



Points phares

Bilan en
forte croissance
à **300 mio.**
+25%

Revenus locatifs
plus que doublés
2.3 mio.
+103%

Un bilan solide
61.24%
Taux de fonds propres
Capital propre 186 mio.
(augmentation de capital le 12.3.2015 à 202 mio.)

Rendement
2%
Augmentation constante
les prochaines années
Rendement cible
5%

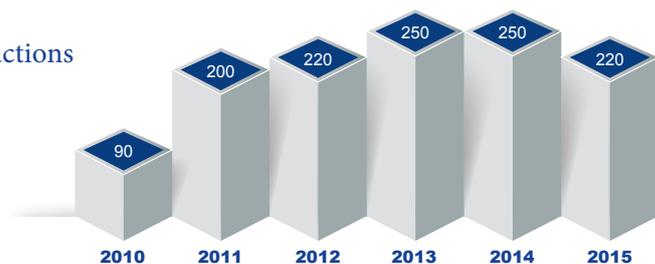
Sommaire

Chiffres clés financiers 31.12.2014	5
Le mot du président du conseil d'administration	6
Rapport du conseil d'administration	7
bonacasa - vivre avec services à tout âges	9
Organes – Stratégie d'entreprise et d'investissement	15
Actionnariat et organigramme	21
Valeur des actions bonainvest Holding AG	22
Capital propre et somme du bilan bonainvest Holding AG	23
bonainvest Holding AG - Aperçu des projets	25
bonainvest Holding AG - Portefeuille 2014	30

Photos en sens horaire:

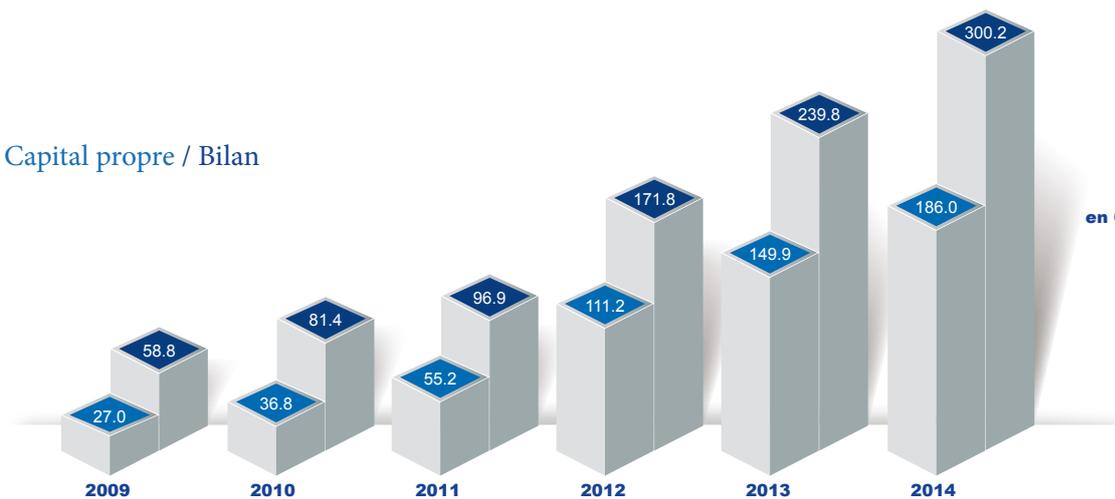
Sunnepark, Egerkingen
Kronenrain, Bätterkinden
Seesicht, Kilchberg
Roggenpark, Oensingen
Wydengarten, Breitenbach
Seeblick, Horgen
Hofstatt, Zuchwil
Aarenau Süd, Aarau

Volume des constructions prises en charge



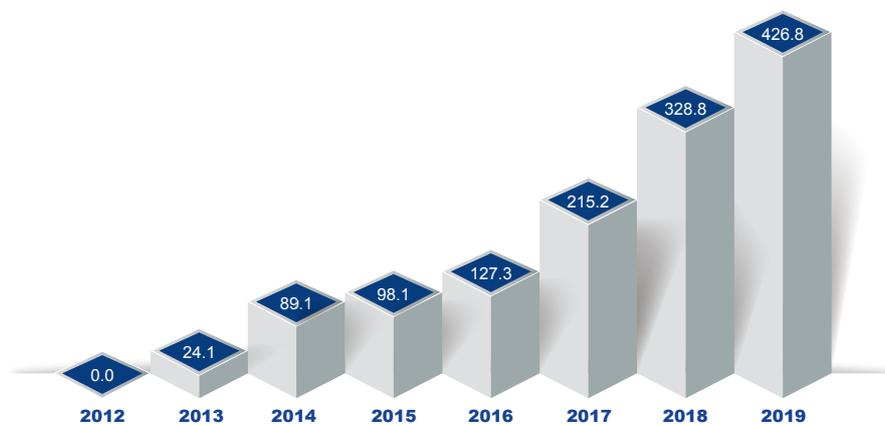
en CHF Mio.

Capital propre / Bilan



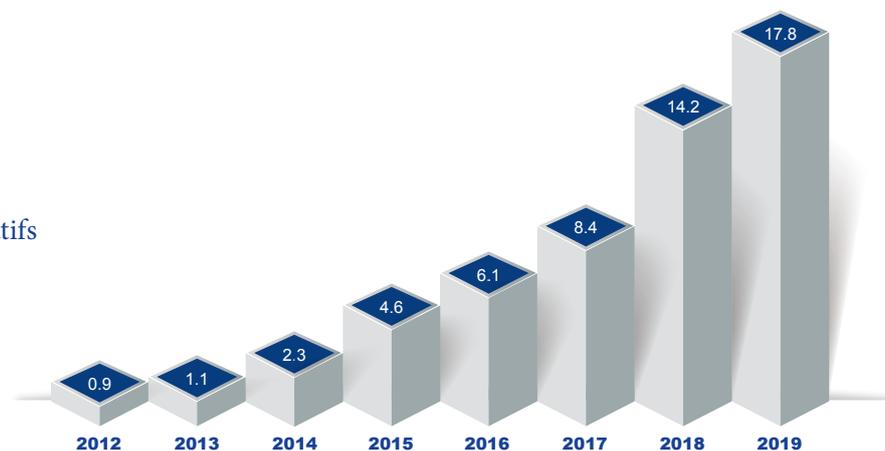
en CHF Mio.

