

2016



Rapport annuel 2016

## Points forts 2016

---

Croissance réjouissante du bilan  
à **361.4 mio + 10.0%**  
depuis le 31.12.2015

---

Revenus locatifs  
de **5.25 mio + 37.1%**  
en forte croissance depuis le 31.12.2015

---

Quote-part élevée de capitaux propres  
de **64.18%**  
Capitaux propres de 231.4 mio au 31.12.2016  
+ 18.4% depuis le 31.12.2015  
Capitalisation boursière de 249.8 mio au 31.12.2016

---

Valeur du portefeuille  
de **137.4 mio + 31.1%**  
en croissance considérable depuis le 31.12.2015

---

Bilan annuel  
**4.16 mio**

---

Rendement  
budgété : 1.5%  
réalisé :  
**1.79%**

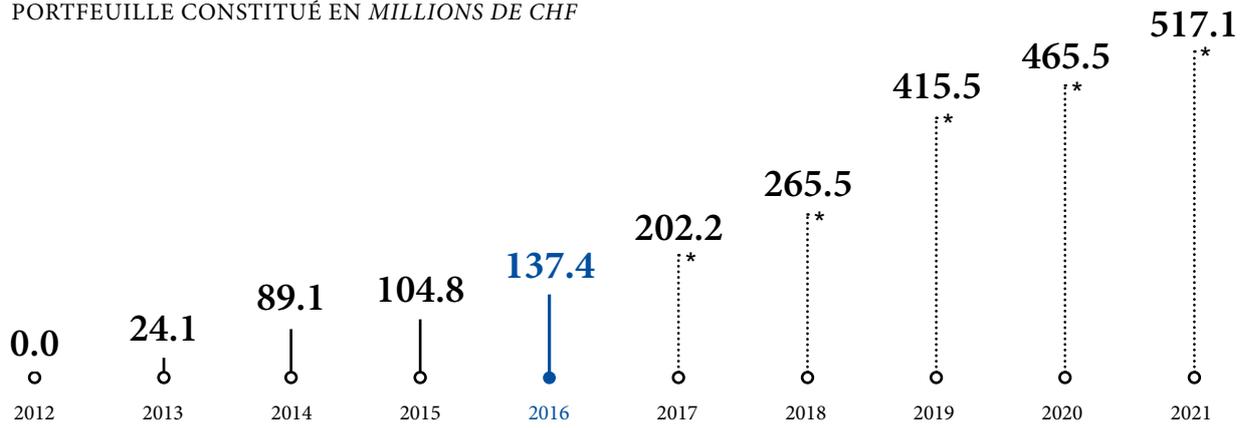
# Sommaire

---

Chiffres-clés financiers au 31.12.2016	5
Le mot du président du conseil d'administration	6
Rapport du conseil d'administration	7
<hr/>	
<b>bonacasa</b>	
Les logements les plus astucieux de Suisse	10
Plus de sécurité et de confort grâce à des partenaires performants	12
Davantage d'astuces chez bonacasa avec ABB	14
Davantage de sécurité chez bonacasa avec Glutz AG	16
<hr/>	
<b>bonainvest Holding AG</b>	
Stratégie, mission et image directrice	20
Organes	24
Organigramme et actionariat	26
Valeur des actions bonainvest Holding AG	27
Aperçu du projet « Zwiebacki »	28
<hr/>	
<b>Projets, portefeuille et analyse</b>	
Aperçu des projets	34
Portefeuille	36
Analyse des projets et du portefeuille	38
Projets en préparation	40
<hr/>	

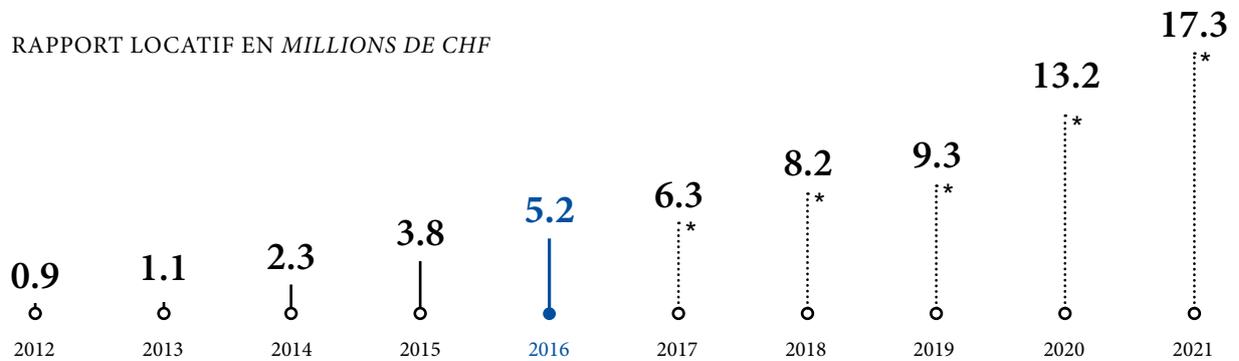
Pour des raisons de lisibilité, la forme masculine est employée dans ce rapport annuel pour désigner des personnes des deux sexes.

PORTFEUILLE CONSTITUÉ EN MILLIONS DE CHF



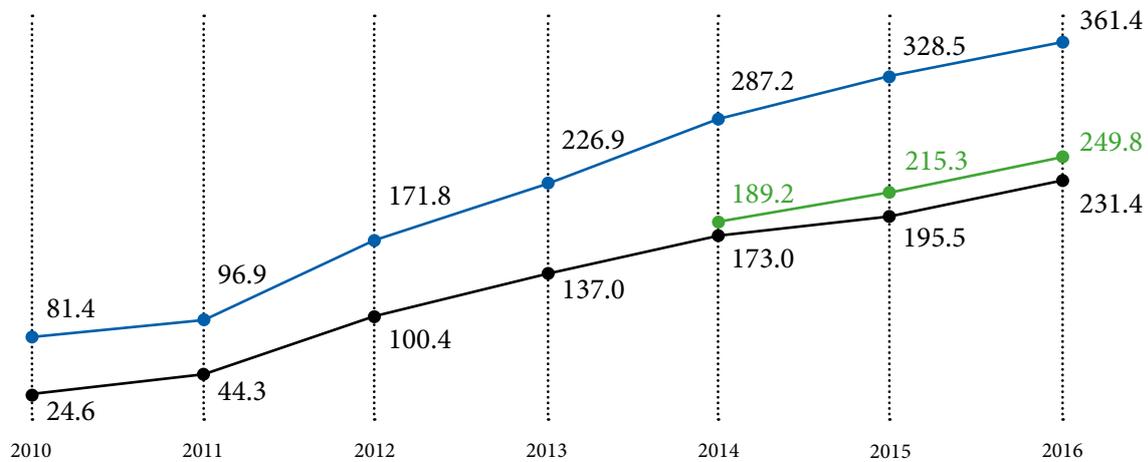
\*) Planification à moyen terme 2015 (terrain acquis)

RAPPORT LOCATIF EN MILLIONS DE CHF



\*) Planification à moyen terme 2015

CAPITAL PROPRE/CAPITALISATION BOURSIÈRE/BILAN EN MILLIONS DE CHF



- Bilan selon les Swiss GAAP RPC
- Capitalisation boursière/capital propre selon l'estimation DCF
- Capitaux propres (hors survalueur des entreprises 2010 - 2014 [Goodwill])

# Chiffres-clés financiers au 31.12.2016

<b>EN CHF</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Total du bilan selon évaluation DCF des biens fonciers et des entreprises	361'442'796	328'514'469	287'239'070
Terrains non construits	13'043'929	13'043'929	13'043'929
Immeubles de rendement	137'437'300	104'847'300	89'073'300
Immeubles à vendre	52'256'219	38'144'018	33'769'975
Immobilisations corporelles en construction	122'694'584	138'253'692	108'459'608
Revenus résultant de la location d'immeubles	5'247'221	3'828'514	2'325'651
Charges liées aux immeubles	1'298'333	916'118	562'545
Résultat immobilier	3'948'888	2'912'396	1'763'106
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	6'802'159	2'778'458	4'612'220
Résultat de la période avant impôts (EBT)	5'647'177	621'193	4'461'190
Résultat de la période	4'160'141	707'957	3'128'357
Capitaux propres (hors stock d'actions propres)	231'445'778	195'455'991	172'985'764
<b>Capitalisation boursière</b>	<b>249'753'885</b>	<b>215'267'260</b>	<b>189'185'472</b>
<b>Quote-part de capitaux propres</b> (y compris stock d'actions propres)	<b>64.18%</b>	<b>59.49%</b>	<b>61.24%</b>
Rendement annuel des capitaux propres avant impôts	2.42%	0.32%	2.40%
Rendement annuel des capitaux propres (ROE)	1.79%	0.36%	1.68%
<b>Chiffres-clés par action</b>	<b>Nombre actions</b>	<b>Nombre actions</b>	<b>Nombre actions</b>
Actions émises	2'938'281	2'532'556	2'252'208
Actions conférant un droit de vote	2'938'281	2'532'556	2'252'208
Actions donnant droit à un dividende (hors stock d'actions propres)	2'802'441	2'406'801	1'963'564
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Bénéfice annuel par action donnant droit à un dividende	1.48	0.29	1.59
Dividende (resp. proposition de dividende)/ Remboursement d'apports de capital	1.40	0.26	1.68
Capital propre par action (évalué selon les valeurs d'acquisition d'après Swiss GAAP RPC)	78.77	77.18	76.81
Capital propre par action selon évaluation DCF	85.00 <sup>1)</sup>	85.00 <sup>1)</sup>	84.00

1) Cours en Bourse à partir du 15.9.2015

# Le mot du président du conseil d'administration

---

Mesdames et Messieurs,

Je me réjouis de pouvoir vous annoncer que, pour bonainvest, l'année 2016 a été couronnée de nombreux succès. Le bénéfice de l'exercice a dépassé le budget et bonainvest continue à se développer favorablement en conformité avec la stratégie. De surcroît, nous avons réussi à augmenter la densité de trois de nos plus importants projets en cours de développement. Si les plus-values de ces densifications n'ont encore pas été intégrées dans le présent bilan, elles auront néanmoins un effet positif sur l'attractivité de ces projets :

- Münchenbuchsee : la planification-test et l'ébauche parallèle ont été terminées avec succès. Le nombre des appartements planifiés a pu être augmenté de 70 à environ 130.
- Ecublens : d'après la planification-test, il sera possible de réaliser non seulement 90 appartements, comme initialement prévu, mais 160.
- Unterägeri : le Conseil exécutif du canton de Zoug a donné son approbation à la révision du plan de zone. La demande de permis de construire pour le projet densifié a été déposée en février 2017.

Tous les appartements dont la construction a été achevée en 2016, se louent bien.

Au cours de l'exercice sous revue, nous avons examiné plus de 250 demandes d'investissement. Nous n'avons cependant acquis que les trois terrains dont la situation géographique correspond réellement à nos directives stratégiques. En parallèle, et en conformité avec notre planification stratégique, nous avons pu augmenter notre capital propre de CHF 35 millions.

Cette année encore, je me réjouis tout particulièrement du succès grandissant rencontré par bonacasa auprès des investisseurs tiers et dans les milieux professionnels :

- Des partenaires d'affaires et de coopération renommés ont choisi bonacasa comme partenaire stratégique pour leurs nouvelles constructions et pour la mise en réseau de leur portefeuille existant.
- La Fondation Walder a décerné un prix à bonacasa pour son concept de mise en réseau de la construction « Suurstoffi » à Rotkreuz.
- Sur le plan européen, bonacasa, en même temps que d'autres partenaires de renom, participe au grand projet de recherche dénommé « my life my way » dans le cadre de l' « Active and Assisted Living Programme » (AAL).

Les potentiels de bonacasa sur le marché des consommateurs tout autant que sur celui des entreprises sont extrêmement passionnants et le resteront aussi à l'avenir.

Au cours de l'année 2016, nous avons continué à perfectionner les qualités du standard bonacasa, qui est réalisé dans toutes les constructions de bonainvest. La mise en réseau de construction, sécurité, prestation de services et technologie du bâtiment a été intensifiée. Les avantages de ce type d'habitation sont présentés de manière persuasive sur le nouveau site Internet de bonacasa.

bonainvest se développe donc clairement selon la stratégie définie et poursuit avec discernement la constitution de son portefeuille. Je vous remercie vivement de votre confiance !



