



Rapport annuel 2010

Éditeur:
bonainvest Holding AG
Weissensteinstrasse 15
CH-4503 Soleure
Jacques Garnier, Ivo Bracher

Textes, rédaction et conception:
bonainvest Holding AG
Stéphanie Logassi Kury, Adrian Sidler
Harry Schaumburger

Photos:
Lenka Reichelt et Bracher und Partner AG

Sommaire

Chiffres clés financiers 2010	5
Mots du président de conseil d'administration	6
Organes de la société	7
Principes directeurs et Objectifs stratégiques	9
Structure et actionnariat	10
Portfeuille immobilier	11



Chiffres clés financiers 2010

	31.12.2010 CHF	31.12.2009 CHF
CHIFFRES CLÉS FINANCIERS		
Somme des bilans après calcul de la valeur actualisée des flux de trésorerie (DCF) des biens fonciers et entreprises	81'380'603	58'806'396 ¹⁾
Immeubles de rendement	3'530'000	3'396'600
Terrains non construits	2'539'695	2'349'550
Terrains à vendre	2'305'540	3'308'320
Immobilisations corporelles en construction	33'880'285	17'068'145
Produits résultant de la location d'immeubles	334'706	334'544
Charges liées aux immeubles	104'546	103'553
Résultat immobilier	230'160	230'991
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	79'281	-760'819
Résultat de la période avant impôts (EBT)	51'024	332'791
Résultat de la période	14'174	293'134
Capitaux propres	23'448'517	14'873'108
Quote-part de capitaux propres	34.47%	31.87%
Capitaux propres selon le calcul DCF (hors stock d'actions propres)	35'585'440	27'010'031
Actions propres	1'202'306	-
Capitaux propres selon le calcul DCF (y compris stock d'actions propres)	36'787'746	-
Quote-part de capitaux propres selon le calcul DCF (y compris stock d'actions propres)	45.21%	45.93%
Rendement annuel des capitaux propres avant impôts	0.14%	1.23%
Rendement annuel des capitaux propres (ROE)	0.04%	1.09%
CHIFFRES CLÉS D'EXPLOITATION		
Les chiffres clés de l'entreprise ne seront représentés qu'à partir de 2011.		
CHIFFRES CLÉS PAR ACTION		
	Nombre action	Nombre action
Actions émises	440'917	327'861
Actions conférant un droit de vote	440'917	327'861
Actions donnant droit à un dividende	440'917	295'050
	CHF	CHF
Bénéfice annuel par action donnant droit à un dividende	0.04	0.99
Dividende (proposition de dividende)	0.00	0.00
Capital propre par action (évalué selon les valeurs d'acquisition d'après Swiss GAAP RPC)	53.18	45.36
Capital propre par action au 31.12.2009 selon le calcul DCF	83.44	82.40

¹⁾ Chiffres adaptés selon Swiss GAAP RPC 22 (ordres à long terme/compensation des paiements de clients) par rapport à l'année précédente.

Mots du président de conseil d'administration

Mesdames et Messieurs

La holding bonainvest a été créée en décembre 2009 et a continué la construction des six premiers lotissements entamés en 2009 conformément aux prévisions. Outre les débuts de la holding, l'année 2010 a également été marquée par une activité de construction très intense et par de nombreuses réussites dans ce domaine. Durant le second semestre, le conseil d'administration de la holding a donné son feu vert à la poursuite et au développement de nouveaux projets intéressants. Dans le cadre du recentrage stratégique, il a été décidé de céder les activités de gestion, avec prise d'effet au 1er juillet 2010.

Au total, bonainvest dispose désormais d'un volume de capitaux propres de l'ordre de CHF 37 millions, grâce auxquels elle peut financer des projets pour un montant de CHF 105 millions. bonainvest garantit ainsi à ses investisseurs des biens immobiliers bonacasa® séduisants, idéalement conçus du point de vue des technologies énergétiques et de l'évolution démographique, qui offrent un potentiel de plus-value et qui permettront de verser les dividendes prévus à partir de 2014.

La demande de permis de construire pour le projet Aarenau à Aarau a pu être déposée comme prévu en 2010. Le futur lotissement, situé directement sur les rives de l'Aar, sera l'un des fleurons du portefeuille de bonainvest Holding AG. Ce projet avait fait l'objet d'un concours d'investisseurs que nous avons remporté. Il a été l'occasion pour l'ensemble des unités de l'entreprise de démontrer leur créativité et leurs capacités. Tous les autres chantiers entamés sont également conformes en termes de calendrier, d'avancement des travaux et de budget. Pour certains projets particulièrement satisfaisants, comme par exemple l'Andlauerhof de Bâle, nous avons d'ores et déjà été en mesure de vendre 80% des appartements sur plan. Les emménagements auront lieu courant 2012. Pour l'année 2011, quelque 30 projets et mandats de conseil sont en cours de traitement au sein des différentes équipes. Le produit bonacasaNET a été perfectionné, et sera lancé fin 2011 sous sa nouvelle forme – Je peux d'ores et déjà affirmer aujourd'hui que sa mise en œuvre touchera nettement plus de personnes.

