

bonainvest



Rapport de gestion 2022

Table des matières

Points phares 2022	3
Chiffres clés financiers	6
Lettre aux actionnaires	7
« Les résultats obtenus sont à la hauteur de nos prévisions ». Entretien avec Jacques Garnier	10
Le nombre des seniors s'accroît – leurs souhaits et leurs besoins aussi	15
Connectivité – le nouveau principe de base de la vie	19
Aider les personnes âgées à mener une vie autodéterminée – les communes se rallient à notre conception	24
bonaLiving Ägerisee – des logements sans pareils pour personnes âgées	29
Les critères ESG font partie intégrante de la stratégie de bonainvest	34
« Réserver un maximum de place aux espaces verts ». Entretien avec Serge Dürig	40
Compétences en matière de Smart Living	44
Projets	
Aperçu des projets en cours de développement et en construction	46
Projets en cours de développement	48
Projets en construction	50
Projets récemment finalisés	56
Actifs immobiliers	
Portefeuille	58
Sites d'implantation	60
Développement du portefeuille	61
Mission, stratégie et objectifs de l'entreprise	64
bonainvest Holding AG	66
Conseil d'administration et direction générale	70
Rapport financier	
Bilan	72
Compte de résultat	73
Impressum	75

Points phares 2022

Total du bilan

CHF 505.8 millions +9,8 %

en forte progression depuis le 31.12.2021

Revenus locatifs

CHF 11.5 millions +3,4 %

en progression réjouissante depuis le 31.12.2021

Quote-part élevée de capitaux propres

56,3 %

Capitaux propres de CHF 283.1 millions au 31.12.2022

Capitalisation boursière de CHF 296.2 millions au 31.12.2022

Valeur du portefeuille

CHF 308.9 millions +4,0 %

en nette progression depuis le

Bilan annuel

CHF 13.3 Mio. +55,2 %

en progression substantielle depuis le 31.12.2021

Rendement annuel des capitaux propres (ROE)

Exercice précédent : 3,06 %

Exercice sous revue :

4,63 %





Prochainement à occuper

A Münchenbuchsee, sur un terrain de 12156 m², voit le jour le complexe résidentiel Strahmmatte avec 94 appartements en location et 22 appartements en propriété. Les premiers appartements seront prêts fin 2023.

Photo : novembre 2022

Chiffres clés financiers

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF	CHF
Total du bilan selon évaluation DCF des actifs immobiliers et des entreprises	505 775 954	460 640 893	428 647 318
Terrains non construits	526 137	526 137	526 137
Immeubles de rendement	308 857 529	296 940 829	286 814 829
Immeubles à vendre	6 030 481	20 701 907	38 770 943
Immobilisations corporelles en construction, travaux en cours	158 351 966	102 483 661	65 219 036
Revenus résultant de la location de biens immobiliers	11 537 751	11 157 743	10 327 495
Charges liées aux biens immobiliers	1 791 580	1 785 916	1 702 059
Résultat immobilier	9 746 171	9 371 827	8 625 436
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	17 376 392	11 032 109	9 831 377
Résultat de la période avant impôts (EBT)	14 195 713	10 027 675	9 276 353
Résultat de la période	13 264 079	8 544 814	7 467 844
Capitaux propres (hors stock d'actions propres)	283 062 064	276 251 847	259 339 543
Capitalisation boursière	296 181 978	293 332 463	275 008 431
Quote-part de capitaux propres (y compris stock d'actions propres)	56,27%	60,25%	60,59%
Rendement annuel des capitaux propres avant impôts	4,95%	3,59%	3,56%
Rendement annuel des capitaux propres (ROE)	4,63%	3,06%	2,87%
Chiffres clés par action	Nombre des actions	Nombre des actions	Nombre des actions
Actions émises	3 352 371	3 352 371	3 170 126
Actions conférant un droit de vote	3 352 371	3 352 371	3 170 126
Actions donnant droit à un dividende (y compris stock d'actions propres)	3 352 371	3 352 371	3 170 126
Bénéfice annuel par action donnant droit à un dividende (en CHF)	3.96	2.55	2.36
Dividende (resp. proposition de dividende) / Remboursement d'apports de capital par action (en CHF)	1.90	1.70	1.60
Capital propre par action (évalué selon les valeurs d'acquisition d'après Swiss GAAP RPC)	84.44	82.40	81.80
Capital propre par action selon évaluation DCF	88.35	87.50	86.75
Cours en bourse à partir du 1.6.2023	90.40 ¹		

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

Lettre aux actionnaires

Mesdames, Messieurs

L'année 2022 nous a démontré à quel point une gouvernance d'entreprise circonspecte et responsable peut être payante par des temps agités. Les chiffres clés de bonainvest Holding AG ont évolué de manière réjouissante. Par rapport à l'exercice précédent, le bénéfice net s'est amélioré de 55,2 % pour atteindre CHF 13.30 millions. Ce bon résultat est dû entre autres au produit extraordinaire de la cession de 62 % des parts dans bonacasa AG. Compte tenu de la bonne marche des affaires et des bases financières solides, le conseil d'administration propose un rehaussement du dividende par prélèvement sur les réserves issues d'apports de capital de CHF 1.70 à CHF 1.90.

Un bilan positif malgré le contexte difficile

Qui, au début de l'année 2022, avait cru que le monde allait retrouver son allure prépandémique, dut se raviser dès le mois de février. D'importants bouleversements géopolitiques se mirent à agiter les marchés financiers, la stratégie zéro covid rigoureuse de la Chine fit monter les prix des matériaux de construction, le spectre de l'inflation hanta les marchés et les coûts énergétiques ne cessèrent de grimper. La Suisse fut cependant moins touchée par ces problèmes planétaires que d'autres pays. Un certain nombre d'entreprises purent même présenter en fin d'année des chiffres encourageants. Cette remarque vaut aussi pour bonainvest, car nous avons bouclé l'exercice 2022 avec un très bon résultat.

Une stratégie perspicace

Dans le secteur de l'immobilier, où le temps qui s'écoule de la première idée au produit fini se compte par années, les entreprises sont obligées à faire une analyse approfondie des

évolutions de la société. De notre côté, nous nous sommes rendus compte dès le début de l'importance des mégatendances ; elles nous fournissent des scénarios basés sur des données empiriques, aptes à guider notre réflexion et notre action. Le vieillissement de la société, l'importance grandissante de la digitalisation et de la connectivité, l'individualisation et surtout l'écologie comptent parmi les lignes directrices de notre stratégie d'entreprise. Avec en tout 1000 appartements réalisés et plus de 500 appartements en construction, nous sommes aujourd'hui le leader du marché dans le domaine du Smart Living, une culture du logement qui compte parmi les gagnants sur le marché de l'immobilier en Suisse. Dans le portefeuille de bonainvest, le taux de vacance, inférieur à 2 %, est particulièrement bas.

Une progression sans relâche

Depuis l'année dernière, des projets de bonainvest d'un volume de CHF 300 millions approchent de la finalisation. Des projets qui, il convient de le souligner, sont financés par nos capitaux propres

et qui promettent dans un proche avenir de dégager un rendement intéressant. Dans les pages qui suivent, vous trouverez un aperçu de l'avancement des travaux de construction et vous pourrez ainsi vous faire une idée de la croissance de notre portefeuille immobilier et du progrès significatif de son rendement. Les complexes résidentiels Strahmhof à Münchenbuchsee et Langmoos à Langnau am Albis, qui inclut des surfaces réservées à des prestataires de services de soins, sont proches de la finalisation. La résidence avec assistance pour personnes âgées bonaLiving Ägerisee à Unterägeri, qui sera inaugurée au mois de mars 2024, est également en construction. L'immeuble plurifamilial Am Mühlebach à Rudolfstetten, notre premier bâtiment construit pour la majeure partie en bois, a été finalisé en été 2022. Il a été intégralement loué dès le départ. S'agissant finalement de notre grand projet En Mapraz à Ecublens, le plan d'affectation a été approuvé en 2021 et le permis de construire a été accordé l'année dernière. Le début des travaux de construction est prévu pour cette année.

Risques liés à la pénurie énergétique et à l'inflation

Nous serons très peu concernés par la pénurie d'électricité et de gaz qui se dessine à l'horizon, car nous avons misé dès le début sur les constructions à haute efficacité énergétique et sur les sources d'énergie renouvelables telles les sondes géothermiques, les installations photovoltaïques, le chauffage urbain ainsi que les chaudières à granulés ou à copeaux de bois. Malgré la pénurie de beaucoup de matériaux de construction, les travaux sur nos chantiers avancent comme prévu. Grâce au financement à long terme de notre parc immobilier, l'inflation et la hausse des taux d'intérêt qui en résulte ont eu sur nous une incidence marginale. Par ailleurs, nous avons pris connaissance avec grande

satisfaction de l'évaluation du groupe bonainvest réalisée par Ernst & Young au 30.06.2022. La valeur des actions y est estimée à CHF 91.75, ce qui confirme le cours boursier actuel. Cette évaluation a été réalisée pour la première fois selon la méthode de l'estimation de la valeur de l'actif net, alors que pour les évaluations précédentes, on avait eu recours à l'analyse des flux de trésorerie (Discounted Cash-Flow, DCF).

bonaLiving : une vision devient réalité

Mes activités au sein de coopératives de logement et de résidences pour personnes âgées ont fait germer en moi il y a 30 ans déjà la vision d'une situation de logement qui s'adapte continuellement aux besoins des habitants. La construction sans seuil ni obstacle, l'accessibilité sans restriction, les services individualisés sur demande, les activités en commun ainsi que le dispositif de sécurité mûrement réfléchi sont autant d'éléments qui peuvent être intéressants pour des personnes à partir de 60 ans déjà. Ils constituent la nouvelle base pour une vie autodéterminée à un âge avancé et, ce faisant, rendent obsolètes les maisons de retraite. A Unterägeri, bonainvest réalise actuellement sous le nouveau label bonaLiving une conception de résidence unique en Suisse, qui prend aussi en considération la santé physique et mentale des personnes âgées et qui stimule activement leur joie de vivre.