Portefeuille



en CHF Mio.

Revenus locatifs



en CHF Mio.

Chiffres clés financiers 31.12.2014

	31.12.2014 CHF	31.12.2013 ¹⁾ (restated) CHF	31.12.2012 CHF
CHIFFRES CLÉS FINANCIERS			
Somme des bilans après calcul de la valeur actualisée des flux de trésorerie (DCF) des biens fonciers et entreprises	300'246'502	239'819'596	171'796'258
Terrains non construits	13'043'929	13'043'929	13'043'929
Immeubles de rendement	89'073'300	24'070'000	18'412'000
Immeubles à vendre	33'769'975	958'093	534'339
Immobilisations corporelles en construction	108'459'608	140'252'353	93'605'237
Revenus résultant de la location d'immeubles	2'325'651	1'144'988	922'010
Charges liées aux immeubles	562'545	402'161	517'369
Résultat immobilier	1'763'106	742'827	404'641
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	4'612'220	3'384'252	943'603
Résultat de la période avant impôts (EBT)	4'461'190	3'275'279	716'519
Résultat de la période	3'128'357	2'054'672	474'105
Capitaux propres avant calcul DCF des sociétés	172'985'764	136'978'577	99'965'084
Quote-part de capitaux propres avant calcul DCF des sociétés	60.22%	60.37%	62.24%
Capitaux propres selon le calcul DCF (hors stock d'actions propres)	183'856'300	147'849'113	110'835'620
Actions propres	2'136'896	2'050'364	320'624
Capitaux propres selon le calcul DCF (y compris stock d'actions propres)	185'993'196	149'899'477	111'156'244
Capitalisation boursière au 31.12.2014 (y compris stock d'actions propres)	187'048'576	149'322'926	111'851'949
Capitalisation boursière au 31.12.2014 (y compris stock d'actions propres)	189'185'472	151'373'290	112'172'573
Quote-part de capitaux propres selon le calcul DCF (y compris stock d'actions propres)	61.24%	62.51%	64.70%
Rendement annuel des capitaux propres avant impôts	2.40%	2.18%	0.64%
Rendement annuel des capitaux propres (ROE)	1.68%	1.37%	0.43%
CHIFFRES CLÉS PAR ACTION			
	Nombre actions	Nombre actions	Nombre actions
Actions émises	2'252'208	1'821'580	1'355'396
Actions conférant un droit de vote	2'252'208	1'821'580	1'355'396
Actions donnant droit à un dividende (hors stock d'actions propres)	1'963'564	1'501'377	980'733
	CHF	CHF	CHF
Bénéfice annuel par action donnant droit à un dividende	1.59	1.37	0.48
Dividende (proposition de dividende) / Remboursement des capitaux	1.68	1.66	1.66
Capital propre par action (évalué selon les valeurs d'acquisition d'après Swiss GAAP RPC)	76.81	75.20	73.75
Capital propre par action selon le calcul DCF	84.00 ²⁾	83.10	82.76

¹⁾ Retraitement au 31.12.2012 (adaptation de la méthode POC RPC 22)

²⁾ Cours en bourse à partir du 27.11.2014

Le mot du président du conseil d'administration

Mesdames, Messieurs,

Le plan d'affaires de bonainvest a été établi en 2009 et prévoyait de disposer d'un capital propre de CHF 80 millions à fin 2014. Le 31 décembre 2014, nous avons déjà pu générer un capital propre de CHF 189 millions et une somme du bilan de 300 millions. 22 projets de construction ont été lancés et sont en partie déjà terminés. Dans ce cadre, on a également pu établir un excellent positionnement du label bonacasa. Le capital propre atteint env. 60% et bonainvest a déjà versé des dividendes par trois fois.

Durant le premier semestre 2014, le conseil d'administration a revu la stratégie de bonainvest et donné un signal clair en faveur du développement du portefeuille avec davantage d'appartements en location. Grâce au capital propre disponible, bonainvest est en mesure de réaliser des projets de plus grande ampleur et a également l'intention de le faire, ce qui lui permettra d'augmenter ses recettes. Au cours de ces cinq dernières années, bonainvest s'est fait connaître comme investisseur et reçoit presque tous les jours une offre immobilière. Après examen par la commission immobilière, le gros des projets est écarté – seules env. six à huit propositions d'investissement par an sont approuvées par le conseil d'administration.

Une trentaine de nouveaux projets sont en cours de préparation, tous à des emplacements intéressants. Cela nous permet de poursuivre notre croissance, avec un accent sur les appartements en location.

Dans le domaine des appartements en PPE, nous avons pu constater la fin de la « bulle immobilière » dans les marchés critiques. Les restrictions en matière de financement imposées afin d'éviter une surchauffe continuent toutefois de toucher des personnes jeunes avec un bon revenu, mais encore peu de fortune, ainsi que des personnes âgées qui disposent d'une fortune importante, mais de peu de revenus ou de rentes. Cela concerne toutes les régions de Suisse, a freiné les ventes d'appartements en PPE. Les appartements en PPE réalisés selon des standards de qualité élevés peuvent toutefois être loués en tout temps sans problème. Grâce aux excellentes conditions de financement, ce serait même un placement très intéressant sur 10 ans !