Concernant les finances et la comptabilité, bonainvest a procédé l'année dernière à un remaniement de la tenue des comptes qui permet désormais à l'entreprise d'établir un budget consolidé. Forte d'une somme des bilans atteignant environ CHF 81 millions et de capitaux propres représentant CHF 38,5 millions (situation après l'augmentation de capital du 28 janvier 2011), bonainvest AG dispose de financements conformes à sa stratégie.

Les bases nécessaires aux prochaines étapes sont présentes. Une augmentation de capital a ainsi été réalisée en mai 2010. D'anciens propriétaires fonciers nous ont apporté du capital en plus de leurs terrains, et les actionnaires existants ont renforcé leur investissement dans notre entreprise, affirmant ainsi leur confiance en bonainvest. bonainvest Holding AG est par conséquent préparée à une nouvelle phase de croissance.



Ivo Bracher, Président du conseil d'administration

Conseil d'administration



Conseil d'administration

De gauche à droite:

Dr. Thomas Kirchhofer, vice-président du CA, Dr. oec. HSG, investisseur, actionnaire majoritaire / président du CA de Parkresort Rheinfelden Holding AG. **Ulrich Andreas Ammann**, ingénieur diplômé EPF, investisseur privé et investisseur dans la caisse de pension. **Isidor Stirnimann**, technicien ET Aarau, spécialiste du bâtiment. **Martin Vollenweider**, employé de commerce, investisseur, dosima Holding AG. **Ivo Bracher**, président du CA, avocat, notaire, fondateur et investisseur. **Dr. Markus Meyer**, avocat, représentant des investisseurs dans les caisses de pension.



Direction

De gauche à droite:

Jacques Garnier, responsable Finances, employé de commerce diplômé HKG. Dispose d'une longue expérience dans le secteur du bâtiment, dont 20 ans en tant que responsable Finances & Comptabilité et responsable Trésorerie au sein du groupe Sanitas Troesch-Gruppe (au siège social).

Stéphanie Logassi Kury, responsable Communication & Marketing, diplômée en sciences de la communication, journaliste RP. A travaillé dans le domaine des médias pour des agences de communication et dans la communication d'entreprise pour des sociétés du secteur de l'immobilier et du bâtiment.

Ivo Bracher, président de la direction, lic. iur., avocat et notaire diplômé. Se trouve depuis plus de 30 ans à la tête de Bracher und Partner AG; a été l'initiateur et le co-fondateur d'Espace Real Estate AG; dirige parallèlement diverses coopératives de construction.

Adrian Sidler, responsable Immobilier & bonacasa®, executive MBA, économiste d'entreprise ESCEA. Membre du secrétariat de la direction d'une grande banque. Expérience de plus de 20 ans dans différentes fonctions de direction au sein du secteur du bâtiment.

Principes directeurs et Objectifs stratégiques

Principes directeurs

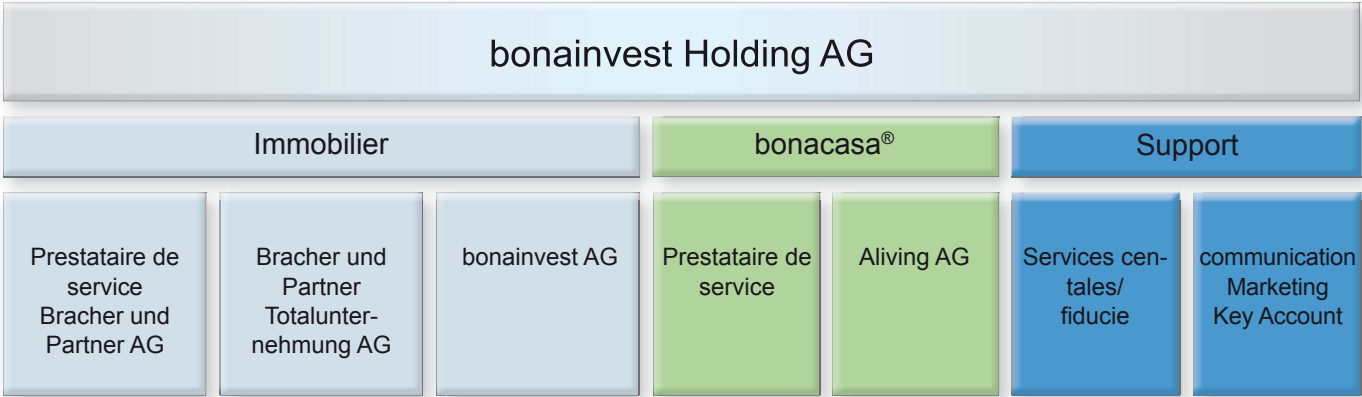
- bonainvest entend permettre à ses investisseurs de bénéficier d'une plus-value durable clairement identifiable et perceptible sur des biens immobiliers adaptés aux personnes âgées et optimisés sur les plans écologique et énergétique.
- En tant que leader à la pointe de l'innovation, bonainvest définit les tendances de la construction de logements pour les personnes âgées et contribue activement à faire avancer l'innovation.
- bonainvest recourt systématiquement au produit bonacasa®, ce qui génère un avantage concurrentiel.
- Les réalisations de bonainvest sont en principe conformes au standard Minergie®.
- En tant que prestataire et propriétaire des marques bonacasa® et bonacasaNET, bonainvest représente avec bracher un partenaire attractif et compétent aussi bien pour les communes et les institutions publiques que pour les investisseurs privés.
- bonainvest crée habilement des liens entre les habitants et dégage ainsi une plus-value économique et sociale.
- bonainvest communique de façon ouverte, conférant ainsi à l'entreprise une identité forte et crédible.
- bonainvest exploite les possibilités qu'offrent les investissements propres et la collaboration avec des sociétés d'investissement.
- Les activités d'agent fiduciaire, de conseiller aux entreprises et de spécialiste en immobilier sont menées sous le nom de Bracher und Partner AG en fonction du client. La communication dans l'ensemble de la Suisse s'appuie essentiellement sur les marques «bonainvest» et «bonacasa®».
- Développement de lotissements et vente à des tiers: le portefeuille de produits est utilisé pour associer des développements de projets et les vendre à des tiers avec le complément bonacasa®. Les offres de ce type sont d'abord proposées en exclusivité aux actionnaires existants.

