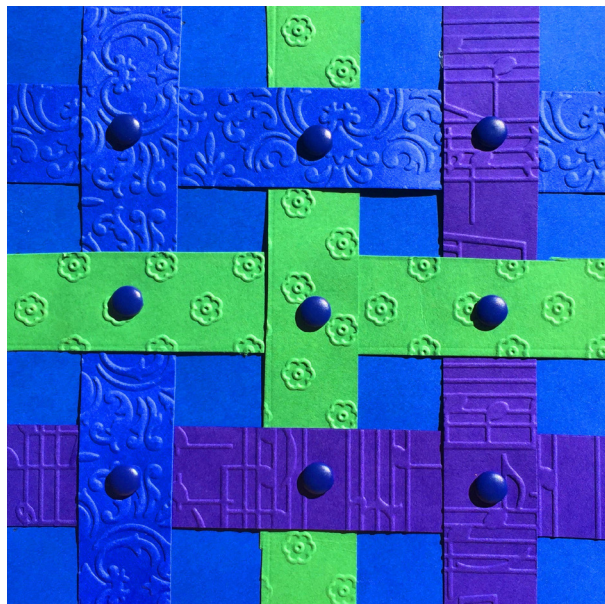


IMPACT IMMOBILIEN AG

Immobilien mit sozialem Nutzen



Geschäftsbericht 2014/2015

Unternehmensportrait

Die Impact Immobilien AG verbindet sozialen Nutzen mit angemessenem finanziellem Ertrag

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 erzeugt einen sozialen Nutzen, indem die MieterInnen und BewohnerInnen von erschwinglichen Mieten und bei Bedarf von zusätzlichen Dienstleistungen profitieren, die ein eigenständiges, kostengünstiges Wohnen ermöglichen. Soziale Institutionen finden in der Impact Immobilien AG einen zuverlässigen Partner, der sozial und langfristig ausgerichtet ist.

Inhaltsverzeichnis

Unternehmensportrait	2
Inhaltsverzeichnis	2
Jahresbericht	3
Bericht des Verwaltungsrates und der Geschäftsführung	3
Immobilien mit sozialem Nutzen	5
Pflegewohnheimgruppe Römerstein zieht ins 'Vivace' in Holziken	5
Wohnheim für Menschen mit Autismus in Wattenwil	8
Betreutes und begleitetes Wohnen in Basel	9
Betriebsgebäude für das Sozialunternehmen Doppelpunkt AG in Kölliken	10
Unternehmensstrategie und Social Impact	11
Corporate Governance	12
Kapitalstruktur und Aktionariat	12
Verwaltungsrat und Geschäftsführung	13
Revisionsstelle	13
Immobilienbewertung	13
Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER	14
Bilanz	14
Erfolgsrechnung	15
Geldflussrechnung	16
Eigenkapitalnachweis	17
Anhang zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER	18
Erläuterungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung	19
Bericht des Wirtschaftsprüfers zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER	21
Bericht der Wüest & Partner AG zur Immobilienbewertung	23
Jahresrechnung nach Obligationenrecht	24
Bilanz	24
Erfolgsrechnung	25
Anhang zur Jahresrechnung nach Obligationenrecht	26
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung nach Obligationenrecht	27
Kontakt	28

Jahresbericht

Bericht des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Sehr geehrte Damen und Herren

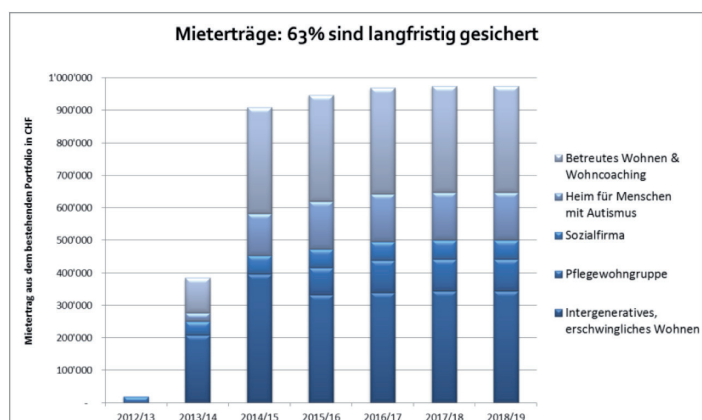
Das Geschäftsjahr 2014/15 war für die Impact Immobilien AG überaus erfreulich und bestätigt, dass die im Rahmen der Strategie getätigten Investitionen in Liegenschaften nicht nur den angestrebten sozialen Nutzen erbringen, sondern auch einen nachhaltigen Ertrag erwirtschaften.

Pflegewohngruppe Römerstein in Holziken unterzeichnet einen Mietvertrag über 10 Jahre

Es freut uns ganz besonders, dass ab September 2015 in Holziken neu die Pflegewohngruppe Römerstein zusammen mit rund 10 pflegebedürftigen BewohnerInnen einziehen wird. Das Pflegeangebot im familiären Rahmen von Römerstein kann damit in geeigneten Räumlichkeiten fortgesetzt werden und passt hervorragend zum bisherigen intergenerativen Wohnen im Vivace. Im Interview ab Seite 6 mit Inhaberin und Geschäftsführerin Rahel Zraggen erfahren Sie mehr über die Pflegewohngruppe Römerstein. Die Zusammenarbeit mit Römerstein ist auch für die Impact Immobilien AG von Vorteil, weil der zehnjährige Mietvertrag die Vermietung und Nutzung der Studios und der ehemaligen Cafeteria langfristig sicherstellt. Die Nathalie Stiftung, die Menschen mit Autismus betreut, ist nach knapp einjährigem Umbau planmässig mit allen Bewohnern am neuen Standort an der Mettleneggen in Wattenwil eingezogen. Das offizielle Eröffnungsfest am 27. September 2014 war für alle Beteiligten ein besonderes Highlight. Positiv ist ebenfalls die Entwicklung und Zusammenarbeit mit Mobile Basel, die Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen sowohl lang- als auch kurzfristig stationär betreut. Die Aktionärinnen und Aktionäre der Impact Immobilien AG konnten sich anlässlich der ordentlichen Generalversammlung, welche im September 2014 in der „Villa Mobile“ stattfand, persönlich einen Eindruck verschaffen und insbesondere die grossartige Gastfreundschaft beim gemeinsamen Abendessen mit allen Bewohnern direkt erleben. Die zentrumsnahe Liegenschaft mit 28 Wohnungen und Studios und einem sonnigen Hof mit gepflegter Gartenanlage bietet zusammen mit der professionellen Betreuung und dem persönlichen Engagement der Mobile-Mitarbeitenden einen idealen Rahmen für betreutes Wohnen und Wohncoaching. Dank dem Kauf der Liegenschaft an der Dornacherstrasse in Basel durch die Impact Immobilien AG im Februar 2014 steht Mobile Basel finanziell ausgezeichnet da und hat vor Kurzem über eine Fusion mit einer anderen Sozialinstitution ihre Marktstellung im Raum Basel weiter gefestigt. Auch die Sozialfirma Doppelpunkt AG, die als Malerbetrieb sozial schwächeren Menschen eine Arbeitsstelle und persönliche Betreuung anbietet, kann auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Der neu gebaute Farbladen erfreut sich seit der Eröffnung grosser Beliebtheit und führt beim Malerbetrieb zu zusätzlichem Ertrag.

Deutlicher Anstieg der Mieterträge aus Immobilien mit sozialem Nutzen

Die Impact Immobilien AG steigerte im Geschäftsjahr 2014/15 den Mietertrag auf CHF 912'905, was im Vergleich zum Vorjahr einer Zunahme von 137% entspricht. Der Mietertrag vom Verein Mobile Basel fiel erstmals über die ganze Periode an und mit dem Einzug der Nathalie Stiftung ab Oktober 2014 in Wattenwil stieg auch der Mietertrag im Rahmen der vereinbarten Staffelung deutlich. In Holziken lag der Mietertrag bei den Studios noch nicht auf dem angestrebten Niveau, hat sich aber seit dem Wechsel der Verwaltung im Oktober 2014 klar verbessert und ist durch die langfristige Vermietung an die Pflegegruppe Römerstein ab dem neuen Geschäftsjahr vollumfänglich gesichert. Der Liegenschaftenaufwand und die Betriebskosten (vor Abschreibungen) lagen im Rahmen der Erwartungen und haben sich gegenüber dem Vorjahr nur leicht erhöht.



