

## Firmenausrichtung und Grundsatz

Die Impact Immobilien AG verbindet sozialen Nutzen mit angemessenem finanziellen 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.

## Investitionsstrategie und sozialer Nutzen

Die Strategie der Impact Immobilien AG ist es, mit Immobilieninvestitionen einen sozialen Nutzen in der Schweiz zu schaffen. Die Impact Immobilien AG erwirbt Grundstücke, entwickelt neue Immobilienprojekte und kauft bestehende Liegenschaften, die einen direkten sozialen Nutzen bringen:

- Liegenschaften für soziale Institutionen
  - Erschwingliche Mietwohnungen
  - Eigenständiges Wohnen mit flexiblen Zusatzdienstleistungen
- Soziale Institutionen finden in der Impact Immobilien AG einen zuverlässigen Partner, der sozial und langfristig ausgerichtet ist, und MieterInnen profitieren von erschwinglichen Mieten. Das Investitionsvolumen beträgt i.d.R. bis 20 Mio. je Objekt/Projekt. Der regionale Fokus liegt in der deutschsprachigen Schweiz.

## Bestehendes Immobilienportfolio



**Betreutes und begleitetes Wohnen**  
für Menschen mit psychischen Problemen  
(Zieglerstrasse 34, Bern)  
Generalmieterin: BeWo Plus Bern  
Mietvertrag: 10 Jahre + 2 x 5 Jahre



**Betreutes Wohnen**  
für sozial schwächere Menschen  
(Waffenweg 21, Bern)  
Generalmieterin: GAD Stiftung Bern  
Mietvertrag: 20 Jahre + 2 x 5 Jahre



**Betreutes Wohnen & Wohncoaching**  
für Menschen in schwierigen Lebenssituationen  
(Dornacherstrasse 146, Basel)  
Generalmieterin: Mobile Basel  
Mietvertrag: 10 Jahre + 2 x 5 Jahre



**Wohnheim für Menschen mit Autismus**  
(Mettleneggen b. Wattenwil)  
Generalmieterin: Nathalie Stiftung  
Mietvertrag: 20 Jahre + 2 x 5 Jahre



**Ärztelhaus**  
(Worbstrasse 312, Gümligen)  
Generalmieterin: Stiftung Siloah  
Mietvertrag: 10 Jahre mit Verlängerung



**Gewerbeliegenschaft für Sozialfirma**  
(Obere Bahnstrasse 3, Kölliken)  
Mieterin: Malerei Doppelpunkt AG  
Mietvertrag: 8 Jahre mit Verlängerung

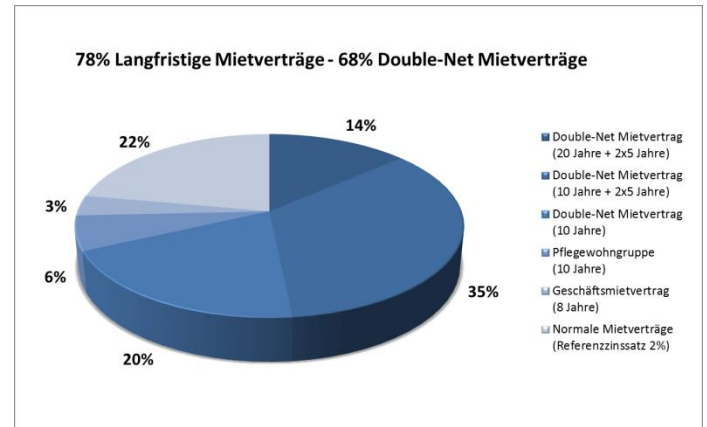


**Pflegewohngruppe Römerstein und intergeneratives Wohnen**  
(Hauptstrasse 8a-c, Holziken)  
3 Mehrfamilienhäuser mit 23 Mietwohnungen und Pflegewohngruppe

## Finanzen

(revidiert per 30.06.2017)

NAV ohne Agio (Vorjahr): CHF 11.17 pro Aktie (CHF 10.77)  
Investitionen in Immobilien: CHF 37.1 Mio.  
Eigenkapitalquote: 72% (Ziel-Leverage: 50%)  
Immobilienenertrag: CHF 1.624 Mio. (2016/17)



Langfristig gesicherter Mietertrag aus bestehendem Portfolio im Geschäftsjahr 2016/17

## Neubauprojekte in Planung



### Neubau für Stiftung Aarhus

Wohnen und Beschäftigung für Menschen mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung (Gümligen).  
Generalmieterin: Stiftung Aarhus  
Mietvertrag: 20 Jahre + 2 x 5 Jahre



### Pflegelhotel Sutz-Lattringen (Bielersee)

44 Pflegeheimplätze, 16 Pflegestudios für Akut- und Übergangspflege, 14 Pflegewohnungen mit interner Spitex, öffentliches Café & Restaurant.  
Generalmieterin: Geras Pflegehotel AG  
Mietvertrag: 20 Jahre + 2 x 5 Jahre

Die beiden Neubauprojekte werden Investitionen im Umfang von je rund CHF 20 Mio. erfordern. Derzeit werden die erforderlichen Baubewilligungen eingeholt.

