



Halbjahresbericht 2010

bonainvest Holding 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 | www.bonacasa.ch

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen 2010	4
Worte des Verwaltungsratspräsidenten	5
Projektakquisition ab 2010	6
Organe und Aktionariat	8
Projektübersicht und Projekte ab 2011	9
Konsolidierte Halbjahresrechnung 2010 in Anlehnung an Swiss GAAP FER	13
Konsolidierte Bilanz	14
Erfolgsrechnung	16
Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung 2010	17
Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung 2010	21
Anhang Erläuterungen zur konsolidierten Halbjahresrechnung	24
Eigenkapitalnachweis	28
Eigenkapital und Bilanzsumme	29

Kennzahlen 30.06.2010

	30.06.2010 CHF	31.12.2009 CHF
FINANZIELLE KENNZAHLEN		
Bilanzsumme nach DCF-Bewertung der Liegenschaften und Firmen	92'363'218	71'066'523
Renditeliegenschaften	3'396'600	3'396'600
Renditeliegenschaften im Bau	23'190'334	14'110'186
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	2'349'550	3'785'550
Total Immobilienbestand	28'936'484	21'292'336
 Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	156'584	334'544
Liegenschaftsaufwand	8'681	103'553
Liegenschaftserfolg	147'903	230'991
 Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	- 508'462	-760'819
Periodenergebnis vor Steuern (EBT)	- 412'694	332'791
Periodenergebnis	- 427'170	293'134
 Eigenkapital	23'791'597	14'873'108
Eigenkapitalquote	29.66%	25.24
Eigenkapital nach DCF-Bewertung	35'928'519	27'010'031
Eigenkapitalquote nach DCF-Bewertung	38.90%	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		
	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
Ausgegebene Aktien	440'917	327'861
Stimmberechtigte Aktien	440'917	327'861
Dividendenberechtigte Aktien	440'917	295'050
	CHF	CHF
Gewinn p.a. pro dividendenberechtigte Aktie	-	0.99
Dividende (bzw. Dividendenantrag)	-	0.00
Eigenkapital pro Aktie (bewertet zu Anschaffungswerten gemäss Swiss GAAP FER)	53.95	45.36
Eigenkapital pro Aktie per 31.12.2009 nach DCF-Bewertung	82.40	82.40

Worte des Verwaltungsratspräsidenten

Sehr geehrte Damen und Herren

Die bonainvest ist als Holding im Dezember 2009 gestartet und hat die ersten sechs im Jahre 2009 begonnenen Überbauungen gemäss Planung fortgesetzt. Alle Projekte sind zeitlich und kostenmässig im Budget:

- Lochzegli Luterbach: die Abverkäufe liegen im Plan
- Grossmatt3 Bettlach: Bau im Plan, Teilabverkauf wegen Nachfrage, somit etwas weniger Mietwohnungen
- Birkengarten Subingen: Bau im Plan, Vermietung gemäss Planung
- Ambiente Lengnau: Bau im Plan, Abverkäufe wie geplant
- Untere Matte Feldbrunnen, Bau im Plan, Abverkäufe über Planung
- Projekt meridiana Feldbrunnen: Einsprachenbehandlung, erste Reservationen
- Andlauerhof Basel: bereits fünf von 18 Kaufverträgen geschrieben, somit wertmässig ca. 30% ab Plan verkauft, Baubeginn am 15. Oktober 2010.

Das erste Halbjahr war neben den baulichen Ereignissen ein sehr intensives aber auch erfolgreiches Halbjahr:

- Der VR hatte beschlossen, dass bonainvest nicht mehr selbst bewirtschaftet: der ganze Bewirtschaftungsbereich der Region Solothurn konnte per 1.7.2010 an den früheren Geschäftsführer Reto Bracher verkauft werden.
- bonainvest konzentriert die Organisation auf drei Mitglieder der Geschäftsleitung. Das Produkt bonacasaNET wird mit Partnern weiterentwickelt.
- bonainvest hat eine weitere Kapitalerhöhung im Mai 2010 vorgenommen: dadurch hat die Firma heute bereits fünf Pensionskassen und über zehn grössere Privatinvestoren als qualifizierte Anleger.
- bonainvest hat dank dem bonacasa®-Baustandard weitere Wettbewerbe durchgeführt (Bonstetten: Kirche und 47 Wohnungen), Esslingen (80 Wohnungen und Dorfzentrumserweiterung) und weitere in Arbeit.
- bonainvest hat sich zudem an Investorenwettbewerben erfolgreich beteiligt: Gewinn Wettbewerb aarenau Aarau, Kilchberg ZH und soeben verkündet, in der letzten Runde in Adligenswil LU.
- bonainvest hat weitere spannende zentrale in Dörfern und Städten gelegene Grundstücke akquirieren können: die Projektpipeline ist mit äusserst spannenden Projekten gefüllt!
- Die umfangreichen Vorinvestitionen führen im ersten Halbjahr zu einem Verlust von CHF 427'000.–, zumal sich viele künftige Renditeliegenschaften momentan noch im Bau befinden und daher noch keinen Ertrag abwerfen. Wir erwarten jedoch für das zweite Halbjahr ein ausgeglichenes Ergebnis, welches hauptsächlich durch Kosteneinsparungen und dem Gewinn aus dem Verkauf von bereits erstellten Eigentumswohnungen und der Veräusserung von einigen Baulandparzellen für Einfamilienhäuser erzielt wird. Alle neuen Projekte sowie die Vorbereitung des Wachstums der Gesellschaft sind mit Kosten verbunden und tragen noch nicht zum Ertrag bei. Ab 2012 sollen die Erträge dann eine Ausschüttung einer Dividende auf 2013 ermöglichen.
- Nach der Kapitalerhöhung im Mai 2010 ist im Dezember 2010 bereits die nächste Kapitalerhöhung geplant. Insgesamt könnte bonainvest aktuell für rund CHF 135 Mio. Projekte erwerben: damit sichert bonainvest den Anlegern spannende, energetisch und demographische ideale bonacasa®-Anlagen, die ab 2013 den geplanten Zins ausschütten und Mehrwertpotenzial haben.



Ivo Bracher, Präsident des VR



Zuchwil/SO - Hofstatt, Dorfzentrum

Eckdaten:	32 Eigentums- und Mietwohnungen: 2½ bis 5½ Zimmer, eine Einstellhalle bonacasa®-Standard
Anlagevolumen:	CHF 13.97 Mio.
Termine:	Architekturwettbewerb in Arbeit, Grundeigentümer wird Aktionär bei bonainvest

Geplant ist eine Überbauung mit drei Mehrfamilienhäusern und einer gemeinsamen Einstellhalle im Zentrum von Zuchwil. Ruhige, grüne Lage in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten.



Rohrbach/BE - Sunnerain, Dorfzentrum

Eckdaten:	24 Wohnungen: 2½ bis 4½ Zimmer 15 Pflegebetten bonacasa®-Standard
Anlagevolumen:	CHF 14.341 Mio.
Termine:	Entscheid Gemeindeversammlung Herbst 2010 Durchführung Studienauftrag Ende 2010

Geplant ist ein Alterszentrum mit 24 bonacasa® Wohnungen, einer Pflegewohngruppe (mit 15 Betten) sowie einer Tagesstätte mit der dazugehörigen Infrastruktur sowie eine Einstellhalle. Der Verein Dahlia ist als Betreiber der Pflegewohngruppe vorgesehen und erbringt entsprechende Dienstleistungen für die Bewohner der bonacasa® Überbauung.



Kilchberg/ZH - Weinbergstrasse

Eckdaten:	14 Eigentumswohnungen: 3½ und 4½ Zimmer, eine Einstellhalle bonacasa®-Standard
Anlagevolumen:	CHF 16.14 Mio.
Termine:	Wettbewerbsentscheid zugunsten bonainvest im Juli, Verhandlungen mit Grundeigentümerin bis Ende 2010

Geplant ist ein Mehrfamilienhaus mit 14 Eigentumswohnungen sowie die dazu notwendigen Einstellhallenplätze und drei Besucherparkplätze. Es liegt eine Konzeptstudie vor, das Baugesuch muss noch erarbeitet werden.