Ivo Bracher

Président du conseil d'administration

# Rapport du conseil d'administration

---

Mesdames et Messieurs,

Au cours de l'exercice 2016, nous nous sommes concentrés sur la vente et la location des maisons et des appartements existants. Nous sommes satisfaits du nombre d'appartements en copropriété vendus (53 contre 41 l'exercice précédent). Plus positif encore, nous avons réussi l'année passée à vendre les dernières unités en PPE de plusieurs de nos immeubles : à Kilchberg/ZH, à Lyss/BE, à Bâle/BS ainsi qu'à Feldbrunnen/SO. A cause de l'octroi restrictif de crédits par les banques, le marché des appartements en copropriété reste cependant très difficile. Nos projets de construction actuels à Hausen/AG, Port/BE, Rohrbach/BE et Utzenstorf/BE progressent comme prévu. Conformément au réajustement de la stratégie adoptée par le conseil d'administration et la direction générale, la part des appartements en location va être portée de 50% à au moins 60% dans tous les nouveaux projets de construction. Par conséquent, le nombre d'appartements en copropriété que nous mettrons sur le marché va nettement diminuer ces prochaines années. Il reste néanmoins à souligner que les mesures que nous avons prises, tel le soutien actif des acheteurs potentiels, ont fait progresser le nombre de nos ventes, et ceci en dépit de la dégradation des conditions économiques générales pour l'accession à la propriété immobilière.

## Bilan annuel

---

Le résultat annuel consolidé de boninvest Holding AG après impôts est de CHF 4.160 millions et donc de CHF 3.452 millions supérieur à celui de l'exercice précédent, qui était de CHF 708'000. Cette progression est due à la fois à l'augmentation des ventes d'appartements en copropriété et à la réduction des frais de personnel de CHF 351'000 (ou 6%). Dans l'ensemble, nous sommes satisfaits du résultat de l'exercice 2016. Pour les années à venir, nous nous attendons à une amélioration constante et durable des recettes.

## Une bonne situation financière

---

Au cours de l'exercice sous revue, boninvest Holding AG a réalisé avec succès deux augmentations de capital pour un montant total de CHF 34.5 millions. Ces capitaux propres supplémentaires nous permettront de faire progresser les projets de construction récemment acquis à Unterägeri. Par ailleurs, nous avons réussi à acquérir de nouveaux terrains à bâtir à Täuffelen/BE, à Langnau am Albis/ZH et à Berthoud (Burgdorf)/BE. Il s'agit d'immeubles uniquement à rendement. Au 31.12.2016, la capitalisation boursière était de près de

CHF 250 millions. Le ratio de capitaux propres se situe actuellement à 64.18%. Des augmentations de capital annuelles d'environ CHF 25 à 30 millions doivent garantir à la société une croissance saine. La dernière augmentation de capital de CHF 6.5 millions a eu lieu le 15 mars 2017.

## Projets immobiliers

---

Durant l'exercice 2016, nous avons acquis trois terrains à bâtir :

- Langnau am Albis/ZH, Wolfgrabenstrasse (droit de superficie)
- Täuffelen/BE, Tulpenweg
- Burgdorf/BE, Steinhof

## Augmentation des immeubles de rendement

---

A l'issue de l'exercice sous revue, la valeur des immeubles de rendement s'élève à CHF 137'437'000, ce qui, par rapport à l'exercice précédent, correspond à une augmentation de CHF 32'590'000. Cette croissance est due à l'achèvement des constructions à Malters/LU, Bonstetten/ZH et Breitenbach/SO.

## Augmentation des recettes issues de la location immobilière

---

Les recettes issues de la location immobilière ont augmenté de CHF 3'829'000 en 2015 à CHF 5'247'000 en 2016. Parallèlement, les frais d'entretien se sont aussi accrus de CHF 382'000. De cette somme, CHF 100'000 ont été dépensés pour la rénovation des cuisines et salles de bains d'un immeuble de rendement.

Dans les années à venir, les recettes continueront à progresser. La montée la plus significative aura cependant lieu seulement en 2021 avec l'achèvement des grands chantiers à Münchenbuchsee/BE et Ecublens/VD. Le taux d'occupation de nos immeubles de rendement est à nos yeux satisfaisant.

## Coûts des projets de construction

---

Les coûts des différents projets de construction restent dans les limites fixées. Pour l'heure, aucun écart significatif n'est à mentionner, ni dans les projets de construction en cours ni dans les frais d'exploitation. D'éventuels écarts négatifs dans les coûts de construction pendant l'exercice sous revue ont été pris en compte de façon adéquate.

## Evaluation des risques

---

Dans certaines régions de la Suisse, on constate un risque latent de surproduction dans le secteur des unités en PPE ainsi que dans celui des appartements à louer. Un risque supplémentaire réside pour bonainvest dans l'évolution du prix des loyers. Il n'est pas certain que le niveau des loyers reste stable partout. bonainvest cherche à tenir compte de ces défis du marché au moyen d'analyses économiques approfondies. Des 250 terrains à bâtir examinés, seuls trois ont été acquis. Quant à notre portefeuille, il s'est avéré que pour un petit nombre de sites, la demande peut être stimulée par des mesures de marketing intensifiées.

Dans certains cas, notamment en ce qui concerne les clients privés désireux d'acquérir des unités en PPE équipées selon le standard de qualité supérieure bonacasa, le financement par les établissements financiers continue à être très exigeant. C'est pourquoi, en coopération avec certaines banques, nous proposons à nos clients des solutions de financement.

Dans la planification à moyen terme (datant de juin 2015), nous avons émis des hypothèses quant au début des travaux de construction de trois projets de grande envergure. Pendant l'exercice sous revue, la complexité des procédures de planification a cependant entraîné un décalage vers l'arrière. Mais puisque, parallèlement, la densité de ces projets a pu être augmentée de façon significative, ces retards seront largement compensés les années suivantes par des rendements supplémentaires.

Les risques de taux d'intérêt lors du financement des projets sont amortis par des financements à long terme à taux fixe ainsi qu'à travers une quote-part élevée de fonds propres.

Une évaluation systématique des risques est effectuée annuellement par le biais du système « RiskKu ». Selon le rapport sur la gestion des risques du 22.02.2017, le conseil d'administration a procédé à la dernière évaluation des risques et a pris les mesures nécessaires pour éviter, limiter ou répercuter les risques. Il n'existe ni affaires exceptionnelles ni risques en suspens dont il aurait fallu tenir compte dans le bilan annuel consolidé.

## Emplois à plein temps

---

Les sociétés du groupe bonainvest Holding AG ont employé en moyenne annuelle en équivalents plein temps 39 personnes.

### bonacasa ag

---

Dans le secteur de la clientèle privée, le chiffre d'affaires des prestations de services a pu être doublé pour la troisième année consécutive. A côté des partenaires de prestations de services extérieurs, bonacasa ag emploie entre autres huit concierges et une trentaine de personnes pour le nettoyage. Le développement du secteur de la clientèle professionnelle a pu être poursuivi avec succès. Le contingent des logements

appartenant à des partenaires externes s'élève entre-temps à près de 5'000 unités. Pour plusieurs milliers d'autres, nous sommes en cours de négociation ou approchons la signature du contrat. A Wiesendangen/ZH, une solution de sécurité, de conseils et de prestations de services a été établie sur l'ensemble du territoire communal ; cette solution a obtenu un prix de la part de la prestigieuse Fondation Walder. Des solutions comparables pour d'autres communes sont à l'étude.

Au cours de l'exercice sous revue, la mise en réseau des champs d'activité construction, sécurité, prestation de services et technologie du bâtiment a été poursuivie. Pour prendre connaissance des derniers développements, on peut volontiers visiter sur rendez-vous les appartements témoin au Roggenpark à Oensingen/SO.

## Politique des dividendes

---

Sur la base des résultats financiers prévisionnels, la redistribution de dividendes exemptés d'impôts issus des réserves de capitaux sera de nouveau possible, et elle est d'ailleurs prévue en conséquence.

## Perspectives pour l'exercice 2017

---

Du point de vue du calendrier et des coûts, les projets de construction en cours avancent tous selon le cadre budgété. Le taux d'occupation des appartements ne cesse de s'améliorer. Malgré le niveau très bas des taux d'intérêt, la vente des unités en copropriété en construction ou achevées constituera le grand défi pour les exercices à venir. Pour 2017, nous nous attendons à un nombre de ventes identique à celui de l'année dernière (52). Les travaux sur les sites de bonne rentabilité à Ecublens/VD, Münchenbuchsee/BE et Unterägeri/ZG progressent avec beaucoup d'engagement et conformément aux prévisions. D'ici 2021 environ, il devrait en résulter des biens immobiliers en location pour un montant d'environ CHF 200 millions. Ainsi, le réajustement de la stratégie vers une part plus importante d'appartements en location porte ses fruits.

## Remerciements

---

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



Ivo Bracher  
Président du  
conseil d'administration



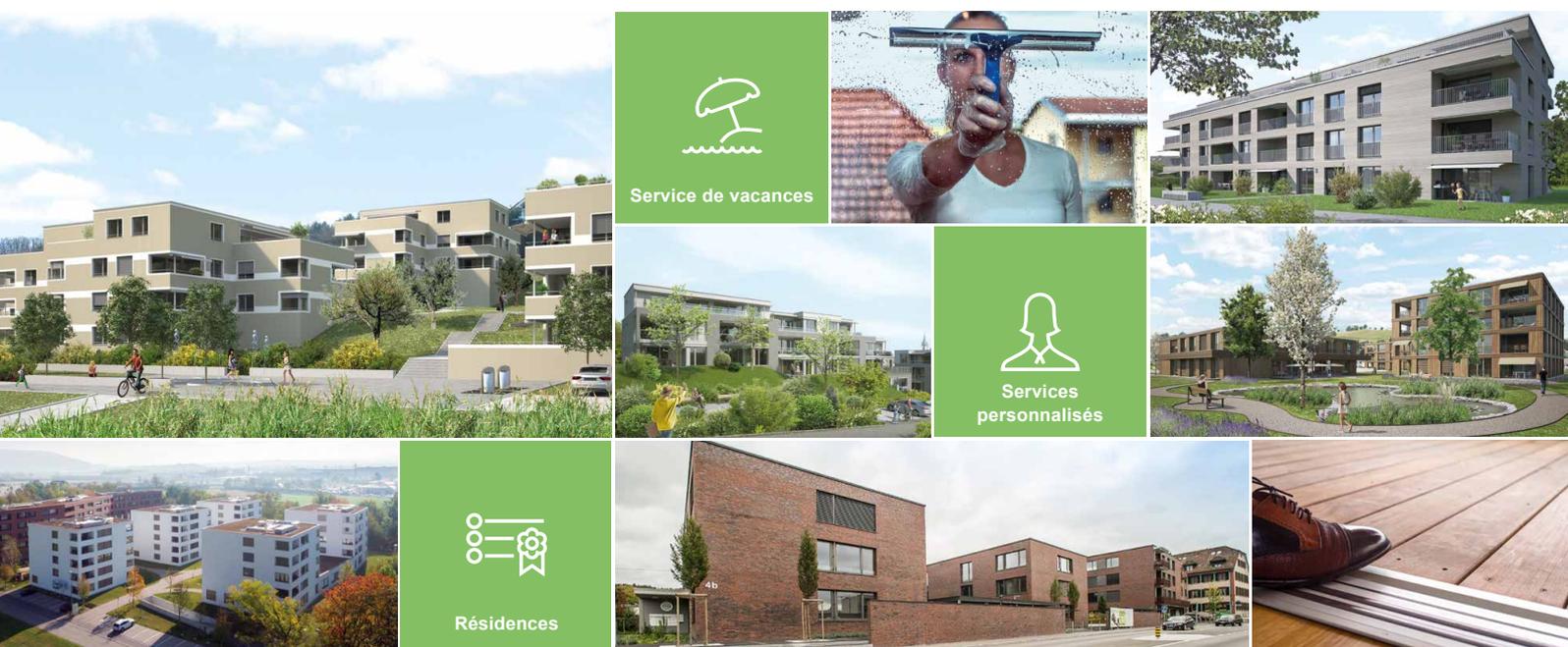
Thomas Kirchhofer  
Vice-président du  
conseil d'administration



bonacasa

---

# Les logements les plus astucieux de Suisse



## bonacasa – Smart Living

Grâce à bonacasa, tous les appartements de bonainvest sont modernes et accueillants et séduisent par des détails astucieux qui rendent la vie plus confortable et plus sûre. La mise en réseau de construction, sécurité, prestation de services ainsi que, depuis peu, technologie du bâtiment génère des plus-values qui font ressortir le portefeuille de bonainvest sur le marché de l'immobilier.