Nous espérons toutefois que la situation financière se détendra, durant ces prochains mois, pour les appartements en PPE ; cela sera bénéfique pour nos recettes.

Depuis la dernière période sous revue, nous avons eu le plaisir d'accueillir de nouveaux investisseurs institutionnels et privés. Le nombre de nos actionnaires est actuellement de 106, dont environ 55 caisses de pensions, assurances et institutions de prévoyance renommées.

Je remercie tous nos partenaires et collaborateurs/trices de leur engagement et de leur grande richesse d'idées, ainsi que vous, chers investisseurs, de votre confiance dans bonainvest.



Ivo Bracher, président du conseil d'administration

Mesdames, Messieurs,

Les immeubles construits par bonainvest à Aarau ont pu être terminés comme prévu à la fin de l'année dernière. L'achèvement des autres projets réalisés par bonainvest, commencés dans les mois précédents, progresse également selon nos prévisions. La demande en location de nos appartements connaît un développement positif et s'avère conforme à nos objectifs.

Il n'en va pas de même de la vente de nos appartements en PPE.

Nos clients potentiels ont été fortement désécurisés par les déclarations négatives sur la situation actuelle du marché immobilier (« bulle immobilière »/BNS) et l'acceptation de l'initiative populaire contre l'immigration de masse, ainsi que par l'augmentation des taux d'intérêt en début d'année.

De plus, à la demande de l'autorité de régulation (FINMA), l'Association suisse des banquiers a décidé un nouveau durcissement de l'autorégulation. Et le Conseil fédéral a fait part un peu prématurément de ses intentions concernant une réforme du système des prestations complémentaires à l'AVS, qui interdirait les retraits sous forme de capital de la prévoyance professionnelle obligatoire.

L'évolution des ventes d'appartements en PPE est, de ce fait, restée nettement en dessous de nos attentes, durant l'année sous revue. Ce n'est qu'en octobre 2014 que nous avons pu constater une légère reprise des ventes, ce qui n'a toutefois pas permis de compenser le recul des 9 premiers mois. Nous tablons sur un tassement persistant de la demande d'appartements en PPE et allons par conséquent augmenter la part des appartements en location dans notre portefeuille.

Boucllement annuel

Le résultat annuel de bonainvest Holding AG après impôts est de KCHF 3'128, ce qui représente KCHF 1'073 de plus que l'année précédente, avec KCHF 2'055.

Bonne situation financière

En 2014, bonainvest Holding AG a pu réaliser trois augmentations de capital pour un total de CHF 36,09 millions. La capitalisation boursière était le 31.12.2014 de plus de CHF 189 millions. La part de capital propre de la société était de 61,2%. Des augmentations de capital annuelles d'env. CHF 25 à 30 millions doivent permettre une saine croissance de la société.

Projets immobiliers

En 2014, nous avons lancé avec succès quatre projets de construction :

- Breitenbach/SO, Wydengarten
- Bonstetten/ZH, Mauritiuspark
- Horgen/ZH, Seeblick
- Malters/LU, Zwiebacki

Les terrains suivants ont pu être achetés en 2014 :

- Commune de Münchenbuchsee/BE (achat le 11.4.2014)
- Commune d'Utzenstorf/BE (achat le 22.10.2014)

Augmentation des immeubles de rendement

Avec KCHF 89'073, la valeur des immeubles de rendement dépasse celle de 2013 de KCHF 65'003.

Les immeubles construits par nos soins à Oensingen, Egerkingen, Zuchwil et Aarau ont pu être transférés dans notre portefeuille.

Augmentation des recettes de la location d'objets immobiliers

Les recettes de la location d'objets immobiliers ont augmenté, passant de KCHF 1'145 en 2013 à KCHF 2'326 en 2014, ce qui correspond à un doublement. Les recettes continueront d'augmenter au cours de ces prochaines années.

Coûts des projets de construction

Les coûts des différents projets de construction restent dans le cadre budgétaire. Jusqu'ici, il n'y a pas eu d'écarts significatifs, ni dans les projets de construction en cours, ni dans les frais d'exploitation, et les réserves calculées dans les projets de construction sont globalement intactes. Les éventuels écarts négatifs dans les coûts de construction ont été pris en compte globalement dans l'année sous revue.

bonacasa SA continue de se développer

Durant l'année sous revue, bonacasa a continué de développer le secteur des clients privés et des clients commerciaux. Dans le domaine des clients privés, l'accent a été mis sur le développement des prestations auxquelles les clientes et les clients attachent le plus d'importance. A côté des prestations de sécurité, celles-ci comprennent surtout le service de nettoyage. Entre-temps, quatre collaboratrices spécialisées dans le nettoyage travaillent pour les clients bonacasa, complétant ainsi le domaine d'activité des bonaConcierges.

Dans le secteur des clients commerciaux (B2B), plusieurs projets sont en cours. Le plus important est la solution de mise en réseau des appartements de vacances d'Engelberg, un projet cofinancé par le Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO) et qui doit être achevé fin 2016. La solution de base pour Engelberg, à savoir la plate-forme de gestion des prestations, est aujourd'hui déjà utilisée pour des projets consécutifs dans différents secteurs.

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 1,4 million au 31.12.2014. Jusqu'ici, aucune provision n'a été inscrite au bilan. La commission de l'aménagement du territoire du canton de Soleure a repris le projet « wasserstadtsolothurn » dans le projet de nouveau plan directeur au début de l'hiver 2012. Ce plan directeur doit être approuvé en 2015. Par ailleurs, la deuxième étude de la pollution du sol devrait être achevée,

après quoi la procédure relative au plan de zone doit être engagée. Bien que la loi sur l'aménagement du territoire pose nouvellement des exigences accrues en matière de classement en zone à bâtir, nous restons confiants, sur la base des discussions avec de nombreux parlementaires, que le projet « wasserstadtsolothurn » pourra être réalisé dans un délai utile.