De nouveaux concepts pour les communes

Selon les estimations, le nombre des personnes ayant dépassé l'âge de 60 ans augmentera en Suisse au cours des prochaines 25 années de plus d'un million. Les deux tiers d'entre elles auront même dépassé les 80 ans, ce qui correspond à une fois et demie le nombre des habitants de la ville de Zurich. Cette évolution



Ivo Bracher

Président du conseil d'administration
bonainvest Holding AG

place les communes devant des défis jusqu'à inconnus. Nous voulons et nous pouvons aider les communes à les résoudre. Comme nous le faisons actuellement à Langnau am Albis où notre deuxième projet immobilier, qui sera doté de la formule bonacasa, arrive désormais dans la dernière ligne droite.

bonacasa Holding AG

En 2022, nous avons procédé à l'autonomisation de notre ancienne filiale bonacasa AG. Le nombre des investisseurs enthousiasmés par les perspectives de cette entreprise innovatrice avait été suffisamment grand. Avec une participation de 38 %, nous restons de loin le plus grand actionnaire de la nouvelle bonacasa Holding AG et nous sommes toujours partenaire dans l'écosystème innovateur de bonacasa.

Remerciements

Au nom du conseil d'administration, 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

« Les résultats obtenus sont à la hauteur de nos prévisions »

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

Quels ont été les facteurs décisifs qui vous ont permis d'obtenir en cette année agitée 2022 un résultat solide ?

Jacques Garnier : Malgré les turbulences sur les marchés financiers, nous avons pu compter sur la confiance persistante de nos actionnaires et le cours de nos actions a même légèrement progressé. Cette évolution positive est due à plusieurs raisons : Tous nos projets immobiliers sont intégralement financés dès le début et la majeure partie des frais de construction sont garantis par des forfaits contractuels. Dans la mesure du possible, nous faisons appel à des entreprises locales qui sont souvent des partenaires commerciaux de longue date, solidement financés, de bonne réputation et avec d'excellents collaborateurs. En fin de compte, les actionnaires désireux de vendre étaient une rare exception !

Quelle a été l'évolution de la vente d'appartements en PPE et celle des revenus locatifs ?

A Münchenbuchsee, nous avons réussi en 2022 à vendre 32 des 34 appartements en PPE encore pendant la phase de construction. Les appartements en PPE intégrés dans nos immeubles ont quasiment tous été vendus. Actuellement, il n'en reste que cinq à ne pas avoir trouvé repreneur, dont deux sont encore en construction. Autre élément réjouissant : à la clôture de l'exercice, le taux de vacance dans notre parc immobilier est descendu en-dessous des 2 %. Ceci a pour effet une diminution des coûts de non-occupation à notre charge.

«Maintenant, les préinvestissements non encore rentabilisés de ces dernières années commencent enfin à porter des fruits.»



Jacques Garnier

Président de la direction générale
de bonainvest Holding AG

Quelle influence la hausse des taux d'intérêt a-t-elle eu sur le résultat opérationnel ?

Comme toutes les entreprises immobilières, nous devons être préparés à des réévaluations en baisse ou, suivant les régions, en stagnation. Pour l'exercice 2022, les pertes dues aux réévaluations en baisse se chiffrent à CHF 1.4 millions, ce qui correspond à une correction de -0,45 % sur notre portefeuille immobilier actuel. Par suite de la hausse des taux d'intérêt, nous nous attendons pour l'exercice en cours de nouveau à de légers correctifs de la valeur de nos biens immobiliers. Ceux-ci devraient cependant être modérés, car notre parc immobilier est très jeune et les appartements sont à quelques exceptions près tous loués. Les complexes résidentiels à Rudolfstetten et à Fraubrunnen, finalisés en 2022, étaient dès le départ entièrement loués. 75 pourcent des biens immobiliers de notre portefeuille sont financés à long terme. Pour cette raison, la hausse des taux d'intérêt n'a pour l'heure pas d'influence notable sur le bilan opérationnel. En plus, nous allons réagir à la hausse, probablement légère, du taux d'intérêt de référence en 2023 par une augmentation modérée des prix de loyer de certains de nos immeubles. Mais il est incontestable qu'une hausse des taux d'intérêt a toujours une influence négative sur les projets immobiliers actuels ou futurs. D'une part à cause de la hausse des intérêts des crédits à la construction, d'autre part dans le cadre de la consolidation des crédits à la construction des immeubles qui seront finalisés dans les années à venir.

Vers le milieu de l'année dernière, vous avez fait estimer par Ernst & Young la valeur de l'actif net de bonainvest, pour la première fois sans bonacasa. Quel a été le résultat de cette évaluation ?

En tant qu'entreprise non cotée en bourse, nous mandations environ tous les trois ans Ernst & Young à estimer la valeur du groupe bonainvest afin de pouvoir communiquer à nos actionnaires la juste valeur de leur participation dans notre entreprise. Après l'autonomisation de notre filiale bonacasa, un changement de la méthode d'évaluation s'imposait. Nous sommes ainsi passés de la méthode classique de l'analyse des flux de trésorerie (Discounted Cash-Flow, DCF) à la méthode d'estimation de la valeur de l'actif net. Cette estimation est basée sur les chiffres consolidés de la clôture semestrielle au 30 juin 2022. Elle tient compte de la valeur marchande des immeubles de rendement, des projets immobiliers en construction ou en phase de développement ainsi que de la valeur marchande de notre participation restante dans bonacasa. Le résultat de CHF 91.75 par action, qui prend en considération en plus le bénéfice semestriel au 30.06.2022, confirme le cours boursier actuel, qui est de CHF 88.35. C'est un résultat à la hauteur de nos espérances !

Beaucoup d'entreprises immobilières se sont plaintes d'une pénurie des matériaux de construction, de certaines composantes et des pièces de rechange. Dans quelle mesure boninvest a-t-il été concerné par cela ?

Nous avons également été touchés en 2022 par des difficultés de livraison. La disponibilité des produits s'est cependant légèrement améliorée au cours de ces derniers mois. Mais dans le cas de certaines composantes électroniques, les délais de livraison restent toujours extrêmement longs de sorte que nous avons parfois dû changer de fournisseur.

Les projets immobiliers en cours vont-ils pouvoir se poursuivre en 2023 dans le respect du calendrier ?

Nos complexes immobiliers Langmoos à Langnau am Albis et Strahmhof à Münchenbuchsee seront finalisés dans les délais fixés. Au Strahmhof, nous réussissons même à terminer l'aménagement intérieur des 21 appartements de location et des douze appartements en propriété deux mois en avance, ce qui permettra aussi aux futurs locataires respectivement copropriétaires d'emménager plus tôt. Le centre médical intégré dans le même bâtiment a été finalisé dès le mois de novembre 2022 et il a déjà commencé ses activités.

Quelles sont les perspectives pour les investisseurs au cours des prochaines années ?

Au-delà de la finalisation et de la première location de nos appartements à Langnau am Albis ainsi que dans les complexes Strahmhof et Strahmmatte à Münchenbuchsee, nous accorderons une attention particulière au démarrage des travaux de construction de notre grand projet immobilier à Ecublens. Nous y construirons 143 appartements haut de gamme dont 29 seront cédés en PPE. Au rez-de-chaussée, une surface de 2000 m² sera réservée à des prestataires de services et à des commerces. En 2023, nous obtiendrons aussi la certification de notre parc immobilier selon le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI). Le SSREI a été créé dans le but d'établir un profil exhaustif de la durabilité des biens immobiliers existants, de rendre comparables les portefeuilles immobiliers et de mettre ainsi à disposition un important indice de référence pour le marché de l'immobilier en Suisse.

Quel sera approximativement le rendement de distribution quand tous ces projets immobiliers auront été finalisés et que tous les nouveaux appartements auront trouvé locataire ?

Avec la finalisation de tous les projets actuellement en cours, notre portefeuille atteindra un volume d'environ CHF 600 millions, et les revenus locatifs augmenteront à environ CHF 20.9 millions. Pour nos actionnaires, un rendement de distribution de l'ordre de 3,0 à 3,5 % paraît alors réaliste, à condition que ni l'inflation ni les taux d'intérêt ne continuent à monter. Les préinvestissements non encore rentabilisés de ces dernières années vont donc enfin porter des fruits. Le versement régulier d'un dividende est un élément important de notre stratégie d'entreprise sur le long terme.



Plus tôt nous connaissons les souhaits et les besoins des personnes, mieux appropriés seront les produits que nous développons pour eux.

Le nombre des seniors s'accroît – leurs souhaits et leurs besoins aussi

Dans les années à venir, deux tranches d'âge connaîtront en Suisse une croissance substantielle : d'une part les seniors qui bénéficieront de l'augmentation de l'espérance de vie, et de l'autre les natifs numériques (digital natives), les jeunes adultes qui auront grandi avec l'ordinateur et le smartphone.

L'impulsion initiale

Ivo Bracher, le président du conseil d'administration de bonainvest, se souvient : « Ça doit faire plus de quarante ans quand je me suis rendu compte de l'importance dont revêt pour les personnes âgées une vie autodéterminée. J'avais alors sous les yeux ma grand-mère en fauteuil roulant. Lorsqu'elle nous rendait visite dans la maison familiale, il fallait installer pour elle un WC d'appoint dans le garage, car les toilettes dans la maison n'étaient pas accessibles en chaise roulante. C'est une chose que je voulais et que je devais changer.

Depuis, construire des appartements bien conçus et adaptés aux besoins de toutes les générations est devenu le sens de ma vie. Avec la création de bonainvest fin 2009, j'ai relégué au second plan toutes mes autres tâches. » Il n'est guère surprenant que la vision des appartements adaptés aux besoins de toutes les générations se soit si vite imposée sur le marché. A notre époque, où le nombre des personnes âgées ne cesse de grandir, les appartements Smart Living de bonainvest comptent en Suisse parmi ceux dont le taux de vacance est le plus faible.

