





Sommaire

Chiffres clés financiers 2013	5
Mots du président de 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 et organigramme	17
Valeur des actions bonainvest Holding AG	18
Capital propre et somme du bilan bonainvest Holding AG	19
Aperçu des projets bonainvest AG	22
bonainvest Holding AG – Aperçu des projets	24
bonainvest Holding AG – Portefeuille 2013	26

Impressum

Éditeur:
bonainvest Holding AG
Weissensteinstrasse 15
CH-4503 Soleure

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

Traduction:
Inter-Translations SA (itsa),
Stéphanie Logassi Kury

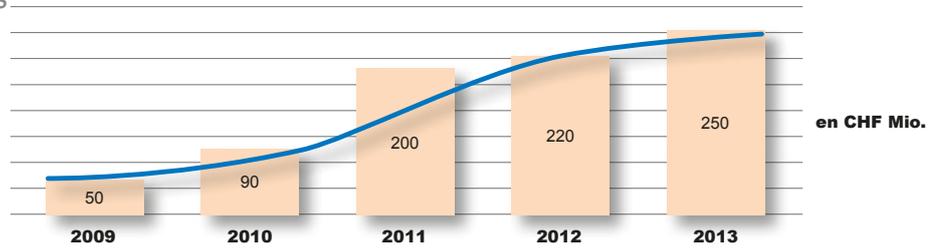
Photos:
bonainvest AG, Samuel Wimmer, R. Ruis,
architectes, Tim Fischer, Victor Burnside

Imprimerie:
Brogli Druck AG
5073 Gipf-Oberfrick

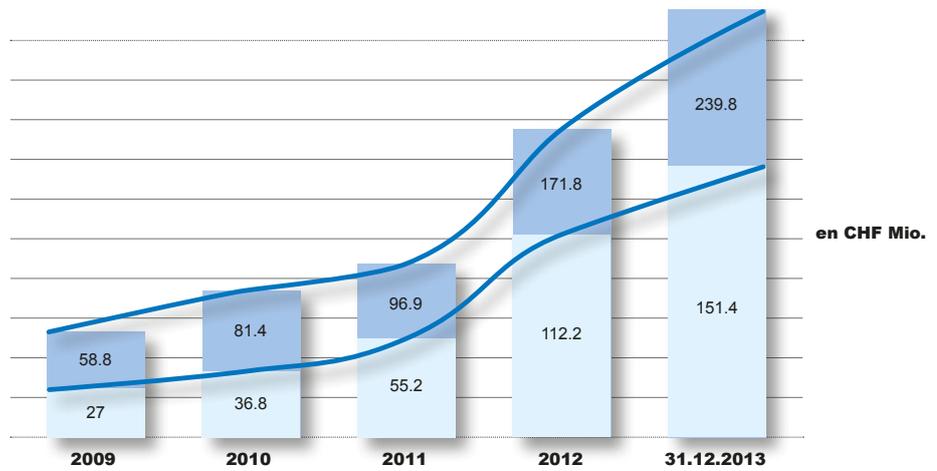
Photos en sens horaire:

Roggenpark, Oensingen
Aarenau Süd, Aarau
Zwiebacki, Malters
Lochzelgli, Luterbach
Mauritiuspark, Bonstetten
Wasserstadtsolothurn, Soleure
Seesicht, Kilchberg
Seeblick, Horgen

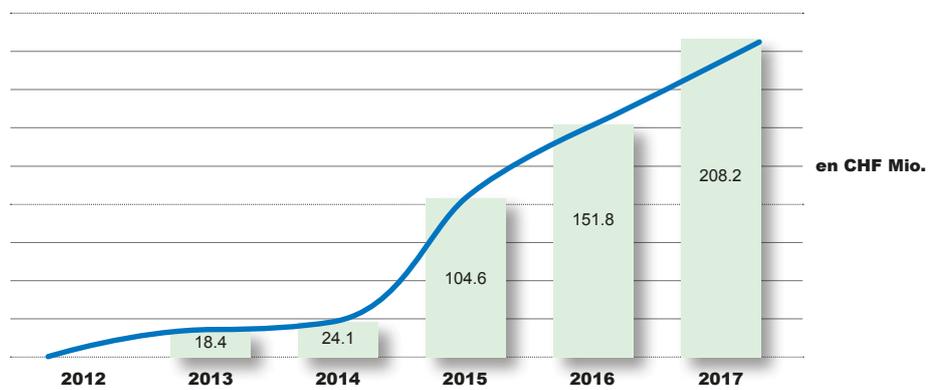
Volume de constructions prises en charge



