

bonainvest



**Rapport de gestion 2021**

# Table des matières

Points phares 2021	03
Chiffres clés financiers	06
Lettre aux actionnaires	09
Pour notre parc immobilier, la durabilité est fondamentale Entretien avec Jacques Garnier	12
Le développement durable améliore la qualité de vie	17
Le Smart Living, fruit d'une collaboration partenariale	21
Les mégatendances en période de pandémie	24
Projets	
Aperçu des projets en cours de développement et en construction	28
Projets en cours de développement	30
Projets en construction	32
Actifs immobiliers	
Portefeuille	38
Sites d'implantation	40
Développement du portefeuille	41
Smart Living sur mesure	44
Investissements dans l'avenir	46
L'écosystème de bonacasa	50
Les communes nous font confiance	53
Mission, stratégie et objectifs de l'entreprise	56
bonainvest Holding AG	58
Direction générale	60
Conseil d'administration et direction générale	62
Rapport financier	
Bilan	64
Compte de résultat	65
Impressum	67

# Highlights 2021

## Total du bilan

**CHF 460.6 millions +7,5%**

en progression réjouissante depuis le 31.12.2020

## Revenus locatifs

**CHF 11.2 millions +8,0%**

en forte progression depuis le 31.12.2020

## Quote-part élevée de capitaux propres

**60,3%**

Capitaux propres de CHF 276.3 millions au 31.12.2021

Capitalisation boursière de CHF 293.3 millions au 31.12.2021

## Valeur du portefeuille

**CHF 296.9 millions +3,5%**

en nette progression depuis le 31.12.2020

## Bilan annuel

**CHF 8.5 millions +14,4%**

en progression réjouissante depuis le 31.12.2020

## Rendement annuel des capitaux propres (ROE)

Exercice précédent : 2,87%

Exercice sous revue :

**3,06%**



### **Qualité de vie durable au Bellevuepark à Port**

Un endroit ensoleillé et calme avec vue sur Bienne et en même temps équipé de la technologie du bâtiment la plus récente ainsi que d'un dispositif de boîtes à colis intelligent. Un pré comme habitat pour 35 espèces de buissons et d'arbres fruitiers. La chaleur est produite par des granulés de bois supplémentés par des capteurs solaires sur les toits. Certifié selon la norme Minergie, avec des services bonacasa personnalisés au choix. Tout y est un peu mieux que d'habitude.

# Chiffres clés financiers

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF	CHF
Total du bilan selon évaluation DCF des actifs immobiliers et des entreprises	460 640 893	428 647 318	416 134 434
Terrains non construits	526 137	526 137	526 137
Immeubles de rendement	296 940 829	286 814 829	253 591 111
Immeubles à vendre	20 701 907	38 770 943	55 174 630
Immobilisations corporelles en construction, travaux en cours	102 483 661	65 219 036	75 879 199
Revenus résultant de la location de biens immobiliers	11 157 743	10 327 495	9 082 910
Charges liées aux biens immobiliers	1 785 916	1 702 059	1 752 778
Résultat immobilier	9 371 827	8 625 436	7 330 132
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	11 032 109	9 831 377	11 678 983
Résultat de la période avant impôts (EBT)	10 027 675	9 276 353	9 646 057
Résultat de la période	8 544 814	7 467 844	6 906 228
Capitaux propres (hors stock d'actions propres)	276 251 847	259 339 543	246 967 308
<b>Capitalisation boursière</b>	<b>293 332 463</b>	<b>275 008 431</b>	<b>264 581 150</b>
<b>Quote-part de capitaux propres</b> (y compris stock d'actions propres)	<b>60,25%</b>	<b>60,59%</b>	<b>58,49%</b>
Rendement annuel des capitaux propres avant impôts	3,59%	3,56%	3,94%
Rendement annuel des capitaux propres (ROE)	3,06%	2,87%	2,82%
<b>Chiffres clés par action</b>	<b>Nombre des A.</b>	<b>Nombre des A.</b>	<b>Nombre des A.</b>
Actions émises	3 352 371	3 170 126	3 076 525
Actions conférant un droit de vote	3 352 371	3 170 126	3 076 525
Actions donnant droit à un dividende (y compris stock d'actions propres)	3 352 371	3 170 126	3 076 525
Bénéfice annuel par action donnant droit à un dividende (en CHF)	2.55	2.36	2.25
Dividende (resp. proposition de dividende) / Remboursement d'apports de capital par action (en CHF)	1.70	1.60	1.50
Capital propre par action (évalué selon les valeurs d'acquisition d'après Swiss GAAP RPC)	82.40	81.80	80.28
Capital propre par action selon évaluation DCF	87.50 <sup>1</sup>	86.75 <sup>1</sup>	86.00
Cours en bourse à partir du 1.5.2022	88.35 <sup>2</sup>	87.50 <sup>2</sup>	

1 Cours en bourse à partir du 1.5.2021

2 Cours des actions après la clôture annuelle et proposition de dividende du conseil d'administration à l'attention de l'assemblée générale



## Une meilleure qualité de vie au quotidien

Le bien-être améliore la qualité de vie : au travail, pendant le temps libre – et en particulier dans son chez-soi. L'individualité réclame l'autodétermination. Les appartements équipés de solutions bonacasa mettent à disposition des Living Services sur mesure et des installations de sécurité pour un chez-soi fonctionnel, confortable et sûr.

Le Smart Living s'articule en beaucoup de dimensions : centralité et architecture durable, sécurité et confort, absence d'obstacles et plans flexibles, mise en réseau digitale et prestation de services au choix.

Les solutions novatrices que nous installons génèrent des plus-values tangibles pour des milliers de locataires. Nous les développons en collaboration avec nos partenaires de la technologie et des sciences. Grâce aux inventions astucieuses et aux innovations qui fonctionnent dans la pratique, nous sommes devenus le leader du marché du Smart Living en Suisse. Une position que nous conserverons dans le futur.

## Lettre aux actionnaires

---

Mesdames, Messieurs,

**Au cours de la deuxième année marquée par la pandémie de coronavirus, nous avons réussi à améliorer le résultat opérationnel par rapport à l'année précédente. Le résultat d'exploitation de l'année 2021 atteint CHF 11 millions et le bénéfice net s'élève à CHF 8.5 millions, ce qui représente une augmentation de 14,4 pour cent par rapport à l'année précédente. Compte tenu de la bonne marche des affaires et des bases financières solides, le conseil d'administration propose un rehaussement du dividende de CHF 1.60 à CHF 1.70.**

---

En raison de la lutte contre la pandémie, la première moitié de l'année 2021 a vu se répéter beaucoup de choses qui avaient déjà marqué l'année précédente. Ainsi, les contacts avec les clients et entre les collaborateurs étaient souvent réduits à des séances en ligne. Les entretiens face à face et, partant, les échanges de vues constituaient l'exception, le travail sur écran ne remplaçant qu'imparfaitement la proximité et les processus créatifs. Pendant la deuxième moitié de l'année, par contre, nous avons assisté à une reprise économique qui a aussi stimulé le marché de l'immobilier. Parallèlement, le début des campagnes de vaccination a contribué à améliorer l'ambiance de travail et la confiance de la population.

Plus les temps sont incertains, plus l'importance du logement augmente. C'est là qu'on voudrait se sentir à l'aise et en sécurité. Un endroit, où l'on aimerait pouvoir communiquer avec les collègues de travail, les clients et les fournisseurs ainsi que les proches. Bref, avec le monde entier en somme. Dans ce contexte, le Smart Living de bonacasa a été particulièrement salué par ses bénéficiaires. La durabilité, la connectivité, la digitalisation et les Living Services sur mesure, les quatre piliers du Smart Living, ont apporté une preuve éclatante que les appartements équipés de bonacasa apportaient une vraie valeur ajoutée pour faire face aux défis actuels et futurs.

---

## **Le taux de vacance reste bas, les ventes d'appartements en PPE s'envolent**

---

Comme en 2020, le taux de vacance dans notre portefeuille est resté l'année dernière nettement en-dessous de la moyenne nationale. Les appartements en PPE ont connu une forte hausse de la demande, ce qui s'est traduit chez nous par des chiffres de vente supérieurs aux prévisions. En outre, la vente du complexe résidentiel Grossmatt à Bettlach ainsi qu'une dissolution supplémentaire de provisions pour impôts ont également contribué au résultat opérationnel positif.

---

## **Projets en cours de développement et en construction**

---

Il arrive de plus en plus souvent que les projets que nous réalisons en collaboration avec les communes subissent des remaniements profonds. Si les communes souhaitent une densification de l'habitat et une gestion optimisée du sol, il en résulte que nous construisons plus d'appartements que prévu initialement. Ceci conduit d'une part à une utilisation optimale des terrains, mais retarde d'autre part la finalisation des projets.

En 2021, plusieurs projets étaient en phase de construction : Strahmhof et Strahmmatte à Münchenbuchsee, Hofmatte à Fraubrunnen ainsi que Am Mühlebach à Rudolfstetten, un immeuble construit en bois de huit étages. A Langnau am Albis voit le jour en droit de superficie le deuxième projet que nous réalisons en étroite collaboration avec la commune : 53 appartements adaptés aux besoins des personnes âgées avec services bonacasa en option, des surfaces réservées à des prestataires de soins à domicile et un accueil de jour, le tout directement raccordé à l'EMS. A Unterägeri, les travaux de construction du bâtiment G du projet Am Baumgarten avancent à grands pas.

---

## **bonacasa Holding en bonne voie**

---

Le financement de la nouvelle holding bonacasa est terminé, l'indépendance est désormais actée. La forte demande de services bonacasa et la modularité des standards de conception ont convaincu les nouveaux investisseurs. L'augmentation du capital servira à financer le grand programme d'investissements pour la réalisation de l'application intégrée bonacasa Smart Home et Smart Living.

L'année dernière, l'avance de bonacasa dans le domaine de la digitalisation s'est encore agrandie. L'objectif ambitieux est de saisir et d'utiliser toutes les fonctionnalités des maisons, des appartements et des services bonacasa pour la communication et la gestion basée sur les données. Une fois le projet pilote terminé, la preuve de faisabilité (Proof of Concept, PoC) sera réalisée. Elle intégrera à travers la plateforme du service management et le middleware aussi l'écosystème bonacasa.



**Ivo Bracher**

Président du conseil d'administration bonainvest Holding AG

---

## **Nouvelle direction chez bonacasa**

---

Le 18 août 2021, Markus Christ et Michael Benjamin, membres de la direction générale, ont été nommé co-directeurs généraux de bonacasa AG par le conseil d'administration. En tant que COO et CTO, Markus Christ est responsable du domaine opérationnel de bonacasa. Michael Benjamin dirige les domaines marketing et communication, écosystèmes, vente et gestion stratégique des ressources humaines. Les co-dirigeants collaborent étroitement avec moi en tant que président et délégué du conseil d'administration.

---

## **Remerciements**

---

Au nom de la direction générale, je remercie nos collaborateurs de leur grand engagement personnel et de leur attachement à notre entreprise. Je vous remercie, chers actionnaires, de votre fidélité et de votre confiance. Je suis persuadé que nous avançons ensemble vers un avenir plein de réussite.

Ivo Bracher  
Président du conseil d'administration

# «Pour notre parc immobilier, la durabilité est fondamentale.»

## Entretien avec Jacques Garnier, président de la direction générale de bonainvest Holding AG

**Monsieur Garnier, vous venez de boucler votre première année en tant que directeur général de bonainvest Holding AG. Quels étaient à votre avis les faits saillants pour l'entreprise ?**

Jacques Garnier : Bien qu'à un degré moindre que 2020, l'année écoulée a aussi été marquée par la pandémie de Covid-19. L'un des effets a été, pendant la première moitié de l'année, l'obligation de télétravail, qui s'est accompagnée d'une restriction des contacts sociaux. Très tôt, les signes d'une raréfaction préoccupante des matières premières sont apparus. La pénurie de l'acier, du plastique ou encore du bois a entraîné non seulement chez nous, mais partout dans le monde, une hausse des prix. Nous ne manquons donc pas de difficultés. Malgré tous ces problèmes, les travaux sur nos grands chantiers Strahmhof et Strahmmatte à Münchenbuchsee ainsi que Langmoos à Langnau am Albis ont pu avancer comme prévu.

En outre, accompagner notre filiale bonacasa sur le chemin de l'indépendance aura été un moment-clé dans l'histoire de l'entreprise.

**Quelles sont vos priorités pour l'année 2022 ?**

Nous accorderons la priorité absolue à la finalisation de nos immeubles de rendement à Fraubrunnen et à Rudolfstetten. Les deux bâtiments seront réalisés en conformité avec les principes écologiques les plus récents et seront certifiés selon la norme Minergie, car dans notre parc immobilier, la durabilité est fondamentale. Concernant le taux de vacance, nous continuerons à agir proactivement pour qu'il reste aussi bas en 2022 qu'en 2021. Finalement, vers la fin de l'automne et après une très longue attente, le premier coup de pioche sera donné pour notre grand projet En Parcs à Ecublens avec 143 appartements en location et en vente.