Perspectives pour l'année 2015

Tous les projets en cours respectent le calendrier prévisionnel et le budget. Le taux de location va progressivement s'améliorer. La vente des appartements en PPE en cours de construction représente le grand défi de cette année, malgré les faibles taux d'intérêts. Nous tablons sur une légère augmentation des ventes par rapport à l'année précédente, du fait que de nombreux appartements ont, entre-temps, été terminés ou sont en passe de l'être, et peuvent donc être visités par les clients potentiels. Pour les nouvelles acquisitions de projets de construction, la part restant dans le portefeuille va nouvellement dépasser nettement les 50 %.

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
à tout âges

Andreas Losch

bonacasa Berne-Brünnen



« Pour moi, bonacasa est un concept convaincant, qui est mis en œuvre avec beaucoup d'engagement. Je suis très satisfait des prestations proposées. »



Manuela Di Candido

bonacasa Bätterkinden



« L'organisation générale des prestations et de l'ensemble du service ainsi que les prestations proposées sur place par le concierge me plaisent beaucoup. »



QUINQUA-
GÉNAIRE

Alfred Brechbühl

bonacasa Bätterkinden



« J'apprécie les prestations, et tout particulièrement le nettoyage des pièces. De plus, je me réjouis toujours de la visite du bonaConcierge. Le système d'appel d'urgence m'apporte également une sécurité supplémentaire considérable. »

SEXAGÉ-
NAIRE

Fredy & Elisabeth Zurschmiede

bonacasa Biberist



« Notre concierge
a réalisé des attentes
insoupçonnées.

Que demander de plus ? »





Organes –
Stratégie d'entreprise et d'investissement

Organes



Conseil d'administration

De gauche à droite:

Markus Meyer, Dr. iur., avocat, représentant investisseurs.
Martin Vollenweider, commercial, investisseur, autrefois MBO et actionnaire Schild AG. **Ivo Bracher**, président CA, avocat, notaire, fondateur et investisseur. **Ulrich Andreas Ammann**, Dipl. Ing. ETH, investisseur et représentant caisse de pension.

Dr. Michael Dober, Dr. iur., Président de la Direction CPV/CAP Caisse de pension Coop, représentant investisseur. **Isidor Stirnimann**, technicien TS Aarau, spécialiste construction, investisseur. **Dr. Thomas Kirchhofer**, vice-président CA, Dr. oec. HSG, investisseur, actionnaire majoritaire/président CA de Parkresort Rheinfelden Holding AG.



Direction

De gauche à droite:

Adrian Sidler, responsable Immobilier & portefeuille. Dipl. féd. Économie d'entreprise HWV, Executive MBA, MAS REM. Secrétariat de direction d'une grande banque. 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, 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.

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 en stratégie, marketing et médias sociaux.

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

Stratégie d'entreprise et d'investissement

Image directrice

- bonainvest agit en tenant compte des attentes et des intérêts des parties prenantes suivantes :
 - Fournisseurs de capital (investisseurs et actionnaires)
 - Mandants (bonaConsult)
 - Partenaires B2B (bonacasa2business)
 - Collaborateurs/trices
 - Société et public et les traite selon le principe : « comme nous voudrions être traités nous-mêmes ».
- bonainvest agit de manière durable, fiable et équitable, en mettant l'accent sur des relations durables avec ses parties prenantes.
- bonainvest reconnaît la valeur de ses propres collaborateurs/trices et les considère comme des partenaires et comme des acteurs du succès, et les soutient dans leur travail professionnel. Dans ce cadre, elle promeut une culture d'entreprise agréable, ouverte et basée sur le respect, et motive ses collaborateurs/trices à long terme.
- bonainvest soutient les collaborateurs/trices engagés avec une grande motivation et honore leurs prestations en conséquence. Ils doivent apporter leurs connaissances, leur motivation et leurs idées entrepreneuriales en tant que partenaires.
- bonainvest interdit tout sexisme, racisme, mobbing et comportement irrespectueux.
- bonainvest refuse d'agir selon des habitudes et des routines, pour des raisons de facilité, sous prétexte « qu'on a toujours fait comme ça ». Des innovations et des nouveautés judicieuses sont visées, et la disponibilité correspondante au changement est exigée, afin de ne pas risquer de sombrer dans un état de satisfaction et de confort facile, et de ne plus être concurrentiel sur le marché.
- bonainvest agit avec souplesse, de manière novatrice et ouverte aux idées nouvelles. Les domaines d'activités propres « vivre avec services », bonaConsult et bonacasa2business exploitent des potentiels et des marchés en croissance allant au-delà du secteur immobilier.
- bonainvest construit des logements écologiquement et énergétiquement optimisés (selon le standard minergie), selon la devise :
 - comme nous le souhaiterions pour nous-mêmes,
 - comme nous le souhaiterions pour nos parents,
 - comme nous pouvons l'assumer face à nos enfants et nos petits-enfants.
- bonainvest combine harmonieusement logement et prestations pour offrir un « vivre avec services » orienté

Structure et organigramme de la bonainvest Holding AG



consommateurs. bonainvest rejette la simple activité de construction, de vente ou de location de logements sans un concept complémentaire de prestations.

