



## **Impressum**

### Éditeur:

bonainvest Holding AG  
Weissensteinstrasse 15  
CH-4503 Soleure  
La direction

### Textes, redaction et conception:

bonainvest Holding AG  
Stéphanie Logassi Kury,  
Harry Schaumburger  
Traduction: Raphèle Issautier,  
Stéphanie Logassi Kury

### Photos:

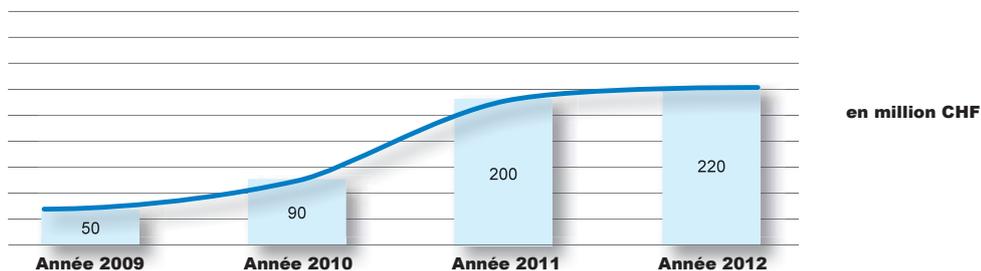
bonainvest AG,  
Samuel Wimmer,  
phalt Architekten,  
SLIK Architekten,  
Schneider und Schneider Architekten,  
Victor Burnside,  
Tim Fischer

**Titres sens horaire:**  
Birkengarten Subingen,  
Hofstatt Zuchwil,  
Seesicht Kilchberg,  
Aarenau Süd Aarau

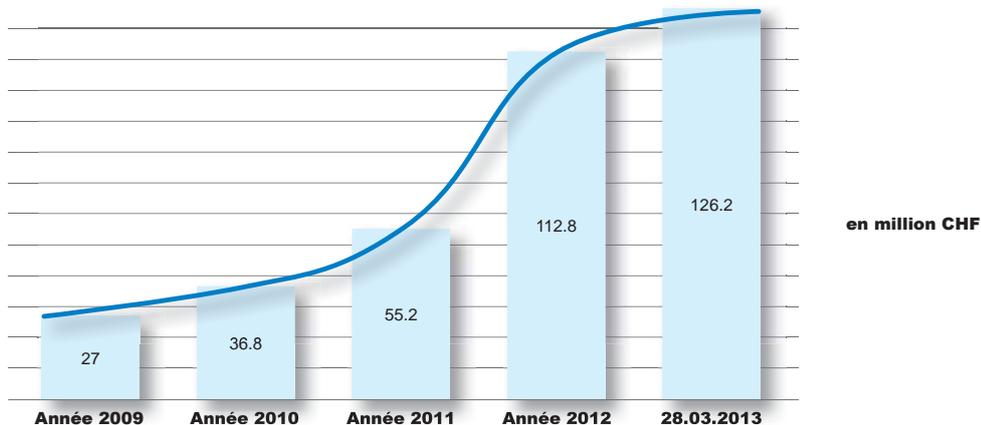
# Sommaire

|  |    |
|--|----|
| Chiffres clés 2012                                     | 5  |
| Rapport du président du conseil d'administration       | 6  |
| Rapport du conseil d'administration                    | 7  |
| bonacasa – vivre avec services                         | 9  |
| Organes  | 13 |
| Principes directeurs et objectifs stratégiques         | 15 |
| Sur notre société                                      | 16 |
| Actionnariat   | 17 |
| <br>   |    |
| Valeur des actions bonainvest Holding AG               | 18 |
| Capital propre et somme du bilan bonainvest Holding AG | 19 |
| <br>   |    |
| <b>Aperçu du portefeuille</b>                          | 21 |
| Durabilité   | 24 |
| bonainvest Holding AG aperçu des projets 2012          | 25 |
| bonainvest Holding AG – Portefeuille 2012              | 44 |
| <br>   |    |
| Contact  | 48 |

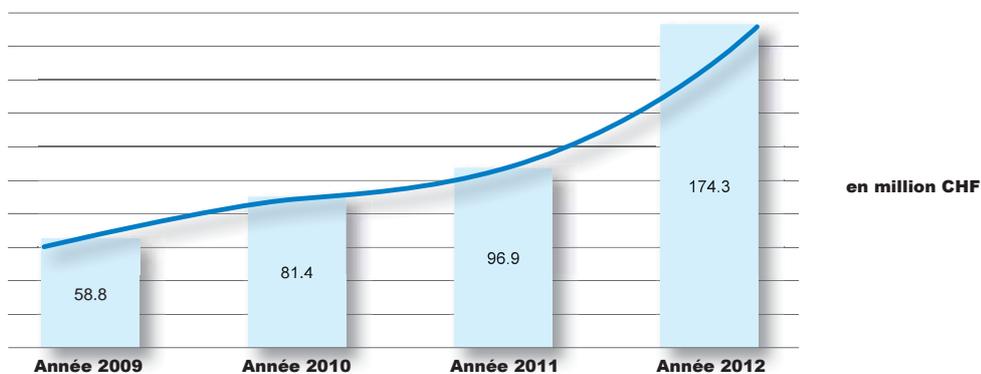
## Volume de constructions prises en charge



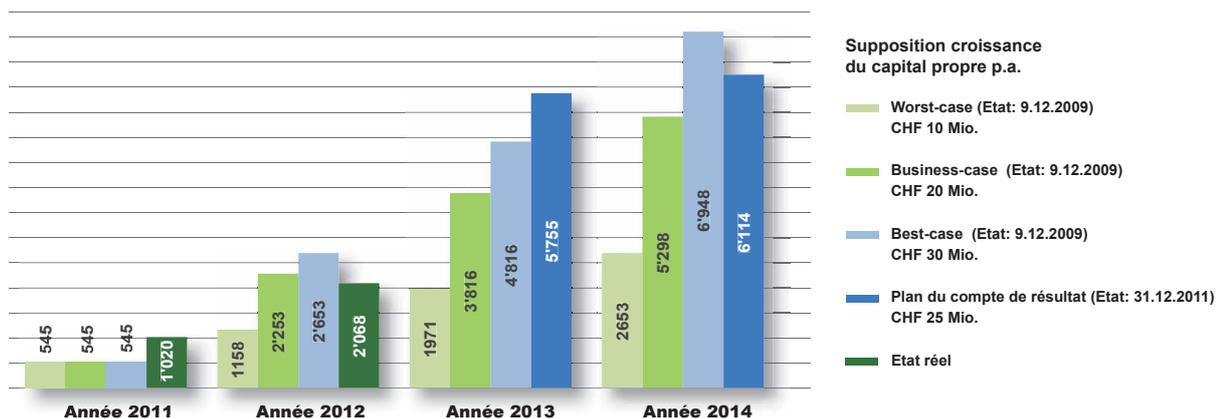
## Capital propre



## Bilan selon DCF



## Plan du compte de résultat / Etat réel



# Chiffres clés financiers 2012

|  | 31.12.2012<br>CHF     | 31.12.2011<br>CHF     | 31.12.2010 <sup>1)</sup><br>CHF |
|--|-----------------------|-----------------------|---------------------------------|
| <b>CHIFFRES CLÉS FINANCIERS</b>  |                       |                       |                                 |
| Somme des bilans après calcul de la valeur actualisée des flux de trésorerie (DCF) des biens fonciers et entreprises | 174'254'907           | 96'853'701            | 81'376'859 <sup>1)</sup>        |
| Terrains non construits  | 13'043'929            | 2'539'695             | 2'539'695                       |
| Immeubles de rendement   | 18'415'200            | 18'420'000            | 3'530'000                       |
| Immeubles à vendre   | 531'139               | 1'763'590             | 2'305'540                       |
| Immobilisations corporelles en construction  | 55'769'862            | 32'659'137            | 33'876'542                      |
| Produits résultant de la location d'immeubles  | 922'010               | 573'902               | 334'706                         |
| Charges liées aux immeubles  | 517'369               | 250'212               | 104'546                         |
| Résultat immobilier  | 404'641               | 323'690               | 230'160                         |
| Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)  | 3'036'919             | 1'470'396             | 91'963                          |
| Résultat de la période avant impôts (EBT)  | 2'809'835             | 1'211'597             | 51'024                          |
| Résultat de la période   | 2'068'246             | 1'021'907             | 14'174                          |
| Capitaux propres avant calcul DCF des sociétés   | 101'559'224           | 44'123'676            | 23'444'773                      |
| Quote-part de capitaux propres avant calcul DCF des sociétés   | 62.28%                | 51.43%                | 34.46%                          |
| <b>Capitaux propres selon le calcul DCF</b> (hors stock d'actions propres)   | <b>112'429'760</b>    | <b>54'994'212</b>     | <b>35'581'696</b>               |
| Actions propres  | 320'624               | 205'788               | 1'202'306                       |
| <b>Capitaux propres selon le calcul DCF</b> (hors stock d'actions propres)   | <b>112'750'384</b>    | <b>55'200'000</b>     | <b>36'784'002</b>               |
| <b>Quote-part de capitaux propres selon le calcul DC</b><br>(y compris stock d'actions propres)                      | <b>64.70%</b>         | <b>56.99%</b>         | <b>45.20%</b>                   |
| Rendement annuel des capitaux propres avant impôts   | 2.49%                 | 2.19%                 | 0.14%                           |
| Rendement annuel des capitaux propres (ROE)  | 1.83%                 | 1.85%                 | 0.04%                           |
| <b>CHIFFRES CLÉS PAR ACTION</b>  |                       |                       |                                 |
|  | <b>Nombre actions</b> | <b>Nombre actions</b> | <b>Anzahl Aktien</b>            |
| Actions émises   | 1'355'396             | 667'001               | 440'917                         |
| Actions conférant un droit de vote   | 1'355'396             | 667'001               | 440'917                         |
| Actions donnant droit à un dividende   | 980'733               | 616'256               | 440'917                         |
|  | <b>CHF</b>            | <b>CHF</b>            | <b>CHF</b>                      |
| Bénéfice annuel par action donnant droit à un dividende  | 2.11                  | 1.66                  | 0.04                            |
| Dividende (proposition de dividende) / Remboursement des capitaux  | 1.66                  | 1.45                  | 0.00                            |
| Capital propre par action (évalué selon les valeurs d'acquisition d'après Swiss GAAP RPC) <sup>2)</sup>              | 74.93                 | 66.15                 | 53.17                           |
| Capital propre par action selon le calcul DCF  | 82.76                 | 82.76                 | 83.43                           |

<sup>1)</sup> Les chiffres des années précédentes ont été légèrement adaptés pour des raisons de consolidation.