Par le biais du concept bonacasa, unique en son genre, nous pouvons garantir à nos clients finaux des avantages immenses. Les personnes plus jeunes profitent du confort et se laissent délester des charges de la vie quotidienne, tandis que les clients plus âgés ont recours à l'aide d'une concierge et apprécient la sécurité apportée par le système d'appel d'urgence bonacasa. Les seniors ont ainsi la possibilité de rester dans leur propre appartement jusqu'à un âge avancé, tout en conservant autonomie et qualité de vie. bonacasa propose donc une forme de vie attrayante du point de vue économique pour chacun individuellement, mais aussi pour la société entière, car elle est susceptible de réduire les dépenses publiques.

bonacasa est appréciée par toutes les classes d'âge de la même façon, car elles profitent toutes des avantages d'une résidence multigénérationnelle.

### Des appartements intelligemment conçus

Le standard de construction bonacasa garantit que les appartements réalisés par bonainvest soient des constructions durables et bien conçues jusqu'au dernier détail. Tous les appartements

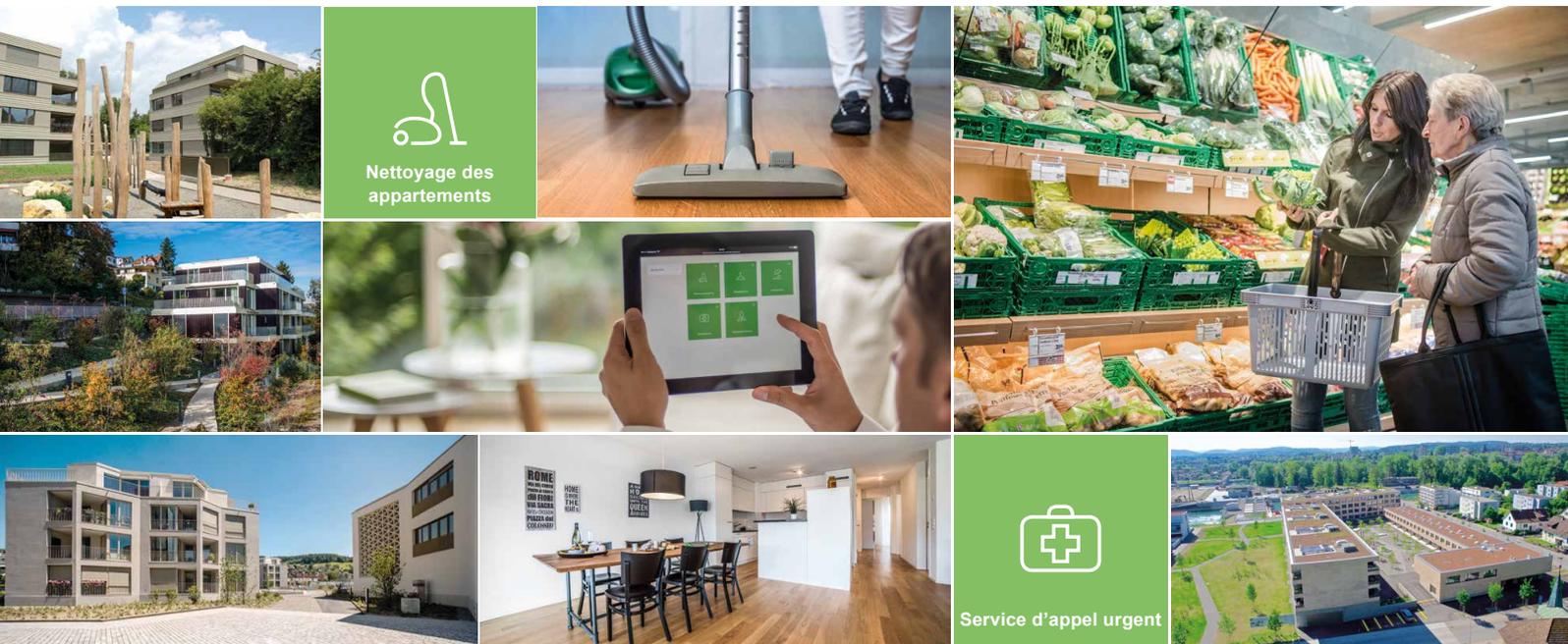
sont sans seuil et toutes les pièces – y compris les balcons – sont accessibles sans obstacles. Une douche de plain-pied est pratique et elle a du style, ce qui est surtout apprécié par les jeunes. Tous les appartements sont accessibles en chaise roulante, les pièces sont modernes et spacieuses. Les matériaux utilisés à la construction sont de qualité supérieure et choisis selon des principes écologiques. Les appareils électroménagers sont de la dernière génération, et tous les appartements sont équipés d'une machine à laver et d'un sèche-linge.

### Sécurité 24/7

Que se passe-t-il en cas de problème médical ou de chute ? Pour des cas d'urgence, le concept de bonacasa offre de la sécurité à tout moment de la journée. L'appel d'urgence 24/7 peut être déclenché de différentes manières : p. ex. sur le smartphone, quand on est en route, en appuyant sur la touche d'un bracelet ou optionnellement à travers les installations de technologie du bâtiment. Par le biais de tous ces canaux, une communication vocale est établie avec la centrale d'appel d'urgence 24/7. Grâce à la solution d'intervention mûrement réfléchie de bonacasa et grâce au coffre à clés intégré dans tous les immeubles, les équipes de sauvetage sont vite sur place.

### Prestations de services sur demande

Dans les appartements bonacasa, les habitants ont le choix entre plusieurs services en option, qui rendent la vie plus simple et plus confortable. Les commandes peuvent être passées via



Nettoyage des appartements

Service d'appel urgent

app ou le téléphone de service ou être faites directement au concierge bonacasa sur place : bonacasa offre des services appropriés pour toutes les classes d'âge et toutes les situations de vie. Ces services vont du nettoyage de l'appartement, du service de blanchisserie, de la surveillance de l'appartement pendant les absences pour vacances à l'accompagnement pour faire les courses, en passant par les transports et les souhaits très individuels tels le soutien administratif ou l'organisation des soins. Ce faisant, les clients profitent de la qualité et de la fiabilité de ces services ainsi que de leurs prix très avantageux.

mants, nous construisons des appartements astucieux, équipés d'installations de technologie du bâtiment de la dernière génération qui, à travers le réseautage digital, offrent encore plus de sécurité et plus de confort. L'app de bonacasa établit par le canal électronique le contact avec bonacasa et ses nombreuses prestations de services. De cette façon, chaque smartphone devient un appareil d'urgence.

### Réseautage social et digital

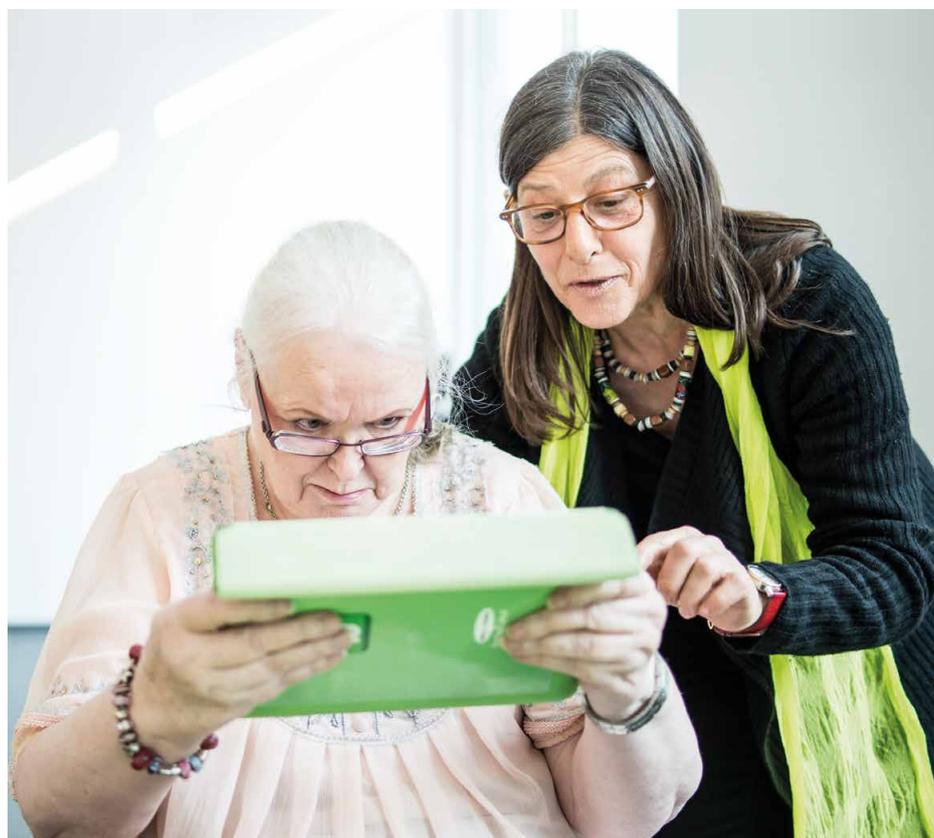
Les styles de vie sont individuels. Avec bonainvest, nous construisons les appartements qui conviennent à tous les styles et avec bonacasa, nous créons les espaces de vie optimaux. Pour nous, favoriser la création de communautés sociales est une affaire de cœur. Nous organisons ainsi des réunions ou des excursions auxquelles les habitants peuvent participer. Ceci est important pour l'intégration sociale et le bon voisinage et est susceptible de réduire le risque d'isolement des personnes qui vivent seules.

Mais les avantages ne s'arrêtent pas au réseautage social. A partir de 2016, tous les appartements construits par bonainvest sont pionniers dans le champ du réseautage digital : les systèmes de boîtes aux lettres intelligentes gardent les paquets pendant l'absence du destinataire et l'avertissent automatiquement. Grâce à la coopération avec des partenaires perfor-

### Les plus-values bonacasa

- Appartements beaux et modernes
- Sécurité grâce au système d'alarme 24/7
- Large éventail de prestations de services en option
- Détails de construction astucieux pour jeunes et vieux
- Appartements sans seuils ni obstacles
- Appartements spacieux et accessibles en chaise roulante
- Réduit ou suffisamment de place de rangement
- Machine à laver et sèche-linge dans l'appartement
- Installations de technologie du bâtiment des plus modernes
- Davantage de sécurité et de confort

## Plus de sécurité et de confort grâce à des partenaires performants



Le concept de bonacasa est basé sur la mise en réseau des domaines construction, sécurité, prestation de services et technologie du bâtiment. bonacasa a fait ses preuves dans 1'000 appartements de bonainvest et dans un nombre encore beaucoup plus grand d'appartements exploités par des partenaires B2B. Hans Fischer, directeur général de bonacasa sa, souligne l'importance croissante de partenariats performants pour le développement de bonacasa.

*bonainvest : Dans notre rapport annuel, nous publions des interviews avec deux partenaires de bonacasa, à savoir ABB et Glutz AG. Quel a été leur rôle pour le concept Smart Living de bonacasa ?*

Hans Fischer : Le rôle joué par Glutz AG et ABB a été à la fois très important et très différent. Glutz est une partie importante de notre standard de sécurité, et ABB fournit la technologie que bonainvest utilisera dorénavant dans tous ses immeubles comme standard de la technologie du bâtiment. Ceci illustre à la perfection le fonc-

tionnement de bonacasa : nous définissons les bases de la mise en réseau de construction, sécurité, prestation de services et technologie du bâtiment et nous faisons appel à des partenaires performants pour fournir les chaînons manquants. En d'autres mots : tout ce que nous ne faisons pas nous-mêmes est fait par des partenaires performants et compétents que nous intégrons dans notre concept de réseautage.

*Quels autres partenaires, mis à part Glutz AG et ABB, revêtent d'une importance particulière ?*

En faisant abstraction du domaine de la construction, qui est géré par bonainvest, il faut surtout mentionner notre partenaire pour les appels d'urgence Medical AG. Les spécialistes de Medical fournissent un travail excellent. Ils sont un pilier indispensable de notre concept de sécurité et d'alarme 24/7 dont profitent aussi bien nos clients âgés que les plus jeunes. La plate-forme de logistique et clientèle de bonacasa a été réaménagée pour garantir une interaction optimale avec la solution opérative de Medical.

*Collaborez-vous aussi avec des partenaires régionaux ?*

Oui, et même avec plusieurs douzaines. A côté des partenaires suprarégionaux, nous intégrons autant que possible aussi des fournisseurs locaux dans la gamme de services mis à disposition de nos clients. Pour les services de blanchisserie, de repas à domicile, ou encore de transports, nous faisons toujours appel à des fournisseurs locaux.