- bonainvest diversifie son portefeuille géographiquement en évitant d'investir plus de 40% de son volume total dans une seule agglomération.
- bonainvest construit avec un droit de superficie lorsque le partenaire est orienté sur le long terme (p.ex. commune politique ou ecclésiastique).
- Exceptionnellement, bonainvest construit également dans le cadre de projets mixtes – par exemple lorsqu'un propriétaire foncier ne souhaite pas participer à bonainvest, mais seulement directement à un projet (p.ex. coopérative).
- bonainvest peut également réaliser une expansion à l'étranger par le biais de modèles de licence, si cela s'avère intéressant.
- bonainvest est synonyme de qualité et convainc par celle-ci. L'un de ses objectifs importants est de fournir des prestations supérieures sur le marché dans tous ses domaines d'activité grâce à une politique de qualité cohérente et à une conscience élevée de la qualité.
- bonainvest agit de manière économique et avisée. Dans ce cadre, elle coordonne les objectifs recettes, économie et liquidité au moyen d'une direction financière, afin d'assurer l'existence du holding et le maintien des emplois à long terme.
- bonainvest se finance par des investisseurs (actionnaires) en collaboration avec des fondations d'investisseurs et utilise le potentiel d'une part élevée de capital propre pour les objets immobiliers de son portefeuille, qui est d'au moins 40%. Pour la construction d'appartements en PPE, bonainvest a fixé une part de capital propre d'au moins 25%.
- bonainvest communique de manière proactive, ouverte et transparente, à l'interne comme à l'externe, afin de renforcer une identité crédible du holding et de conserver la confiance de ses parties prenantes.
- bonainvest applique les règles comptables Swiss GAAP RPC et agit de manière transparente, comme une entreprise cotée en bourse, pour ce qui concerne ses finances.

- bonainvest accorde une grande attention à une direction compétente des affaires actuelles et oriente ces affaires avec souplesse vers un avenir proche, dans le but de dégager un rendement du capital de 5%.
- bonainvest s'engage, à travers sa direction (direction des affaires futures), à réfléchir systématiquement et en permanence au-delà des affaires quotidiennes et habituelles, afin de mettre en évidence de futurs potentiels de succès stratégiques et d'écarter les maximes et les stratégies obsolètes. La vision stratégique développée dans ce cadre s'applique rétroactivement, pour ainsi dire depuis le futur sur l'actuel, ce qui permet à bonainvest de corriger régulièrement son cap.

Mission

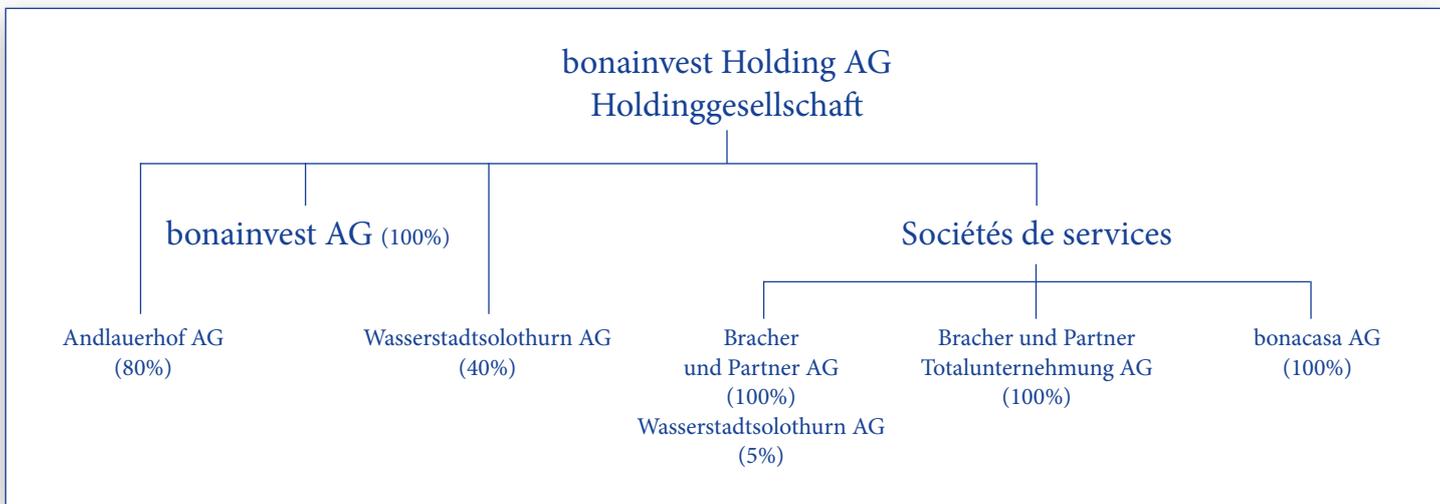
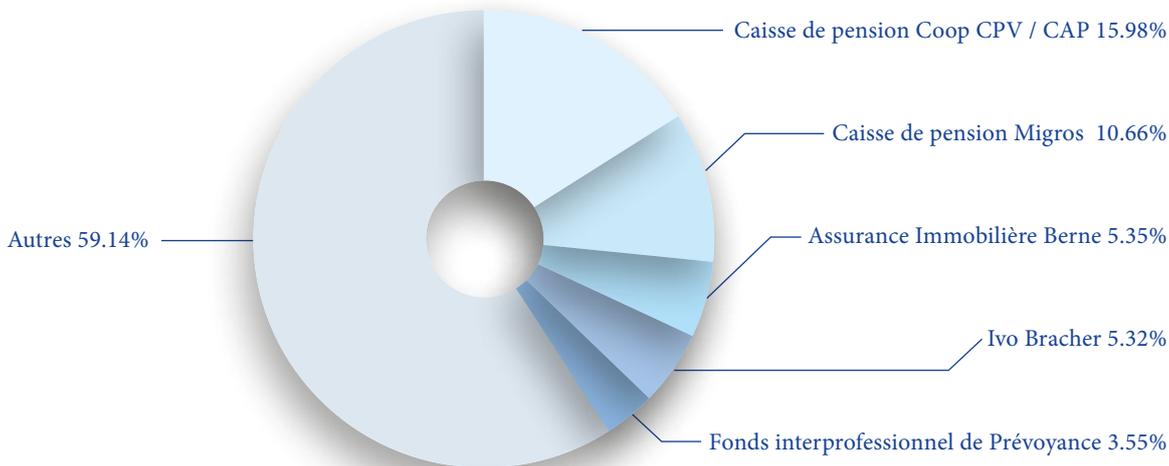
- Nous réalisons des logements sans seuils ni obstacles, de grande qualité et spacieux, situés à des emplacements attrayants et répondant à des exigences élevées en matière d'écologie et de consommation d'énergie. Objectif principal du portefeuille immobilier : plus de la moitié des logements doivent rester dans le portefeuille, pour exploitation. Dans des cas spécifiques, une part plus importante d'appartements en PPE est possible. En cas de besoin et si cela correspond à la stratégie, des parts commerciales peuvent être incluses.
- Nous recherchons pour cela des terrains dans une situation centrale, à proximité d'une gare, d'un EMS, d'un hôpital, etc. L'infrastructure existante sur place est un critère de sélection important pour l'achat des terrains.
- Nous nous développons prioritairement dans l'Espace Mittelland et dans les cantons économiquement forts de ZH, AG, BS et BL, dans l'Arc lémanique ainsi qu'en Suisse centrale ; accessoirement dans d'autres régions économiquement intéressantes.
- Nous offrons à nos fournisseurs de capital une possibilité d'investissement intéressante, avec un rendement visé de 5%. Le rendement du capital propre versé par nos soins sera de 3% à partir de 2018.
- Nous accordons une grande attention à la qualité architecturale.