<sup>2)</sup> Hors stock d'actions propres.

# Mots du président de Conseil d'administration

Mesdames, Messieurs,

L'année 2012 marque un tournant dans l'histoire de bonainvest: c'est l'année au cours de laquelle il n'a fallu que trois étapes pour que le capital passe de CHF 55 à CHF 112 millions.

Mais en 2012 bonainvest a surtout investi de façon conséquente dans le développement technique et personnel du concept d'habitation bonacasa – vivre avec services – et acquis de plus, avec l'association suisse des propriétaires fonciers, le meilleur partenaire possible pour la Suisse, ce qui lui a permis de réussir son entrée sur le marché de masse : désormais, bonacasa est accessible à tout ménage même en-dehors des immobiliers bonacasa.

Au niveau technique, avec une application "maison", développée par ses propres soins à l'intention des clients bonacasa, et le nouveau site Internet [www.bonacasa.ch](http://www.bonacasa.ch), les étapes ont été posées pour simplifier nettement le confort de la commande des prestations de services.

La principale nouveauté pour les abonnés bonacasa est représentée par l'engagement des bonaConcierge formés professionnellement et qui sont personnellement en contact avec les clients. bonacasa est de cette façon autre chose qu'un outil technique ou une voix anonyme au téléphone. bonacasa gagne en composantes humaines, ce qui est très apprécié. Les bonaConcierges détiennent dans leur position clé une signification inestimable en vue de l'établissement du rapport de confiance et de l'identification du client à la marque bonacasa. Les tout nouveaux paquets d'offres bonacasa, commercialisés au moyen de documents modernes et généraux, s'adressent à des groupes cibles d'âges différents aux modes de vie des plus variés.

Avec la nouvelle marque positionnée bonacasa, bonainvest se trouve ainsi sur le meilleur chemin pour amener l'habitat avec services dans une nouvelle dimension et aller au bout du potentiel de ce segment de marché.

2012 a été une année intense en planifications et en constructions pendant laquelle bonainvest a abordé la réalisation de dix nouvelles constructions selon le standard bonacasa. En termes de zones, il est particulièrement réjouissant de constater qu'une large région – d'Aarau à Kilchberg (ZH) – a été couverte. La fourmillante réserve de projets englobe actuellement 21 nouveaux sites dans l'ensemble de la Suisse, au nombre desquels des projets extrêmement attrayants en Suisse romande. Les projets sont actuellement examinés, ou se trouvent déjà dans la phase de planification.

Un autre développement positif concerne le projet phare wasserstadtsolothurn qui a été accepté fin 2012 dans le plan directeur du canton de Soleure. Un signe politique qui a fait avancer le projet d'un grand pas.

bonainvest continuera à s'engager avec cœur pour la réalisation de cette vision unique à l'échelle suisse, d'autant plus que sa rentabilité a été confirmée par des regards extérieurs et indépendants.

Je remercie les locataires, les acquéreurs et les abonnés bonacasa pour leur confiance en nos habitations et prestations de services, les communes pour leur excellente et fructueuse collaboration, les collaborateurs et les partenaires pour leur engagement chaleureux en faveur du développement de nos produits orientés vers l'avenir, et surtout nos investisseurs, grâce à qui tout cela est possible.



Ivo Bracher, Président du Conseil d'administration

# Rapport du conseil d'administration

Mesdames et Messieurs,

La société bonainvest Holding AG peut être fière de son bilan 2012 couronné de succès. Le bénéfice de la société après impôts a grandi de CHF 1'046'339 pour atteindre CHF 2'068'246 par rapport à l'année précédente et a par conséquent pratiquement doublé. L'objectif d'obtenir un bénéfice annuel après impôts de CHF 2 millions a été atteint. Le cours des actions est resté inchangé au 31 décembre 2012 avec CHF 82.76 par action. En raison du bénéfice thésaurisé, le cours des actions augmentera à l'occasion de la prochaine augmentation de capital le 28 mars 2013 pour atteindre un montant de CHF 83.10 par action.

## Bilan

Le bilan a déjà pris en compte les transactions de capital liées à l'augmentation du capital du 23 novembre 2012 (publication FOSC du 30 novembre 2012).

## Une bonne situation financière

En 2012, la société bonainvest Holding AG a procédé dans l'ensemble avec succès à trois augmentations de capital d'un total de CHF 55 millions, ce qui a permis d'augmenter le capital propre par rapport à l'exercice précédent en dépassant les CHF 112 millions, selon l'évaluation DCF. Les anciens actionnaires nous ont renouvelé leur confiance, et de nombreux nouveaux actionnaires se sont aussi joints à nous (bonainvest compte désormais 76 actionnaires, dont 22 investisseurs institutionnels, différentes fondations et assurances).

Le taux de capital propre de la société se situe actuellement à 64,70% contre 56,99% l'année dernière (31.12.2012). Des augmentations de capital annuelles d'environ CHF 25 millions à CHF 30 millions sont prévues pour les prochaines années. Ces augmentations de capital à venir garantiront à la société une croissance saine dans les prochaines années.

## Projets immobiliers

En 2012, nous avons dans l'ensemble démarré huit projets de construction couronnés de succès sur différents sites en Suisse.

- Bätterkinden/BE «Kronenrain»
- Egerkingen/SO «Sunnepark»
- Feldbrunnen/SO «Untere Matte West»
- Kilchberg/ZH «Seesicht»
- Lyss/BE «Arnhof»
- Oensingen/SO «Roggenpark»
- Zuchwil/SO «Hofstatt»
- Aarau/AG, «Arenau Süd»

Les nouveaux projets permettront de construire dans l'ensemble 272 appartements de propriétaire et de location, 15 maisons jumelées ou contiguës, 9 unités commerciales ainsi que 375 places de garage souterrain.

Les ventes et réservations déjà effectuées dépassent nos attentes grâce à des taux d'intérêts toujours très bas, ainsi qu'à l'environnement économique stable de la Suisse. Nous observons toutefois sur le marché des restrictions plus grandes dans l'octroi des crédits à nos clients par les banques. A l'exception des projets dans la région du lac de Zurich, Bonainvest n'investit toutefois pas dans les régions connaissant une flambée des prix immobiliers.

De plus, nous avons réussi en 2012 à nous porter acquéreurs de différents terrains fonciers qui nous garantissent une croissance continue pour l'année prochaine et permettent de construire des logements bonacasa à des emplacements très bien situés.

- Commune Malters/LU (achat le 14 mars 2012)
- Commune Port/BE (fusion du 27 juin 2012 / USW Immo AG rétroactif au 1er janvier 2012)
- Commune Horgen/ZH (achat le 22 août 2012)

## Immobiliers de rapport et terrains fonciers non construits

a valeur des immeubles de rapport est restée à CHF 18'416 quasiment inchangée. En revanche, la valeur des terrains fonciers non construits a augmenté de TCHF 10'503 en passant de TCHF 2'540 au 30.12.2012 à TCHF 13'043.

### **Augmentation des recettes issues de la location immobilière**

Les recettes issues de la location de biens immobiliers ont pu être augmentées au cours de l'année 2012 (TCHF 922) par rapport à l'année précédente (TCHF 574). Les recettes ne commenceront néanmoins à s'accroître sensiblement qu'une fois achevés les projets de construction initiés au printemps 2012. Nous tablons sur un temps moyen de construction de 18 à 24 mois.

### **Coûts des projets de construction**

Les coûts dans les différents projets de construction restent proches des cadres fixés. Jusqu'à présent, on n'enregistre aucune divergence notable aussi bien dans les projets de construction en cours que dans les coûts d'exploitation, et les réserves calculées dans les projets sont globalement intactes.

### **Investissements importants dans la plateforme de prestations de services bonacasa**

L'année 2012 a représenté pour le domaine d'entreprise bonacasa une période très intensive. Les points forts ont été le développement et l'organisation du nouveau site [www.bonacasa.ch](http://www.bonacasa.ch). En collaboration avec le département de communication et nos partenaires techniques externes, notre nouvelle plateforme Internet a vu le jour. Elle comprend une nouvelle rubrique de vente en ligne qui permet de commander toutes les prestations de services et facilite le décompte des prestations de services externes pour nos abonnés bonacasa. De plus, les principaux partenaires de prestations tiers sont définis et de nouveaux contrats négociés. Cela permet une réduction claire du prix des abonnements pour les clients bonacasa.

### **Politique en matière de dividende**

D'un point de vue actuel, le conseil d'administration et le comité de direction partent du principe que la politique de dividendes actuelle peut être maintenue et que ces derniers peuvent être à nouveau redistribués de façon adaptée et en bénéficiant d'une exonération d'impôts.

### **Risques latents**

Le groupe bonainvest participe financièrement au développement du projet «wasserstadtsolothurn» à Soleure, de façon directe par une participation de 45% au capital de Wasserstadtsolothurn AG (capital d'actions et prêt) et de façon indirecte par des prestations de services en termes de consultations à titre partiellement gracieux de la part de Bracher und Partner AG. L'engagement global financier s'élève au 31.12.2012 à CHF 1,4 million. Jusqu'à présent, aucune provision n'a été constituée dans le bilan à ce sujet. Au début de l'hiver 2012, la commission de planification des aménagements du canton de Soleure a inscrit wasserstadtsolothurn dans le projet du nouveau plan directeur.

Celui-ci devrait encore être autorisé au premier semestre 2013. Cela permettra ainsi de conclure d'une part la deuxième enquête sur les déchets et d'autre part, d'introduire selon l'approbation du plan directeur la procédure de planification des zones.

### **Introduction des actions électroniques**

La société bonainvest Holding AG a adapté les statuts au titre le plus élevé et mandaté la société SIX SAG AG en qualité de responsable du registre des émissions. Le mandat de centre de paiement officiel a été octroyé à la banque cantonale de Berne (BEKB).