Bonstetten/ZH - Mauritiuspark

Eckdaten:	47 Eigentums- und Mietwohnungen Kirche bonacasa®-Standard
Anlagevolumen:	CHF 36.273 Mio.
Termine:	Architekturwettbewerb abgeschlossen

Bracher und Partner hat die Kath. Kirchenstiftung Bonstetten im Bereich Projektentwicklung beraten und den Investorenwettbewerb organisiert. Das Grundstück von ca. 9000 m² Fläche soll zu ¾ im Baurecht mit Wohnungen überbaut werden. Den Zuschlag für die Realisation als Totalunternehmen hat bonainvest erhalten.

Organe und Aktionariat 2010

Verwaltungsrat



Von links nach rechts: **Rudolf Freimann**¹⁾, 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 Kurzenentrums Rheinfelden. **Jürg Scheller**¹⁾, Fürsprecher, Steuern und Recht, vormals Partner bei Ernst & Young Bern. **Ivo Bracher**¹⁾, 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.

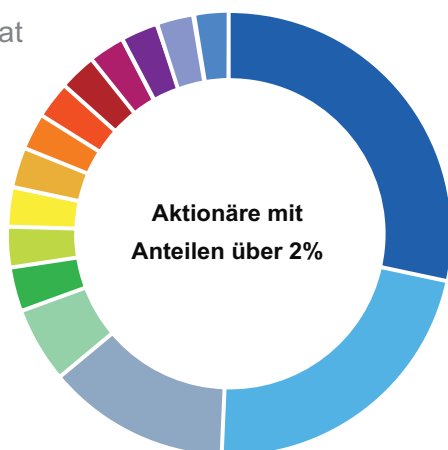
¹⁾ Mitglied Verwaltungsratsausschuss

Geschäftsleitung



Von links nach rechts: **Ivo Bracher**, Vorsitzender der Geschäftsleitung. **Stéphanie Logassi Kury** (erweiterte Geschäftsleitung), Leiterin Kommunikation. **Adrian Sidler**, Leiter Immobilien & Portfolio. **Jacques Garnier**, Leiter Finanzen.

Aktionariat



Aktionäre mit Anteilen über 2%:

Ivo Bracher	25.92%
Migros Pensionskasse	20.41%
Sammelstiftung Vorsorge der Zentralschweiz	12.16%
dosima Holding AG	4.97%
Reto Bracher	2.77%
Pensionskassen EMS-Gruppe	2.75%
Bonainvest Holding AG	2.65%
Ulrich Andreas Ammann	2.49%
Katharina Ammann-Schellenberg	2.48%
Pensionskasse der Ammann-Unternehmungen	2.48%
Bonaprima AG	2.48%
Jana Bracher	2.38%
trueinvest AG	2.48%
Josef Walker	2.48%
Bruno Küng	2.32%

Revisionsstelle

ST Schürmann Treuhand AG, Egerkingen

Immobilienbewertung und Steuerberatung

Ernst & Young, Zürich und Bern

bonainvest Holding AG
Projektübersicht und Projekte
ab 2011

bonainvest Holding AG Projektübersicht 2010

2010 im Bau oder vertraglich gesichert

		Anzahl Whg.	Davon Abverkauf	Davon Miete	Volumen initial	Anlagevolumen nach Abverkauf	Geplante Mietzinsen p.a. nach Fertigstellung
	Aarau AG, Aarenau, hochwertige Wohnlage an der Aare, Wettbewerb gewonnen, Projektplanungsphase	64	33	31	38'400'000	16'500'000	924'000
	Basel BS, Andlauerhof, in der Altstadt, Umbauprojekt baubewilligt	18	18	-	32'000'000	-	-
	Bettlach SO, Grossmatt, Dorfzentrum, im Bau	30	8	22	13'240'000	9'089'000	480'000
	Egerkingen SO, Sunnepark Dorfzentrum, neben APH, baubewilligt, Baubeginn ab 2011	75	30	45	35'000'000	18'000'000	1'008'000
	Feldbrunnen SO, Untere Matte West, Dorfzentrum, im Bau	17	17	-	14'650'000	-	-
	Langendorf SO, Hüslerhofpark, im Bau	22	22	-	13'270'000	-	-
	Lengnau BE, Ambiente, Dorfzentrum, im Bau	17	17	-	8'570'000	-	-
	Luterbach SO, Lochzelgli, Dorfzentrum, im Bau	13	13	-	6'000'000	-	-
	Subingen SO, Birkengarten, Dorfzentrum, im Bau	21	-	21	6'900'000	6'900'000	392'000
Diverse bestehende Immobilien							335'000
Total 2010 im Bau oder vertraglich gesichert		277	158	119	168'030'000	50'489'000	3'139'000