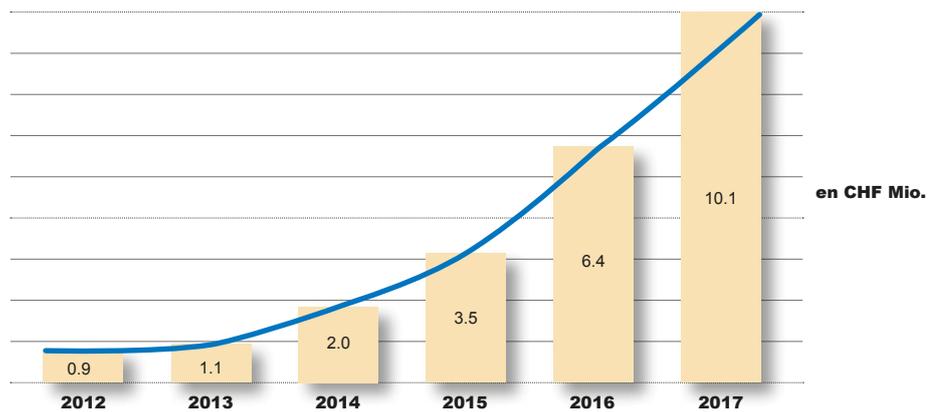
Bilan / Capital propre



Portefeuille



Rapport locatif



Chiffres clés financiers 2013

	31.12.2013 CHF	31.12.2012 ¹⁾ (restated) CHF	31.12.2011 CHF
CHIFFRES CLÉS FINANCIERS			
Somme des bilans après calcul de la valeur actualisée des flux de trésorerie (DCF) des biens fonciers et entreprises	239'819'596	171'796'258	96'853'701
Terrains non construits	13'043'929	13'043'929	2'539'695
Immeubles de rendement	24'070'000	18'412'000	18'420'000
Immeubles à vendre	958'093	534'339	1'763'590
Immobilisations corporelles en construction	140'252'353	93'605'237	32'659'137
Produits résultant de la location d'immeubles	1'144'988	922'010	573'902
Charges liées aux immeubles	402'161	517'369	250'212
Résultat immobilier	742'827	404'641	323'690
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	3'384'252	943'603	1'470'396
Résultat de la période avant impôts (EBT)	3'275'279	716'519	1'211'597
Résultat de la période	2'054'672	474'105	1'021'907
Capitaux propres avant calcul DCF des sociétés	136'978'577	99'965'084	44'123'676
Quote-part de capitaux propres avant calcul DCF des sociétés	60.37%	62.24%	51.43%
Capitaux propres selon le calcul DCF (hors stock d'actions propres)	147'849'113	110'835'620	54'994'212
Actions propres	2'050'364	320'624	205'788
Capitaux propres selon le calcul DCF (hors stock d'actions propres)	149'899'477	111'156'244	55'200'000
Capitalisation boursière au 31.12.2013 (hors stock d'actions propres)	149'322'926	111'851'949	54'994'212
Capitalisation boursière au 31.12.2013 (y compris stock d'actions propres)	151'373'290	112'172'573	55'200'000
Quote-part de capitaux propres selon le calcul DC (y compris stock d'actions propres)	62.51%	64.70%	56.99%
Rendement annuel des capitaux propres avant impôts	2.18%	0.64%	2.19%
Rendement annuel des capitaux propres (ROE)	1.37%	0.43%	1.85%
CHIFFRES CLÉS PAR ACTION			
	Nombre actions	Nombre actions	Nombre actions
Actions émises	1'821'580	1'355'396	667'001
Actions conférant un droit de vote	1'821'580	1'355'396	667'001
Actions donnant droit à un dividende (hors stock d'actions propres)	1'501'377	980'733	616'256
	CHF	CHF	CHF
Bénéfice annuel par action donnant droit à un dividende	1.37	0.48	1.66
Dividende (proposition de dividende) / Remboursement des capitaux	1.66	1.66	1.45
Capital propre par action (évalué selon les valeurs d'acquisition d'après Swiss GAAP RPC)	75.20	73.75	66.15
Capital propre par action selon le calcul DCF	83.10 ²⁾	82.76	82.76

¹⁾ Retraitement au 31.12.2012 (adaptation de la méthode POC RPC 22) ²⁾ Cours en bourse

Mots du président de Conseil d'administration

Mesdames, Messieurs,

boninvest a continué sur la voie du succès en 2013 : de nouveaux terrains idéalement situés ont pu être acquis, et le capital propre a une nouvelle fois été augmenté, d'env. CHF 38 millions à CHF 151 millions. Le Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO) a accordé une importante contribution de soutien au concept B2B de bonacasa. Cela, en raison des opportunités remarquables du portail, notamment dans le domaine du tourisme. Avec le changement d'organe de révision pour PriceWaterhouseCoopers (PWC), c'est une nouvelle étape importante pour l'entrée en bourse qui a été réalisée : boninvest pourrait être cotée en bourse en 2015 – si la majorité des actionnaires le souhaitent.