### **Remerciements**

Nous remercions nos actionnaires, partenaires commerciaux, acheteurs et locataires pour leur excellente collaboration et nos collaborateurs pour leur remarquable engagement.



Ivo Bracher  
Président du conseil  
d'administration



Thomas Kirchhofer  
Vice-président du conseil  
d'administration

bonacasa -  
vivre avec services

# bonacasa – nos prestations



**Accessibilité**

- 7 x 24h de disponibilité des prestations de services
- Transmission à bonaConcierge
- 7 x 24h de services de renseignements personnalisés

**bonaConcierge**

- Personne de confiance attirée
- Services d'absence
- Services de courrier
- Achat / Accompagnement
- Organise des événements culturels





**Sécurité**

- Interlocuteur personnalisé
- 7 x 24h service d'urgence en Suisse et à l'étranger
- Tri et répartition des appels d'urgence et premières mesures de secours
- Assistance téléphonique jusqu'à l'arrivée des secours
- Disponible dans les quatre langues

**bonaClub**

- Entretenir les contacts
- Créer des amitiés
- Activités communes
- Événements culturels



# bonacasa – s'engage pour l'habitat avec services

## bonacasa - s'engage pour l'habitat avec services

Au cours de l'année 2012, bonacasa a fait des pas gigantesques dans les domaines de la flexibilité pour les abonnés et du progrès technologique. Avec un seul abonnement, bonacasa vous ouvre l'accès aux services les plus variés et à des partenaires de prestations de services établis et attestés. A côté de notre service téléphonique ouvert 7 jours/7 et 24/24, les services peuvent être utilisés de façon très confortable au moyen d'une procédure de commande et de paiement standardisée sur Internet, accessible par ordinateur, tablette ou smartphone. Au lieu de chercher le prestataire de services adapté pour chaque occasion, ou de devoir télécharger l'application spécifique, bonacasa propose tous les services et les accès importants en une fois, de façon simple, sûre et agréable.

Les jeunes abonnés profitent de plus de liberté et de confort. Pour les clientes et les clients d'un âge plus élevé, nous veillons à ce qu'ils puissent vivre le plus longtemps et le plus indépendamment possible dans leurs propres murs.

## Un partenariat important avec l'association suisse des propriétaires fonciers

bonacasa offre désormais son service de sécurité et de concierge non seulement aux personnes qui habitent dans un logement bonacasa, mais aussi à tous les ménages d'une et de plusieurs personnes, ainsi qu'à toutes les classes d'âge. Cet élargissement des prestations a été notamment possible grâce à la collaboration avec l'association suisse des propriétaires fonciers (HEV). Naturellement, les membres de l'HEV profitent de conditions particulièrement favorables. Le projet pilote a démarré en octobre dans les cantons de Berne, de Bâle-Ville, de Bâle-Campagne, de Soleure, d'Argovie et de Zurich.

## De nouvelles technologies engagées aussi pour bonacasa

D'autres nouveautés importantes en 2012 ont été représentées par le site Internet de bonacasa ainsi que par la plate-forme en ligne comportant une boutique en ligne et un site communautaire. La plate-forme est aussi disponible comme application pour smartphone. De cette façon, la totalité de l'offre de prestations de services bonacasa peut aussi être utilisée sur mobile – via smartphone ou tablette. Avec l'aide d'un processus de commande simplifié et standardisé, il est possible de commander les prestations de services, chercher des informations importantes sur nos prestations et gérer données et services.



De plus, la plateforme bonacasa offre la possibilité d'entrer en relation avec les autres utilisateurs, d'y effectuer des échanges et d'organiser un réseau d'aide entre voisins.

## L'alternative à l'appareil d'urgence classique

Pour le cas où le client n'aurait pas de natel à disposition pour lancer un appel d'urgence, bonacasa proposait jusqu'à présent différents appareils d'urgence à bracelet. Si ceux-ci se sont avérés à l'usage très fiables, ils n'étaient pas très attrayants aux yeux des utilisateurs. Ici aussi, bonacasa a trouvé une solution en initiant une collaboration avec un fabricant suisse qui propose un système d'alarme sous forme de montres au design séduisant. La montre Limmex ressemble à une montre classique qui fonctionne comme un téléphone portable. Si l'on presse sur le cadran, un appel d'urgence est lancé à la centrale téléphonique bonacasa et il est possible de communiquer au moyen d'un microphone intégré à la montre pour préciser ce qui manque ou bien où l'on se trouve. La centrale organise ensuite tout le nécessaire.



# Cinq questions à Andrea Vock, Responsable des régions bonaConcierges



Avec le service des bonaConcierges, les clients bonacasa disposent d'un interlocuteur personnel qui les soutient pour toutes sortes de petits services concernant la maison, qui au besoin arrose les fleurs et nourrit les animaux domestiques ou bien organise en cas d'urgence une aide rapide. En leur qualité d'intermédiaires entre les habitants des logements bonacasa et leurs gérants, les concierges exercent une activité aussi bien importante que diversifiée.

La sélection, la formation et l'engagement des bonaConcierges sont décidés par la responsable des régions bonacasa Andrea Vock.

## **Madame Vock, comment devient-on concierge chez bonacasa?**

Il n'existe pas un profil propre à cette activité exigeante. Il est important que les bonaConcierges puissent réaliser de façon optimale les souhaits de nos clients. Nos concierges sont des personnalités correctes qui ont de l'empathie, une expérience de la vie et de bonnes aptitudes pratiques. De plus, nous encourageons continuellement ces qualités par des formations.

## **Dans quelles disciplines y a-t-il des formations ?**

C'est diversifié. Il est notamment important de souligner la façon de se présenter aux clients : par exemple, dans quels cas le rapprochement est-il approprié, dans quels cas, la distance? Nous travaillons dans tous les domaines avec des spécialistes externes, avec des services de conciergerie professionnels ainsi qu'avec un personnel médical ou des spécialistes de prestations de services.

## **A quoi ressemble la journée de travail typique d'une bonaConcierge ?**

Les souhaits de nos clients sont très variés et spécifiques. C'est la raison pour laquelle les contenus et les rythmes de travail sont très différents et diversifiés en conséquence.

## **Combien de bonaConcierges sont engagés ?**

Au début de l'année 2013, cinq concierges étaient engagés dans le cœur d'activités de bonacasa. Du fait de l'accroissement des clients et des commandes de prestations de services, nous recrutons constamment de nouveaux collaborateurs.

## **Que souhaitez-vous atteindre avec les bonaConcierges qui travaillent sous votre direction ?**

J'aime le slogan « Habiter comme d'habitude ». Nous entreprenons tout de façon à ce que nos clients perçoivent leur vie avec nous de cette façon. C'est la raison pour laquelle nous organisons aussi régulièrement avec les concierges des fêtes pour les clients. Celles-ci peuvent consister en des excursions autour de dégustations, par exemple de vin et de fromage, en des cours sur la taille de diverses sortes de rosiers.



Le team des bonaConcierges

# Organes



## Conseil d'administration

De gauche à droite:

**Markus Meyer**, Dr.iur., avocat, représentant-investisseur. **Martin Vollenweider**, commercial, investisseur, autrefois MBO et actionnaire Schild AG. **Ivo Bracher**, président CA, avocat, notaire, fondateur et investisseur. **Isidor Stirnimann**, technicien TS Aarau, spécialiste construction, investisseur.

**Michael Dober**, Dr. iur., Président de la Direction CPV/CAP Caisse de pension Coop, représentant-investisseur. **Thomas Kirchhofer**, vice-président CA, Dr. oec. HSG, actionnaire majoritaire/président CA de Rheinfelden Holding AG, investisseur. **Ulrich Andreas Ammann**, Dipl. Ing. ETH, investisseur et représentant caisse de pension.



## Direction

De gauche à droite:

**Jacques Garnier**, directeur des finances, directeur général adjoint. Dipl. commerce HKG. Longue expérience de plusieurs années dans la branche de la construction et des branches connexes, depuis 20 ans directeur adjoint des finances et des comptes et directeur de Treasuring dans le groupe Sanitas Troesch (siège principal).

**Ivo Bracher**, président de la direction. Lic. iur., avocat et notaire. Depuis plus de 30 ans, directeur général de Bracher und Partner AG, initiateur et co-fondateur de Espace Real Estate Holding AG, initiateur de bonainvest et directeur de différentes coopératives.

**Stéphanie Logassi Kury**, responsable communication & projets romandie. Dipl. sciences de la communication, journaliste professionnelle CP. Expérience dans le domaine des médias, agences de communication et domaine de la Corporate Communication auprès de sociétés de l'immobilier et de la construction (Espace Real Estate AG, Losinger AG, Marazzi AG).

**Dr. Carla Läufer<sup>1)</sup>**, responsable bonacasa. Dr.iur., auparavant conseillère personnelle du conseiller fédéral Johann N. Schneider-Ammann, fonctions de direction dans une grande caisse de pension et de compensation et dans la branche de l'automobile. Expérience de plusieurs années dans la branche de l'assurance.

**Adrian Sidler**, responsable Immobilier & portefeuille. Dipl. féd. Économie d'entreprise HWV, Executive MBA, MAS REM. Secrétariat de direction de grandes banques. Plus de 20 ans d'activités à des fonctions de direction différentes dans la branche de la construction et dans des branches connexes (direction de 160 collaborateurs).

**Hans Fischer<sup>2)</sup>**, MBA. Co-fondateur et directeur administratif de www.borsalino.ch, membre de la direction Médias économiques Ringier, Head of Marketing Rolotec AG ainsi que consultant indépendant de médias en stratégie, marketing et société (pas sur la photo).

<sup>1)</sup> Responsable bonacasa et membre de la direction jusqu'au 31 juillet 2013.

<sup>2)</sup> Responsable bonacasa et Aliving AG et membre de la direction depuis 2 avril 2013

# 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 bonacasaNET/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.

# Sur notre société

Nous investissons dans des immobiliers de première classe, durables en Suisse. Ceux-ci bénéficient d'une situation centrale et sont réalisés dans de nombreux cas en collaboration avec la commune.