bonainvest Holding AG Projekte ab 2011

Projektaquisition

		Anzahl Whg.	Davon Abverkauf	Davon Miete	Volumen initial	Anlagevolumen nach Abverkauf	Geplante Mietzinsen p.a. nach Fertigstellung
	Adligenswil LU, Scaevola	48	24	24	30'500'000	19'900'000	1'119'000
	Bätterkinden BE, Bahnhofstrasse	24	8	16	10'145'000	6'276'000	351'000
	Bonstetten AG, Mauritiuspark	47	24	23	26'273'000	9'266'000	511'000
	Wohnungen Kirche	-	-	-	10'000'000	-	-
	Kilchberg ZH, Weingartenstrasse	14	14	-	16'140'000	-	-
	Lyss BE, Hübeli	20	20	-	14'125'000	-	-
	Rohrbach BE, Sunnerain	24	12	12	14'341'000	9'301'000	514'000
	Zuchwil SO, Hofstatt	32	18	14	13'970'000	5'040'000	282'000
Total ab 2011 vorgesehene Investitionen		209	120	89	135'494'000	49'783'000	2'777'000
Total 2010 vertraglich gesichert + Total ab 2011		486	278	208	303'524'000	100'272'000	5'916'000



Projekt «Ambiente» in Lengnau

Konsolidierte Halbjahresrechnung 2010

in Anlehnung an Swiss GAAP FER
der bonainvest Holding AG

Konsolidierte Bilanz

	Anhang	30.06.2010 CHF	31.12.2009 CHF
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		9'394'943	5'662'465
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.1	6'683'937	4'155'049
Sonstige kurzfristige Forderungen	5.2	197'423	54'124
Vorräte		0	5'342
Aufträge in Arbeit	5.3	26'693'815	19'109'748
Immobilien zur Veräusserung	5.4	3'957'205	4'830'279
Aktive Rechnungsabgrenzungen		868'296	224'773
Total Umlaufvermögen		47'795'619	34'041'780
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Unbebaute Grundstücke	5.5	2'349'550	3'785'550
Renditeliegenschaften	5.5	3'396'600	3'396'600
Sachanlagen im Bau	5.5	23'190'334	14'110'186
Übrige Sachanlagen		512'228	541'074
		29'448'712	21'833'410
Finanzanlagen			
Wertschriften		0	200
Aktive latente Ertragssteuern		20'625	15'502
Beteiligungen	5.6	506'719	506'719
Darlehen	5.6	961'485	785'594
Übrige Finanzanlagen	5.6	594'056	729'187
		2'082'885	2'037'202
Immaterielle Anlagen	5.7	899'079	1'017'208
Total Anlagevermögen		32'430'676	24'887'820
TOTAL AKTIVEN		80'226'295	58'929'600

	Anhang	30.06.2010 CHF	31.12.2009 CHF
PASSIVEN			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5.8	10'110'548	9'426'642
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.9	3'478'214	1'725'910
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.10	12'079'520	11'507'070
Passive Rechnungsabgrenzungen		863'726	767'729
		26'532'009	23'427'350
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5.8	28'339'854	19'324'879
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.10	520'756	266'753
Langfristige Rückstellungen	5.11	1'042'079	1'037'510
		29'902'689	20'629'142
Total Fremdkapital		56'434'698	44'056'492
Eigenkapital			
Aktienkapital		4'409'170	3'278'610
Kapitalreserven		18'403'437	10'325'751
Eigene Aktien		-418'793	-498'207
Gewinnreserven	5.12	1'199'737	1'566'953
Anteil Dritte am Eigenkapital		198'046	200'000
Total Eigenkapital		23'791'597	14'873'108
TOTAL PASSIVEN		80'226'295	58'929'600