Objectifs stratégiques 2014

- bonainvest constitue un investissement attractif, durable et indirect dans l'immobilier, avec des logements dans les catégories de prix moyennes et supérieures.
- La quote-part de capitaux propres pour l'immobilier destiné à la vente représente au minimum 30%; pour les biens locatifs, l'objectif recherché est de 40%.
- La croissance repose sur une base financière solide et sert à améliorer la rentabilité, à augmenter la valeur du portefeuille bonainvest et, dans une moindre mesure, à diversifier les risques.
- bonainvest gère des immeubles locatifs, mais construit également des immeubles en propriété par étages. Cette activité doit contribuer à améliorer la rentabilité.
- Le rendement des capitaux propres de bonainvest est conforme au marché et tient compte de la stabilité et de la durabilité des investissements.
- bonainvest se comporte de façon à rendre possible une cotation à court terme, d'ici 2015, si cet objectif s'avère avantageux pour les actionnaires.
- D'ici 2014, la priorité est donnée au développement de projets; par la suite, on pourra envisager d'accorder davantage d'importance à la gestion et à l'administration.
- Les objectifs d'expansion ciblent en premier lieu les cantons de ZH, AG, BS et BL, économiquement solides, la Suisse centrale, et en second lieu les zones de Suisse romande présentant un intérêt économique.
 - Aucune zone à forte concentration économique ne devra recevoir plus de 40% du volume total d'investissement;
 - L'expansion à l'étranger sera recherchée exclusivement par le biais de modèles de licence.
- D'ici fin 2014, les capitaux propres devront s'élever à CHF 85 millions au moins et la somme des bilans à environ CHF 300 millions.
- bonainvest détient une part significative de bonacasa-NET/Aliving AG. Cette participation présente un potentiel de plus-value très intéressant.
- Un contrat de coopération doit être conclu avec une société d'investissement à des fins d'optimisation fiscale pour les caisses de pension.
- bonainvest développe systématiquement des lotissements pour les besoins de placement direct des caisses de pension. Les actionnaires existants sont traités en priorité lors de la vente de projets.

