



Geschäftsbericht 2009

## **Impressum**

Herausgeber:  
bonainvest Holding AG  
Weissensteinstrasse 15  
CH-4503 Solothurn  
Jacques Garnier, Ivo Bracher

Text, Redaktion und Gestaltung:  
bonainvest Holding AG  
Stéphanie Logassi Kury,  
Harry Schaumburger

Druck:  
Herzog Druck AG  
CH-4513 Langendorf

# Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen 2009	4
Worte des Verwaltungsratspräsidenten	5
Wer wir sind	6
Berichte der Tochtergesellschaften	7
Unternehmens- und Anlagestrategie	8
Organe und Aktionariat	10
Corporate Governance	13
Kontaktpersonen Investor Relations	19
<b>Konsolidierte Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER (Konzernrechnung)</b>	
Bilanz	22
Erfolgsrechnung	24
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)	27
Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)	31
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	38
Aktienwert bonainvest Holding AG	39
Eigenkapital und Bilanzsumme bonainvest Holding AG	40
<b>Jahresrechnung nach Obligationenrecht</b>	
Bilanz	42
Erfolgsrechnung	43
Anhang	44
Verwendung des Bilanzgewinnes	45
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	46
Investmentbeispiele	47
Investorenwettbewerbe	55

# Kennzahlen 2009

## FINANZIELLE KENNZAHLEN

Bilanzsumme nach DCF-Bewertung der Liegenschaften und Firmen	CHF	71'066'523
<b>Renditeliegenschaften</b>	CHF	3'396'600
Renditeliegenschaften im Bau	CHF	14'110'186
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	CHF	3'785'550
Total Immobilienbestand	CHF	21'292'336
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	CHF	334'544
Liegenschaftsaufwand	CHF	103'553
Liegenschaftserfolg	CHF	230'991
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF	-760'819
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	CHF	332'791
Periodengewinn	CHF	293'134
Eigenkapital	CHF	14'873'108
Eigenkapitalquote	%	25.24
Eigenkapital nach DCF-Bewertung	CHF	27'010'031
Eigenkapitalquote nach DCF-Bewertung	%	38.00
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern	%	1.23
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE)	%	1.09

## BETRIEBLICHE KENNZAHLEN

Die betrieblichen Kennzahlen werden erst ab 2011 abgebildet.

## KENNZAHLEN PRO AKTIE

Ausgegebene Aktien	Anzahl	327'861
Stimmberechtigte Aktien	Anzahl	327'861
Dividendenberechtigte Aktien	Anzahl	295'050
Gewinn p.a. pro dividendenberechtigte Aktie	CHF	0.99
Dividende (bzw. Dividendenantrag)	CHF	0.00
Eigenkapital pro Aktie (bewertet zu Anschaffungswerten gemäss Swiss GAAP FER)	CHF	45.36
Eigenkapital pro Aktie per 31.12.2009 nach DCF-Bewertung	CHF	82.40

# Worte des Verwaltungsratspräsidenten

Sehr geehrte Damen und Herren

Nachhaltigkeit wird immer entscheidender in allem, was wir tun. Nehmen wir als Beispiel die Endlichkeit der fossilen Brennstoffe, die wir genau kennen oder die demografische Entwicklung, die ebenso Antworten fordert wie der zunehmende Trend zum Einzelpersonenhaushalt.

2009 wurde deshalb die bonainvest Holding AG gegründet, deren klares Ziel heisst: nachhaltige Anlage und Begleitung von Gemeinden und Investoren bei der Konzeption und der Realisation von Immobilienprojekten.

Mit der neuen Struktur, einem fachlich und schweizweit erfahrenen Verwaltungsrat und der Verstärkung der Geschäftsleitung wurde das Wachstum der bonainvest Holding AG vorbereitet und die ersten sechs Bauprojekte gestartet.

bonainvest investiert in neue Objekte, aber auch in spannende Umbauprojekte wie den Andlauerhof in Basel, die durch nachhaltige Bauweise auffallen. bonainvest bietet Lösungen, um den stetig wachsenden Energiebedarf zu senken, indem wir Gebäude gut isolieren, z.B. das Minergie®-Label anstreben, und alternative Energiesysteme nutzen. Kombiniert wird dies mit dem Konzept bonacasa® und bonacasaNET®, das im Markt führende, von der Bracher und Partner AG entwickelte Produkt für hindernisfreies Wohnen mit Dienstleistungen.

bonacasa®-Wohnungen sind nach dem Drei-Säulen-Konzept erstellt, erstens den Baustandard, zweitens den Sicherheitsstandard und schliesslich den Dienstleistungs- und Sozialstandard. Alles aus einer Hand – organisiert und koordiniert.

60 Jahre Erfolg unserer Tochtergesellschaft Bracher und Partner AG, 20 Jahre Erfahrung als Partner von Gemeinden und Investoren im alters- und dienstleistungsorientierten Wohnen, 470 bereits gebaute und 1'500 Wohnungen in der Projektpipeline sind eine gute Basis für das angestrebte Wachstum.

Ich danke allen Partnerinnen und Partnern für Ihr Engagement: es begeistert, mit Ihnen diese tolle Gesellschaft zum Blühen zu bringen!

Ivo Bracher, Präsident des Verwaltungsrats

# Wer wir sind

## bonainvest Holding AG ist eine nachhaltige Immobilienanlagegesellschaft

Wir investieren in erstklassige, nachhaltige Wohnliegenschaften in der Schweiz. Diese liegen zentrumsnah und werden in vielen Fällen gemeinsam mit der Gemeinde realisiert.

Hierbei handelt es sich vorwiegend um neue Projekte nach dem Konzept bonacasa® mit den drei Säulen Bau, Sicherheit und Dienstleistungen/soziale Vernetzung.

Wir schaffen Lebensraum

- so wie wir ihn für uns wollen
- so wie wir ihn für unsere Eltern wollen
- so wie wir ihn vor unseren Kindern verantworten können

## Bau

Schwellenlos und hindernisfrei, abgestimmt gerade auch auf die Bedürfnisse älterer Bewohner.

## Sicherheit

Notrufgerät in jeder Wohnung möglich.

Notrufarmband möglich.

Concierge und Notruf für alle vorhanden, auch übers Handy aufrufbar.

## Dienstleistungen/soziale Vernetzung

À la carte - mit bonacasaNET® bestellen; nach Bedarf via PC oder übers Telefon zum Concierge.

Vernetzung der Bewohnerinnen und Bewohner schafft Lebenssinn.

## Ökologie

Energieoptimierte Bauweise, sinnvolle Baumaterialien.

## Grosse Erfahrung

Unsere Führungsstrukturen basieren auf solidem, über 20jährigem Know-how im Management und auf langjähriger Unternehmererfahrung im Immobiliengeschäft und im Seniorenwohnen: über 470 Wohnungen haben wir schon erstellt und begleitet.

## Starke Partner

Starke, mit dem Immobilienmarkt bestens vertraute Partner begleiten bonainvest.

## Stabile Eigenkapitalrendite

Mit aktiver Bewirtschaftung der Immobilien und kundenorientierten Dienstleistungen erzielen wir stabile und attraktive Renditen. Ab 2012 werden die sich heute im Bau befindlichen Liegenschaften Erträge generieren und damit Dividenden ermöglichen.

## Optimale Anlage

Wir übernehmen Grundstücke und Immobilien auch als Sacheinlage. So profitieren unsere Anleger vom steigenden Wert und werden dank professionellem Management von der Entwicklung und Bewirtschaftung des Immobilienbesitzes entlastet.

Kompetenz aus einer Hand – einzigartig in der Schweiz. Diese umfasst situative Markt- und Standortanalysen, Bedürfnisabklärungen bei den Gemeinden, Nutzern und Investoren. Unsere bonacasa-, Immobilien-, Kommunikations-, Rechts- und Unternehmensberater sowie Treuhänder verfügen über langjährige Erfahrung in der Beratung von Anlegern und Gemeinden.

# Berichte der Tochtergesellschaften

## bonainvest AG

Die bonainvest AG ist die Immobilienanlagegesellschaft der boninvest Holding AG. Sie wird fortlaufend wachsen. Im Jahre 2009 hat sie sechs Projekte aufgestartet: Basel Andlauerhof, Bettlach Grossmatt, Feldbrunnen Untere Matte, Luterbach Lochzelgli, Lengnau Ambiente und Subingen Birkengarten. Davon sind bereits vier im Bau, der Baubeginn der restlichen zwei erfolgte anfangs Jahr. Die Objekte Bettlach und Subingen werden als Anlageobjekte in der Bilanz der bonainvest AG verbleiben. Die geplanten und realisierten Abverkäufe der zum DCF-Wert übernommenen Liegenschaften erfolgten über dem DCF-Wert.

Daneben hat bonainvest massiv in den Aufstart der neuen Überbauungen, das Füllen der Projektpipeline und das Aufstarten der Struktur vorinvestiert. Bonainvest hat sich sehr gefreut, dass am 21.4.2010 der Wettbewerbsgewinn Aarenau Aarau mit Unterzeichnung des Grundstückvorvertrages besiegelt werden konnte: die Überbauung an idealer Lage direkt an der Aare in Aarau vereint alles, was bonainvest will: abzuverkaufende Reiheneinfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und 31 Wohnungen, welche die bonainvest AG als Mietwohnungen ins Portfolio übernehmen wird.

## Bracher und Partner AG

Die Bracher und Partner AG hat einerseits das klassische Geschäft für Dritte und für die bonainvest gepflegt: Treuhand, Immobiliendienstleistungen und bonacasa® orientierte Projekte.

Die Unternehmensberatung hat sich klar auf bonacasa® und Gemeinde-orientierte Projekte fokussiert. Mit der Aliving AG wurde bonacasaNET® weiter entwickelt.

Die spannendsten 700 Gemeinden für bonainvest-Projekte wurden analysiert, daraus resultiert u.a. die bereits jetzt prall gefüllte Projektpipeline: über 1500 Wohnungen in den nächsten Jahren sind an konkreten bonacasa®-Projekten vorhanden. Davon soll ein erheblicher Anteil ins eigene bonainvest-Portfolio übernommen werden.

2009 war somit ein Jahr der intensiven Vorinvestitionen: die Ernte wird ab 2011 eingefahren werden, da die Mietzinsströme der sich im Bau befindenden Liegenschaften erst ab dann zu fliessen beginnen.

## Bracher und Partner Totalunternehmung AG

Die Bracher und Partner Totalunternehmung AG (TU) bearbeitete im Berichtsjahr folgende Objekte: Brückfeld in Aarberg (Einfamilienhäuser), Hüslerhofpark in Langendorf (drei Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen), Beau-Site in Leubringen (zwei Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen), Sunnepark in Egerkingen (ein Alters- und Pflegeheim) und Roggenpark in Oensingen (Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen sowie Gewerbe).

Der Geschäftsgang der TU entspricht in allen drei Bereichen Bau, Verkauf und Vermietung der internen Planung. Das grösste Objekt mit einem Bauvolumen von CHF 28.5 Millionen ist derzeit der Bau sowie die Realisierung des Alterszentrums Sunnepark der GAG Genossenschaft für Altersbetreuung und Pflege Gäu in Egerkingen. Die TU beschäftigt kein Personal, sondern bezieht dieses von der Bracher und Partner AG.

## Aliving AG

Die Aliving AG hat im Berichtsjahr ihre Prozesse optimiert und das Produktportfolio bereinigt und erweitert. Es wurde u.a. eine erste mobile bonacasa®-Applikation für Apple iPhone entwickelt. Das bestehende Home Service Portal lässt sich neu unabhängig von einem bestimmten Endgerät nutzen und neu ist ebenfalls die Nutzung auf verschiedenen Betriebssystemen (neben Windows auch auf dem Mac OS oder Linux).

Im Rahmen der Portfoliobereinigung wurde auch der Firmennamen von bonacasaNET AG auf Aliving AG gewechselt. Mit diesem Schritt wurde die strategische Ausrichtung akzentuiert, indem man sich auf die Erstellung und den Betrieb von Assistenzsystemen spezialisiert hat und für grosse Partner als Plattform offen steht.