Erfolgsrechnung

	Anhang	1.1.2010 – 30.6.2010 CHF
Betriebsertrag		
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		1'924'095
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften		156'584
Erträge aus Immobilienhandel		6'609'641
Bestandesänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen		-4'682'172
Total Betriebsertrag		4'008'148
Betriebsaufwand		
Materialaufwand		913'447
Personalaufwand		2'420'476
Verwaltungsaufwand		619'026
Liegenschaftsaufwand		8'681
Abschreibungen auf Sachanlagen		55'620
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen		125'929
Andere betriebliche Aufwendungen		373'431
Total Betriebsaufwand		4'516'610
Betriebliches Ergebnis		-508'462
Finanzertrag		30'535
Finanzaufwand		-191'050
Finanzergebnis	5.14	-160'515
Ordentliches Ergebnis		-668'978
Ausserordentlicher Ertrag		256'284
Ausserordentlicher Aufwand		0
Ausserordentliches Ergebnis	5.15	256'284
Ergebnis vor Steuern		-412'694
Steuern	5.16	-14'477
Anteil Dritte am Ergebnis		0
Periodenergebnis		-427'170

Anhang zur konsolidierten
Halbjahresrechnung 2010

Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung

1. Allgemeines

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

Die konsolidierte Halbjahresrechnung basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen erstellten Halbjahresabschlüssen der Konzerngesellschaften per 30.6.2010. Das Berichtshalbjahr dauert vom 1. Januar 2010 bis zum 30. Juni 2010.

Die Rechnungslegung der bonainvest-Gruppe erfolgt in Anlehnung an die Kern-FER und FER 12 der bestehenden Richtlinien der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER. Aufgrund erstmaliger Erstellung der Konzernrechnung auf den 31.12.2009 und des Fehlens von entsprechenden konsolidierten Werten des Halbjahres 1.1. bis 30.6.2009, sind die Vorjahreszahlen in der Erfolgsrechnung nicht abgebildet und eine Geldflussrechnung sowie

ein Eigenkapitalnachweis wurden ebenfalls nicht erstellt. Die Halbjahresabschlüsse werden nicht durch die Revisionsstelle revidiert.

Die Gesellschaft hat am 17.05.2010 das Aktienkapital um 113'056 Namenaktien à CHF 10.-- erhöht. Ihr sind dadurch liquide Mittel von CHF 9'315'814 für die Realisierung von diversen Bauprojekten zugeflossen.

Als Folge der neuen strategischen Ausrichtung wurde der Geschäftsbereich mit zehn Mitarbeitenden per 1.07.2010 abverkauft.

2. Konsolidierungskreis

Die konsolidierte Jahresrechnung enthält die Jahresabschlüsse der Konzerngesellschaften, bei denen die bonainvest Holding AG direkt oder 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 fünf 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 Depositengelder 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

Rohmaterialien, 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
EDV	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.

Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung

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 fünf 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.