Ce faisant, il s'agit essentiellement de nouveaux projets selon le concept bonacasa® avec les trois piliers Construction, Sécurité et Prestations de services/Réseau social.

Nous créons un espace de vie

- tel que nous le voulons pour nous
- tel que nous le voulons pour nos parents
- tel que nous pouvons l'assumer face à nos enfants.

## Construction

Sans seuil et sans obstacles, adapté aussi aux besoins des habitants d'un âge avancé.

## Sécurité

Appareil d'appel d'urgence possible dans chaque appartement.  
Bracelet d'appel d'urgence possible.  
Conciergerie et appel d'urgence pour tous, peut être appelé aussi avec un mobile.

## Prestations de services/Réseau social

Commander à la carte - avec bonacasaNET® ; auprès du conciergerie avec un PC ou un téléphone.  
Le réseau des habitants empêche l'isolement et accroît la qualité de vie.

## Ecologie

Moyen de construction à optimisation énergétique, matériaux de construction sensés.

## Une grande expérience

Nos structures de conduite se basent sur un solide savoir-faire, de plus de 20 ans en termes de management et sur une expérience entrepreneuriale de long souffle dans le domaine de l'immobilier et du logement des seniors: nous avons déjà construit et accompagné plus de 700 appartements.

## Des partenaires forts

Des partenaires forts, excellents connaisseurs du marché de l'immobilier accompagnent bonainvest.

## Des rendements stables du capital

A la faveur d'une gestion active de l'immobilier et de prestations de services orientées clients, nous obtenons des rendements stables et attrayants. Dès 2012 les biens immobiliers actuellement en construction généreront des recettes et donneront lieu à des dividendes. Une redistribution de 3% est planifiée pour 2014.

## Un investissement optimal

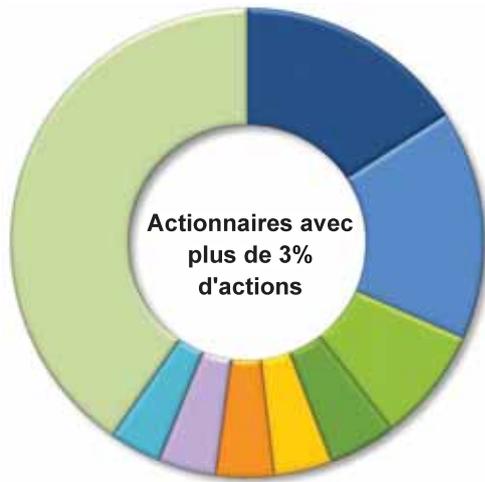
Nous comptabilisons aussi les terrains fonciers et les immobiliers au titre d'apports en nature. Nos actionnaires profitent ainsi de leur valeur croissante et sont déchargés de la gestion et du suivi des biens immobiliers grâce à un management professionnel.

## Une palette de compétences réunies en une seule équipe – un fait unique en Suisse

Des analyses situationnelles du marché et des sites, des consultations auprès des communes, des utilisateurs et des investisseurs – toutes ces tâches nous les réalisons de façon compétente pour vous. Nos conseillers bonacasa en immobilier, en communication, en droit et en entreprise, ainsi que nos fiduciaires disposent d'une expérience de longues années dans le domaine du conseil auprès des investisseurs et des communes.

# Actionnariat

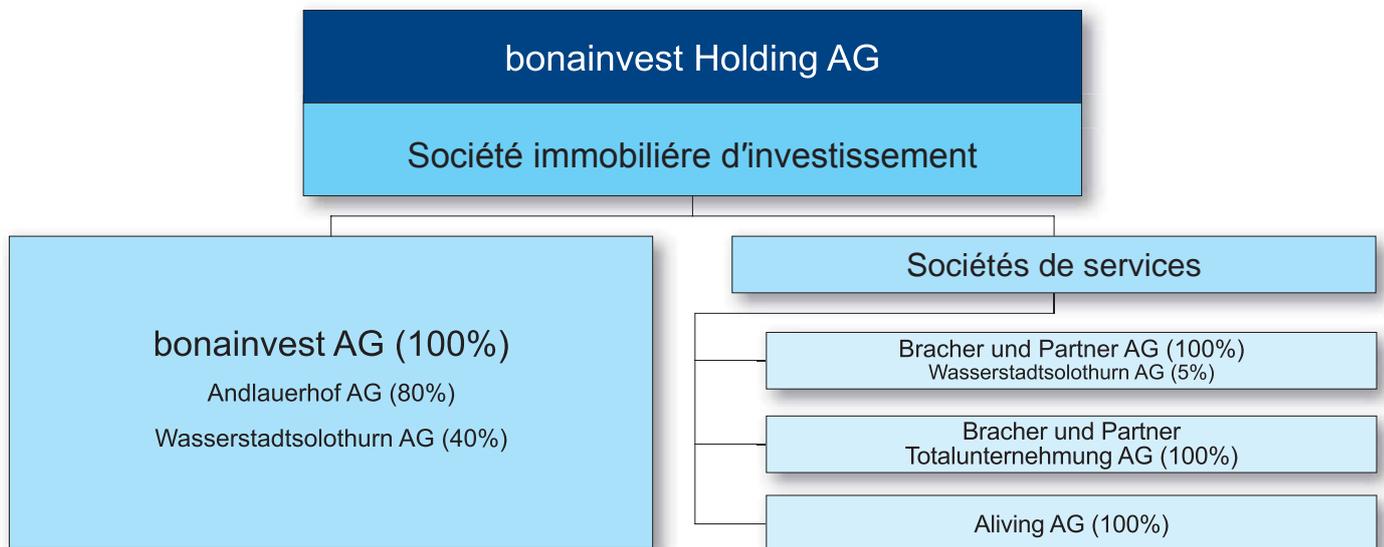
Actionnariat le 28 mars 2013



## Actionnaires avec plus de 3% d'actions:

|  |        |
|--|--------|
| ■ Caisse de pension Coop CPV / CAP                                       | 15.83% |
| ■ Caisse de pension Migros   | 15.83% |
| ■ Ivo Bracher  | 7.90%  |
| ■ Assurance Immobilière Berne  | 4.65%  |
| ■ Gottfried und Julia Bangerter-Rhyner-Stiftung                          | 3.96%  |
| ■ Vorsorgestiftung Erne AG   | 3.96%  |
| ■ Sammelstiftung Vorsorge der Zentralschweiz                             | 3.94%  |
| ■ Fondation de Prévoyance (personnel de la Nouvelle Cie de Réassurances) | 3.56%  |
| ■ Autres   | 40.37% |

## Organigramme



# Valeur des actions bonainvest Holding AG

D'après l'évaluation aussi des sociétés de prestations de services selon la méthode DCF

Au 1er décembre 2011, une évaluation d'entreprise DCF a été établie par Ernst & Young AG, Zurich.

|  | <b>Nombre actions</b> | <b>Valeur nominale</b> | <b>Valeur action selon évaluation</b> | <b>Contre-valeur capital propre yc. actions propres</b> |
|--|-----------------------|------------------------|---------------------------------------|---|
| <b>Valeur d'action selon évaluation Ernst &amp; Young AG</b><br>Valorenummer 1107545 / ISIN CH0011075451 | <b>616'256</b>        | <b>10.00</b>           | <b>82.76</b>                          | <b>51'000'000</b>                                       |

|   | <b>Nombre actions</b> | <b>Valeur nominale</b> | <b>Valeur action selon évaluation</b> | <b>Contre-valeur capital propre</b> | <b>Taux capital propre</b> |
|---|-----------------------|------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| <b>Valeur des actions au 28.03.2013</b> | <b>1'516'246</b>      | <b>10.00</b>           | <b>83.10</b>                          | <b>126'000'043</b>                  | <b>-</b>                   |
| <b>Valeur des actions au 31.12.2012</b> | <b>1'355'396</b>      | <b>10.00</b>           | <b>82.76</b>                          | <b>112'172'573</b>                  | <b>64.52%<sup>1)</sup></b> |
| <b>Valeur des actions au 31.12.2011</b> | <b>667'001</b>        | <b>10.00</b>           | <b>82.76</b>                          | <b>55'200'000</b>                   | <b>56.78%<sup>1)</sup></b> |
| <b>Valeur des actions au 31.12.2010</b> | <b>440'917</b>        | <b>10.00</b>           | <b>83.43</b>                          | <b>36'784'002</b>                   | <b>45.20%</b>              |
| <b>Valeur des actions au 31.12.2009</b> | <b>327'861</b>        | <b>10.00</b>           | <b>82.40</b>                          | <b>27'010'031</b>                   | <b>45.93%</b>              |

<sup>1)</sup> Volume exclusif des actions propres.

# Capital propre et somme du bilan bonainvest Holding AG

Selon évaluation conforme à la méthode DCF  
aussi pour les sociétés de prestations de services

|  | 31.12.2012<br>CHF  | 31.12.2011<br>CHF | 31.12.2010<br>CHF |
|--|--------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Capital propre selon le bilan consolidé d'après les Swiss GAAP RPC</b>                    |                    |                   |                   |
| Evalué en valeurs à l'achat  | 101'559'224        | 44'123'676        | 23'444'773        |
| Valeur de société originale (Goodwill) des sociétés de prestations de services <sup>1)</sup> | 10'870'536         | 10'870'536        | 12'136'923        |
| <b>Capital propre évalué en Discounted Cash Flow (DCF)</b>                                   | <b>112'429'760</b> | <b>54'994'212</b> | <b>35'581'696</b> |
| Volume d'actions propres   | 320'624            | 205'788           | 1'202'306         |
| <b>Capital propre évalué en DCF (y c. volume actions propres)</b>                            | <b>112'750'384</b> | <b>55'200'000</b> | <b>36'784'002</b> |
| Capital propre par action selon évaluation DCF   | 82.76              | 82.76             | 83.44             |
| <b>Bilan selon le bilan consolidé conforme aux Swiss GAAP RPC</b>                            | <b>163'063'747</b> | <b>85'777'377</b> | <b>68'037'630</b> |
| Valeur de société originale (Goodwill) des sociétés de prestations de services <sup>1)</sup> | 10'870'536         | 10'870'536        | 12'136'923        |
| Volume d'actions propres   | 320'624            | 205'788           | 1'202'306         |
| <b>Total du bilan bonainvest Holding AG selon évaluation DCF</b>                             | <b>174'254'907</b> | <b>96'853'701</b> | <b>81'376'859</b> |

## Actions propres

Nous prenons en compte la réserve d'actions propres lors du calcul du capital propre conformément aux dispositions de GAAP RPC. Ces actions se trouvant au 31.12.2012 dans le capital propre ont pour la plupart été entre temps vendues.