# Unternehmens- und Anlagestrategie

## Leitbild

- bonainvest will für seine Investoren in altersorientierten, ökologisch und energetisch optimierten Immobilien nachhaltigen Mehrwert schaffen.
- bonainvest bestimmt als Innovationsführer die Trends beim altersgerechten Wohnungsbau und treibt die Innovation aktiv voran.
- bonainvest setzt konsequent das Produkt bonacasa® ein und um und schafft so einen Konkurrenzvorteil.
- bonainvest realisiert grundsätzlich im MINERGIE®-Standard.
- bonainvest ist ein kompetenter Partner für Gemeinden und öffentlich-rechtliche Institutionen sowie Privatinvestoren.
- bonainvest vernetzt die Bewohner geschickt und schafft dadurch wirtschaftliche und ideelle Mehrwerte.
- bonainvest kommuniziert offen und schafft so eine starke, glaubwürdige Gesellschaftsidentität.

## Zielsetzung der bonainvest für die Planperiode 2010 bis 2013

Der Verwaltungsrat hat sich gemeinsam mit der Geschäftsleitung folgende Ziele gesetzt:

- Bonainvest ist eine attraktive, nachhaltige und indirekte Immobilienanlage, die mittelfristig kotiert werden kann.
- Die Eigenkapitalquote beträgt mindestens 30%; für Mietobjekte wird 40% angestrebt.
- Wachstum erfolgt auf solider finanzieller Grundlage und dient der Renditesteigerung, der Werterhöhung der bonainvest-Anlagen, ferner der Risikodiversifikation.
- bonainvest hält Mietliegenschaften, erstellt aber auch Stockwerkeigentum.
- Die Eigenkapitalrendite der bonainvest ist marktkonform und berücksichtigt die Stabilität und die Nachhaltigkeit der Anlage.
- Eine Kotierung wird angestrebt, wenn sie für den Aktionär vorteilhaft ist.

## Strategie

bonainvest profitiert als Projektentwickler für bonacasa®-Überbauungen von der Stellung als Innovationsführer:

- In den ersten Jahren liegt hier die Priorität, danach bei der Anlage.
- bonainvest hält bonacasa®-Wohnbauten im mittleren und oberen Preissegment.
- Aktives Portfoliomanagement.
- Zielanteil Mieter 65+: 70% → gute Bonität, geringe Konjunkturabhängigkeit.
- bonainvest gewährleistet gute Diversifikation.
- bonainvest legt den Expansionsfokus in den nächsten Jahren auf die Kantone ZH, AG, BS, BL und Innerschweiz sowie der Westschweiz fest.
- Kein wirtschaftlicher Ballungsraum mit mehr als 40% des Gesamtvermögens, ab 2013.
- Expansion im Euro-Raum: bis 15% des Gesamtvermögens möglich.

## Anlagestrategie und Wachstum

bonainvest hält sich insbesondere in den Bereichen Risikoverteilung freiwillig an die Anlagevorschriften für einen vertraglichen Immobilienfonds für qualifizierte Anleger gemäss Kapitalanlagegesellschaft (KAG), mit folgenden Ausnahmen:

- bonainvest Holding AG hält Kontrollmehrheiten an einigen operativen Untergesellschaften.
- Fremdkapitalbelastungen sind bis maximal 70% des Verkehrswerts möglich.
- Beteiligung an Baurechtsgrundstücken bis max. 50% der Immobilienanlagen (wegen Projekten mit Gemeinden und öffentlich-rechtlichen Institutionen).
- Miteigentum an Grundstücken mit weniger als einer Miteigentumsquote von 66%.
- bonainvest kann Grossprojekte mit Partnern angehen.
- bonainvest lizenziert bonacasa® an andere Bauherren.



## Finanzierungsgrundsätze

Die Fremdmittel für die Finanzierung werden im marktüblichen Umfang objektbezogen mit mittel- bis langfristigen Laufzeiten bei bewährten Kreditinstituten beschafft. Wichtig ist die Vermeidung von Klumpenrisiken bei Finanzierungen mit festen Laufzeiten. Erreicht wird dies durch die Staffelung der Fälligkeiten. bonainvest finanziert ihre Entwicklungsinvestitionen im Durchschnitt zu 20 bis 30% mit Eigenkapital, für im Portfolio verbleibende Liegenschaften wird eine Quote von 40% Eigenkapital angestrebt, ab 2014 50%.

## Anlage

Die Voraussetzungen für eine Kotierung sollen raschmöglichst erfüllt werden. Der Zeitpunkt einer Kotierung hängt jedoch von der Entwicklung von bonainvest und dem Wunsch der Anleger ab. Die Ausgabebedingungen bei Sacheinlagen basieren grundsätzlich auf dem Eigenkapital pro Anteil. Die Immobilien zu den nach der DCF-Methode geschätzten Marktwerten bilden die Grundlage dazu. Die Chance der bonainvest zur Verbreiterung der Kapitalbasis liegt unter anderem im Erwerb von Immobilien ganz oder teilweise gegen Ausgabe von Anteilen, in Fusionen oder ähnlichen Transaktionen sowie barliberierten Kapitalerhöhungen mit Bezugsrecht.

## Kommunikation

Zukünftig will die Gesellschaft ihre Aktivitäten mit Hilfe der Öffentlichkeitsarbeit noch aktiver positionieren. Der Anleger soll erkennen, dass

- bonainvest eine Anlage mit steigender Rentabilität ist,
- bonainvest kompetent und kreativ handelt,
- bonainvest zur Standortentwicklung beiträgt.

Um die Bekanntheit von bonainvest zu erhöhen, ist hohe Transparenz wesentlich. Die vollständige Offenlegung aller wichtigen Grundlagen der Geschäftstätigkeit und die Bekanntgabe von Meilensteinen in der Entwicklung des Portfolios sind für die Gesellschaft eine Selbstverständlichkeit. Zu diesem Zweck orientiert bonainvest über die Webseite [www.bonainvest.ch](http://www.bonainvest.ch) über alle relevanten Eckwerte und hat die periodisch erscheinende Kurzinformation «inform» geschaffen. Sie wird allen Interessierten ein- bis zweimal pro Jahr zugestellt.

## Besondere Kompetenzen

bonainvest ist befähigt, mit internen und externen Fachkräften, komplexe Transaktionen durchzuführen. Sie bietet eine umfassende Kompetenz aus einer Hand in den Bereichen Projektentwicklung und -realisation, Investment und Dienstleistungen.



Von links nach rechts:

**Rudolf Freimann**<sup>1)</sup>, Dipl. Betriebsökonom KSZ, vormals Leiter Firmenkunden LUKB, Luzern.

**Isidor Stirnimann**, Techniker TS Aarau, Baufachmann.

**Dr. Thomas Kirchhofer**, Vize-VRP, Dr. oec. HSG, Investor, Mehrheitsaktionär/VRP des Kurzentrums Rheinfelden.

**Jürg Scheller**<sup>1)</sup>, Fürsprecher, Steuern und Recht, vormals Partner bei Ernst & Young Bern.

**Ivo Bracher**<sup>1)</sup>, VRP, Rechtsanwalt, Notar, Gründer und Investor.

**Lorenz Flückiger**, Fürsprecher, vormals bei Swiss RE.

**Ulrich Andreas Ammann**, Dipl. Ing. ETH, Privat-Investor und Investor Pensionskasse.

**Martin Vollenweider**, Kaufmann, Investor, vormals MBO und Aktionär Schild AG.

**Dr. Markus Meyer**, Rechtsanwalt, Investorenvertreter Pensionskassen.

<sup>1)</sup> Mitglied Verwaltungsratsausschuss



Von links nach rechts:

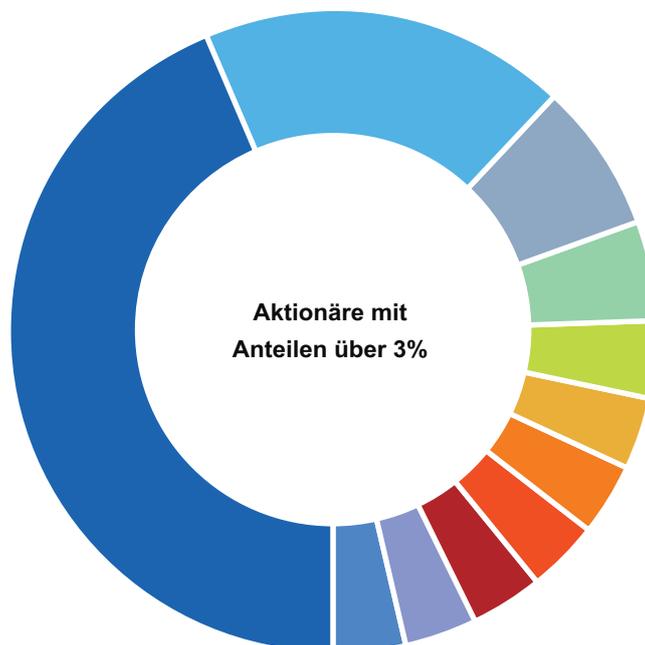
**Roland Ziegler**, Leiter bonacasa®, Aliving & Innovation, lic.rer. pol. Langjährige Erfahrung als Direktionsmitglied mit Führungsverantwortung (CFO, COO, CEO) in den Bereichen Marketing, Produkt- und Marktentwicklung bei Schweizer Grossbanken. Über 10-jährige Erfahrung in verschiedenen Führungsfunktionen in der Luftrettung/REGA. Mehrjährige Beratungstätigkeit in der Russischen Föderation.

**Ivo Bracher**, Vorsitzender der Geschäftsleitung, lic. iur., Rechtsanwalt und Notar. Seit über 30 Jahren Geschäftsführer der Bracher und Partner AG, Initiant und Mitbegründer der Espace Real Estate AG sowie Leiter diverser Baugenossenschaften.

**Stéphanie Logassi Kury** (erweiterte Geschäftsleitung), Leiterin Kommunikation, Dipl. Kommunikationswissenschaftlerin, Journalistin BR. Erfahrung im Bereich Medien, Kommunikationsagenturen und im Bereich Corporate Communication von Immobilien- und Baufirmen.

**Adrian Sidler**, Leiter Immobilien & Portfolio, Eidg. dipl. Betriebsökonom HWV, Executive MBA. Direktionssekretariat Grossbank. Über 20-jährige Tätigkeit in verschiedenen Führungsfunktionen in der Bau- und Baunebenbranche.

**Jacques Garnier**, Leiter Finanzen, dipl. Kaufmann HKG. Langjährige Erfahrung in der Bau- und Baunebenbranche, unter anderem 20 Jahre als stellvertretender Leiter Finanz- und Rechnungswesen und Leiter Treasuring bei der Sanitas Troesch Gruppe (Hauptsitz).



## Aktionäre mit Anteilen über 3%:

■ Ivo Bracher	39.75%
■ Sammelstiftung Vorsorge der Zentralschweiz	16.35%
■ Martin Vollenweider	6.67%
■ Reto Bracher	4.65%
■ Ulrich Andreas Ammann	3.34%
■ Katharina Ammann-Schellenberg	3.34%
■ Josef Walker	3.34%
■ Ruedi Tiefenauer	3.34%
■ Pensionskasse der Ammann-Unternehmen	3.34%
■ Jana Bracher	3.20%
■ Bruno Küng	3.13%

## Revisionsstelle

ST Schürmann Treuhand AG, Egerkingen

## Immobilienbewertung und Steuerberatung

Ernst & Young, Zürich und Bern

Die Reihenfolge in diesem Kapitel entspricht der Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG) der SIX Swiss Exchange. Einige Unterkapitel der Richtlinie wurden jedoch zusammengefasst und in einigen Fällen wird auf andere Kapitel dieses Geschäftsberichtes verwiesen.