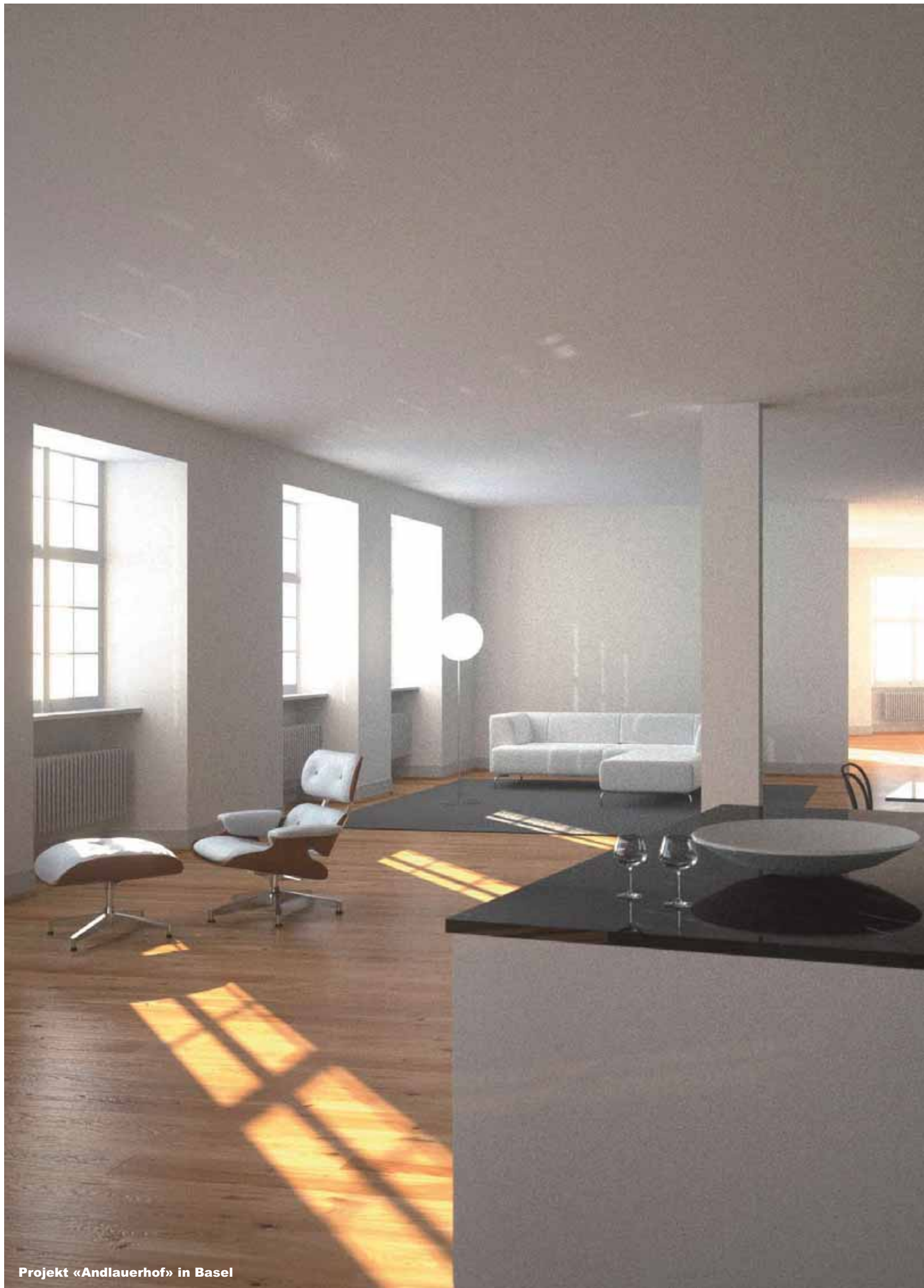
Im Berichtsjahr mussten keine Wertbeeinträchtigungen berücksichtigt werden.

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 Verlustvorträge werden im Anhang ausgewiesen.

Erläuterungen
zur konsolidierten
Bilanz und Erfolgsrechnung
2010



Projekt «Andlauerhof» in Basel

Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung

	30.06.2010 CHF	31.12.2009 CHF
5. Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung		
5.1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	6'733'091	3'845'935
Gegenüber Baugenossenschaften	0	358'268
Delkredere	-49'154	-49'154
	6'683'937	4'155'049
5.2. Sonstige kurzfristige Forderungen		
Gegenüber Dritten	197'423	54'124
	197'423	54'124
5.3. Aufträge in Arbeit		
TU-Bauprojekt Beausite Evilard, 2005 Evilard-Maggingen	10'514'111	10'246'132
TU-Bauprojekt Zentrum Oensingen, 4702 Oensingen	1'251'160	748'870
TU-Bauprojekt Sunnepark, 4622 Egerkingen	6'438'268	2'972'185
Unverrechnete Lieferungen und Leistungen	8'490'276	5'142'562
	26'693'815	19'109'748
5.4. Immobilien zur Veräusserung		
Unbebaute Grundstücke, 4566 Kriegstetten (weiteres Grundstück verkauft)	438'000	566'000
Unbebaute Grundstücke, 4542 Luterbach	1'343'000	1'343'000
Unbebaute Grundstücke, 4513 Langendorf (weiteres Grundstück verkauft)	830'360	1'521'959
STWEG Sandmattstrasse, 4532 Feldbrunnen (Einstellhallenparkplatz verkauft)	1'031'050	1'084'525
STWEG Lochzelgli, 4542 Luterbach	314'795	314'795
Total Immobilien zur Veräusserung	3'957'205	4'830'279
5.5. Unbebaute Grundstücke, Renditeliegenschaften, Sachanlagen im Bau		
Unbebaute Grundstücke Kriegstetten (abverkauft, bzw. Bau begonnen)	2'349'550	2'349'550
Unbebaute Grundstücke Langendorf (abverkauft, bzw. Bau begonnen)	0	1'436'000
Total unbebaute Grundstücke	2'349'550	3'785'550
MFH Weissensteinstr. 15, 4500 Solothurn (1/3)	1'746'600	1'746'600
STWEG Küngoltstr. 28, 4500 Solothurn	1'350'000	1'350'000
STWEG Hans Huberstr. 38, 4500 Solothurn	300'000	300'000
Total Renditeliegenschaften	3'396'600	3'396'600
<i>(Fortsetzung auf Seite 20)</i>		