Parallèlement, les directives Percentage of Completion (POC) ont également été nouvellement appliquées, ce qui entraîne un report des bénéfices de l'année 2013 aux années 2014 et 2015. Cela a également entraîné un retraitement. Nous avons bien maîtrisé ce défi et avons pu boucler l'année 2013 conformément au nouveau budget. Pour 2014, boninvest a inscrit au budget un rendement après impôts de 4,8% : en 2015, on devrait ainsi pouvoir atteindre des dividendes de 2,5 à 3% pour l'année 2014

Grâce aux emplacements de qualité également acquis en 2013, nous n'avons pas entamé et en partie transféré dans le portefeuille selon budget 22 ensembles construits depuis notre fondation en 2009 ; nous avons bien plus réussi à mettre en place une série de 30 sites passionnants. Ces sites sont traités de manière très sélective, et seuls les plus prometteurs sont repris. Nous enregistrons environ cinq demandes de projets par semaine, qui donnent lieu, à la fin de l'année, à environ cinq à huit projets approuvés par le CA. Dans le cadre de l'assemblée générale 2014, nous avons mis en place un nouveau mode de versement des dividendes : les actionnaires ont droit, au choix, à un versement sous forme de nouvelles actions de boninvest Holding AG (dividendes sous forme d'actions), d'un versement en espèces ou d'une combinaison des deux.

Avec cette procédure, les privés évitent que les dividendes soient grevés de l'impôt sur le revenu, grâce à des dividendes résultant de réserves de placements en capitaux.

Je remercie tous les locataires, acheteurs et abonnés bonacasa de leur confiance dans nos immeubles et nos prestations, les communes de leur collaboration constructive et tous nos collaborateurs/trices et partenaires de leur grand engagement, mais avant tout nos investisseurs, qui rendent tout cela possible.



Ivo Bracher, Président du Conseil d'administration

Rapport du conseil d'administration

Mesdames et Messieurs,

bonainvest Holding AG a connu un excellent exercice 2013. Avec CHF 2'054'672, le bénéfice après impôts du holding a augmenté de CHF 1'580'567 par rapport à l'année précédente. Les objectifs après retraitement ont été atteints, avec un bénéfice annuel après impôts de CHF 2 millions. Le cours de l'action est resté inchangé à CHF 82.76 par action jusqu'au 31 décembre 2013. En raison de la thésaurisation des bénéfices, le cours de l'action pour la prochaine augmentation de capital, le 12 mai 2014, reste inchangé à CHF 83.10 par action.

Bilan

Les transactions de capitaux liées à l'augmentation de capital réalisée le 3 décembre 2013 (publication dans la FOSC du 9 décembre 2013) sont déjà prises en compte dans le bouclage annuel.

Bonne situation financière

En 2013, bonainvest Holding AG a réalisé avec succès trois augmentations de capital, de CHF 38.7 millions au total. Le capital propre a pu être augmenté à plus de CHF 151 millions, selon DCF. Une nouvelle fois, les nombreux actionnaires existants, ainsi que de nombreux nouveaux actionnaires (bonainvest compte 85 actionnaires, dont 35 investisseurs institutionnels, plusieurs fondations et assurances) nous ont accordé leur confiance.

Le taux de capital propre de la société est actuellement de 62,51%, contre 64,70% l'année précédente (31.12.2013). Ces prochaines années, des augmentations de capital annuelles d'env. CHF 25 à CHF 30 millions sont prévues, la prochaine le 12 mai 2014. Ces futures augmentations du capital permettront une saine croissance de la société, durant ces prochaines années.

Projets immobiliers

En 2013, nous avons lancé avec succès deux projets de construction :

- Aarberg/BE, « Brückfeld »
- Luterbach/SO, « Lochzelgli »

Au total, 31 appartements en PPE et 29 garages seront réalisés dans ces nouveaux ensembles construits.

La demande d'appartements à louer est très prometteuse. Dans le domaine des appartements en PPE et des maisons à vendre, on observe une certaine retenue sur le marché, qui s'explique par les exigences accrues des banques en matière de capital propre, l'adoption de l'initiative contre l'immigration de masse et les conditions restrictives concernant les crédits aux personnes de plus de 60 ans.

En 2013, bonainvest est parvenue à acheter plusieurs terrains, qui assureront notre croissance durant ces prochaines années et permettront la réalisation de nouveaux ensembles construits à de très bons emplacements :

- Commune de Kilchberg/ZH (achat le 2 août 2013)
- Commune de Hausen/AG (achat le 7 novembre 2013)
- Commune d'Ecublens/VD (achat le 9 décembre 2013)

Immeubles de rendement et terrains non bâtis

Avec KCHF 24'070, la valeur des immeubles de rendement est légèrement supérieure à celle de fin 2012. La valeur des terrains non bâtis n'a, en revanche, pas changé, avec KCHF 13'043 au 31.12.2013.

Augmentation des recettes de la location d'objets immobiliers

En 2013, les recettes provenant de la location d'objets immobiliers ont pu être augmentées de KCHF 922 l'année précédente à KCHF 1'144. Ces recettes vont sensiblement augmenter en 2014, avec l'achèvement des projets de construction commencés en 2012. Nous tablons sur une durée des travaux de 18 à 24 mois en moyenne.

Coûts des projets de construction

En 2013, les recettes provenant de la location d'objets immobiliers ont pu être augmentées de KCHF 922 l'année précédente à KCHF 1'144. Ces recettes vont sensiblement augmenter en 2014, avec l'achèvement des projets de construction commencés en 2012. Nous tablons sur une durée des travaux de 18 à 24 mois en moyenne.