«Les critères ESG font partie intégrante de notre stratégie depuis des années.»



**Jacques Garnier**

Président de la direction générale de bonainvest Holding AG.  
Entré dans l'entreprise en 2002.

---

**Les investisseurs sont de plus en plus nombreux à accorder une importance particulière au développement durable.**

**Qu'allez-vous faire pour communiquer les engagements pour le développement durable de bonainvest ?**

---

Voici plusieurs années, nous avons spécifié que, dans notre stratégie, les critères relatifs aux enjeux environnementaux, sociaux et éthiques (Responsabilité sociétale des entreprises, RSE) étaient primordiaux. Ceci a amené bonainvest à constituer l'un des portefeuilles les plus durables. En 2022, nous allons faire évaluer notre parc immobilier selon les critères du Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), un instrument qui avait été créé pour accompagner la mise en œuvre de la stratégie énergétique 2050. Par le biais des indicateurs et des exigences du SSREI, on arrive à une évaluation globale de l'état d'un bâtiment sous l'aspect de l'économie, de la société et de l'environnement.

---

**Quelles tendances vont se renforcer au cours des années à venir ?**

---

La digitalisation et notamment, la récolte et la gestion des données. À en croire une étude de l'International Data Group (IDG), le volume des données progresse en moyenne de 63% par mois. Dans le secteur de l'immobilier aussi, les données gagnent constamment en importance, par exemple pour la planification des bâtiments ou pour leur entretien. bonainvest s'en est très bien aperçu et développe actuellement une plateforme de Service Management basée sur le Cloud, qui sera mise à disposition de la clientèle B2B. En tant que client, nous en profiterons directement.

D'autres tendances comme l'écologie et l'individualisation ne cessent de gagner en importance. Dans ces deux thématiques, nous sommes bien positionnés grâce à notre concept global de développement durable et grâce aux services personnalisés et aux standards de conception orientés vers le futur de bonacasa.

---

**Tous les jours, on lit ou entend parler de la surchauffe des marchés immobiliers. Dans quelle mesure bonainvest pourrait-il être concerné par ce phénomène ?**

---

Jusqu'à présent, nous n'avons dans aucune mesure été touchés par la surchauffe. Au contraire : dans notre parc immobilier, le taux de vacance a diminué. Si, comme le montre le Moniteur immobilier 2021 du Crédit Suisse, la proximité d'installations gastronomiques, de culture et de temps libre a perdu en importance, d'autres aspects du logement tels le balcon, suffisamment de place pour le télétravail ou la proximité de zones de récréation sont devenues décisives. On ne saurait mieux dire pour caractériser notre parc immobilier.

Il faut savoir aussi que bonainvest et bonacasa agissent de manière très flexible et qu'ils alignent leur offre continuellement sur l'évolution de la demande. Je pense aux questions liées à la dimension des pièces, à la digitalisation, à la connectivité ainsi qu'aux types de services mis à disposition. Même s'il faut s'attendre d'ici un à trois ans à une légère remontée des taux hypothécaires et à ce que la demande accrue de matières premières se traduise dans une hausse des prix des immeubles, nous restons persuadés que notre concept continuera dans le futur de générer un rendement intéressant.

---

**Quels sont les rapports de bonainvest avec les communes et leur politique en faveur des aînés ?**

---

Ça fait des années que nous accompagnons les communes dans les questions liées à l'âge. Nous sommes en mesure de proposer notre aide dans divers domaines et nous développons toutes les solutions en collaboration avec les communes. Il n'est pas rare que ce partenariat aboutisse à la réalisation en commun d'un complexe résidentiel adapté aux besoins des personnes âgées, souvent à côté d'un EMS. À titre d'exemple on pourrait citer les cas d'Oensingen, Egerkingen, Rohrbach et Langnau am Albis.

---

**Quelles dispositions prenez-vous pour éviter que, sans bonacasa, bonainvest ne devienne une société immobilière « ordinaire » ?**

---

Nous ne serons pas dans le futur « sans bonacasa », car nous avons conclu avec bonacasa un contrat de collaboration qui s'étend sur plusieurs années. Ce contrat garantit la continuation des prestations actuelles et comprend aussi l'intégration respectivement la mise en œuvre dans tous nos immeubles des innovations futures du concept bonacasa.

Un autre sujet de collaboration des deux entreprises sont les standards de conception bonacasa, que nous continuerons à perfectionner ensemble et que nous intégrerons dans toutes nos nouvelles constructions.



Le projet immobilier Langmoos à Langnau am Albis, actuellement en construction, est situé entre l'EMS Sonnegg et la nouvelle résidence « Wohnen im Alter », également réalisée par bonainvest. Il s'articulera en 53 appartements locatifs pour personnes âgées avec services bonacasa en option, une salle polyvalente et deux surfaces commerciales réservées à des prestataires de soins à domicile. Les appartements seront équipés conformément aux standards bonacasa.

---

**Quel souhait exprimez-vous pour la jeune bonacasa Holding AG ?**

---

Nous sommes persuadés que bonacasa aura un grand avenir et nous pensons que le passage à l'indépendance lui donnera un nouvel élan et lui apportera des partenariats supplémentaires grâce à la preuve de faisabilité (Proof of Concept, PoC) et le Smart Living Loft (SLL) à Oensingen.

bonainvest reste en tout cas persuadé du succès du concept bonacasa. C'est la raison pour laquelle bonainvest continue à être le plus grand investisseur de la nouvelle bonacasa Holding AG.

# Le développement durable améliore la qualité de vie

---

**Diminuer la consommation de l'énergie et des ressources naturelles, réduire l'utilisation des sols et éviter au mieux la pollution de l'environnement – voici les trois piliers classiques de la construction écologique et durable. Mais chez bonainvest, nous pensons qu'il faut y ajouter des critères supplémentaires. Ainsi, l'amélioration de la qualité de vie de tous les groupes sociaux doit aussi être un objectif de la construction durable.**

---

Parallèlement aux aspects économiques de la construction, le bilan du développement durable devrait prendre en compte aussi les aspects socioculturels comme la santé, la commodité, l'utilité et le confort des usagers. D'une manière générale, qualité de vie et préservation de la valeur d'un bâtiment vont de pair. Car plus les habitants sont contents de leur lieu de vie, plus ils en prennent soin. L'architecte Daniel Röck affirma lors d'une table ronde : « Les standards de construction bonacasa garantissent l'adaptabilité des appartements aux besoins des occupants qui évoluent en fonction de l'âge. Ces derniers ont ainsi la possibilité d'y rester pendant très longtemps. Ceci est un aspect de durabilité vraiment unique. »

---

## **Le développement durable doit s'appuyer sur des règles**

---

Si, dans le secteur du bâtiment, on veut atteindre les objectifs du développement durable, on a besoin, de la part des maîtres d'ouvrage, d'une déclaration de principe sur la construction durable en matière écologique et social. Il faut un ensemble de règles à l'intention de toutes les parties concernées contenant des directives claires en matière d'approvisionnement énergétique, d'économie circulaire des matériaux, d'accessibilité sans obstacles des appartements ainsi qu'une prise en compte des questions liées à la diversité sous toutes ses facettes.



### **Beaucoup d'avantages au Sunnehof**

Les personnes âgées sont nombreuses qui souhaitent vivre dans leur propre appartement aussi longtemps que possible, qui veulent garder leur autonomie sans devoir se passer d'aide et de soins. En cette époque marquée par le vieillissement de la population, c'est aussi une solution durable. Le Sunnehof à Rohrbach est raccordé à un réseau de chaleur et il est certifié selon la norme Minergie. Les locataires ont à disposition un service d'appel d'urgence 24/7 ainsi que d'autres services bonacasa en option qui rendent la vie plus simple et plus confortable.

---

## Précurseur en matière de durabilité

---

Depuis sa fondation en 2009, boninvest s'est engagé à promouvoir le développement durable. Comme fil conducteur, nous utilisons les standards bonacasa, un ensemble de règles pour une construction durable du point de vue écologique et social. Dans notre parc immobilier, il n'y a pas un seul chauffage au mazout, mais des chauffages aux granulés de bois, des sondes géothermiques et des raccordements à des réseaux de chauffage à distance. Nos bâtiments sont efficaces sur le plan énergétique, également grâce à des installations solaires. Les standards bonacasa attachent une importance particulière à une construction sans seuil ni obstacle. Dans l'ensemble des logements, il n'y a pas le moindre seuil, et grâce à une planification prévoyante, la cuisine et la salle de bains peuvent être adaptées à tout moment et à moindre frais aux besoins de l'âge.

Les standards de conception de bonacasa maximisent le bien-être grâce à des normes architecturales avancées, de la technologie du bâtiment et des services personnalisés offerts aux habitants, gérés par un service de conciergerie.

---

## Durable et équitable

---

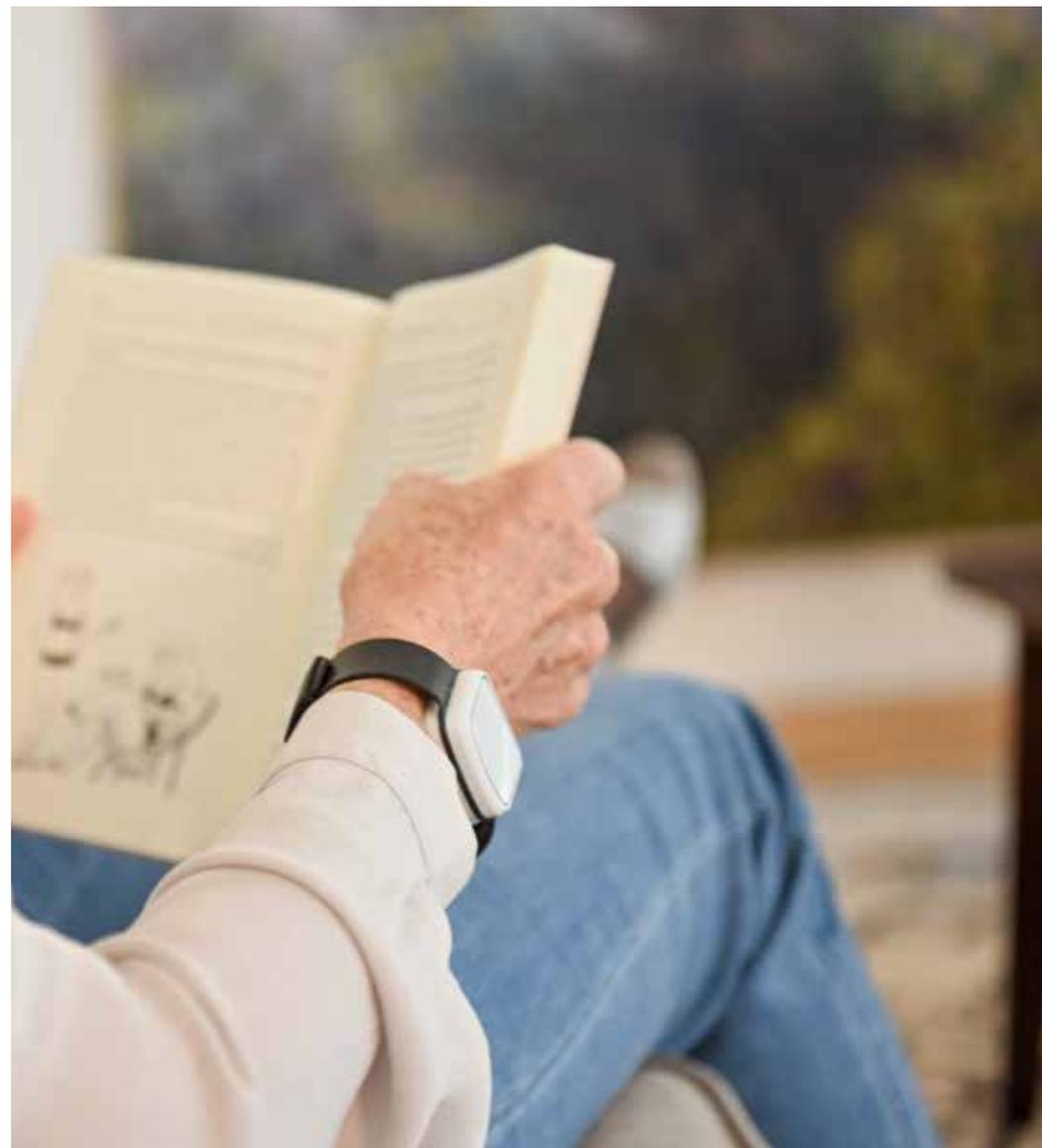
Il est impossible de dissocier durabilité et équité sociale. Dans le domaine du logement, équité sociale signifie de permettre aux personnes âgées d'habiter et de vivre selon leurs propres idées. C'est justement parce que de nos jours les gens restent plus longtemps en bonne santé et en bonne forme, que les conditions de logement doivent pouvoir suivre avec flexibilité l'évolution individuelle des besoins. Notre conception est à même de garantir cette flexibilité : la centralité des immeubles, l'adaptabilité des plans des appartements, l'absence de tout seuil et obstacle ainsi que la mise à disposition de services à la carte sont autant d'éléments qui permettent de rester dans son appartement jusqu'à un âge avancé.