Structure et actionnariat

Structure et organisation de bonainvest Holding AG

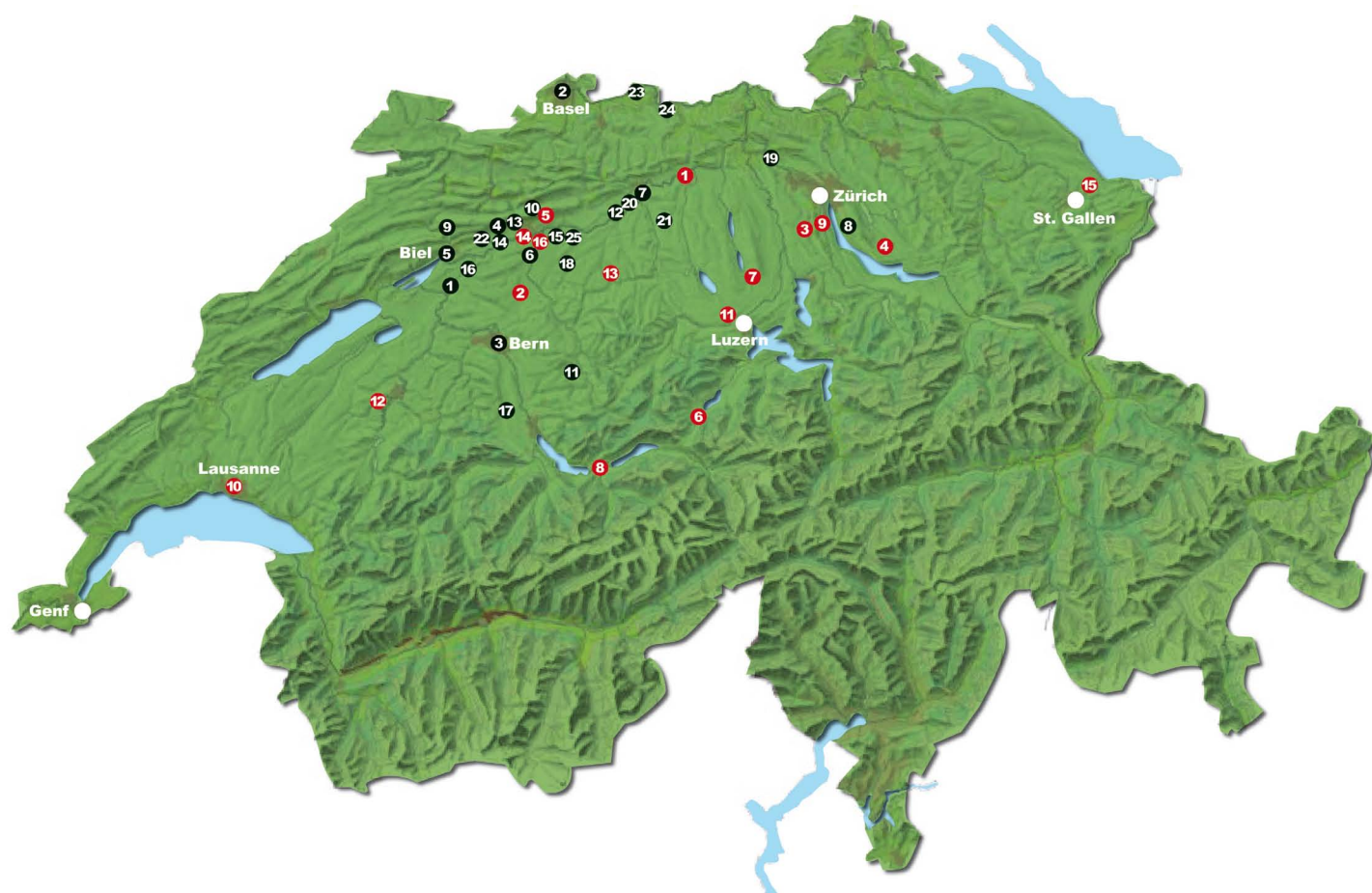


Actionnariat



Actionnaires avec plus de 2% d'actions:		
■	Ivo Bracher	25.95
■	Caisse de pensions Migros	20.41
■	Sammelstiftung Vorsorge der Zentralschweiz	12.16
■	dosima Holding AG	4.97
■	Pensionskasse der Ammann-Unternehmungen	2.48
■	bonainvest Holding AG	3.47
■	Reto Bracher	2.77
■	Caisse de pensions de Groupe EMS	2.75
■	Ulrich Andreas Ammann	2.49
■	Katharina Ammann-Schellenberg	2.48
■	Bonaprima AG	2.48
■	trueinvest AG	2.48
■	Josef Walker	2.48
■	Jana Bracher	2.38
■	Bruno Küng	2.32

Portfeuille immobilier



Projet planifié

- 1 Aarau, AG
- 2 Bätterkinden, BE
- 3 Bonstetten, ZH
- 4 Esslingen, ZH
- 5 Feldbrunnen, SO
- 6 Giswil, OW
- 7 Hochdorf, LU
- 8 Interlaken, BE
- 9 Kilchberg, ZH
- 10 Lausanne, VD
- 11 Littau, LU
- 12 Neyruz, FR
- 13 Rohrbach, BE
- 14 wasserstadtsolothurn, SO
- 15 Wittenbach, SG
- 16 Zuchwil, SO

Projets en pipeline:
plus que 2000 appartements, 1000 Mio. CHF

Projets accompagné / Projets en construction

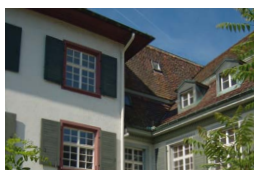
- 1 Aarberg, BE
- 2 Bâle, BS
- 3 Berne, BE
- 4 Bettlach, SO
- 5 Bienne, BE
- 6 Biberist, SO
- 7 Egerkingen, SO
- 8 Erlenbach, ZH
- 9 Evilard, BE
- 10 Feldbrunnen, SO
- 11 Grosshöchstetten, BE
- 12 Küngoldingen, AG
- 13 Langendorf, SO
- 14 Lengnau, BE
- 15 Luterbach, SO
- 16 Lyss, BE
- 17 Mühlethurnen, BE
- 18 Niederönz, SO
- 19 Nussbaumen, AG
- 20 Oensingen, SO
- 21 Oftringen, AG
- 22 Pieterlen, BE
- 23 Rheinfelden, AG
- 24 Stein, AG
- 25 Subingen, SO