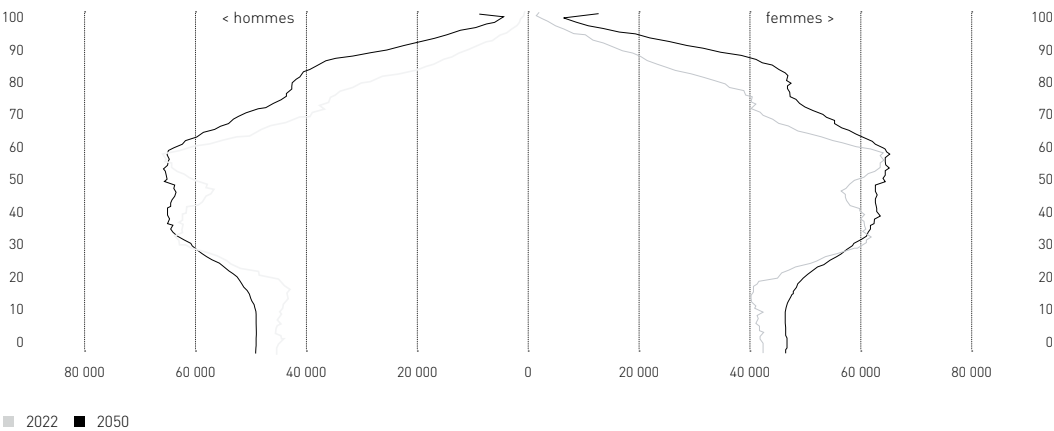
A l'orée d'une nouvelle phase de vie

Pour une part grandissante des personnes âgées, le départ à la retraite ne constitue plus une fin, mais plutôt le début d'une nouvelle étape de la vie. Le décalage entre l'âge réel et l'âge ressenti ne cesse de grandir. Les retraités de nos jours sont entrepreneurs et ouverts au monde. Dans les pays industrialisés, leur proportion continue à s'accroître sous l'effet de l'augmentation de l'espérance de vie en concomitance avec un faible taux de natalité. En matière de logement, les seniors ne veulent se passer de rien. Ils exigent des technologies modernes pour rester connectés, ils sont prêts à assumer leur responsabilité vis-à-vis de l'environnement, ils souhaitent vivre en sécurité et avoir des contacts sociaux.

Congruences entre les tranches d'âge

La comparaison entre les souhaits et les besoins de la « Société argentée » (Silver Society, génération aux cheveux gris) et les natifs numériques (aussi appelés milléniaux ou génération Y), révèle des correspondances étonnantes. Pour les deux tranches d'âge, la qualité de vie compte parmi les valeurs les plus importantes. Pour les personnes âgées, les services tels le nettoyage de l'appartement, la blanchisserie ou la conciergerie sont souvent une nécessité. Mais ces mêmes services sont aussi beaucoup appréciés par les milléniaux, pour qui propriété est synonyme d'encombrement. Les deux tranches d'âge accordent de l'importance aux salles de rencontre, aux activités communes, à une connexion Internet ultra-rapide, à une technologie du bâtiment moderne et à la disponibilité de services sur mesure.

La pyramide des âges en Suisse





La « Société argentée » (Silver Society) exige des technologies modernes pour rester connectée, elle est prête à assumer sa responsabilité envers l'environnement, elle souhaite de la sécurité et des contacts sociaux.



Dans les appartements Smart Home, le dispositif de commande ABB-free@home apporte un gain de confort, de sécurité et d'efficacité énergétique.

Connectivité – le nouveau principe de base de la vie

Avec l'avènement du télétravail au cours des deux dernières années, la connectivité a gagné énormément en importance aussi bien pour l'économie que pour les salariés. Quant aux seniors, dont la vie avec l'âge se déroule davantage dans l'appartement, le maintien des contacts sociaux et la sollicitation de services indispensables n'auraient pas été possibles sans connectivité. bonainvest a été l'une des premières sociétés immobilières à anticiper l'émergence de la connectivité digitale. Si entre-temps 69 % des êtres humains au monde utilisent Internet (Internet World Stats, 2022), bonainvest a répondu à l'avance aux futures exigences digitales de ses locataires.

La digitalisation mise à profit

Depuis de nombreuses années, la technologie du bâtiment interconnectée intégrée dans les immeubles constitue pour bonainvest une caractéristique unique importante. Au cours des dernières années, tous les appartements ont été équipés de composantes Smart Home, en complément du standard de construction bonacasa, qui garantit l'absence de seuils et d'obstacles. Dans les appartements de bonainvest, il est possible de contrôler le confort, la sécurité et l'efficacité énergétique, car les stores, les luminaires, le chauffage, la

climatisation ou encore l'interphone peuvent être pilotés via le smartphone, la tablette ou l'ordinateur ou, plus traditionnellement, par des senseurs sur les murs. Pour la plupart des luminaires, il est possible de régler l'intensité de l'éclairage. Tout comme le chauffage et les stores, les luminaires peuvent être pilotés à distance. Les appartements sont aussi équipés d'un détecteur de fumée intelligent qui, le cas échéant, émet un signal acoustique, active automatiquement toutes les lampes et ouvre les stores. Autre élément astucieux : le dispositif de boîtes à colis où les paquets peuvent être déposés en cas



d'absence du destinataire et être récupérés par ce dernier à tout moment grâce au code SMS qui lui aura été envoyé.

Une sécurité sans faille

Le service d'appel d'urgence 24/7 apporte aux locataires un gain notable en sécurité. Par une touche sur le bracelet, via le réseau fixe, depuis le smartphone ou au travers de la centrale de technologie du bâtiment, une communication vocale est établie avec la centrale d'appel d'urgence de bonacasa. 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. Dans nos appartements, la connectivité est aussi un atout pour

l'assistance médicale. Au besoin, des dispositifs sensoriels permettant de surveiller les personnes malades ou nécessitant des soins, peuvent être installés après coup et à peu de frais.

Partenaire dans l'écosystème bonacasa

bonainvest est membre de l'écosystème bonacasa, qui est en Suisse le numéro un en matière de Smart Living. Nous participons ainsi en première ligne au développement et à la réalisation de produits innovants. En collaboration avec 41 partenaires de l'économie et des sciences, nous créons de nouvelles valeurs dans le domaine du Smart Living et contribuons ainsi à la proposition de valeur de tous les participants.



Grâce à la clé déposée dans le coffre à clés, la personne nécessitant une intervention médicale peut être vite secourue.





Aider les personnes âgées à mener une vie autodéterminée – les communes se rallient à notre conception

Les deux complexes résidentiels à Langnau am Albis apportent aux personnes âgées une amélioration de la qualité de vie. En photo le complexe Langmoos.

Aider les personnes âgées à mener une vie autodéterminée – les communes se rallient à notre conception

La proportion des personnes âgées en Suisse ne cesse d'augmenter. Jusqu'en 2035, une personne sur quatre aura 65 ans ou plus et environ 800 000 d'entre elles auront même dépassé le seuil des 80 ans. Cette évolution pose aux communes suisses de grands défis stratégiques. Ceci d'autant plus que les personnes âgées de notre époque se sentent beaucoup plus jeunes et aspirent à un autre mode de vie que celles d'il y a cinquante ans.

Notre collaboration avec les communes est couronnée de succès

Les deux complexes résidentiels réalisés à Langnau am Albis en droit de superficie sont le résultat d'une collaboration fructueuse de bonainvest avec une commune. Aussi bien le complexe Wolfgrabenstrasse, finalisé en 2019, que Langmoos, en voie de finalisation, offrent aux seniors de Langnau am Albis tous les avantages de Smart Living pour un mode de vie autodéterminé. La commune, quant à elle, bénéficie d'une planification menée en commun et d'un concept de financement favorable.

« Pour nous, la solution avec bonainvest constitue un soulagement énorme. La commune cède le terrain à bonainvest 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. De surcroît, la commune possède un droit de préférence pour les habitants de Langnau actuels ou anciens. »

Reto Grau, maire de Langnau am Albis

Des constructions durables

Tandis que le complexe résidentiel Wolfgrabenstrasse avec 21 appartements de location et un cabinet médical était prêt à emménager dès 2019, le complexe Langmoos, plus grand, avec 53 appartements de location, des services d'aide et de soins à domicile et des locaux d'accueil de jour sera finalisé en 2023. La durabilité est l'un des nombreux bons arguments qui parlent en faveur du complexe Langmoos. Une bonne isolation du bâtiment, des appareils électroménagers efficaces sur le plan énergétique, une technologie du bâtiment astucieuse, le raccordement au chauffage urbain ainsi que les capteurs solaires sur le toit répondent aux exigences élevées de la Cité de l'énergie Langnau am Albis.

Davantage de sécurité et de confort

La concierge qui sera présente dans le complexe Langmoos, organisera les services individuels en option tels le nettoyage, le service de blanchisserie et de repassage ainsi que la surveillance de l'appartement pendant les absences. Sur demande, elle s'occupera des animaux domestiques et des plantes ou fera venir un artisan compétent. Elle sera à

l'écoute des personnes âgées et les accompagnera à faire les courses ou les aidera dans les travaux astreignants du ménage.

Mener une vie autodéterminée – réduire les coûts

Le complexe immobilier Langmoos regroupera 53 appartements de location, un salon avec cheminée dans le hall d'entrée, une salle polyvalente ainsi qu'une grande terrasse communautaire où on pourra se détendre, jouer ou bavarder un peu. Il y aura en plus une antenne du service d'aide et de soins à domicile et un accueil de jour de l'établissement médico-social voisin. Grâce à la construction sans seuil ni obstacle, les locataires pourront vivre plus longtemps dans leur propre appartement. Indépendamment de la présence ou non d'un établissement de soins ambulatoires, l'autodétermination améliore la qualité de vie des habitants et réduit en même temps les coûts à charge de la commune.





bonaLiving : une nouvelle formule de logement avec assistance pour personnes âgées

La première résidence bonaLiving pour personnes âgées sera finalisée début 2024. Pour la première fois en Suisse, les besoins individuels des locataires en termes de confort, de sécurité et de services sur mesure seront placés au cœur des préoccupations.

Photo : Mars 2023



bonaLiving Ägerisee – des logements sans pareils pour personnes âgées

bonaLiving est une nouvelle formule de résidences ingénieuses et accueillantes. bonaLiving offre à des locataires exigeants, en particulier aux personnes âgées, un maximum de confort et de sécurité en combinaison avec des services personnalisés. bonaLiving se focalise sur les vrais besoins des locataires, il prend en charge la personne avec ses exigences et ses souhaits individuels. Le premier complexe résidentiel répondant à cette nouvelle formule sera inauguré à Unterägeri, au milieu du paysage magnifique des Préalpes, avec vue sur le lac d'Ägeri. Il regroupera 44 appartements ainsi que 800 m² de surface communautaire. La finition est prévue pour début 2024.