---

## Transparence

---

En 2021, boninvest Holding AG a décidé de faire certifier la durabilité de son parc immobilier par le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI). L'évaluation selon des critères reconnus améliore la transparence et facilite les comparaisons, elle constitue donc une référence importante pour les investisseurs et pour le marché. Le premier rapport SSREI concernant le parc immobilier de boninvest sera disponible en 2022.



### Se sentir en sécurité chez soi

Se sentir en sécurité dans son propre appartement : une aspiration légitime. La présence d'un appareil d'appel d'urgence activable par une touche sur un bracelet procure aux habitants un sentiment agréable de sécurité. Car personne n'est jamais à l'abri d'un événement imprévu. Et alors, il faut pouvoir agir vite. Grâce au service d'appel d'urgence 24/7, les mesures adéquates pourront être prises sans délai.

# Le Smart Living, fruit d'une collaboration partenariale

**Le Smart Living est le fruit d'une collaboration partenariale entre boninvest Holding et bonacasa Holding. boninvest développe et construit des complexes immobiliers en conformité avec les standards bonacasa en matière de durabilité et absence de seuils et d'obstacles. bonacasa, de son côté, planifie et réalise la technologie du bâtiment interconnectée et met à disposition les Living Services individualisés.**

Lors de l'acquisition de terrains constructibles, la centralité, le bon fonctionnement de l'infrastructure locale, la présence d'une vie sociale ainsi qu'une bonne desserte par les transports publics sont pour nous des éléments indispensables.

sont proposés chaque année, il n'y en a généralement que deux qui correspondent à nos exigences.

## boninvest acquiert des terrains de grande qualité

Le critère le plus important dans notre stratégie d'acquisition foncière est la proximité avec des infrastructures de mobilité durable, de crèches, jardins d'enfants et écoles, de magasins et restaurants, d'infrastructures de loisirs et de culture, en résumé de tout ce qui rend la vie en dehors de l'appartement agréable à vivre. Sur 300 terrains qui nous

## boninvest construit de manière durable et en conformité avec les standards bonacasa

Pour boninvest, développement durable signifie diminution de la consommation d'énergie et des ressources naturelles, préservation de l'écosystème et de l'environnement et création de bénéfices pour l'homme et la société. Les standards bonacasa, qui servent de fil conducteur pour tous les intervenants,



définissent la conception globale jusque dans les moindres détails. Ainsi, chaque appartement doit être accessible depuis la porte d'entrée par l'ascenseur sans obstacles et les pièces doivent être facilement modulables. Les logements ne doivent présenter aucun seuil ni aucune marche ni dans les pièces, ni sur le balcon. Chaque appartement est optimisé sur le plan énergétique et répond autant que possible à la norme Minergie. Par une planification prévoyante, nous veillons à ce que d'éventuels réaménagements ultérieurs soient réalisables en peu de temps et à peu de frais.

## bonacasa planifie et réalise la technologie du bâtiment interconnectée

La technologie du bâtiment fait partie intégrante de toutes les phases de la planification et de la construction. Font partie du standard actuel de nos complexes résidentiels le coffre à clés, le dispositif de boîtes à colis avec avertissement digital du destinataire ainsi que le service d'appel d'urgence 24/7. En collaboration avec des partenaires technologiques, nous développons et installons des solutions de technologie du bâtiment digitales interconnectées, qui rendent la vie plus confortable et plus sûre. À travers des systèmes de commande numérique avec des écrans fixes ou via le smartphone, il est possible de contrôler la porte d'entrée, de piloter les luminaires et les stores, de régler la température et de simuler une présence pendant les absences pour vacances. Les appareils électriques sont contrôlés de manière centrale et à distance

et peuvent être activés ou désactivés au moment d'entrer dans l'appartement ou de le quitter en appuyant simplement sur une touche.

## bonacasa met à disposition et organise des Living Services personnalisés

Chez bonacasa, les clients choisissent eux-mêmes les services en option dont ils souhaitent bénéficier. Grâce à l'application mobile bonacasa pour iOS et Android, la vaste palette de services est à tout moment à portée de main – sept jours sur sept et vingt-quatre heures sur vingt-quatre. Par le biais de cette application, mais aussi par un simple coup de téléphone, on peut prendre contact avec la centrale téléphonique de bonacasa ou même directement avec la concierge de l'immeuble. La centrale téléphonique est la plaque tournante pour commander les Living Services. La concierge est présente dans l'immeuble une fois par semaine ou, pour les formules bonaLiving, même tous les jours ou presque, à la même heure. Elle peut être contactée directement et organise les Living Services ainsi que les excursions et les activités de groupe, qui vont de la randonnée à des jeux de société. Ces activités communes sont le ciment du bon voisinage. En outre, le service d'appel d'urgence 24/7 donne aux habitants un bon sentiment de sécurité. Tous les Living Services sont organisés de manière efficace et peu coûteuse par la plateforme de Service Management de bonacasa.



### Un appartement idéal pour le télétravail

Dans un appartement équipé des Living Services de bonacasa, le télétravail y a toute sa place. Il y a des connexions Internet dans toutes les pièces, partout, les stores, la lumière et la température peuvent être pilotés via une application. Les paquets qui arrivent s'éclipsent silencieusement dans le dispositif de boîtes à colis à l'entrée, sans aucun coup de sonnette qui dérange pendant le travail. Le destinataire est averti par message SMS. Travailler comme au bureau d'antan ? Non, c'est bien mieux.

# Les mégatendances en période de pandémie

**Pour boninvest et bonacasa, les mégatendances font depuis plusieurs années office d'indicateurs de premier ordre pour déceler les perspectives d'avenir et définir la stratégie de l'entreprise. Les courants de profondeur du changement, comme les appelle le Zukunfts-institut de Francfort, déclenchent des modifications au niveau de la société, de l'économie et de la politique.**

Il ne faut pas croire que la pandémie ait altéré substantiellement l'importance des mégatendances. Du moins en ce qui concerne nos entreprises, les mégatendances que sont la connectivité, l'individualisation, la Silver Society et la néo-écologie ont été en 2021 clairement perceptibles.

## Connectivité

Jamais le réseautage des gens n'aura été aussi important que pendant la crise du coronavirus. Sans le passage au télétravail, l'économie aurait subi de graves difficultés. Sans les achats en ligne et sans l'aide de voisinage, la population âgée aurait connu des problèmes d'approvisionnement. Et les écoles

et les universités, de leur côté, n'étaient en mesure d'assurer l'enseignement que grâce à la connectivité.

Pendant cette crise, les appartements bonacasa ont fait preuve d'une résilience élevée. Car ils offraient des conditions idéales pour le passage au télétravail : pièces transformables avec flexibilité, connexion à internet à haut débit dans toutes les pièces, technologie du bâtiment interconnectée et dispositifs de boîtes à colis pour recevoir des paquets à un moment librement choisi. D'autre part, tous les appartements, même les plus petits, offrent des commodités précieuses comme par exemple des balcons aux dimensions généreuses.

## Individualisation

Les Living Services personnalisés de bonacasa ont rencontré une forte demande. Les jeunes locataires qui travaillent à l'extérieur ont davantage fait appel au service de nettoyage de l'appartement ainsi qu'à la blanchisserie et au repassage. Les personnes d'un âge avancé, de leur côté, ont réduit les contacts sociaux et se sont isolées chez elles. La possibilité de faire des commandes en ligne et de se faire livrer à la maison a été d'autant plus appréciée. Le dispositif de boîtes à colis, qui avertit les destinataires par SMS ou par message push, leur permettait de recevoir des marchandises sans le moindre contact avec d'autres personnes.

## Silver Society

Pendant la pandémie de coronavirus, les personnes d'un âge avancé étaient particulièrement menacées. Par conséquent, leur sécurité a encore gagné en importance – un fait qui ne changera pas de sitôt. La demande de logements permettant aux personnes âgées de mener une vie en toute autonomie continuera de s'accroître dans l'avenir.

## Écologie

Le changement climatique démontre clairement qu'il sera impossible de continuer comme si de rien n'était. La jeune génération, dont l'objectif est une économie plus durable et une société plus équitable, exige un changement radical de notre mode de penser et d'agir. Pour y parvenir, on a besoin d'innovations technologiques permettant une gestion responsable des ressources et de l'environnement. Dans ce contexte, le secteur de la



Pouvoir piloter son appartement à tout moment et depuis partout. Avec le smartphone, le pad ou l'appareil fixe, il est possible de régler confortablement via l'application bonacasa entre autres le chauffage, les luminaires et les stores.

construction est particulièrement visé, car il est responsable d'environ 40 pour cent des émissions de gaz à effet de serre (Programme des Nations unies pour l'environnement, 2020). Les immeubles équipés de Smart Living possèdent des avantages énormes : grâce aux plans flexibles, les appartements peuvent être utilisés pendant une longue période par les mêmes locataires. En collaboration avec nos partenaires de la technologie et des sciences, nous développons des solutions durables, qui n'interdisent rien, mais qui améliorent beaucoup de choses.



#### **Dispositif de boîtes à colis**

Astucieux et sûr : le dispositif de boîtes à colis près de la porte d'entrée. Aucune sonnerie du facteur qui dérange, aucun avis d'aller retirer son paquet qui colle à la boîte aux lettres. Car les destinataires sont avertis de la livraison de leurs colis par un message push.



#### **Service de blanchisserie et de repassage**

Chez bonacasa, chaque jour est jour de lessive. Les draps propres et les chemises repassées de main de maître font bonne impression aussi au bureau à domicile.

# Aperçu des projets en cours de développement et en construction

Commune, nom du projet

	Date prévue de la finalisation	Superficie utile principale (en m²)	Nombre des pièces					Total appartements	Dont location	Dont cession	Unités de commerce	Places dans le garage souterrain
			1.5 pièces	2.5 pièces	3.5 pièces	4.5 pièces	5.5 pièces					
<b>Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse</b> (en cours de développement)	2024	2878	-	22	3	3	-	28	28	-	2	26
<b>Burgdorf, Q34</b> (en cours de développement)	2024	2548	1	22	11	-	-	37	37	-	-	25
<b>Ecublens, En Parcs</b> (en cours de développement)	2025	*	*	*	*	*	*	143	114	29	*	169
<b>Fraubrunnen, Hofmatte</b> (en construction)	2022	1725	-	20	14	-	-	34	34	-	5	27
<b>Langnau am Albis, Langmoos</b> (en construction)	2023	4373	13	16	18	4	2	53	53	-	2	63
<b>Münchenbuchsee, Strahnhof</b> (en construction)	2023	3133	1	11	17	4	-	33	21	12	2	22
<b>Münchenbuchsee, Strahmatte</b> (en construction)	2024	9310	16	27	62	9	2	116	94	22	1	94
<b>Rudolfstetten, Am Mühlebach</b> (en construction)	2022	1942	4	20	4	-	-	28	28	-	3	35
<b>Unterägeri, Am Baumgarten, Haus G</b> (en construction)	2023	5187	-	20	14	10	-	44	44	-	2	84
<b>Worben, Zentrum</b> (en cours de développement)	2025	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
<b>Total</b>		<b>31 096</b>						<b>516</b>	<b>453</b>	<b>63</b>	<b>17</b>	<b>545</b>

\* Pas d'indication

# Projets en cours de développement

## Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse

- 28 appartements de location planifiés
- 2 unités de commerce

En juin 2017, bonainvest a signé le contrat d'achat d'un terrain à bâtir à Berne-Bümpliz destiné à la réalisation du nouveau projet immobilier Bottigenstrasse. Selon l'état actuel de la planification, bonainvest y développera 28 appartements, deux unités de commerce ainsi qu'un garage souterrain collectif. Le commencement des travaux de construction est prévu pour 2022.

→ [bonainvest.ch/fr/projet/bern-bottigenstrasse](https://bonainvest.ch/fr/projet/bern-bottigenstrasse)

## Burgdorf, Q34 (1)

- 37 appartements de location planifiés

À Berthoud, ville au centre historique, aux attractions culturelles et aux curiosités touristiques, bonainvest planifie dans la zone Steinhof la réalisation de 37 petits appartements de 1 ½ à 3 ½ pièces, qui répondront en particulier aux besoins des étudiants, des personnes âgées et des personnes vivant seules. Tous les appartements seront équipés de technologie du bâtiment moderne. Le début des travaux de construction est encore inconnu.

