

bonainvest



**Rapporto di gestione 2023**

# Indice

|  |    |
|--|----|
| Punti salienti 2023  | 3  |
| Indicatori   | 6  |
| Lettera agli azionisti   | 7  |
| «Risultati solidi». Intervista a Jacques Garnier                   | 10 |
| Rapporto sulla sostenibilità:<br>SSREI                             | 14 |
| La nostra responsabilità   | 16 |
| bonainvest: più vicini al futuro                                   | 34 |
| Smart Aging per i Comuni   | 36 |
| Densificazione dell'area di insediamento: Unterägeri Am Baumgarten | 38 |
| «Unico in tutta la Svizzera». Intervista a Monika Kaufmann         | 42 |
| «Un concept eccezionale». Intervista a Susanne Marthaler           | 44 |
| Progetti:  |    |
| Panoramica del progetto  | 46 |
| Progetti in fase di sviluppo                                       | 48 |
| Progetti in fase di costruzione                                    | 50 |
| Progetti ultimati di recente                                       | 56 |
| Immobili:  |    |
| Portafoglio  | 58 |
| Sedi   | 61 |
| Sviluppo del portafoglio   | 62 |
| Missione, strategia e principi ispiratori                          | 64 |
| bonainvest Holding SA  | 66 |
| Consiglio di amministrazione e Direzione generale                  | 70 |
| Rapporto finanziario:  |    |
| Stato patrimoniale   | 72 |
| Conto economico  | 73 |
| Colophon   | 75 |

# Punti salienti 2023

## Totale di bilancio

**CHF 573,2 mio. +9,8%**

forte crescita dal 31.12.2022

## Introiti da locazione

**CHF 13,4 mio. +16%**

crescita incoraggiante dal 31.12.2022

## Elevata quota di capitale proprio del

**49,92%**

CHF 284,2 mio. capitale proprio al 31.12.2023

CHF 303,1 mio. di capitalizzazione di mercato al 31.12.2023

## Valore del portafoglio

**CHF 356,2 mio. +15,3%**

crescita notevole dal 31.12.2022

## Risultato d'esercizio

**CHF 7,1 mio.**

rendimento del capitale proprio p.a. (ROE)

**2,46%**



---

«La soluzione con bonainvest alleggerisce il nostro lavoro. Il Comune cede il terreno a bonainvest con diritto di superficie e riceve da quest'ultima appartamenti per anziani accessibili e all'avanguardia, realizzati su misura per le esigenze di Langnau am Albis.»

Reto Grau, sindaco del Comune di Langnau am Albis

---

**Diritto di superficie innovativo:  
Il canone viene stabilito dopo avere chiarito i dettagli.**

L'innovazione del diritto di superficie per la costruzione di un residence su misura per anziani ha avuto origine a Langnau am Albis. Già nel 2012 bonainvest aveva fornito consulenza al Comune, collaborando allo sviluppo di un centro di competenza per anziani. Dopo aver vinto il concorso per investitori, bonainvest ha pianificato, in stretta collaborazione con il Comune, il complesso residenziale Wolfgrabenstrasse con 21 appartamenti per anziani e uno studio medico. E solo dopo aver chiarito tutti i dettagli è stato stabilito il canone del contratto per il diritto di superficie. Langmoos, il secondo progetto ultimato con appartamenti per anziani a Langnau am Albis, è anche la seconda residenza per anziani di bonainvest, grazie all'innovativo contratto per il diritto di superficie stipulato con il Comune.