Anhang Erläuterungen zur konsolidierten Halbjahresrechnung

(Fortsetzung von Seite 19)		30.06.2010 CHF	31.12.2009 CHF
5.5. Unbebaute Grundstücke, Renditeliegenschaften, Sachanlagen im Bau			
Angefangene Bauten Sandmattstrasse, 4532 Feldbrunnen		2'055'103	1'833'617
Angefangene Bauten Lochzelgli, 4542 Luterbach		2'134'287	735'894
Angefangene Bauten Grossmatt, 2544 Bettlach		6'934'659	4'462'832
Angefangene Bauten Birkengarten, 4553 Subingen		3'701'651	2'302'095
Angefangene Bauten Ambiente, 2543 Lengnau		1'654'561	42'697
Angefangene Bauten Brückfeld, 3270 Aarberg		2'128'946	2'791'399
Angefangene Bauten Hüslerhofpark, 4513 Langendorf		3'588'593	1'901'506
Angefangene Bauten Aarenau, 5000 Aarau		964'945	0
Erschliessungskosten Bauland, 4566 Kriegstetten		27'288	40'146
Total Sachanlagen im Bau		23'190'034	14'110'186
5.6. Finanzanlagen			
Beteiligungen			
Beteiligungen Dritte ≥ 20%		400'000	400'000
Beteiligungen Baugenossenschaften ≥ 20%		106'719	106'719
		506'719	506'719
Darlehen			
Gegenüber Dritten		78'897	129'768
Gegenüber Baugenossenschaften		1'376'169	1'149'407
Wertberichtigungen		-493'581	-493'581
		961'485	785'594
Übrige Finanzanlagen			
Beteiligungen Dritte < 20%		94'792	94'792
Beteiligungen Baugenossenschaften < 20%		148'527	158'527
Stehbeträge Baugenossenschaften		393'768	518'898
Wertberichtigungen		-43'030	-43'030
		594'056	729'187
5.7 Immaterielle Anlagen			
Goodwill		436'625	499'000
Aktivierte Entwicklungskosten		462'454	518'208
		899'079	1'017'208

	30.06.2010 CHF	31.12.2009 CHF
5.8. Finanzverbindlichkeiten		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Bankkredite	795'000	1'274'751
Bankkredite laufender Bauprojekte	9'315'548	8'151'891
	10'110'548	9'426'642
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Hypothekendarlehen Banken	10'130'937	4'770'917
Darlehen Dritte	11'494'000	8'619'000
Darlehen nahe stehende Personen	6'714'917	5'934'962
	28'339'854	19'324'879
Die Hypothekendarlehen sind grundpfandrechtlich gesichert.		
5.9. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	3'478'214	1'725'910
	3'478'214	1'725'910
5.10. Sonstige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Gegenüber Dritten	12'079'520	11'507'070
	12'079'520	11'507'070
Langfristige Verbindlichkeiten		
Gegenüber Dritten	520'756	266'753
	520'756	266'753
5.11. Langfristige Rückstellungen		
Rückstellung latente Steuern	992'079	987'510
Sonstige Rückstellungen	50'000	50'000
	1'042'079	1'037'510
5.12. Gewinnreserven		
Kumulierte Gewinne und Verluste	1'199'737	1'566'953
	1'199'737	1'566'953
5.13. Nahe stehende Gesellschaften und Personen		
Lieferungen und Leistungen werden zu Dritt- resp. Marktpreisen abgerechnet.		
Zinsbelastungen und -gutschriften erfolgen zu steuerlich zugelassenen Sätzen.		