## 1. Konzernstruktur und Aktionariat

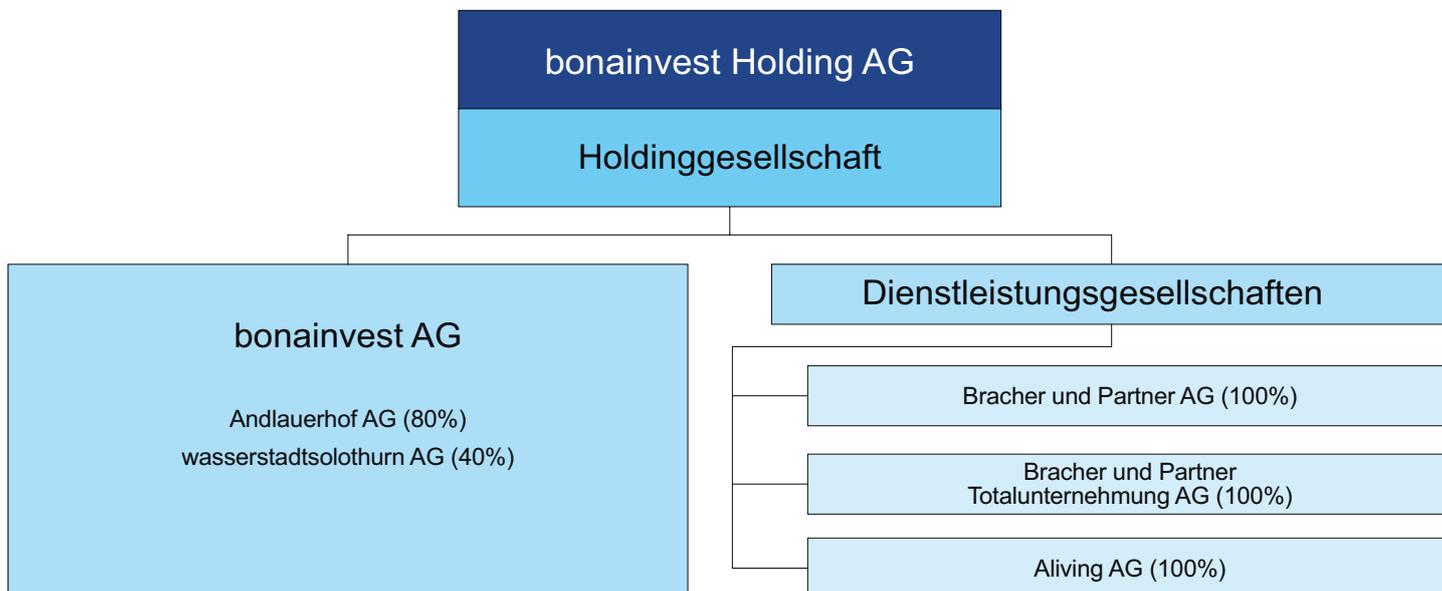
bonainvest Holding AG ist eine Immobiliengesellschaft, welche sich auf den Kauf, die Entwicklung, den Verkauf sowie die Vermietung von Immobilien in der Schweiz konzentriert. Die Spezialität von bonainvest ist das hindernisfreie altersgerechte Wohnen in neuen, energetisch optimierten Gebäuden, errichtet vor allem in enger Zusammenarbeit mit Gemeinden. Da das Unternehmen keine wesentlichen zusätzlichen Tätigkeiten für Dritte ausführt, besteht keine Segmentberichterstattung. Die operative Konzernstruktur ergibt sich aus der untenstehenden Grafik:

Mit der operativen Führung aller Gesellschaften der Gruppe ist die Bracher und Partner AG beauftragt. Sie beschäftigt mit 45 Mitarbeitern die Mehrheit der Angestellten inklusive der Gruppenleitung. Der Verwaltungsratspräsident / Vorsitzende der Geschäftsleitung Ivo Bracher ist über die bonainvest AG angestellt. Details zu den einzelnen Gruppengesellschaften wie auch deren Beteiligungsverhältnisse sind im Geschäftsbericht dargelegt. Die bonainvest Holding AG strebt eine Kotierung innert der nächsten 3-5 Jahre an.

Die Bilanzsumme nach Swiss GAAP FER per 31. Dezember 2009 betrug CHF 59,929 Mio., nach Schätzwert der Firmen CHF 71,066 Mio.

Die Beteiligungsverhältnisse ab 3% ergeben sich gemäss gegenüberliegender Liste.

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften.



## 2. Kapitalstruktur

Das Aktienkapital betrug per Ende Jahr 2009 nominell CHF 3'278'610. Es setzt sich aus Namenaktien zu nominal CHF 10.00 zusammen.

Es besteht genehmigtes Kapital von 50% des Aktienkapitals. Es gibt in den Statuten Vinkulierungsbestimmungen, welche die Übertragbarkeit der Namenaktien regeln.

Am Bilanzstichtag waren per 31.12.2009 keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend.

## 3. Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus acht, nicht exekutiven Mitgliedern unter der Leitung des exekutiven Präsidenten. Es besteht ein Verwaltungsratsausschuss, welcher die Geschäfte des Verwaltungsrates vorbereitet. Die Abgrenzung der Arbeiten ist im Funktionsdiagramm festgehalten. Der Gesamtverwaltungsrat hielt im Berichtsjahr vier ordentliche, halbtägige Sitzungen sowie zwei ausserordentliche Treffen ab. Alle Entscheidungen des Verwaltungsrates werden gemeinsam von allen Mitgliedern getroffen, wobei die Statuten die Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder verlangt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Präsident, bei Wahlen das Los. Die Mitglieder der Geschäftsleitung nahmen, mit Ausnahme des Teils von Sitzungen im Zusammenhang mit der Struktur des Verwaltungsrates, an allen Sitzungen teil.

Die Zusammensetzung des Verwaltungsrates wie auch weitere Informationen über die einzelnen Verwaltungsräte sind im Geschäftsbericht ersichtlich. Die nicht exekutiven Verwaltungsratsmitglieder haben früher keine operative Führungsfunktion innerhalb der Gruppe innegehabt.

Der Verwaltungsrat wurde Ende 2009 bewusst erweitert, um die regionale Erweiterung der bonainvest AG zu unterstützen. Jeder Verwaltungsrat hat die Verantwortung für eine Region oder ein fachtechnisches Gebiet (Steuern und Recht, Bauherrnfunktion, Versicherungen, Pensionskassen). Die Verwaltungsräte nutzen ihr regionales Netzwerk, um Gemeinden, Investoren und Grundeigentümer für bonainvest zu begeistern.

Die Verwaltungsräte treten bei von ihnen vorbereiteten Geschäften in den Ausstand (vgl. Organisationsreglement). Damit wird sichergestellt, dass auf Grund strategiekonformer Kriterien gekauft, andererseits dass der Markt aktiv von Partnern der Firma vorbereitet wird.

### Die Mitglieder des Verwaltungsrats

#### **Ivo Bracher, 1957, Schweizer**

ist Präsident des Verwaltungsrats der bonainvest Holding AG. lic. iur., Universität Bern, Rechtsanwalt und Notar. Beruflicher Hintergrund/Fachkompetenz: Wirtschaftsanwalt, spezialisiert auf Konzepte und deren Umsetzung, mit einem Schwergewicht im Immobilienbereich (seit 1983). Initiant und Mitbegründer der Espace Real Estate AG, Präsident und Mitglied des Verwaltungsrats (2001 - Januar 2010).

#### **Thomas Kirchhofer, 1964, Schweizer**

ist stellvertretender Verwaltungsratspräsident. Dr. oec. / lic.rer. publ. Berufliche Tätigkeiten: Unternehmer im Bereich Wellness, Rehabilitationsmedizin, Hotellerie und Wohnen im Alter. Immobilieninvestor. Beratungsschwerpunkte Verwaltungs- und Geschäftsführungsmandate Wellness, Rehabilitationsmedizin, Wohnen im Alter. Branchenerfahrung Kurzentren, Hotellerie, Öffentliche Hand, Gemeinden, Verbände, Alters- und Sozialinstitutionen. Ausbildung Dr. oec. und lic.rer.publ. Universität St. Gallen (HSG).

#### **Ulrich Andreas Ammann, 1946, Schweizer**

bringt ein grosses Spektrum von Kenntnissen mit, angefangen mit dem Betriebsingenieur-Studium an der ETH Zürich und einem MBA am INSEAD, Fontainebleau. Er stammt aus dem Familien-Unternehmen Ammann, wo er während fast vier Jahrzehnten für Technik und technische Weiterentwicklung verantwortlich war. Dazu sind viele Einzelprojekte gekommen: von EDV-Projekten, Asphalt Recycling bis zum Ammann-Tunnelling. Zudem hat er während je zwei Jahrzehnten die Ammann-Immobilien betreut – und entsprechend gebaut – und war für die Ammann-Pensionskasse verantwortlich.

**Lorenz Flückiger, 1957, Schweizer**

promovierte als Rechtsanwalt und in Betriebswirtschaft. Eine fünfzehnjährige Tätigkeit im internationalen Rückversicherungsgeschäft der Swiss Re führte zu Tätigkeiten im Marketing mit Verantwortungen für Frankreich, Nordeuropa, die USA und die englische Karibik und zu Restrukturierungsaufgaben in amerikanischen und offshore Rückversicherungsgesellschaften; er nahm Führungsverantwortung in bedeutenden Konzerngesellschaften der Swiss Re und auf Divisionsstufe verbunden mit Auslandsaufenthalten und Verantwortung für Akquisitionen in England und den USA wahr. Seit 2001 fokussiert Lorenz Flückiger auf die Strukturierung und den Vertrieb von Private Equity Fund of Funds mit Garantien, Beratung bei Finanzierungen und anwaltliche Tätigkeiten.

**Rudolf Freimann, 1948, Schweizer**

dipl. Betriebsökonom KSZ. Nach Bankausbildung bei der Zuger Kantonalbank und Berufspraxis bei Dow Banking Corporation in Zürich und London; 1973 Eintritt bei der Luzerner Kantonalbank und Übernahme verschiedener Funktionen im Kreditgeschäft; 1992 Leitung Regionalsitz Stadt Luzern; 1995 - 2009 Mitglied der Geschäftsleitung und Leiter Departement Firmenkunden. Begründer der LUKB-Unternehmerbank, der LUKB-Malik-Unternehmerakademie und der LUKB Wachstumskapital AG. Verschiedene Verwaltungsratsmandate, u.a. Schifffahrtsgesellschaft des Vierwaldstättersees, Luzerner Messe- und Ausstellungs-AG und Caleas Holding AG.

**Markus Meyer, 1965, Schweizer**

Maurerlehre, Dr. iur., Rechtsanwalt, Beruflicher Hintergrund / Fachkompetenz: Forensisch und in der Beratung tätiger Anwalt mit den Beratungsschwerpunkten Verwaltungs-, Bau- und Planungsrecht, Wirtschaftsrecht, Unternehmensberatung (Businesspläne, Sanierungen, Organisationsberatung), Verwaltungs- und Geschäftsführungsmandate. Beratung der öffentlichen Hand sowie von Alters- und Sozialinstitutionen.

**Jürg Scheller, 1952, Schweizer**

Anwaltlicher Mitarbeiter bei Lenz & Staehelin (vormals Lenz, Schluop, Briner & de Coulon) in Genf (1979-1981; Legal Counsel an den europäischen Hauptsitzen von Sterling Drug in Lausanne und Union Carbide in Genf (1981-1987); Partner bei Ernst & Young, zunächst als Leiter der Abteilung Steuern und Recht in Bern, später als Spartenleiter Steuern Schweiz, Mitglied der Geschäftsleitung Schweiz und zuletzt als Sitzleiter Bern (1987-2009). Seit Juli 2009 OF Counsel bei GHR Rechtsanwälte in Bern und Zürich sowie Inhaber der Scheller Consulting in Bern. Seine beratende Tätigkeit umfasst hauptsächlich nationales und internationales Steuerrecht, insbesondere Unternehmenssteuerrecht, M & A sowie Gesellschafts- und Vertragsrecht. Daneben ist er Verwaltungsratspräsident der Extramet AG in Plaffeien sowie Mitglied des Verwaltungsrates der Sofisa Financière SA in Freiburg.