→ [bonainvest.ch/fr/projet/burgdorf-q34](https://bonainvest.ch/fr/projet/burgdorf-q34)

## Ecublens, En Parcs

- 143 appartements de location et en PPE planifiés
- Unités de commerce

À Ecublens, bonainvest planifie le projet immobilier En Parcs avec 143 appartements, des unités de commerce et un garage souterrain collectif. Le nouveau complexe résidentiel se caractérisera par un degré élevé d'urbanité et intéressera des segments diversifiés comme les étudiants, les familles et les personnes âgées. La planification de quartier a pu être finalisée fin 2021. Le début des travaux de construction est prévu pour fin 2022.

→ [bonainvest.ch/fr/projet/ecublens-en-parcs](https://bonainvest.ch/fr/projet/ecublens-en-parcs)

## Worben, Zentrum

- Environ 58 appartements de location et en PPE
- Unités de commerce

Le complexe immobilier, idéalement situé au centre de Worben, comprendra cinq nouveaux bâtiments avec environ 54 appartements ainsi qu'une ancienne ferme rénovée avec environ quatre appartements locatifs et des unités de commerce. Le début des travaux de construction n'a pas encore été déterminé.



« Le projet Q34 à Berthoud associera de manière idéale mobilité et logement moderne pour différents groupes cibles. »

Ronny Fluri, chef de projet, bonainvest

Sur un terrain d'environ 8000 m<sup>2</sup> dans le quartier Steinhof à Berthoud voit le jour un nouveau complexe immobilier regroupant quatre immeubles, réalisés par bonainvest et par d'autres investisseurs. La planification prévoit 97 appartements de 1 ½ à 5 ½ pièces sur quatre à sept étages ainsi que des surfaces commerciales qui enrichiront le quartier. La gare et Park + Rail se trouvent à proximité immédiate. La perméabilité pour les piétons et les cyclistes sera grande. Maîtres d'ouvrage : bonainvest, le BLS ainsi qu'un autre propriétaire terrien.

Les bâtiments seront réalisés en construction massive. Les façades seront faites sous forme de murs-rideaux dont la couche extérieure sera constituée par un revêtement métallique structuré. Les appartements, qui n'auront pas de murs porteurs, pourront être agencés avec flexibilité. Les contacts sociaux seront facilités par la mise à disposition d'une salle polyvalente et d'un espace de rencontres en plein air.

# Projets en construction



## Fraubrunnen, Hofmatte

- 34 appartements
- 5 unités de commerce

Le projet planifié se compose de deux immeubles résidentiels situés près de la gare de Fraubrunnen, à proximité de magasins, médecins généralistes, dentistes, écoles et d'une merveilleuse zone récréative caractérisée par des cultures agricoles et des villages ruraux bien préservés. Verront le jour au total 34 appartements de 1 ½ à 3 ½ pièces, cinq unités de commerce et 27 places de stationnement dans le garage souterrain. Les maisons seront réalisées en conformité avec les standards bonacasa et disposeront de technologie du bâtiment interconnectée et de services individuels au choix.

→ [bonainvest.ch/fr/projet/fraubrunnen-hofmatte](https://bonainvest.ch/fr/projet/fraubrunnen-hofmatte)



## Langnau am Albis, Langmoos

- 53 appartements de location
- Unités de commerce

A Langnau am Albis, le projet immobilier Langmoos est entré en phase de construction. C'est déjà le deuxième projet bonacasa dans la commune, après la finalisation du complexe résidentiel Wolfgrabenstrasse. La planification s'est déroulée en étroite collaboration avec la municipalité. Le site se trouve à proximité du centre du village, immédiatement à côté de l'établissement médico-social Sonnegg. Il comprend un immeuble résidentiel de 53 appartements locatifs de 1 ½ à 5 ½ pièces, une salle polyvalente avec lounge, deux surfaces commerciales réservées à des prestataires de soins à domicile, un accueil de jour ainsi qu'un garage souterrain de 63 places.

→ [bonainvest.ch/fr/projet/langnau-am-albis-langmoos](https://bonainvest.ch/fr/projet/langnau-am-albis-langmoos)



#### **Münchenbuchsee, Strahmhof**

- 33 appartements de location et en PPE
- Unités de commerce, y compris un cabinet médical

À Münchenbuchsee, le projet Strahmhof, situé à proximité du centre de la commune, est entré en phase de construction. Selon l'état actuel de la planification, le nouveau complexe résidentiel comprendra trois bâtiments avec 21 appartements de location et 12 appartements en PPE de 1 ½ à 4 ½ pièces ainsi que deux unités de commerce dont un cabinet de médecine généraliste.

→ [bonainvest.ch/fr/projet/muenchenbuchsee-strahmhof](https://bonainvest.ch/fr/projet/muenchenbuchsee-strahmhof)



#### **Münchenbuchsee, Strahmmatte**

- 116 appartements de location et en PPE
- 1 unité de commerce, 1 salle polyvalente

En parallèle au projet Strahmhof, un deuxième projet voit le jour à Münchenbuchsee. À la Strahmmatte, un terrain de 15 000 m<sup>2</sup>, vont être réalisés 94 appartements de location et 22 appartements en PPE de 1 ½ à 5 ½ pièces, y compris de petits appartements.

→ [bonainvest.ch/fr/projet/muenchenbuchsee-strahmmatte](https://bonainvest.ch/fr/projet/muenchenbuchsee-strahmmatte)



#### **Rudolfstetten, Am Mühlebach**

- 28 appartements de location
- Unités de commerce

Au mois de juin 2020, boninvest a acquis ce terrain situé à proximité immédiate de la gare de Rudolfstetten-Friedlisberg. Les travaux de construction ont débuté en 2021. Verra le jour un immeuble de huit étages avec 28 appartements de location ainsi que des surfaces commerciales.

L'immeuble résidentiel et commercial réunira des appartements de 1 ½, 2 ½ et 3 ½ pièces, une surface commerciale d'environ 200 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée ainsi qu'un espace extérieur ouvert au public. Le garage souterrain collectif pourra être utilisé par les locataires, les visiteurs et les clients.

- [boninvest.ch/fr/projet/rudolfstetten-am-muehlebach](https://boninvest.ch/fr/projet/rudolfstetten-am-muehlebach)



#### **Unterägeri, Am Baumgarten, bâtiment G**

- 44 appartements résidentiels
- Unités gastronomiques et de service

Au sommet du complexe immobilier Am Baumgarten, la maison médicalisée (bâtiment G) abritera 44 appartements résidentiels pour personnes âgées, qui offriront une vue grandiose sur la commune d'Unterägeri et le lac d'Ägeri. Les appartements fonctionnels disposeront d'une offre de prise en charge étendue et de solutions digitales astucieuses.

Grâce à l'inclusion des services bonacasa et grâce à un rapport qualité-prix correct, la maison médicalisée offrira une qualité de vie élevée et permettra aux habitants de vivre jusqu'à un âge avancé dans leur propre appartement. Au rez-de-chaussée trouveront place un espace commun, un Coffee Lounge ouvert au public, une zone de jeux pour les enfants ainsi que des surfaces commerciales réservées à des prestataires de services du domaine de la santé.

- [boninvest.ch/fr/projet/unteraeegeri-am-baumgarten-g](https://boninvest.ch/fr/projet/unteraeegeri-am-baumgarten-g)

# Portefeuille

## Commune, nom du projet

	Finalisation	Superficie utile principale (en m <sup>2</sup> )	Nombre des biens immobiliers	Total appartements	Unités de commerce	Places dans le garage souterrain	Divers <sup>1</sup>	Total unités de location	Année d'évaluation <sup>2</sup>	Valeur de marché (en CHF) <sup>2</sup>	Taux de vacance moyen (en %) <sup>3</sup>		Rendement brut location intégrale (en %)	Rendement brut 2021 (en %)
											2020	2021		
<b>Aarau, Aarenau Süd</b>	2014	3615	1	31	2	37	25	95	2021	26 468 000	4,68	0,74	3,70	3,67
<b>Bonstetten, Mauritiuspark</b>	2016	2267	1	22	2	32	5	61	2020	14 621 000	1,49	1,56	4,83	4,76
<b>Breitenbach, Wydengarten</b>	2016	1150	1	12	2	27	–	41	2020	6 119 000	18,38	18,61	5,27	4,29
<b>Bellmund, Drüblatt</b>	2021	1716	2	16	1	26	–	43	2021	10 959 000	–	0,71	3,96	3,93
<b>Burgdorf, Q34</b> (en cours de développement)	2024	2548	*	37	*	25	*	62	*	2 482 811	*	*	*	*
<b>Ecublens, En Parcs</b> (en cours de développement)	2025	*	*	143	*	*	*	114	*	12 219 300	*	*	*	*
<b>Egerkingen, Sunnepark</b>	2014	4355	3	42	2	47	4	95	2021	23 493 000	9,95	9,23	4,20	3,81
<b>Hausen, Holzgasse Süd</b>	2017	1292	1	12	–	14	7	33	2021	8 660 000	12,18	14,22	3,86	3,31
<b>Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse</b>	2019	1633	2	21	1	26	–	48	2021	15 890 000	0,49	0,08	4,20	4,20
<b>Luterbach, Lochzelgli</b>	2016	1239	2	12	–	14	3	29	2020	6 513 000	12,09	4,35	4,26	4,08
<b>Malters, Zwiebacki</b>	2016	2619	1	29	3	36	7	75	2020	16 557 000	9,66	10,84	4,14	3,69
<b>Oensingen, Roggenpark</b>	2014	2661	3	24	4	69	3	100	2021	16 050 000	11,27	4,37	4,28	4,09
<b>Port, Bellevuepark</b>	2018	4180	4	46	–	71	1	118	2020	27 038 000	14,28	7,97	4,20	3,87
<b>Rohrbach, Sunnehof</b>	2017	2243	2	16	1	17	–	34	2021	15 270 000	2,63	0,99	3,98	3,94
<b>Solothurn, Weissensteinstrasse 15/15a<sup>4</sup></b>	1957 <sup>4</sup>	1475	1	–	1	–	–	1	2020	5 639 000	0,00	0,00	6,66	6,66
<b>Subingen, Birkengarten</b>	2011	1608	1	21	–	8	16	45	2021	8 294 000	0,67	0,74	4,34	4,31
<b>Täuffelen, Tulpenweg</b>	2018	1708	1	20	–	23	2	45	2021	10 597 000	2,31	1,93	3,91	3,84
<b>Unterägeri, Am Baumgarten, bâtiments A-C</b>	2020	2414	3	27	–	34	12	73	2020	29 015 000	*	0,88	3,18	3,16
<b>Unterägeri, Am Baumgarten, bâtiments D-F</b>	2020	1781	3	31	–	7	–	38	2020	14 567 000	*	0,22	4,04	4,04
<b>Unterägeri, Am Baumgarten, bâtiment G</b> (en construction)	2023	5259	1	44	2	84	–	130	*	4 007 718	*	*	*	*
<b>Utzenstorf, Dorfmatte</b>	2017	3013	3	31	3	38	18	90	2021	16 734 000	17,23	11,20	4,51	4,01
<b>Zuchwil, Hofstatt</b>	2014	955	1	11	–	12	1	24	2021	5 747 000	17,55	7,85	4,27	3,93
<b>Total</b>		<b>49 731</b>	<b>37</b>	<b>648</b>	<b>24</b>	<b>647</b>	<b>104</b>	<b>1394</b>		<b>296 940 829</b>				

1 Salles de loisirs, ateliers etc.

2 Evaluation par EY selon la méthode DCF

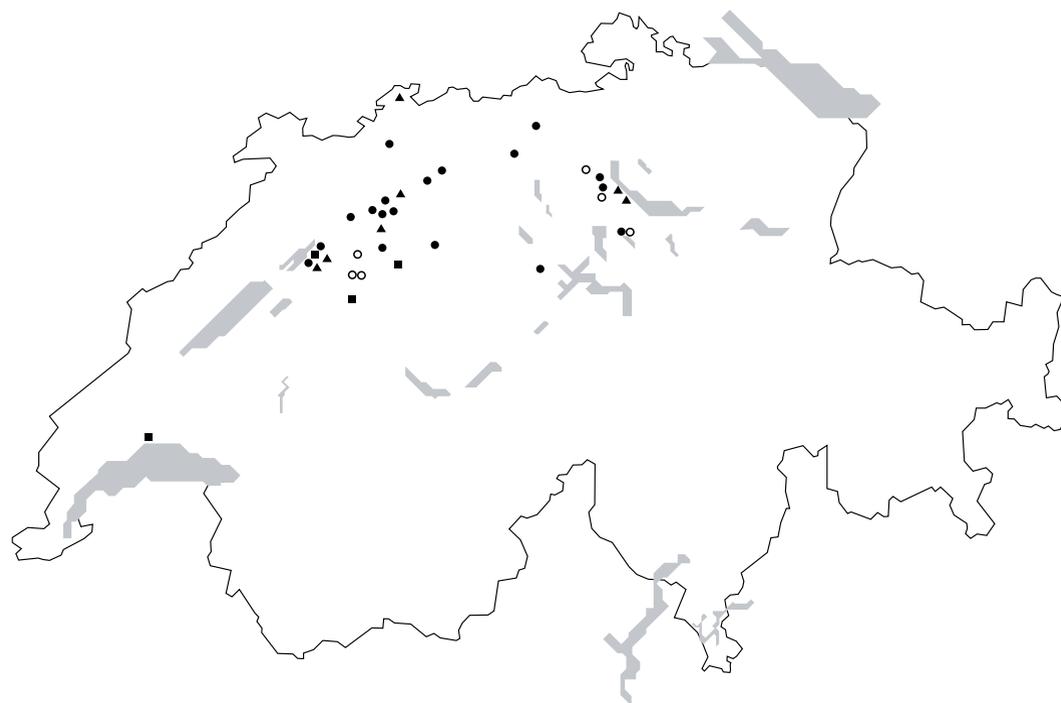
3 Le taux de vacance indiqué correspond à la moyenne de l'année et non à l'état au 31.12. Le calcul comprend aussi les places de stationnement non louées, ce qui signifie que le taux de vacance effectif, limité aux appartements, est inférieur.