Anhang Erläuterungen zur konsolidierten Halbjahresrechnung

	1.1.2010 - 30.6.2010 CHF
5.14. Finanzergebnis	
Zinsen nahe stehende Personen und Organisationen	1'555
Beteiligungs- und Wertschriftenertrag	26'072
Übriger Zinsertrag	2'908
	30'535
Finanzaufwand	
Zinsen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte	20'070
Hypothekarzinsen Dritte	26'365
Zinsen nahe stehende Personen und Organisationen	100'664
Bankzinsen, -spesen	43'951
	191'050
5.15. Ausserordentlicher Erfolg	
Ausserordentlicher Ertrag	
Verkauf Bereich Immobilien Bracher und Partner AG	250'000
Übrige Erträge	6'284
	256'284
5.16. Steuern	
Laufende Ertragssteuern	-12'422
Latenter Steuerertrag	7'478
Latenter Steueraufwand	-9'533
	-14'477

	30.6.2010 CHF
6. Weitere Angaben	
6.1. Eventualverpflichtungen und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen	
Verpflichtungen aus nicht bilanzierten Leasingverbindlichkeiten	165'436
Total weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen	165'436
6.2. Verpfändete Aktiven	
Zur Sicherung eigener langfristiger Finanzverpflichtungen sind verpfändete Aktiven im Betrag von CHF 32'893'689 hinterlegt.	
Immobilien zur Veräusserung	3'957'205
Grundstücke	2'349'550
Renditeliegenschaften	3'396'600
Sachanlagen im Bau	23'190'334
	32'893'689
6.3. Brandversicherungswerte (ohne Projekte im Bau)	
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 Feldbrunnen (anteilig)	1'652'069
STWEG Lochzelgli, 4542 Luterbach (anteilig)	393'134
Mobiliar, Einrichtungen, EDV-Anlage	2'160'000
Total Brandversicherungswerte	8'214'980
6.4. Aussergewöhnlich schwebende Geschäfte und Risiken	
Es gibt keine aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken die in der konsolidierten Jahresrechnung noch zu berücksichtigen wären.	
6.5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	
Die vorliegende konsolidierte Halbjahresrechnung wurde am 27. September 2010 durch den Verwaltungsrat genehmigt.	
Es gibt keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag die noch hätten berücksichtigt werden müssen.	

Eigenkapitalnachweis 30.06.2010

	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	eigenes EK	Minderheitsanteile	Gesamt-EK
Eigenkapital 01.01.10	3'278'610	-498'206	10'325'751	1'568'906	14'675'061	198'046	14'873'107
Umgruppierung gesetzliche Reserven			-58'000	58'000	0		0
Saldo Verkauf eigener Aktien		79'413			79'413		79'413
Kapitalerhöhung	1'130'560		8'135'685		9'266'245		9'266'245
Periodenergebnis				-427'170	-427'170		-427'170
Eigenkapital 30.06.10	4'409'170	-418'793	18'403'436	1'199'736	23'593'549	198'046	23'791'595

Aktienhandel

Mit den grossen Aktionären wurde ein Aktionärsbindungsvertrag 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.

Eigenkapital und Bilanzsumme bonainvest Holding AG

Nach Bewertung gemäss DCF-Methode
auch der Dienstleistungsfirmen.

	30.6.2010	CHF 2009
Eigenkapital gemäss konsolidierter Bilanz nach Swiss GAAP FER bewertet zu Anschaffungswerten	23'791'596	14'873'108
Originärer Firmenwert (Goodwill) der Dienstleistungsgesellschaften	12'136'923	12'136'923
Eigenkapital bewertet zu Discounted Cash Flow (DCF)	35'928'519	27'010'031
Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	82.40	82.40
Bilanzsumme gemäss konsolidierter Bilanz nach SWISS GAAP FER	80'226'295	58'929'600
Originärer Firmenwert (Goodwill) der Dienstleistungsgesellschaften ¹⁾	12'136'923	12'136'923
Total der Bilanzsumme bonainvest Holding AG nach DCF-Bewertung	92'363'218	71'066'523

Aktienhandel

Mit den grossen Aktionären wurde ein Aktionärsbindungsvertrag 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.

¹⁾ 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.



Projekt «Schüsspark» in Biel-Bienne



www.bonainvest.ch