Croissance de bonacasa dans le secteur bonacasa2business

La solution de service intégrée de bonacasa2business permet la mise en réseau d'acteurs de différents secteurs comme des communes, des banques, des régions touristiques ou des fournisseurs d'énergie, des gérances, etc., afin de proposer une offre locale ou régionale de logements avec services et d'augmenter ainsi la satisfaction des résidents grâce à l'optimisation de la structure pour la fourniture des services, tout en réduisant les coûts de cette fourniture.

Politique de dividendes

Dans la perspective actuelle, le conseil d'administration et la direction estiment que la politique de dividendes actuelle pourra être maintenue et que des dividendes libres d'impôts provenant de placements en capitaux pourront à nouveau être versés.

Risques latents

Le groupe bonainvest participe au développement du projet « wasserstadtsolothurn », à Soleure, directement à travers une participation de 45% dans wasserstadtsolothurn AG (capital-actions et prêt) et indirectement à travers des prestations de conseils de Bracher und Partner AG fournies partiellement à titre gracieux. L'engagement financier total se monte à CHF 1,5 million au 31.12.2013.

Remerciements

Nous remercions nos actionnaires, partenaires commerciaux, acheteurs et locataires de leur agréable collaboration ainsi que nos collaborateurs/trices de leur engagement remarquable.



Ivo Bracher
Président du conseil
d'administration



Thomas Kirchhofer
Vice-président du conseil
d'administration

bonacasa –
vivre avec services





Une présence importante

Vivre avec services bonacasa et concierge – un modèle attrayant pour les personnes à partir de 50 ans. Les prestations permettent de vivre également entre ses quatre murs à un âge avancé. Susanne Maurer est depuis un an concierge de l'ensemble construit de bonacasa à Oftringen.

Chaque mardi et jeudi matin, la concierge bonacasa Susanne Maurer installe son bureau pliable dans le centre pour personnes âgées de Lindenhof. Elle y est atteignable soit physiquement, soit à travers un message écrit. Décrire son activité n'est pas tout simple. Elle a, certes, des tâches concrètes comme collecter et éliminer les vieux papiers, renseigner les résidents et veiller à ce que le menu du home attendant soit affiché à temps.

Mais ce qu'elle fait à côté est nettement plus important : elle est disponible pour les joies, les peines et les problèmes de sa « famille bonacasa » d'une centaine de personnes. Ici, un « bonjour » chaleureux, là un mot d'explication ou une oreille attentive – Su-

sanne Maurer prend nettement plus de temps que nécessaire pour le ramassage du vieux papier. Car lorsqu'elle collecte les paquets de vieux journaux près des boîtes aux lettres, elle croise régulièrement des hommes et des femmes qui vivent là.

Au centre

« Je suis au centre. Si vous ne savez pas quelque chose, si vous ne comprenez pas une facture ou si vous avez besoin d'aide pour faire le ménage, venez me voir », résume Susanne Maurer. « De nombreuses personnes me racontent leur vie. » Sa tâche est de « faire quelque chose pour ces personnes, leur faciliter le quotidien et veiller à ce qu'elles se sentent bien ». Elle le fait volontiers, assure-t-elle, car elle aime bien les gens qui vivent là. « Les résidents apprécient qu'on les comprenne et qu'ils puissent être eux-mêmes. » La petite tournée sur le terrain des maisons bonacasa montre que Susanne Maurer est une personne importante et appréciée : les gens viennent volontiers discuter avec elle. Chez les personnes qu'elle n'a pas vues depuis longtemps, elle sonne de temps

Susanne Maurer (à droite) est une personne de référence importante pour Marlies Fischer, qui souffre de démence sénile.

en temps à la porte. Elle s'assure que tout va bien et que le fonctionnement de l'alarme est bien compris. C'est important, lorsque quelqu'un a besoin d'aide : en cas de problème, les résidents peuvent déclencher une alarme au moyen d'un émetteur portable ou d'une montre, ou encore d'une installation fixée au mur de leur salon. « En principe, je n'ai que dix minutes par appartement, mais la plupart du temps, cela dure plus longtemps, jusqu'à ce que les habitants me racontent leurs joies ou leurs peines », relève Susanne Maurer. La mort fait aussi partie de son quotidien. « Cela me touche, bien sûr, lorsque quelqu'un s'en va. Mais, déjà enfant, j'avais une attitude très naturelle face à la mort. » Elle-même n'a pas peur de la mort : « Elle fait indissociablement partie de la vie. »

Aide et services sur appel

Comme le montre un petit sondage, les résidents, à peu près aussi nombreux à être en couple que seuls, apprécient de vivre entre leurs quatre murs. Mais tous sont enthousiastes pour la partie de grillade que Susanne Maurer organise en été. « J'aimerais maintenant organiser une ou deux manifestations par an et mettre en place un lieu de rencontre », précise la concierge. La présence de la concierge ainsi que les petites aides sont gratuites pour les habitants ayant conclu un abonnement de services bonacasa (voir encadré). Celui-ci comprend également l'intégration au réseau de sécurité. Certaines prestations sont proposées par Susanne Maurer en dehors de son temps de présence en tant que concierge, dans ce cas toutefois contre des honoraires fixés dans les directives de bonacasa. C'est ainsi qu'elle aide, par exemple, une habitante fortement handicapée à trier son courrier ou lui lit des livres ou des journaux. Elle assure également un service de transport sur appel, aide les résidents pour leurs achats et fournit d'autres prestations d'assistance « avec plaisir », comme elle dit.