*Comment procédez-vous pour garantir la qualité des services fournis par tous ces prestataires locaux ?*

D'une part, nous avons de l'expérience dans le choix de nos partenaires, et de l'autre, nous contrôlons la qualité. L'élément le plus important est la réaction de nos clients finaux. Nous sommes informés de première main si un service ne correspond pas aux attentes.

*Par quelle voie ces réactions vous parviennent-elles ?*

bonacasa est le point de convergence de tous les souhaits et de toutes les préoccupations des résidents de nos immeubles. En cas d'urgence, l'alerte est donnée par le système de bonacasa, et ce même système organise du personnel de nettoyage ou des transports chez le médecin, des repas à domicile, etc. Tous les souhaits des clients convergent à bonacasa, mais aussi les critiques et les suggestions. Pour nous, ceci est une source très importante, car elle garantit le développement constant de la gamme de services et en contrôle la qualité.

*Quels sont les services les plus demandés par les clients de bonacasa ?*

En premier lieu le nettoyage, les repas et les transports. Dans



Hans Fischer, bonacasa ag

ces trois domaines, nos services sont constamment repensés et améliorés. Ainsi, le nombre de collaboratrices que nous employons à plein temps ou à temps partiel pour le nettoyage, y compris le repassage et le nettoyage des fenêtres, ne cesse de croître et s'élève entre-temps à 30.

*Pourquoi le nettoyage, qui demande beaucoup de main-d'œuvre, n'est-il pas externalisé ?*

Les personnes que nous employons pour le nettoyage ont toutes une formation et des expériences professionnelles. Nous avons souvent constaté que les entreprises de nettoyage sont dépassées par les exigences spécifiques de la clientèle privée. Il arrive que des rendez-vous fixés soient annulés à très court terme. bonacasa s'est organisée de façon à pouvoir réagir avec flexibilité. Une personne planifiée pour un travail qui est annulé ou reporté peut ainsi avancer de son propre chef la commande d'un autre client.

*En dehors du nettoyage, y a-t-il d'autres services fournis directement par bonacasa ?*

Hormis le nettoyage des appartements, il s'agit de services de conciergerie, d'instructions pour le maniement et l'entretien des dispositifs d'alarme ainsi que de services administratifs tels les renseignements et la planification. Pour tous les autres services, nous collaborons avec des partenaires extérieurs.



**A Utzenstorf, bonainvest réalise la construction Dorfmatte qui comprendra 53 appartements en copropriété ou locatifs. Pour la première fois, tous les appartements bonacasa seront équipés du système de technologie du bâtiment de notre partenaire ABB. Bernhard Caviezel, qui est membre de la direction générale d'ABB Suisse AG, Produits Basse Tension, ainsi que Product Marketing Director & Local Division Marketing Manager, explique l'importance que revêtent pour ABB le projet à Utzenstorf et le concept de bonacasa.**

*bonainvest : Le projet Dorfmatte que nous menons ensemble à Utzenstorf est pour nous un projet phare, car le thème Smart Living est aujourd'hui omniprésent. Les médias en parlent souvent, mais pour l'heure, chacun semble en avoir une idée différente*

Bernhard Caviezel : L'exemple d'Utzenstorf montre clairement que, à travers ses aspects Lifestyle ou économie d'énergie, Smart Living peut toucher des groupes cibles assez variés et dont les exigences sont tout autant diverses. Avec un appartement automatisé et intelligent, ces exigences peuvent être remplies individuellement. Le projet Dorfmatte à Utzenstorf revêt pour nous aussi d'un intérêt sur le plan de l'économie nationale. La génération du baby-boom, qui arrive maintenant dans un âge avan-

cé, ne pourra être absorbée par la construction d'innombrables maisons de retraite. Il est nécessaire de trouver des solutions différentes. Pour ma part, je voudrais aussi rester le plus longtemps possible entre mes quatre murs. Les solutions que nous mettons en œuvre à Utzenstorf montreront comment on pourra atteindre ce but. Les possibilités offertes par la technologie du bâtiment d'ABB seront associées aux services personnalisés de bonacasa pour former le concept Smart Living. Grâce à sa modularité, Smart Living conviendra tout autant aux exigences de groupes cibles plus jeunes. Smart Living pourra ainsi contribuer à la composition multigénérationnelle optimale des maisons, ce qui est l'un des objectifs de bonacasa pour augmenter la qualité de vie des habitants.

*Comment ceci sera-t-il tangible pour les habitants et quand Smart Living deviendra-t-il la règle ?*

Je pense que c'est un fait lié aux générations. Les jeunes, aussi appelés « Digital Natives », ont certaines attentes quant à l'intelligence d'un bâtiment. Ils aiment utiliser des outils interactifs comme par exemple les commandes vocales, que nous avons déjà intégrées au projet Dorfmatte à Utzenstorf. Mais en fin de compte, l'un des aspects les plus importants est celui de la sécurité. Supposons que vous partiez en vacances et, une fois en route, vous ne vous souveniez plus si vous avez vraiment tout éteint à la maison. Avec Smart Living, vous avez la possibilité de tout contrôler sur votre portable et, le cas échéant, de le corriger. Ou en cas d'urgence médicale, vous pourrez demander de l'aide par simple appui sur une touche dans votre appartement ou sur votre portable. A l'avenir, d'autres services encore vont être demandés, car notre temps libre devient de plus en plus précieux et nous voudrions de moins en moins passer notre temps à faire le ménage, les courses et consorts.

*Comment habiterons-nous dans dix ans ?*

Je suis assez sûr que nous aurons à l'avenir moins besoin de déclencher nous-mêmes certaines actions dans notre maison. Par exemple, quand nous rentrerons, la lumière, la musique et autres choses pourront se régler automatiquement selon nos préférences individuelles. Un autre point, qui n'est plus une vision, mais qui existe déjà : le frigo qui analyse de manière autonome son contenu et qui inscrit ce qui manque sur une liste électronique. On peut aussi imaginer que nous téléchargerons une recette à partir d'Internet et que, par la suite, le four se réglera automatiquement à la bonne température et au temps de cuisson requis. Il ne fait aucun doute que l'automation des bâtiments sera pour nous une aide quotidienne qui nous déchargera dans beaucoup de domaines.



*Dans l'industrie automobile, l'automatisation est depuis longtemps une réalité, pourquoi ne l'est-elle pas aussi dans l'habitation ?*

Dans la construction industrielle, la technologie du bâtiment est chose courante depuis plus de 20 ans, dans la construction de logements, elle est relativement nouvelle, entre autres en raison de ses coûts. Mais ces dernières années, l'industrie de consommation a créé de nouveaux besoins. Les nouvelles possibilités technologiques de nos jours offrent des solutions confortables qui commencent à être de plus en plus demandées.

*Pourquoi bonacasa et ABB coopèrent-ils ?*

C'est l'association d'une compétence de construction et de prestation de services avec une compétence technologique. Nous créons ainsi les conditions pour une construction novatrice et durable apte à garantir la sécurité des investissements. La symbiose de boninvest avec le concept bonacasa et d'ABB rend possible un profit maximal pour des habitants de toutes les classes d'âge, indépendamment de leurs exigences, qui peuvent être du domaine du lifestyle, de l'efficacité énergétique, de la sécurité dans l'âge ou d'une combinaison de tous ces domaines d'application.

## Davantage de sécurité chez bonacasa avec Glutz AG



**Depuis près de dix ans, bonainvest et bonacasa collaborent dans le domaine de la sécurité avec Glutz AG. Markus Egger est chez Glutz le directeur de la section Systèmes d'accès individuels. bonainvest s'est entretenu avec lui.**

*bonainvest : Le premier projet que nous avons réalisé en collaboration avec votre entreprise était le coffre à clés dont aujourd'hui presque tous les immeubles bonacasa sont équipés. Pour bonacasa, c'est un élément important pour améliorer la sécurité. Qu'est-ce qui, à l'époque, a incité Glutz à se lancer dans cette aventure ?*

Markus Egger : Le coffre à clés est un complément idéal des systèmes de fermeture mécaniques et des dispositifs d'accès mécatroniques avec le concept de sécurité de bonacasa. C'est l'élément central qui relie l'accès d'intervention mécanique

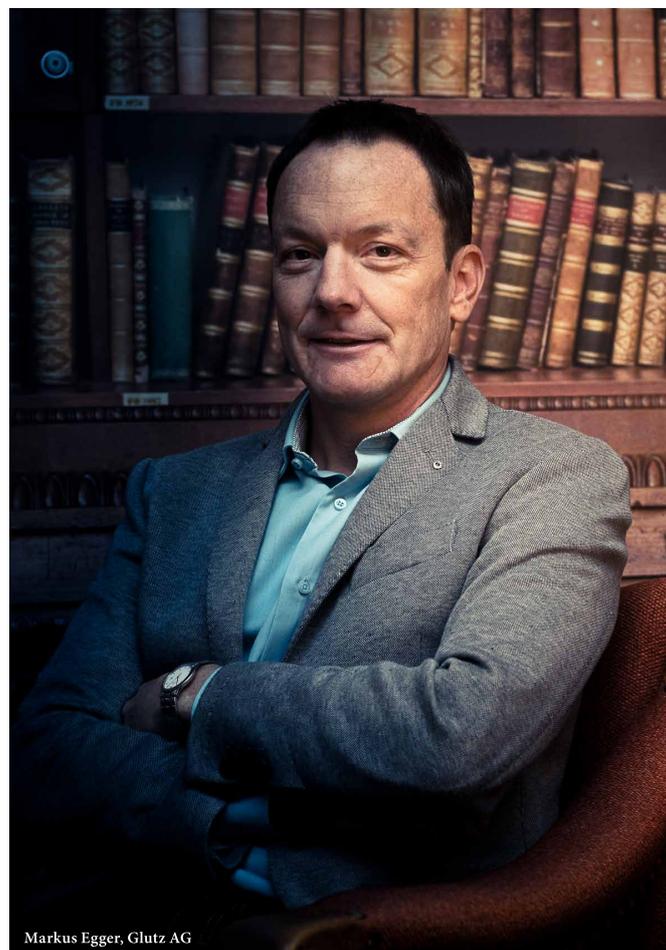
traditionnel avec le système d'alarme 24/7 de bonacasa. La clé d'intervention est gardée en toute sécurité dans le coffre, et les forces d'intervention n'obtiennent l'autorisation de la prélever qu'après un contrôle interne du système. Le processus est enregistré dans son intégralité par le système. En cas de panne, une alerte est donnée à la centrale. Nous disposons ainsi d'une solution qui, grâce à une technologie reconnue et peu coûteuse, rend la vie dans les appartements plus sûre et plus confortable. Cette conception est séduisante : les temps sont révolus où l'accès à un appartement ne concernait que la porte ; de nos jours, l'accès peut être contrôlé de manière automatisée et intelligente. Les solutions techniques de Glutz forment ainsi le complément idéal du concept de bonacasa destiné à rendre la vie plus astucieuse.

*Suite à l'utilisation croissante de la technologie du bâtiment, les appartements bonacasa seront connectés au réseau numérique. La connexion du coffre à clés et du système d'alarme devient encore plus direct. Dans l'optique de Glutz, pensez-vous qu'il s'agisse d'une tendance durable ?*

De nos jours, la vie est marquée aussi dans sa troisième phase par la joie de vivre et l'envie de rester actif et mobile. Mais le confort et la sécurité restent néanmoins des préoccupations centrales dont, à mon sens, le besoin va croissant. Le besoin de sécurité notamment augmente, d'une part à cause des dangers ressentis du monde actuel, d'autre part aussi à cause de la volonté de continuer à vivre de manière autonome chez soi jusqu'à un âge avancé. Cette volonté peut être satisfaite par le biais du concept de bonacasa, car les nouvelles technologies du bâtiment rendent les appartements plus confortables et renforcent le sentiment de sécurité chez soi. Ainsi, par exemple, le smartphone donne accès à tout genre d'informations, de produits et de services. Ces nouvelles possibilités techniques font naître des attentes quant à l'appartement : il doit procurer des informations, être dirigé de manière astucieuse et prendre de lui-même les bonnes dispositions. Il est clair que ceci fait augmenter parallèlement les exigences quant à la technique d'accès. Si nous réussissons à combiner une technique du bâtiment bien conçue, flexible et utile avec des systèmes d'accès intelligents, toutes les générations peuvent en profiter pour arranger à leur guise leur façon individuelle d'habiter.