Bewertung der Liegenschaften

Der Anlagewert der Liegenschaften der Impact Immobilien erhöhte sich im Swiss GAP FER Abschluss von CHF 21.3 Mio. auf CHF 21.5 Mio. hauptsächlich durch die Aufwertung von insgesamt CHF 121'256 basierend auf der Marktbewertung durch Wüest & Partner (siehe dazu Seite 23 im Anhang). Im aktuellen Tiefzinsumfeld und vor dem Hintergrund fehlender Anlagealternativen kaufen Investoren, wie zum Beispiel Pensionskassen, Liegenschaften zu immer tieferen Renditen resp. niedrigeren Diskontierungssätzen. Dies führt derzeit zu höheren Bewertungen und Transaktionspreisen für Renditeimmobilien. Als langfristig orientierter Investor konnten wir im letzten Geschäftsjahr bei einigen Objekten und Projekten die geforderten Preise nicht nachvollziehen und haben konsequenterweise auch bewusst auf einen Kauf verzichtet. Wir betrachten die Zins- und Preisentwicklung deshalb mit gewisser Sorge, weil die hohen Kaufpreise ebenso rasch zu Abwertungen führen können.

Erste Ausschüttung an die Aktionäre

Dem bewährten kaufmännischen Vorsichtsprinzip folgend schreiben wir die Liegenschaften im handelsrechtlichen Abschluss laufend ab. Im Geschäftsjahr 2014/15 erzielte die Impact Immobilien AG einen Jahresgewinn nach OR von CHF 74'718. Auf Basis von Marktbewertungen (Swiss GAAP FER) resultierte ein Gewinn von CHF 0.46 pro Namenaktie, womit sich der Net Asset Value per 30. Juni auf CHF 10.72 pro Namenaktie erhöhte. Dies entspricht einer Steigerung von 4.5% im Vergleich zu Vorjahr. Das erfreuliche Resultat ermöglicht wie geplant eine erstmalige Ausschüttung an die Aktionäre. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine steuerlich vorteilhafte Nennwertrückzahlung von CHF 0.21 pro Namenaktie. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.10% zum Nominalwert resp. von 1.97% zum aktuellen Net Asset Value. Eine Gesamrendite von zukünftig über 3% (Ausschüttungsrendite und Net Asset Value Steigerung) sehen wir als realistisch, insbesondere weil unsere Mieterträge zu 63% durch langfristige Mietverträge mit etablierten und anerkannten Sozialinstitutionen gesichert sind und zu 50% aus Double-Net-Mietverträgen stammen, bei denen kein Leerstandsrisiko besteht und der Generalmieter die Liegenschaftsverwaltung sowie Nebenkosten und auch weitgehend den Unterhalt der Liegenschaften übernimmt.

Kapitalerhöhung schafft Basis für weitere Investitionen in Immobilien mit sozialem Nutzen

Dank unserer Nischenstrategie sehen wir auch in einem anspruchsvollen Marktumfeld gute Chancen für interessante Immobilieninvestitionen. Mit den zusätzlichen Mitteln aus der erfolgreichen Kapitalerhöhung im Dezember 2014 wollen wir weiter wachsen und in neue Projekte, die erst noch gebaut werden, sowie in bestehende Objekte, die von Sozialinstitutionen genutzt werden, investieren. Entsprechende Verhandlungen laufen derzeit und sollten im neuen Geschäftsjahr erfolgreich zum Abschluss kommen. Wir stellen erfreut fest, dass Sozialinstitutionen interessiert sind, sich finanziell von Immobilien zu entlasten und die frei werdenden Mittel in den Ausbau ihrer Angebote zu investieren, womit sie sich noch stärker auf ihre Kernaufgaben konzentrieren können.

Wir danken Ihnen, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, an dieser Stelle für Ihr Vertrauen und freuen uns darauf, Sie anlässlich der Generalversammlung, die am Mittwoch, 16. September 2015, um 10:00 Uhr in Wattenwil bei der Nathalie Stiftung stattfinden wird und mit einem Besuch des Wohnheims für Menschen mit Autismus verbunden ist, ausführlich zu informieren.

Marc Baumann
Präsident des Verwaltungsrates

Daniel Kusio
Geschäftsführer

Immobilien mit sozialem Nutzen

Pflegewohnheimgruppe Römerstein zieht ins 'Vivace' 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. Das vom Verein Convivenda initiierte intergenerative Wohnkonzept 'Vivace' wird von den BewohnerInnen gelebt, allerdings hat der Verein Convivenda im laufenden Geschäftsjahr 2014/2015 den Betrieb der Cafeteria und die Bewirtschaftung der möblierten Studios eingestellt.

Überaus erfreulich ist, dass die Impact Immobilien AG mit der Pflegewohngruppe Römerstein als Nachfolger einen Mietvertrag über 10 Jahre unterzeichnen konnte. Im Juli und August 2015 werden die für die Pflege notwendigen Umbauarbeiten ausgeführt, so dass die Pflegewohngruppe Römerstein ab September 2015 mit ihren 10 Bewohnern in die bisherigen Studios und den Gemeinschaftsraum einziehen wird. Auf den nächsten beiden Seiten erfahren Sie mehr über die Pflegewohngruppe Römerstein.

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

Nutzung:	Intergeneratives und erschwingliches Wohnen
Fläche:	3'510 m ² 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:	individuelle Mieter für Wohnungen und Parkplätze
Pflegeheim:	Pflegewohngruppe Römerstein
Services:	Umfangreiche Pflege, Mittagstisch, Wäsche, Reinigung, etc. Intergeneratives Wohnen mit gegenseitiger Hilfe und Austausch von Leistungen

Die Betreuung und Pflege von älteren, bedürftigen Menschen durch Römerstein ist eine ideale Ergänzung zum intergenerativen Wohnen.



Intergeneratives Wohnen in Holziken



Familiäres Pflegewohnheim Römerstein

Fragen an Frau Rahel Zraggen, Inhaberin und Geschäftsführerin Pflegewohngruppe Römerstein GmbH

Frau Rahel Zraggen ist ausgebildete Pflegefachfrau und Arztgehilfin. Sie arbeitet seit 1997 für Römerstein und übernahm 2002 die Geschäftsführung und die Heimleitung. Sie hat weitere Ausbildungen in den Bereichen Administration, Gerontologie und Teamleitung absolviert.



Frau Zraggen, stellen Sie uns bitte die Pflegewohngruppe Römerstein kurz vor.

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. Ärzte, Physiotherapeuten und Coiffeuse kommen bei Bedarf ins Haus.

Wie ist Römerstein entstanden?

Gegründet wurde die Pflegewohngruppe 1994. Der Name „Römerstein“ stammt vom Gründer und bezieht sich auf den Findling in Lenzburg, wo er viel Zeit verbracht hat. Ich stiess 1997 als Pflegekraft hinzu und als der Betrieb 2002 hätte eingestellt werden sollen, übernahm ich die Heimleitung. Mir war es einerseits wichtig, dass die BewohnerInnen weiterhin ein familiäres Zusammenleben haben und andererseits sah ich die Chance, unser Kleinheim als Alternative zum normalen Altersheim erfolgreich im Markt zu positionieren.

Wer sind die Menschen, die zu Ihnen in die Pflegewohngruppe Römerstein kommen und was ist diesen Menschen wichtig?

In der Pflegewohngruppe werden ältere, pflegebedürftige Menschen stationär betreut. Es besteht auch die Möglichkeit, einen Ferienaufenthalt zur Entlastung der Angehörigen oder einen Kurzaufenthalt zur Rehabilitation zu machen. Auch Tagesplätze sind nicht ausgeschlossen und bieten immer wieder eine Abwechslung für die Betroffenen und deren Angehörige.