# Indicatori

|   | 31.12.2023          | 31.12.2022          | 31.12.2021          |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
|   | CHF                 | CHF                 | CHF                 |
| Totale di bilancio secondo il metodo di valutazione DCF di immobili e aziende       | 573 169 929         | 505 775 954         | 460 640 893         |
| Terreni non edificati   | 526 137             | 526 137             | 526 137             |
| Immobili di reddito   | 356 222 718         | 308 857 529         | 296 940 829         |
| Immobili in vendita   | 4 342 824           | 6 030 481           | 20 701 907          |
| Immobili in costruzione, commesse in corso  | 182 160 807         | 158 351 966         | 102 483 661         |
| Ricavi da locazione di immobili   | 13 386 359          | 11 537 751          | 11 157 743          |
| Spese per immobili  | 1 796 275           | 1 791 580           | 1 785 916           |
| Proventi da immobili  | 11 590 084          | 9 746 171           | 9 371 827           |
| Risultato da prima valutazione dopo il completamento                                | 2 875 156           | 6804                | 65 145              |
| Risultato da rivalutazione (valutazione di follow-up)                               | -2 151 484          | -1 353 000          | 3 529 269           |
| Risultato d'esercizio prima di interessi e imposte (EBIT)                           | 12 147 853          | 17 376 392          | 11 032 109          |
| Risultato d'esercizio prima delle imposte (EBT)                                     | 8 127 139           | 14 195 713          | 10 027 675          |
| Risultato del periodo   | 7 080 343           | 13 264 079          | 8 544 814           |
| Capitale proprio (escl. portafoglio di azioni proprie)                              | 284 169 401         | 283 062 064         | 276 251 847         |
| <b>Capitalizzazione di mercato</b>  | <b>303 054 338</b>  | <b>296 181 978</b>  | <b>293 332 463</b>  |
| <b>Quota di capitale proprio (incl. portafoglio di azioni proprie)</b>              | <b>49,92%</b>       | <b>56,27%</b>       | <b>60,25%</b>       |
| Rendimento del capitale proprio annuo prima delle imposte                           | 2,82%               | 4,95%               | 3,59%               |
| Rendimento del capitale proprio p.a. (ROE)  | 2,46%               | 4,63%               | 3,06%               |
| <b>Indicatori per azione</b>  | <b>N° di azioni</b> | <b>N° di azioni</b> | <b>N° di azioni</b> |
| Azioni emesse   | 3 352 371           | 3 352 371           | 3 352 371           |
| Azioni aventi diritto di voto   | 3 352 371           | 3 352 371           | 3 352 371           |
| Azioni con diritto a dividendi (incl. portafoglio di azioni proprie)                | 3 352 371           | 3 352 371           | 3 352 371           |
| Utile annuo per azione con dividendo in CHF   | 2.11                | 3.96                | 2.55                |
| Dividendo (o domanda di dividendo) / rimborso apporto di capitale per azione in CHF | 2.00                | 1.90                | 1.70                |
| Capitale proprio per azione (valutato ai valori di acquisto secondo Swiss GAAP FER) | 84.77               | 84.44               | 82.40               |
| Capitale proprio per azione in base al metodo di valutazione DCF                    | 90.40               | 88.35               | 87.50               |
| Prezzo delle azioni dall'1.6.2024   | 90.50 <sup>1</sup>  |                     |                     |

<sup>1</sup> Corso azionario dopo la chiusura annuale e proposta del Consiglio di amministrazione all'Assemblea generale per la distribuzione degli utili

# Lettera agli azionisti

Gentili Signore, Egregi Signori,

il 2023 è stato senza dubbio un anno segnato da sfide economiche. Sono comunque lieto di potervi presentare risultati positivi. Grazie al completamento di complessi edilizi all'avanguardia, siamo riusciti ad ampliare ulteriormente il nostro portafoglio. Il modello di business differenziato e una gestione aziendale prudente e responsabile ci hanno permesso di registrare sviluppi positivi nonostante le avversità dell'anno in esame. Il risultato operativo è sceso del 30,1%, attestandosi a CHF 12,1 milioni, mentre l'utile netto di CHF 7,1 milioni è inferiore del 46,6% rispetto a quello dell'esercizio precedente. Nel 2022 i ricavi derivanti dalla vendita del 62% delle quote di bonacasa avevano comportato un netto miglioramento una tantum del risultato.

I risultati di bonainvest evolvono secondo la pianificazione pluriennale. Grazie alle valutazioni prudenti del portafoglio in passato, le rivalutazioni sono risultate solo marginalmente più basse, malgrado il rialzo dei tassi d'interesse, ed è stato possibile compensarle con valutazioni iniziali più elevate. Il Consiglio di amministrazione propone pertanto un lieve aumento del dividendo derivante dalle riserve da apporti di capitale, passando da CHF 1.90 a CHF 2.00. Nonostante le sfide dello scorso anno, siamo fiduciosi che la solidità del nostro modello di business e le misure adottate offrano un futuro promettente per l'azienda. Continuiamo a puntare su una crescita sostenibile e vi ringraziamo per la costante fiducia nelle nostre attività.