*Actuellement, nos deux entreprises travaillent à la construction d'un système de boîtes aux lettres intelligent avec des casiers à paquets intégrés. Quel sera l'avantage de ce système ?*

Nous pouvons constater actuellement dans notre société les tendances suivantes : mobilité, disponibilité permanente 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24, flexibilisation des horaires de travail et du lieu de travail ainsi que croissance du commerce en ligne. Bien que les distributeurs de colis augmentent sans cesse leur efficacité logistique, la situation actuelle n'est pas satisfaisante. Autrement dit : je ne suis jamais à la maison, quand mon paquet arrive, mais seulement quand le bureau du distributeur est fermé. Il existe certes de plus en plus de casiers pour colis postaux à des endroits centraux comme les gares ou les nœuds routiers. Ces dispositifs sont surtout pratiques pour les pendulaires. Mais nous travaillons sur un moyen de faire livrer les paquets directement à la porte, où ils seront gardés jusqu'à ce que le destinataire vienne les chercher. Le plus de confort viendra du fait que ce dispositif de casiers à paquets intelligent reconnaîtra automatiquement quels casiers devront s'ouvrir pour quelles personnes. Les casiers assignés pourront être ouverts sans contact avec le porte-clés.



La technologie de Glutz permettra aussi aux distributeurs de reprendre des paquets au retour, la transmission sûre des marchandises sera garantie en continu. Grâce à notre savoir-faire en la matière et grâce à une plate-forme technologique excellente, Glutz peut offrir un dispositif d'accès simple à utiliser qui convient à tous les champs d'application et qui s'intègre à la perfection dans le concept de bonacasa.



Parc de la Suze SEI  
Architecture séduisante avec  
plus-values bonacasa.



bonainvest Holding AG

---

# Stratégie, mission et image directrice

## Stratégie de l'entreprise

L'offre immobilière s'accroît sans cesse, alors que dans certaines régions, la demande stagne. Il semble que, dans les années à venir, le marché soit proche de la saturation. De surcroît, les exigences quant à l'habitation connaissent des changements fondamentaux. Ceci tient d'une part à l'évolution démographique et au progrès technologique et de l'autre aux changements sociaux, qui ont une influence sur notre future façon d'habiter et de vivre : dans une société qui, malgré un pourcentage de plus en plus grand de personnes âgées, ne vieillit pas ; dans une société dans laquelle, au contraire, le style de vie, l'épanouissement personnel et l'autonomie gagnent dans toutes les générations constamment en importance. Parallèlement, il faut cependant faire face à des défis comme par exemple la question de savoir comment les personnes d'un âge avancé pourront continuer à vivre chez eux le plus longtemps possible et à des frais supportables. Dans ce contexte, le secteur de l'immobilier est appelé à développer des idées nouvelles.

bonainvest a décelé ces nouvelles tendances il y a longtemps déjà et y a réagi en créant le concept bonacasa. Ce concept donne des réponses aux changements sociaux et promeut la vie autonome chez soi jusqu'à un âge avancé. Ceci représente en même temps une contribution pour économiser l'argent public et soulager tout un chacun. La jeune génération apprécie le plus de confort et les prestations de services apportés par

bonacasa, tandis que les clients plus âgés se réjouissent de la possibilité de rester plus longtemps entre leurs quatre murs – et ceci dans un environnement multigénérationnel. Il n'est alors pas surprenant que l'offre de bonacasa, qui jette les bases pour des modèles d'habitation et de vie individuels, soit estimée de tout le monde pareillement : des personnes qui vivent seules et des familles, des personnes qui vont tous les jours au travail et des retraités.

bonacasa est aujourd'hui le numéro un dans le secteur du Smart Living : tous les appartements de bonainvest sont réalisés selon les standards bonacasa. Grâce aux services de bonacasa, ils offrent plus de confort et plus de sécurité que les logements conventionnels. A ce jour, près de 1'000 appartements dans 23 localités en Suisse ont été réalisés par bonainvest. Grâce à bonacasa, ils sont pionniers en matière de mise en réseau de construction, sécurité, prestation de services et, depuis peu, aussi d'intégration de la technologie du bâtiment.

La stratégie est claire : bonainvest continue à se développer à des endroits attractifs et à élargir toujours plus son portefeuille. Avec bonacasa – l'offre d'appartements pour jeunes et vieux la plus astucieuse de Suisse – bonainvest reste le numéro un du marché dans le secteur « Vivre avec services ». Avec bonacasa, nous nous distinguons sur le marché de l'immobilier, à présent et aussi à long terme, nous créons des plus-values passionnantes et disposons d'un argument-clé de vente qui nous fait sortir durablement du lot.

## Structure et organigramme de la bonainvest Holding AG

### bonainvest Holding AG

#### Immobilier

Société de services  
Bracher und Partner AG

Bracher und Partner  
Totalunternehmung AG

bonainvest SA

#### bonacasa

Société de services

bonacasa ag

#### Support

Services centraux/  
fiduciaire

Communication  
Marketing  
Key Account

## Missions

---

bonainvest a défini les missions suivantes :

- Pour nous développer, nous cherchons et acquérons des terrains à des sites centraux et attractifs. Pour nos acquisitions foncières, le pouvoir d'achat des habitants, les conditions économiques ainsi que l'infrastructure existante sur place sont des critères de sélection primordiaux. Nous acquérons uniquement des terrains qui correspondent à la stratégie que nous avons définie et sur lesquels des immeubles bonacasa peuvent être construits.
- Par le biais d'augmentations de capital, nous acquérons les moyens avec lesquels nous développons, finançons et réalisons des projets de construction.
- Nous réalisons des projets immobiliers durables avec des appartements sans obstacles, des matériaux haut de gamme et d'une architecture réussie selon les standards bonacasa. Grâce à leurs plus-values astucieuses, les appartements bonacasa sortent du lot des appartements conventionnels. bonainvest construit des logements écologiquement et énergétiquement optimisés 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.
- Le but principal de bonainvest est la constitution d'un portefeuille d'immeubles de rendement par la réalisation de bâtiments neufs ; plus de la moitié des appartements est destinée à rester dans le portefeuille pour exploitation. Dans des cas spécifiques, une part plus importante d'unités en PPE est possible. Eventuellement, et sous réserve de la conformité à la stratégie, des unités de commerces peuvent être incluses.
- Grâce à l'association de logement et prestations de services, nous créons, en collaboration avec notre entreprise filiale bonacasa, des espaces pour habiter et vivre pour toutes les générations : nous offrons aux personnes d'un âge avancé la possibilité de vivre plus longtemps et de manière autonome entre leurs quatre murs, tout en conservant une qualité de vie élevée. En même temps, nous remplissons aussi des souhaits qui sont indépendants de l'âge, tel le désir de confort, de qualité de vie et de style de vie, ce qui rend nos appartements également attrayants pour des personnes plus jeunes. bonacasa favorise activement le réseautage entre les habitants, afin qu'ils ressentent une plus-value sociale et restent intégrés dans la communauté.

## Stratégie d'investissement

---

bonainvest offre à ses fournisseurs de capital une possibilité d'investissement intéressante dans des immeubles à rendement selon le concept bonacasa avec un rendement visé de 4.5%. Le rendement du capital propre versé par nos soins doit être de 3% à partir de l'année 2021. Pour atteindre ces objectifs, nous nous inspirons des principes d'investissement suivants :

- 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.
- bonainvest se finance par des investisseurs (actionnaires) en collaboration avec des fondations de placement et utilise pour les objets immobiliers de son portefeuille le potentiel d'une quote-part élevée de capital propre, qui est d'au moins 40%. Pour la construction d'appartements en PPE, bonainvest a fixé une quote-part de capital propre d'au moins 25%.
- bonainvest diversifie son portefeuille géographiquement de sorte qu'aucune agglomération ne réunisse plus de 40% du volume total.
- bonainvest construit aussi en droit de superficie lorsque le partenaire est orienté sur le long terme (p. ex. en collaboration avec des communes politiques ou ecclésiastiques).
- 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. une coopérative).
- bonainvest réalise une expansion à l'étranger, si cela s'avère intéressant, par le biais de modèles de licence.
- bonainvest applique les règles comptables Swiss GAAP RPC et agit, pour ce qui concerne ses finances, de manière transparente comme une entreprise cotée en Bourse.

## Image directrice

---

- bonainvest agit en tenant compte des attentes et des intérêts des parties prenantes suivantes :
  - clients finaux
  - investisseurs et actionnaires
  - mandants et fournisseurs
  - clients professionnels
  - société et public

- bonainvest traite ces parties prenantes selon le principe : « Comme nous voudrions être traités nous-mêmes ». Nous agissons de manière durable, fiable et équitable, en mettant l'accent sur des relations à long terme avec nos parties prenantes.
- bonainvest reconnaît la valeur de ses collaborateurs, les considère comme partenaires et comme porteurs de compétence et de succès et les soutient dans leur travail professionnel. Dans ce cadre, elle promeut une culture d'entreprise agréable, ouverte et empreinte de respect, qui motive les collaborateurs à long terme.
- bonainvest réproouve 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 recherchées et seront réalisées. A cette fin, nous cultivons la disponibilité au changement.
- bonainvest agit avec souplesse, de manière novatrice et ouverte aux idées nouvelles. Sa filiale bonacasa exploite le potentiel des nouveaux marchés de croissance au-delà du domaine de l'immobilier.



Seeblick Horgen

Un joyau haut de gamme.

Se sentir bien chez soi avec bonacasa.

# Organes

---

## Conseil d'administration



De gauche à droite :

**Martin Vollenweider**, commercial, investisseur, autrefois MBO et actionnaire Schild AG

**Thomas Kirchhofer**, vice-président du conseil d'administration, D<sup>r</sup> oec. HSG, investisseur, président du conseil d'administration de Parkresort Rheinfelden Holding AG

**Markus Meyer**, D<sup>r</sup> iur., avocat, représentant investisseurs

**Ivo Bracher**, président du conseil d'administration, avocat, notaire, fondateur et investisseur

**Michael Dober**, D<sup>r</sup> iur., autrefois président de la direction générale de la caisse de pension Coop (CPV/CAP), investisseur

**Isidor Stirnimann**, technicien TS Aarau, spécialiste de la construction, investisseur

---

## Organe de révision

PricewaterhouseCoopers AG, Berne

---

## Evaluation immobilière et conseil fiscal

Ernst & Young AG, Zurich et Berne

## Direction



De gauche à droite :

**Adrian Sidler**, depuis 2008 directeur des actifs immobiliers, diplômé fédéral en économie d'entreprise ESCEA, Executive MBA, MAS REM, autrefois secrétariat de direction d'une grande banque. Plus de 20 ans d'activité dans différentes fonctions de direction dans le bâtiment et les secteurs annexes (direction de 160 collaborateurs).

**Hans Fischer**, depuis 2013 directeur général de bonacasa ag, MBA. Autrefois cofondateur et directeur de borsalino.ch, membre de la direction générale de Ringier Wirtschaftsmediem, head of marketing Rolotec AG, conseiller indépendant en stratégie, marketing et médias sociaux.

**Stéphanie Logassi Kury**, depuis 2005 responsable communication et marketing de l'entreprise, diplômée en sciences de la communication, journaliste CP. Expériences 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).

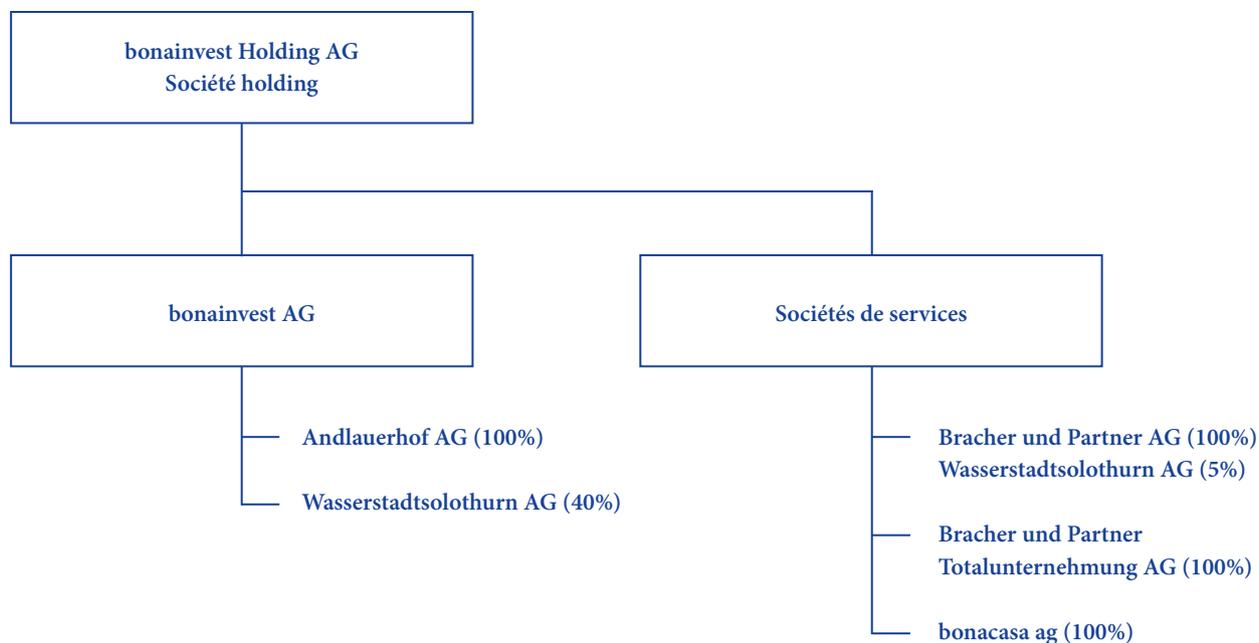
**Ivo Bracher**, président de la direction générale, lic. iur., avocat et notaire. Depuis plus de 30 ans directeur général de Bracher und Partner AG, initiateur et cofondateur d'Espace Real Estate Holding AG, initiateur de bonainvest et membre de directoire de plusieurs associations.