Durable, interconnecté, social

Unterägeri et bonainvest forment un couple logique. La commune a été récompensée quatre fois déjà pour sa politique énergétique durable par le label « Cité de l'énergie ». bonainvest, de son côté, a fait de la durabilité l'un de ses objectifs prioritaires. Ainsi, la résidence avec assistance pour personnes âgées bonaLiving Ägerisee est certifiée selon la norme Minergie. Comme tous les bâtiments qui portent ce label, elle est équipée d'une ventilation contrôlée. Les luminaires, les stores, le chauffage et l'interphone peuvent être pilotés à distance grâce au système de technologie du bâtiment free@home développé par ABB. Le service d'appel d'urgence 24/7 fait également

partie de l'équipement digital standard.

La différence décisive de bonaLiving par rapport à d'autres formules réside dans la présence humaine. Il y aura une concierge sur place, qui sera douze heures par jour à l'écoute des locataires. Elle coordonnera les services individuels réservés par les locataires : nettoyage de l'appartement, service de blanchisserie, surveillance de l'appartement pendant les absences, organisation d'un artisan compétent, accompagnement pour faire les courses et d'autres. Elle planifiera aussi le programme de l'espace communautaire, large de 800 m², en invitant des cuisiniers professionnels ou en organisant diverses activités qui lui auront été suggérées par les locataires.



Plus de 800 m² de surface communautaire

Dans le grand espace communautaire auront lieu de nombreuses activités gratuites pour les locataires. Au cœur du bâtiment se trouvera le secteur bien-être ainsi que la zone santé et fitness. La zone fitness sera équipée des appareils les plus modernes comme le dispositif de coordination SensoPro, les sangles de suspension TRX, des stations d'étirement musculaire et des appareils de musculation. Dans la salle à côté, on trouvera la physiothérapie et la thérapie de massage. Dans une autre salle prendront place un sauna et un bain de vapeur. Dans la Living Kitchen, trois îlots de cuisine seront mis à disposition pour des cours de cuisine, des visites de cuisiniers professionnels ou tout simplement pour la préparation des repas en groupe. Feron également partie de la

surface communautaire deux salles polyvalentes pour la tenue de réunions, fêtes, lectures, exposés ou d'autres manifestations de groupe. Le café Anna & Max sera ouvert tous les jours. Dans le salon exclusif, le café sera gratuit pour les locataires. Peut-être se laisseront-ils tenter par un délicieux mandelfisch d'Unterägeri (gâteau de pâte sablée en forme de poisson fourré aux amandes). Au centre de la surface, on trouvera le bureau de la concierge qui sera sur place douze heures par jour. On n'a pas oublié les enfants à qui s'adressera l'aire de jeu Kinderwelt. Les salles de la surface communautaire inviteront à la détente, à la lecture, aux jeux de cartes, aux rencontres ou aux activités en commun, suivant les préférences des locataires.



bonaLiving Ägerisee : Vivre jusqu'à un âge avancé dans son propre appartement et bénéficier d'une qualité élevée de services et d'assistance.





Le Bellevuepark à Port, finalisé en 2018, a été construit conformément au standard Minergie. La chaleur y est produite par des granulés de bois, suppléés pour l'eau chaude par des capteurs solaires thermiques sur les toits.

Les critères ESG font partie intégrante de la stratégie de bonainvest

Les Critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) définissent des standards pour les trois piliers de la bonne gouvernance des entreprises. De nos jours, on demande aux entreprises une transparence qui va au-delà du simple compte rendu financier. Le monde économique est ainsi appelé à fournir au développement durable une contribution volontaire qui dépasse les prescriptions légales.

Selon les statistiques de l'Office fédéral de l'environnement (OFEV), le secteur immobilier est responsable d'environ un quart des émissions de CO2 de la Suisse. Ceci montre clairement l'importance des aspects écologiques lors de la planification et de la réalisation de complexes immobiliers. Les immeubles n'ont cependant pas seulement un impact écologique, mais ils remplissent aussi une fonction sociale par rapport aux personnes qui y habitent. Les appartements de bonainvest améliorent la qualité de vie des habitants sur le long terme par l'intégration parfaite dans l'infrastructure locale, par la connectivité digitale, par l'absence de tout seuil ou obstacle ainsi que par la disponibilité de services individualisés sur demande – autant d'éléments qui augmentent la valeur

sociale et écologique. Disposer dans toutes les phases de la vie d'un logement approprié constitue un point de référence dans le domaine des Critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Retour social sur investissement élevé

Le Retour social sur investissement (en anglais Social Return on Investment, SROI) est une méthode destinée à intégrer, en complément des résultats financiers, l'impact social et écologique dans le processus de décision d'une entreprise. Le SROI mesure donc la création de plus-values sociales par rapport aux investissements effectués.



Nous sommes persuadés que la plus-value sociale des appartements Smart Living de bonainvest dépasse de loin celle des maisons de retraite traditionnelles. Dans l'interaction avec les services d'aide et de soins à domicile, les logements sans seuil ni obstacle et les services individualisés sur demande permettent aux personnes âgées de mener plus longtemps une vie autodéterminée, ce qui, en plus, se traduit par une diminution significative des coûts au niveau des communes.

bonainvest contribue activement à atteindre les Objectifs de développement durable

Les Objectifs de développement durable (ODD, en anglais Sustainable Development Goals, SDG) constituent un cadre de référence du développement durable à l'échelle mondiale. Tous les états membres de l'ONU sont ainsi appelés à résoudre ensemble jusqu'en 2030 les problèmes urgents de la planète. La Suisse aussi doit prendre des mesures lui permettant d'atteindre les objectifs nationaux. L'une des voies suivies dans ce processus est la création d'incitatifs aptes à amener les acteurs non-gouvernementaux à contribuer activement au développement durable. (Département fédéral des affaires étrangères : Agenda 2030 pour le développement durable)

bonainvest contribue concrètement aux sept objectifs qui suivent en les intégrant systématiquement dans la planification de nouveaux complexes immobiliers.



Objectif 3 : Permettre à tous de vivre en bonne santé et promouvoir le bien-être de tous à tout âge.

Pour des raisons de principe, bonainvest construit uniquement des appartements qui favorisent le bien-être et la santé des personnes de tout âge. Par conséquent, ses immeubles ne présentent aucun seuil, et les appartements sont équipés d'un système d'appel d'urgence 24/7 et disposent d'une offre de services sur demande.



Objectif 6 : Garantir l'accès de tous à l'eau et à l'assainissement et assurer une gestion durable des ressources en eau.

Lors de la réalisation de projets immobiliers, bonainvest fait toujours appel à des entreprises partenaires qui prêtent une attention particulière à l'économie des ressources et à la qualité des installations sanitaires.



Objectif 7 : Garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables, durables et modernes à un coût abordable.

Dans les complexes résidentiels qu'il réalise, bonainvest utilise toujours des technologies de pointe pour garantir à tous les locataires l'accès à des sources énergétiques renouvelables, à des systèmes de chauffage durables et à des composants Smart Home économes en énergie.



Objectif 9 : Bâtir une infrastructure résiliente, promouvoir une industrialisation durable qui profite à tous et encourager l'innovation.

En tant que partenaire de l'écosystème bonacasa, bonainvest participe au développement de technologies novatrices et investit dans des solutions nouvelles qui apportent aux locataires des plus-values supplémentaires.



Objectif 11 : Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables.

bonainvest agit en étroite collaboration avec les communes concernées pour développer des complexes résidentiels inclusifs, sûrs et bien intégrés dans le tissu social.



Objectif 13 : Prendre d'urgence des mesures pour lutter contre les changements climatiques et leurs répercussions.

Par l'utilisation de processus de construction novateurs et de technologies de chauffage durables, bonainvest garantit une réduction constante des émissions de gaz à effet de serre.



Objectif 15 : Préserver et restaurer les écosystèmes terrestres, en veillant à les exploiter de façon durable.

bonainvest favorise sur ses terrains la biodiversité et lutte contre la propagation des néophytes.

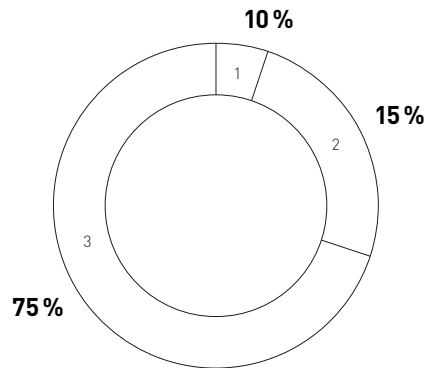
Notre responsabilité écologique

Dès la fondation de notre entreprise, nos immeubles ont toujours été réalisés dans un souci d'efficacité énergétique. Depuis plus de dix ans, nous renonçons systématiquement à l'installation de chauffages au gaz ou au fuel (exception faite de certains bâtiments reliés à des réseaux de chauffage urbain). Autant en termes d'émission de gaz à effet de serre qu'en d'autres paramètres écologiques, notre portefeuille relativement jeune répond dès à présent aux défis de l'avenir. Notre recherche d'innovations écologiques commence par l'enveloppe du bâtiment et se poursuit jusqu'aux moindres détails de chaque appartement.

Aménagement des espaces extérieurs et biodiversité

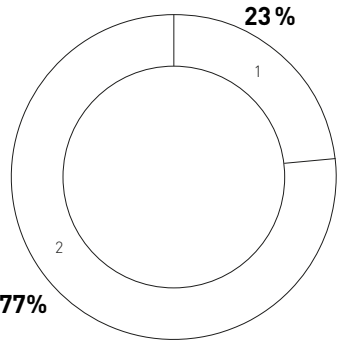
Lors de l'aménagement des espaces extérieurs de son parc immobilier, boninvest accorde un poids prépondérant à la biodiversité. Il en découle que les travaux paysagistes doivent être planifiés et réalisés en tenant compte de la spécificité de chaque site. Ce sont les données topographiques sur place qui déterminent l'aménagement le plus approprié des espaces extérieurs d'un complexe immobilier. boninvest s'attache autant que possible à intégrer des surfaces d'infiltration, à planter des espèces d'arbres régionales et à ménager de la place pour des prés sauvages.