Appartements déjà construits: plus que 500

Projets accompagné et construits



1 Brückfeld, Aarberg
11 maisons individuelles
mitoyennes
3 maisons jumelée
www.brueckfeld.ch



2 Andlauerhof, Bâle
appartements en propriété
par étages et des maison
de ville
www.andlauerhof.ch



3 Schöneegg, Berne
56 appartements en propriété
par étages, ateliers et es-
paces commerciaux



4 Grossmatt3, Bettlach
46 appartements en location
et en propriété par étages
www.grossmatt.ch



5 Schüsspark, Bienne
184 appartements en location
et en propriété par étages et
neuf maisons de ville
www.schuesspark.ch



6 Läbesgarte, Biberist
39 appartements en location
et en propriété par étages
une 2^{ème} étape, est en
construction.
www.laebesgarte.ch



7 Sunnepark, Egerkingen
75 appartements en location
et en propriété par étages



8 Wyden, Erlenbach
18 appartements en location
standard Minergie®



9 Beau-Site, Evilard
20 appartements en location
et en propriété par étages
standard Minergie®
www.beausite-evilard.ch



10 Untere Matte West, Feldbrunnen
41 appartements en propriété
par étages,
standard Minergie®
www.untere-matte.ch



11 Vennermatte, Grosshöchstetten
18 appartements en location
et en propriété par étages



12 Sonnmatt, Küngoldingen
39 appartements en location
et en propriété par étages,
hôpital à côté
www.sonn-matt-oftringen.ch



13 Hüslerhofpark, Langendorf
22 appartements en propriété
par étages,
standard Minergie®
www.hueslerhof.ch



14 Ambiente, Lengnau
23 appartements en
location et en propriété par
étages
standard Minergie®
www.ambiente-lengnau.ch



15 Lochzelgli, Luterbach
13 appartements en proprié-
té par étages
standard Minergie®



16 Hübeli, Lyss
15 appartements en propriété
par étages
7 maisons contiguës



17 Mülibach, Mühlethurnen
18 appartements en location
standard Minergie®



18 Schürchhaus, Niederönz
12 appartements en location



19 Oberboden, Nussbaumen
23 appartements en
propriété par étages



20 Roggenpark, Oensingen
25 appartements et espaces
commerciaux



21 Lindenpark, Oftringen
70 appartements en location
www.lindenpark-oftringen.ch



22 In der Matte, Pieterlen
22 appartements en location
et en propriété par étages,
la Spitex est au rez-de-
chaussez
www.indermatte.ch



**23 Hopfenpark/Gersten-
park, Rheinfelden**
94 appartements en location
et en propriété par étages



24 Gartenstrasse, Stein
30 appartements en propriété
par étages
standard Minergie®



25 Birkengarten, Subingen
21 appartements en location
www.birkengarten.ch



Projet «Lochzelgli» à Luterbach/SO

Vue d'ensemble des produits de bonainvest Holding AG pour 2010

		Nombre de logements	Dont ventes	Dont locations	Volume d'investissement initial	Volume d'investissement après ventes	Montant annuel des loyers prévus après réalisation
	Aarau AG, Aarenau, quartier de standing le long de l'Aar, concours remporté, phase de planification du projet	64	33	31	38'400'000	16'500'000	924'000
	Bâle BS, Andlauerhof, Vieille ville, en construction	18	18	-	32'000'000	-	-
	Bettlach SO, Grossmatt3, Centre du village, en construction	30	19	11	13'240'000	4'500'000	238'000
	Egerkingen SO, Sunnepark maison de retraite médicalisée en construction, l'ancienne maison de retraite sera rasée en 2011 pour laisser place aux nouveaux logements	75	30	45	35'000'000	18'000'000	1'008'000
	Feldbrunnen SO, Untere Matte West, centre du village, en construction/vente	17	17	-	14'650'000	-	-
	Langendorf SO, Hüslerhofpark, en construction/vente	22	22	-	13'270'000	-	-
	Lengnau BE, Ambiente, centre du village, en construction/vente	17	17	-	8'570'000	-	-
	Luterbach SO, Lochzelgli, centre du village, en construction/vente	13	13	-	6'000'000	-	-
	Subingen SO, Birkengarten, centre du village, en construction/location	21	-	21	6'900'000	6'900'000	392'000
Biens immobiliers divers existants						3'530'000	335'000
Total en construction ou garanti par contrat en 2010		277	169	108	168'030'000	49'430'000	2'897'000



Aarau – Aarenau



Adresse:	Aarenau, 5000 Aarau/AG	
Statut de propriété:	Pleine propriété de bonainvest AG (100%)	
Destination:	33 unités destinées à la vente 31 unités restant dans le portefeuille	
Etat du projet:	Dépôt de la demande de permis de construire en 2010	
Surface du terrain:	13'016 m ²	
Surface utile:	5'297 m ²	
Nombre d'unités:	5	appartements de 2 ½ pièces
	16	appartements de 3 ½ pièces
	32	appartements de 4 ½ pièces
	1	appartement de 5 ½ pièces
	10	maisons individuelles mitoyennes
	72	Parkings
	2	espaces commerciaux
Volume d'investissement:	CHF38.4 Mio.	

