hilfe an.

### Eckdaten Obere Bahnstrasse 3 in Kölliken

Nutzung:	Produktions- und Gewerbegebäude mit Verkaufsfläche für Firma mit sozialer Ausrichtung
Land:	1'247 m <sup>2</sup>
Mieter:	Doppelpunkt AG, Kölliken
Kauf:	Oktober 2012
Vermietet:	ab 1. Januar 2013



# Unternehmensstrategie und Social Impact

---

## 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
- Eigenständiges Wohnen mit flexiblen Zusatzdienstleistungen durch Partner und Betreiber
- Erschwingliche Mietwohnungen

Indem die Impact Immobilien AG explizit in Wohn- und Betriebsimmobilien von Sozialinstitutionen investiert, fördert sie aktiv deren soziale Zielsetzungen. Die Impact Immobilien AG bietet den Sozialinstitutionen Gewähr, dass die Immobilien dem sozialen Zweck entsprechend langfristig und erschwinglich genutzt werden können.

Sozialer Nutzen entsteht für MieterInnen in Liegenschaften der Impact Immobilien AG, weil sie von attraktiven Wohnungen zu erschwinglichen Mieten profitieren. Kostengünstiges und gerade im fortschreitenden Alter auch eigenständiges Wohnen erzeugt neben dem persönlichen Nutzen für die MieterInnen darüber hinaus auch einen volkswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Nutzen. Dank intergenerativem Wohnen und flexibel abrufbaren Zusatzdienstleistungen können besonders ältere Menschen länger selbstbestimmt und in ihrer gewohnten Umgebung leben und damit einen allfälligen Übertritt in ein Alters- und Pflegeheim um mehrere Jahre hinauszögern. Dies spart den Betroffenen selber, aber auch der Gesellschaft und dem Staat, erhebliche Kosten und ist deshalb sinnvoll.

## Realinvestition mit sozialem Nutzen

Die Liegenschaften der Impact Immobilien AG erzeugen einen sozialen Nutzen und stellen gleichzeitig eine Investition in Schweizer Realwerte dar. Die Anlageliegenschaften erwirtschaften einen angemessenen, gut planbaren finanziellen Ertrag für die Investoren. Im Vergleich zu anderen Social Impact Investitionen verschaffen Immobilien als Realinvestition ein hohes Mass an Sicherheit. Neben der Stabilität der Erträge und der langfristigen Werthaltigkeit bieten Anlageliegenschaften in der Schweiz auch einen gewissen Inflationsschutz und dank der Investition und Finanzierung in Schweizer Franken auch kein Währungsrisiko.

## Nachhaltigkeit

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. Die Impact Immobilien AG will Anlageliegenschaften mit Mietwohnungen entwickeln, kaufen und langfristig halten. Es werden keine Eigentumswohnungen entwickelt und gebaut, um sie anschliessend mit einem einmaligen Gewinn verkaufen zu können.

Bei der Entwicklung, beim Bau oder der Renovation von Liegenschaften legt die Impact Immobilien AG grossen Wert auf eine ökologische, energieoptimierte sowie alters- und bewohnergerechte Umsetzung.

## Investitionsvolumen

In der aktuellen Aufbauphase beträgt das Investitionsvolumen in der Regel bis 15 Millionen Schweizer Franken pro Objekt resp. Projekt. Bei grösseren Projekten kann sich die Impact Immobilien AG als Partner beteiligen. Der regionale Fokus liegt derzeit grundsätzlich in der deutschsprachigen Schweiz, wobei im Einzelfall auch Investitionen in den anderen Sprachregionen der Schweiz möglich sind.

# Corporate Governance

---

## Kapitalstruktur und Aktionariat

### Unternehmenszweck

Die Impact Immobilien AG bezweckt den Erwerb, den Handel und das Halten von Immobilien, die Entwicklung von Immobilienprojekten, die Gewährung von Darlehen und die Ausarbeitung von Finanzmodellen für Immobilien im Bereich des sozialen Wohnungsbaus und des Wohnungsbaus im Bereich von Alterswohnungen mit dem Zweck, günstigen Wohnraum zu schaffen oder zu erhalten oder Immobilien für Institutionen mit gemeinnützigem Zweck zu schaffen oder zu erhalten.