- A travers le concept bonacasa, nous promovons la qualité de vie de nos résidents et de nos clients dans le domaine B2C (abonnés) en augmentant leur confort ainsi que la sécurité ressentie et vécue. A travers la simplification du quotidien et le gain de temps résultant de nos prestations, nous leur offrons une liberté accrue pour une vie autodéterminée et autonome.
- A travers notre concept d'appel d'urgence, nous offrons de la sécurité et nous nous distinguons des centrales d'appel conventionnelles en nous adressant d'abord au cercle familial / réseau social et en pouvant intervenir dans l'appartement sans devoir enfoncer la porte, grâce à nos boîtes à clés.
- Nous favorisons activement le réseautage entre les résidents, afin qu'ils bénéficient d'une valeur ajoutée sociale et se sentent intégrés dans la communauté.
- Les personnes âgées avec une expérience de consommateur et des exigences élevées posées à un environnement bâti susceptible de leur offrir une qualité de vie élevée représentent un groupe cible central et important de bonainvest. Mais nous ne nous concentrons pas exclusivement sur ce segment : nous proposons également nos logements et nos prestations à toutes les classes d'âge, y compris à des personnes jeunes et à différents segments (tels que personnes seules, familles, etc.). Pour résumer : nous proposons une qualité de vie élevée à toutes les classes d'âge.
- La combinaison de logement et de prestations nous permet de proposer des expériences de vie pour toutes les générations : aux personnes âgées, nous offrons une qualité de vie élevée permettant de vivre chez soi le plus longtemps possible et de manière autonome. Mais nous offrons aussi un confort, une qualité de vie et un style de vie indépendants de l'âge, ce qui rend également nos appartements attrayants pour des personnes plus jeunes.

Actionnariat et organigramme

Actionnariat le 31.12.2014

Actionnaires tenant une part de plus de 3%



Organe de révision

PricewaterhouseCoopers AG, Berne

Evaluation immobilière et conseil fiscal

Ernst & Young, Zurich und Berne

Valeur des actions bonainvest Holding AG

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

Au 1^{er} décembre 2011, une évaluation d'entreprise DCF a été effectuée 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

Capitalisation boursière

	Nombre actions	Valeur nominale	Valeur action	Contre-valeur capital	Taux capital propre
Valeur des actions au 12.03.2015	2'407'208	10.00	84.00	202'205'472	61.65%¹⁾
Valeur des actions au 31.12.2014	2'252'208	10.00	84.00	189'185'472	61.24%¹⁾
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%

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

Valeur fiscale 2012 CHF 74.45 brut / CHF 52.12 net

¹⁾ Hors volume des actions propres.

Capital propre et somme du bilan bonainvest Holding AG

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

	31.12.2014 CHF	31.12.2013 (restated) CHF	31.12.2012 CHF
Capital propre selon le bilan consolidé d'après les Swiss GAAP RPC			
Evalué en valeurs à l'achat	172'985'764	136'978'577	99'965'084
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)	183'856'300	147'849'113	110'835'620
Volume d'actions propres	2'136'896	2'050'364	320'624
Capital propre évalué en DCF (y c. volume actions propres)	185'993'196	149'899'477	111'156'244
Capital propre par action selon évaluation DCF du 27.11.2014 (dernière augmentation du capital)	84.00	83.10	82.01
Bilan selon le bilan consolidé conforme aux Swiss GAAP RPC	287'239'070	226'898'696	160'605'098
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	2'136'896	2'050'364	320'624
Total du bilan bonainvest Holding AG selon évaluation DCF	300'246'502	239'819'596	171'796'258

Actions propres

Conformément aux dispositions de Swiss GAAP RPC, nous prenons en compte la réserve d'actions propres lors du calcul du capital propre.

Commerce d'actions

Afin d'assurer à bonainvest Holding AG un actionnariat stable pour les cinq premières années, un contrat d'actionnariat a été conclu avec les grands actionnaires qui assure. Nos propres actions sont traitées en bourse.