4 Unité de commerce, assainissements 1988 / 2007

\* Pas d'indication

# Sites d'implantation

## Répartition géographique du parc immobilier de boninvest

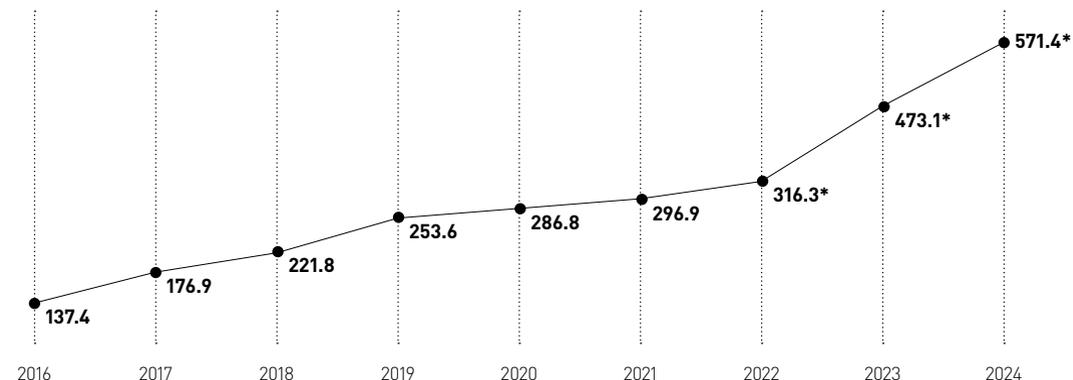


- Immeubles locatifs
- Projets en cours de développement
- Projets en construction
- ▲ Immeubles en PPE

boninvest Holding se focalise sur le développement et la réalisation d'immeubles résidentiels. En second lieu, des unités de commerce ou des surfaces réservées à des prestataires de services du domaine de la santé peuvent s'y ajouter. Ces dernières seront réalisées au cas où il existe une demande dans la commune ou que des règlements d'aménagement du territoire exigent une part commerciale.

# Développement du portefeuille

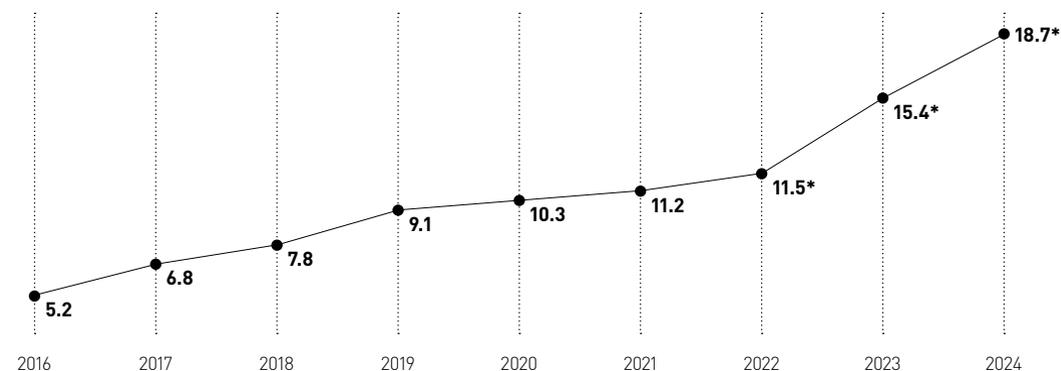
## Valeur du portefeuille (en CHF millions)



\* Prévission selon le plan à moyen terme

Selon l'état actuel de la planification, la valeur du portefeuille atteindra environ CHF 570 millions d'ici 2024. Les terrains à bâtir qui permettront à boninvest de réaliser cette croissance, ont déjà été acquis. Les projets immobiliers sont en cours de développement ou déjà en construction. boninvest Holding continue néanmoins de rechercher et d'acquérir des terrains à bâtir, qui correspondent aux exigences définies.

## Revenus locatifs (en CHF millions)



\* Prévission selon le plan à moyen terme

Les revenus locatifs progressent en fonction de la finalisation des projets. A partir de 2024, le rendement brut calculé du portefeuille pour la location intégrale s'élèvera à environ 3,75 pour cent.

---

## Croissance du portefeuille en bonne voie

---

Notre portefeuille connaît une croissance solide. Au 31 décembre 2021, la valeur du portefeuille de boninvest s'est élevée à CHF 296.9 millions, ce qui correspond à une progression par rapport à l'année précédente de 3,5 pour cent. Comparé à 2020, les revenus locatifs ont augmenté en 2021 de CHF 0.83 millions (+ 8,0 pour cent) pour atteindre la valeur de CHF 11.2 millions.

---

## Taux de vacance inférieur à la moyenne nationale

---

Comme en 2020, nous avons réussi aussi en 2021 à maintenir le taux de vacance de notre parc immobilier nettement en-dessous de la moyenne nationale. Pendant la crise Covid, nos appartements équipés de Smart Living ont été particulièrement recherchés, ce que nous attribuons au choix judicieux de nos sites d'implantation, à la connectivité étendue de nos appartements ainsi qu'à la mise à disposition de services sur mesure.

Avec à peine 5 pour cent, la part des surfaces commerciales dans le portefeuille de boninvest est faible. Nous avons réagi au cas par cas et avec souplesse aux difficultés qui se sont manifestées auprès de certains de nos locataires commerciaux suite à la pandémie de coronavirus.

---

## Ruée vers les propriétés par étages

---

En 2021, la demande d'appartements en PPE a connu un véritable boom. En vendant 24 appartements pendant l'année, nous avons dépassé les prévisions de deux unités. Dans le secteur des propriétés par étage, le renversement de tendance, qui s'était amorcé dès la deuxième moitié de l'année 2020, a nettement stimulé la demande.

---

## Avancement des projets en construction

---

La reprise économique, qui a suivi la crise sanitaire de 2020, provoqua d'une part une hausse sensible des prix de certains produits semi-finis et finis et de l'autre un rallongement marqué des délais de livraison de certains produits. Malgré ces freins dans l'approvisionnement, couplés à des conditions météorologiques par moments défavorables, nos projets en construction ont pu progresser l'année dernière comme prévu. Nous restons confiants de pouvoir réaliser tous nos projets en cours dans le respect des budgets et des calendriers.

---

## Chances et défis

---

Il n'y a pas si longtemps, beaucoup de gens menaient une vie de nomade et travaillaient depuis des endroits dispersés sur toute la planète. Avec l'arrivée de la pandémie, cet aspect de la globalisation connut une fin abrupte. Au lieu de voyager, on se rencontrait sur les écrans des ordinateurs. Au lieu de visiter des pays lointains, on faisait des randonnées dans sa pays. L'évolution de la civilisation a changé de direction, du monde globalisé on retourne à des structures locales. La proximité et l'appartement gagnent en importance. Nous nous attendons à ce que le besoin d'appartenance et de sécurité reste prédominant pour un bon bout de temps. Les appartements construits de manière durable, bien situés, équipés de technologie du bâtiment interconnectée et proposant aux locataires des services de qualité seront parmi les gagnants de cette évolution. boninvest Holding est confiant de pouvoir renforcer à l'avenir son bon positionnement sur le marché en mettant en avant ses caractéristiques distinctives, qui apportent des plus-values aux locataires et qui s'adressent à plusieurs groupes cibles grâce au concept bonacasa.

---

## Perspectives

---

Grâce à la collaboration étroite avec bonacasa AG, boninvest dispose mieux que d'autres sociétés immobilières d'une large expérience et de connaissances précieuses sur le marché en pleine croissance du Smart Living. Conformément à notre stratégie, nous continuerons à mettre l'accent sur l'élargissement de notre portefeuille par la construction de nouveaux immeubles de rendement attractifs.

# Smart Living sur mesure

## Le B2B de bonacasa



Jusqu'à fin 2021, bonacasa avait passé des contrats avec des clients professionnels pour 10138 appartements, ce qui correspond à une augmentation par rapport à l'année précédente de 445 appartements respectivement 4,6 pour cent. Les clients du secteur immobilier sont de plus en plus nombreux à diversifier leur offre par le Smart Living. Au lieu de développer eux-mêmes les compétences, l'infrastructure et les ressources nécessaires, ils font confiance aux modules de Smart Living éprouvés et économiques de bonacasa, qui vont du conseil à la réalisation et à l'organisation des services.

### **Modul 1: le standard de construction bonacasa**

Les standards de construction bonacasa apporte un soutien éprouvée dans des centaines de questions de planification. Il garantit la durabilité de la construction et prend en compte à l'avance une éventuelle intégration future de technologie du bâtiment interconnectée. Il définit les paramètres d'une construction sans aucun seuil et de l'accessibilité sans aucun obstacle de toute le logement. Il donne des recommandations pour un bon éclairage, les dimensions idéales des balcons, la commande facile des ascenseurs et le pilotage intuitif des technologies. Il indique les matériaux appropriés et conseille le maître d'ouvrage pendant la phase de planification.

### **Modul 2: le standard de connectivité bonacasa**

La caractéristique distinctive de nos appartements, qui apporte aux habitants une vraie plus-value, est l'intégration de technologies du bâtiment de la dernière génération. En fait partie la solution de technologie du bâtiment free@home avec des fonctions individuellement configurables de notre partenaire ABB. Ces fonctions vont du pilotage à distance des lumières et de la porte d'entrée à l'interphone vidéo. D'autres éléments de la technologie interconnectée sont le coffre à clés en vue d'une intervention 24/7 au cas d'une urgence médicale et le dispositif de boîtes à colis où les paquets peuvent être déposés en cas d'absence du destinataire. Les clients B2B peuvent choisir en toute liberté les solutions technologiques qu'ils souhaitent intégrer dans leurs projets immobiliers.

### **Modul 3: le standard de sécurité bonacasa**

Le service d'appel d'urgence 24/7 donne aux personnes d'un âge avancé un bon sentiment de sécurité. Suivant les préférences de chaque génération, l'alarme peut être déclenchée en appuyant sur la touche d'un bracelet, via le réseau fixe, depuis le smartphone ou au travers de la centrale de technologie du bâtiment dans l'appartement. Par tous ces canaux, une communication vocale est établie avec la centrale d'appel d'urgence. Si une intervention médicale est nécessaire, la centrale d'appel d'urgence de bonacasa donnera l'alerte auprès des équipes de secours locales qui, en se servant de la clé déposée dans le coffre à clés, seront vite sur place.

### **Modul 4: les Living Services de bonacasa**

Les Living Services personnalisés de bonacasa, qui sont fournis en option aussi dans les parcs immobiliers des clients professionnels, apportent à toutes les tranches d'âge davantage de confort à des prix corrects. Parallèlement aux Living Services standardisés tels le nettoyage de l'appartement, le service de blanchisserie et de repassage ainsi que la surveillance de l'appartement pendant les absences, la concierge de bonacasa organise aussi des services individuels comme les transports, l'accompagnement pour faire des achats, les repas à domicile ou le baby-sitting. Tous les services peuvent être commandés et réglés par téléphone ou via l'application bonacasa.

### **Modul 5: le standard salle de bains de bonacasa**

Pour être utilisables par les personnes de tous les âges, les logements ne doivent présenter ni seuil ni obstacle – cette règle d'or vaut à plus forte raison pour les salles de bains. L'architecture mûrement réfléchie de la salle de bains doit être accessible sans restriction, et si nécessaire, elle doit pouvoir être transformée sans grands travaux. De plus, les carreaux en céramique et le mobilier de marques connues associés aux murs de couleur foncée et aux sols clairs confèrent à la pièce une impression de spaciosité.