**Jacques Garnier**, depuis 2002 directeur finances et fiduciaire, directeur général adjoint, diplômé en gestion ESGC. Longue expérience dans le secteur du bâtiment et les secteurs annexes, entre autres 20 ans en tant que directeur adjoint finances et comptabilité et directeur trésorerie auprès du groupe Sanitas Troesch (siège principal).

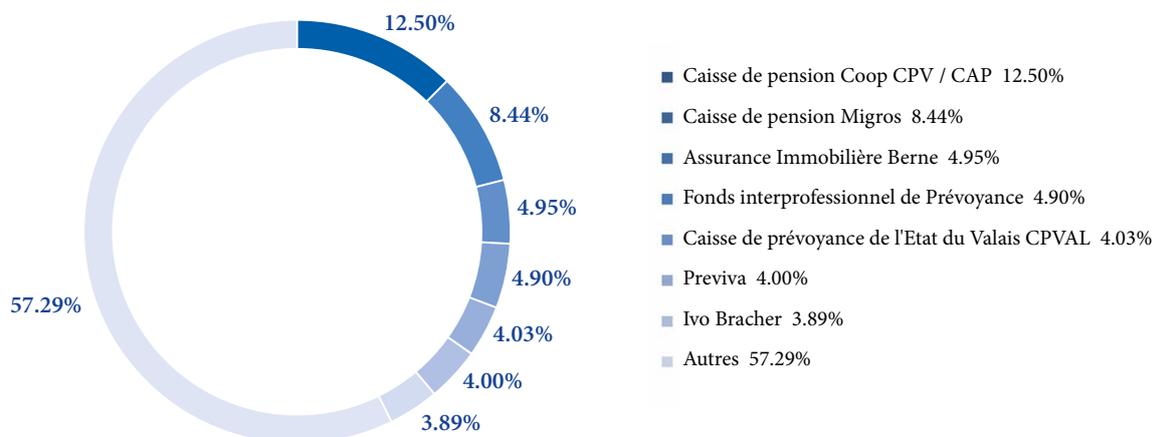
**Alain Benz**, depuis 2013 directeur du corporate development, marketing stratégique et informatique, depuis 2016 membre de la direction générale, D'oe. HSG. Précédemment collaborateur scientifique à l'Institut pour l'informatique économique à l'Université de Saint-Gall, thèse intitulée *Modèles de commerce pour le logement avec services*. Consultant principal, business engineering Institute, Saint-Gall.

# Organigramme et actionnariat

## ORGANIGRAMME



## ACTIONNARIAT TENANT UNE PART DE PLUS DE 3% (31.12.2016)



# Valeur des actions bonainvest Holding AG

Aussi d'après l'évaluation des sociétés de prestations  
de services selon la méthode DCF

Au 15.9.2015, une évaluation d'entreprise DCF avec effet rétroactif au 30.6.2015 a été effectuée par Ernst & Young AG, Zurich.

<b>Valeur des actions selon évaluation Ernst &amp; Young AG</b>	<b>Nombre actions</b>	<b>Valeur nominale</b>	<b>Valeur action selon évaluation</b>	<b>Contre-valeur capital propre, y c. actions propres</b>
<b>EN CHF</b>				
Numéro de valeur 1107545/ISIN CH0011075451	<b>2'407'208</b>	<b>10.00</b>	<b>85.00</b>	<b>204'612'680</b>

<b>Capitalisation boursière</b>	<b>Nombre actions</b>	<b>Valeur nominale</b>	<b>Valeur action</b>	<b>Contre-valeur capital</b>	<b>Taux capital propre</b>
Valeur des actions au 31.12.2016	2'938'281	10.00	85.00	249'753'885	64.18% <sup>1)</sup>
Valeur des actions au 31.12.2015	2'532'556	10.00	85.00	215'267'260	59.49% <sup>1)</sup>
Valeur des actions au 31.12.2014	2'252'208	10.00	84.00	189'185'472	61.24% <sup>1)</sup>
Valeur des actions au 31.12.2013	1'821'580	10.00	83.10	151'373'290	61.65% <sup>1)</sup>
Valeur des actions au 31.12.2012	1'355'396	10.00	82.76	112'172'573	64.52% <sup>1)</sup>
Valeur des actions au 31.12.2011	667'001	10.00	82.76	55'200'000	56.78% <sup>1)</sup>
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) Y compris le volume des actions propres.

## Valeur fiscale des actions bonainvest Holding AG (nominal CHF 10.00)

<b>EN CHF</b>	<b>Brut</b>	<b>Net</b>
Valeur fiscale 2015	76.80	53.76
Valeur fiscale 2014	77.60	54.32
Valeur fiscale 2013	77.39	54.17
Valeur fiscale 2012	74.45	52.12
Valeur fiscale 2011	64.00	44.80
Valeur fiscale 2010	54.00	37.80

Les valeurs fiscales actuelles ne sont malheureusement pas encore disponibles.

## Commerce d'actions

Nos propres actions sont traitées auprès de la direction.

## La présentation des comptes et les rapports répondent aux exigences de la Bourse

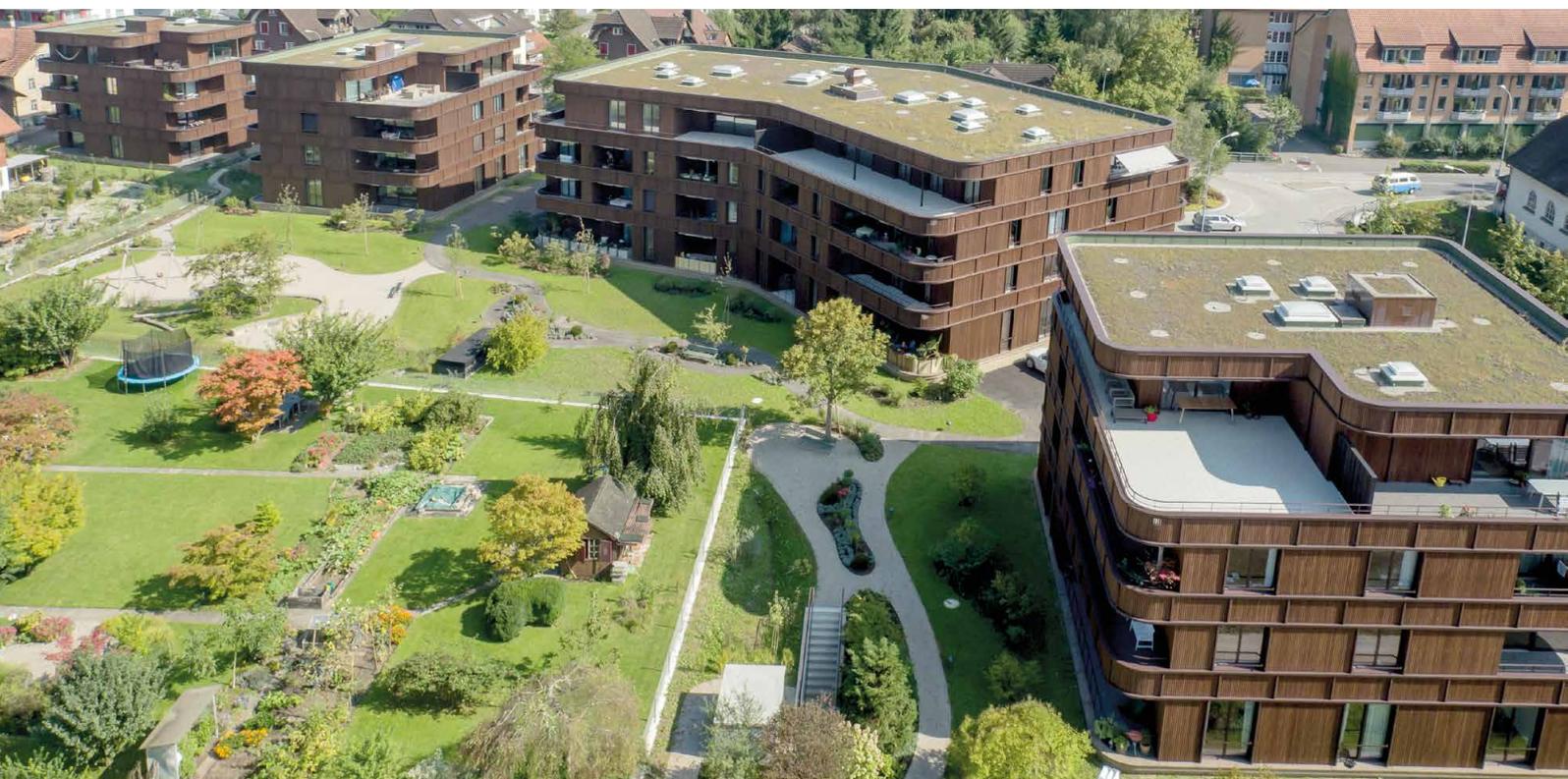
bonainvest Holding AG peut ainsi être cotée auprès de la BX Berne eXchange, dès que cela est utile à la majorité des actionnaires.

## 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).

## Aperçu du projet « Zwiebacki »

---



**Meilleurs architectes, meilleure conception, meilleurs investisseurs et surtout meilleure coopération : le lotissement « Zwiebacki », réalisé par bonainvest selon les standards bonacasa, est un projet phare qui obtient les meilleures notes à tous les égards. Le bilan depuis la mise en opération est excellent, autant auprès des entrepreneurs impliqués qu'auprès des anciens propriétaires ou encore des autorités communales.**

Pour comprendre ce qu'est la « Zwiebacki », il faut remonter jusqu'en 1877 : à cette époque, Joseph Hug-Meyer, maître boulanger, commença le soir à couper en tranches le pain qu'il n'avait pas vendu pendant la journée et à le faire griller pendant la nuit au four chaud. Ce pain cuit deux fois devint une biscotte (« Zwieback »). A partir de là, le premier jalon du succès de l'entreprise HUG, la « Zwiebacki », était posé. Au sens large, ce fut aussi le premier jalon du succès de bonainvest et de bonacasa à Malters. Car le lotissement de bonacasa n'a pas seulement repris le nom de ces biscuits fétiches, il se trouve aussi sur le terrain de l'ancienne fabrique de biscottes de l'entreprise HUG.

« Le projet du prestigieux bureau d'architecture suisse Diener & Diener existait déjà et nous étions à la recherche d'un investisseur compétent », explique Andreas Hug, président

de la direction et délégué du conseil d'administration de HUG AG. Ce furent surtout le concept et la philosophie de bonacasa qui se sont avérés convaincants, qui ont suscité la curiosité et qui, en fin de compte, ont été décisifs. « C'est pour ces raisons-là que nous avons choisi comme investisseur bonainvest et nous sommes très contents du lotissement tel qu'il a été réalisé. » Si, sur le plan optique, les immeubles s'intègrent très bien dans le village, c'est surtout le concept « Logements avec prestations de services » qui l'a séduit par son ingéniosité, sa nouveauté et sa modernité. Pour Andreas Hug, habiter un jour lui-même à la « Zwiebacki » est une option envisageable.

Comme le précise Ivo Bracher, président du conseil d'administration de bonainvest AG, le projet a aussi profité du fait que bonacasa et bonainvest n'étaient pas des inconnus pour la commune. « Le premier contact avec la commune de Malters a eu lieu il y a plusieurs années déjà. bonacasa démontrait alors dans le cadre d'un mandat de consultation qu'il manquait dans la commune suffisamment de logements adaptés aux personnes âgées. Suite à ces résultats, bonainvest a pris contact avec l'entreprise HUG », continue Ivo Bracher.