Situation directe sur les rives de l'Aar, en périphérie de la ville d'Aarau. Le projet a été réalisé en collaboration avec la commune bourgeoise d'Aarau et le bureau d'architectes Schneider & Schneider, d'Aarau. A l'origine de ce projet, le concours d'investisseurs remporté par bonainvest grâce au concept bonacasa®.

Bâle – Andlauerhof



Adresse: Andlauerhof, Petersgasse 36/38
4051 Bâle/BS

Statut de propriété: Copropriété de bonainvest AG
(80%)

Destination: A vendre

Finalisation: 2012

Surface du terrain: 1'511 m²

Surface utile: 1'475 m²

Nombre d'unités:

- 4 appartements loft
- 1 Atelier
- 1 appartement de 2 pièces
- 5 appartements de 3 ½ pièces
- 3 appartements de 4 ½ pièces
- 2 appartements de 5 ½ pièces
- 2 Maisons de ville
- 15 Parkings

Volume d'investissement: CHF 32 Mio.

18 appartements de 2 ½ à 5 ½ pièces en propriété par étages et des maisons de ville au standard bonacasa® dans la vieille ville de Bâle (à proximité du Rhin, du Grand Hôtel Les Trois Rois et de la Place du Marché).





Bettlach – Grossmatt3



Adresse:	Grossmatt3, Dorfstrasse 2544 Bettlach/SO
Statut de propriété:	Pleine propriété de bonainvest AG (100%)
Destination:	Maison A: A vendre Maison B: Portefeuille Maison C: A vendre
Finalisation:	En construction
Surface du terrain:	3'290 m ²
Surface utile:	2'478 m ²
Nombre d'unités:	
Maison A:	2 appartements de 3 ½ pièces 6 appartements de 4 ½ pièces
Maison B:	3 appartements de 2 ½ pièces 8 appartements de 3 ½ pièces
Maison C:	3 appartements de 2 ½ pièces 8 appartements de 3 ½ pièces 26 Parkings souterrains
Volume d'investissement:	CHF 4.5 Mio. (Maison B)
Rendement brut en cas de location complète:	5.4%

30 appartements de 2 ½ à 4 ½ pièces au standard bonacasa® au centre de Bettlach. La commune est très intéressante du point de vue fiscal et ne compte que peu de logements neufs. Les espaces extérieurs tels que terrasses et balcons sont plus vastes que la moyenne. Les étages supérieurs offrent une vue sur les Alpes.

Feldbrunnen – Untere Matte West



Adresse: Untere Matte, Sandmattstrasse et Weissensteinweg
4532 Feldbrunnen/SO

Destination: A vendre

Finalisation: Automne 2012

Surface du terrain: 1'807 m²

Surface utile: 1'175 m²

Nombre d'unités: appartements de 3 ½ à 5 ½ pièces

Volume d'investissement: CHF 14.7 Mio.

Quartier calme et attractif à proximité de Soleure. Haut niveau d'équipement et architecture moderne. Tous les logements sont prévus selon les standards bonacasa® et Minergie®.





Langendorf – Hüslerhofpark



Adresse: Hüslerhofpark
Hüslerhofstrasse 41
Stuberhofstrasse 2 + 4
4513 Langendorf/SO

Statut de propriété: Pleine propriété de bonainvest AG
(100%)

Destination: a vendre

Finalisation: En construction

Surface du terrain: 1'956 m²

Surface utile: 946 m²

Nombre d'unités: 7 appartements de 3 ½ pièces
15 appartements de 4 ½ pièces
4 pièces bricolages
25 Parkings souterrains
23 Parkings à l'extérieure

Volume d'investissement: CHF 13.3 Mio.

Lengnau – Ambiente azzurro et verde



Adresse:	Ambiente, Zollgasse 2543 Lengnau/BE
Statut de propriété:	Pleine propriété de bonainvest AG (100%)
Destination:	A vendre
Finalisation:	En construction
Surface du terrain:	2'536 m ²
Surface utile:	1'624 m ²
Nombre d'unités:	3 appartements de 2 ½ pièces 6 appartements de 3 ½ pièces 8 appartements de 4 ½ pièces 1 Pièce bricolage 17 Parkings souterrains 10 Parkings à l'extérieure

Volume d'investissement: CHF 8.6 Mio.

Deux immeubles collectifs (azzurro et verde) offrant 17 appartements de 2 ½ à 4 ½ pièces en propriété par étages aux standards bonacasa® et Minergie®, au centre du village de Lengnau.



Luterbach – Lochzelgli



Adresse: Lochzelgli, 4542 Luterbach/SO

Statut de propriété: Pleine propriété de bonainvest AG (100%)

Finalisation: En construction

Surface du terrain: 1'871 m² plus drei Landparzellen (Baulandreserve) à 3'557 m²

Surface utile: 1'463 m²

Nombre d'unités: 6 appartements de 3 ½ pièces
6 appartements de 4 ½ pièces
1 appartement de 5 ½ pièces
18 Parkings souterrains

Volume d'investissement: CHF 6.0 Mio.