# Investissements dans l'avenir

---

**Markus Christ et Michael Benjamin, les deux nouveaux codirecteurs de bonacasa Holding AG, s'appuient tous les deux sur une solide expérience en technologies de l'information. Ils possèdent les connaissances nécessaires pour conduire bonacasa Holding AG vers un avenir digital prospère. Car la digitalisation devra permettre à bonacasa d'améliorer l'efficacité de sa stratégie, de son rendement et de sa communication avec les clients.**

---

46 Par le passé, bonacasa s'était concentrée avec succès sur l'organisation et la prestation de Living Services. La plateforme des services de bonacasa coordonnait ainsi l'emploi du temps de quelques 80 agents de nettoyage et assurait les services de piquet du système d'appel d'urgence 24/7. Mais avec le nombre croissant des clients et des appartements sous contrat, un renforcement de la digitalisation des rapports avec les clients et de la gestion devient indispensable. Dans un premier temps, la société de conseil en matière d'innovation Zühlke, dont l'activité se déploie à l'échelle mondiale, a été mandatée pour réaliser une étude sur la transformation digitale de bonacasa.

---

## Cloud bonacasa et application bonacasa

Les tâches auxquelles sont confrontées les sociétés de gestion immobilière deviennent toujours plus complexes – à plus forte raison quand les appartements répondent au concept du Smart Living. La connectivité digitale des locataires avec une technologie du bâtiment moderne (boîtes à colis, systèmes de fermeture numériques, service d'appel d'urgence 24/7, etc.) ainsi que la mise à disposition de Living Services à la carte engendrent des quantités de données énormes. Dans ce contexte, il suffit d'un changement de locataire pour mettre le système à rude épreuve : l'identité digitale du locataire n'est plus la



### L'appartement entier dans une application

La nouvelle application bonacasa avec message push permettra non seulement de commander auprès de la centrale de bonacasa tous les Living Services, mais elle servira désormais aussi à recevoir des messages importants de bonacasa. Par exemple la date prévue de la prochaine excursion, les heures de présence de la concierge ou le nom du nouvel agent d'exploitation.

même, les systèmes de sécurité demandent une nouvelle authentification, sans parler de la saisie des nouvelles données, indispensable pour la prestation correcte des services individuels.

Prochainement, la gestion des appartements équipés de Smart Living sera plus sûre, plus rapide et en même temps beaucoup moins coûteuse. bonacasa est actuellement en train de développer une nouvelle génération de plateforme de Service Management, basée sur le Cloud, qui permettra d'afficher vite et facilement toutes les données numériques d'un appartement telles que la consommation des ressources, l'état de tous les appareils

ainsi que les services que les locataires auront sélectionnés.

Si la plateforme digitale permet aux clients B2B et aux gestionnaires immobiliers d'économiser du temps et de l'argent, elle apportera aussi des plus-values pour les locataires.

Dans la perspective des habitants, la contrepartie du Cloud de bonacasa sera l'application bonacasa. Celle-ci représentera tous les cas d'utilisation dans les domaines Smart Living, Smart Access et Smart Energy.



Le travail en étroite collaboration est courant entre autres dans le développement de logiciels. Markus Christ et Michael Benjamin, les deux codirecteurs de bonacasa Holding AG, sont persuadés que pour mener à bon terme des tâches complexes, il faut s'y attaquer en commun.

---

### **Prochainement dans un appartement bonacasa**

---

Imaginez que vous vous réveillez tôt le matin dans votre lit quand les premiers rayons du soleil entrent dans la chambre. En même temps, le service météorologique 24/7 envoie un message à la commande du chauffage de votre appartement disant que, avec une probabilité de 97 pour cent, le soleil brillera toute la journée. Cela a pour conséquence que le chauffage est baissé automatiquement de deux degrés. Après avoir quitté la chambre, les stores sont montés dans toutes les pièces pour faire entrer partout la chaleur du soleil.

Sur l'application bonacasa, on vous renseigne sur l'économie d'énergie qui en résulte. Parallèlement, tout le processus est stocké sur le Cloud. La régie a accès à ces données et elle peut les visualiser périodiquement dans un tableau. À en croire Markus Christ, la situation décrite ne représente qu'un petit exemple de ce qui sera possible dans un appartement entièrement interconnecté.

---

### **bonaLiving**

---

Avec bonaLiving, bonacasa propose une version plus poussée du concept à succès de bonacasa Living Services pour des projets d'immeubles avec des espaces communs. Grâce à la flexibilité et à la composition modulaire des offres, bonaLiving peut être utilisé dans différentes configurations d'immeubles. Le concierge est au cœur du projet. Il fait vivre les espaces communs, crée des liens et un réseau entre les habitants et leur apporte considération et sécurité. Le concierge organise des activités telles que des rencontres autour d'un café et des offres de santé et intègre ainsi les habitants dans la communauté de l'immeuble. Les prestations

de services très variées sont adaptées aux habitants et ne sont pas seulement attractives pour les seniors actifs.

---

### **Aller plus en avant**

---

Afin de s'assurer que le principe directeur des nouvelles applications fonctionnait aussi en prenant en compte les interfaces digitales avec les clients professionnels (B2B) et les clients finaux (B2C), bonacasa a élaboré en 2021 une preuve de faisabilité (Proof of Concept, PoC). Ainsi, les premiers cas d'utilisation comme par exemple l'intégration des systèmes de fermeture numérique ont déjà été testés. bonacasa Holding AG prévoit d'investir environ CHF 6 millions dans la digitalisation de l'entreprise et de ses produits.

bonacasa est persuadée que la mégatendance connectivité et partant la digitalisation joueront à l'avenir un rôle déterminant. Son approche de donner la priorité à la digitalisation (Digital First) conduira à une interaction entre les stratégies commerciales et technologiques. Car c'est uniquement en disposant d'une plateforme digitale hautement interconnectée que bonacasa sera en mesure de proposer aux clients finaux des outils digitaux exceptionnels (B2C) et de participer elle-même aux écosystèmes les plus importants (B2B).

# L'écosystème de bonacasa

Depuis ses débuts, bonacasa a attaché une grande importance à la coopération avec des entreprises partenaires et au développement en commun de produits et de services innovants. Désormais, la coopération devient collaboration. « La collaboration est une chose bien plus difficile que la coopération. Lors d'une coopération, différents acteurs se rejoignent, travaillent ensemble et à la fin se séparent en unités inactives. Lors d'une collaboration, par contre, les acteurs s'impliquent dans le processus au point de subir eux-mêmes une transformation, dont non seulement ils se rendent compte, mais qu'ils approuvent. » (2015) Mark Terkessidis, chercheur dans le domaine de la migration

## Smart Living Loft

Le Smart Living Loft est en Suisse la plateforme de référence pour le Smart Living. Il est la base de l'écosystème de l'innovation de bonacasa dont font partie désormais 32 partenaires.

## Digitalisation et connectivité

L'écosystème de l'innovation de bonacasa a été créé pour faire face à l'importance croissante de la digitalisation et de la connectivité. Le développement en commun de produits donne aux entreprises impliquées la possibilité d'agrandir leur part de la valeur ajoutée. Dans un proche avenir, tous les processus des domaines Smart Home, Smart Access et Smart Energy doivent être représentés en temps réel de façon transparente et être accessibles à toutes les parties concernées grâce à la plateforme du Service Management basée sur le Cloud et le middleware.

## Durabilité écologique

De nos jours, les parties prenantes sont toujours plus nombreuses à exiger de la transparence et de la durabilité. Elles s'attendent à ce que les entreprises assument leurs responsabilités en réduisant les effets négatifs de leurs activités sur la société et sur l'environnement. La réponse appropriée à ces défis doit être cherchée dans l'intégration de toutes les chaînes de création de valeur.

## Universal Design

Plus un appartement est équipé d'éléments technologiques, plus l'utilisation de ceux-ci doit être facile et intuitive. Dans les complexes résidentiels intergénérationnels, des personnes de connaissances très diverses doivent pouvoir profiter des nombreux avantages du Smart Living. Pour cette raison, bonacasa propose différents systèmes de commande. S'y ajouteront peut-être à l'avenir la commande vocale ou des processus de commande individuels.



Situation au 1er janvier 2022



« Pour nous, la solution avec boninvest constitue un soulagement énorme. La commune cède le terrain à boninvest en droit de superficie et reçoit en contrepartie des logements modernes pour personnes âgées à des prix abordables, taillés sur mesure en fonction des besoins de Langnau am Albis. »

Reto Grau, maire de Langnau am Albis

# Les communes nous font confiance

Les raisons principales du vieillissement de la société sont la diminution du nombre des naissances et l'augmentation de l'espérance de vie. Ce phénomène est encore amplifié par le départ à la retraite de la génération des babyboomers. Dès lors, beaucoup de communes se voient confrontées à une croissance sans précédent de la demande de logements pour personnes âgées.

## Une longue expérience

La collaboration de boninvest Holding avec les communes en matière d'orientation stratégique et planification de la politique en faveur des aînés est déjà très ancienne. Il y a plus de trente ans, Ivo Bracher, le président du conseil d'administration de bonacasa, constata que les places dans la maison de retraite Läbesgarte à Biberist n'enthousiasmaient personne. Ce constat fut à l'origine de la formule bonacasa : les personnes âgées devaient pouvoir rester le plus longtemps possible dans leur propre appartement et, ce faisant, pouvoir profiter des services d'aide et de soins à domicile fournis par le Läbesgarte ou un autre prestataire. Le logement adapté aux besoins de l'âge était né, l'heure de l'abandon de la maison de retraite de type classique avait sonné.

## Des objectifs communs

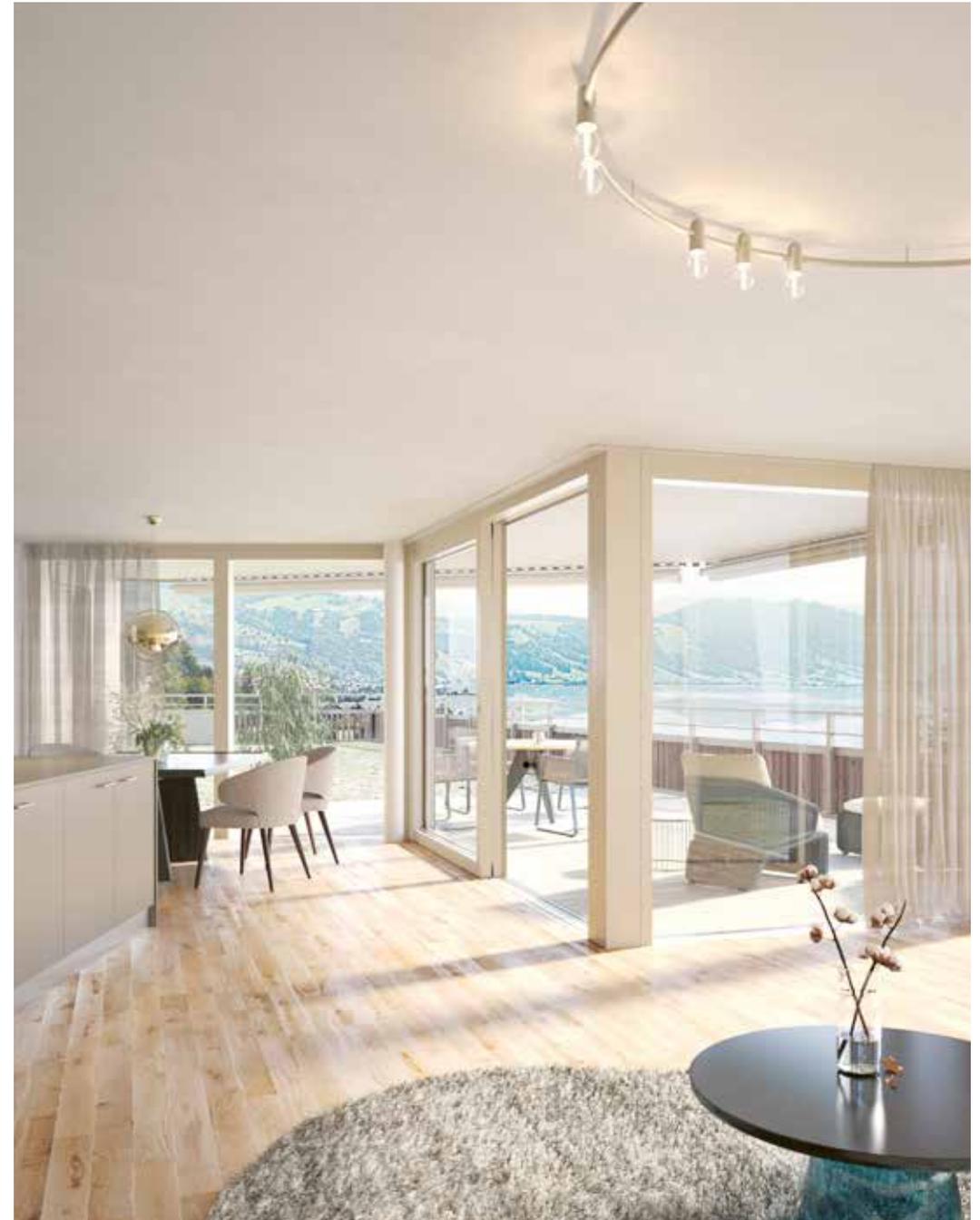
L'objectif de boninvest est la constitution d'un portefeuille de complexes résidentiels par la réalisation de projets immobiliers, la majeure partie des unités locatives étant destinées à rester dans le portefeuille. Pour les communes, cette formule ouvre des perspectives avantageuses. Grâce à boninvest et bonacasa, elles reçoivent sans engagement financier des logements adaptés aux besoins des personnes âgées. En cédant en droit de superficie une partie de leurs réserves de terrains constructibles à boninvest, elles obtiennent des immeubles résidentiels de construction durable, équipés de technique du bâtiment interconnectée et proposant la prestation de services au choix. Et de surcroît, elles profitent de la nouvelle source de revenus que représente le versement d'intérêts intercalaires.