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

bonainvest Holding 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 ses statuts à la suppression de l'impression des titres 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 1^{er} décembre 2011 par Ernst & Young, Zurich.



bonainvest Holding AG - Aperçu des projets



bonainvest Holding AG - Portefeuille 2014



**Aarau/AG
Aarenau Süd**



**Aarberg/BE
Brückfeld**



**Bäle/BS
Andlauerhof**



**Bätterkinden/BE
Kronenrain**



**Bettlach/SO
Grossmatt 3**



**Bonstetten/ZH
Mauritiuspark**



**Breitenbach/SO
Wydengarten**



**Ecublens/VD
En Parcs**



**Egerkingen/SO
Sunnepark**



**Feldbrunnen/SO
Untere Matte West**



**Hausen/AG
Holzgasse**



**Horgen/ZH
Seeblick**



**Kilchberg/ZH
Seesicht**



**Kilchberg/ZH
Lakeside**



**Luterbach/SO
Lochzelgli**



**Lyss/BE
Arnhof**



**Malters/LU
Zwiebacki**



**Münchenbuchsee/BE
Strahmatte**



**Oensingen/SO
Roggenpark**



**Port/BE
Bellevuepark**



**Rohrbach/BE
Sunnehof**



**Soleure/SO
wasserstadtsolothurn**



**Subingen/SO
Birkengarten**

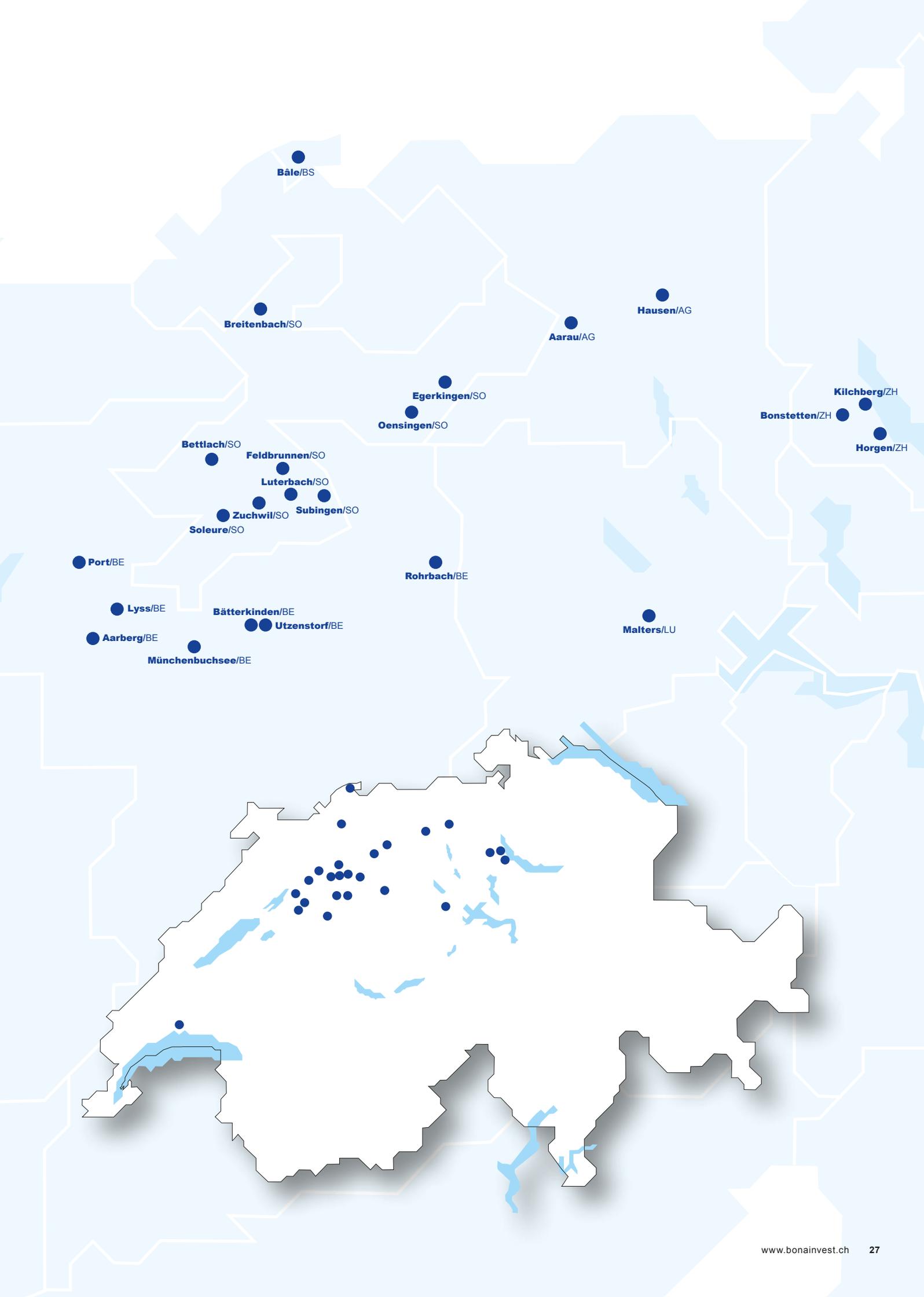


**Utzenstorf/BE
Dorfzentrum**



**Zuchwil/SO
Hofstatt**

● Ecublens/VD



bonainvest Holding AG - Aperçu des projets ¹⁾

Projet	Finalisation	Superficie utile (HNF m ²)	Unités appartements/maisons				
			2½ pièces	3½ pièces	4½ pièces	5½ pièces	Maisons
Aarberg , Brückfeld 3270 Aarberg/BE	2015	1'650 m ²	-	2	8	2	-
Bâle , Andlauerhof Petersgasse 36/38, 4051 Bâle/BS	2014	2'940 m ²	3	6	2	4	2
Bätterkinden , Kronenrain Kronenrain 1/3/5, 3315 Bätterkinden/BE	2014	1'936 m ²	4	18	2	-	-
Bonstetten , Mauritiuspark 8906 Bonstetten/ZH	2016	3'712 m ²	12	23	10	-	-
Breitenbach , Wydengarten 4226 Breitenbach/SO	2016	2'816 m ²	18	6	6	-	-
Ecublens , En Parcs (en cours de développement) Route de Crochy 11, 1673 Ecublens/VD	*	*	*	*	*	*	*
Feldbrunnen , Untere Matte West (Maison N) Sandmattstrasse/Weissensteinweg, 4532 Feldbrunnen/SO	2014	1'371 m ²	-	3	6	1	-
Hausen , Holzgasse Süd (en cours de développement) 5212 Hausen/AG	2016	2'420 m ²	5	8	11	2	-
Horgen , Seeblick Oberdorfstrasse 55, 8810 Horgen/ZH	2016	1'420 m ²	8	9	1	-	-
Kilchberg , Seesicht Weinbergstrasse, 8802 Kilchberg/ZH	2014	1'261 m ²	-	10	3	-	-
Kilchberg , Lakeside (en cours de développement) 8802 Kilchberg/ZH	*	*	*	*	*	*	*
Luterbach , Lochzelgli (Maisons D, E et F) 4542 Luterbach/SO	2015	1'703 m ²	4	8	7	-	-
Lyss , Arnhof Hübeliweg/Sonnmatte, 3250 Lyss/BE	2014	2'392 m ²	-	10	1	5	5
Malters , Zwiebacki-Areal Hellbühlstrasse/Industriestrasse, 6102 Malters/LU	2016	5'052 m ²	21	26	9	-	-
Münchenbuchsee , Strahmmatte (en cours de développement) 3053 Münchenbuchsee/BE	*	*	*	*	*	*	*
Port , Bellevuepark (en cours de développement) 2562 Port/BE	2017	8'401 m ²	*	*	*	*	*