Pour bonainvest, le projet « Zwiebacki » est l'exemple type d'une coopération remarquable et constructive. Le chef de projet Jörg Hunziker garde un très bon souvenir de l'époque

où, en étroite collaboration avec les architectes Diener & Diener, il a réalisé la planification de détail pour l'aménagement intérieur. « Ce travail était empreint de respect et aboutissait à des solutions excellentes », précise Jörg Hunziker. De son côté, Andreas Rüedi, partenaire chez Diener & Diener architectes, souligne que son bureau est très satisfait du résultat des travaux et notamment de l'interaction architecturale de l'ancien et du nouveau. Car la complexité de la tâche résidait dans le fait que le lotissement « Zwiebacki » ait été intégré dans une structure préexistante : la colonie résidentielle « Daheim » (« Chez soi »), rigoureusement symétrique, composée d'un bâtiment monumental, de deux maisons portail et de deux pavillons qui furent construits au début du vingtième siècle d'après les plans de l'architecte Armin Meili. « Mais cette structure préexistante n'était pas reliée aux maisons voisines qui, de par leurs façades en bois, ont une apparence rurale », insiste Andreas Rüedi, et d'ajouter que depuis les premières ébauches du plan de construction en vue de l'agrandissement du site, ils avaient envisagé de revêtir les nouvelles bâtisses de façades en bois pour opérer un rapprochement avec la couleur sombre des façades existantes. Dans leur réalisation définitive, les nouvelles maisons s'effacent devant les structures préexistantes : « Ceci fait ressortir d'autant plus le bâtiment central en pierre crépie et les deux pavillons de Meili », précise l'architecte. Il s'établit ainsi un lien direct entre la vieille colonie résidentielle « Daheim » et son environnement ; les nouvelles maisons de la « Zwiebacki » ne paraissent pas étrangères à ce lieu bien qu'elles le transforment.

Est-ce à dire que ce lotissement ne pourra se trouver ailleurs qu'à Malters ? « Le procédé en lui-même est reproductible, mais la configuration exacte restera unique, car elle dépend des conditions particulières du lieu », explique Andreas Rüedi. Cet avis est partagé par le chef de projet Jörg Hunziker : « Cette juxtaposition de l'ancien et du nouveau est exceptionnelle, mais les expériences que nous avons faites pourront être transposées sur d'autres projets immobiliers de boninvest. » Le mode de construction sans seuils ni obstacles, le respect des structures architecturales préexistantes, l'attention accordée à l'environnement (Minergie) et last but not least le concept novateur du Smart Living de bonacasa, qui met l'accent sur le maintien de l'autonomie des habitants en âge avancé, sont les éléments-clés qui font d'une bonne architecture une architecture excellente, durable et pionnière. Pour le dire dans les termes de l'architecte : « Chercher les moyens appropriés pour construire de manière fonctionnelle, durable, respectueuse de l'environnement et sans seuils ni obs-



tacles est une tâche qui fait partie intégrante de nos ébauches architecturales et dont nous perfectionnons sans cesse les solutions. »

A Malters, comme à beaucoup d'endroits en Suisse, la construction des logements a évolué pendant la dernière dizaine d'années. Si par le passé, les efforts ont surtout porté sur la construction de logements subventionnés, on est désormais entré dans une nouvelle ère caractérisée par des constructions durables et faites à partir des meilleurs matériaux comme justement à la « Zwiebacki ». Complétés par des solutions de style de vie astucieuses, ces logements de qualité supérieure offrent aussi aux habitants exigeants de toutes les générations de bonnes possibilités d'épanouissement. Selon le jugement de la commune de Malters, la composition globale des bâtisses constitue une réussite exemplaire. « Pour nous et pour toute notre commune de 7'500 habitants, la qualité du site était d'une importance primordiale », précise le directeur des travaux publics de Malters Ruedi Egli. A son avis, la tâche difficile d'intégrer de nouvelles maisons dans un complexe bâti comportant plusieurs éléments dignes d'être conservés a été remarquablement bien résolue. Et puisque Malters bénéficie entre-temps d'un excellent réseau de transports vers la ville de Lucerne, le village a encore gagné davantage en attractivité grâce à la « Zwiebacki ».





## Roggenpark Oensingen

Découvrir bonacasa Smart Living dans  
l'appartement témoin.

Nous nous réjouissons de votre visite.



**Aarau/AG**  
**Aarenau Süd**



**Bettlach/SO**  
**Grossmatt**



**Bonstetten/ZH**  
**Mauritiuspark**



**Breitenbach/SO**  
**Wydengarten**



**Burgdorf/BE**  
**Steinhof**



**Ecublens/VD**  
**En Parcs**



**Egerkingen/SO**  
**Sunnepark**



**Hausen/AG**  
**Holzgasse Süd**



**Langnau am Albis/ZH**  
**Wolfgrabenstrasse**



**Luterbach/SO**  
**Lochzelgli**



**Malters/LU**  
**Zwiebacki**



**Münchenbuchsee/BE**  
**Strahmmatte**



**Oensingen/SO**  
**Roggenpark**



**Port/BE**  
**Bellevuepark**



**Rohrbach/BE**  
**Sunnehof**



**Soleure/SO**  
**Hans-Huber-Strasse**



**Soleure//SO**  
**Küngoltstrasse**



**Soleure//SO**  
**Weissensteinstrasse**



**Subingen/SO**  
**Birkengarten**



**Täuffelen/BE**  
**Tulpenweg**



**Unterägeri/ZG**  
**Am Baumgärtli**



**Utzenstorf/BE**  
**Dorfmatte**



**Zuchwil/SO**  
**Hofstatt**

## Projets, portefeuille et analyse

---

# Aperçu des projets <sup>1)</sup>

Projet	Finalisation	Superficie utile	1½ pièces	2½ pièces	3½ pièces	4½ pièces	5½ pièces
<b>Aarberg, Brückfeld</b> Kappelenstrasse 13/13a, 3270 Aarberg/BE	2015	1'650 m <sup>2</sup>	-	-	2	8	2
<b>Basel, Andlauerhof</b> Petersgasse 36/38, 4051 Basel/BS	2014	2'940 m <sup>2</sup>	-	4	6	2	4
<b>Bätterkinder, Kronenrain</b> Kronenrain 1/3/5, 3315 Bätterkinder/BE	2014	1'936 m <sup>2</sup>	-	4	18	2	-
<b>Burgdorf, Steinhof</b> (en cours de développement) 3400 Burgdorf/BE	*	*	*	*	*	*	*
<b>Ecublens, En Parcs</b> (en cours de développement) Route de Crochy 11, 1024 Ecublens/VD	*	*	*	*	*	*	*
<b>Feldbrunnen, Untere Matte West</b> (Maison N) Sandmattstrasse / Weissensteinweg, 4532 Feldbrunnen/SO	2014	1'371 m <sup>2</sup>	-	-	3	6	1
<b>Hausen, Holzgasse Süd</b> Spittelgässli 1, Holzgasse 5/7/9, 5212 Hausen/AG	2017	2'420 m <sup>2</sup>	-	5	8	11	2
<b>Horgen, Seeblick</b> Spätzstrasse 1/3, 8810 Horgen/ZH	2016	1'420 m <sup>2</sup>	-	8	9	1	-
<b>Kilchberg, Lakeside</b> (en cours de développement) 8802 Kilchberg/ZH	*	*	*	*	*	*	*
<b>Kilchberg, Seesicht</b> Weinbergstrasse, 8802 Kilchberg/ZH	2014	1'261 m <sup>2</sup>	-	-	10	3	-
<b>Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse</b> Wolfgrabenstrasse 4a/4b, 8135 Langnau am Albis/ZH	2019	1'898 m <sup>2</sup>	-	12	8	1	-
<b>Luterbach, Lochzelgli</b> (Häuser D, E und F) Lochzelgli 36/37/41, 4542 Luterbach/SO	2016	1'703 m <sup>2</sup>	-	4	8	7	-
<b>Münchenbuchsee, Strahmmatte</b> (en cours de développement) 3053 Münchenbuchsee/BE	*	*	*	*	*	*	*
<b>Port, Bellevuepark</b> 2562 Port/BE	2018	8'401 m <sup>2</sup>	1	10	34	33	8
<b>Rohrbach, Sunnehof</b> Allmendstrasse 18/20, 4938 Rohrbach/BE	2017	2'265 m <sup>2</sup>	-	23	5	-	-
<b>Täuffelen, Tulpenweg</b> Tulpenweg 1/3, 2575 Täuffelen/BE	2019	1'707 m <sup>2</sup>	2	4	9	5	*
<b>Unterägeri, Am Baumgärtli</b> (en cours de développement) 6314 Unterägeri/ZG	*	*	*	*	*	*	*
<b>Utzenstorf, Dorfmatte</b> Hauptstrasse 2/4/6/6A, Poststrasse 1/1A/1B, 3427 Utzenstorf/BE	2017	5'018 m <sup>2</sup>	1	20	24	7	1
<b>Total</b>							

<sup>1)</sup> Le tableau reflète l'état de l'évolution des projets au 31.12.2016. \* Pas d'indication

<b>Maisons</b>	<b>Unités de commerce</b>	<b>Garages souterrains</b>	<b>Total appartements/ maisons/commerces</b>	<b>Dont cessions</b>	<b>Dont locations</b>	<b>Frais de placement initiaux (CHF)</b>	<b>Portefeuille de biens immobiliers (CHF)</b>	<b>Loyers planifiés p.a. après finalisation (CHF)</b>
-	-	-	12	12	-	9'470'000	-	-
2	-	18	18	18	-	31'000'000	-	-
-	-	19	24	24	-	11'900'000	-	-
-	*	*	*	-	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*	*	*
-	2	15	12	12	-	8'250'000	*	-
-	1	29	27	14	13	16'700'000	6'820'000	337'500
-	-	18	18	18	-	21'740'000	-	-
*	*	*	*	*	*	*	*	*
-	-	13	13	13	-	19'500'000	-	-
-	1	28	22	-	22	*	*	670'700
-	-	26	19	7	12	10'060'000	6'350'000	283'560
*	*	*	*	*	*	*	*	*
*	-	141	86	40	46	60'400'000	26'439'000	1'190'000
-	Salles des soins 20	29	48	12	36	19'400'000	14'242'000	615'740
-	-	23	20	-	20	*	*	422'400
*	*	*	*	*	*	51'488'000	51'488'000	2'720'000
-	2	80	55	22	33	28'721'000	15'690'000	763'140
			<b>374</b>	<b>192</b>	<b>182</b>	<b>288'629'000</b>	<b>121'029'000</b>	<b>7'003'040</b>

# Portefeuille

Projekt	Année de construction	Assainissement	Superficie utile	Nombre de biens immobiliers	1 pièce	2 1/2 pièces
<b>Aarau, Aarenau Süd</b> Aarenaustrasse 2 – 16, 5000 Aarau/AG	2014	-	3'478 m <sup>2</sup>	1	-	3
<b>Bettlach, Grossmatt</b> Dorfstrasse, 2544 Bettlach/SO	2011	-	826 m <sup>2</sup>	1	-	3
<b>Bonstetten, Mauritiuspark</b> Stallikerstrasse 4 – 10, 8906 Bonstetten/ZH	2016	-	2'018 m <sup>2</sup>	2	-	6
<b>Breitenbach, Wydengarten</b> Brislachstrasse 2/4a/4b, 4226 Breitenbach/SO	2016	-	2'798 m <sup>2</sup>	1	-	12
<b>Ecublens, En Parcs</b> Route de Crochy 11, 1024 Ecublens/VD (en cours de développement)	*	*	*	*	*	*
<b>Egerkingen, Sunnepark</b> Einschlagstrasse 54/56/58/58A, 4622 Egerkingen/SO	2014	-	6'718 m <sup>2</sup>	3	-	13
<b>Malters, Zwiebacki</b> Hellbühlstrasse/Industriestrasse, 6102 Malters/LU	2016	-	4'912 m <sup>2</sup>	1	-	14
<b>Oensingen, Roggenpark</b> Hauptstrasse/Sternenweg, 4702 Oensingen/SO	2014	-	4'658 m <sup>2</sup>	3	-	10
<b>Soleure</b> Hans-Huber-Strasse 38, 4500 Solothurn/SO	1992	-	159 m <sup>2</sup>	1	-	-
<b>Soleure</b> Küngoltstrasse 28, 4500 Solothurn/SO	1977	1991	435 m <sup>2</sup>	1	3	3
<b>Soleure</b> Weissensteinstrasse 15/15a, 4503 Solothurn/SO	1957	1988/2007	1'475 m <sup>2</sup>	1	-	-
<b>Subingen, Birkengarten</b> Birkenweg 2, 4553 Subingen/SO	2011	-	1'608 m <sup>2</sup>	1	-	6
<b>Unterägeri, Am Baumgärtli</b> 6314 Unterägeri/ZG (en cours de développement)	*	*	*	*	*	*
<b>Zuchwil, Hofstatt</b> 4528 Zuchwil/SO	2014	-	3'032 m <sup>2</sup>	1	-	2
<b>Total</b>						