**Isidor Stirnimann, 1945, Schweizer**

Techniker TS Aarau, Vorsitzender grösserer Bauunternehmung (350 Mitarbeiter), Seit 12 Jahren selbstständig, Inhaber STI Immobilien, Kilchberg/ZH. Haupttätigkeit: Verkauf schwieriger und komplexer Immobilien. Verkauf von Firmen, Immobilien AG's und Bauunternehmungen. Alt Gemeinderatspräsident und ZH-Kantonsrat, Mitglied Raumplanungskommissionen. Gründer tiv – partner Netzwerk 2000.

**Martin Vollenweider, 1957, Schweizer**

Eidg. dipl. Kaufmann im Detailhandel. Beruflicher Hintergrund / Fachkompetenz: 30-jährige Verkaufserfahrung im Textildetailhandel, unter anderem als Verkaufsdirektor der Firma Schild AG, Luzern bis 2003, anschliessend Mitinhaber dieser Firma bis Dezember 2008. Partner bei bonainvest AG, Projekt wasserstadtsolothurn (seit 2009). Wesentliche Mandate: Mitglied des Verwaltungsrats Andlauerhof AG (seit 2008) und der wasserstadtsolothurn AG.

## 4. Laufende Amtszeit

Alle Verwaltungsräte werden für die Dauer von zwei Jahren neu gewählt. Es gibt keine Amtszeitbeschränkungen.

### **Amts-dauer:**

Ivo Bracher	2009 - 2011
Thomas Kirchhofer	2009 - 2011
Ulrich Andreas Ammann	2009 - 2011
Lorenz Flückiger	2009 - 2011
Rudolf Freimann	2009 - 2011
Markus Meyer	2009 - 2011
Jürg Scheller	2009 - 2011
Isidor Stirnimann	2009 - 2011
Martin Vollenweider	2009 - 2011

## 5. Kompetenzregelung

Neben den gesetzlich nicht übertragbaren Aufgaben hat der Verwaltungsrat die folgenden Aufgaben nicht delegiert:

- Festlegung und Modifikation der Strategie und Anlagepolitik der Gesellschaft.
- Investitionsentscheide in neue Geschäftsfelder.
- Investitionen und wiederkehrende Verpflichtungen über dem definierten Wert von CHF 500'00.–.
- Geldanlage und Finanzpolitik (insbesondere Kapitalmarkttransaktionen).
- Grundsätze der Finanzierungen.
- Abnahme des Budgets.
- Personalentscheide und Kompensation auf Stufe Geschäftsleitung.

## 6. Informations- und Kontrollinstrumente

Der Verwaltungsrat erhält monatlich eine kommentierte konsolidierte Übersicht über die Saldi, Bilanzen und über die Liquidität. Im Rahmen dieses Reportings wird er auch über wichtige operative Veränderungen informiert. Mit dem Management-Informationssystem über die Immobilien und bonacasa®-Projekte steht ihm ein Informationsmittel zur Verfügung, welches die Entwicklung auf Stufe jedes einzelnen Objektes aufzeigt und dem Verwaltungsrat vor jeder Sitzung zugestellt wird. Dessen Zusammenzug, ausgewählte Objekte wie auch allfällige operative und finanzielle Risiken und wichtige Geschäftsvorfälle werden an jeder ordentlichen Verwaltungsratssitzung besprochen. Ebenso werden regelmässig der Verlauf bei Entwicklungsobjekten und die Finanzierungs- und Liquiditätsplanung eingehend diskutiert. Jährlich erhält der Verwaltungsrat ferner einen Risk-Management Report, welcher die grössten Risiken und deren mögliche Einflüsse aufzeichnet. Bei allen Verwaltungsratssitzungen ist die Geschäftsleitung anwesend. Eine interne Revision existiert aufgrund der Grösse der Unternehmung nicht. Für allfällig notwendige Abklärungen oder Prüfungen werden deshalb Beauftragte oder die Revisionsstelle mandatiert.

## 7. Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung besteht aus vier Mitgliedern und einem Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung unter der Führung des Vorsitzenden der Geschäftsleitung. Am Bilanzstichtag waren die vier Positionen besetzt.

Detaillierte Informationen über die Mitglieder der Geschäftsleitung sind im Geschäftsbericht ersichtlich. Es bestehen keine Verträge mit Dritten betreffend Geschäftsführungsaufgaben mit Ausnahme des Vertrags mit dem Geschäftsleitungsmitglied Roland Ziegler (über seine eigene Firma). Der Vorsitzende der Geschäftsleitung ist zugleich Verwaltungsratspräsident, er hat kein Geschäftsfeld direkt im Verantwortungsbereich. Er ist bei der bonainvest AG angestellt. Er wickelt alle seine Mandate (auch Verwaltungsratsmandate für Dritte) über bonainvest ab.

## 8. Westschweiz

Die Westschweiz wird durch einen vor Ort ansässigen Partner bearbeitet.

#### **Vorsitzender der Geschäftsleitung:**

Der Vorsitzende der Geschäftsleitung ist dem Verwaltungsrat unterstellt. Dem Vorsitzenden obliegen alle Aufgaben und Befugnisse, soweit diese nicht durch das Gesetz, Statuten, Reglemente, Richtlinien oder Beschlüsse des Verwaltungsrats oder des Verwaltungsratsausschusses höheren Instanzen vorbehalten sind. Er ist für die Geschäftsführung und die Vertretung der Gesellschaft verantwortlich. Er stellt dem Verwaltungsrat alle zur Kompetenzausübung notwendigen Daten und Fakten zur Verfügung. Er stellt Antrag zu allen in die Kompetenz des Verwaltungsrates fallenden Geschäfte. Er erstattet dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht über die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft.

#### **Mitglieder der Geschäftsleitung:**

Die Mitglieder der Geschäftsleitung führen die ihnen anvertrauten Bereiche mit voller Verantwortung. Nachfolgend die wesentlichsten Angaben zu den Mitgliedern:

#### **Ivo Bracher, 1957 (Vorsitz)**

ist Vorsitzender der Geschäftsleitung und Verwaltungsratspräsident der bonainvest Holding AG, Er studierte an der Universität Bern Rechts- und Wirtschaftswissenschaften und legte das Staatsexamen als Rechtsanwalt und Notar ab. Er ist seit über 30 Jahren selbständig erwerbstätiger Berater und Wirtschaftsanwalt und war Geschäftsführer mehrerer Firmen. Seine Berufserfahrung erstreckt sich vor allem auf Konzeptarbeiten, Moderationen, Führen von Arbeitsteams, Projektgruppen und Einsitz in Verwaltungsräten. Zudem verfügt Ivo Bracher über umfangreiche Kenntnisse in der Realisierung komplexer Bauvorhaben und als Gründer mehrerer Firmen über vielfältige Aufbauenerfahrungen.

#### **Jacques Garnier, 1960**

ist dipl. Kaufmann HKG und Leiter Finanzen der bonainvest AG. Er hat langjährige Erfahrung in der Bau- und Baunebenbranche, unter anderem 20 Jahre als stellvertretender Leiter Finanz- und Rechnungswesen und Leiter Treasuring bei der Sanitas Troesch Gruppe (Hauptsitz). Seit 2002 ist er Leiter Finanzen der Bracher und Partner Holding AG, neu bonainvest Holding AG.

#### **Adrian Sidler, 1960**

ist eidg. dipl. Betriebsökonom HWV, eidg. dipl. Verkaufsleiter und Executive MBA. Adrian Sidler startete im Direktionssekretariat einer Grossbank. Über 20 Jahre war er in verschiedenen Führungsfunktionen (Geschäftsstellenleiter, Verkaufsleiter, Geschäftsführer eines Betriebes mit über 160 Mitarbeitern) in der Baunebenbranche tätig.

#### **Roland Ziegler, 1954**

Langjährige Erfahrung als Direktionsmitglied mit Führungsverantwortung in den Bereichen Marketing, Produkt- und Marktentwicklung sowie Projektmanagement bei Schweizerischen Grossbanken. Über 10-jährige Erfahrung in verschiedenen Führungsfunktionen auf Stufe Geschäftsleitung als CEO, CFO und COO in der Luftrettung und bei operativen NPO's (Rega). Mehrjährige Beratungstätigkeit in der Russischen Föderation und den ehemaligen GUS-Staaten als Inhaber eines Beratungsunternehmens.

#### **Stéphanie Logassi Kury, 1973 (erweiterte Geschäftsleitung)**

ist dipl. Kommunikationswissenschaftlerin sowie Journalistin BR. Sie absolvierte das zweisprachige Studium in Kommunikationswissenschaften und Journalistik an der Universität Fribourg. Sie arbeitete für verschiedene Medien in der Romandie und der Deutschschweiz sowie für PR- und Kommunikationsagenturen. Sie war als Beraterin für eine Parlamentsgruppe im Bundeshaus tätig und ist nun seit einigen Jahren als Leiterin der Unternehmenskommunikation im Immobilien- und Bausektor tätig. Ihre Arbeit für den Geschäftsbericht der Espace Real Estate AG wurde im Rahmen des OTC Transparency Award mehrfach prämiert.

#### **Partner Westschweiz**

#### **Damian Constantin, 1966**

Studierte an der Universität Bern Betriebswirtschaft mit Schwerpunkt Marketing und Personalführung. Ergänzt wurde die universitäre Ausbildung mit der Ausbildung zum Hotelmanager an der Hotelfachschule Lausanne. Er war über mehrere Jahre in leitenden Marketingfunktionen bei Coca-Cola, bei Beverage Partners Worldwide und bei Nestlé. Damian Constantin ist seit zwei Jahren selbständig erwerbstätiger Berater im Bereich strategisches Marketing und Projektmanagement. Gleichzeitig ist er auch Geschäftsführer von bonacasa® in der französischen Schweiz. Seine Berufserfahrung liegt vor allem in den Bereichen strategisches Marketing, interdisziplinäre und internationale Projektführung und Hotellerie. Er fungiert zurzeit als Verwaltungsrat für verschiedene Unternehmen im KMU Bereich.

## 9. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

Der Verwaltungsrat erhält ein fixes Honorar pro Geschäftsjahr, welches zweimal jährlich in bar bezahlt wird. Allenfalls notwendige ausserordentliche Leistungen können separat vergütet werden. Der Verwaltungsrat wird mit Ausnahme des Vollzeit für die bonainvest arbeitenden VRP auch für Akquisitionsarbeiten erfolgsorientiert entschädigt.

Das Salär der Mitglieder der Geschäftsleitung setzt sich zusammen aus einem Basissalär und einer leistungsabhängigen, variablen Bonuszahlung. Das Basissalär wird im Berichtsjahr monatlich ausbezahlt, während die variable Entschädigung, nach dem Vorliegen des Abschlusses, im darauffolgenden Frühjahr vergütet wird. Letztere beinhaltet einerseits eine vertraglich vereinbarte Komponente aufgrund der Zielerreichung (Return on equity) und bewegt sich bei Zielerfüllung in der Grössenordnung von 15 bis 20% des Basissalärs. Andererseits berücksichtigt der Verwaltungsrat auch die individuelle Leistung mittels einer von Gesamtverwaltungsrat frei zu bestimmenden zusätzlichen Bonuskomponente. Die Mitglieder der Geschäftsleitung haben ferner ab 2010 die Möglichkeit, den Bonus in Aktien der bonainvest Holding AG mit einer Sperrfrist von fünf Jahren zu beziehen (Kaderbeteiligungsplan). Der Bezug erfolgt nach der Generalversammlung zum Handelswert.

Abhängig vom ROE (Return on equity) erhöht sich der Bonus im Falle eines Bezuges in Aktien, wobei maximal eine Verdoppelung möglich ist. Gesperrte Aktien werden bei einem Austritt in der Regel nicht frei gegeben. Die Sperrfrist wird jedoch aufgehoben, wenn das Arbeitsverhältnis aufgrund von Pensionierung, Tod oder Invalidität aufgelöst wird oder dem Arbeitnehmer aufgrund einer Umstrukturierung gekündigt wird.