Ceci en échange des terrains fonciers dont bonainvest AG fera l'acquisition au cours du nouvel exercice.

## Commerce d'actions

Un contrat d'actionariat a été conclu avec les grands actionnaires qui assure un actionariat stable à bonainvest Holding AG pour les cinq premières années.

**Les actions sont traitées dans l'intérêt des actionnaires par la direction d'entreprise.**

## Rechnungslegung und Berichterstattung genügen den Anforderungen der Börse.

bonainvestHolding AG peut ainsi être coté auprès de la BX Berne eXchange, dès que cela est utile à l'ensemble des actionnaires.

## Introduction des actions électroniques

La société bonainvest Holding AG a adapté les statuts au titre le plus élevé et mandaté la société SIX SAG AG en qualité de responsable du registre des émissions. Le mandat de centre de paiement officiel a été octroyé à la banque cantonale de Berne (BCBE).

<sup>1)</sup> Selon l'évaluation d'entreprise du 1<sup>er</sup> décembre 2011 par Ernst & Young, Zurich.



## Aperçu du portefeuille

# Aperçu des projets



**❶ Aarau, Aarenau Süd**  
31 appartements en locations  
23 appartements de propriétaires  
10 maisons contiguës  
Standard bonacasa  
Standard Minergie



**❷ Aarberg, Brückfeld**  
12 appartements de propriétaires  
Standard bonacasa  
Standard Minergie



**❸ Bâle, Andlauerhof**  
18 appartements de propriétaires  
Standard bonacasa



**❹ Bätterkinden, Kronenrain**  
24 appartements de propriétaires  
Standard bonacasa  
Standard Minergie



**❺ Horgen, Seeblick**  
19 appartements de propriétaires  
Standard bonacasa  
Standard Minergie



**❻ Langendorf, Hüslershofpark**  
22 appartements de propriétaires  
Standard bonacasa  
Standard Minergie



**❼ Luterbach, Lochzelgli**  
15 appartements de propriétaires  
Standard bonacasa  
Standard Minergie



**❽ Malters, Zwiebacki-Areal**  
24 appartements en locations  
32 appartements de propriétaires  
commerces  
Standard bonacasa et Minergie



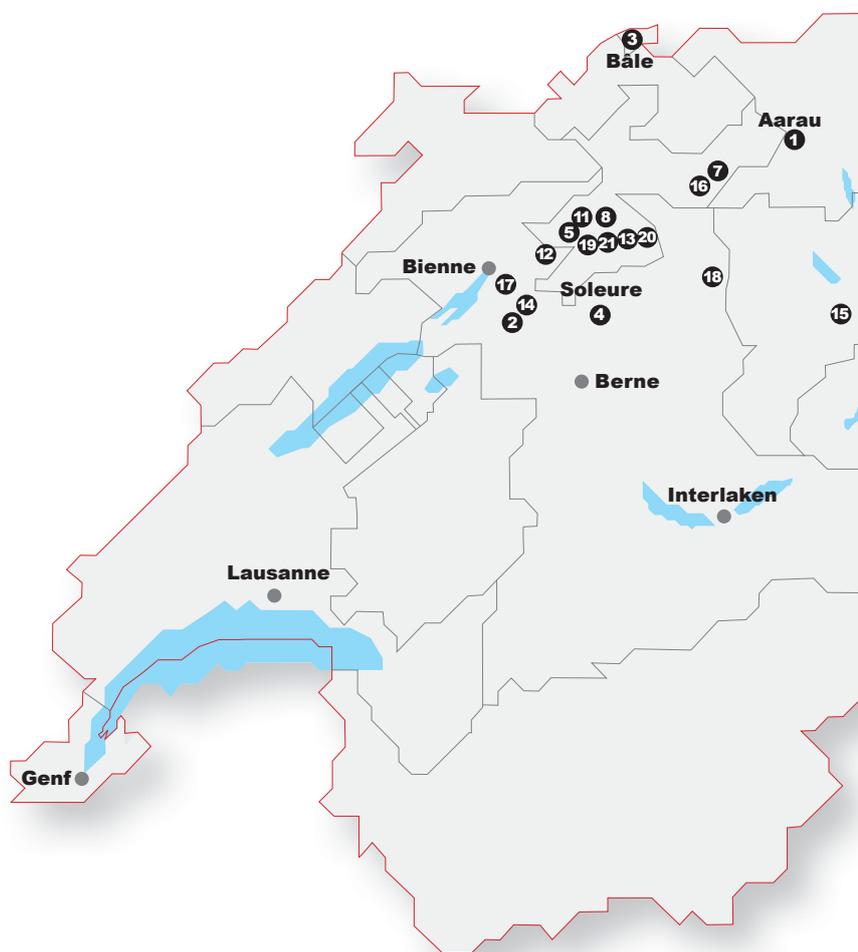
**❾ Oensingen, Roggenpark**  
24 appartements en locations  
24 appartements de propriétaires  
4 commerces  
Standard bonacasa  
Standard Minergie



**❿ Port, Bellevue**  
23 appartements en locations  
59 appartements de propriétaires  
Standard bonacasa  
Standard Minergie



**⓫ Rohrbach, Sunnehof**  
24 appartements/15 chambres de soins (locations et propriétés)  
Standard bonacasa  
Standard Minergie





**5 Bettlach, Grossmatt**  
11 appartements en locations  
Standard bonacasa



**6 Bonstetten, Mauritiuspark**  
22 appartements en locations  
23 appartements de propriétaires  
Standard bonacasa  
Standard Minergie



**7 Egerkingen, Sunnepark**  
27 appartements en locations  
45 appartements de propriétaires  
1 centre médical  
Standard bonacasa  
Standard Minergie



**8 Feldbrunnen, Untere Matte West**  
10 appartements de propriétaires  
2 commerces  
Standard bonacasa  
Standard Minergie



**10 Kilchberg, Seesicht**  
13 appartements de propriétaires  
Standard bonacasa  
Standard Minergie



**12 Lengnau, Ambiente**  
17 appartements de propriétaires  
Standard bonacasa  
Standard Minergie



**14 Lyss, Arnhof**  
16 appartements de propriétaires  
5 maisons jumelées/maisons contiguës.  
Standard bonacasa et Minergie



**21 Zuchwil, Hofstatt**  
11 appartements en locations  
24 appartements de propriétaires  
Standard bonacasa et Minergie



**19 Soleure, wasserstadtsolothurn**  
Env. 650 appartements/maisons (locations et propriétés)  
Standard bonacasa  
Standard Minergie



**20 Subingen, Birkengarten**  
21 appartements en locations  
Standard bonacasa





© Victor Burnside, fotolia, Getty Image

## **bonainvest définit la durabilité en six catégories:**

1. Bonainvest s'engage à suivre le standard global de construction bonacasa qui correspond à l'ensemble des exigences de procap et de l'habitat pour les personnes handicapées. Outre un type de construction sans obstacle et sans seuil, le standard comporte environ 200 points qui sont respectés dans les nouvelles constructions. Une adaptation régulière et un complément du standard de construction garantit que de nouveaux détails de construction ou de matériel puissent être intégrés.

2. Une architecture adaptée n'est pas seulement importante pour l'observateur et l'habitant. Être attentif à une bonne architecture signifie pour bonainvest de faire attention à la durée de vie, penser réseau au niveau de l'aménagement du lieu, identifier les besoins à venir dès aujourd'hui et les prévenir.

3. Nous construisons essentiellement à des places centrales pour pouvoir exploiter entièrement les infrastructures existantes telles que les transports publics, Mobility, etc.

4. Les composantes sociales et sociétales qui déterminent l'idée bonacasa est une partie importante de la durabilité pour bonainvest. L'objectif est d'ériger des constructions avec un espace

habitable respectueux de tous les âges qui sont habités par différentes générations et dans lesquelles un nombre élevé, supérieur à la moyenne, de contacts sociaux sont possibles grâce au réseau électronique via l'application bonacasa. La sécurité garantie par notre concept 24h/24 promeut le bien-être de personnes d'un certain âge, mais aussi celui de leurs proches. Les prestations de services optionnelles permettent de passer une vie assez longue et indépendante dans sa propre maison, et la mise en réseau des habitants empêche le risque d'isolement. Elles servent toutefois également aux habitants plus jeunes pour les situations d'urgence ou comme solution de confort.

5. bonainvest construit principalement selon le label Minergie et privilégie les entreprises régionales pour réduire les trajets de transport.