## I grandi progetti iniziano a dare frutti

Grazie agli investimenti effettuati anni fa e all'impegno incessante, altri progetti hanno iniziato a dare i loro frutti. I progetti realizzati con un ingente capitale proprio sono pronti per essere utilizzati o già interamente affittati. Nel 2023 si sono conclusi con successo i progetti di Langmoos (Langnau am Albis) e il primo progetto a Münchenbuchsee (Strahmhof). A Unterägeri è stata quasi completata la terza tappa e l'apertura di

bonaLiving Ägerisee, un innovativo complesso residenziale, è ormai imminente. Dopo la riqualificazione sono iniziati i lavori di costruzione per il grande progetto di Ecublens. Siamo fiduciosi che anche questo progetto sarà realizzato con successo. L'altro aspetto positivo è la nostra ricerca di terreni adeguati: presto saremo in grado di presentarvi i nuovi progetti nel dettaglio.

---

## Una sostenibilità esemplare

Siamo sempre stati sostenibili, ma solo nel 2023, grazie a una verifica di sostenibilità effettuata da terzi, è stato possibile misurare quanto la nostra impronta ecologica sia relativamente bassa. Merita quindi attenzione il fatto che, ad esempio, oltre l'80% del nostro portafoglio sia già riscaldato con fonti energetiche non fossili, un valore molto superiore alla media svizzera. Altrettanto degno di nota è il concetto di abitazione flessibile e priva di barriere architettoniche, che consente alle persone di vivere autonomamente nella stessa abitazione anche in età avanzata. Grazie a bonacasa, l'interconnessione degli inquilini con sicurezza e servizi non solo contribuisce alla sostenibilità sociale, dando loro la possibilità di rimanere nel proprio ambiente abituale, ma dimostra anche il nostro approccio innovativo alla progettazione degli spazi abitativi.

---

## Smart Aging per i comuni

In un'epoca di crescente invecchiamento della società (nel 2025 una persona su quattro avrà più di 65 anni), molti comuni hanno urgente bisogno di intervenire. bonainvest è stato ed è tuttora il partner cooperativo per la strategia, la realizzazione e la gestione di alloggi adatti alla terza età. Smart Aging con bonacasa di bonainvest è il concetto che soddisfa in modo professionale ed economico le crescenti esigenze di autodeterminazione delle persone in età avanzata. È il caso di Langnau am Albis, dove due grandi complessi residenziali con contratti di superficie innovativi offrono numerosi vantaggi agli abitanti e al comune. L'autodeterminazione migliora la qualità della vita degli inquilini e riduce i costi a carico della comunità.

---

## bonacasa Living – di tutto e di più

Se state leggendo questo rapporto di gestione, l'inaugurazione di bonaLiving Ägerisee è già storia. bonacasa Living, la nuova formula di residenze per gli attivi dai 60 anni in su esce alla grande dai blocchi di partenza. Stiamo già raccogliendo prenotazioni e stipulando contratti di locazione. Gli inquilini sono entusiasti di un concetto di residenza in cui tutto ruota intorno alle loro preferenze individuali. Gli oltre 800 m<sup>2</sup> di superficie comune sono l'ideale per accogliere e ospitare innumerevoli eventi: cucinare con professionisti, fitness e yoga, massaggi e fisioterapia, sauna e bagno turco, feste, lettura, conferenze e molto altro ancora. I moderni appartamenti Minergie, dotati di impiantistica all'avanguardia e sistemi di comunicazione digitale, regalano una vista unica sul lago di Ägeri e sul pittoresco paesaggio prealpino. Conclusione: residenze d'eccellenza.

