



## Halbjahresbericht 2009

Zwischenabschluss 2009 nach Swiss GAAP FER

**bonainvest AG**

Weissensteinstrasse 15 | Postfach 130 | CH-4503 Solothurn  
T +41 (0)32 625 95 95 | F +41 (0)32 625 95 90  
[www.bonainvest.ch](http://www.bonainvest.ch) | [www.bonacasa.ch](http://www.bonacasa.ch)

# Worte des Verwaltungsratspräsidenten

Sehr geehrte Damen und Herren

Ein bewegtes erstes Halbjahr 2009 liegt hinter der bonainvest AG. Gerne biete ich Ihnen hier einen kurzen Überblick der getätigten, aber auch der noch zu vollziehenden Schritte:

23. Juni 2009 Kapitalerhöhung mit Privataktionären von CHF 4.0 Mio. auf CHF 8.6 Mio.: als Vertreter der neuen Investoren wird Martin Vollenweider VR.
2. Sem. 2009 Schätzung des Wertes der Bracher und Partner Holding AG und Quasifusion mit der bonainvest AG zur bonainvest Holding AG: damit wird das Eigenkapital neu ca. CHF 27.75 Mio betragen. Anschliessend Kapitalerhöhung mit institutionellen und privaten Aktionären, um die Streiff AG zu kaufen, ferner Glattpark „meet & live“ zu übernehmen.  
Zudem wird der VR erweitert: dieser soll das weitere Wachstum aktiv fördern.
- ab 2010 Zukauf neuer Projekte gemäss Planerfolgsrechnung, sobald das neue Eigenkapital einbezahlt worden ist.

Die Struktur von bonainvest wurde im ersten Halbjahr 2009 umfassend auf verschiedene Träger-schaftsmodelle und deren steuerliche/kostenmässige Auswirkungen überprüft. Der Verwaltungsrat hat entschieden, bonainvest als Holdingstruktur zu organisieren.

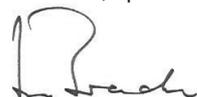
Ab 2012 soll eine Dividende von 3% ausgeschüttet werden (Ertrag aus dem Geschäftsjahr 2011). Die Begründung liegt darin, dass ab diesem Zeitpunkt alle Bauten, die im 2009/2010 begonnen wurden, Rendite tragen oder im Abverkauf sind.

Es sind dies:

- Projekt Lochzelgli, Luterbach
- Projekt Grossmatt, Bettlach
- Projekt Birkengarten, Subingen
- Projekt Ambiente, Lengnau
- Projekt Untere Matte West, Feldbrunnen
- Projekt Meridiana, Feldbrunnen
- Projekt Andlauerhof, Basel Stadt

Mit den getätigten Schritten im 1. Halbjahr 2009 sind Aufwendungen entstanden, die gemäss Swiss GAAP FER nicht aktivierbar sind. Angesichts dieser Tatsache wird das Resultat voraussichtlich auch für das gesamte Geschäftsjahr 2009 noch leicht negativ sein. Die Bewertungen sowie die vorgenommenen Abgrenzungen werden dann noch einmal überprüft.

Wir dürfen mit Freude feststellen, dass das geplante Wachstum der bonainvest im 2009 Wirklichkeit geworden ist. Bei dieser Gelegenheit danke ich insbesondere den Investoren für ihr geschenktes Vertrauen, aber auch den Mitarbeitenden und Partnern, die geholfen haben, aus einer Vision eine konkrete, spannende Firma zu entwickeln.



Ivo Bracher, Präsident des Verwaltungsrats

# Wer wir sind

bonainvest AG ist eine nachhaltige Immobilienanlage



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 Projekte nach dem Konzept bonacasa® mit den drei Säulen Bau, Sicherheit und Dienstleistungen.

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 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

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

## Ökologie

Energieoptimierte Bauweise, sinnvolle Baumaterialien.

## • Grosse Erfahrung

Unsere Führungsstrukturen basieren auf solidem Know-how im Management und auf langjähriger Unternehmererfahrung im Immobiliengeschäft und im Seniorenwohnen.

## • 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.

## • Optimale Anlage

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

# Organe

## Verwaltungsrat



Ivo Bracher  
Präsident des Verwaltungsrats  
Vorsitzender der Geschäfts-  
leitung



Reto Bracher  
Mitglied des Verwaltungsrats



Martin Vollenweider  
Mitglied des Verwaltungsrats

## Geschäftsleitung



Jacques Garnier  
Leiter Finanzen  
Mitglied der Geschäftsleitung



Adrian Sidler  
Leiter Verkauf  
Mitglied der Geschäftsleitung



Roland Ziegler  
Leiter bonacasa®  
Mitglied der Geschäftsleitung



Stéphanie Logassi Kury  
Leiterin Kommunikation  
Mitglied der Geschäftsleitung

## Verantwortlicher Westschweiz



Damian Constantin

## Revisionsstelle

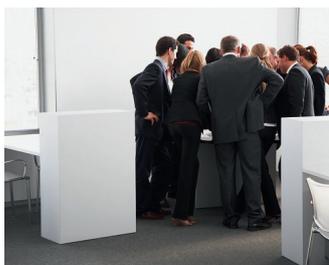
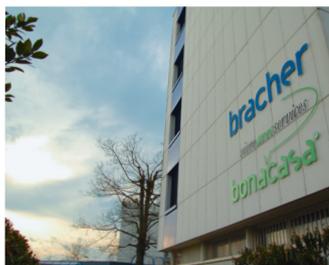
ST Schürmann Treuhand AG, Egerkingen

## Immobilienbewertung und Steuerberatung

Ernst&Young, Zürich und Bern

## Aktionariat

Mehrheitsaktionär ist derzeit Ivo Bracher und Familie.  
Das Aktionariat wird im 2009 markant erweitert.