## Angaben zur Gesellschaft

ISIN-Nr. / Valoren-Nr.: CH0206934264 / 20.693.426  
Währung: CHF  
Rechtsform: Schweizerische Aktiengesellschaft  
Ord. Aktienkapital: CHF 24.1 Mio.  
Genehmigtes Kapital: CHF 6.1 Mio. (bis 16. Sept. 2017)  
Anzahl Aktien: 2'527'122 Namenaktien  
Nominalwert: CHF 9.55 pro Namenaktie  
Letzter Steuerwert: CHF 7.00 (nach Pauschalabzug)  
Gründung / Geschäftsjahr: 4. Juni 2012 / 1. Juli bis 30. Juni  
Nächster Jahresabschluss: 30. Juni 2018  
Generalversammlung 2017: Donnerstag, 21. September 2017  
TER GAV (2016/17): 0.91% (0.63% bei 50% Leverage)  
Reporting Standard: Swiss GAAP FER  
Revisionsstelle: Engel Copera AG, Bern  
Immobilienbewertung: Wüest Partner AG, Zürich  
Investoren: Qualifizierte Anleger  
u.a. gemeinnützige Stiftungen

## Aktuelle Entwicklung und Ausblick

### Geplante Investitionen in zwei Neubauprojekte von jeweils CHF 20 Millionen

Die Impact Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2016/17 zwei grössere Neubauprojekte akquirieren konnten: Zum einen wurde mit der Stiftung Aarhus ein langfristiger Mietvertrag für ein neues Wohnhaus mit angegliedertem Beschäftigungstrakt für 50 erwachsene Menschen mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung unterzeichnet und gleichzeitig ein Totalunternehmervertrag mit der Firma Renggli Holzbau aus Sursee für die Umsetzung des Bauvorhabens abgeschlossen. Zum anderen wurde mit der Geras Pflegehotel AG ein Projektvertrag unterschrieben, um in Sutz-Lattrigen am Bielersee ein neues Pflegehotel mit 74 altersgerechten Wohnungen, Studios und Pflegeplätzen zu realisieren. Die beiden Neubauprojekte werden Investitionen von jeweils rund CHF 20 Mio. auslösen, womit nicht nur die Mittel aus der letzten Kapitalerhöhung strategiekonform investiert werden können, sondern in Kürze eine weitere Erhöhung des Aktienkapitals in Erwägung gezogen werden kann. Derzeit werden die erforderlichen Baubewilligungen eingeholt. Nach der Realisierung der Neubauprojekte wird sich der Mietertrag der Impact Immobilien AG mehr als verdoppeln (siehe Abbildung nebenan).



### Geschäftsjahr 2016/17

#### Mehr Wohn- & Arbeitsraum für sozial schwächere Menschen

Die Impact Immobilien AG wurde anfangs Juni 2012 gegründet und hat sich seither zu unserer grossen Freude sehr erfolgreich entwickelt. In den letzten fünf Jahren ist es uns, zusammen mit Ihnen, geschätzte Partner, Aktionärinnen und Aktionäre, gelungen, in qualitativ hochwertige Immobilien zu investieren, welche für Sozialinstitutionen und deren Bewohnerinnen und Bewohner einen konkreten sozialen Nutzen bringen. Wir sind sehr glücklich, dass wir die ursprüngliche Idee tatsächlich in die Realität umsetzen konnten: mit Investitionen sowohl einen finanziellen als auch einen sozialen Nutzen zu bewirken und zwar nicht wie üblich in Entwicklungs- und Schwellenländern, sondern hier in der Schweiz.

#### Langfristig gesicherte Mieterträge

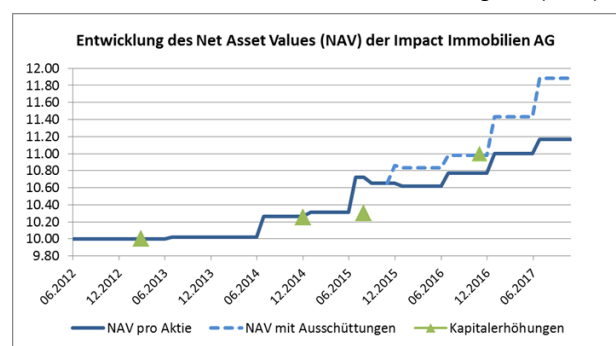
Durch die Investitionen in den letzten fünf Jahren und ganz besonders mit den geplanten Neuinvestitionen stellt die Impact Immobilien AG dringend benötigten Wohn- und Arbeitsraum für sozial schwächere Menschen in der Schweiz bereit. Im Geschäftsjahr 2016/17 stieg der Mietertrag wie budgetiert um 23% auf über CHF 1.6 Mio. Mit der Realisierung der geplanten Neubauprojekte wird sich der Ertragsanteil aus langfristigen Mietverträgen, der heute schon bei fast 80% liegt, ebenso weiter erhöhen, wie der Anteil aus Generalmietverträgen (derzeit gegen 70%), bei denen der Mieter für die Verwaltung zuständig ist und einen wesentlichen Teil des Unterhalts selber übernimmt.