Sowohl die Entschädigungen des Verwaltungsrates wie auch der Geschäftsleitung werden vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt und jährlich überprüft (inkl. allfälliger Aktien- und Optionsprogramme). Auf den Beizug eines externen Beraters wird verzichtet.

Es bestehen keine Darlehen an oder Bürgschaften zugunsten von Organmitgliedern oder ihnen nahestehenden Personen.



## 10. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

### 1. Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Es bestehen keine vom Gesetz abweichende Stimmrechtsbeschränkungen und statutarische Regeln für die Teilnahme an der Generalversammlung.

### 2. Statutarische Quoren

In Abweichung von der gesetzlichen Regelung bedarf es für Statutenänderungen der Zustimmung von 51 % und für Beschlüsse über Auflösung oder Fusion der Zustimmung von 75 % des gesamten Aktienkapitals.

### 3. Einberufung der Generalversammlung

Es gilt die gesetzliche Regelung.

### 4. Traktandierung

Für die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands gelten die gesetzlichen Regeln, namentlich das Recht von Aktionären, die zusammen mind. 10 % des Aktienkapitals vertreten, die Einberufung einer GV bzw. eine Ergänzung der Traktandenliste zur ordentlichen GV zu verlangen, wenn der entsprechende Antrag rechtzeitig vor dem Versand der Einladung eingereicht wird.

### 5. Eintragung im Aktienbuch

Die bonainvest Holding AG führt über die Namenaktien ein Aktienbuch. Zur GV wird eingeladen, wer zum Zeitpunkt des Versands der Einladung im Aktienbuch eingetragen ist.

## 11. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

### **Angebotspflicht**

Es besteht keine Pflicht für Aktionäre, bei Erreichung eines Schwellenwertes ein Übernahmeangebot zu unterbreiten (opting-out).

### **Kontrollwechselklauseln**

Es bestehen weder Abgangsentschädigungen noch Verträge mit ungewöhnlich langer Laufzeit im Sinne von Art. 7.2 RLCG, welche Mitglieder des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung vor unerwünschten Übernahmen schützen sollen. Im Rahmen des Kaderbeteiligungsprogramms von der Geschäftsleitung bezogene Aktien würden ungeachtet der vereinbarten Sperrfrist frei gegeben, wenn die bonainvest Holding AG übernommen würde und der Verwaltungsrat der Übernahme zugestimmt hat.

## 12. Revisionsstelle

ST Schürmann Treuhand AG ist als Revisionsstelle im Handelsregister eingetragen.

### **Leitender Revisor**

Seit dem Geschäftsjahr 1987 zeichnet Hansjörg Schürmann als leitender Revisor verantwortlich.

### **Immobilienbewertung**

Ernst & Young Zürich, ist für die Bewertung der Immobilien verantwortlich. Immobilien und die Dienstleistungsfirma werden alle drei Jahre bewertet, ausser es ergeben sich markante Veränderungen.

### **Altlasten**

Als Experte für die Prüfung der Liegenschaften betreffend Altlasten ist die Firma U-tech Zaugg, Thun bestimmt.

### **Honorare**

Das gesamte Revisionshonorar für den Geschäftsabschluss per 31. Dezember 2009 ist im Abschluss ersichtlich.

## **Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision**

Der Gesamtverwaltungsrat wird jährlich für die Besprechung des Jahresabschlusses vom leitenden Revisoren der externen Revision über die Prüfungshandlungen und Erkenntnisse mit einem umfassenden Bericht orientiert. Jeder Verwaltungsrat kann direkte Fragen an den Revisor stellen. Ebenso werden sich abzeichnende Veränderungen auf gesetzlicher oder regulatorischer Ebene sowie deren Einflüsse auf die bonainvest-Gruppe eingehend erläutert. Bei Bedarf wird die Revisionsstelle beigezogen. Aufgrund der Grösse der Gesellschaft besteht keine interne Revision.

## 13. Informationspolitik

Die Gesellschaft informiert halbjährlich im Rahmen der finanziellen Berichterstattung über den Verlauf des Geschäftes. Die Konzernrechnung wird ab 2010 nach Swiss GAAP FER erstellt. Im Weiteren werden wichtige Veränderungen als Ad-hoc-Publikation veröffentlicht. Pressemitteilungen, die letzten veröffentlichten Geschäftsberichte wie auch weitere Informationen über die Gesellschaft und Immobilien sind unter [www.bonainvest.ch](http://www.bonainvest.ch) abrufbar.

### **Kontaktpersonen für Investor Relations sind:**

- Ivo Bracher Tel: 032 625 95 10  
E-Mail: [ivo.bracher@bonainvest.ch](mailto:ivo.bracher@bonainvest.ch)
- Jacques Garnier Tel. 032 625 95 56  
E-Mail: [jacques.garnier@bonainvest.ch](mailto:jacques.garnier@bonainvest.ch)
- Stéphanie Logassi Kury Tel. 032 625 95 80  
E-Mail: [stephanie.logassi@bonainvest.ch](mailto:stephanie.logassi@bonainvest.ch)



Von der Bracher und Partner AG realisiertes Grossprojekt «Schüsspark» in Biel-Bienne

# Konsolidierte Jahresrechnung 2009 (Konzernrechnung)

nach Swiss GAAP FER

der bonainvest Holding AG

# Bilanz auf den 31.12.2009

	Anhang	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel		5'662'465
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.1.	4'155'049
Sonstige kurzfristige Forderungen	5.2.	54'124
Vorräte		5'342
Aufträge in Arbeit	5.3.	19'109'748
Immobilien zur Veräusserung	5.4.	4'830'279
Aktive Rechnungsabgrenzungen		224'773
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>34'041'780</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Sachanlagen</b>		
Unbebaute Grundstücke	5.5.	3'785'550
Renditeliegenschaften	5.5.	3'396'600
Sachanlagen im Bau	5.5.	14'110'186
Übrige Sachanlagen		541'074
		21'833'410
<b>Finanzanlagen</b>		
Wertschriften		200
Aktive latente Ertragssteuern		15'502
Beteiligungen	5.6.	506'719
Darlehen	5.6.	785'594
Übrige Finanzanlagen	5.6.	729'187
		2'037'202
<b>Immaterielle Anlagen</b>	5.7.	<b>1'017'208</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>24'887'820</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>58'929'600</b>

	Anhang	CHF
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5.8.	9'426'642
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.9.	1'725'910
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.10.	11'507'070
Kurzfristige Rückstellungen		0
Passive Rechnungsabgrenzungen		767'729
		<b>23'427'350</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5.8.	19'324'879
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.10.	266'753
Langfristige Rückstellungen	5.11.	1'037'510
		<b>20'629'142</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>44'056'492</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Aktienkapital		3'278'610
Kapitalreserven		10'325'751
Eigene Aktien		-498'207
Gewinnreserven	5.12.	1'566'953
Anteil Dritte am Kapital		200'000
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>14'873'108</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>58'929'600</b>

# Erfolgsrechnung vom 1.1.2009 bis 31.12.2009

	<b>Anhang</b>	<b>CHF</b>
<b>Betriebsertrag</b>		
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		5'336'179
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften		334'544
Erträge aus Immobilienhandel		6'796'331
Andere betriebliche Erträge		30'290
Bestandesänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen		-3'674'782
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>8'822'563</b>
<b>Betriebsaufwand</b>		
Materialaufwand		1'699'786
Personalaufwand		5'471'107
Verwaltungsaufwand		990'736
Liegenschaftsaufwand		103'553
Abschreibungen auf Sachanlagen		137'537
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen		259'721
Andere betriebliche Aufwendungen		920'942
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>9'583'382</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>		<b>-760'819</b>
Finanzertrag		48'405
Beteiligungsertrag aus Erstkonsolidierung (Badwill)		1'238'426
Finanzaufwand		-418'130
<b>Finanzergebnis</b>	5.14.	<b>868'700</b>
<b>Ordentliches Ergebnis</b>		<b>107'882</b>
Ausserordentlicher Ertrag		293'778
Ausserordentlicher Aufwand		-68'868
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	5.15.	<b>224'909</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>332'791</b>
Steuern	5.16.	-41'611
Anteil Dritte am Ergebnis		1'954
<b>Jahresergebnis</b>		<b>293'134</b>

# Geldflussrechnung 2009

Aufgrund der erstmaligen Umstellung auf Swiss GAAP FER ist eine Geldflussrechnung ab dem Geschäftsjahr 2010 möglich.





Projekt «Beau-Site» in Leubringen-Evilard

Anhang zur konsolidierten  
Jahresrechnung 2009  
(Konzernrechnung)

nach Swiss GAAP FER

# Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

## 1. Allgemeines

Die bonainvest Holding AG legt Wert darauf, den Kapitalgebern und der interessierten Öffentlichkeit mit der konsolidierten Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild über die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Konzerns zu geben.

Die konsolidierte Jahresrechnung basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen erstellten Jahresabschlüssen der Konzerngesellschaften per 31.12.2009. Alle Konzerngesellschaften schliessen ihre Rechnungen per 31.12. des Jahres ab und das Berichtsjahr dauert vom 1. Januar bis 31. Dezember.

Die Rechnungslegung der bonainvest-Gruppe erfolgt mit nachfolgenden Ausnahmen in Übereinstimmung mit den Kern-FER sowie der FER 30 der bestehenden Richtlinien der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER: Aufgrund erstmaliger Erstellung der Konzernrechnung per 31.12.2009 und des Fehlens

von entsprechenden konsolidierten Zahlen des Vorjahres, sind die Vorjahreszahlen nicht abgebildet und eine Geldflussrechnung sowie ein Eigenkapitalnachweis wurden ebenfalls nicht erstellt.

Am 10. Dezember 2009 wurde die bonainvest AG im Rahmen einer Quasifusion mit der Bracher und Partner Holding AG zusammengeführt. Gleichzeitig erfolgte eine Kapitalerhöhung und die Wahl eines neuen Verwaltungsrats. Die bonainvest Holding AG ist mit der neuen Struktur so aufgesetzt, dass sie gesamtschweizerisch rasch wachsen kann.

## 2. Konsolidierungskreis

Die konsolidierte Jahresrechnung enthält die Jahresabschlüsse der Konzerngesellschaften, bei denen die bonainvest Holding AG direkt bzw. indirekt 50% oder mehr der Stimmrechte hält. Die Bau-genossenschaften sind zu Anschaffungswerten abzüglich notwendiger Wertberichtigungen bewertet und bilanziert.

Nachfolgende Organisationen sind im Konsolidierungskreis berücksichtigt:

Name, Sitz	Kapital-Anteil	Konsolidierungsmethode
bonainvest AG, 4503 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung
Bracher und Partner AG, 4503 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung
Bracher und Partner Totalunternehmung AG, 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus	100%	Vollkonsolidierung
Aliving AG, 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus	100%	Vollkonsolidierung
Andlauerhof AG, 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus	80%	Vollkonsolidierung

### 3. Konsolidierungsgrundsätze

Bei der Methode der Vollkonsolidierung werden die Aktiven und Passiven zu 100% erfasst. Der Anteil von Dritten am Eigenkapital und am Ergebnis wird in der konsolidierten Bilanz im Eigenkapital resp. in der konsolidierten Erfolgsrechnung separat ausgewiesen. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode (Purchase-Methode). Die Aktiven und Passiven von neukonsolidierten Tochtergesellschaften werden auf den Stichtag der Erstkonsolidierung nach konzern einheitlichen Richtlinien bewertet und ein nach dieser Neubewertung verbleibender Goodwill (Anschaffungskosten > Nettoaktiven) wird aktiviert und innert 5 Jahren linear abgeschrieben. Ein allfällig verbleibender Badwill (Anschaffungskosten < Nettoaktiven) wird bei der Erstkonsolidierung einmalig als Beteiligungsertrag in der Erfolgsrechnung erfasst, in Anlehnung an IFRS 3.

Forderungen, Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen zwischen den Konzerngesellschaften wurden miteinander verrechnet. Zwischengewinne sind keine vorhanden und konzerninterne Transaktionen werden grundsätzlich zu Marktpreisen vorgenommen.