Portefeuille de boninvest : Minergie



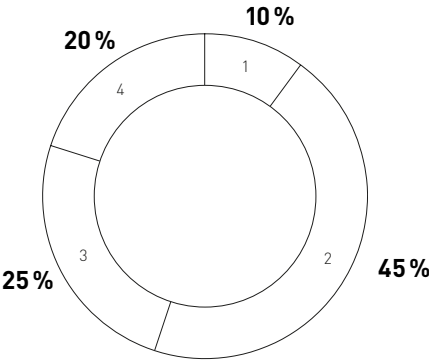
- 1 Sans Minergie → **10 %**
- 2 Construit en conformité avec la norme Minergie, non certifié → **15 %**
- 3 Certifié selon la norme Minergie → **75 %**

Portefeuille de bonainvest : photovoltaïque



- 1 Photovoltaïque → **23%**
- 2 Encore sans photovoltaïque → **77%**

Portefeuille de bonainvest : chauffages



- 1 Fuel / Gaz → **10 %**
- 2 Chauffage urbain → **45 %**
- 3 Pompe à chaleur → **25 %**
- 4 Granulés / Bois → **20 %**

« Réserver un maximum de place aux espaces verts »

Entretien avec Serge Dürig, gestionnaire de portefeuille auprès de bonainvest AG

Existe-t-il chez bonainvest des consignes en matière de durabilité des espaces verts ?

bonainvest accorde une grande importance à l'aménagement des espaces extérieurs et à la création d'habitats de valeur écologique élevée. Dès le développement de nos complexes résidentiels, nous cherchons la collaboration avec des experts avérés. Et la promotion de la biodiversité continue tout au long de la gestion du portefeuille.

Le standard de construction bonacasa contient des règles et des recommandations en vue de la construction de complexes résidentiels de Smart Living. Prend-il aussi en considération des aspects écologiques ?

Lors de la réalisation de nos projets immobiliers, nous prêtons attention à une utilisation prudente des ressources naturelles et nous nous efforçons toujours à optimiser le bilan énergétique sur l'ensemble du cycle de vie, en tenant compte des besoins des habitants. Au cours de ces dernières années, la plupart des bâtiments ont été certifiés selon la norme Minergie.

S'agissant du complexe immobilier à Port, où un grand pré a été laissé à l'état naturel et où la proportion des sols imperméabilisés est particulièrement faible (à peine 6 %), peut-on parler d'un renversement de tendance ?

Dans ce contexte, le terme de renversement de tendance ne me paraît pas approprié. Car il s'agit plutôt de la poursuite d'une démarche engagée précédemment. En réalisant les complexes résidentiels Sunnepark à Egerkingen et Hofstatt à Zuchwil, nous avons déjà suivi des approches similaires. Quant au Bellevuepark à Port, où les premiers habitants ont pu emménager il y a quatre ans, les prés fleuris et les diverses espèces d'arbre ont depuis lors pris racine. Ils apportent maintenant beaucoup de plaisir aux habitants ainsi qu'à la faune, surtout au printemps.

Serge Dürig

Gestionnaire de
portefeuille auprès de
bonainvest AG



A Port, vous avez associé un paysagiste dans l'élaboration de l'aménagement extérieur. Procédez-vous toujours ainsi ?

Oui. bonainvest accorde une grande importance à la qualité des espaces vitaux et dans nos projets immobiliers, nous travaillons toujours avec des experts avérés.

Quelles sont les procédures que vous utilisez en faveur de la biodiversité ?

Notre engagement en faveur de la biodiversité est basé sur le principe de réserver un maximum de place aux espaces verts et de cultiver une grande variété de plantes, buissons et arbustes indigènes. Ensuite, nous assurons une surveillance continue des terrains et nous veillons à ce que des néophytes, qui pourraient les envahir, soient immédiatement enlevés et éliminés.

Y a-t-il chez bonainvest d'autres complexes immobiliers qui présentent un aménagement extérieur durable ?

Personnellement, j'aime beaucoup le complexe résidentiel Strahmmatte à Münchenbuchsee près de Berne, qui est actuellement en construction. Lors de l'aménagement des espaces extérieurs, le choix des plantes a été optimisé en vue d'une meilleure biodiversité avec le soutien de l'association locale de protection de la nature et des oiseaux.





Les espaces extérieurs de la Strahmmatte à Münchenbuchsee ont été optimisés avec l'aide du Verein Natur- und Vogelschutz Münchenbuchsee und Umgebung (Association de protection de la nature et des oiseaux de Münchenbuchsee et environs).

Compétences en matière de Smart Living

En 2022, bonacasa, l'ancienne filiale de bonainvest Holding AG, fut rendue autonome. Elle signe désormais sous le nom de bonacasa Holding AG. bonainvest Holding AG reste néanmoins le plus grand actionnaire de bonacasa, et elle fait aussi partie de l'écosystème bonacasa, qui réunit une quarantaine de partenaires issus des sciences, de l'architecture et de la construction. D'un commun effort avec les autres acteurs, bonainvest développe des solutions de Smart Living que seule l'interaction des différentes compétences, perspectives et ressources rend possibles.

bonainvest : des terrains à bâtir bien situés

D'année en année, nous examinons des dizaines de terrains constructibles avant d'en trouver un qui réponde à nos exigences. Pour nous, la proximité par rapport à une infrastructure fiable et au réseau de transports publics est déterminante. La présence sur place d'une mobilité ménageant les ressources, de garderies, d'écoles, de magasins, de restaurants, d'offres d'activités culturelles et de loisirs, bref de tout ce qui rend la vie en dehors de l'appartement agréable à vivre, comptent parmi les critères les plus importants de nos investissements dans nos propres sites. Il arrive de plus en plus souvent que les communes nous proposent leurs réserves foncières à l'achat ou en droit de superficie. En contrepartie, elles s'attendent à être aidées dans leur politique de logement pour personnes âgées.

bonainvest : planifier et construire de manière durable et sans obstacles

Tous les immeubles de bonainvest sont planifiés et construits en conformité avec les

standards bonacasa. Cet ensemble de règles est la base d'une qualité de logement durable et sans obstacles. Il est sans cesse perfectionné et contient actuellement 200 entrées pour la construction d'appartements modernes de Smart Living. Ainsi, chaque appartement doit être accessible sans obstacle par l'ascenseur depuis la porte d'entrée ou le garage souterrain. Les pièces doivent être transformables avec flexibilité. Toute la maison, depuis la porte d'entrée jusqu'à sur les balcons, ne doit présenter aucun seuil. Chaque appartement doit être optimisé sur le plan énergétique et, si possible, répondre à la norme Minergie. Par une planification prévoyante, nous veillons à ce que d'éventuels réaménagements ultérieurs en vue d'une meilleure accessibilité soient réalisables en peu de temps et à peu de frais. Les normes du standard de construction bonacasa sont beaucoup plus strictes que les prescriptions légales et les recommandations des services spécialisés – et leur respect est contrôlé.

bonacasa : standards de connectivité, de sécurité, de services et de salles de bains

En parallèle au standard de construction, bonacasa propose quatre autres modules de Smart Living. La promesse de son écosystème est « Une meilleure qualité de vie grâce au Smart Living ».

Une mobilité respectueuse de l'environnement

Afin de répondre au développement croissant de la mobilité électrique, bonainvest a accéléré en 2022 l'équipement de son parc immobilier d'infrastructures de recharge Power to Parking (niveau C2). Ce système permettra à l'avenir aux locataires des immeubles de charger plusieurs véhicules électriques en même temps sans provoquer une surcharge du réseau d'électricité. Un autre point tout aussi important est la bonne desserte de nos immeubles par les transports publics. Car l'utilisation des transports en commun est incontestablement l'un des modes de déplacement les plus écologiques et les plus efficaces. Notamment pour les locataires d'un âge avancé ou réduits dans leur mobilité, l'accessibilité des moyens de transports en commun est indispensable.

Novateur et écologique

En coopération avec nos partenaires de l'écosystème bonacasa, nous élaborons des solutions qui rendent le logement moderne plus innovant et plus durable. L'éventail des produits et des services disponibles est continuellement élargi.

Réseautage social

Nous nous engageons de multiples façons à rendre la vie des locataires agréable aussi en dehors de l'appartement. Notre devise est : Ensemble, on n'est pas seul. En règle générale, les contacts sociaux ont lieu dans les salles polyvalentes qui, dans la majeure partie des complexes résidentiels, sont animées par une concierge. Nous accordons aussi une grande importance à un aménagement accueillant des espaces extérieurs avec des bancs, des aires de jeu et d'autres commodités. Dans cet ordre d'idées, les arbres fruitiers indigènes dont les fruits sont cueillis ensemble, peuvent réduire le risque d'isolement des personnes âgées.

Aperçu des projets en cours de développement et en construction

Commune, nom du projet

	Date prévue de la finalisation	Superficie utile principale (en m²)
Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse (en construction)	2024	2878
Burgdorf, Q34 (en cours de développement)	2024	2548
Ecublens, En Mapraz (en cours de développement)	2025	*
Langnau am Albis, Langmoos (en construction)	2023	4373
Münchenbuchsee, Strahmhof (en construction)	2023	3133
Münchenbuchsee, Strahmmatte (en construction)	2024	9310
Unterägeri, Am Baumgarten, Haus G (en construction)	2024	5187
Schwarzenburg, Bachmatte (en cours de développement)	2026	*
Worben, Zentrum (en cours de développement)	2025	*
Total		31 096

* Pas d'indication

Nombre des pièces					Total appartements	Dont location	Dont cession	Unités commerciales	Places dans le garage souterrain
1.5 pièces	2.5 pièces	3.5 pièces	4.5 pièces	5.5 pièces					
-	22	3	3	-	28	28	-	2	26
-	25	12	-	-	37	37	-	-	25
*	*	*	*	*	143	114	29	*	169
13	16	18	4	2	53	53	-	2	63
1	11	17	4	-	33	21	12	2	22
16	27	62	9	2	116	94	22	1	94
-	20	14	10	-	44	44	-	2	84
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	58	34	24	*	*
					574	487	87	17	545

Projets en cours de développement

Burgdorf, Q34

- 37 appartements de location planifiés
- Architectes : rollimarchini AG + team k architekten AG (CT)

Dans la zone Steinhof à Berthoud, bonainvest planifie la réalisation de 37 petits appartements de 1.5 à 3.5 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

Worben, Zentrum

- 24 appartements en PPE et 34 appartements de location
- Architectes : gsj architekten ag

Au centre de Worben, bonainvest planifie un nouveau complexe immobilier comprenant 24 appartements en propriété et 30 appartements de location. S'y ajoutera une ancienne ferme transformée pour accueillir quatre appartements de location ainsi que des unités commerciales. Tous les appartements répondront aux standards de construction bonacasa et seront équipés de technologie du bâtiment moderne.