Un immeuble locatif comptant 13 appartements (3 ½, 4 ½ et 5 ½ pièces) en propriété par étages au standard Minergie®, dans la continuité du projet réalisé avec succès du lotissement Lochzelgli, situé dans les quartiers centraux de Luterbach.

Subingen – Birkengarten

Adresse:	Birkengarten, Birkenweg 2 4553 Subingen/SO
Statut de propriété:	Pleine propriété de bonainvest AG (100%)
Destination:	Portefeuille
Finalisation:	En construction
Surface du terrain:	3'527 m ²
Surface utile:	1'608 m ²
Nombre d'unités:	6 appartements de 2 ½ pièces 15 appartements de 3 ½ pièces 23 Parkings à l'extérieure
Volume d'investissement:	CHF 6.9 Mio.
Rendement brut en cas de location complète:	5.4%

Immeuble locatif proposant 21 logements pour seniors de 2 ½ à 3 ½ pièces au standard bonacasa®, au centre du village.



Soleure – Hans Huber-Strasse, Weissensteinstrasse



Soleure, Hans Huber-Strasse

Adresse: Hans Huber-Strasse 38
4500 Soleure

Statut de propriété: Pleine propriété de bonainvest AG (100%)
Destination: Portefeuille (en location)
Année de construction: 1992
Surface utile: 159 m²
Nombre d'unités: 1 salle d'exposition
Loyer p.a.: CHF 22'988.00
Volume d'investissement
(calcul DCF): CHF 320'000.00
Rendement brut: 8.56%

Soleure, Weissensteinstrasse

Adresse: Weissensteinstrasse 15
4503 Soleure

Statut de propriété: Copropriété de bonainvest AG (33.3%)
Destination: Portfolio (voll vermietet)
Année de construction: 1957
Renovationen: 1988, 2007
Surface du terrain: 2'650 m²
Surface utile: 1'475 m²
Loyer p.a.: CHF 125'000.00
Volume d'investissement
(calcul DCF): CHF 1'800'000.00
Rendement brut: 7.34%



L'immeuble commercial a été construit en 1957, puis rénové et agrandi en 1988 et 2007. Il accueille depuis plusieurs dizaines d'années les locaux de l'entreprise Bracher und Partner AG ainsi que plusieurs cabinets d'avocats. Cet immeuble se distingue par son accès direct à la jonction autoroutière Soleure Ouest et par sa position centrale, à quelques minutes seulement du centre-ville. Il dispose d'un nombre suffisant de places de stationnement.

Soleure – Küngoltstrasse, Kriegstetten – Längmattstrasse

Soleure, Küngoltstrasse

Adresse: Küngoltstrasse 28
4500 Soleure

Statut de propriété: Pleine propriété de bonainvest AG (100%)
Destination: Portefeuille (location complète)
Année de construction: 1977, rénovation 1991
Surface du terrain: 1'485 m²
Nombre d'unités: 3 appartements de 1 pièce
3 appartements de 2 ½ pièces
1 appartement de 3 ½ pièces
1 appartement de 4 ½ pièces
14 Parkings
Loyer p.a.: CHF 106'535.00
Volume d'investissement
(calcul DCF): CHF 1'410'000.00
Rendement brut: 7.83%



Kriegstetten, Längmattstrasse

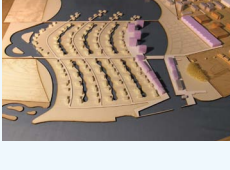
Adresse: Längmattstrasse
4566 Kriegstetten/SO

Statut de propriété: Pleine propriété de bonainvest AG (100%)
Destination: A vendre
Surface du terrain: 12'607 m²
Nombre d'unités: 2 terrains à bâtir et 1 terrain à bâtir (registre foncier 675) en réserve
Volume d'investissement: CHF 2'920'000.00

La réserve de terrain à bâtir (registre foncier 675) de 11'554 m² est destinée au développement d'un autre projet.

bonainvest Holding AG Projets à partir de 2010

Projets aquisition

		Nombre de logements	Dont ventes	Dont locations	Volume d'investissement initial	Volume d'investissement après ventes	Montant annuel des loyers prévus après réalisation
	Bätterkinden BE, Kronenrain	24	8	16	10'145'000	6'276'000	351'000
	Bonstetten AG, Mauritiuspark Appartements Eglise	45	24	23	26'273'000	9'266'000	511'000
	Kilchberg ZH, Seesicht/Weingartenstrasse	14	14	-	16'140'000	-	-
	Lyss BE, Arnhof 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
	Soleure SO, wasserstadtsolothurn	400-600	offen	offen	offen	offen	offen
Investitions totale prévue à partir de 2011		159	96	65	104'994'000	29'883'000	1'658'000
Total 2010 ou garanti par contrat + Total à partir 2011		436	265	173	273'024'000	79'313'000	4'555'000

des modifications réserver

Bätterkinden, Bonstetten, Kilchberg



Bätterkinden, Kronenstrasse

Adresse: Bahnhofstrasse, 3315 Bätterkinden/BE

Statut de propriété: Pleine propriété de bonainvest AG (100%)

Destination: 8 unités destinées à la vente
16 unités restant dans le portefeuille

Année de construction: Phase d'études

Surface du terrain: 4'567 m²

Surface utile: 1'978 m²

Nombre d'unités: appartements de 2 ½ à 4 ½ pièces
25 Parkings

Volume d'investissement: CHF 10.1 Mio.