#### Erfolgreiche Kapitalerhöhung und Ausschüttung

Die Impact Immobilien AG hat an der Generalversammlung vom 16. September 2016 einer Ausschüttung von CHF 0.24 pro Namenaktie zugestimmt, was einer Ausschüttungsrendite von 2.2% auf dem NAV von CHF 10.77 per 30. Juni 2016 entspricht. Die Ausschüttung wurde anfangs Dezember 2016 als steuerfreie Nennwertreduktion ausbezahlt. An der Generalversammlung vom 16. September 2016 haben die Aktionärinnen und Aktionäre der Impact Immobilien AG zudem einer Verdoppelung des Aktienkapitals von 1'263'561 auf neu 2'527'122 Aktien zugestimmt. Innert kurzer Frist wurden alle Aktien zum Ausgabepreis von CHF 11.00 pro Aktie gezeichnet. Der Mittelzufluss aus der Kapitalerhöhung von total CHF 13.9 Mio. wurde kurzfristig für die Rückzahlung von Hypotheken über CHF 10 Mio. verwendet, womit die Eigenkapitalquote auf 72% stieg.

#### Positive Wertentwicklung

Der Net Asset Value der Impact Immobilien AG erhöhte sich im Geschäftsjahr 2016/17 um 3.7% von CHF 10.77 pro Aktie auf CHF 11.17 per 30. Juni 2017, dies unter Berücksichtigung der steuerfreien Nennwertrückzahlung am 6. Dezember 2016 von CHF 0.24 pro Aktie (im Vorjahr CHF 0.21 pro Aktie). Die Abbildung nebenan zeigt die Entwicklung des Net Asset Values der Impact Immobilien AG seit der Gründung im Juni 2012 sowie die vier bisher erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhungen. Die hellblau gestrichelte Kurve zeigt die NAV-Entwicklung inkl. Ausschüttungen.



### Rechtlicher Hinweis / Disclaimer

Keine Kauf- oder Verkaufsangebote: Die Inhalte dieser Präsentation dienen ausschließlich der Information und stellen weder ein Angebot, eine Aufforderung noch eine Empfehlung dar, Aktien der Impact Immobilien AG zu kaufen oder zu verkaufen oder andere Investitionen oder Transaktionen finanzieller Art zu tätigen.

Limitierter Zugang und geographische Einschränkung: Diese Präsentation ist nicht für juristische oder natürliche Personen bestimmt, die aufgrund ihrer Nationalität, ihres Sitzes, ihres Wohnsitzes oder aus sonstigen Gründen einer Rechtsordnung unterliegen, welche die Nutzung, die Distribution oder die Publikation der hier präsentierten Informationen verbietet oder einschränkt. Solchen Personen ist der Zugang zu dieser Präsentation untersagt und sie sollten insbesondere mit Bezug auf allfällige Verkaufsbeschränkungen ihres Wohnsitzlandes unabhängige Rechtsberatung in Anspruch nehmen.

Keine Gewährleistung und Haftungsausschluss: Die Verantwortlichen der Impact Immobilien AG und Invethos AG sind bestrebt, die Aktualität, die Richtigkeit und die Vollständigkeit der Informationen in dieser Präsentation sicherzustellen. Sie übernehmen jedoch keine Gewähr für die darin enthaltenen Informationen und Inhalte. Sämtliche Informationen stehen unter dem Vorbehalt jederzeitiger Änderung.

Risikohinweis: Die Impact Immobilien AG ist eine private Aktiengesellschaft mit entsprechenden Risiken und ist daher nur für qualifizierte Anleger geeignet, die Verluste aufgrund ihrer finanziellen Situation verkraften können und einen entsprechend längeren Investitionshorizont haben.

Kein Prospekt: Diese Präsentation stellt keinen Prospekt dar im Sinne des schweizerischen Gesellschafts- oder Kapitalmarktrechts, insbesondere des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen.

Double-Net Mietverträge: Die Impact Immobilien AG hat sogenannte Dach- & Fachmietverträge (Double-Net Mietverträge) über 10 resp. 20 Jahre mit jeweils 2 Mal 5 Jahre Verlängerungsoption abgeschlossen, bei denen der Generalmieter alle Nebenkosten, die Verwaltung sowie auch weitgehend den Unterhalt der Liegenschaften selber übernimmt (Ausnahmen: Holziken und Kölliken).