« L'aide est là quand on en a besoin »

Un déménagement dans un appartement bonacasa représente le début d'une nouvelle tranche de vie. Frieda et Paul Wahlen habitent, depuis l'été dernier, dans leur appartement bonacasa de 3½ pièces à Oftringen. Ils n'ont eu aucune réticence, assurent-ils, à vendre la maison dans laquelle ils vivaient, pour



Paul et Frieda Wahlen

déménager dans cet appartement. « Ici, nous nous sommes sentis en sécurité dès le premier jour. Nous apprécions la clarté de cet appartement adapté aux besoins des personnes âgées », affirme Frieda Wahlen. Le grand jardin et les escaliers dans la maison dans laquelle ils vivaient, cela faisait trop, après l'AVC de son mari. Les Wahlen s'occupent encore de leur ménage de manière indépendante : « Je cuisine la plupart du temps moi-même » Mais la présence de Susanne Maurer, pour le cas où il y aurait un problème, est très rassurante. « Je suis contente d'avoir une personne à qui m'adresser », souligne Frieda Wahlen. « Nous sommes très heureux et satisfaits

Vivre avec services

L'abonnement bonacasa Easy Life pour 45 francs par mois comprend le raccordement à la centrale d'appels d'urgence 7 x 24 ainsi qu'un nombre important de prestations de conciergerie. L'entremise de prestataires de services appropriés dans tous les domaines destinés à faciliter la vie en fait également partie. Par exemple le nettoyage, le lavage de la voiture ou les courses pour le ménage. Les prestations d'assistance médicales passent par des offreurs locaux comme Spitex, des EMS ou des centres de compétences, et sont également organisées par bonacasa. Les tarifs des partenaires externes sont réglés et présentés de manière claire et transparente.

ici », résume-t-elle. « Nous le constatons également au fait que nous y revenons volontiers après un voyage ou une excursion », ajoute Paul Wahlen.

« Je me sens bien ici », résume Edith Stambach. « J'apprécie la présence de cette aide, lorsqu'on en a besoin », ajoute-t-elle, en désignant Susanne Maurer du regard. Edith Stambach a déjà pu constater l'importance d'être raccordée à un système d'alarme. Lorsqu'elle a demandé de l'aide avec son émetteur



Edith Stambach est très contente de trouver de l'aide dans l'ensemble construit bonacasa, lorsqu'elle en a besoin.

portable parce qu'elle était tombée, elle n'a pas attendu plus de dix minutes. « Cette expérience me rassure. » Edith Stambach a son réseau social en dehors de l'ensemble construit bonacasa. Elle voyage beaucoup et rend visite à des connaissances. Le plus souvent, elle cuisine elle-même, de temps en temps, elle mange dans le home – surtout lorsqu'il y a du rôti au menu, un plat qu'elle ne prépare pas pour elle seule. Auparavant, Edith Stambach vivait dans un autre centre pour personnes âgées, mais elle ne s'y sentait pas bien. Ici, elle apprécie la proximité des magasins et de l'arrêt de bus, ainsi que la situation tranquille.

Habiter plus commodément

Marlies et René Fischer vivent ici parce que Marlies Fischer souffre de démence sénile. « Sinon, nous serions restés dans notre maison de 8 pièces », affirme-t-il. La piscine, le biotope, le grand jardin, tout cela était devenu trop lourd lorsque sa femme est devenue malade, précise René Fischer. « Ici, tout est magnifique, tout est plus facile », ajoute-t-il. « L'appartement est très beau et la proximité au home est rassurante. » Et la présence de Susanne Maurer simplifie beaucoup de choses. « C'est une nouvelle tranche de vie qui a

commencé pour nous », résume René Fischer. « Nous avons fait ce pas de notre propre initiative, avant d'y être contraints. Et nous avons eu de la chance que tout ait bien fonctionné. Tout a collé ». Il ne se plaint pas qu'il doive laver et habiller sa femme, et l'aider à manger. « Nous avons plus de 50 ans lorsque nous nous sommes mariés, et nous avons passé 25 belles années ensemble », souligne-t-il en forme de bilan. « J'ai eu deux vies – une avant, et une maintenant. » Dans sa première vie, il possédait plusieurs voitures et vieilles voitures, et roulait à moto. Aujourd'hui, il a tout vendu. « La période voiture est terminée ». A la place, il a Tina, son schnauzer, qui le maintient en forme. De temps en temps, René Fischer emmène sa femme pour une journée à l'EMS. Il ne veut pas (encore) solliciter de l'aide pour s'occuper de sa femme. « Ma femme inverse le jour et la nuit – une aide Spitex ne tiendrait pas le coup. » Mais parfois il arrive lui-même à la limite de ses capacités physiques et psychiques, car il a subi une attaque il y a quelques mois. Il est donc reconnaissant d'avoir une aide pour le ménage et de pouvoir profiter du service de repas de Pro Senectute.