Wann kommen Menschen zu Ihnen in die Pflegewohngruppe Römerstein?

Wenn es zu Hause einfach nicht mehr geht, zum Beispiel nach einem Unfall oder einer Krankheit. Oder wenn der Haushalt zu viel wird oder die Einsamkeit überhand nimmt. Es gibt kein einheitliches Muster, wann die Menschen zu uns kommen. Die einen machen sich schon sehr früh Gedanken, besichtigen die verschiedenen Heime und informieren sich. Die anderen tun dies leider oft zu spät, mit dem Risiko, keinen Betreuungsplatz mehr nach ihren Vorstellungen zu erhalten.

Was macht die Pflegewohngruppe Römerstein speziell?

Das kleine Heim bietet Individualität in der Betreuung und im Zusammenleben mit anderen Mitbewohnern. „Hier ist immer jemand da“, sagte mir einmal eine Bewohnerin. Nach Möglichkeit holen wir die Menschen da ab, wo sie gerade stehen. „Die Menschen als Ganzes zu sehen, sie in Würde zu begleiten und so anzunehmen wie sie sind“, das ist unser Motto.

Was unterscheidet Römerstein von einem traditionellen Alters- und Pflegeheim?

Aus Gründen der Effizienz werden Altes- und Pflegeheime immer grösser und haben weit über 100 Betten. Wir sind genauso professionell wie die anderen Heime, aber eben kleiner und familiärer.

Warum ziehen Sie mit Ihrer Pflegewohngruppe von Suhr nach Holziken?

Anfang 2013 bekamen Pflegeheime im Kanton Aargau neue Auflagen zur baulichen und betrieblichen Infrastruktur, welche bis spätestens Ende 2017 umgesetzt sein müssen. Diese beinhalten beispielsweise bestimmte Zimmergrössen, Türbreiten, neue Sicherheitsvorschriften und vieles mehr. Am alten Standort in Suhr konnten wir diesen Auflagen nicht gerecht werden und es drohte uns die Betriebsschliessung. Dies kam aber keinesfalls in Frage und so folgte eine lange Suche nach einer geeigneten Liegenschaft. Es forderte einiges an Zeit und Geduld, bis wir im November 2014 in Holziken den idealen Standort fanden.

Wie passt die Pflegewohngruppe ins Vivace in Holziken?

Die Pflegewohngruppe Römerstein passt ideal in den Neubau der Impact Immobilien AG in Holziken und zum Konzept des intergenerativen Wohnens. Die fünf Studios haben genau die richtige Grösse und alle Räume sind rollstuhlgängig. Das Vivace bietet viel Platz für alle Bewohner, ob in den Zimmern, im Gemeinschaftsraum oder im grosszügigen Aussenbereich. Der Bettenlift und das neue Stationszimmer neben dem Gemeinschaftsraum erleichtern die Arbeit für das Personal. Es war immer schon mein Ziel, mit anderen Menschen mit oder ohne Behinderung und mit Familien und Kindern unter einem Dach zu wohnen. Nun hat sich dieser Wunsch erfüllt und ich sehe die Möglichkeit, das Konzept weiter ausbauen zu können. Soziale Kontakte im Vivace oder einfach ein kurzer „Schwatz“ an der Haustür sollen so oft wie möglich stattfinden, genauso wie es einen Mittagstisch und Spielnachmittage geben wird.

Wie einfach oder kompliziert war im Zusammenhang mit dem Umzug die Zusammenarbeit mit den Behörden im Kanton und der Gemeinde?

Als ich mich für den Standort Holziken entschieden habe, ist mir grundsätzlich ein grosser Stein vom Herzen gefallen. Hatte ich doch wieder ein Zuhause für die Bewohner und mein Team gefunden. Somit war alles andere nicht mehr so belastend. Es ist eine tolle Erfahrung mit vielen neuen Begegnungen.

Wie viele Mitarbeitende hat Römerstein und welche Qualifikationen und Eigenschaften haben Ihre Mitarbeitenden?

Mein Pflgeteam besteht aus Fach- und Assistenzpersonal sowie Lernenden und ab und zu Praktikanten. Der Stellenschlüssel wird vom Kanton vorgegeben und muss eingehalten werden. Weiter beschäftige ich noch Mitarbeiter in der Hauswirtschaft und Reinigung in Teilzeit. Insgesamt sind 14 Menschen bei Römerstein engagiert.

Die Bevölkerung wird immer älter und die Gesundheitskosten steigen laufend, auch in der Pflege. Wie sehen Sie diese Entwicklung und welche Herausforderungen sehen Sie sonst noch auf Sie zukommen?

Durch die vielen gesetzlichen Vorgaben sind die Kosten in den letzten Jahren fortlaufend gestiegen. Sicher sind nicht alle Vorschriften gleich sinnvoll, aber die Verpflichtung zur Qualitätssicherung finde ich persönlich zum Beispiel sehr wichtig. Damit werden Institutionen, die diesen Anforderungen nicht mehr genügen, zum Wohl der BewohnerInnen vom Markt genommen. Eine Herausforderung ist sicher auch der Personalmangel in der Langzeitpflege. Durch die vor ein paar Jahren eingeführte Ausbildungsverpflichtung haben wir als Kleinheim deutlich mehr Aufwand als ursprünglich gedacht, aber letztlich stellen wir damit sicher, dass wir genügend qualifiziertes Pflegepersonal haben.

Was sind Ihre Ziele am neuen Standort und wie sehen Sie die zukünftige Entwicklung der Pflegewohngruppe?

Mein Ziel ist es, den Menschen ein ruhiges und schönes Zuhause zu geben und alle Abläufe am neuen Standort richtig zu organisieren und zu koordinieren. Zudem möchte ich das Konzept des intergenerativen Wohnens weiter umsetzen und ein positives Image in der Gemeinde Holziken erzeugen.

Wie haben Sie die Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG bisher erlebt?

Für mich war es von erster Minute an ein wohlwollendes, freundliches und ehrliches Zusammenarbeiten. Es wurde auf verschiedene Bedürfnisse und Anliegen eingegangen und stets nach gemeinsamen Lösungen und Möglichkeiten gesucht. Die Beratung war professionell und das Resultat darf sich sehen lassen! Ich freue mich sehr, in den Räumlichkeiten der Impact Immobilien AG wohnen zu können. Ich danke allen, die mir und dem Römerstein so viel anvertrauen und meinen Bewohnern ein Zuhause geben. „Freude lässt sich nur dann richtig auskosten, wenn sich ein anderer mitfreut“ (Mark Twain).

Wohnheim für Menschen mit Autismus in Wattenwil

Ende November 2013 hat die Impact Immobilien AG den Kaufvertrag für mehrere Grundstücke mit einer Fläche von total über 10'000 m² und drei Hauptgebäuden sowie zwei Nebengebäuden in der «Mettleneggen» in der Nähe von Wattenwil (Kanton Bern) unterzeichnet und die Liegenschaft per 31. Dezember 2013 erworben. Die Gebäude wurden von der Nathalie Stiftung von Januar bis September 2014 auf die speziellen Bedürfnisse für Wohnen und Arbeiten für Menschen mit Autismus-Spektrum-Störungen umgebaut. Die Nathalie Stiftung ist wie geplant Anfang Oktober 2014 schrittweise mit rund 20 BewohnerInnen eingezogen.

Die Impact Immobilien AG hat mit der Nathalie Stiftung einen sehr langfristigen Mietvertrag abgeschlossen (Vertraglaufzeit von 20 Jahren) mit der Option, diesen Mietvertrag jeweils zwei Mal um fünf Jahre zu verlängern. Als Generalmieterin übernimmt die Nathalie Stiftung auch die Verwaltung und den Unterhalt der Liegenschaft. Bis Ende Oktober 2014 war die Miete noch gestaffelt und liegt nun seit dem Bezug auf dem ursprünglich vereinbarten Zielniveau.