6. Avec le concept bonacasa et ses trois piliers Construction, Sécurité et Prestations de services/réseau social, nous créons aussi une plus-value pour les investisseurs. Les locataires satisfaits font en sorte qu'il y ait moins de fluctuations. Les constructions à basse consommation énergétique et les solutions adéquates apportent des avantages décisifs sur le marché par rapport aux offres concurrentes.

bonainvest Holding AG -  
Aperçu des projets

# bonainvest Holding AG - Aperçu des projets<sup>1)</sup>

| CHF   | Finalisation | Superficie utile (HNF m <sup>2</sup> ) | Unités appartements/maisons |           |           |           |         |
|---|--------------|--|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|---------|
|   |              |  | 2½ pièces                   | 3½ pièces | 4½ pièces | 5½ pièces | Maisons |
| <b>Aarau</b> , Aarenau Süd<br>5000 Aarau/AG   | 2014         | 8'056 m <sup>2</sup>                   | 4                           | 17        | 32        | 1         | 10      |
| <b>Aarberg</b> , Brückfeld<br>3270 Aarberg/BE   | 2015         | 1'520 m <sup>2</sup>                   | -                           | 2         | 8         | 2         | -       |
| <b>Bâle</b> , Andlauerhof<br>Petersgasse 36/38, 4051 Bâle/BS  | 2013         | 2'940 m <sup>2</sup>                   | 3                           | 6         | 2         | 4         | 2       |
| <b>Bätterkinden</b> , Kronenrain<br>Kronenrain 1/3/5, 3315 Bätterkinden/BE  | 2014         | 1'936 m <sup>2</sup>                   | 4                           | 18        | 2         | -         | -       |
| <b>Bonstetten</b> , Mauritiuspark<br>8906 Bonstetten/ZH   | 2015         | 3'712 m <sup>2</sup>                   | 12                          | 23        | 10        | -         | -       |
| <b>Egerkingen</b> , Sunnepark<br>4622 Egerkingen/SO   | 2014         | 6'718 m <sup>2</sup>                   | 23                          | 28        | 21        | -         | -       |
| <b>Feldbrunnen</b> , Untere Matte West (Maison N)<br>Sandmattstrasse/Weissensteinweg, 4532 Feldbrunnen/SO         | 2013         | 1'371 m <sup>2</sup>                   | -                           | 3         | 6         | 1         | -       |
| <b>Horgen</b> , Seeblick (en cours de développement)<br>Oberdorfstrasse 55, 8810 Horgen/ZH                        | 2015         | 1'401 m <sup>2</sup>                   | -                           | -         | -         | -         | -       |
| <b>Kilchberg</b> , Seesicht<br>Weinbergstrasse, 8802 Kilchberg/ZH   | 2013         | 1'261 m <sup>2</sup>                   | -                           | 10        | 3         | -         | -       |
| <b>Luterbach</b> , Lochzelgli (Maisons D, E und F)<br>4542 Luterbach/SO   | 2015         | 1'788 m <sup>2</sup>                   | -                           | 4         | 11        | -         | -       |
| <b>Lyss</b> , Arnhof<br>Hübeliweg/Sonnmatte, 3250 Lyss/BE   | 2014         | 2'392 m <sup>2</sup>                   | -                           | 10        | 1         | 5         | 5       |
| <b>Malters</b> , Zwiebacki-Areal (en cours de développement)<br>Hellbühlstrasse/Industriestrasse, 6102 Malters/LU | 2016         | 5'063 m <sup>2</sup>                   | -                           | -         | -         | -         | -       |
| <b>Oensingen</b> , Roggenpark<br>Hauptstrasse/Sternenweg, 4702 Oensingen/SO                                       | 2014         | 4'658 m <sup>2</sup>                   | 16                          | 26        | 6         | -         | -       |
| <b>Port</b> , Bellevue (en cours de développement)<br>2562 Port/BE  | 2016         | -                                      | -                           | -         | -         | -         | -       |
| <b>Rohrbach</b> , Sunnehof<br>4938 Rohrbach/BE  | 2015         | 2'265 m <sup>2</sup>                   | 20                          | 4         | -         | -         | -       |
| <b>Zuchwil</b> , Hofstatt<br>4528 Zuchwil/SO  | 2014         | 3'032 m <sup>2</sup>                   | 10                          | 13        | 11        | 1         | -       |
| <b>Total</b>  |              |  |                             |           |           |           |         |

<sup>1)</sup> Le tableau reflète l'état de l'évolution de l'aperçu de projet au 31.12.2012.

| Unités commerces (pièce) | Garages souterrains (pièce) | Total appartements/maisons/<br>commerces (pièces) | Dont cessions (pièce) | Dont locations (pièces) | Frais de placement initial (CHF) | Portefeuille de biens immobiliers (CHF) | Loyers planifiés p.a. après finalisation (CHF) |
|--------------------------|-----------------------------|---|-----------------------|-------------------------|----------------------------------|---|--|
| 2                        | 97                          | 66  | 33                    | 33                      | 56'200'000                       | 15'910'000                              | 950'000  |
| -                        | 29                          | 12  | 12                    | -                       | 7'550'000                        | -                                       | -  |
| 1                        | 18                          | 18  | 18                    | -                       | 31'000'000                       | -                                       | -  |
| -                        | 19                          | 24  | 24                    | -                       | 11'900'000                       | -                                       | -  |
| 2                        | 55                          | 47  | 23                    | 24                      | 33'500'000                       | 8'620'000                               | 483'000  |
| 2                        | 77                          | 74  | 45                    | 29                      | 34'700'000                       | 12'600'000                              | 707'000  |
| 2                        | 15                          | 12  | 12                    | -                       | 8'250'000                        | -                                       | -  |
| -                        | -                           | -   | 19                    | -                       | 16'400'000                       | -                                       | -  |
| -                        | 13                          | 13  | 13                    | -                       | 19'500'000                       | -                                       | -  |
| -                        | -                           | 15  | 15                    | -                       | 9'000'000                        | -                                       | -  |
| -                        | 24                          | 21  | 21                    | -                       | 15'200'000                       | -                                       | -  |
| 4                        | 83                          | 60  | 32                    | 28                      | 31'830'000                       | -                                       | -  |
| 4                        | 95                          | 52  | 24                    | 28                      | 25'500'000                       | 13'300'000                              | 728'000  |
| -                        | -                           | -   | 59                    | 23                      | 53'800'000                       | -                                       | -  |
| Chambres de soins<br>15  | 25                          | 39  | 12                    | 27                      | 14'400'000                       | 9'300'000                               | 520'000  |
| -                        | 35                          | 35  | 24                    | 11                      | 16'800'000                       | 4'400'000                               | 249'000  |
|                          |                             | <b>488</b>  | <b>386</b>            | <b>203</b>              | <b>385'530'000</b>               | <b>64'130'000</b>                       | <b>3'637'000</b>                               |

# Aarau – Aarenau Süd



## Aarau, Aarenau Süd

Directement sur les rives de l'Aar, naissent des maisons contiguës, des appartements de location et de propriété, ainsi que des bureaux administratifs. Tous les immeubles sont construits selon les principes Minergie et équipés conformément au standard bonacasa. Le traitement du projet a lieu en collaboration avec la commune du lieu. Les travaux de construction ont commencé en septembre 2012. Les premiers appartements peuvent être habités dès novembre 2014.

La cour intérieure de la construction est conçue comme un espace chaleureux, analogue à un parc avec des arbres, des places de jeux ainsi que des sièges et des bancs. Jouxant la cour intérieure, un espace communautaire. Le garage souterrain est accessible par chaque cage d'escalier et chaque place de parc est équipée d'une prise pour des véhicules électriques.



Architect: Schneider & Schneider Architekten AG, Aarau

# Aarberg – Brückfeld



## Aarberg, Brückfeld

La construction Brückfeld est planifiée dans le voisinage immédiat des commerces et de la vieille ville pittoresque. Dans l'ensemble, ce sont deux immeubles de 12 appartements à 3½ et à 5½ appartements de propriétaire qui doivent apparaître. Les appartements sont développés selon le concept bonacasa. Cela signifie aussi bien un type de construction sans obstacles que sans seuil, un système d'appel d'urgence 24h/24 et de nombreuses prestations de services supplémentaires auxquelles on peut recourir au besoin.

Avec le standard Minergie, nous apportons une attention toute particulière à la durabilité.

La demande de permis de construire a déjà été soumise, l'autorisation est attendue au cours du printemps.

Architect: H + P Architekten AG, Biberist

## Bâle – Andlauerhof



### Bâle, Andlauerhof, Petersgasse 36 / 38

Dans la vieille ville historique de Bâle, près du Rhin, de la place du marché, de l'église St Pierre et du grand hôtel Les Trois Rois, se trouve le quartier Andlauerhof. La vieille ville est protégée au titre de monument historique. Dans l'aile baroque, deux grandes maisons de ville chaleureuses apparaîtront avec trois étages ainsi qu'une galerie et un emplacement couvert dans le jardin. Il en résultera une surface habitable de 193 m<sup>2</sup> voire 236 m<sup>2</sup>.

Dans le bâtiment transversal se trouvent des unités d'habitation avec loggias et terrasses ainsi que des appartements sous le

toit avec des terrasses sur toit accueillantes. Dans la construction gothique, il est surtout prévu de construire des appartements lofts, en partie avec un emplacement couvert dans le jardin et des poutres visibles. Le projet profitera du paquet d'offres de sécurité et de prestations de services bonacasa. Le projet est prêt d'être fini, les premiers habitants aménagent déjà.

Architect: Villa Nova Architekten AG, Basel

# Bätterkinden – Kronenrain



## **Bätterkinden, Kronenrain, Kronenrain 1 / 3 / 5**

En collaboration avec la commune, Bracher und Partner AG a acquis le terrain après les clarifications préalables avec le propriétaire foncier et y réalise le projet «Kronenrain» avec 24 appartements de 2½ à 4½ pièces selon les standards bonacasa et Minergie, ainsi qu'un garage souterrain. Le premier coup de pioche a eu lieu début avril 2012.

Comme cela a déjà été évoqué, des vestiges archéologiques ont été découverts lors des travaux d'excavation. Grâce à la collaboration précieuse du service archéologique du canton de Berne, les vestiges purent être examinés rapidement de façon à ce que les travaux de construction ne soient brièvement reportés. Les archéologues et bonainvest invitèrent même les passionnés de l'histoire à une journée de visite. Depuis, la construction avance conformément à l'agenda et les premiers habitants ont pu s'y installer dès juillet 2013.

Architects: Will + Partner Architekten AG, Worb  
Atelier Schneider Partner AG, Burgdorf



# Bonstetten – Mauritiuspark



## Bonstetten, Mauritiuspark

Bracher und Partner AG a prodigué ses conseils à la Fondation de l'Eglise catholique à Bonstetten au sujet de l'utilisation optimale de son terrain foncier d'env. 8 500 m<sup>2</sup> de superficie. La rentabilisation d'une grande partie de la parcelle par la construction de l'appartement et l'emploi des moyens gagnés de cette façon était souhaitée pour la construction d'une église sur le reste du quartier de parcelles. Un concours d'architectes a été lancé. Le terrain foncier se trouve directement près de la gare de Bonstetten-Wettswil et il a été considéré que malgré la situation rurale, grâce à la liaison de train directe vers Zurich, un ensemble bâti urbain moderne devait naître. C'est bonainvest

AG avec l'entreprise générale Bracher und Partner Totalunternehmung AG qui a obtenu en tant qu'investisseur l'adjudication pour la réalisation du projet lauréat. Outre l'église, environ 45 appartements (2 ½ à 4 ½ pièces) bonacasa ont été construits dans un standard élevé, ainsi qu'un garage souterrain et différents locaux. Le début des constructions est prévu pour l'été 2013.