→ bonainvest.ch/fr/projet/zentrum

Schwarzenburg, Bachmatte

- 8 appartements en propriété et 22 appartements de location
- Architectes : ar3 architekten ag

Au centre de la commune bernoise Schwarzenburg, directement en bordure du ruisseau, bonainvest développe trois immeubles résidentiels comprenant huit appartements en propriété et 22 appartements de location. Le début des travaux de construction est prévu pour l'été 2024.

→ bonainvest.ch/fr/projet/schwarzenburg-bachmatte

Ecublens, En Mapraz (1)

- 143 appartements de location et en PPE
- Unités commerciales
- Installations photovoltaïques
- Architectes : Pezzoli & Associés Architectes SA

A Ecublens, bonainvest planifie le projet immobilier En Mapraz avec 143 appartements, des unités commerciales et un garage souterrain collectif. Le nouveau complexe résidentiel se caractérisera par une ambiance d'urbanité et intéressera différents segments comme les étudiants, les familles ou les personnes âgées. Le début des travaux de construction est prévu pour 2023.

→ bonainvest.ch/fr/projet/ecublens-en-mapraz



1

Le grand projet En Mapraz à Ecublens est passé par plusieurs phases de densification. Le plan d'affectation a été approuvé en 2021. Le début des travaux de construction est prévu pour 2023.

Projets en construction



Münchenbuchsee, Strahmmatte

- Finalisation 2023 à 2025
- 116 appartements
- 1 salle polyvalente
- 1 unité commerciale
- Raccordement au réseau de chauffage urbain + installations photovoltaïques (RCP)
- Architectes : Bauart Architekten et rzd ag

En parallèle au projet Strahmhof, bonainvest réalise à Münchenbuchsee un deuxième projet immobilier. A la Strahmmatte, un terrain de 12156 m², voient le jour 94 appartements de location et 22 appartements en PPE de 1.5 à 5.5 pièces, y compris de petits appartements. Les bâtiments seront finalisés par étapes à partir de fin 2023.

→ bonainvest.ch/fr/projet/muenchenbuchsee-strahmmatte

Photo : septembre 2022



Münchenbuchsee, Strahmhof

- Finalisation 2023
- 33 appartements
- Unités commerciales, y compris un cabinet de médecine généraliste
- Raccordement au réseau de chauffage urbain + installations photovoltaïques (RCP)
- Architectes : Bauart Architekten und Planer AG

A Münchenbuchsee, le projet Strahmhof, situé à proximité du centre de la commune, est entré en phase de construction. Le nouveau complexe résidentiel s'articule en trois bâtiments avec en tout 21 appartements de location et 12 appartements en PPE de 2.5 à 4.5 pièces. S'y ajoutent un cabinet médical et une autre unité commerciale. La finalisation est prévue pour 2023.

→ bonainvest.ch/fr/projet/muenchenbuchsee-strahmhof

Photo : septembre 2022



Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse

- 28 appartements planifiés
- 2 unités commerciales
- Architectes : Burckhardt + Partner AG

En juin 2017, le contrat d'achat d'un terrain à bâtir à la Bottigenstrasse à Berne-Bümpliz en vue de la réalisation d'un projet immobilier avait été conclu. Le complexe résidentiel développé par bonainvest s'articule en 28 appartements, deux unités commerciales et un garage souterrain de 26 places. Les travaux de construction ont débuté en juillet 2022. La finalisation est prévue pour 2024.

→ bonainvest.ch/fr/projet/bern-bottigenstrasse



Langnau am Albis, Langmoos

- Finalisation : juin 2023
- 53 appartements de location
- Unités commerciales
- Raccordement au réseau de chauffage urbain + installations photovoltaïques (RCP)
- Architectes : Frei Architekten AG

Le projet immobilier Langmoos, situé près du centre de Langnau am Albis, approche de la finalisation. Comme pour le projet précédent Wolfgrabenstrasse, la planification s'est déroulée en étroite collaboration avec la municipalité. Le nouveau bâtiment est situé immédiatement à côté du centre d'hébergement et de soins Sonnegg. Il comprend 53 appartements de location de 1.5 à 5.5 pièces, une salle polyvalente avec un salon, deux surfaces de services 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



bonaLiving Ägerisee, Am Baumgarten 10, Unterägeri

- Finalisation printemps 2024
- 44 résidences pour personnes âgées avec services et assistance
- Unités gastronomiques et de service
- Certifié selon la norme Minergie
- Raccordement au réseau de chauffage urbain + installations photovoltaïques (RCP)
- Architectes : Röck Baggenstos Architekten AG

Au sommet du complexe immobilier Am Baumgarten, voit le jour la résidence novatrice bonaLiving Ägerisee, qui abritera 44 appartements résidentiels pour personnes âgées. Les appartements, qui offriront une vue grandiose sur la commune d'Unterägeri et le lac d'Ägeri, seront spacieux, équipés de solutions digitales astucieuses et dotés d'une offre étendue de prise en charge. Grâce à l'inclusion de services bonacasa et grâce à un rapport qualité-prix correct, la résidence pour personnes âgées offrira une qualité de vie et de prise en charge élevée. La finition des appartements sera haut de gamme, et les habitants pourront y mener une vie autodéterminée jusqu'à un âge avancé. Sur les 800 m² de surface communautaire trouveront place des offres intéressantes comme un spa avec une zone santé et fitness, une cuisine professionnelle Living Kitchen, des salles polyvalentes ainsi que le café Anna & Max.

→ bonaliving-aegerisee.ch



Projets récemment finalisés



Fraubrunnen, Hofmatte

- Finalisé en 2022
- 34 appartements
- 5 unités commerciales
- Architectes : ANS Architekten und Planer SIA AG
- Intégralement loué dès la première mise en location

Le complexe résidentiel, composé de deux immeubles, est situé près de la gare de Fraubrunnen, à proximité de magasins, médecins généralistes, dentistes, écoles et une merveilleuse zone récréative caractérisée par des cultures agricoles et des villages ruraux bien préservés. Ont vu le jour 34 appartements de 2.5 et 3.5 pièces, cinq unités commerciales et 27 places de stationnement dans le garage souterrain. Les bâtiments ont été réalisés en conformité avec les standards bonacas et disposent de technologie du bâtiment interconnectée et de services individuels au choix.

→ bonainvest.ch/fr/projet/fraubrunnen-hofmatte



Rudolfstetten, Am Mühlebach

- Finalisé en 2022
- 28 appartements de location
- Unités commerciales
- Pompe à chaleur et installations photovoltaïques (RCP)
- Architectes et entrepreneurs totaux : Renggli AG
- Intégralement loué dès la première mise en location

Au mois de juin 2020, bonainvest a acquis un terrain situé à proximité immédiate de la gare de Rudolfstetten-Friedlisberg, y compris le projet immobilier qui avait déjà obtenu le permis de construire. Le complexe s'articule en un bâtiment de huit étages avec 28 appartements de location ainsi que des zones de services. L'immeuble résidentiel et commercial réunit des appartements de 1,5, 2,5 et 3,5 pièces, une grande zone de services d'environ 200 m² au rez-de-chaussée ainsi qu'un espace extérieur accessible à la population. Le garage souterrain collectif est à disposition des locataires, des visiteurs et des clients.

→ bonainvest.ch/fr/projet/rudolfstetten-am-muehlebach

Portefeuille

Commune, nom du projet

	Finalisation	Superficie utile principale (en m²)	Nombre des biens immobiliers	Total appartements	Unités commerciales	Places dans le garage souterrain
Aarau, Aarenau Süd	2014	3615	1	31	2	37
Bellmund, Drüblatt	2021	1716	2	16	1	26
Bonstetten, Mauritiuspark	2016	2267	1	22	2	32
Breitenbach, Wydengarten	2016	1150	1	12	2	27
Burgdorf, Q34 (en cours de développement)	2024	2548	1	37	0	25
Egerkingen, Sunnepark	2014	4355	3	42	2	47
Fraubrunnen, Hofmatte	2022	3489	2	34	5	27
Hausen, Holzgasse Süd	2017	1292	1	12	–	14
Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse	2019	1633	2	21	1	26
Malters, Zwiebacki	2016	2619	1	29	3	36
Oensingen, Roggenpark	2014	2661	3	24	4	69
Port, Bellevuepark	2018	4180	4	46	–	71
Rohrbach, Sunnehof	2017	2243	2	16	1	17
Rudolfstetten, am Mühlebach	2022	1942	1	28	2	28
Solothurn, Weissensteinstrasse 15/15a ⁴	1957 ⁴	1475	1	–	1	–
Subingen, Birkengarten	2011	1608	1	21	–	8
Täuffelen, Tulpenweg	2018	1708	1	20	–	23
Unterägeri, Am Baumgarten, Häuser A-C	2020	2414	3	27	–	34
Unterägeri, Am Baumgarten, Häuser D-F	2020	1781	3	31	–	7
Unterägeri, Am Baumgarten, Haus G (en construction)	2024	5259	1	44	2	84
Utzenstorf, Dorfmatte	2017	3013	3	31	3	38
Zuchwil, Hofstatt	2014	955	1	11	–	12
Total		53 923	39	555	31	688

58

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 commerciale, assainissements 1988 / 2007