Bonstetten, Mauritiuspark

Adresse: Mauritiuspark, 8906 Bonstetten/ZH

Statut de propriété: Pleine propriété de bonainvest AG (100%)

Destination: 23 unités destinées à la vente
22 unités restant dans le portefeuille

Année de construction: Phase d'études

Surface du terrain: 9'009 m²

Surface utile: 3'735 m²

Nombre d'unités: appartements de 2 ½ à 4 ½ pièces
51 Parkings

Volume d'investissement: CHF 26.3 Mio.



Kilchberg, Seesicht/Weinbergstrasse

Adresse: Weinbergstrasse, 8802 Kilchberg/ZH

Statut de propriété: Pleine propriété de bonainvest AG (100%)

Destination: A vendre

Année de construction: Phase d'études

Surface du terrain: 1'522 m²

Surface utile: 1'261 m²

Nombre d'unités: appartements de 2 ½ à 3 ½ pièces
14 Parkings

Volume d'investissement: CHF 16.1 Mio.



Lyss, Arnhof Hübeli

Adresse: Arnhof, 3250 Lyss/BE

Statut de propriété: Pleine propriété de bonainvest AG (100%)
Destination: A vendre
Année de construction: Phase d'études
Surface du terrain: 4'215 m²
Surface utile: 2'549 m²
Nombre d'unités: appartements de 2 ½ à 5 ½ pièces
Maisons individuelles: maisons individuelles de 5 ½ pièces
18 Parkings
Volume d'investissement: CHF 14.1 Mio.

Rohrbach, Sunnerain

Adresse: Sunnerain, 4938 Rohrbach/BE

Statut de propriété: Pleine propriété de bonainvest AG (100%)
Destination: 12 unités destinées à la vente
12 unités restant dans le portefeuille
Année de construction: Phase d'études
Surface du terrain: 10'132 m²
Surface utile: 1'896 m²
Nombre d'unités: appartements de 2 ½ à 4 ½ pièces
24 Parkings
Volume d'investissement: CHF 14.3 Mio.



Zuchwil, Hofstatt

Adresse: Hofstatt, 4528 Zuchwil/SO

Statut de propriété: Pleine propriété de bonainvest AG (100%)
Destination: 18 unités destinées à la vente
14 unités restant dans le portefeuille
Année de construction: Phase d'études
Surface du terrain: 3'655 m²
Surface utile: 2'864 m²
Nombre d'unités: appartements de 2 ½ à 5 ½ pièces
32 Parkings
Volume d'investissement: CHF 14.0 Mio.

Egerkingen, Soleure



Egerkingen, Sunnepark

Adresse: Sunnepark, 4622 Egerkingen/SO

Statut de propriété: Réservé pour bonainvest AG (100%)

Destination: 30 unités destinées à la vente
45 unités restant dans le portefeuille

Année de construction: Phase d'études

Surface du terrain: 8'511 m²

Surface utile: 6'189 m²

Nombre d'unités: appartements de 2 ½ à 4 ½ pièces
75 Parkings

Volume d'investissement: CHF 35 Mio.

Soleure, wasserstadtsolothurn

Adresse: 4500 Soleure/SO

Statut de propriété: Copropriété de bonainvest AG (40%)

Destination: A vendre et restant dans le portefeuille

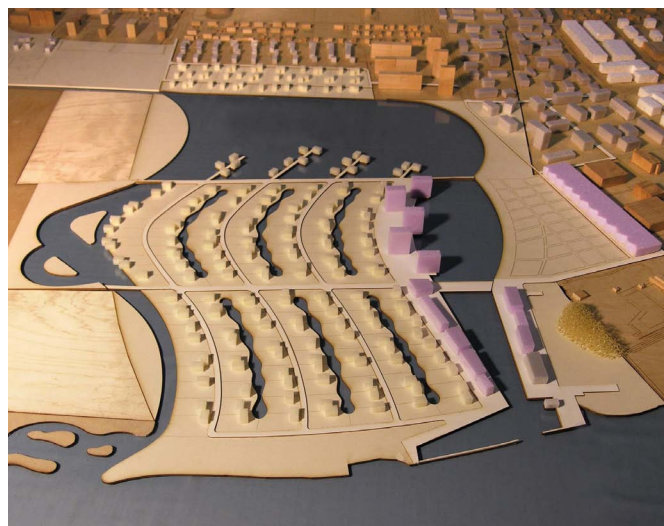
Année de construction: Phase avant-projet

Surface du terrain: 119'000 m²

Surface utile: 90'000 m²

Nombre d'unités: appartements, maisons individuelles

Volume d'investissement: CHF ca. 600 Mio.





www.bonainvest.ch