---

## Rischi e prospettive

Nell'inverno 2022/23 non si è mai verificata una situazione di penuria energetica e anche quest'anno il rischio dovrebbe rimanere irrisorio. Puntiamo inoltre sulla costruzione secondo uno standard Minergie sostenibile dal punto di vista energetico e su fonti energetiche rinnovabili, come sonde geotermiche e pannelli solari, nonché teleriscaldamento e pellet. La scarsità di materiali da costruzione e il conseguente rincaro si sono fatti indubbiamente sentire lo scorso anno. Nessuno sa con certezza quali saranno gli sviluppi nel 2024. Nonostante le circostanze, i nostri progetti di costruzione procedono secondo i piani. Siamo convinti che in una situazione di carenza sempre più acuta di alloggi la costruzione di immobili nuovi, sostenibili e innovativi sia una necessità.



**Ivo Bracher**

Presidente del consiglio di amministrazione bonainvest Holding SA

---

## Grazie di cuore

Vi ringrazio, cari azionisti e collaboratori, per la fiducia e il supporto in questi tempi difficili. Insieme potremo continuare a investire con successo nel futuro della nostra azienda.

Ivo Bracher

Presidente del Consiglio di amministrazione

# «Risultati solidi»

## Intervista a Jacques Garnier, Direttore di bonainvest Holding SA

**Signor Garnier, un anno fa diceva agli investitori che i costi di preinvestimento avrebbero finalmente dato i loro frutti negli anni a venire. Qual è il bilancio intermedio alla fine del 2023?**

Jacques Garnier: Per quanto riguarda il completamento dei nostri grandi complessi residenziali, a Münchenbuchsee Strahmmatte e Unterägeri, siamo in linea con gli obiettivi, sia in termini di tempi che di costi di costruzione. Nel 2023 abbiamo puntualmente ultimato i nostri complessi di Langnau am Albis (Langmoos) e Münchenbuchsee (Strahmhof). Inoltre, tutti i complessi edili completati nell'esercizio in esame erano completamente affittati fin dalla prima occupazione. Siamo molto soddisfatti del risultato operativo d'esercizio. Il risultato del 2022 è stato influenzato principalmente dai proventi di una vendita parziale della nostra ex affiliata bonacasa. Nel 2023 abbiamo beneficiato dell'aumento

dei ricavi da locazioni. bonainvest continuerà a crescere e conseguire solidi risultati negli anni a venire.

**Quanto ha influito l'aumento dei tassi d'interesse sul risultato d'esercizio?**

JG: Nel primo semestre 2023 la BNS ha portato gradualmente il tasso di sconto all'1,75%. Di conseguenza, non solo i costi del nostro credito di costruzione sono aumentati in modo significativo, ma anche il portafoglio immobiliare da valutare a fine anno ha acquisito valore a seguito dell'aumento dei tassi di sconto. Tuttavia, la perdita di valore è stata contenuta, grazie ai nostri immobili moderni e all'avanguardia dal punto di vista energetico. Siamo inoltre riusciti a ridurre ancora una volta le abitazioni sfitte al livello record dello 0,55%.

«Già oggi oltre l'80% dell'intero portafoglio è riscaldato con fonti energetiche non fossili.»



**Jacques Garnier**

Presidente della Direzione generale  
di bonainvest Holding SA

---

### **Carenza di alloggi in tutta la Svizzera Quali sono le ripercussioni sugli immobili di bonainvest?**

---

JG: La singolarizzazione della nostra società e il persistere di un elevato tasso di immigrazione determinano una domanda di alloggi molto elevata. Secondo l'Ufficio federale di statistica, il numero di economie domestiche composte da una sola persona passerà da 1,4 milioni nel 2020 a 1,8 milioni nel 2050. A metà 2023 la quota media di abitazioni sfitte in Svizzera era pari all'1,15%. La domanda dei nostri appartamenti moderni che, grazie anche ai servizi di bonacasa, sono apprezzati anche dai single, aumenterà quindi in modo più che proporzionale.