### Nouvelle formule bonaLiving

Dans le cadre du complexe résidentiel Am Baumgarten, sur les hauteurs d'Unterägeri, bonainvest réalise les premiers logements de la nouvelle offre bonaLiving. Cette résidence pour personnes âgées, actuellement en construction, se distinguera par un rapport qualité-prix avantageux. Les appartements dotés d'un équipement moderne ne s'illustreront pas seulement par une vue imprenable sur le lac d'Ägeri, mais aussi par une prise en charge étendue. Au rez-de-chaussée, la

planification prévoit une zone commune avec une cafétéria ouverte aussi à la population locale, une cuisine modulaire qui peut être utilisée par les habitants, une aire de jeu pour les enfants, une bibliothèque, plusieurs salles communes ainsi qu'un petit espace bien-être. Tous les jours, un large éventail d'activités sera proposé aux locataires. Tous les appartements seront construits sans seuil ni obstacle et seront équipés de technologie du bâtiment moderne.



bonaLiving : vivre jusqu'à un âge avancé dans son propre appartement et profiter d'un niveau élevé de services et de prise en charge.

# Mission, stratégie et objectifs de l'entreprise

---

**boninvest Holding met en œuvre une stratégie clairement définie et lucrative, qui, dans le contexte des mégatendances (individualisation, connectivité, Silver Society, néo-écologie), aboutit à une croissance constante et apporte sur le marché des plus-values tangibles. En se focalisant sur les immeubles résidentiels, de construction durable, dont la conception et la mise à disposition de services permettent le Smart Living, son modèle d'affaires le différencie clairement des autres sociétés immobilières.**

---

---

## Mission

Nous construisons des logements durables, équipés de technologie du bâtiment interconnectée, et mettons à disposition des Living Services, qui apportent aux locataires et aux copropriétaires de toutes les générations une meilleure qualité de vie. Ce faisant, nous réalisons au profit de nos actionnaires un rendement durable.

---

## Stratégie de l'entreprise

boninvest est aujourd'hui le numéro un en Suisse dans le domaine du logement avec architecture durable, technologie du bâtiment

interconnectée et prestation de services sur demande. A 35 endroits en Suisse, boninvest a réalisé plus de 1000 appartements, qui, grâce à bonacasa, offrent à leurs occupants des plus-values uniques. Au cours des prochaines années, boninvest construira au moins 500 appartements supplémentaires. A travers nos partenariats avec des entreprises de premier plan du domaine de la technologie du bâtiment et de la digitalisation, nous investissons dans le développement de nouvelles solutions de Smart Living afin de préserver à l'avenir notre positionnement spécifique.

---

## Objectifs de l'entreprise

L'objectif de boninvest est la construction d'un portefeuille d'immeubles de rendement par la réalisation de projets immobiliers. La majeure partie des unités locatives doit rester dans le portefeuille en vue de l'exploitation. boninvest entend renforcer sa position de leader du marché du logement interconnecté aussi bien dans ses propres immeubles résidentiels que dans les parcs immobiliers de ses clients professionnels et rester ainsi le point de référence sur le marché de l'immobilier pour les solutions de Smart Living.

---

## Stratégie d'investissements

Notre entreprise se développe en premier lieu dans l'Espace Mittelland et dans les cantons à fort potentiel économique Zurich, Argovie, Bâle-Ville, Bâle-Campagne et Vaud ainsi qu'en Suisse centrale, sans pour autant négliger d'autres régions intéressantes du point de vue économique. Sur le plan géographique, notre portefeuille est diversifié en ce sens qu'aucune agglomération économique ne porte plus de 40 pour cent du volume global. Pleinement conscients de notre responsabilité, nous investissons uniquement dans des projets conformes à notre stratégie, cohérents avec le reste du portefeuille et répondant aux critères rigoureux que nous avons définis.

---

## Financement

boninvest Holding se finance par les apports de ses actionnaires et par ses propres moyens. Pour la part du parc immobilier qui reste dans son portefeuille, il tire avantage de la quote-part élevée de capitaux propres qui est d'au moins 40 pour cent. Pour les

fournisseurs de capitaux, boninvest représente une opportunité avantageuse d'investissements dans des immeubles de rendement selon la conception bonacasa avec un rendement brut visé de 3,75 pour cent.

---

## Image directrice

Pour ses parties prenantes, boninvest Holding et ses entreprises filiales sont des partenaires commerciaux fiables, qui tiennent compte aussi bien des intérêts de la société que de ceux de leurs clients et de leurs actionnaires. Le groupe boninvest agit de manière durable, fiable et équitable en mettant l'accent sur les rapports à long terme et sur un niveau élevé en matière de qualité.

boninvest Holding et ses entreprises filiales s'engagent à une réflexion allant systématiquement au-delà du travail quotidien, appropriée à détecter les risques et les potentiels de réussite futurs. Nous considérons nos collaborateurs comme acteurs de l'innovation, détenteurs de compétences et garants du succès et nous les encourageons dans leur action professionnelle. Nous promovons une culture de l'entreprise ouverte et empreinte de respect, apte à motiver les collaborateurs sur le long terme. Toutes les parties prenantes concernées reconnaissent l'importance des innovations et y contribuent activement en vue d'un développement permanent de l'entreprise et de ses produits.

boninvest Holding communique à l'interne comme à l'externe de manière proactive et respecte les normes relatives à la présentation des comptes selon Swiss GAAP RPC, agissant du point de vue de la comptabilité dans une large mesure comme une entreprise cotée en bourse.

# bonainvest Holding AG

bonainvest Holding AG a son siège à l'adresse Weissensteinstrasse 15 à 4503 Soleure. C'est une société anonyme privée non cotée en bourse. Par conséquent, il est uniquement tenu à satisfaire à l'obligation légale d'information au sens du Code des obligations. Depuis sa fondation, bonainvest Holding AG s'est toutefois engagé à la transparence envers ses actionnaires. C'est pourquoi il respecte les normes selon Swiss GAAP RPC relatives à la communication et à la présentation des comptes. L'ordre des paragraphes qui suivent est basé pour l'essentiel sur la directive de SIX Swiss Exchange en matière d'information sur la gouvernance d'entreprise (Directive sur la Corporate Governance, DCG).

## 1. Structure du groupe

bonainvest Holding AG est une société immobilière qui se focalise sur l'acquisition, le développement, la vente ainsi que la location de biens immobiliers en Suisse. Elle a comme caractéristique distinctive sa conception alliant architecture durable et connectivité des appartements. Au total, bonainvest Holding AG emploie 46 personnes, représentant 38,95 équivalents plein temps (non inclus le personnel de conciergerie et de nettoyage de bonacasa AG). bonacasa, de son côté, emploie 66 concierges et agents de nettoyage à plein temps ou à temps partiel. Bien que non coté en bourse, bonainvest Holding AG remplit dans une large mesure les exigences posées à une société cotée en bourse en ce qui concerne l'évaluation de la valeur de l'entreprise selon la méthode d'analyse des flux de trésorerie (Discounted Cash-Flow, DCF), la tenue des comptes suivant les normes Swiss GAAP RPC, le contrôle ordinaire effectué par un organe de révision et la communication. Le négoce des actions par la direction de l'entreprise satisfait aux exigences des actionnaires en ce sens que les actions d'un actionnaire disposé à vendre peuvent dans la mesure du possible être rachetées par la

société au prix de la transaction moins 3 pour cent de commission. La structure des participations dépassant les 3 pour cent est indiquée dans le paragraphe 2.1. Il n'existe aucune participation croisée avec d'autres sociétés.

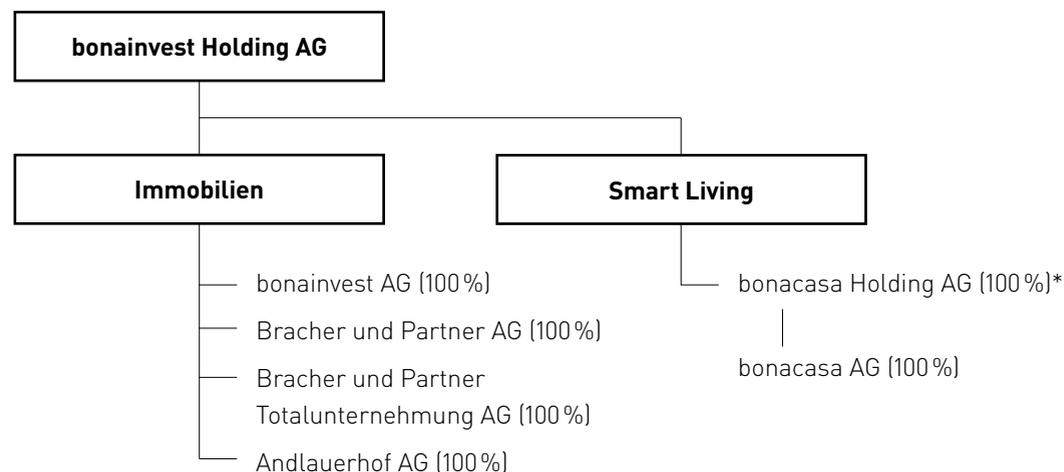
### 1.1 Entreprises filiales

#### bonainvest AG

bonainvest AG investit le capital des actionnaires de bonainvest Holding AG de manière profitable dans des immeubles construits par Bracher und Partner Totalunternehmung AG en conformité avec la conception bonacasa et gérés par Bracher und Partner AG. bonainvest AG est propriétaire du portefeuille immobilier.

#### Bracher und Partner AG

En 2009, Bracher und Partner AG fut intégrée dans le nouveau bonainvest Holding AG. Elle assume les tâches opératives du secteur immobilier : recherche et acquisition de terrains constructibles pour ses propres projets immobiliers, organisation de concours d'architecture, gestion du portefeuille immobilier et des finances. Bracher et Partner AG s'occupe aussi de la commercialisation des complexes immobiliers : recherche des premiers locataires pour les



appartements locatifs et recherche de repreneurs pour les unités cédées en PPE.

#### Bracher und Partner Totalunternehmung AG

Bracher und Partner Totalunternehmung AG (TU AG) construit pour le compte de bonainvest AG des immeubles selon la conception bonacasa. Elle réalise aussi des projets immobiliers de tiers (p.ex. de communes), mais uniquement selon le modèle ouvert d'entreprise totale sans risque des coûts de construction. La TU AG n'emploie pas de personnel en propre, mais le reprend de Bracher und Partner AG.

#### Andlauerhof AG

Andlauerhof AG avait été fondée en vue de la réalisation du projet immobilier Andlauerhof à Bâle. Toutes les unités d'habitation de ce complexe résidentiel finalisé en 2014 ont pu être vendues en PPE. La société a cessé son activité.

#### bonacasa Holding AG

Grâce au développement et la mise à disposition de Living Service et grâce au bonaLiving, bonacasa Holding AG rend possibles des formes de vie et de logement individuelles. Ces activités principales sont complétées par

l'écosystème du Smart Living Loft et par des projets de recherches.

#### bonacasa AG

bonacasa AG est le numéro un en Suisse sur le plan de la mise en réseau de construction, sécurité, technologie du bâtiment et services sur mesure. Depuis plus de vingt ans, le standard de construction de bonacasa AG est continuellement perfectionné. Aux clients professionnels, il rend des services précieux et éprouvés. Le Smart Living Loft de bonacasa est en Suisse la plateforme de référence pour le Smart Living.

## 2. Actionariat de bonainvest Holding AG

### 2.1 Négoce des actions

Le négoce des actions est effectué par la direction générale.

### 2.2 Composition

Au 31 décembre 2021, l'actionariat se compose de 153 investisseurs, dont des caisses de pension de renom, des assurances, des fondations ainsi que des investisseurs privés.