Die Nathalie Stiftung mit Sitz in Gümligen ist heute ein Kompetenzzentrum für Menschen mit einer Autismus-Spektrum-Störung und/oder gravierenden Störungen in der Wahrnehmungsorganisation. In der Heilpädagogischen Tagesschule und im Internat werden Kinder zwischen 4 und 18 Jahren betreut. Die Beratungsstelle dient als Anlaufstelle für Betroffene, Eltern, Mitarbeitende von Institutionen und Fachleuten, die Fragen oder Anliegen zu den Themen Autismus und geistige Behinderung haben. 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. 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. Die Nathalie Stiftung wird vom Kanton mittels Leistungsvertrag beauftragt und steht seit Anfang 2013 unter neuer, kompetenter Führung.

Im 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 ² Land
Gebäude:	3 Hauptgebäude und 2 Nebengebäude
Kauf:	November 2013
Vermietet:	ab Februar 2014 gestaffelte Miete, ab Oktober 2014 volle Miete
Umbau:	Mieterseitiger Umbau wurde Ende September 2014 beendet
Start Nutzung:	ab Oktober 2014
Mieterin:	Nathalie Stiftung, Gümligen (www.nathaliestiftung.ch)



Das offizielle Eröffnungsfest fand am 27. September 2014 mit Vertretern der Gemeinde, der Nathalie Stiftung sowie Bewohnern und deren Eltern statt. Auf Anfrage der Impact Immobilien AG hat Prof. Dr. Peter Mürner als Zauberer „Siderato“ die Schlüsselübergabe mit einer magischen Vorführung begleitet, dies dankenswerterweise unentgeltlich. Wir danken ihm an dieser Stelle noch einmal sehr herzlich für sein soziales Engagement, welches allen Beteiligten in bester Erinnerung bleibt.

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 umfasst 16 Wohnplätze und richtet sich an Erwachsene, die in der Regel eine IV-Rente beziehen. Das Interne Wohncoaching richtet sich an Menschen mit psychischen Schwierigkeiten, die in einem oder mehreren Bereichen des täglichen Lebens Unterstützung suchen und ihre Wohnkompetenzen und Selbständigkeit auf- und ausbauen möchten. Das Angebot umfasst 12 Wohnbegleitungsplätze in 1 ½ Zimmerwohnungen.

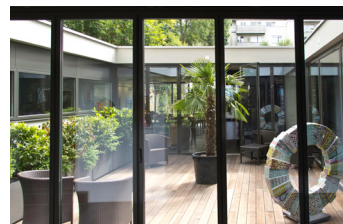
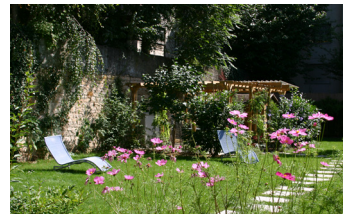
Eckdaten Dornacherstrasse 146 in Basel

Nutzung:	Betreutes und begleitetes Wohnen
Fläche:	über 1'041 m ² Land
Gebäude:	Hauptgebäude mit neuem Anbau und grossem Garten 16 Studios und 12 1 ½ Zimmerwohnungen, Speisesaal und Mehrzweckräume Moderne Gastroküche
Kauf:	28. Februar 2014
Vermietet:	Langfristig ab 1. März 2014
Umbau:	Mieterseitiger Umbau wurde Ende September 2014 beendet
Start Nutzung:	ab Oktober 2014
Mieterin:	Mobile Basel (www.mobilebasel.ch)

Der Verein Mobile Basel unterstützt und begleitet Menschen in schwierigen Lebenssituationen.



„Eugster-Stamm“, Sandra Müller, beide Co-Geschäftsführer, und Ueli Tschannen (Mitte), Leiter Villa Mobile, erklären im Geschäftsbericht 2013/14, wie Mobile Basel entstanden ist und welche soziale Wirkung von ihrer Arbeit ausgeht.



Betriebsgebäude für das Sozialunternehmen Doppelpunkt AG

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. Bisher noch nicht umgesetzt ist die Abparzellierung und der Verkauf einer nicht benötigten Landfläche auf der Südseite für den Bau eines Einfamilienhauses.

Die Doppelpunkt AG verbindet marktwirtschaftliches Arbeiten und soziales Engagement und wurde 1998 von der Stiftung Wendepunkt als eigenständige Aktiengesellschaft gegründet. Der von Andreas Häfliger, dipl. Bauführer und Techniker TS, und Urs Schärer, eidg. dipl. Maler-Vorarbeiter, geführte Malerbetrieb ist regional bekannt für professionelle Maler-, Tapezier-, Spritz- und Gipserarbeiten und Fassadenisolationen sowie Zimmerarbeiten und Elementbau. Als Sozialfirma bietet sie auch schwächeren Menschen in schwierigen Lebenssituationen konkrete Hilfe an. Neben Arbeitsplätzen für qualifizierte Fachkräfte finden bei der Doppelpunkt AG auch Menschen, die sozial gefährdet oder benachteiligt sind, eine Beschäftigung oder eine Lehrstelle.

Eckdaten Obere Bahnstrasse 3 in Kölliken

Nutzung:	Produktions- und Gewerbegebäude mit neuer Verkaufsfläche für Firma mit sozialer Ausrichtung
Mieter:	Doppelpunkt AG, Kölliken
Kauf:	Oktober 2012
Vermietet:	ab 1. Januar 2013
Investion:	CHF 600'000
Neuer Anbau:	CHF 335'000
Land:	1'247 m ²

Als Sozialfirma bietet die Doppelpunkt AG benachteiligten Menschen Betreuung, Arbeitsplätze und Lehrstellen.

Doppelpunkt AG erweitert dank Anbau die Produktion und eröffnet neu einen Farbladen



Urs Schärer und sein Team vor dem neu gebauten Farbladen. Im Geschäftsbericht 2012/13 erfahren Sie mehr über den konkreten sozialen Nutzen, den die Doppelpunkt AG seit Jahren bewirkt.



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 und Mieter 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 und Mieter 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, erheblich 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, relativ 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

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 Dezember 2014 eine weitere Kapitalerhöhung durchgeführt und das Aktienkapital um CHF 2'023'500.- erhöht. Das Aktienkapital der Impact Immobilien AG beträgt per 30. Juni 2015 total CHF 10'623'500.00. Es ist eingeteilt in 1'062'350 voll liberierte Namenaktien zu je CHF 10.00 Nominalwert. Zudem besteht ein genehmigtes Kapital von CHF 2'360'000.-. Alle ausgegebenen Aktien sind dividendenberechtigt. Die Gesellschaft hat keine Partizipations-scheine, Genuss-scheine oder Optionen auf Beteiligungen an der Impact Immobilien AG ausgegeben. Es sind auch keine Wandelanleihen ausstehend. Weitere Informationen zum Kapital sind in der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER auf Seite 17 zu finden.

Aktionariat

Die Impact Immobilien AG wurde von 9 Aktionären gegründet und hatte per 30. Juni 2015 insgesamt 28 Aktionäre, davon 4 Stiftungen und Firmen sowie 24 qualifizierte Privatinvestoren.

Aktienregister

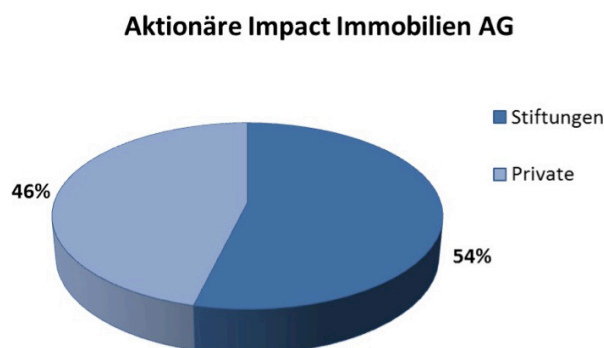
Die Impact Immobilien AG hat die SIX SAG AG beauftragt, das Aktienregister zu führen.

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

Mitglieder des Verwaltungsrates

Marc Baumann, Verwaltungsratspräsident, 1968, Schweizer

Rechtsanwalt und Notar Universität Bern, Certified Financial Planner, 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. im Bereich Alter und Pflege. 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. Frühere Tätigkeiten: bis Ende Dez. 2013 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, Mitglied der Direktion Merkur Immobilien Bewirtschaftungs AG, Leiter Verkauf und Beratung Geilinger AG Winterthur, Bürochef und Projektleiter Architekturbüro Bednar & Albi-setti Winterthur.