---

### **Quest'anno bonainvest presenta per la prima volta un rapporto dettagliato sulla sostenibilità. È stato sorpreso dal fatto che bonainvest abbia ottenuto un risultato doppio rispetto alla media svizzera in materia di abbandono delle fonti energetiche fossili?**

---

JG: Siamo stati estremamente felici di ottenere risultati superiori alla media nella decarbonizzazione. bonainvest ha sempre attribuito grande importanza alla sostenibilità fin dalla sua fondazione. Sulla base della promessa «zero emissioni nette per lo Scope 1 entro il 2035», in collaborazione con i comuni di ubicazione, abbiamo puntato esclusivamente su riscaldamenti a pellet/cippato, sonde geotermiche e soluzioni di teleriscaldamento. Non sorprende, quindi, che già oggi oltre l'80% dell'intero portafoglio sia riscaldato con fonti energetiche non fossili, un valore molto superiore alla media svizzera. Le cifre esatte sono disponibili nel nostro rapporto di sostenibilità, elaborato in collaborazione con pom+.

---

### **Lo scorso anno bonainvest ha commissionato un secondo report, lo Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI). Quanto è soddisfatto del risultato?**

---

JG: Nel rapporto conclusivo abbiamo ricevuto il voto 2.0 su un massimo di 3.0. Da un lato abbiamo sicuramente ancora margine di miglioramento e faremo tutto il possibile per migliorarci in determinati settori. Dall'altro diversi criteri SSREI, come i parcheggi per le biciclette o il consumo energetico dei locatari, non sono realmente rilevanti per gli immobili con locatari più anziani. Ottimi risultati, in alcuni casi addirittura i migliori, sono stati ottenuti nelle nostre competenze chiave come accessibilità, contatti sociali e senso soggettivo di sicurezza. Superiamo inoltre il benchmark in otto criteri di sostenibilità su dieci e lo raggiungiamo negli altri due.

---

### **Nel 2023 bonainvest ha lanciato due nuovi progetti. Quanti terreni esaminate prima di sceglierne uno?**

---

JG: Ogni anno valutiamo circa 300 immobili (immobili esistenti, progetti, terreni) e investiamo solo in ubicazioni selezionate e conformi alla strategia. Ciò significa che nella maggior parte dei casi circa il 10% di questi immobili entrerà nella selezione più ristretta e due o tre di essi entreranno nella fase di progetto. bonainvest investe in modo responsabile con un orizzonte d'investimento a lungo termine in ubicazioni accuratamente selezionate in immobili sviluppati e realizzati secondo il concetto di bonacasa. bonainvest cresce principalmente nell'Espace Mittelland e nei cantoni economicamente forti di ZH, AG, BS, BL, Arc lémanique e nella Svizzera centrale. bonainvest diversifica in ogni caso il portafoglio su base geografica, in quanto nessun agglomerato economico rappresenta più del 40% del volume totale.

---

### **Nell'ambito dell'ecosistema bonacasa, bonainvest collabora con oltre 40 partner del mondo economico, scientifico e sociale. Come deve essere intesa questa collaborazione?**

---

JG: Più i compiti diventano complessi, meno le soluzioni possono essere elaborate dai singoli. Siamo convinti che l'innovazione sostenibile sia possibile solo combinando diverse prospettive, competenze e risorse. Lo Smart Living Loft di Oensingen, piattaforma leader in Svizzera per lo smart living, funge da spazio espositivo e punto d'incontro dell'ecosistema bonacasa.

---

### **Il complesso residenziale bonaLiving Ägeri-see lancia un nuovo format per bonainvest. Cosa si aspetta da un immobile di alloggi residenziali e come si prospetta il futuro?**

---

JG: Insieme a bonacasa realizziamo a Unterägeri lo straordinario progetto bonaLiving. La data dell'inaugurazione è il 1° marzo 2024. I dati sulla domanda a Unterägeri sono per noi soddisfacenti. Per essere all'altezza delle elevate esigenze nell'ambito dei servizi e del concierge, bonacasa, incaricata della gestione, ha assunto tre concierge: per gli abitanti del posto sono dodici ore alla settimana per sette. Su una superficie comune di 800 m<sup>2</sup> offriamo un'oasi di benessere 24 ore su 24, 7 giorni su 7, con un centro benessere e fitness, massaggi e fisioterapia, bagno turco in funzionamento continuo, cucina professionale Living Kitchen con tre isole di cucina e due sale comuni per riunioni, feste, letture ed eventi di gruppo. Il Café Anna & Max, l'associazione KindLine della casa nonché spazi per rilassarsi, leggere, giocare a jass e tutto ciò che desiderano gli inquilini sono aperti tutti i giorni.