## Leitbild

- Das uns anvertraute Kapital wird primär in altersorientierten und ökologisch/energetisch optimierten Immobilien gewinnbringend angelegt.
- Wir nutzen dabei die Konzepte bonacasa® und bonacasaNET.
- Wir sind eine profitable Immobiliengesellschaft, die bei Anlegern, Liegenschaftsnutzern, Mitarbeitenden und der Öffentlichkeit Vertrauen und Ansehen genießt.
- Unsere Ziele erreichen wir dank ausgewiesenen Fachkräften, die markt- und zukunftsorientiert denken und handeln: Sorgfalt sowie Erfahrung gewährleisten erstklassige und beständige Erfahrung  
Innovation und vorausschauendes Handeln öffnen uns den Weg in die Zukunft.
- Wir konzentrieren uns auf Projekte mit optimalen Erfolgsaussichten
- Wir kommunizieren offen und schaffen so eine starke, glaubwürdige Identität.



## Zielsetzung der bonainvest für die Planperiode 2009 bis 2015

- bonainvest ist die attraktive, indirekte Immobilienanlage mit dienstleistungsorientiertem Wohnen und kann mittelfristig kotiert werden.
- Die Eigenkapitalquote beträgt für die Mietobjekte im Regelfall 30-40%, für Verkaufsobjekte kann sie auf 20% reduziert werden.
- Der Start erfolgt mit qualifizierten Anlegern: die Kotierung wird angestrebt, wenn sie für die Anleger vorteilhaft ist.
- Die Eigenkapitalrendite ist marktkonform, sie berücksichtigt Stabilität und Nachhaltigkeit der Anlage: ca. die Hälfte der Rendite wird ab 2012 ausgeschüttet (Dividende aus dem Geschäftsjahr 2011).
- Ausgehend von der bisher bearbeiteten Region Solothurn/ Bern/Biel: Schwergewicht Entwicklung der Regionen ZH, BS/BL, Innerschweiz sowie VD/GE/FR.



# Zwischenabschluss 2009

nach Swiss GAAP FER

# Bilanz auf den 30.06.2009

	<b>30.06.2009</b> <b>CHF</b>	<b>30.06.2008</b> <b>CHF</b>
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	4'933'630	296'633
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	88'298	85'892
Sonstige kurzfristige Forderungen	239'569	945'096
Aufträge in Arbeit	100'000	0
Immobilien zur Veräusserung	3'606'700	1'310'450
Aktive Rechnungsabgrenzungen	161'441	8'165
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>9'129'638</b>	<b>2'646'235</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Sachanlagen</b>		
Unbebaute Grundstücke	2'349'550	2'349'550
Renditeliegenschaften	3'593'934	3'593'934
Sachanlagen im Bau	407'322	0
Übrige Sachanlagen	69'872	78'851
	<b>6'420'678</b>	<b>6'022'335</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Wertschriften	1'250	8'751
Aktive latente Ertragssteuern	530	0
Beteiligungen	814'952	13'437
Darlehen	4'257'718	870'109
Übrige Finanzanlagen	201'292	14'834
	<b>5'275'742</b>	<b>907'131</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>11'696'421</b>	<b>6'929'466</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>20'826'058</b>	<b>9'575'701</b>

	30.06.2009 CHF	30.06.2008 CHF
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	580'000	1'240'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	416'292	55'623
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	107'134	148'301
Passive Rechnungsabgrenzungen	755'594	289'668
	<b>1'859'020</b>	<b>1'733'593</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8'865'667	2'828'667
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1'020'491	0
Langfristige Rückstellungen	943'543	1'062'600
	<b>10'829'701</b>	<b>3'891'267</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>12'688'720</b>	<b>5'624'860</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Aktienkapital	1'542'500	790'000
Kapitalreserven	4'296'310	726'457
Gewinnreserven	2'554'746	2'699'993
Periodenergebnis	-256'219	-265'609
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>8'137'338</b>	<b>3'950'841</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>20'826'058</b>	<b>9'575'701</b>