Lindenhof à Oftringen

Les cinq maisons bonacasa à Oftringen accueillent des personnes entre 50 et 90 ans. On peut y louer des appartements de 2½, 3½ et 4½ pièces. Tous les appartements bonacasa dans l'ensemble de la Suisse sont réalisés sans seuils et sans obstacles. Les résidents de l'ensemble construit d'Oftringen peuvent profiter non seulement des prestations bonacasa, mais aussi de certaines prestations du home pour personnes âgées attendant du Lindenhof. Il existe actuellement des ensembles construits bonacasa dans six cantons de Suisse.

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:

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).

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).

Ivo Bracher, Vprésident 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.

Hans Fischer, directeur de bonacasa AG, 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

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).

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 2016, 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 au moins à CHF 175 millions.
- Le capital propre peut croître rapidement, en présence de bons projets et d'augmentations correspondantes du capital.
- bonainvest détient une part significative de bonacasa AG. Cette participation présente un potentiel de plus-value très intéressant.
- 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.

bonaConcierge et appel d'urgence pour tous, peut être appelé aussi avec un mobile.

Prestations de services/Réseau social

Commander à la carte – avec Aliving; auprès du concierge 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: jusqu'à fin 2015 nous aurons construit et accompagné plus de 1500 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

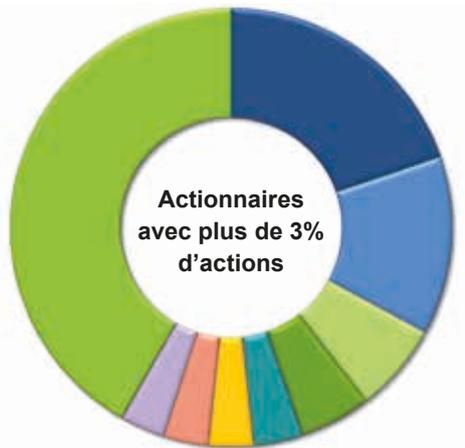
Nous comptabilisons aussi les terrains fonciers et les immobiliers au titre d'apports en nature. Nos actionnaires profitent ainsi de leur valeur croissante et sont déchargés de la gestion et du suivi des biens immobiliers grâce à un management professionnel.

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 et organigramme

Actionnariat



Actionnaires avec plus de 3% d'actions:

■ Caisse de pension Coop CPV / CAP	19.76%
■ Caisse de pension Migros	13.18%
■ Ivo Bracher	6.57%
■ Assurance Immobilière Berne	5.24%
■ Vorsorgestiftung Erne AG	3.62%
■ Fondation de Prévoyance (personnel de la Nouvelle Cie de Réassurances)	3.29%
■ Gottfried und Julia Bangerter-Rhyner-Stiftung	3.29%
■ Sammelstiftung Vorsorge der Zentralschweiz	3.28%
■ Autres	41.77%

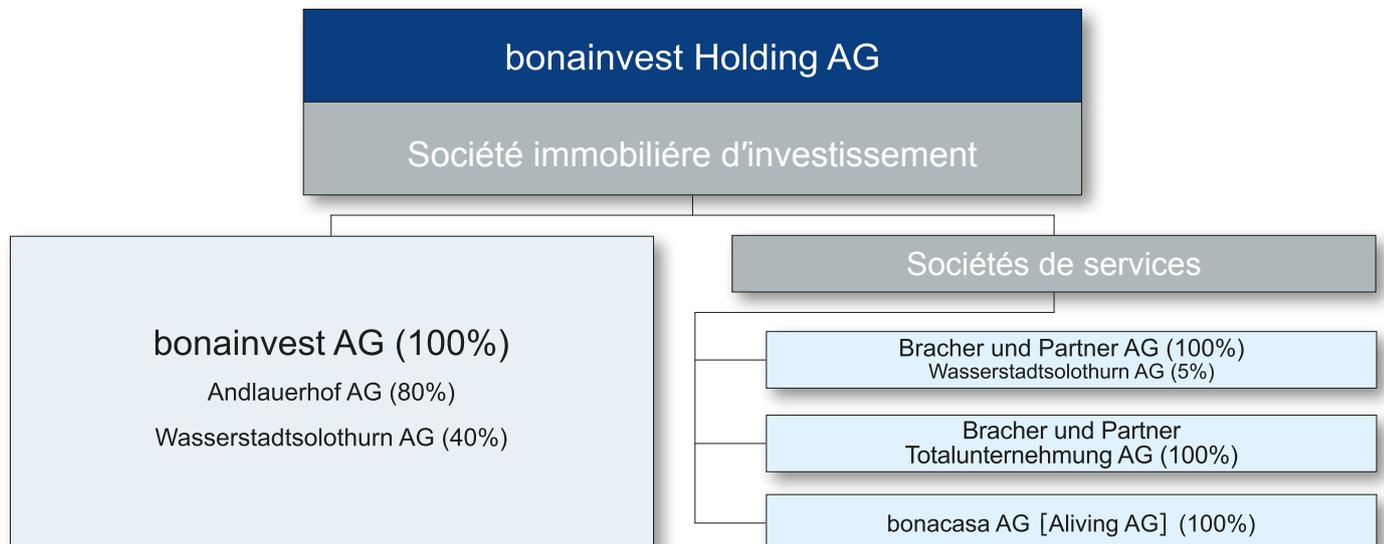
Organe de révision

PricewaterhouseCoopers AG, Bern

Evaluation immobilière et conseil fiscal

Ernst & Young, Zürich und Bern

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.