# Rapporto di sostenibilità – SSREI

**Lo Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) è stato sviluppato per valutare la sostenibilità del portafoglio immobiliare svizzero. Questa valutazione aiuta i proprietari ad allineare i propri immobili ai requisiti di sostenibilità sempre più severi e a garantirne il mantenimento a lungo termine del valore.**

Nel 2021 la holding bonainvest ha deciso di documentare la sostenibilità dei propri immobili secondo lo Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI). La valutazione uniforme crea trasparenza e comparabilità e rappresenta quindi un importante benchmark per gli investitori e il mercato. È disponibile il primo rapporto sugli immobili di bonainvest relativo al 2023. Il campo di applicazione

comprende 20 immobili con una superficie utile principale (SUP) totale di 45 795 m<sup>2</sup>, pari al 100% del portafoglio totale. La verifica si basa sui dati inseriti da bonainvest nello strumento di valutazione del portafoglio SSREI. La valutazione verte su 36 indicatori ponderati. Il voto massimo assegnabile a ogni indicatore è 3.

La verifica si è articolata nelle fasi illustrate di seguito:

**Verifica fase 1:** esame approfondito per ogni ambito specifico con riferimento a un edificio rappresentativo: architettura, società ed economia, facility management, mobilità, ambiente. Ciò è servito per una calibrazione reciproca, ossia per giungere a una comprensione uniforme dei requisiti SSREI. Su questa base, bonainvest ha potuto effettuare l'autovalutazione del portafoglio.

**Verifica fase 2:** è stata effettuata una verifica a campione del 25% del portafoglio immobiliare. Il campione rappresenta una selezione rappresentativa del portafoglio immobiliare in termini di dimensioni, utilizzo, età e regione.

**Certificazione** del processo di verifica tramite l'Associazione Svizzera per Sistemi di Qualità e di Management (SQS).

## **SSREI – Swiss Sustainable Real Estate Index**

Scheda informativa 23 gennaio 2024,  
© SSREI

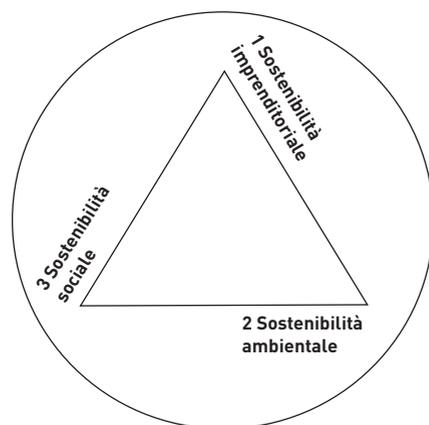
**Portafoglio:** bonainvest Holding SA  
**Numero di immobili:** 20  
**Superficie utile principale SUP:** 45 795 m<sup>2</sup>

| <b>Rating</b> | <b>Portafoglio</b> | <b>SSREI</b> |
|---------------|--------------------|--------------|
|               | <b>2,00</b>        | <b>1,73</b>  |
| Residenziale  | 2,00               | 1,72         |
| Ufficio       | 1,84               | 1,81         |
| Retail        | 2,08               | 1,68         |
| Salute        | 2,15               | 2,15         |

# La nostra responsabilità

Il modello trilemma utilizzato dall'Agenzia internazionale dell'energia (AIE) nella classifica delle nazioni per quanto riguarda l'equilibrio tra approvvigionamento energetico, sostenibilità ambientale e accessibilità all'energia è vincolante anche per noi, con lievi variazioni. Attraverso le tre dimensioni della sostenibilità imprenditoriale, ambientale e sociale, vogliamo esercitare un impatto positivo sul pianeta e sulle persone, garantendo al contempo la stabilità finanziaria a lungo termine.