### Aktienkapital und Nennwertrückzahlung

Die Impact Immobilien AG wurde am 4. Juni 2012 in Bern mit einem Aktienkapital von CHF 4'720'000 gegründet. Am 13. März 2013 wurde an der ausserordentlichen Generalversammlung das Aktienkapital um CHF 3'880'000 auf CHF 8'600'000 erhöht. Die Impact Immobilien AG hat im Rahmen von weiteren Kapitalerhöhungen das Aktienkapital im Dezember 2014 um CHF 2'023'500 und im August 2015 um nochmals CHF 2'012'110 auf insgesamt CHF 12'635'610 erhöht.

Die Generalversammlung der Impact Immobilien AG beschloss am 16. September 2015 eine Gewinnausschüttung von CHF 0.21 pro Namenaktie durch eine Nennwertrückzahlung von nominal CHF 265'347.81. Das Aktienkapital der Impact Immobilien AG beträgt per 30. Juni 2016 total CHF 12'370'262.19. Es ist eingeteilt in 1'263'561 voll liberierte Namenaktien zu je CHF 9.79 Nominalwert.

Die Impact Immobilien AG verfügt zusätzlich über ein genehmigtes Kapital von aktuell CHF 6'167'700. Der Verwaltungsrat ist jederzeit bis zum 16. September 2017 ermächtigt, das Aktienkapital um CHF 6'167'700 durch Ausgabe von maximal 630'000 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 9.79 zu erhöhen.

Alle Aktien sind dividendenberechtigt. Die Gesellschaft hat weder Partizipationsscheine noch Genussscheine ausgegeben. Es sind keine Wandelanleihen ausstehend und keine Optionen auf Beteiligungen an der Impact Immobilien AG begeben worden.

### Fusion der Impact Immobilien AG mit der I.Group AG

Die Liegenschaft an der Zieglerstrasse 34 in Bern wurde durch den Kauf von 100% der Aktien der I.Group AG mit Sitz in Bern erworben. Der Kauf der Aktien erfolgte rückwirkend per 1. Januar 2016. Am 19. April 2016 wurde die I.Group AG mit der Impact Immobilien AG ohne Kapitalerhöhung fusioniert und im Handelsregister gelöscht.

### Aktionariat

Die Impact Immobilien AG wurde von 9 Investoren gegründet und hatte per 30. Juni 2016 insgesamt 36 Aktionärinnen und Aktionäre, davon fünf Stiftungen und andere gemeinnützige Organisationen.

### Aktienregister

Das Aktienregister der Impact Immobilien AG wird durch die SIX SAG AG geführt.

### Elektronische Aktien

Die Namenaktien der Impact Immobilien AG sind elektronisch in jedes Bankdepot transferierbar und haben die Valoren-Nummer 20.693.426 resp. die ISIN-Nummer CH0206934264. Offizielle Zahlstelle der Impact Immobilien AG ist die Berner Kantonalbank in Bern.

### Übertragungsbeschränkungen

Gegenüber der Gesellschaft gilt nur als Aktionär, Nutzniesser oder Nominee, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Der Eintrag eines Erwerbers im Aktienbuch bedarf der Genehmigung durch den Verwaltungsrat. Aufgrund des Immobiliengeschäfts der Gesellschaft behält sich die Gesellschaft das Recht vor, eine Eintragung im Aktienbuch dann zu verweigern, wenn es sich bei der erwerbenden Person um eine Person im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG) handelt.

## Verwaltungsrat und Geschäftsführung

### **Marc Baumann, Verwaltungsratspräsident, 1968, Schweizer**

Rechtsanwalt und Notar Universität Bern, MBA in Finance und International Wealth Management der Universitäten Genf und Carnegie Mellon (USA). Mitgründer und Geschäftsführer der Invethos AG, Mitglied in mehreren Verwaltungsräten und Stiftungen, u.a. in den Bereichen Alter und Pflege, Forschung und Ausbildung und Kultur. Frühere Tätigkeiten u.a. Mitglied der Geschäftsleitung der Bank Armand von Ernst & Cie AG, Mitglied Sitzleitung Bank Julius Bär in Bern.

### **Lukas Stücklin, Vizepräsident des Verwaltungsrates, 1974, Schweizer**

Studium und Abschluss als lic.theol. evangelische Theologie und Betriebswirtschaft Universität Bern, Privatkundenberater Ausbildung (UBS Wealth Management Diploma), Mitgründer und Geschäftsleitungsmitglied der Invethos AG, Fondsmanager des Social Impact Fonds, Stiftungsrat bei mehreren gemeinnützigen Stiftungen. Frühere Tätigkeiten u.a. UBS Philanthropy Services Zürich (Privatkundenberatung und Aufbau des Angebots für Social Impact Investitionen).