### 4. Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze

#### 4.1. Bewertungsgrundlagen

Die Bewertungsgrundsätze orientieren sich generell an den historischen Anschaffungs- und Herstellkosten. Dabei gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Bezüglich der wichtigsten Bilanzpositionen bedeutet dies folgendes:

#### 4.2. Bewertungsgrundsätze für die Einzelpositionen

##### Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Bankguthaben, Sicht- und Depositionsgelder mit einer Restlaufzeit von höchstens 90 Tagen. Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert.

##### Forderungen

Forderungen sind zum Nominalwert abzgl. nötige Wertberichtigungen bewertet. Dabei werden ausfallgefährdete Forderungen einzelwertberichtigt und auf dem verbleibenden Bestand wird eine Pauschalwertberichtigung vorgenommen. Aufgrund der Erfahrungswerte erfolgt bei Fälligkeiten zwischen 6 - 12 Monaten eine Wertberichtigung von 50% und grösser 12 Monaten eine von 100%.

##### Vorräte, Aufträge in Arbeit

Zugekaufte Waren und Handelswaren werden zu Anschaffungskosten oder zum tieferen Netto-Marktwert bewertet.

Aufträge in Arbeit werden zu Anschaffungs- und Herstellkosten bewertet.

##### Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen zur Erbringung von Dienstleistungen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten abzüglich notwendiger Abschreibungen. Die Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Anlageguts. Diese wurden wie folgt festgelegt:

Unbebaute Grundstücke	keine Abschreibung
Mobiliar	5 - 20 Jahre
Fahrzeuge	8 Jahre
IT	3 Jahre

##### Renditeliegenschaften

Die bestehenden Wohn- und Geschäftsliegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken und werden zum aktuellen Wert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung des Discounted Cashflow (DCF) - Verfahrens von externen, unabhängigen Liegenschaftsschätzern periodisch ermittelt und bei wesentlichen Änderungen aktualisiert.

##### Immobilien zur Veräusserung

Die bestehenden Wohneinheiten und Grundstücke, die zur Veräusserung gehalten werden, sind zum Marktwert gemäss letzter vorgenommener Verkehrswertschätzung bewertet.

##### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

Die Beteiligungen an Baugenossenschaften (Anteil >20%) sowie die übrigen Finanzanlagen in Baugenossenschaften (Anteil < 20%) sind zum anteiligen Eigenkapital bewertet.

Eine allfällige Differenz zwischen Nominalwert und tieferem Eigenkapitalwert ist mit einer entsprechenden Wertberichtigung korrigiert.

### **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 werden. Die bilanzierten immateriellen Werte werden zu Anschaffungskosten bewertet und linear innert 5 Jahren 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.

### **Wertbeeinträchtigungen**

Auf jeden Bilanzstichtag wird bei Bilanzpositionen mit Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellkosten 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.

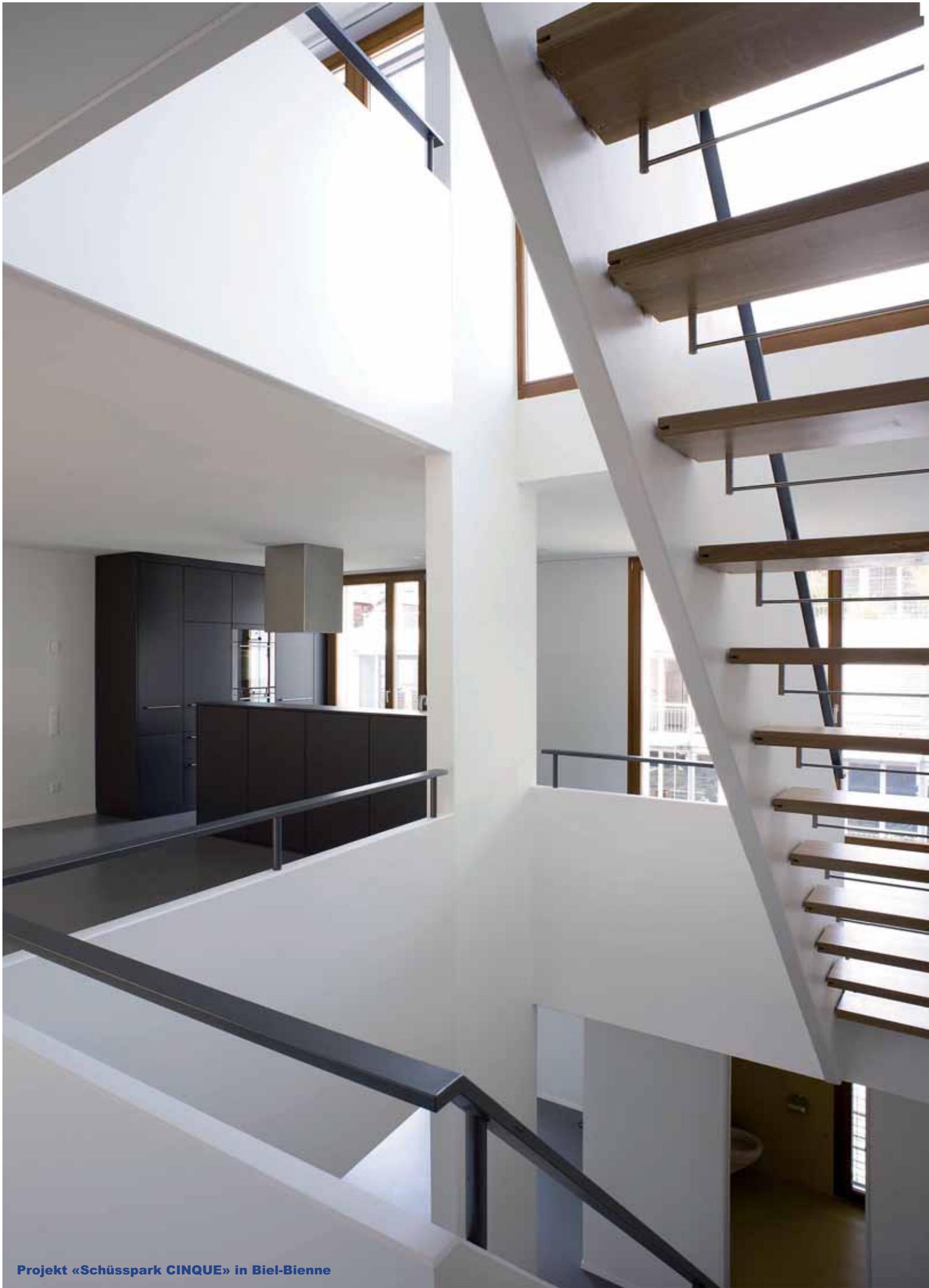
Im Berichtsjahr mussten keine Wertbeeinträchtigungen berücksichtigt werden.

### **Steuern**

Die Steuern vom laufenden Ergebnis werden vollständig unter den passiven Rechnungsabgrenzungen zurückgestellt. Auf Bewertungsdifferenzen zwischen den nach True & Fair View ermittelten Werten und den steuerrechtlich massgebenden Werten sind latente Ertragssteuern berücksichtigt. Der angewandte latente Steuersatz beträgt 25% und entspricht einem durchschnittlichen Erwartungswert.

Latente Steueransprüche für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvträge werden im Anhang ausgewiesen.

Erläuterungen zur  
konsolidierten Jahresrechnung  
2009 (Konzernrechnung)



Projekt «Schüsspark CINQUE» in Biel-Bienne

# Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

	CHF	31.12.2009 CHF
5. Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung		
<b>5.1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Gegenüber Dritten		3'845'935
Gegenüber Baugenossenschaften		358'268
Delkredere		-49'154
		<b>4'155'049</b>
<b>5.2. Sonstige kurzfristige Forderungen</b>		
Gegenüber Dritten		54'124
		<b>54'124</b>
<b>5.3. Aufträge in Arbeit</b>		
TU-Bauprojekt Beausite Evilard, 2533 Evilard-Magglingen		10'246'132
TU-Bauprojekt Zentrum Oensingen, 4702 Oensingen		748'870
TU-Bauprojekt Sunnepark, 4622 Egerkingen		2'972'185
Unverrechnete Lieferungen und Leistungen		5'142'562
		<b>19'109'748</b>
<b>5.4. Immobilien zur Veräusserung</b>		
	<b>Obligationenrecht</b>	<b>Werte Swiss GAAP FER</b>
Unbebaute Grundstücke, 4566 Kriegstetten	242'162	566'000
Unbebaute Grundstücke, 4542 Luterbach	1'297'296	1'343'000
Unbebaute Grundstücke, 4513 Langendorf	1'521'959	1'521'959
STWEG Sandmattstrasse, 4532 Feldbrunnen	1'086'647	1'084'525
STWEG Lochzelgli, 4542 Luterbach	390'068	314'795
<b>Total Immobilien zur Veräusserung</b>	<b>4'538'132</b>	<b>4'830'279</b>
<b>5.5. Unbebaute Grundstücke, Renditeliegenschaften, Sachanlagen im Bau</b>		
	<b>Obligationenrecht</b>	<b>Werte Swiss GAAP FER</b>
Unbebaute Grundstücke Kriegstetten	526'137	2'349'550
Unbebaute Grundstücke Langendorf	1'436'000	1'436'000
<b>Total unbebaute Grundstücke</b>	<b>1'962'137</b>	<b>3'785'550</b>
	<b>Obligationenrecht</b>	<b>Werte Swiss GAAP FER</b>
MFH Weissensteinstr. 15, 4500 Solothurn (1/3)	763'522	1'746'600
STWEG Küngoltstr. 28, 4500 Solothurn	1'034'100	1'350'000
STWEG Hans-Huberstr. 38, 4500 Solothurn	148'900	300'000
<b>Total Renditeliegenschaften</b>	<b>1'946'522</b>	<b>3'396'600</b>
<i>(Fortsetzung auf Seite 34)</i>		

<i>(Fortsetzung von Seite 33)</i>	<b>CHF 2009</b>
<b>5.5. Unbebaute Grundstücke, Renditeliegenschaften, Sachanlagen im Bau</b>	
Angefangene Bauten Sandmattstrasse, 4532 Feldbrunnen	1'833'617
Angefangene Bauten Lochzelgli, 4542 Luterbach	735'894
Angefangene Bauten Grossmatt, 2544 Bettlach	4'462'832
Angefangene Bauten Birkengarten, 4553 Subingen	2'302'095
Angefangene Bauten Ambiente, 2543 Lengnau	42'697
Angefangene Bauten Brückfeld, 3270 Aarberg	2'791'399
Angefangene Bauten Hüslerhofpark, 4513 Langendorf	1'901'506
Erschliessungskosten Bauland, 4566 Kriegstetten	40'146
<b>Total Sachanlagen im Bau</b>	<b>14'110'186</b>
<b>5.6. Finanzanlagen</b>	
<b>Beteiligungen</b>	
Beteiligungen Dritte $\geq$ 20%	400'000
Beteiligungen Baugenossenschaften $\geq$ 20%	106'719
	<b>506'719</b>
<b>Darlehen</b>	
Gegenüber Dritten	129'768
Gegenüber Baugenossenschaften	1'149'407
Wertberichtigungen	-493'581
	<b>785'594</b>
<b>Übrige Finanzanlagen</b>	
Beteiligungen Dritte $<$ 20%	94'792
Beteiligungen Baugenossenschaften $<$ 20%	158'527
Stehbeträge Baugenossenschaften	518'898
Wertberichtigungen	-43'030
	<b>729'187</b>
<b>5.7 Immaterielle Anlagen</b>	
Goodwill	499'000
Aktivierete Entwicklungskosten	518'208
	<b>1'017'208</b>

	<b>CHF 2009</b>
<b>5.8. Finanzverbindlichkeiten</b>	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	
Bankkredite	1'274'751
Bankkredite laufender Bauprojekte	8'151'891
	<b>9'426'642</b>
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	
Hypothekendarlehen Banken	4'770'917
Darlehen Dritte	8'619'000
Darlehen nahe stehende Personen	5'934'962
	<b>19'324'879</b>
Die Hypothekendarlehen sind grundpfandrechtlich gesichert.	
<b>5.9. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	
Gegenüber Dritten	1'725'910
	<b>1'725'910</b>
<b>5.10. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	
Gegenüber Dritten	11'507'070
	<b>11'507'070</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	
Gegenüber Dritten	266'753
	<b>266'753</b>
<b>5.11. Langfristige Rückstellungen</b>	
Rückstellung latente Steuern	987'510
Sonstige Rückstellungen	50'000
	<b>1'037'510</b>
<b>5.12. Gewinnreserven</b>	
Kumulierte Gewinne und Verluste	1'566'953
	<b>1'566'953</b>
<b>5.13. Nahe stehende Gesellschaften und Personen</b>	
Lieferungen und Leistungen werden zu Dritt- resp. Marktpreisen abgerechnet. Zinsbelastungen und -gutschriften erfolgen zu steuerlich zugelassenen Sätzen.	