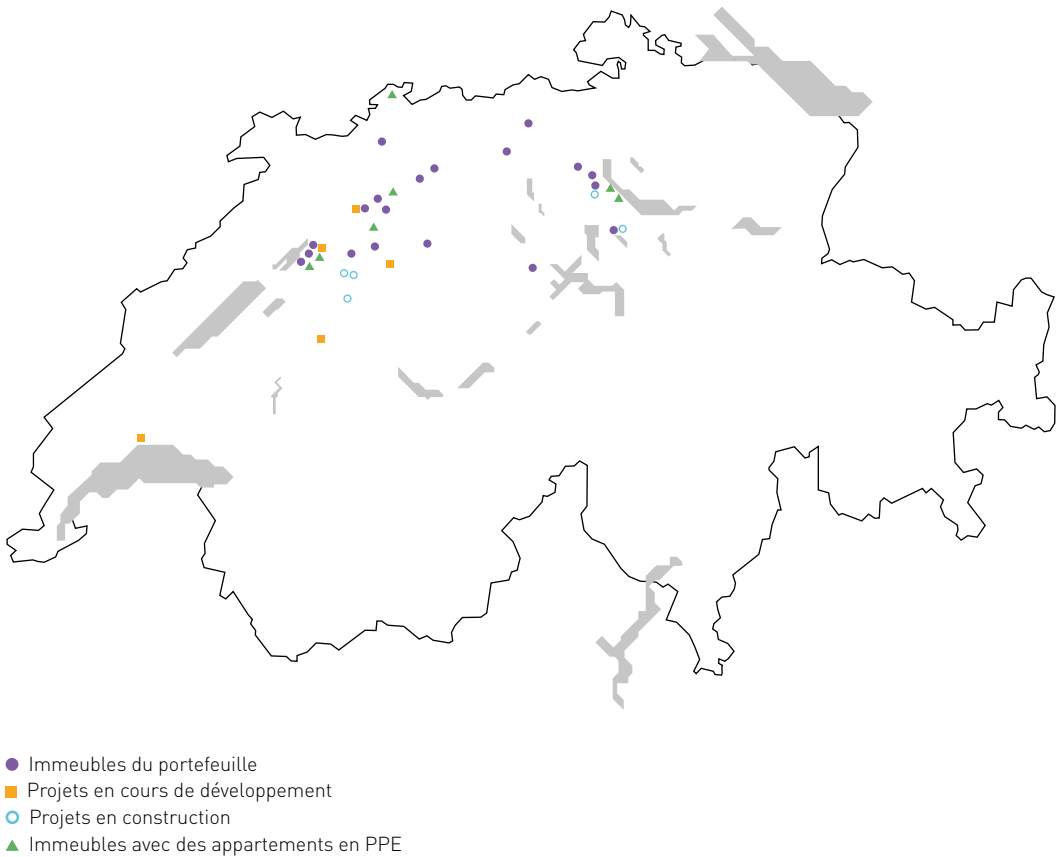
*

Pas d'indication

Divers ¹	Total unités de location	Année d'évaluation ²	Valeur de marché en CHF ²	Taux de vacance moyen en % ³		Rendement brut location intégrale en %	Rendement brut 2022 en %
				2021	2022		
25	95	2022	26 894 000	0.74	3.01	3.51	3.41
–	43	2022	10 800 000	0.71	0.11	4.25	4.24
5	61	2022	14 662 000	1.56	1.13	4.83	4.78
–	41	2022	5 308 000	18.61	27.46	6.02	4.37
*	62	*	2 482 811	*	*	*	*
4	95	2022	22 968 000	9.23	2.47	4.33	4.22
6	73	2022	17 084 000	*	3.31	4.29	4.14
7	33	2022	8 681 000	14.22	10.39	3.89	3.48
–	48	2022	16 024 000	0.08	0.18	4.17	4.17
7	75	2022	16 759 000	10.84	7.00	4.10	3.81
3	100	2022	15 789 000	4.37	0.67	4.37	4.34
1	118	2022	27 339 000	7.97	8.73	4.15	3.79
–	34	2022	15 413 000	0.99	1.60	4.09	4.03
–	58	2022	14 931 000	*	10.07	3.82	3.43
–	1	2020	5 639 000	–	–	6.55	6.55
16	45	2022	8 047 000	0.74	1.51	4.48	4.41
2	45	2022	10 386 000	1.93	0.14	3.99	3.98
12	73	2020	29 015 000	0.88	0.88	3.18	3.15
–	38	2020	14 567 000	0.22	–	4.05	4.05
–	130	*	4 007 718	*	*	*	*
18	90	2022	16 375 000	11.20	4.09	4.61	4.42
1	24	2022	5 686 000	7.85	0.64	4.48	4.46
107	1382		308 857 529				

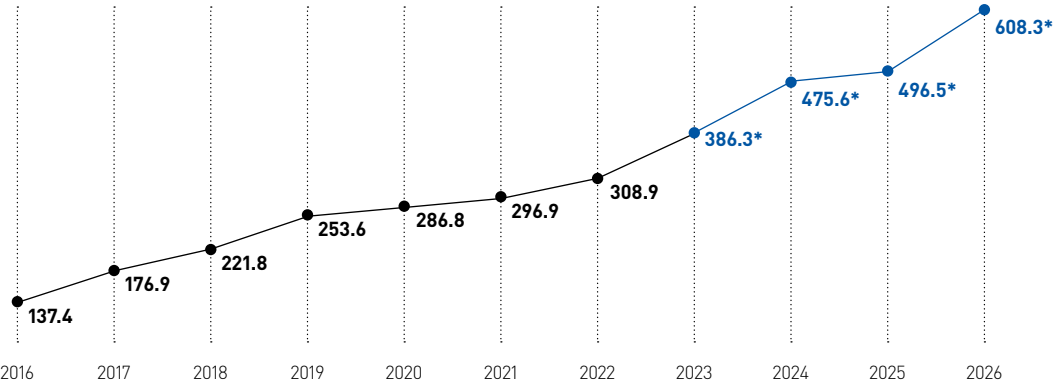
Sites d'implantation

Répartition géographique des biens immobiliers de bonainvest



bonainvest Holding se focalise sur le développement et la réalisation d'immeubles résidentiels. En second lieu, des surfaces commerciales ou des locaux réservés à des prestataires de services du domaine de la santé peuvent s'y ajouter. Ces derniers seront surtout réalisés au cas où il existe une demande dans la commune ou que des règlements d'aménagement du territoire exigent une part commerciale.

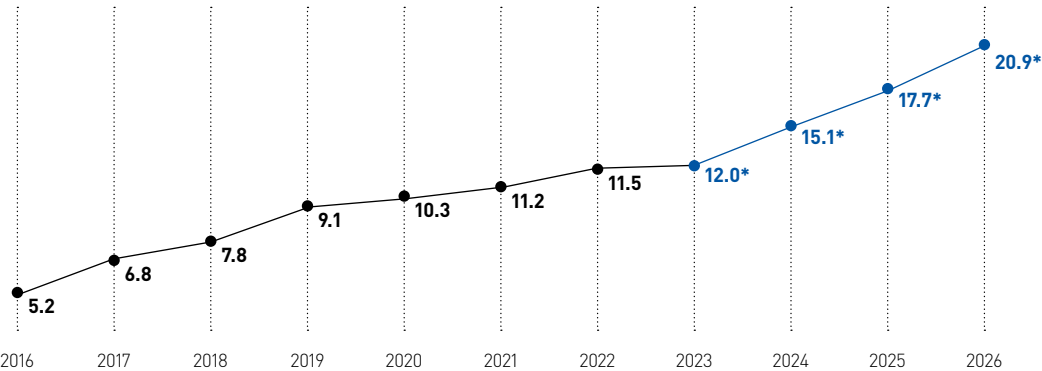
Développement du portefeuille



* Prév́ision selon le plan à moyen terme

Selon l'état actuel de la planification, la valeur du portefeuille atteindra environ CHF 600 millions d'ici 2026. 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, pourvu que leur situation corresponde aux exigences définies.

Revenus locatifs (en CHF millions)



* Prév́ision 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 pourcent.

Croissance du portefeuille en bonne voie

Notre portefeuille connaît une croissance solide. Au 31 décembre 2022, la valeur du portefeuille de bonainvest s'est élevée à CHF 308.9 millions, ce qui correspond à une progression par rapport à l'année précédente de 4,0 %. Comparé à 2021, les revenus locatifs ont augmenté en 2022 de CHF 0.38 millions (+ 3,4 %) pour atteindre la valeur de CHF 11.54 millions.

Taux de vacance inférieur à la moyenne nationale

Comme en 2021, nous avons réussi aussi en 2022 à maintenir le taux de vacance dans notre parc immobilier en-dessous de la moyenne nationale. Dans un contexte économique compliqué, 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 exhaustive et à la construction durable de nos appartements ainsi qu'à la mise à disposition de services individualisés.

Ruée vers les propriétés par étages

En 2022, la demande d'appartements en PPE a connu un véritable boom. En cédant 44 appartements en PPE jusqu'à la fin de l'année, nous avons de loin dépassé notre budget. Dans le secteur des propriétés par étage, la croissance de la demande, qui s'était déjà amorcée en 2021, s'est traduite par une augmentation des ventes.

Avancement des projets en construction

En 2022, la flambée de l'inflation, les incertitudes géopolitiques et les difficultés persistantes dues au Covid dans l'Extrême-Orient ont provoqué d'une part une hausse sensible du prix de certains produits finis et semi-finis et de l'autre un rallongement marqué des délais de livraison d'une partie des produits. Malgré ces contrariétés, nous avons réussi à nous procurer les matières premières nécessaires et à faire progresser nos projets en construction comme prévu. Nous restons confiants de pouvoir réaliser tous nos projets en cours dans le respect des cadres budgétaires et des calendriers fixés.



Jamais auparavant le nombre des immeubles approchant la finalisation n'aura été aussi élevé.

Photo : septembre 2022

Mission, stratégie et objectifs de l'entreprise

bonainvest Holding AG met en œuvre une stratégie clairement définie et lucrative, qui, dans le contexte des mégatendances (individualisation, connectivité, Silver Society, écologie, mobilité et sécurité), apporte sur le marché des plus-values tangibles et se traduit par une croissance constante. En se focalisant sur les immeubles résidentiels qui, grâce à la connectivité et à la mise à disposition de services, permettent le Smart Living, son modèle d'affaires la différencie clairement des autres sociétés immobilières.

Mission

Nous construisons des appartements 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

bonainvest 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 mesure. A 35 endroits en Suisse, bonainvest a réalisé plus de 1000 appartements, qui offrent à leurs occupants des plus-values hors pair.

Au cours des prochaines années, bonainvest construira au moins 500 appartements supplémentaires.

Objectifs de l'entreprise

L'objectif de bonainvest 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.

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 % 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

bonainvest Holding AG se finance par les apports de ses actionnaires et par ses propres moyens. Pour les immeubles qui restent dans son portefeuille, elle tire avantage de la quote-part élevée de capitaux propres qui est d'au moins 40 %. Pour les fournisseurs de capitaux, bonainvest représente une opportunité avantageuse d'investissements dans des immeubles de rendement selon la conception bonacasa avec un rendement brut visé de 3,75 %.