## Il modello trilemma<sup>1</sup>



## Sostenibilità imprenditoriale

bonainvest progetta e realizza abitazioni, che offrono qualità di vita a locatari e proprietari di tutte le generazioni, generando un rendimento duraturo per i suoi azionisti. Sin dalla fondazione, bonainvest ha creato immobili che migliorano la qualità di vita degli inquilini nel lungo periodo grazie a una buona posizione, all'interconnessione digitale, alla costruzione rispettosa delle risorse e senza barriere architettoniche nonché a servizi personalizzati. Mettere a disposizione l'abitazione giusta per ogni fase della vita è un concetto abitativo differenziato che entusiasma sempre di più e stabilisce nuovi standard nella sostenibilità degli immobili.

## Sostenibilità ambientale

La strada verso lo zero netto potrà davvero iniziare solo se saremo in grado di monitorare, tracciare e rendicontare le nostre emissioni di CO<sub>2</sub> e i nostri dati ambientali e sociali. Con il rapporto sulla sostenibilità 2023 e la certificazione SSREI 2023 facciamo un passo importante nella giusta direzione. Come prevedibile, il nostro giovane portafoglio ci posiziona molto bene. Questo ci sprona a fare ancora di più per giustificare la fiducia dei nostri clienti e investitori.

<sup>1</sup> Un trilemma descrive la scelta tra tre opzioni con obiettivi in conflitto: più ci si avvicina a uno dei tre, più ci si allontana da uno o due degli altri due. L'equilibrio è l'ideale.

## Sostenibilità sociale

La sostenibilità sociale è l'elemento trainante del nostro concetto unico nel suo genere per il mercato immobiliare. Lo smart living mette al centro l'individuo. Progettiamo e costruiamo appartamenti che possono essere abitati da persone singole o da famiglie, fino in età avanzata. Con soluzioni digitali offriamo ai clienti più comfort e sicurezza e li colleghiamo all'intero complesso residenziale e al resto del mondo.

**«Ritornando ancora una volta al concetto di sostenibilità, ritengo che lo standard di costruzione bonacasa sia sostenibile grazie all'adattabilità delle abitazioni. È possibile vivere a lungo negli appartamenti e anche modificarli in base all'età. D'altro canto, la struttura dell'edificio di bonainvest prevede che l'abitazione possa accogliere nuovi inquilini in qualsiasi momento».**

Daniel Röck, architetto e partner, Röck Baggenstos Architekten SA

In tutti i suoi sforzi, bonainvest è orientata agli obiettivi di sviluppo sostenibile (OSS), che devono essere raggiunti da tutti gli Stati membri dell'ONU e quindi anche dalla Svizzera. In concreto, bonainvest sostiene sette OSS, ai quali si fa ripetutamente riferimento nel corso del presente rapporto.

# Salvaguardiamo le risorse

**Il cambiamento climatico dimostra da tempo che non è più possibile continuare così e che occorrono soluzioni completamente diverse. La generazione successiva chiede un nuovo modo di pensare e di agire finalizzato a un'economia e a una società più sostenibili. Siamo alla ricerca di innovazioni tecnologiche che consentano la gestione rispettosa delle risorse e della natura. Soprattutto per quanto riguarda la costruzione di abitazioni, dato che circa il 40% delle emissioni di CO<sub>2</sub> a livello globale è generato dal settore edilizio (United Nations Environment Programme 2020).**



L'edificio residenziale e commerciale Am Mühlebach a Rudolfstetten dimostra che è possibile conciliare i parametri ecologici, economici e architettonici.

## Energia grigia



### OSS di riferimento Obiettivi di sviluppo sostenibile

Adottare misure per combattere i cambiamenti climatici e le loro conseguenze.

Già nella fase di realizzazione degli immobili si generano emissioni di CO<sub>2</sub>, la cosiddetta energia grigia. bonainvest contrasta questo fenomeno con la verifica e l'impiego mirato di tecnologie edilizie innovative, riducendo le emissioni di un edificio in fase di costruzione. La chiave per il successo della realizzazione sostenibile è la combinazione tra la scelta di materiali eco-compatibili e l'ottimizzazione costante dei processi, rispettando al tempo stesso parametri visibili come l'architettura contemporanea e i costi in linea con il mercato. A Rudolfstetten, ad esempio, l'edificio residenziale e commerciale Am Mühlebach ha dimostrato che tale compatibilità di parametri è possibile.