# Anhang Erläuterungen zur Konzernrechnung

	<b>CHF 2009</b>
<b>5.14. Finanzergebnis</b>	
<b>Finanzertrag</b>	
Zinsen nahe stehende Personen und Organisationen	26'604
Beteiligungsertrag	16'094
Übriger Zinsertrag	5'707
	<b>48'405</b>
<b>Finanzaufwand</b>	
Zinsen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte	53'185
Hypothekarzinsen Dritte	91'410
Zinsen nahe stehende Personen und Organisationen	178'808
Bankzinsen, -spesen	94'727
	<b>418'130</b>
<b>5.15. Ausserordentlicher Erfolg</b>	
<b>Ausserordentlicher Ertrag</b>	
Zahlung Ablösesumme aus Vertrag	100'000
Rückzahlung wertberichtigtes Darlehen	85'433
Auszahlung Überschussanteile von Versicherungen	108'345
	<b>293'778</b>
<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>	
Reorganisationskosten	49'402
Immobilienbewertung	19'467
	<b>68'868</b>
<b>5.16. Steuern</b>	
Laufende Ertragssteuern	-29'493
Latenter Steuerertrag	8'538
Latenter Steueraufwand	-20'656
	<b>-41'611</b>

## 6. Weitere Angaben

### 6.1. Eventualverpflichtungen und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Investitionsverpflichtungen aus bereits abgeschl. Verträgen	2'200'000
Verpflichtungen aus nicht bilanzierten Leasingverbindlichkeiten	133'147
<b>Total weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen</b>	<b>2'333'147</b>

### 6.2. Verpfändete Aktiven

Zur Sicherung eigener langfristiger Finanzverpflichtungen sind verpfändete Aktiven im Betrag von CHF 26'122'615 hinterlegt.

Immobilien zur Veräusserung	4'830'279
Grundstücke	3'785'550
Renditeliegenschaften	3'396'600
Sachanlagen im Bau	14'110'186
	<b>26'122'615</b>

### 6.3. Brandversicherungswerte

MFH Weissensteinstrasse 15, 4500 Solothurn (1/3-Anteil)	1'954'305
STWEG Küngoltstrasse 28, 4500 Solothurn	1'730'241
STWEG Hans-Huberstrasse 38, 4500 Solothurn	325'231
STWEG Sandmattstrasse, 4532 Fel dbrunnen (anteilig)	1'652'069
STWEG Lochzelgli, 4542 Luterbach (anteilig)	393'134
Mobiliar, Einrichtungen, EDV-Anlage	2'160'000
<b>Total Brandversicherungswerte</b>	<b>8'214'980</b>

### 6.4. Aussergewöhnlich schwebende Geschäfte und Risiken

Es gibt keine aussergewöhnlich schwebende Geschäfte und Risiken, die in der konsolidierten Jahresrechnung noch zu berücksichtigen wären.

### 6.5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung wurde am 6. April 2010 durch den Verwaltungsrat genehmigt.

Es gibt keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die noch hätten berücksichtigt werden müssen.



Bahnhofstrasse 11  
Postfach 214  
4622 Egerkingen  
Telefon 062 387 83 00  
Telefax 062 387 83 19  
info@st-egerkingen.ch  
www.st-egerkingen.ch

## **Bericht des Wirtschaftsprüfers an den Verwaltungsrat der bonainvest Holding AG, 4503 Solothurn**

Auftragsgemäss haben wir die konsolidierte Jahresrechnung der bonainvest Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 22 bis 37), für die den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 umfassende Periode geprüft.

Für diese konsolidierte Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der konsolidierten Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der konsolidierten Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der konsolidierten Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung vermittelt die konsolidierte Jahresrechnung, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Kern-FER und Swiss GAAP FER 30.

Egerkingen, 8. April 2010

ST Schürmann Treuhand AG

Hj. Schürmann

zugelassener Revisionsexperte  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
Leitender Revisor

J. Schürmann

zugelassener Revisionsexperte  
dipl. Wirtschaftsprüfer

# Aktienwert bonainvest Holding AG

Nach Bewertung gemäss DCF-Methode  
auch der Dienstleistungsfirmen.

Per Kapitalerhöhung vom 10.12.2009 wurde der Wert der Immobilien und Tochtergesellschaften von Ernst & Young AG, Zürich zu DCF-Werten bewertet und der Wert für die Kapitalerhöhung mit den ersten Pensionskassen und Anlegern errechnet.

	<b>Aktien</b>	<b>Nominalwert</b>	<b>Aktienwert gemäss Bewertung</b>	<b>Gegenwert Eigenkapital</b>	
<b>Aktienwert gemäss Bewertung Ernst &amp; Young AG</b>	<b>327'861</b>	<b>10</b>	<b>91.43</b>	<b>29'976'331</b>	
<b>Wertkorrekturen seit Bewertung durch Ernst &amp; Young AG vom 11.9.2009</b>					
Der Anrechnungswert pro Aktie entspricht dem Eigenkapitalwert pro Aktie (berechnet durch Ernst & Young AG, basierend auf der Unternehmensbewertung vom 11.9.2009). Dies gilt für alle drei folgenden Gesellschaften.					
<b>Bracher und Partner AG</b>	<b>Wert 11.09.2009</b>	<b>Wert 31.12.2009</b>			
Eigenkapital	11'104'000	11'104'000		11'104'000	
<b>Bracher und Partner Totalunternehmung AG</b>					
Eigenkapital	833'500	833'500			
stille Reserven aus Bauprojekten					
Diverse	479'500	479'500			
Substanzwert	1'313'000	1'313'000		1'313'000	
<b>Aliving AG</b>					
Eigenkapital					
SGF 1 Wohnen mit Dienstleistungen	3'817'000	3'817'000		3'817'000	
SGF 2 Digital Assisted Living Plattform	2'940'000	0 <sup>1)</sup>		0	
<b>bonainvest AG</b>					
Eigenkapital	7'776'121	7'776'121		7'776'121	
<b>Kapitalerhöhungen Dezember 2009 32'811 Namenaktien zu je nominal CHF 10.00</b>					
	2'999'910			2'999'910	
	<b>Aktien</b>	<b>Nominalwert</b>	<b>Aktienwert gemäss Bewertung</b>	<b>Gegenwert Eigenkapital</b>	<b>Eigenkapital- quote</b>
<b>Aktienwert per 31.12.2009 nach DCF-Bewertung</b>	<b>327'861</b>	<b>10</b>	<b>82.40</b>	<b>27'010'031</b>	<b>38.00%</b>

<sup>1)</sup> Berichtigung, da Neubewertung

# Eigenkapital und Bilanzsumme bonainvest Holding AG

Nach Bewertung gemäss DCF-Methode  
auch der Dienstleistungsfirmen.

	CHF 2009
<b>Eigenkapital gemäss konsolidierter Bilanz nach Swiss GAAP FER</b> bewertet zu Anschaffungswerten	14'873'108
Originärer Firmenwert (Goodwill) der Dienstleistungsgesellschaften <sup>1)</sup>	12'136'923
Eigenkapital bewertet zu Discounted Cash Flow (DCF)	27'010'031
Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	82.40
<b>Bilanzsumme gemäss konsolidierter Bilanz nach SWISS GAAP FER</b>	<b>58'929'600</b>
Originärer Firmenwert (Goodwill) der Dienstleistungsgesellschaften <sup>1)</sup>	12'136'923
<b>Total der Bilanzsumme bonainvest Holding AG nach DCF-Bewertung</b>	<b>71'066'523</b>

## Aktienhandel

Mit den grossen Aktionären wurde ein Aktionärbindungsvertrag abgeschlossen, welcher der bonainvest Holding AG während den ersten fünf Jahren ein stabiles Aktionariat sichert.

### **Aktien werden aber gleichwohl im Interesse der Firma und des Aktionärs gehandelt:**

Ein Teil des Aktienhandels erfolgt **über die Geschäftsleitung** der bonainvest Holding direkt: hier wurden bereits im vergangenen Jahr die ersten Aktien gehandelt.

Im weiteren wird im Jahre 2010 der Aktienhandel zusätzlich **über die Berner und die Zürcher Kantonalbank** eingerichtet. Die ersten Vorgespräche haben bereits stattgefunden.

### **Rechnungslegung und Berichterstattung genügen den Anforderungen der Börse:**

Die bonainvest Holding kann somit – sobald es dem Gros der Aktionäre dient, an der Börse kotiert werden.

<sup>1)</sup> Der Discounted Cash Flow (DCF) Wert von CHF 19,2 Mio., der bereits in der bonainvest Holding AG vorhandenen Dienstleistungsfirmen, kann gemäss Swiss GAAP FER nur zu den damaligen Anschaffungswerten bilanziert werden.

# Jahresrechnung 2009

nach Obligationenrecht  
der bonainvest Holding AG

# Bilanz auf den 31.12.2009

	2009 CHF	2008 CHF	2007 CHF
<b>AKTIVEN</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Bankguthaben	3'002'328.59	56'442.45	125'558.46
Forderung gegenüber VST	35.79	66.94	38.80
Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften	53'100.95	74'158.50	30'459.85
Eigene Aktien	498'206.53	10'500.00	78'000.00
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>3'553'671.86</b>	<b>141'167.89</b>	<b>234'057.11</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Darlehen Tochtergesellschaften	1'223'000.00	1'518'000.00	918'000.00
Beteiligung Tochtergesellschaften	9'725'951.40	1'550'000.00	1'549'800.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>10'948'951.40</b>	<b>3'068'000.00</b>	<b>2'467'800.00</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>14'502'623.26</b>	<b>3'209'167.89</b>	<b>2'701'857.11</b>
<b>PASSIVEN</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	30'679.00	3'023.70	3'023.70
Passive Rechnungsabgrenzungen	64'000.00	4'500.00	6'445.00
Darlehen Tochtergesellschaften	476'435.78	3'289.20	50'000.00
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>571'114.78</b>	<b>10'812.90</b>	<b>59'468.70</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	3'278'610.00	2'100'000.00	1'900'000.00
Allg. gesetzliche Reserven	58'000.00	46'000.00	40'000.00
Reserve für eigene Aktien	498'206.53	10'500.00	78'000.00
Agio	9'769'544.87	660'000.00	440'000.00
Vortrag 1.1.	265'104.99	155'138.41	65'436.90
Jahresergebnis	62'042.09	226'716.58	118'951.51
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>13'931'508.48</b>	<b>3'198'354.99</b>	<b>2'642'388.41</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>14'502'623.26</b>	<b>3'209'167.89</b>	<b>2'701'857.11</b>

# Erfolgsrechnung vom 1.1. bis 31.12.2009

	<b>2009 CHF</b>	<b>2008 CHF</b>	<b>2007 CHF</b>
<b>Ertrag</b>			
Bankzinsen	102.24	80.38	110.86
Darlehenszinsen	59'958.85	48'627.60	27'490.00
Kapitalgewinne	0.00	90'000.00	11'000.00
Beteiligungsertrag	110'000.00	110'000.00	110'000.00
Provisionen	17'767.15	16'690.10	16'879.70
<b>Total Ertrag</b>	<b>187'828.24</b>	<b>265'398.08</b>	<b>165'480.56</b>
<b>Betriebsaufwand</b>			
Verwaltungsratshonorar inkl. AHV-Beiträge	47'002.40	27'023.70	28'162.45
Gebühren und Abgaben	30'777.00	4'891.90	8'823.00
Verwaltungsaufwand	36'827.00	4'591.90	6'444.40
Bankzinsen und -spesen	275.00	442.65	273.00
Darlehenszinsen	0.00	1'144.20	2'000.00
Steuern	10'904.75	587.15	826.20
	<b>125'786.15</b>	<b>38'681.50</b>	<b>46'529.05</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>62'042.09</b>	<b>226'716.58</b>	<b>118'951.51</b>