Image directrice

Pour ses parties prenantes, bonainvest Holding AG 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 bonainvest agit de manière durable, fiable et équitable en mettant l'accent sur un niveau élevé en matière de qualité et sur les relations à long terme.

bonainvest Holding AG 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 promouvons 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.

bonainvest Holding AG 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 4500 Soleure. C'est une société anonyme privée non cotée en bourse. Par conséquent, elle est uniquement tenue à satisfaire à l'obligation légale d'information au sens du Code des obligations. Depuis sa fondation, bonainvest Holding AG s'est toutefois engagée à la transparence envers ses actionnaires. C'est pourquoi elle 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 le concept alliant architecture durable, connectivité digitale et prestation de services. Au total, bonainvest Holding AG emploie 27 personnes, représentant 22,30 postes en équivalent plein temps. Bien que non cotée 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, la communication et le contrôle ordinaire effectué par un organe de révision. 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 cours boursier moins 3 % de commission. La structure des participations dépassant les 3 % est indiquée dans le

paragraphe 2.2. Il n'existe aucune participation croisée avec d'autres sociétés.

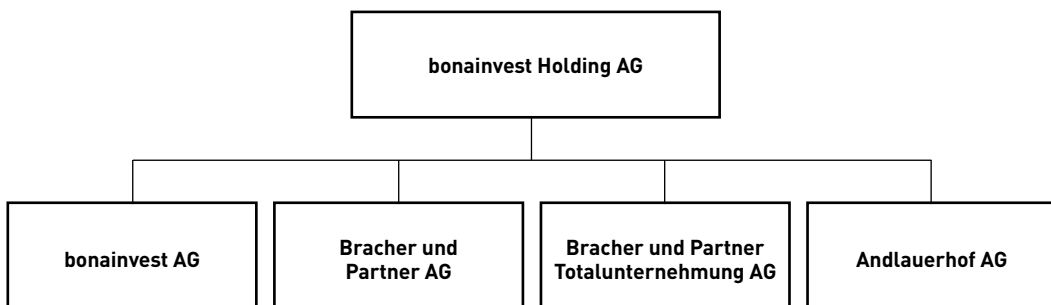
1.1 Entreprises filiales

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. bonainvest AG est propriétaire du portefeuille immobilier.

Bracher und Partner AG

En 2009, Bracher und Partner AG fut intégrée dans la nouvelle 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 und Partner AG est aussi responsable de la commercialisation des complexes immobiliers : recherche des premiers locataires des appartements locatifs et recherche des repreneurs des 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.

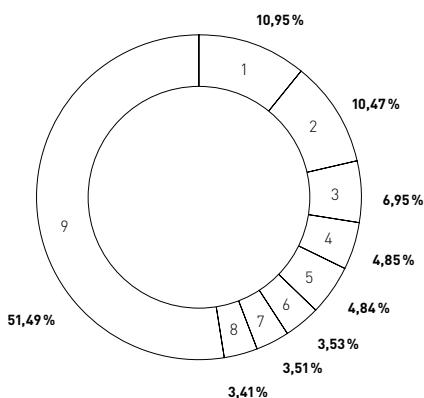
2. Actionnariat de bonainvest Holding AG

2.1 Négocier des actions

Le négociateur des actions est effectué par la direction générale.

2.2 Composition

Au 31 décembre 2022, l'actionnariat se composait de 151 investisseurs, dont des caisses de pension de renom, des assurances, des fondations ainsi que des investisseurs privés.



- 1 Caisse de pension Coop → 10,95 %
- 2 Caisse de pensions Migros → 10,47 %
- 3 F.G. Pfister Holding AG → 6,95 %
- 4 Assurance immobilière Berne → 4,85 %
- 5 Fonds interprofessionnel de Prévoyance → 4,84 %
- 6 Caisse de Prévoyance de l'Etat du Valais CP/VAL → 3,53 %
- 7 Previva → 3,51 %
- 8 Ivo Bracher → 3,41 %
- 9 Autres → 51,49 %

**Bientôt prêt pour les premiers locataires**

La direction générale de bonainvest a choisi pour son portrait le gros œuvre du complexe immobilier Langmoos à Langnau am Albis.



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

Conseil d'administration et direction générale

Conseil d'administration

Ivo Bracher

Président du conseil d'administration, lic. iur., 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'à l'assemblée générale 2023.

Dr. Thomas Kirchhofer

Vice-président du conseil d'administration. Dr. oec. HSG. Entrepreneur et conseiller dans les secteurs du bien-être, de la médecine de rééducation, de l'hôtellerie et du 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'à l'assemblée générale 2023.

Dr. Michael Dober

Dr. iur. Expériences de direction dans différents domaines (ressources humaines, services de gestion, 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 d'administration de la fondation Rheinleben, Bâle. Membre

du conseil d'administration depuis 2012, élu jusqu'à l'assemblée générale 2023.

Dr. Markus Meyer

Avocat, spécialisé en droit administratif, droit de la construction et de l'aménagement et droit économique. Administrateur professionnel. Mandats de conseiller des pouvoirs publics ainsi que d'institutions sociales et pour personnes âgées. Membre du conseil d'administration depuis 2009, élu jusqu'à l'assemblée générale 2023.

Isidor Stirnimann

Technicien TS Aarau, indépendant depuis 1998. Propriétaire de STI Immobilien und Bau-dienstleistungen, 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'à l'assemblée générale 2023.

Direction générale de bonainvest AG

Jacques Garnier, 1960, citoyen suisse

Président de la direction générale depuis 2020. 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. Entré dans l'entreprise en 2002.

Adrian Sidler, 1960, citoyen suisse

Vice-président de la direction générale, directeur des actifs immobiliers depuis 2008. 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, citoyenne 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.

Bilan

[Comptes consolidés conformément à Swiss GAAP RPC]

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Moyens liquides	19 639 834	31 343 650
Créances résultant de livraisons et prestations	1 562 984	2 241 301
Autres créances à court terme	6 810 251	1 437 779
Immobilisations corporelles en construction, travaux en cours	158 351 966	102 483 661
Biens immobiliers à vendre	6 030 481	20 701 907
Actifs de régularisation	367 289	1 077 232
Total actifs courants	192 762 805	159 285 528
Prêts	1 266 157	2 845 312
Autres placements financiers	7 452	7 452
Impôts sur le bénéfice différés actifs	29 133	316 759
Total placements financiers	1 302 742	3 169 524
Participations	1 944 371	2
Terrains non construits	526 137	526 137
Immeubles de rendement	308 857 529	296 940 829
Autres immobilisations	382 369	209 154
Total immobilisations	309 766 036	297 676 120
Immobilisations incorporelles	0	509 719
Total actifs immobilisés	313 013 149	301 355 365
Total actifs	505 775 954	460 640 893
Engagements financiers à court terme	54 460 011	40 167 500
Engagements résultant de livraisons et prestations	12 251 756	8 103 666
Autres engagements à court terme	3 039 408	6 342 055
Passifs de régularisation	4 272 818	3 789 605
Capital étranger à court terme	74 023 993	58 402 825
Engagements financiers à long terme	137 535 134	115 744 615
Autres engagements à long terme	1 021 844	1 024 174
Provisions à long terme	9 486 153	9 217 432
Capital étranger à long terme	148 043 132	125 986 221
Total capital étranger	222 067 124	184 389 046
Capital-actions	33 523 710	33 523 710
Réserves de capital	193 399 306	198 964 105
Actions propres	-3 492 886	-3 250 589
Réserves provenant de bénéfices	60 278 700	47 014 621
Total capital propre	283 708 830	276 251 847
Total passifs	505 775 954	460 640 893

Compte de résultat

[Comptes consolidés conformément à Swiss GAAP RPC]

	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
	CHF	CHF
Produit net résultant de livraisons et prestations	1 327 338	3 236 055
Revenus résultant de la location de biens immobiliers	11 537 751	11 157 743
Bénéfice résultant de transactions immobilières	22 693 300	24 586 450
Variations de biens immobiliers finalisés et non finalisés ainsi que de livraisons et prestations non encore facturées	-17 236 989	-19 388 809
Variations des valeurs actuelles après finalisation	6 804	65 145
Variation des valeurs actuelles (évaluation de suivi)	-1 353 000	3 529 269
Autres bénéfices d'exploitation	8 736 388	9 344
Total bénéfice d'exploitation	25 711 592	23 195 196
Travaux exécutés par des tiers	-258 059	-742 665
Frais de personnel	-4 464 720	-7 039 835
Charge administrative	-1 496 536	-1 900 153
Charges liées aux biens immobiliers	-1 791 580	-1 785 916
Amortissements d'immobilisations corporelles	-161 970	-193 992
Amortissements d'immobilisations incorporelles	0	-219 818
Autres charges opérationnelles	-162 335	-280 708
Total charges opérationnelles	-8 335 200	-12 163 087
Résultat opérationnel	17 376 392	11 032 109
Bénéfice financier	165 766	54 628
Frais financiers	-2 094 258	-1 982 750
Résultat financier	-1 928 493	-1 928 122
Part au résultat d'entreprises associées	-1 252 183	0
Résultat ordinaire	14 195 716	9 103 988
Produits extraordinaires	0	932 128
Charges extraordinaires	-3	-8 440
Résultat extraordinaire	-3	923 688
Résultat avant impôts	14 195 713	10 027 675
Impôts	-931 634	-1 482 860
Résultat annuel	13 264 079	8 544 815

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 2022 (disponible séparément, en allemand).



Aux numéros 10 et 12 de la Bottigenstrasse à Berne-Bümpliz verront le jour deux corps de bâtiment reliés entre eux réunissant 28 appartements conformes aux normes de construction bonacasa, 700 m² de surface commerciale, plusieurs locaux de bricolage, un garage souterrain avec 26 places ainsi qu'un grand garage à vélos. A l'écart de la rue, un espace vert comportant une grande aire de jeu et un coin barbecue sera mis à disposition des locataires du complexe.

Impressum

Editeur

bonainvest Holding AG
Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

Création

bonacasa AG, Oensingen

Photos

Andrea Wullimann, Selzach
Backbone, Genève
Eichenberger Pictures, Weiningen
Meier & Kamer Fotografie, Oberarth
Stefan Weber Fotograf sbf, Jens
Yanik Gasser, Büren an der Aare
VisualPro GmbH, Messen

Visualisations

Atelier Vert Pomme, Préverenges
Beyonity Switzerland GmbH, Lengnau BE
Business Images AG, Baden
Frei Architekten AG, Aarau
Nightnurse Images AG, Zurich
TOTAL REAL, Zurich

Impression

Baumberger Print AG, Oberbuchsitzen

Le présent rapport de gestion 2022 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.

Note sur les déclarations se référant à l'avenir : Le présent rapport de gestion 2022 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 pour 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 les 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