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.

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 2015 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 Anhang zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER auf Seite 23 zu finden.

Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Bilanz

geprüfte Werte nach Swiss GAAP FER - in CHF

	Anhang	2014/15 30. Juni 2015		2013/14 30. Juni 2014	
Aktiven					
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel	1)	2'757'756.35		324'450.75	
Sonstige Forderungen		19'900.25		1'377.20	
Total Umlaufvermögen		<u>2'777'656.60</u>	11 %	<u>325'827.95</u>	1 %
Anlagevermögen					
Sachanlagen					
Liegenschaft Kölliken	2)	1'030'000.00		1'012'000.00	
Liegenschaft Holziken		9'869'000.00		9'875'000.00	
Liegenschaften Mettleneggen		2'919'000.00		2'878'000.00	
Liegenschaft Basel		7'668'000.00		7'557'000.00	
Total Sachanlagen		<u>21'486'000.00</u>	88 %	<u>21'322'000.00</u>	98 %
Immaterielle Anlagen	3)	<u>59'175.00</u>	0 %	<u>78'900.00</u>	0 %
Total Anlagevermögen		<u>21'545'175.00</u>	89 %	<u>21'400'900.00</u>	99 %
Total Aktiven		<u>24'322'831.60</u>	100 %	<u>21'726'727.95</u>	100 %
Passiven					
Kurzfristiges Fremdkapital					
Kurzfristige Verbindlichkeiten		520.00		130.00	
Transitorische Passiven	4)	64'155.25		52'555.00	
Total kurzfristiges Fremdkapital		<u>64'675.25</u>		<u>52'685.00</u>	
Langfristiges Fremdkapital					
Hypotheken	5)	12'670'040.00		12'786'680.00	
Latente Steuern	6)	197'250.01		59'116.27	
Total langfristiges Fremdkapital		<u>12'867'290.01</u>	53 %	<u>12'845'796.27</u>	59 %
Total Fremdkapital		<u>12'931'965.26</u>	53 %	<u>12'898'481.27</u>	59 %
Eigenkapital					
Aktienkapital		10'623'500.00		8'600'000.00	
Kapitalreserve		50'000.00		0.00	
Gewinnvortrag		228'246.68		15'279.28	
Jahresergebnis		489'119.66		212'967.40	
Total Eigenkapital		<u>11'390'866.34</u>	47 %	<u>8'828'246.68</u>	41 %
Total Passiven		<u>24'322'831.60</u>	100 %	<u>21'726'727.95</u>	100 %

Erfolgsrechnung

geprüfte Werte nach Swiss GAAP FER - in CHF

	2014/15		2013/14	
	Anhang	1.7.14 - 30.6.15		1.7.13 - 30.6.14
Liegenschaftenertrag				
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften		912'905.00		384'753.30
Erfolg aus Anlageabgang		18'000.00		0,00
Aufwertung Liegenschaften		170.000,00		281'355.65
Abwertung Liegenschaften		-48'743.80		-142'716.61
Total Liegenschaftenertrag		<u>1'052'161.20</u>	100 %	<u>523'392.34</u> 100 %
Liegenschaftenaufwand				
Hypothekarzinsen		149'488.90		71'633.64
Sonstiger Liegenschaftenaufwand		50'281.20		34'150.90
Total Liegenschaftenaufwand		<u>199'770.10</u>	19 %	<u>105'784.54</u> 20 %
Total Liegenschaftenerfolg		<u>852'391.10</u>	81 %	<u>417'607.80</u> 80 %
Betriebsaufwand				
Management		96'137.75		85'968.00
Verwaltungsrat		17'397.75		10'770.90
Verwaltungsaufwand		22'392.75		25'321.55
Übriger Betriebsaufwand		12'295.70		7'652.85
Aufwand Kapitalerhöhung		36'262.10		0.00
Abschreibungen auf Immateriellen Anlagen		19'725.00		19'799.30
Total Betriebsaufwand		<u>204'211.05</u>	19 %	<u>149'512.60</u> 29 %
Betriebsergebnis		<u>648'180.05</u>	62 %	<u>268'095.20</u> 51 %
Finanzaufwand				
Finanzaufwand und Bankspesen		525.00		326.80
Zinsertrag		200.70		1'298.25
Total Finanzerfolg		<u>-324.30</u>		<u>971.45</u>
Ergebnis vor Steuern		<u>647'855.75</u>	62 %	<u>269'066.65</u> 51 %
Steuern	6)	158'736.09	15 %	56'099.25 11 %
Jahresergebnis		<u>489'119.66</u>	46 %	<u>212'967.40</u> 41 %

Geldflussrechnung

geprüfte Werte nach Swiss GAAP FER - in CHF

	2014/15	2013/14
	<i>1.7.14 - 30.6.15</i>	<i>1.7.13 - 30.6.14</i>
Jahresergebnis	<u>489'119.66</u>	<u>212'967.40</u>
Wertveränderung Liegenschaften	-121'256.20	-138'639.04
Abschreibungen Immaterielle Anlagen	19'725.00	19'799.30
Veränderung Umlaufvermögen		
auf Forderungen	-18'523.05	-1'030.84
auf kurzfristigen Verbindlichkeiten	390'00	130.00
Veränderung Transitorische Passiven	11'600.25	43'577.55
Veränderung Latente Steuern	138'133.74	39'375.89
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	<u>519'189.40</u>	<u>176'180.26</u>
Investitionen		
Investitionen in Liegenschaften	42'743.80	14'105'370.86
Investitionen in Immaterielle Anlagen	0.00	0.00
Total Investitionen	<u>42'743.80</u>	<u>14'105'370.86</u>
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	<u>-42'743.80</u>	<u>-14'105'370.86</u>
Finanzierung		
Kapitalerhöhung	2'073'500.00	0.00
Veränderung Hypotheken	-116'640.00	11'776'680.00
Veränderung Baukredite	0.00	-1'650'137.65
Total Finanzierungen	<u>1'956'860.00</u>	<u>10'126'542.35</u>
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	<u>1'956'860.00</u>	<u>10'126'542.35</u>
Veränderung Flüssige Mittel	<u>2'433'305.60</u>	<u>-3'802'648.25</u>
Flüssige Mittel per 1. Juni 2014 / 1. Juni 2013	324'450.75	4'127'099.00
Flüssige Mittel per 30. Juni 2015 / 2014	2'757'756.35	324'450.75
Veränderung Flüssige Mittel	<u>2'433'305.60</u>	<u>-3'802'648.25</u>

Eigenkapitalnachweis

geprüfte Werte nach Swiss GAAP FER - in CHF

	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven	Jahresergebnis	Total
Eigenkapital am 1. Juli 2013	8'600'000.00					8'615'279.28
Jahresergebnis 2013/14					212'967.40	212'967.40
Eigenkapital am 30. Juni 2014	8'600'000.00	0.00	0.00	0.00	212'967.40	8'828'246.68

Eigenkapital am 1. Juli 2014	8'600'000.00					8'828'246.68
Kapitalerhöhung	2'023'500.00	50'000.00				2'073'500.00
Jahresergebnis 2014/15					489'119.66	489'119.66
Eigenkapital am 30. Juni 2015	10'623'500.00	50'000.00	0.00	0.00	489'119.66	11'390'866.34

Bemerkung zum Aktienkapital

Die Impact Immobilien AG wurde 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 Dezember 2014 eine Kapitalerhöhung durchgeführt und das Aktienkapital um CHF 2'023'500.- erhöht. Das Aktienkapital der Impact Immobilien AG beträgt per 30. Juni 2015 total CHF 10'623'500.00. Es ist eingeteilt in 1'062'350 voll liberierte Namenaktien zu je CHF 10.00 Nominalwert. 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.