Rohrbach , Sunnehof (en cours de développement) 4938 Rohrbach/BE	2017	2'265 m ²	20	4	-	-	-
Utzenstorf , Dorfzentrum (en cours de développement) 3427 Utzenstorf/BE	2017	5'018 m ²	19	25	8	1	-
Total							

¹⁾ Le tableau reflète l'état de l'évolution des projets au 31.12.2014.

* Pas d'indication.

Unités commerces (pièce)	Garages souterrains (pièce)	Total appartements /maisons/ commerces (pièces)	Dont cessions (pièce)	Dont locations (pièces)	Frais de placement initiaux (CHF)	Portefeuille de biens immobiliers (CHF)	Loyers planifiés p.a. après finalisation (CHF)
-	-	12	12	-	9'470'000	-	-
-	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	51	32	18	14	18'875'000	6'250'000	347'000
*	*	*	*	*	*	*	*
2	15	12	12	-	8'250'000	-	-
1	29	27	14	13	17'700'000	*	*
-	18	18	18	-	21'740'000	-	-
-	13	13	13	-	19'500'000	-	-
*	*	*	*	*	*	*	*
-	26	19	19	-	10'400'000	-	-
-	16	21	21	-	15'200'000	-	-
5	88	61	29	32	31'600'000	13'010'000	720'000
*	*	*	*	*	*	*	*
*	91	82	59	23	53'800'000	12'200'000	690'000
Chambres de soins 15	25	39	12	27	14'400'000	9'300'000	520'000
2	64	55	15	38	24'000'000		
		480	307	171	321'335'000	49'380'000	2'760'000

bonainvest Holding AG - Portefeuille 2014

	Année de construction	Assainissement	Superficie utile (HNF m ²)	Nombre de biens immobiliers	Unités-	
					1 pièce	2 1/2 pièces
Aarau , Aarenaustrasse 2 - 16, 5000 Aarau/AG	2014	-	3'478 m ²	1	-	3
Bettlach , Dorfstrasse, 2544 Bettlach/SO	2011	-	826 m ²	1	-	3
Ecublens , Route de Crochy 11, 1673 Ecublens/VD	*	-	*	1	*	*
Egerkingen , 4622 Egerkingen/SO	2014	-	6'718 m ²	3	-	8
Oensingen , Hauptstrasse/Sternenweg, 4702 Oensingen/SO	2014	-	4'658 m ²	3	-	10
Soleure , Hans-Huber-Strasse 38, 4500 Soleure/SO	1992	-	159 m ²	1	-	-
Soleure , Küngoltstrasse 28, 4500 Soleure/SO	1977	1991	435 m ²	1	3	3
Soleure , Weissensteinstrasse 15, 4503 Soleure/SO	1957	1988 / 2007	1'475 m ²	1	-	-
Subingen , Birkenweg 2, 4553 Subingen/SO	2011	-	1'608 m ²	1	-	6
Zuchwil , Hofstatt, 4528 Zuchwil/SO	2014	-	3'032 m ²	1	-	2
Total						

* Pas d'indication.

appartements										
3 1/2 pièces	4 1/2 pièces	5 1/2 pièces	Total appartements	Unités de commerce	Places de garage	Divers	Total unités en location	Valeur d'assurance	Valeur de marché	Rendements bruts
13	15	-	31	2	37	-	70	*	19'710'000	4.84%
8	-	-	11	-	10	-	21	3'155'441	4'010'000	5.77%
*	*	*	*	*	*	*	*	14'318'816	12'219'300	4.87%
10	9	-	27	2	47	4	80	*	18'940'000	5.31%
8	6	-	24	4	74	-	102	8'710'143	13'680'000	5.22%
-	-	-	-	1	1	3	5	358'193	330'000	7.82%
2	1	-	9	-	8	7	24	1'794'324	1'540'000	7.02%
-	-	-	-	1	-	-	1	6'080'060	6'340'000	5.90%
15	-	-	21	-	8	15	44	5'146'260	7'434'000	5.09%
4	5	-	11	-	15	-	26	4'202'520	4'870'000	5.33%
			134	10	200	29	373	43'765'757	89'073'300	5.22%



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.bonacasa.ch