	Nombre actions	Valeur nominale	Valeur action selon évaluation	Contre-valeur capital propre yc. actions propres
Valeur d'action selon évaluation Ernst & Young AG Numéro de valeur 1107545 / ISIN CH0011075451	616'256	10.00	82.76	51'000'000

	Nombre actions	Valeur nominale	Valeur action selon évaluation	Contre-valeur capital propre	Taux capital propre
Valeur des actions au 31.12.2013	1'821'580	10.00	83.10	151'373'290	61.65%¹⁾
Valeur des actions au 31.12.2012	1'355'396	10.00	82.76	112'172'573	64.52%¹⁾
Valeur des actions au 31.12.2011	667'001	10.00	82.76	55'200'000	56.78%¹⁾
Valeur des actions au 31.12.2010	440'917	10.00	83.43	36'784'002	45.20%
Valeur des actions au 31.12.2009	327'861	10.00	82.40	27'010'031	45.93%

¹⁾ Volume exclusif des actions propres.

Valeur fiscale d'une action bonainvest Holding SA (nominal CHF 10.00)

Valeur fiscale 2010 CHF 54.00 brut / CHF 37.80 net

Valeur fiscale 2011 CHF 64.00 brut / CHF 44.80 net

Capital propre et somme du bilan boninvest Holding AG

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

	31.12.2013 CHF	31.12.2012 (restated) CHF	31.12.2011 CHF
Capital propre selon le bilan consolidé d'après les Swiss GAAP RPC			
Evalué en valeurs à l'achat	136'978'577	99'965'084	44'123'676
Valeur de société originale (Goodwill) des sociétés de prestations de services ¹⁾	10'870'536	10'870'536	10'870'536
Capital propre évalué en Discounted Cash Flow (DCF)	147'849'113	110'835'620	54'994'212
Volume d'actions propres	2'050'364	320'624	205'788
Capital propre évalué en DCF (y c. volume actions propres)	149'899'477	111'156'244	55'200'000
Capital propre par action selon évaluation DCF du 3.12.2013 (dernière augmentation du capital)	83.10	82.01	82.76
Bilan selon le bilan consolidé conforme aux Swiss GAAP RPC	226'898'696	160'605'098	85'777'377
Valeur de société originale (Goodwill) des sociétés de prestations de services ¹⁾	10'870'536	10'870'536	10'870'536
Volume d'actions propres	2'050'364	320'624	205'788
Total du bilan boninvest Holding AG selon évaluation DCF	239'819'596	171'796'258	96'853'701

Actions propres

Nous prenons en compte la réserve d'actions propres lors du calcul du capital propre conformément aux dispositions de GAAP RPC.

Commerce d'actions

Un contrat d'actionariat a été conclu avec les grands actionnaires qui assure un actionariat stable à boninvest Holding AG pour les cinq premières années. Nos propres actions sont traitées en bourse.

La présentation des comptes et les rapports répondent aux exigences de la bourse.

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

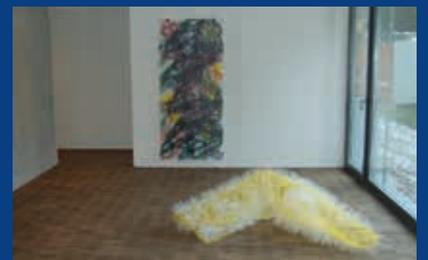
Introduction des actions électroniques

La société boninvest 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).