Bemerkung zum Genehmigten Aktienkapital

Die Impact Immobilien AG verfügt über ein hat ein genehmigtes Kapital von CHF 4'300'000.-. Der Verwaltungsrat ist jederzeit bis zum 25. August 2015 ermächtigt, das Aktienkapital um CHF 4'300'000.- durch Ausgabe von maximal 430'000 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 10.00 zu erhöhen. Die Erhöhung in Teilbeträgen ist gestattet. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre unter gewissen Umständen einzuschränken (vgl. Statuten Zif. 3a).

Elektronische Aktie

Die Impact Immobilien AG hat an der ausserordentlichen Generalversammlung am 13. März 2013 eine umfangreiche Revision der Statuten und die Einführung einer elektronischen Aktie beschlossen. Die bisher bestehenden Aktienzertifikate wurden für ungültig erklärt und der Titeldruck aufgehoben. Die Namenaktien der Impact Immobilien AG haben die Valoren-Nummer 20.693.426 resp. die ISIN-Nummer CH0206934264.

Offizielle Zahlstelle der Impact Immobilien AG ist die Berner Kantonalbank in Bern.

Anhang

1. Allgemeine Angaben

Rechnungslegungsstandard

Die Rechnungslegung der Impact Immobilien AG erfolgt in Übereinstimmung mit den bestehenden Richtlinien der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER. Es wurden alle bis zum Zeitpunkt des Abschlusses in Kraft getretenen Standards berücksichtigt. Sie werden nach den Grundlagen „Fortführung, wirtschaftliche Betrachtungsweise, zeitliche und sachliche Abgrenzung, Vorsichts- und Bruttoprinzip“ erstellt.

Geschäftsjahr

Die Impact Immobilien AG mit Sitz in Bern wurde am 4. Juni 2012 gegründet und schliesst das Geschäftsjahr jeweils per 30. Juni ab. Der vorliegende Abschluss umfasst das Geschäftsjahr 2014/15 vom 1. Juli 2014 bis 30. Juni 2015 sowie die Vorjahreswerte vom 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014.

Konsolidierungskreis

Bei der Impact Immobilien AG handelt es sich nicht um einen Konzern. Der Einzelabschluss wird nach den vorerwähnten Grundsätzen erstellt.

2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bewertungsrichtlinien

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die bei der Erstellung der Jahresrechnung angewendet wurden, sind nachfolgend dargestellt.

Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel enthalten Kassabestände, Postcheck- und Bankguthaben sowie allfällige Festgelder mit einer Laufzeit von höchstens drei Monaten. Die Bewertung erfolgt zu Nominalwert.

Forderungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sind zum realisierbaren Nettowert bilanziert. Für spezifisch bekannte und wahrscheinlich eintretende Debitorenverluste werden Einzelwertberichtigungen gebildet.

Immobilien Allgemein

Die Bewertung der Liegenschaften (Sachanlagen zu Renditezwecken) erfolgt grundsätzlich zu aktuellen Verkehrswerten durch einen externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzer. Die Liegenschaften der Impact Immobilien AG wurden per 30. Juni 2015 gemäss Gutachten von Wüest & Partner AG, basierend auf dem Discounted- Cashflow-Verfahren (DCF) und aktuellen Marktdaten, bewertet.

Anlageliegenschaften

Die Wohn- und Geschäftsliegenschaften im Portfolio der Impact Immobilien AG sind Anlageliegenschaften mit einem langfristigen Horizont und werden zum aktuellen Wert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung des Discounted- Cashflow-Verfahrens (DCF) von externen, unabhängigen Liegenschaftsschätzern periodisch ermittelt und bei wesentlichen Änderungen aktualisiert. Aufwertungen und Abwertungen des aktuellen Wertes werden unter Berücksichtigung von latenten Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben resp. belastet.

Liegenschaften im Bau

Liegenschaften im Bau enthalten die Grundstück-, Planungs- und Baukosten der laufenden Bauprojekte. Die Bewertung der Sachanlagen im Bau erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Zinsaufwendungen der Baufinanzierungen werden bis zur Fertigstellung der einzelnen Bauprojekte aktiviert.

Unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke werden zu aktuellen Werten bewertet, wobei die Bewertung unter Verwendung des DCF-Verfahrens von externen, unabhängigen Liegenschaftsschätzern periodisch ermittelt wird. Aufwertungen und Abwertungen des aktuellen Wertes werden unter Berücksichtigung von latenten Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben resp. belastet.

Immaterielle Anlagen

Erworbene immaterielle Anlagen werden aktiviert, wenn sie dem Unternehmen über mehrere Jahre einen messbaren Nutzen bringen. Selbst erarbeitete immaterielle Werte (aktivierte Entwicklungskosten) werden nur bilanziert, wenn die Bedingungen für eine Aktivierung erfüllt sind. Die Impact Immobilien AG hat im ersten Geschäftsjahr gewisse Kosten, die mit dem Aufbau der Gesellschaft verbunden sind, aktiviert. Die bilanzierten immateriellen Werte wurden zu Anschaffungskosten bewertet und in diesem Geschäftsjahr vollständig abgeschrieben.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind in der Bilanz zum Nominalwert bewertet.

Rückstellungen

Die Rückstellungen sind auf Basis der wahrscheinlichen Mittelabflüsse bewertet und werden aufgrund einer jährlichen Neubeurteilung erhöht, beibehalten oder aufgelöst. Im Berichtsjahr mussten keine Rückstellungen gebildet werden.

Wertbeeinträchtigungen

Auf jeden Bilanzstichtag wird bei Bilanzpositionen mit Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten überprüft, ob Anzeichen dafür bestehen, dass der Buchwert der Aktiven den erzielbaren Wert (der höhere von Netto-Marktwert und Nutzwert) übersteigt (Wertbeeinträchtigung). Liegt eine Wertbeeinträchtigung vor, wird der Buchwert auf den erzielbaren Wert reduziert. Dabei wird die Wertbeeinträchtigung dem Periodenergebnis belastet. Im Berichtsjahr mussten keine Wertbeeinträchtigungen berücksichtigt werden.

Latente Steuern

Die Steuern vom laufenden Ergebnis werden vollständig unter den passiven Rechnungsabgrenzungen zurückgestellt. Latente Steuern sind Steuern auf temporären Differenzen zwischen den durch die Steuerbehörden anerkannten Werten von Aktiven und Passiven und den Werten im Jahresabschluss nach Swiss GAAP FER. Der angewandte latente Steuersatz beträgt 25% und entspricht einem durchschnittlichen Erwartungswert. Latente Steueransprüche für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge werden nicht aktiviert.

Vorsorgeverpflichtungen

Die Impact Immobilien AG hat derzeit kein eigenes Personal und deshalb auch keinen Vorsorgeplan.

3. Weitere Angaben

Transaktionen mit Nahestehenden

Geschäftsbeziehungen mit Nahestehenden werden zu marktüblichen Bedingungen abgewickelt. Die Impact Immobilien AG hat mit der Invethos AG einen Managementvertrag abgeschlossen und die Geschäftsführung an Daniel Kusio delegiert. Marc Baumann (VR-Präsident), Lukas Stücklin (VR-Mitglied) und Daniel Kusio (Geschäftsführer) sind Mitglieder der Geschäftsleitung der Invethos AG.

Ergebnisse nach dem Bilanzstichtag

Bis zur Genehmigung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

4. Risikobeurteilung

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsführung analysieren die Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Impact Immobilien AG regelmässig und steuern diese mit entsprechenden Massnahmen.