\* Pas d'indication

3½ pièces	4½ pièces	5½ pièces	Total appartements	Unités de commerce	Garages souterrains	Divers	Total unités en location	Valeur de marché	Rendement brut location intégrale	Rendement brut 31.12.2016
13	15	-	31	2	37	-	70	19'710'000	5.03%	4.21%
8	-	-	11	-	9	-	20	3'983'000	5.63%	3.72%
11	5	-	22	2	32	5	61	12'010'000	5.87%	*
-	-	-	12	2	28	-	42	6'330'000	5.46%	*
*	*	*	*	*	*	*	*	12'219'300	*	*
16	13	-	42	2	47	4	95	18'940'000	5.54%	3.76%
12	3	-	29	3	39	4	75	14'110'000	5.13%	*
8	6	-	24	4	74	-	102	13'680'000	5.22%	3.72%
-	-	-	-	1	1	3	5	420'000	6.14%	6.14%
2	1	-	9	-	8	7	24	1'650'000	6.85%	6.15%
-	-	-	-	1	-	-	1	6'400'000	5.86%	5.86%
15	-	-	21	-	8	15	44	7'415'000	4.94%	4.45%
*	*	*	*	*	*	*	*	15'700'000	*	*
4	5	-	11	-	15	-	26	4'870'000	5.30%	3.93%
			<b>212</b>	<b>17</b>	<b>298</b>	<b>38</b>	<b>565</b>	<b>137'437'300</b>	<b>5.59%</b>	<b>4.66%</b>

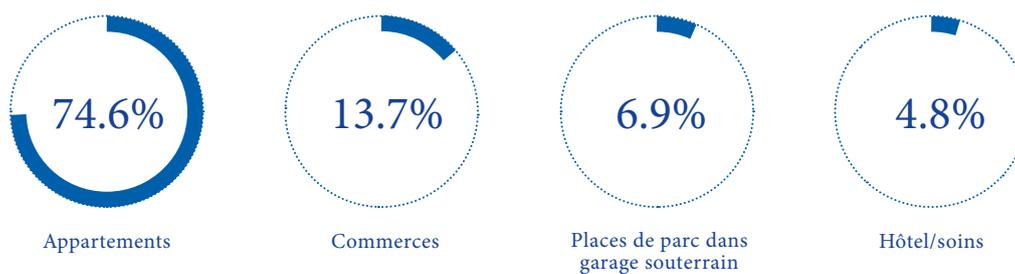
# Analyse des projets et du portefeuille



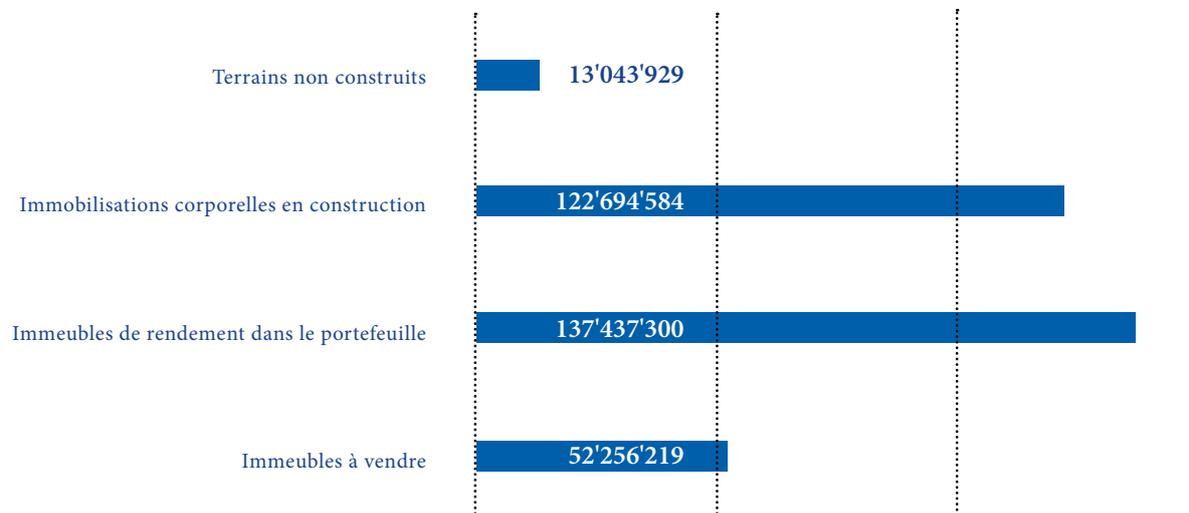
## RÉPARTITION DU MODE D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE ET DES PROJETS EN CONSTRUCTION



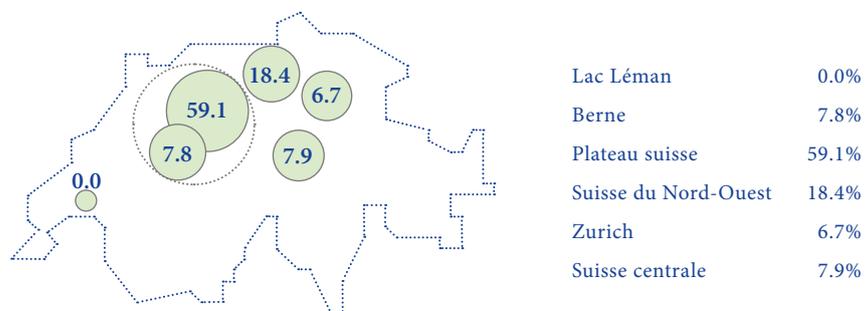
## RÉPARTITION DU MODE D'EXPLOITATION DES PROJETS EN COURS DE DÉVELOPPEMENT



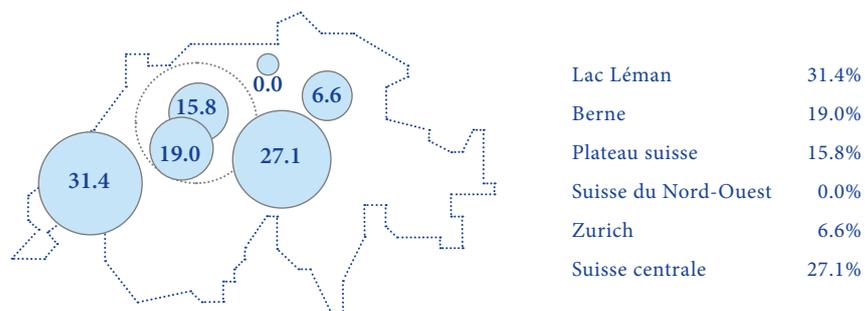
### VALEUR DES ÉLÉMENTS DU BILAN EN CHF



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE EN %



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES PROJETS EN COURS DE DÉVELOPPEMENT EN %



# Projets en préparation

---

**Le pipeline de projets de boninvest est bien rempli. Ces prochaines années, nous continuerons de grandir avec des constructions attractives qui mettront en œuvre le concept bonacasa. Voici les projets en phase avancée de planification et dont les chantiers doivent commencer sous peu :**



## Unterägeri, Am Baumgärtli

---

A Unterägeri, dans le canton de Zoug, boninvest a acquis en 2015 les terrains de la Fondation St. Anna. Le site se trouve en position surélevée et calme, bénéficiant d'une vue dégagée, notamment sur le lac d'Ägeri. La fondation St. Anna s'était décidée de se retirer de la maison médicalisée qu'elle exploitait et de vendre l'ensemble du site à boninvest en tant que propriétaire professionnel et promoteur du projet. En contrepartie, la fondation St. Anna est entrée dans le capital de boninvest. L'exploitation de cet hôtel familial médicalisé sera assurée en collaboration avec l'entreprise partenaire Casalife.

La planification du site de la Fondation St. Anna prévoit un hôtel familial médicalisé, un restaurant, des surfaces commerciales ainsi que 13 appartements résidentiels. A côté des trois bâtiments existants, qui abritent 31 appartements locatifs, trois nouveaux immeubles avec au total 27 appartements de 2½ à 5½ pièces vont être construits. Comme toutes les constructions boninvest, les nouveaux immeubles seront réalisés selon le concept multigénérationnel bonacasa.

Début probable des travaux de construction : 2018

## Münchenbuchsee, Strahmmatte

---

A Münchenbuchsee, une commune en pleine croissance à 15 minutes en voiture de Berne, boninvest planifie le projet Strahmmatte. Sur ce terrain de 15'000 m<sup>2</sup> au centre de la commune, des appartements de 2½, 3½ et 4½ pièces doivent voir le jour.

La planification-test en collaboration avec la commune a été terminée fin 2015. Le mandat d'études a été finalisé en automne 2016. Grâce à la densification, on pourra y construire non seulement 70 appartements, comme initialement prévu, mais probablement 130.

Lors de la commercialisation du projet, sa situation centrale dans cette commune de 10'000 habitants, juste en face d'un centre commercial et à proximité immédiate des transports publics, sera un atout indéniable. La planification est en cours.

Début probable des travaux de construction : 2019





## Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse

La commune de Langnau am Albis veut mettre à disposition de ses habitants âgés des appartements en location sans seuils ni obstacles. A cette fin, elle a développé, en collaboration avec les architectes Trombini Surber + Trombini d'Adliswil, le présent projet. En septembre 2015, la commune cherchait, par le biais d'un appel d'offres, pour le projet « Logements pour personnes âgées Wolfgrabenstrasse », un investisseur et fournisseur de prestations globales en mesure de réaliser ces appartements en droit de superficie, de les financer et de les exploiter.

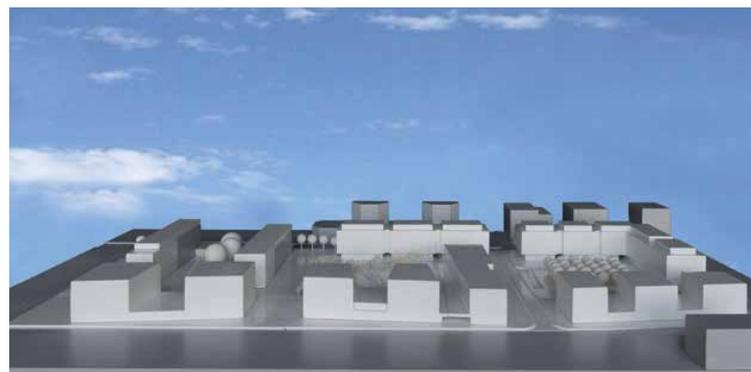
A la mi-décembre 2015, la réalisation du projet fut attribuée à bonainvest AG. Le terrain se trouve à un endroit calme près du centre du village, il est aménagé et desservi par les transports publics.

Le permis de construire a été délivré et le premier coup de pioche fut donné le 7 mars 2017. La construction comprendra deux immeubles avec au total 21 appartements, un cabinet médical et un parking souterrain collectif de 28 places.

## Ecublens, En Parcs

Au centre d'Ecublens, l'une des communes les plus dynamiques de l'Arc lémanique, est planifié un nouveau projet de construction englobant des appartements et des surfaces commerciales. Le terrain, le long de la route de Crochy et de la route du bois, se trouve directement à côté d'un centre commercial Coop et d'une station du métro de Lausanne. Dans un premier temps, bonainvest a examiné, en coopération avec la commune, la densité du projet. Au lieu des 90 appartements initialement prévus, il sera possible d'en construire environ 160. La planification de quartier a été engagée en étroite collaboration avec la commune. Actuellement, le développement du projet est en cours.

Début probable des travaux : printemps 2019



Holzgasse Süd Hausen  
Ambiance intérieure agréable  
et sensation de confort  
grâce à bonacasa.





#### **Mentions légales**

Editeur :  
bonainvest Holding AG  
Weissensteinstrasse 15  
CH-4503 Solothurn

Texte, rédaction et mise en page :  
bonainvest AG

Photos, visualisations :  
bonainvest AG, ABB,  
Tim X. Fischer, Raumdimension,  
VisualPro, Samuel Wimmer