Architect: Ramser Schmid Architekten, Zürich

# Egerkingen – Sunnepark



## Egerkingen, Sunnepark

A Gäu, dans le district soleurois, trois foyers pour personnes âgées existants durent être assainis et agrandis. Bracher und Partner AG a conseillé les communes sur les variantes possibles, ce qui a conduit au projet de deux nouveaux centres pour personnes âgées à Egerkingen et Oensingen. A Egerkingen, un nouvel établissement médico-social (EMS) avec 72 places de soins et 16 appartements intégrés pour personnes âgées a été construit sur un terrain foncier voisin. L'ancien EMS a ensuite été reconstruit. bonainvest AG, en tant qu'investisseur privé, réalise au même endroit 72 appartements bonacasa qui peuvent profiter de la palette étendue de prestations de services de l'EMS voisin. Les bâtiments sont depuis avril 2012 en construction et les travaux avancent selon l'agenda.

Dans le nouvel ensemble, un cabinet de physiothérapie et un centre médical seront intégrés et entreront en activité dès l'automne 2013. L'emménagement dans les appartements aura lieu par étapes dès le printemps 2014.



# Feldbrunnen – Untere Matte West



## **Feldbrunnen, Untere Matte West, Sandmattstrasse / Weissensteinweg**

La construction «Untere Matte West» dans la ville fiscalement favorable Feldbrunnen sera bientôt achevée. L'étape comporte trois immeubles (bâtiments I, N et O). Deux bâtiments (I et O) sont finis, tous les appartements sont vendus et occupés. Le gros oeuvre du troisième bâtiment – N – est terminé; les appartements ainsi que deux unités administratives (bureaux) ont été en grande partie déjà vendus sur plan. L'emménagement est prévu pour l'automne 2013. Toutes les constructions sont établies selon le standard Minergie et bonacasa.



Architect: H + P Architekten AG, Biberist

# Horgen – Seeblick



## Horgen, Seeblick, Oberdorfstrasse 55

La construction Seeblick à Horgen est le deuxième projet de bonainvest dans l'agglomération de la ville Zurich. La situation proche de la gare n'est pas seulement centrale, tous les appartements disposent aussi d'une belle vue sur le lac de Zurich. Le terrain foncier a été acheté par les CFF en août 2012 et sera traité en 2013 dans le département interne pour le développement des projets. Deux immeubles d'habitation et un garage souterrain sont prévus. Toutes les constructions sont établies selon le standard Minergie et bonacasa.

Le démarrage des constructions pour le nouveau projet avec vraisemblablement 19 appartements de propriétaire est prévu pour le printemps 2014, l'emménagement pour l'automne 2015.

Architect: SLIK Architekten GmbH, Zürich

## Kilchberg – Seesicht



### **Kilchberg, Seesicht, Weinbergstrasse**

En avril 2012 a eu lieu le premier coup de pioche pour la construction Minergie «Seesicht». Celle-ci frappe d'une part par sa perspective féérique sur le lac, de l'autre par sa proximité avec la ville de Zurich. La construction «Seesicht» comprend 13 appartements qui sont tous construits selon le concept bonacasa. Cela signifie aussi bien un type de construction sans obstacles que sans seuil, un système d'appel d'urgence 24h/24 et de nombreuses prestations de services supplémentaires.

La façade est recouverte de métal, ce qui fait ressortir la construction noble du bâtiment. Avec le monte-voiture accessible depuis la Weinbergstrasse, les propriétaires parviennent confortablement dans le sous-sol où se trouvent leur garage souterrain et les caves. Le bâtiment, à l'isolation thermique supérieure, est chauffé par une pompe à chaleur.

Architect: SLIK Architekten GmbH, Zürich

# Luterbach – Lochzelgli



## Luterbach, Lochzelgli, Häuser D / E / F

La prochaine étape du projet «Lochzelgli» comporte trois immeubles (bâtiments D, E et F) avec en tout 15 appartements de propriétaires (de 2½ à 5½ pièces) au standard Minergie. Les bâtiments se trouvent dans un emplacement central à Luterbach et disposent d'un garage souterrain. Le permis de construire pour le bâtiment D a été octroyé et la demande pour les bâtiments E et F sont en traitement. Le début des constructions est prévu pour l'été 2013.

Architect: H + P Architekten AG, Biberist



# Lyss – Arnhof



## Lyss, Arnhof, Hübeliweg / Sonnmatte

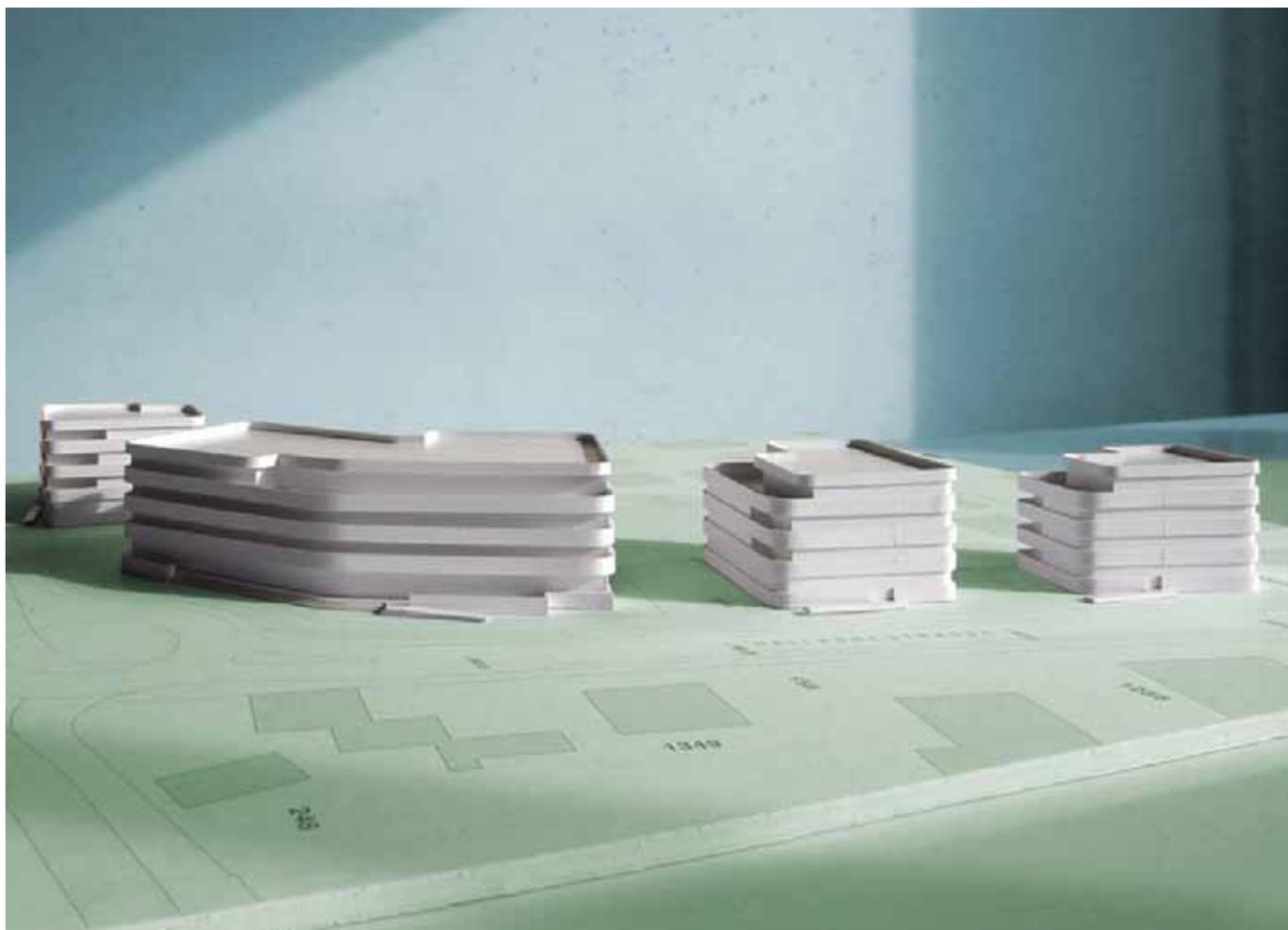
La dernière étape de la construction «Hübeli» à Lyss comporte deux maisons jumelées de chacune 5½ pièces, deux maisons de 3½ à 5½ pièces et trois maisons contiguës de chacune 6½ pièces. Le site est légèrement surélevé à un endroit imprenable.

Fin mai 2012, le premier coup de pioche a eu lieu. Les constructions sont réalisées selon les standards bonacasa et Minergie. L'emménagement des premières maisons est planifié pour l'été 2013.

Architect: Wahlrüepli, Architekten und Raumplaner AG, Bienne



# Malters – Zwiebacki-Areal



## Malters, Zwiebacki-Areal, Hellbühlstrasse / Industriestrasse

Dans la commune Malters, il existe un clair besoin d'appartements pour personnes âgées avec prestations de services. La commune a chargé bonacasa d'un mandat de consultation pour clarifier les besoins d'habitation et la question du lieu. L'objectif est d'offrir de nouveaux appartements pour personnes âgées et aussi un logement avec assistance. Par l'utilisation du plus grand nombre de synergies possible, Malters devrait devenir un centre de compétences dans le domaine des personnes du 3e âge. Dans les quatre constructions planifiées, environ 24 appartements de location (dont environ 14 appartements avec assistance), près de 32 appartements de propriétaire, ainsi que des surfaces de bureau, de services et de commerces sont planifiés pour la location et un garage souterrain pour près de 83 véhicules. Avant le début de la construction à proprement parler, le démontage du bâtiment de production existant de la société Hug AG doit être conclue de



façon à ce que les nouvelles construction puissent démarrer en hiver 2013/14. La date de l'emménagement est prévue pour l'été/automne 2015.