Erläuterungen zur Bilanz und Erfolgrechnung

1) Flüssige Mittel

	2014/15	2013/14
Bilanzwert per 1. Juli 2014 / 1. Juli 2013	324'450.75	4'127'099.00
Bilanzwert per 30. Juni 2015 / 2014	<u>2'757'756.35</u>	<u>324'450.75</u>
davon mit Laufzeit von weniger als 1 Jahr	2'757'756.35	324'450.75

2) Entwicklung Immobilien

	Anlage- liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Total
Anschaffungswerte			
Stand am 1. Juli 2013	604'838.50	6'394'190.10	6'999'028.60
Zugänge	20'499'560.96	3'921'725.26	24'421'286.22
Abgänge		10'315'915.36	10'315'915.36
Stand am 30. Juni 2014	21'104'399.46	0.00	21'104'399.46
Wertveränderungen kumuliert			
Stand am 1. Juli 2013	78'961.50	0.00	78'961.50
Wertveränderungen	13'639.04	0.00	138'639.04
Stand am 30. Juni 2014	217'600.54	0.00	21'600.54
Bilanzwerte			
Am 1. Juli 2013	683'800.00	6'394'190.10	7'077'990.10
Am 30. Juni 2014	21'322'000.00	0.00	21'322'000.00
Anschaffungswerte			
Stand am 1. Juli 2014	21'104'399.46	0.00	21'104'399.46
Zugänge	48'263.80	0.00	48'263.80
Abgänge	5'520.00	0.00	5'520.00
Stand am 30. Juni 2015	21'147'143.26	0.00	21'147'143.26
Wertveränderungen kumuliert			
Stand am 1. Juli 2014	217'600.54	0.00	217'600.54
Wertveränderungen	121'256.20	0.00	121'256.20
Stand am 30. Juni 2015	338'856.74	0.00	338'856.74
Bilanzwerte			
Am 1. Juli 2014	21'322'000.00	0.00	21'322'000.00
Am 30. Juni 2015	<u>21'486'000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>21'486'000.00</u>

Brandversicherungswerte

	30. Juni 2015	30. Juni 2014
Brandversicherungswert Liegenschaft Kölliken	761'000.00	814'000.00
Brandversicherungswert Liegenschaften Holziken	7'578'000.00	7'578'000.00
Brandversicherungswert Liegenschaften Mettleneggen	3'812'900.00	3'812'900.00
Brandversicherungswert Liegenschaft Basel	5'318'000.00	5'318'000.00

Nicht frei verfügbare Aktiven

	30. Juni 2015	30. Juni 2014
Buchwert der Immobilien	21'486'000.00	21'322'000.00
Schuldbriefe auf Liegenschaft Kölliken	480'000.00	480'000.00
Schuldbriefe auf Liegenschaften Holziken	5'890'000.00	5'890'000.00
Schuldbriefe auf Liegenschaften Mettleneggen	2'310'000.00	2'310'000.00
Schuldbriefe auf Liegenschaft Basel	5'000'000.00	5'000'000.00

3) Immaterielle Anlagen

	<u>Total</u>
Anschaffungswerte	
Stand per 1. Juli 2013	98'699.30
Zugänge	0.00
Abgänge	0.00
Stand per 30. Juni 2014	<u>98'699.30</u>
Abschreibungen kumuliert	
Stand per 1. Juli 2013	0.00
Abschreibungen	19'799.30
Stand per 30. Juni 2014	<u>19'799.30</u>
Bilanzwerte	
Am 1. Juli 2013	98'699.30
Am 30. Juni 2014	<u>78'900.00</u>
Anschaffungswerte	
Stand per 1. Juli 2014	98'699.30
Zugänge	0.00
Abgänge	0.00
Stand per 30. Juni 2015	<u>98'699.30</u>
Abschreibungen kumuliert	
Stand per 1. Juli 2014	19'799.30
Abschreibungen	19'725.00
Stand per 30. Juni 2015	<u>39'524.30</u>
Bilanzwerte	
Am 1. Juli 2014	78'900.00
Am 30. Juni 2015	<u>59'175.00</u>

4) Passive Rechnungsabgrenzung

	<i>2014/15</i>	<i>2013/14</i>
Abgrenzung im voraus bezahlte Mieten	32'740.00	23'305.00
Abgrenzung Steuern	14'818.00	4'500.00
Abgrenzung Aufwand Revision, Finanzbuchhaltung, Beratung	13'625.00	14'000.00
Abgrenzung VR-Honorar	2'222.25	10'000.00
Diverser Aufwand	750.00	750.00
Bilanzwert per 30. Juni 2015 / 30. Juni 2014	<u>64'155.25</u>	<u>52'555.00</u>

5) Hypotheken

Die Impact Immobilien AG hat einen Teil der Hypotheken (CHF 3.375 Mio. per 30.6.2015) durch einen SWAP mit Laufzeit bis März 2022 abgesichert. Durch die Einführung von Negativzinsen sind die Absicherungskosten des SWAPs gestiegen und belasten das Ergebnis. Um die Risiken von weiteren Negativzinsen zu eliminieren, wurde der bestehende SWAP über die verbleibende Restlaufzeit neutralisiert. Damit wurde die Absicherungswirkung gegen steigende Zinsen aufgehoben, gleichzeitig aber verhindert, dass allenfalls noch höhere Negativzinsen in Zukunft das Ergebnis belasten.

6) Steuern

	<i>2014/15</i>	<i>2013/14</i>
Laufende Steuern	20'602.35	16'723.35
Veränderung latente Ertragssteuern	138'133.74	39'375.90
Total Ertragssteuern	<u>158'736.09</u>	<u>56'099.25</u>

Bericht des Wirtschaftsprüfers zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

ENGEL COPERA

Engel Copera AG

Waldeggstrasse 37
3097 Bern-Liebefeld

Gurzelngasse 27
4500 Solothurn

Bahnhofstrasse 13
4900 Langenthal

Tel. 031 950 25 00
Fax 031 950 25 01

www.engelcopera.ch



Wirtschaftsprüfung
Unternehmensberatung
Steuerberatung
Vorsorgeberatung
Outsourcing

Bericht des Wirtschaftsprüfers

an den Verwaltungsrat der
Impact Immobilien AG, Bern

Auftragsgemäss haben wir als Wirtschaftsprüfer die auf den Seiten 14 bis 20 dargestellte Jahresrechnung der Impact Immobilien AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang für das am 30. Juni 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

ENGEL COPERA

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

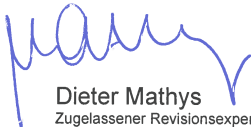
Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Bern-Liebefeld, 7. Juli 2015

Engel Copera AG



Dieter Mathys
Zugelassener Revisionsexperte
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Dipl. Steuerexperte
Leitender Revisor



Stefan Bernhard
Zugelassener Revisionsexperte
Dipl. Steuerexperte

Bericht der Wüest & Partner AG zur Immobilienbewertung

1/1

Wüest & Partner AG
Gotthardstrasse 6
CH-8002 Zürich
www.wuestundpartner.com

Marco Caduff
marco.caduff@
wuestundpartner.com

Wüest & Partner

Impact Immobilien AG
Schwanengasse 11
Postfach 428
3000 Bern 7

19. Juni 2015

Referenz-Nummer: 103100

Bescheinigung für die von Wüest & Partner erstellten Bewertungsberichte per 30.6.2015 für vier Liegenschaften der Impact Immobilien AG.

Es handelt sich hierbei um folgende Liegenschaften:

Drei MFH an der Hauptstrasse 8a, b und c in Holziken AG, Betreiberin vom Pflegebereich ist die «Römerstein GmbH»
Marktwert von CHF 9'869'000.-

Wohnhaus «Villa Mobile» an der Dornachstrasse 146 in Basel, Single Tenant Vertrag mit der Mieterin «MOBILE Basel»
Marktwert von CHF 7'668'000.-

Zwei Wohnhäuser und ein Bauernhaus mit Nebenbauten in Mettleneggen Wattenwil BE, Single Tenant Vertrag mit der Mieterin «Nathalie Stiftung»
Marktwert von CHF 2'919'000.- (inkl. Landreserve)

Geschäftsliegenschaft an der Oberen Bahnstrasse 3 in Kölliken AG, Single Tenant Vertrag mit der Mieterin «Doppelpunkt AG»:
Marktwert von CHF 1'030'000.- (inkl. Landreserve)

Bewertungsstandards

Wüest & Partner bewertet die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair values» (Swiss GAAP FER 26).

Bewertungsmethode

Die oben genannten Liegenschaften werden nach der Cashflow-Methode (DCF) bewertet. Details zu Umfang und Methode sind in den jeweiligen Bewertungen beschrieben.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Wüest & Partner bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dieser Bewertung.