#### La direction générale au Strahmhof

Centralité et architecture exceptionnelle : la direction générale de boninvest a choisi pour son portrait dans le rapport de gestion 2021 le complexe immobilier Strahmhof à Münchenbuchsee. Selon l'état actuel de la planification, le nouveau complexe résidentiel Strahmhof regroupera trois bâtiments avec 21 appartements locatifs et 12 appartements en PPE de 1 ½ à 4 ½ pièces ainsi que deux unités de commerce dont un cabinet médical.

De gauche à droite :  
Jacques Garnier, Stéphanie Sidler, Adrian Sidler

# Conseil d'administration et direction générale

## Conseil d'administration

### Ivo Bracher

Lic. iur. Président du conseil d'administration, avocat et notaire. Avocat commercial, spécialisé dans l'élaboration et la réalisation de concepts, notamment dans le secteur de l'immobilier et du logement pour personnes âgées (depuis 1983). Initiateur et cofondateur d'Espace Real Estate AG, initiateur et cofondateur de bonainvest Holding AG. Président du conseil d'administration depuis 2009, élu jusqu'en 2022.

### Dr Thomas Kirchhofer

Vice-président du conseil d'administration. Dr. oec. HSG. Entrepreneur et conseiller dans les secteurs bien-être, médecine rééducative, hôtellerie et logement pour personnes âgées. Investisseur immobilier. Membre de divers conseils d'administration et de directions d'entreprise. Expériences dans les secteurs du bien-être, de l'hôtellerie, de la santé publique, du secteur public, des associations ainsi que des institutions sociales et pour personnes

âgées. Vice-président du conseil d'administration depuis 2009, élu jusqu'en 2022.

### Dr Michael Dober

Dr. iur. Expériences de direction dans différents domaines (ressources humaines, management services, finances, immobilier, projets) et secteurs (caisse de maladie, vitamines, commerce de détail). De 2004 à 2015 président de la direction générale de la caisse de pension Coop (CPV/CAP). Membre du conseil de fondation de la Stiftung Rheinleben, Bâle. Membre du conseil d'administration depuis 2012, élu jusqu'en 2022.

### Dr Markus Meyer

Dr. iur. Avocat, spécialisé en droit administratif, droit de la construction et de l'aménagement et droit économique. Président ou membre du conseil d'administration de plusieurs petites et moyennes entreprises. Mandats de conseiller des pouvoirs publics ainsi que d'institutions sociales et pour personnes âgées. Membre du conseil d'administration depuis 2009, élu jusqu'en 2022.

### Isidor Stirnimann

Technicien TS Aarau, depuis 1998 indépendant. Propriétaire de STI Immobilien und Baudienstleistungen, Kilchberg/ZH. Activité principale : vente d'actifs immobiliers difficiles et complexes, vente d'entreprises, de sociétés immobilières et d'entreprises de construction. Ancien député au Grand Conseil du canton de Zurich, ancien président de conseil communal, membre de plusieurs commissions d'aménagement du territoire. Fondateur de tiv-partner-Netzwerk en 2000. Membre du conseil d'administration depuis 2009, élu jusqu'en 2022.

## Direction générale de bonainvest Holding AG

### Jacques Garnier, 1960, citoyen suisse

Entré dans l'entreprise en 2002 en tant que CFO. Depuis 2020 président de la direction générale. Longue expérience dans le secteur du bâtiment et les secteurs annexes, entre autres 20 ans en tant que directeur adjoint des finances et de la comptabilité et directeur de la trésorerie au siège principal du groupe Sanitas Troesch.

### Adrian Sidler, 1960, citoyen suisse

Depuis 2008 directeur des actifs immobiliers, vice-président de la direction générale. Diplômé fédéral en économie d'entreprise ESCEA, Executive MBA, MAS REM. Précédemment secrétariat de direction d'une grande banque. Plus de 20 ans d'activité dans différentes fonctions de direction dans le secteur du bâtiment et les secteurs annexes.

### Stéphanie Sidler, 1978, citoyen suisse

Directrice des finances depuis 2020. Economiste d'entreprise, lic. rer. pol. Executive MBA en contrôle de gestion et conseil. Longue expérience dans le secteur des finances en

tant que directrice des finances et du contrôle de gestion dans différents secteurs.

### Dr Alain Benz, 1980, citoyen suisse

Entré dans l'entreprise en 2013, membre de la direction générale à partir de 2016. À partir de 2020 président de la direction générale de bonacasa AG. Dr. oec. HSG. Doctorat à l'université de Saint-Gall avec une thèse intitulée « Geschäftsmodelle für das Service-Wohnen » (« Modèles commerciaux pour le logement avec services »). Départ de l'entreprise au 31.12.2021.

## Direction générale de bonacasa Holding AG

### Michael Benjamin, 1983, citoyen suisse/italien

Entré dans bonacasa en 2020. Depuis 2021 codirecteur de bonacasa AG. Responsable de la commercialisation (clients professionnels, écosystème, communes), du marketing et de la communication ainsi que de la stratégie en ressources humaines. M.A. en innovation commerciale (HSG), B.Sc. en gestion d'entreprise (HEC Lausanne), diplômé en pédagogie économique. Plusieurs expériences professionnelles en Suisse et à l'étranger (entre autres BKW, Tesla, Allthings, WWF).

### Markus Christ, 1968, citoyen suisse

Entré dans l'entreprise en 2017. CTO et COO. Depuis 2021 codirecteur de bonacasa AG. Études de gestion d'entreprise et d'économie nationale aux universités de Berne et de Neuchâtel, ingénieur diplômé en informatique de gestion, Haute Ecole spécialisée bernoise à Bienne. Longue expérience de direction dans des entreprises technologiques suisses de premier plan.

# Bilan

(Comptes consolidés conformément à Swiss GAAP RPC)

	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Moyens liquides	31 343 650	26 942 940
Créances résultant de livraisons et prestations	2 241 301	1 996 062
Autres créances à court terme	1 437 779	1 296 040
Immobilisations corporelles en construction, travaux en cours	102 483 661	65 219 036
Biens immobiliers à vendre	20 701 907	38 770 943
Actifs de régularisation	1 077 232	383 381
<b>Total actifs courants</b>	<b>159 285 528</b>	<b>134 608 403</b>
Prêts	2 845 312	5 361 072
Autres placements financiers	7 452	17 452
Impôts sur le bénéfice différés actifs	316 759	589 268
<b>Total placements financiers</b>	<b>3 169 524</b>	<b>5 967 792</b>
<b>Participations</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Terrains non construits	526 137	526 137
Immeubles de rendement	296 940 829	286 814 829
Autres immobilisations	209 154	333 618
<b>Total immobilisations</b>	<b>297 676 120</b>	<b>287 674 584</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>509 719</b>	<b>396 537</b>
<b>Total actifs immobilisés</b>	<b>301 355 365</b>	<b>294 038 915</b>
<b>Total actifs</b>	<b>460 640 893</b>	<b>428 647 318</b>
Engagements financiers à court terme	40 167 500	41 827 000
Engagements résultant de livraisons et prestations	8 103 666	4 148 263
Autres engagements à court terme	6 342 055	722 861
Passifs de régularisation	3 789 605	4 142 089
<b>Capital étranger à court terme</b>	<b>58 402 825</b>	<b>50 840 214</b>
Engagements financiers à long terme	115 744 615	108 401 869
Autres engagements à long terme	1 024 174	1 018 734
Provisions à long terme	9 217 432	9 046 958
<b>Capital étranger à long terme</b>	<b>125 986 221</b>	<b>118 467 561</b>
<b>Total capital étranger</b>	<b>184 389 046</b>	<b>169 307 775</b>
Capital-actions	33 523 710	31 701 260
Réserves de capital	198 964 105	190 082 153
Actions propres	-3 250 589	-913 676
Réserves provenant de bénéfices	47 014 621	38 469 806
<b>Total capital propre</b>	<b>276 251 847</b>	<b>259 339 543</b>
<b>Total passifs</b>	<b>460 640 893</b>	<b>428 647 318</b>

# Compte de résultat

(Comptes consolidés conformément à Swiss GAAP RPC)

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
	CHF	CHF
Produit net résultant de livraisons et prestations	3 236 055	3 055 644
Revenus résultant de la location de biens immobiliers	11 157 743	10 327 495
Bénéfice résultant de transactions immobilières	24 586 450	26 578 415
Variations de biens immobiliers finalisés et non finalisés ainsi que de livraisons et prestations non encore facturées	-19 388 809	-20 641 923
Première évaluation après finalisation	65 145	1 332 000
Réévaluation de biens immobiliers (évaluation de suivi)	3 529 269	1 263 000
Autres bénéfices d'exploitation	9 344	14 451
<b>Total bénéfice d'exploitation</b>	<b>23 195 196</b>	<b>21 929 081</b>
Travaux exécutés par des tiers	-742 665	-800 724
Frais de personnel	-7 039 835	-6 796 923
Charge administrative	-1 900 153	-1 949 916
Charges liées aux biens immobiliers	-1 785 916	-1 702 059
Amortissements d'immobilisations corporelles	-193 992	-381 283
Amortissements d'immobilisations incorporelles	-219 818	-192 818
Autres charges opérationnelles	-280 708	-273 981
<b>Total charges opérationnelles</b>	<b>-12 163 087</b>	<b>-12 097 704</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>11 032 109</b>	<b>9 831 377</b>
Bénéfice financier	54 628	53 020
Frais financiers	-1 982 750	-2 093 559
<b>Résultat financier</b>	<b>-1 928 122</b>	<b>-2 040 539</b>
<b>Résultat ordinaire</b>	<b>9 103 988</b>	<b>7 790 839</b>
Produits extraordinaires	932 128	1 972 950
Charges extraordinaires	-8 440	-487 436
<b>Résultat extraordinaire</b>	<b>923 688</b>	<b>1 485 514</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>10 027 675</b>	<b>9 276 353</b>
Impôts	-1 482 860	-1 808 508
<b>Résultat annuel</b>	<b>8 544 815</b>	<b>7 467 844</b>

La comptabilité financière détaillée conformément aux normes Swiss GAAP RPC et au droit des obligations ainsi que la gouvernance d'entreprise sont présentées dans le rapport financier 2021 (disponible séparément, en allemand).



### **Des balcons vraiment spacieux**

D'ordinaire, les balcons en Suisse sont larges de 1 à 1.2 mètres et longs de 2 à 2.5 mètres. Mais, étant entendu que les appartements construits en conformité avec les standards bonacasa sont tout sauf ordinaires, les balcons y sont beaucoup plus spacieux et mesurent au moins 2 x 4 mètres. Ainsi, il y a suffisamment de place pour les manœuvres en chaise roulante ou pour s'installer confortablement à table. Et il va de soi que, chez bonainvest, tous les balcons sont accessibles sans seuils ni obstacles.

# Impressum

## **Editeur**

bonainvest Holding AG  
Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

## **Création**

bonacasa AG, Oensingen

## **Photos**

Eichenberger Pictures, Weiningen  
Fredri Lienhardt, Bonstetten/Zurich  
Mark Drotsky, Aarwangen  
Meier & Kamer Fotografie, Oberarth  
Stefan Weber Fotograf sbf, Jens  
X. Photo, Tim X. Fischer, Soleure  
Yanik Gasser, Büren an der Aare

## **Visualisations**

Beyonity Switzerland Sàrl, Longeau BE  
Business Images AG, Baden  
Frei Architekten AG, Aarau  
maaars architektur visualisierungen, Zurich  
Nightnurse Images AG, Zurich  
Swiss Interactive AG, Aarau Rohr  
TOTAL REAL, Zurich

## **Impression**

Baumberger Print AG, Oberbuchsiten

Le présent rapport de gestion 2021 de bonainvest Holding AG paraît en allemand et en français. En cas de divergences entre les deux versions, le texte original allemand fait foi. Ce rapport est disponible au format PDF sur le site Internet bonainvest.ch. L'édition imprimée peut être commandée par courrier électronique à [info@bonainvest.ch](mailto:info@bonainvest.ch).

Note sur les déclarations se référant à l'avenir : Le présent rapport de gestion 2021 de bonainvest Holding AG contient un certain nombre de déclarations de nature prospective. On les reconnaît au travers d'expressions telles que « devoir », « planifier », « supposer », « s'attendre à », « envisager », « avoir l'intention de », « viser », « à l'avenir » ou semblables ainsi qu'à la discussion de stratégies, objectifs, plans ou intentions. Ces déclarations sont soumises à des risques ou incertitudes connus ou inconnus qui peuvent avoir comme conséquence que les événements et les résultats effectifs diffèrent sensiblement des affirmations contenues ou impliquées dans lesdites déclarations prospectives.

Note sur l'emploi du genre : Pour des raisons de lisibilité, la forme masculine est employée dans le présent rapport de gestion à titre générique pour désigner des personnes des deux sexes.



**bonainvest Holding AG**

Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

T +41 32 625 95 95 | F +41 32 625 95 90

[bonainvest.ch](http://bonainvest.ch) | [bonacasa.ch](http://bonacasa.ch)