### **Adrian Lehmann, Mitglied des Verwaltungsrates, 1953, Schweizer**

Architekt HTL, VR-Mitglied Swiss Life Funds und VR-Mitglied Bovida AG, Zug. Bis Ende April 2014 Director Asset Management Credit Suisse Zürich und Produkt Manager CS Real Estate Fund LivingPlus, Produkt Manager CS Real Estate Fund Siat, Leiter Construction & Development Real Estate Asset Management Credit Suisse Zürich. Davor Mitglied der Direktion Merkur Immobilien Bewirtschaftungs AG, Leiter Verkauf und Beratung Geilinger AG Winterthur sowie Bürochef und Projektleiter Architekturbüro Bednar & Albisetti Winterthur.

### **Dr. Andreas Hauswirth, Mitglied des Verwaltungsrates, 1954, Schweizer**

Anlässlich der Generalversammlung am 16. September 2015 wurde Herr Andreas Hauswirth als neues Mitglied in den Verwaltungsrat der Impact Immobilien AG gewählt. Dr. iur. Andreas Hauswirth ist Rechtsanwalt und Mitglied der Konzernleitung der Artemis Group in Aarburg (Familienholding von Herrn Michael Pieper, Inhaber der Artemis und Franke Group), CEO und Präsident der Artemis Real Estate Group und Mitglied des Verwaltungsrates der Franke Holding AG sowie u.a. VR-Mitglied der Espace Real Estate AG.

### **Daniel Kusio, Geschäftsführer, 1969, Schweizer**

Lic.rer.pol. in Betriebswirtschaft, Informatik und Volkswirtschaft Universität Bern. Selbständiger Unternehmer im Bereich Immobilienentwicklung und Eigenkapitalfinanzierungen (Private Equity), Gründer und Inhaber der BV Partners AG, Mitglied in Verwaltungsräten und Stiftungen, Geschäftsleitungsmitglied und Mitinhaber der Invethos AG. Frühere Tätigkeiten u.a. Geschäftsführer BV Holding AG, Investor Relations Ypsomed AG, CIO Duscholux Holding AG, Country Manager Malaysia Swiss Telecom International.

## **Kompetenzenregelung**

Neben den gesetzlich nicht übertragbaren Aufgaben hat der Verwaltungsrat die folgenden Aufgaben nicht delegiert: Festlegung und Änderung der Investitionsstrategie, Neuinvestitionen, Desinvestitionen und Verpflichtungen über CHF 50'000.–, Grundsätze der Finanzierungen und Geldanlage, Abnahme des Budgets sowie Personalentscheide und Kompensation auf Stufe Geschäftsführung.

## **Der Verwaltungsrat und die Geschäftsführung der Impact Immobilien AG**

Von links nach rechts: Lukas Stücklin (VR-Mitglied), Daniel Kusio (Geschäftsführer), Marc Baumann (VR-Präsident), Adrian Lehmann (VR-Mitglied) und Dr. Andreas Hauswirth (VR-Mitglied).



## **Revisionsstelle**

Anlässlich der Gründung der Impact Immobilien AG wurde Engel Copera AG in Bern als Revisionsstelle gewählt. Leitender Revisor ist Herr Dieter Mathys, Partner, dipl. Wirtschaftsprüfer und dipl. Steuerexperte. Die Revisionsstelle wird jeweils von der Generalversammlung für die Amtsdauer von einem Jahr gewählt.

## **Immobilienbewertung**

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt grundsätzlich zu aktuellen Verkehrswerten durch einen externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzer. Die Liegenschaften der Impact Immobilien AG wurden per 30. Juni 2016 durch Wüest & Partner AG basierend auf dem Discounted Cashflow-Verfahren (DCF) und aktuellen Marktdaten bewertet. Die Bestätigung der Bewertung von Wüest & Partner AG ist im Finanzbericht im Anhang zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER enthalten.

# IMPACT IMMOBILIEN AG

Immobilien mit sozialem Nutzen



[www.impact-immobilien.ch](http://www.impact-immobilien.ch)

## Kontakt

### Impact Immobilien AG

Schwanengasse 11  
Postfach  
3001 Bern

Daniel Kusio, Geschäftsführer  
[daniel.kusio@invethos.ch](mailto:daniel.kusio@invethos.ch)  
Tel. 031 311 62 40