Zürich, den 19. Juni 2015

Wüest & Partner AG



Marco Caduff, Senior Consultant



Andreas Ammann, Partner

Partner:
Martin Hofer
Marcel Scherrer
Andreas Ammann
Marco Feusi
Andreas Bleisch
Jan Bärthel
Nabil Aziz
Patrick Schnorf
Mario Grubenmann
Patrik Schmid
Gino Fiorentin
Stefan Meier
Hervé Froidevaux
Ronny Haase
Pascal Marazzi
Karsten Jungk

Jahresrechnung nach Obligationenrecht

Bilanz

geprüfte Werte nach OR - in CHF

	2014/15		2013/14	
	30. Juni 2015		30. Juni 2014	
Aktiven				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	2'757'756.35		324'450.75	
Sonstige Forderungen	19'900.25		1'377.20	
Total Umlaufvermögen	2'777'656.60	12 %	325'827.95	2 %
Anlagevermögen				
Immobilienanlagen				
Liegenschaft Kölliken	943'000.00		941'900.00	
Liegenschaften Holziken	9'756'000.00		9'989'990.60	
Liegenschaften Mettleneggen	2'618'000.00		2'658'209.95	
Liegenschaft Basel	7'380'000.00		7'495'434.40	
Total Immobilien	20'697'000.00	88 %	21'085'534.95	98 %
Immaterielle Anlagen	59'175.00		78'900.00	
Total Anlagevermögen	20'756'175.00	88 %	21'164'434.95	98 %
Total Aktiven	23'533'831.60	100 %	21'490'262.90	100 %
Passiven				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Kurzfristige Verbindlichkeiten	520.00		130.00	
Transitorische Passiven	64'155.25		52'555.00	
Total kurzfristiges Fremdkapital	64'675.25		52'685.00	
Langfristiges Fremdkapital				
Hypotheken	12'670'040.00		12'786'680.00	
Total langfristiges Fremdkapital	12'670'040.00	54 %	12'786'680.00	59 %
Total Fremdkapital	12'734'715.25	54 %	12'839'365.00	60 %
Eigenkapital				
Aktienkapital	10'623'500.00		8'600'000.00	
Kapitalreserve	50'000.00		0.00	
Vortrag	50'897.90		-43'941.85	
Jahresergebnis	74'718.45		94'839.75	
Total Eigenkapital	10'799'116.35	46 %	8'650'897.90	40 %
Total Passiven	23'533'831.60	100 %	21'490'262.90	100 %

Erfolgsrechnung

geprüfte Werte nach OR - in CHF

	2014/15		2013/14	
	1.7.14 - 30.6.15		1.7.13 - 30.6.14	
Liegenschaftenertrag				
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	912'905.00		384'753.30	
Erfolg aus Anlageabgang	18'000.00		0.00	
Total Ertrag	930'905.00	100 %	384'753.30	100 %
Liegenschaftenaufwand				
Hypothekarzinsen	149'488.90	16 %	71'633.64	19 %
Sonstiger Liegenschaftenaufwand	50'281.20	5 %	34'150.90	9 %
Total Liegenschaftenaufwand	199'770.10	21 %	105'784.54	27 %
Total Liegenschaftenerfolg	731'134.90	79 %	278'968.76	73 %
Betriebsaufwand				
Management	96'137.75	10 %	85'968.00	
Verwaltungsrat	17'397.75	2 %	10'770.90	
Verwaltungsaufwand	22'392.75	2 %	25'321.55	
Übriger Betriebsaufwand	12'295.70	1 %	7'652.85	
Aufwand Kapitalerhöhung	36'262.10	4 %	0.00	
Abschreibungen auf Liegenschaften	431'278.75	46 %	18'864.51	
Abschreibungen auf Immateriellen Anlagen	19'725.00	2 %	19'799.30	
Total Betriebsaufwand	635'489.80	68 %	168'377.11	44 %
Betriebsergebnis	95'645.10	10 %	110'591.65	29 %
Finanzaufwand				
Finanzaufwand und Bankspesen	525.00		326.80	
Zinsertrag	200.70		1'298.25	
Total Finanzerfolg	-324.30		971.45	
Ergebnis vor Steuern	95'320.80	10 %	111'563.10	29 %
Steuern	20'602.35		16'723.35	
Jahresergebnis	74'718.45	8 %	94'839.75	25 %

Anhang zur Jahresrechnung nach Obligationenrecht

geprüfte Werte nach OR - in CHF

Allgemeines

Die Impact Immobilien AG mit Sitz in Bern wurde am 4. Juni 2012 gegründet und schliesst das Geschäftsjahr jeweils per 30. Juni ab. Der vorliegende Abschluss umfasst das Geschäftsjahr 2014/15 vom 1. Juli 2014 bis 30. Juni 2015 sowie die Vorjahreswerte vom 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014.

Aktienkapital

Die Impact Immobilien AG wurde 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 hat im Dezember 2014 eine Kapitalerhöhung durchgeführt und das Aktienkapital um CHF 2'023'500.- erhöht. Das Aktienkapital der Impact Immobilien beträgt per 30. Juni 2015 total CHF 10'623'500.-. Es ist eingeteilt in 1'062'350 voll liberierte Namenaktien zu je CHF 10.- Nominalwert. 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.

Genehmigtes Aktienkapital

Die Impact Immobilien AG verfügt über ein hat ein genehmigtes Kapital von CHF 4'300'000.-. Der Verwaltungsrat ist jederzeit bis zum 25. August 2015 ermächtigt, das Aktienkapital um CHF 4'300'000.- durch Ausgabe von maximal 430'000 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 10.00 zu erhöhen. Die Erhöhung in Teilbeträgen ist gestattet. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre unter gewissen Umständen einzuschränken (vgl. Statuten Zif. 3a).

Brandversicherungswerte	30. Juni 2015	30. Juni 2014
Brandversicherungswert Liegenschaft Kölliken	761'000.00	814'000.00
Brandversicherungswert Liegenschaften Holziken	7'578'000.00	7'578'000.00
Brandversicherungswert Liegenschaften Mettleneggen	3'812'900.00	3'812'900.00
Brandversicherungswert Liegenschaft Basel	5'318'000.00	5'318'000.00

Nicht frei verfügbare Aktiven	30. Juni 2015	30. Juni 2014
Buchwert der Immobilien	20'697'000.00	21'085'534.95
Schuldbriefe auf Liegenschaft Kölliken	480'000.00	480.000,00
Schuldbriefe auf Liegenschaften Holziken	5'890'000.00	5'890'000.00
Schuldbriefe auf Liegenschaften Mettleneggen	2'310'000.00	2'310'000.00
Schuldbriefe auf Liegenschaft Basel	5'000'000.00	5'000'000.00

Risikobeurteilung

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsführung analysieren die Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Impact Immobilien AG regelmässig und steuern diese mit entsprechenden Massnahmen.

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung nach Obligationenrecht

ENGEL COPERA

Engel Copera AG

Waldeggstrasse 37
3097 Bern-Liebefeld

Gurzelngasse 27
4500 Solothurn

Bahnhofstrasse 13
4900 Langenthal

Tel. 031 950 25 00
Fax 031 950 25 01

www.engelcopera.ch

Mitglied


Wirtschaftsprüfung
Unternehmensberatung
Steuerberatung
Vorsorgeberatung
Outsourcing

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der
Impact Immobilien AG, Bern

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 24 bis 26 dargestellte Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Impact Immobilien AG für das am 30. Juni 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

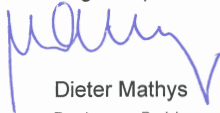
Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag des Verwaltungsrates, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen, nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Bern-Liebefeld, 7. Juli 2015

Engel Copera AG



Dieter Mathys

Zugelassener Revisionsexperte
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Dipl. Steuerexperte
Leitender Revisor



Stefan Bernhard

Zugelassener Revisionsexperte
Dipl. Steuerexperte

IMPACT IMMOBILIEN AG

Immobilien mit sozialem Nutzen
www.impact-immobilien.ch



Kontakt

Impact Immobilien AG
Schwanengasse 11
Postfach 428
3000 Bern 7

Daniel Kusio, Geschäftsführer
daniel.kusio@invethos.ch
Tel. 031 311 62 40