# Anhang zur Jahresrechnung 2009

	<b>2009 CHF</b>	<b>2008 CHF</b>	<b>2007 CHF</b>
<b>1. Wesentliche Beteiligungen</b>			
Bracher und Partner AG, 4500 Solothurn (1200 Namenaktien à nom. Fr. 1'000, 100%-Anteil)	1'200'000	1'200'000	1'200'000
Bracher und Partner Totalunternehmung AG, 4532 Feldbrunnen (250 Namenaktien à nom. Fr. 1'000, 83%-Anteil)	250'000	250'000	250'000
Aliving AG 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus (5'000 Namenaktien à nom. Fr. 100, 100%-Anteil)	500'000	100'000	99'800
bonainvest AG 4500 Solothurn (138'510 Namenaktien à nom. Fr. 10, 89.8%-Anteil)	7'775'951	0	0
<b>2. Eigene Aktien</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Nominalwert</b>	<b>Erwerbs- resp. Verkaufspreis</b>
Bestand 1.1.	500	5'000	10'500
Käufe	6'500	65'000	487'707
Bestand 31.12.	7'000	70'000	498'207
<b>3. Genehmigte und bedingte Kapitalerhöhungen</b>	<b>CHF 2009</b>		
<b>Genehmigte Kapitalerhöhung</b>	<b>1'639'300</b>		

## 4. Risikobeurteilung

Der Verwaltungsrat hat die Geschäftsleitung mit der Implementierung eines Riskmanagement-Systems sowie eines Internen Kontrollsystems (IKS) beauftragt. Mit dem System «RisKu» wird jährlich eine systematische Risikobeurteilung durchgeführt. Der Verwaltungsrat hat die letzte Risikobeurteilung gemäss Riskmanagement-Bericht vom 6.4.2010 gemacht und die notwendigen Massnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Überwälzung von Risiken beschlossen.

Das Interne Kontrollsystem (IKS) soll mindestens die Risiken in Bezug auf die finanzielle Berichterstattung (Jahresrechnung) entsprechend kontrollieren und beurteilen können. Die Beurteilungskriterien wurden integriert und datieren vom 6.4.2010.

# Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Verwaltungsrat schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	<b>2009 CHF</b>	<b>2008 CHF</b>	<b>2007 CHF</b>
Vortrag 1.1.	265'104.99	87'638.41	118'436.90
Jahresergebnis	62'042.09	226'716.58	118'951.51
Veränderung Reserve für eigene Aktien	-487'706.53	67'500.00	-53'000.00
Auflösung Agio	487'706.53	0.00	0.00
<b>Bilanzgewinn 31.12.</b>	<b>327'147.08</b>	<b>381'854.99</b>	<b>184'388.41</b>
Zuweisung gesetzliche Reserve	4'000.00	12'000.00	6'000.00
Dividende	0.00	104'750.00	90'750.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>323'147.08</b>	<b>265'104.99</b>	<b>87'638.41</b>



Bahnhofstrasse 11  
Postfach 214  
4622 Egerkingen  
Telefon 062 387 83 00  
Telefax 062 387 83 19  
info@st-egerkingen.ch  
www.st-egerkingen.ch

## **Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der bonainvest Holding AG, 4503 Solothurn**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der bonainvest Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 42 bis 45), für das am 31. Dezember 2009 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Egerkingen, 8. April 2010

ST Schürmann Treuhand AG

Hj. Schürmann

zugelassener Revisionsexperte  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
Leitender Revisor

J. Schürmann

zugelassener Revisionsexperte  
dipl. Wirtschaftsprüfer

# Investmentbeispiele



Projekt «casa meridiana» in Feldbrunnen

# bonainvest Holding AG Projekt-«Pipeline» 2010

2010 im Bau oder vertraglich gesichert

	Anzahl Whg.	Davon Abverkauf	Davon Miete	Volumen initial	Anlagevolumen nach Abverkauf	Mietzinse Ende 2011
 <p>Aarau AG, Aarenau, hochwertige Wohnlage an der Aare, Wettbewerb gewonnen, Projektplanungsphase</p>	64	33	31	38'400'000	16'500'000	
 <p>Basel BS, Andlauerhof, in der Altstadt, Umbauprojekt baubewilligt</p>	18	18	-	32'000'000	-	
 <p>Bettlach SO, Grossmatt, Dorfzentrum, im Bau</p>	30	-	30	13'240'000	13'240'000	708'120
 <p>Egerkingen SO, Sunnepark Dorfzentrum, neben APH, baubewilligt, Baubeginn ab 2011</p>	75	30	45	35'000'000	18'000'000	
 <p>Feldbrunnen SO, Untere Matte West, Dorfzentrum, Baubeginn 2010</p>	17	17	-	14'650'000	-	
 <p>Langendorf SO, Hüslershofpark, im Bau</p>	22	22	-	13'270'000	-	
 <p>Lengnau BE, Ambiente, Dorfzentrum, im Bau</p>	17	17	-	8'570'000	-	
 <p>Luterbach SO, Lochzelgli, Dorfzentrum, im Bau</p>	13	13	-	6'000'000	-	
 <p>Subingen SO, Birkengarten, Dorfzentrum, im Bau</p>	21	-	21	6'900'000	6'900'000	392'280
<b>Total 2010 im Bau oder vertraglich gesichert</b>	<b>277</b>	<b>150</b>	<b>127</b>	<b>168'030'000</b>	<b>54'640'000</b>	<b>1'100'400</b>
<b>Total in «Projektpipeline»</b>	<b>1530</b>	<b>663</b>	<b>867</b>	<b>719'350'000</b>	<b>350'640'000</b>	<b>-</b>

# Investmentbeispiele



## Untere Matte West in Feldbrunnen/SO

Acht Wohnungen mit 3½-, 4½- und 5½-Zimmern im Stockwerkeigentum, zwei weitere Gebäude mit bonacasa®-und Minergie®-Standard sind in Planung und setzen die sehr erfolgreiche Überbauung in einer der steuergünstigsten Gemeinden des Kantons Solothurn fort.

Ziel: Verkaufsgewinn



## Grossmatt3 in Bettlach/SO

Drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 30 Wohnungen mit 2½- bis 4½-Zimmern in Miete mit bonacasa®-Standard, im Dorfzentrum von Bettlach.

Baubeginn: Juli 2009 erfolgt

Ziel: Anlage



### Andlauerhof in Basel/BS

80% Beteiligung an Andlauerhof AG

ca. 18 Wohnungen mit 2½- bis 5½-Zimmern, im Stockwerkeigentum, Stadthäuser, Büros in der Altstadt von Basel (Nähe Rhein, Grandhotel Les Trois Rois, Marktplatz) mit bonacasa®-Standard.

Umbaubeginn: 1. Semester 2010

Ziel: Verkaufsgewinn



### Birkengarten in Subingen/SO

Mehrfamilienhaus mit 21 Seniorenwohnungen mit 2½- bis 3½-Zimmern in Miete mit bonacasa®-Standard, im Dorfzentrum von Subingen.

Baubeginn: Oktober 2009 erfolgt

Ziel: Anlage

# Investmentbeispiele



## Ambiente in Lengnau/BE

Zwei Mehrfamilienhäuser (azzurro und verde) mit 17 Wohnungen mit 2½- bis 4½-Zimmern im Stockwerkeigentum mit bonacasa®- und Minergie®-Standard, im Dorfczentrum von Lengnau.

Baubeginn: Dezember 2009 erfolgt

Ziel: Verkaufsgewinn

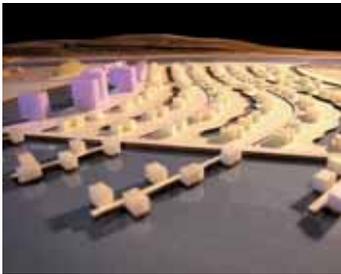
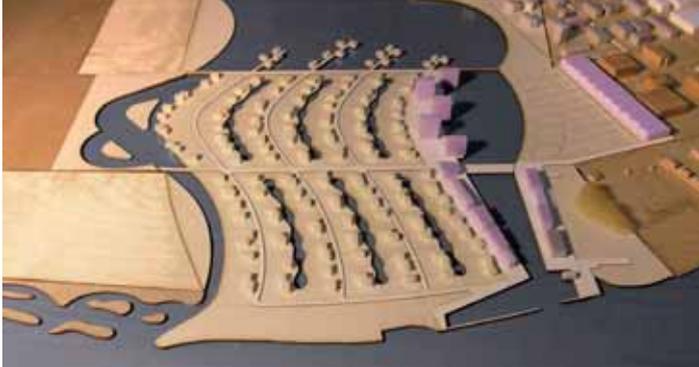


## Lochzelgli in Luterbach/SO

Ein Mehrfamilienhaus mit 13 Wohnungen (3½-, 4½- und 5½-Zimmern) im Stockwerkeigentum mit Minergie®-Standard als Fortsetzung der erfolgreich realisierten Überbauung Lochzelgli in zentraler Lage in Luterbach.

Baubeginn: Juli 2009 erfolgt

Ziel: Verkaufsgewinn



## wasserstadtsolothurn/SO

### Stadtentwicklung

Gründung der wasserstadtsolothurn AG erfolgte im September 2009 (Beteiligung 40%).

60'000 bis 90'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossflächen, ca. 300 Wohneinheiten mit gehobenem Baustandard, 10 Minuten zu Fuss von der Altstadt von Solothurn und vom SBB-Bahnhof.

Ziel: Verkaufsgewinn, Anlage



## Weissensteinstrasse 15, Solothurn

Das Geschäftshaus wurde 1957 erstellt und in den Jahren 1988 und 2007 renoviert und erweitert. Seit Jahrzehnten ist das Unternehmen Bracher und Partner AG eingemietet sowie auch mehrere Anwaltskanzleien. Besonderheiten sind der direkte Autobahnanschluss Solothurn West und die zentrale Lage nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Die Liegenschaft verfügt über genügend Parkplätze.

Ziel: Anlage

# Investmentbeispiele



## Hans-Huberstrasse 38, Solothurn

An der Hans-Huberstrasse 38 befindet sich im Parterre eine seit vielen Jahren vermietete Ladenfläche.

Ziel: Anlage



## Küngoltstrasse 28, Solothurn

Das aus dem Jahre 1977 und 1991 stammende Mehrfamilienhaus ist derzeit vermietet. Die Wohnungen können im Stockwerkeigentum abverkauft werden.

Ziel: Anlage



## Längmatt, Kriegstetten/SO

Die 15'741 m<sup>2</sup> grosse Landparzelle ist Ausgangspunkt für ein neues Einfamilienhausquartier. Die erste Etappe bietet Platz für 13 Häuser. Zehn der 13 Parzellen sind bereits verkauft oder reserviert. In einer zweiten Etappe sind bonacasa®-Wohnungen geplant.

Ziel: Verkaufsgewinn

# Investorenwettbewerbe

Die bonainvest AG beteiligte sich im Jahre 2009 an insgesamt drei Investorenwettbewerben



Projekt Neuhushof Littau/LU  
wurde mit dem Büro Lischer und Partner Architekten Planer, Luzern, im 1. Rang abgeschlossen



Projekt Aarenau Aarau/AG  
wurde ebenfalls mit Rang 1 mit dem Architekturbüro Schneider&Schneider, Aarau, abgeschlossen



Projekt Adelberg Rheinfelden/D  
gewann bonainvest mit dem Architekturbüro Vogel, Rheinfelden



[www.bonainvest.ch](http://www.bonainvest.ch)