# Erfolgsrechnung vom 1.1. bis 30.6.2009

	<b>1.1.2009 – 30.6.2009 CHF</b>	<b>1.1.2008 – 30.6.2008 CHF</b>
<b>Betriebsertrag</b>		
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	299'186	329'294
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften	167'380	123'090
Erträge aus Immobilienhandel	137'168	0
Andere betriebliche Erträge	0	9'500
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>603'733</b>	<b>461'883</b>
<b>Betriebsaufwand</b>		
Personalaufwand	254'178	347'960
Verwaltungsaufwand	149'022	24'273
Liegenschaftsaufwand	67'709	31'226
Abschreibungen Sachanlagen	7'096	0
Andere betriebliche Aufwendungen	200'066	56'952
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>678'072</b>	<b>460'411</b>
<b>Betriebliches Periodenergebnis</b>	<b>-74'338</b>	<b>1'472</b>
Finanzertrag	84'704	19'715
Finanzaufwand	-162'861	-80'919
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-78'157</b>	<b>-61'204</b>
<b>Ordentliches Periodenergebnis</b>	<b>-152'495</b>	<b>-59'732</b>
Ausserordentlicher Ertrag	0	0
Ausserordentlicher Aufwand	-99'092	-205'877
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>-99'092</b>	<b>-205'877</b>
<b>Periodenergebnis vor Steuern</b>	<b>-251'587</b>	<b>-265'609</b>
Steuern	-4'632	0
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-256'219</b>	<b>-265'609</b>

# Geldflussrechnung vom 1.1. bis 30.6.2009

	<b>1.1.2009 – 30.6.2009 CHF</b>	<b>1.1.2008 – 30.6.2008 CHF</b>
Periodenergebnis	-256'219	-265'609
Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen	7'096	0
Neubewertung der Sachanlagen	-213'454	1'233'518
Zunahme/Abnahme von fondsunwirksamen Rückstellungen	-71'163	399'058
Abnahme/Zunahme latente Steuerguthaben	-262	12'227
Verluste/Gewinne aus Abgängen von Anlagevermögen	-33'205	0
Abnahme/Zunahme von Forderungen aus Lief. und Leist.	495'644	-85'892
Abnahme/Zunahme von Vorräten, angef. Arbeiten	-97'504	0
Abnahme/Zunahme von Immobilien zur Veräusserung	-2'230'888	0
Abnahme/Zunahme von sonstigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	-372'506	-930'811
Zunahme/Abnahme von Verbindlichkeiten aus Lief. und Leist.	205'206	55'623
Zunahme/Abnahme von übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	787'033	396'435
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash Flow)</b>	<b>-1'780'222</b>	<b>814'551</b>
Auszahlungen für Investitionen von Sachanlagen	-407'322	-3'672'785
Einzahlungen aus Devestition von Sachanlagen	0	0
Auszahlungen für Investitionen von Finanzanlagen	-2'144'886	-907'131
Einzahlungen aus Devestition von Finanzanlagen	0	0
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-2'552'208</b>	<b>-4'579'916</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (inkl. Agio)	4'322'353	1'216'457
Aufnahme/Rückzahlungen von kfr. Finanzverbindlichkeiten	-425'000	1'240'000
Aufnahme/Rückzahlungen von lfr. Finanzverbindlichkeiten	-1'455'000	1'603'668
Aufnahme/Rückzahlung von sonst. lfr. Verbindlichkeiten	997'111	0
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>3'439'464</b>	<b>4'060'125</b>
<b>Netto-Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>-892'966</b>	<b>294'760</b>
Flüssige Mittel per 1. Januar	5'826'596	1'873
Flüssige Mittel per 30. Juni	4'933'630	296'633
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>-892'966</b>	<b>294'760</b>

# Eigenkapitalnachweis 30.6.2009

Eigenkapitalnachweis in CHF	Gesellschafts- kapital	Kapital- reserven (Agio)	Gewinnreserven		Total
			Einbehaltene Gewinne	Neu- bewertungs- reserven	
<b>Eigenkapital per 1.7.2008</b>	<b>790'000</b>	<b>726'457</b>	<b>-789'760</b>	<b>3'080'313</b>	<b>3'807'010</b>
Periodenergebnis	-	-	268'041	-	268'041
<b>Eigenkapital per 31.12.2008</b>	<b>790'000</b>	<b>726'457</b>	<b>-521'719</b>	<b>3'080'313</b>	<b>4'075'051</b>
Kapitalerhöhung	752'500	3'569'853	-	-	4'322'353
Neubewertung per Erwerb (Fusion)	-	-	-	-56'258	-56'258
Veräusserung Neubewerteter Immobilien	-	-	209'605	-157'195	52'410
Periodenergebnis	-	-	-256'219	-	-256'219
<b>Eigenkapital per 30.06.2009</b>	<b>1'542'500</b>	<b>4'296'310</b>	<b>-568'332</b>	<b>2'866'859</b>	<b>8'137'337</b>

Das Aktienkapital ist eingeteilt in 154'250 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 10.

Den Anhang zum Zwischenbericht 2009 entnehmen Sie bitte aus dem Internet:  
[www.bonainvest.ch/investoren/geschäftsberichte](http://www.bonainvest.ch/investoren/geschäftsberichte)



# bonainvest



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

**bonainvest AG**

Weissensteinstrasse 15 | Postfach 130 | CH-4503 Solothurn

T +41 (0)32 625 95 95 | F +41 (0)32 625 95 90

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