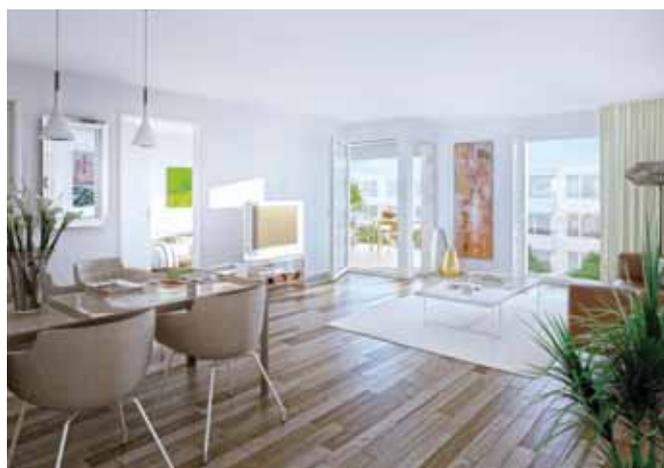
Architect: Diener + Diener Architekten, Bâle

# Oensingen – Roggenpark



## Oensingen, Roggenpark

Ce projet est un des centres pour personnes âgées planifiés dans le district soleurois de Gäu. Sur un terrain foncier central à Oensingen, vont naître quatre bâtiments dans le but de créer un nouveau centre de village. Dans trois bâtiments, 48 appartements sont construits selon le standard bonacasa, complétés par des locaux pour le commerce, les cabinets médicaux, etc. et par un garage souterrain. Le centre de compétences intégré pour les personnes âgées contiendra également un centre d'assistance Spitex. Le démarrage de la construction aura lieu fin mai 2013. Dans le cadre des travaux de démontage des bâtiments existants, des fondements d'une ferme domaniale romaine ont été trouvés ainsi qu'un four. Ceux-ci ont été mis soigneusement à disposition et documentés par le service cantonal pour l'archéologie. Le gros œuvre est actuellement en cours; les travaux de construction avancent selon l'agenda. L'emménagement des appartements aura lieu par étapes dès le printemps 2014.



Architect: bfb AG, Egerkingen

## Port – Bellevue



### **Port, Bellevue**

bonainvest a acquis en juin 20112 un terrain foncier d'environ 20'000 m2 au-dessus de la commune Port. L'achat a résulté d'une fusion de bonainvest avec USW Immo AG qui a eu lieu rétroactivement au 1.1.2012. Le site éblouit par sa situation légèrement surélevée avec vue sur la ville de Bienne et la chaîne jurassienne. Port est une commune en plein développement dans la région des lacs et compte plus de 3 200 habitants.

Actuellement, le projet se trouve dans sa phase de développement. La nouvelle construction englobera probablement près de 80 appartements. Un début de construction possible est indiqué pour 2014.

# Rohrbach – Sunnehof



## Rohrbach, Sunnehof

Les trois communes bernoises Rohrbach, Rohrbachgraben et Auswil avaient pour but de créer une offre de places de soin et de les compléter par des appartements pour seniors. Sur les conseils de Bracher und Partner, les travaux se sont d'abord orientés vers un projet coopératif qui devait être autorisé et subventionné par la direction de la santé et des soins de Berne. Après le changement de la pratique des subventions en 2010, la commune locale de Rohrbach a décidé de faire construire le centre pour personnes âgées par un investisseur privé (bonainvest AG) et d'en remettre la direction à un gérant professionnel – Dahlia Oberaargau. Le concours d'architecture au printemps 2011 a débouché sur un projet réussi dont le début est prévu pour printemps/été 2013. Un groupe d'habitations de soins est réalisé sur deux étages dans un des premiers bâtiments, dans deux autres, ce sont en tout 24 habitations de soins bonacasa comportant des appartements de soins à 2 ½ et 3 ½ pièces.



Architect: Stierli Architekten AG, Aarau

# Zuchwil – Hofstatt

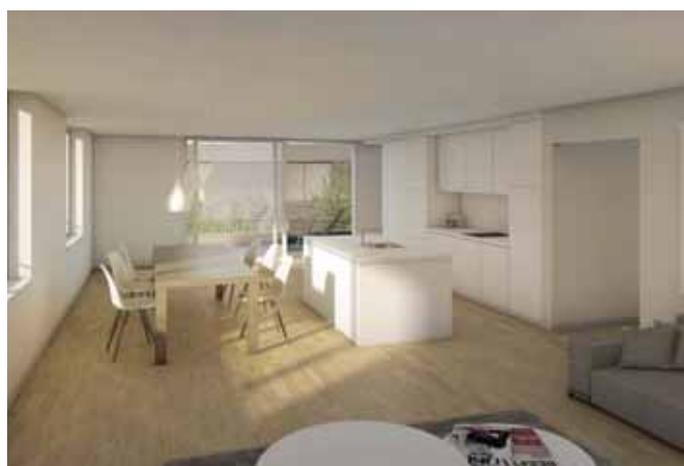


## Zuchwil, Hofstatt, Hofstatt 8 / 10 / 12

La construction «Hofstatt», à l'architecture attrayante, est en cours depuis fin 2012 dans un emplacement central à Zuchwil avec 35 appartements de location et de propriétaire. Un concours d'architecture a été lancé pour la construction planifiée. Le projet lauréat a été proposé par le bureau d'architectes phalt de Zurich. Après l'obtention du permis de construire au printemps 2012, le premier coup de pioche a eu lieu fin juin 2012.

Les 3 constructions sont établies selon le standard Minerergie et bonacasa. Le gros œuvre est actuellement en cours; les travaux de construction avancent selon l'agenda. L'emménagement des appartements aura lieu par étapes dès le printemps 2014.

Architect: phalt Architekten AG, Zurich



# bonainvest Holding AG – Portefeuille 2012

| CHF  | Année de construction | Assainissement | Superficie utile (HNF m <sup>2</sup> ) | Nombre de biens immobiliers | Unités  |             |
|--|-----------------------|----------------|--|-----------------------------|---------|-------------|
|  |                       |                |  |                             | 1 pièce | 2 1/2 pièce |
| <b>Bettlach</b> , Dorfstrasse, 2544 Bettlach/SO          | 2011                  | -              | 826 m <sup>2</sup>                     | 1                           | -       | 3           |
| <b>Soleure</b> , Hans-Huber-Strasse 38, 4500 Soleure/SO  | 1992                  | -              | 159 m <sup>2</sup>                     | 1                           | -       | -           |
| <b>Soleure</b> , Küngoltstrasse 28, 4500 Soleure/SO      | 1977                  | 1991           | 435 m <sup>2</sup>                     | 1                           | 3       | 3           |
| <b>Soleure</b> , Weissensteinstrasse 15, 4503 Soleure/SO | 1957                  | 1988 / 2007    | 1'475 m <sup>2</sup>                   | 1                           | -       | -           |
| <b>Subingen</b> , Birkenweg 2, 4553 Subingen/SO          | 2011                  | -              | 1'608 m <sup>2</sup>                   | 1                           | -       | 6           |
| <b>Total</b>   |                       |                |  |                             |         |             |

**appartements**

| <b>3½ pièce</b> | <b>4½ pièce</b> | <b>5½ pièce</b> | <b>Total appartements</b> | <b>Unités de commerce</b> | <b>Places de garage</b> | <b>Divers</b> | <b>Total unités en location</b> | <b>Valeur d'assurance</b> | <b>Valeur de marché</b> | <b>Rendements bruts</b> | <b>Rendements actuels</b> |
|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
| 8               | -               | -               | 11                        | -                         | 11                      | -             | 22                              | 3'183'425                 | 3'940'000               | 6.28%                   | 4.09%                     |
| -               | -               | -               | -                         | 1                         | 1                       | 3             | 5                               | 327'400                   | 320'000                 | 8.18%                   | 7.73%                     |
| 2               | 1               | -               | 9                         | -                         | 8                       | 7             | 24                              | 1'794'324                 | 1'410'000               | 7.72%                   | 4.70%                     |
| -               | -               | -               | -                         | 1                         | -                       | -             | 1                               | 6'080'060                 | 5'400'000               | 6.93%                   | 6.93%                     |
| 15              | -               | -               | 21                        | -                         | 8                       | 15            | 44                              | 5'146'260                 | 7'342'000               | 5.29%                   | 3.63%                     |
|                 |                 |                 | <b>41</b>                 | <b>2</b>                  | <b>28</b>               | <b>25</b>     | <b>96</b>                       | <b>16'531'469</b>         | <b>18'412'000</b>       |                         |                           |

## Bettlach – Grossmatt Subingen – Birkengarten



### **Bettlach, Grossmatt**

Dans l'ensemble, 30 appartements au standard bonacasa de 2½ à 4½ pièces verront le jour au centre de la commune fiscalement avantageuse de Bettlach.



### **Subingen, Birkengarten**

La maison plurifamiliale dispose de 21 appartements seniors de 2½ à 3½ pièces au standard bonacasa. La situation est centrale dans le cœur du village de Subingen, directement à côté de la mairie et à proximité immédiate de différentes possibilités d'achat.

Kriegstetten – Längmattstrasse  
Soleure – Hans-Huber-Strasse  
Soleure – Küngoltstrasse  
Soleure – Weissensteinstrasse



**Kriegstetten, Längmattstrasse, zone constructible**

La superficie du terrain englobe 11'554 m<sup>2</sup> (GB 675) servant de réserve de zone constructible.



**Soleure, Hans-Huber-Strasse 38**

L'unité commerciale se trouve dans un complexe apprécié de bureaux et de commerces, s'étend sur 159 m<sup>2</sup>.



**Soleure, Küngoltstrasse 28**

La maison plurifamiliale comporte neuf unités de logement, un atelier de bricolage et 14 places de parc. Elle se trouve à proximité du centre de la ville de Soleure.



**Soleure, Weissensteinstrasse 15 und 15a**

Le bâtiment d'exploitation a été érigé en 1957 et rénové avec extensions au cours des années 1988 et 2007. Depuis plusieurs décennies, il abrite le siège de l'entreprise Bracher und Partner AG, en qualité de locataire, ainsi que plusieurs cabinets d'avocats et entreprises de services.



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