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



boninvest Holding AG – Aperçu des projets





boninvest Holding AG – Aperçu des projets¹⁾

Projet	Finalisation	Superficie utile (HNF m ²)	Unités appartements/maisons					Unités commerces (pièces)	Garages souterrains (pièces)	Total appartements/maisons/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 ½ pièces	3 ½ pièces	4 ½ pièces	5 ½ pièces	Maisons								
Aarau, Aarenau Süd 5000 Aarau/AG	2014	8056 m ²	4	17	32	1	10	2	108	66	33	33	56'200'000	159'10'000	950'000
Aarberg, Brückfeld 3270 Aarberg/BE	2015	1650 m ²	-	2	8	2	-	-	-	12	12	-	9'470'000	-	-
Bâle, Andlauerhof Petersgasse 36/38, 4051 Bâle/BS	2014	2940 m ²	3	6	2	4	2	1	18	18	18	-	31'000'000	-	-
Bätterkinden, Kronenrain Kronenrain 1/3/5, 3315 Bätterkinden/BE	2014	1936 m ²	4	18	2	-	-	-	19	24	24	-	11'900'000	-	-
Bonstetten, Mauritiuspark (en cours de développement)	2016	3712 m ²	12	23	10	-	-	2	55	47	23	24	33'500'000	8'620'000	483'000
Breitenbach, Wydengarten (en cours de développement)	2015	2816 m ²	18	6	6	-	-	2	51	32	18	12	189'75'000	6'250'000	347'000
Egerkingen, Summepark 4622 Egerkingen/SO	2014	6718 m ²	23	28	21	-	-	2	77	74	30	44	347'000'000	19'925'000	1'071'000
Feldbrunnen, Untere Mätte West (Maison N) Sandmattstrasse /Weissensteinweg, 4532 Feldbrunnen/SO	2014	1'371 m ²	-	3	6	1	-	2	15	12	12	-	8'250'000	-	-
Hausen, Holzgasse Süd (en cours de développement)	2015	2420 m ²	5	8	11	2	-	1	29	27	14	12	177'000'000	*	*
Horgen, Seeblick (en cours de développement) Oberdorfstrasse 55, 8810 Horgen/ZH	2015	1420 m ²	4	13	1	-	-	-	18	18	18	-	21'000'000	-	-
Kilchberg, Seesicht Weinbergstrasse, 8802 Kilchberg/ZH	2014	1'261 m ²	-	10	3	-	-	-	13	13	13	-	19'500'000	-	-
Kilchberg II 8802 Kilchberg/ZH	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Luterbach, Lochzeigli (Maisons D, E et F) 4542 Luterbach/SO	2015	1'703 m ²	4	8	7	-	-	-	26	19	19	-	10'400'000	-	-
Lyss, Amhof Hübelweg/Sommatten, 3250 Lyss/BE	2014	2'392 m ²	-	10	1	5	5	-	16	21	21	-	15'200'000	-	-
Malters, Zwiebacki-Areal (en cours de développement) Heilbühlstrasse/Industriestrasse, 6102 Malters/LU	2015	5'052 m ²	21	26	9	-	-	5	82	61	29	32	31'600'000	13'010'000	720'000
Oensingen, Roggenpark Hauptstrasse/Sternweg, 4702 Oensingen/SO	2014	4'658 m ²	16	26	6	-	-	4	95	52	24	28	25'500'000	13'300'000	728'000
Portf. Bellevuepark (en cours de développement) 2562 Portf/BE	2016	8401 m ²	*	*	*	*	*	*	91	82	59	23	53'800'000	12'200'000	690'000
Rohrbach, Sunnehof (en cours de développement) 4938 Rohrbach/BE	2016	2'265 m ²	20	4	-	-	-	15 Chambres de soins	25	39	12	27	14'400'000	9'300'000	520'000
Zuchwil, Hofstatt 4528 Zuchwil/SO	2014	3'032 m ²	10	13	11	1	-	-	35	35	24	11	16'900'000	4'400'000	249'000
Total									652		403	246	429'795'000	102'915'000	5'758'000

¹⁾ Le tableau reflète l'état de l'évolution de l'aperçu de projet au 31.12.2013. * Pas d'indication.

bonainvest Holding AG – Portefeuille 2013

	Année de construction	Assainissement	Superficie utile (HNF m ²)	Nombre de biens immobiliers	Unités-					Total appartements	Unités de commerce	Places de garage	Divers	Total unités en location	Valeur d'assurance	Valeur de marché	Rendements bruts	Rendements le 31.12.2013
					1 pièce	2 ½ pièces	3 ½ pièces	4 ½ pièces	5 ½ pièces									
Bettlach , Dorfstrasse, 2544 Bettlach/SO 5,10%	2011	-	826 m ²	1	-	3	8	-	-	11	-	11	-	22	3'155'441	3'940'000	5,92%	
Ecublens , Route de Croixly 11, 1673 Ecublens/VD	*	-	*	1	*	*	*	*	*	*	*	*	1	5'372'400	4'587'000	*		
Soleure , Hans-Huber-Strasse 38, 4500 Soleure/SO	1992	-	159 m ²	1	-	-	-	-	-	-	1	3	5	366'193	330'000	6,95%	6,80%	
Soleure , Küngolstrasse 28, 4500 Soleure/SO	1977	1991	435 m ²	1	3	3	2	1	-	9	-	7	24	1'794'324	1'540'000	7,06%	6,48%	
Soleure , Weissensteinstrasse 15, 4503 Soleure/SO	1957	1988 / 2007	1'475 m ²	1	-	-	-	-	-	-	1	-	1	6'080'060	6'340'000	5,91%	5,91%	
Subingen , Birkenweg 2, 4553 Subingen/SO	2011	-	1'608 m ²	1	-	6	15	-	-	21	-	8	15	5'146'260	7'333'000	5,19%	4,55%	
Total									41	3	28	25	97	21'906'678	24'070'000			

* Pas d'indication (Achat décembre 2013)



www.bonainvest.ch



bonainvest Holding AG

Weissensteinstrasse 15 | case postale 130 | CH-4503 Soleure

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

www.bonainvest.ch | www.bracher.ch | www.bonacasa.ch