L'edificio di otto piani riduce sensibilmente il fabbisogno di energia grigia grazie all'impiego del legno nei suoi elementi portanti (costruzione del sistema in legno con soffitti in composito di legno e calcestruzzo). La progettazione architettonica delle planimetrie si basa su una concezione modulare che consente di ottenere vantaggiosi effetti

di ripetizione, consentendo una prefabbricazione efficiente e processi di costruzione razionali. In questo modo, sia la scelta dei materiali sia l'ottimizzazione dei processi consentono di risparmiare risorse e ridurre l'impronta di CO<sub>2</sub> dell'edificio. Le particolari soluzioni architettoniche, sotto forma di pannelli di compensato a vista, dimostrano che dal punto di vista ecologico può essere anche elegante e conveniente.

«La locazione completa, già prima dei lavori, testimoniava della necessità di appartamenti attrattivi ed ecologici.»

Jörg Hunziker, responsabile di progetto costruzioni, bonainvest SA

## Energia e CO<sub>2</sub> nella fase operativa

Il ricorso a tecnologie di riscaldamento sostenibili e l'impiego di impianti fotovoltaici non sono limitati alla costruzione di Rudolfstetten, ma costituiscono un obiettivo generale degli immobili di bonainvest.



### OSS di riferimento Obiettivi di sviluppo sostenibile

Garantire l'accesso all'energia a prezzo accessibile, affidabile, sostenibile e moderna per tutti.

Nei propri edifici, bonainvest si avvale sistematicamente di tecnologie promettenti, garantendo a tutti i locatari l'accesso a sistemi di riscaldamento sostenibili. Partendo dalla promessa di «zero emissioni nette per lo Scope 1 entro il 2035», bonainvest punta, in collaborazione con i comuni di ubicazione, esclusivamente su sistemi di riscaldamento a pellet/cippato, sonde geotermiche e soluzioni di teleriscaldamento. Non sorprende quindi che già oggi oltre l'80% dell'intero portafoglio sia riscaldato con fonti energetiche non fossili, un valore ben al di sopra della media svizzera (44%, rapporto annuale UST 2022).

Grazie ai sistemi di riscaldamento sostenibili e alle fonti energetiche non fossili utilizzate, già oggi è possibile ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub> ben al di sotto della media svizzera.

Gli edifici di bonainvest sono inoltre costruiti in modo efficiente dal punto di vista energetico, sia in termini di involucro che di dotazioni tecniche. Questo comporta una riduzione dell'intensità energetica e quindi un notevole risparmio di risorse.

Ove possibile e opportuno, viene inoltre ricavata e utilizzata energia solare. Grazie alle fonti di riscaldamento rinnovabili e all'utilizzo aggiuntivo di energie rinnovabili, come l'energia solare, la quota di energie rinnovabili presente nel portafoglio è di gran lunga superiore all'attuale media svizzera.

**Attualmente sono in uso oltre 1400 m<sup>2</sup> di pannelli fotovoltaici per sfruttare l'energia solare.**

## Certificazioni

Fin dalla sua fondazione nel 2009, bonainvest si impegna a favore dell'edilizia sostenibile, orientandosi anche allo standard svizzero per le costruzioni Minergie.

Tutti gli immobili residenziali di bonainvest sono costruiti sulla base dello standard Minergie e oltre l'80% della superficie utile principale (SUP) del portafoglio è certificato Minergie.

Oltre alla certificazione Minergie, che garantisce il rispetto dello standard di sostenibilità durante la realizzazione o la ristrutturazione degli edifici, nel 2022/2023 bonainvest ha scelto per la prima volta di partecipare allo Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI).

## Consumo idrico

Materiali edili ed energia non sono però i soli a essere considerati risorse da proteggere nell'ambito della sostenibilità degli immobili.



### OSS di riferimento

#### Obiettivi di sviluppo sostenibile

Garantire la disponibilità e la gestione sostenibile di acqua e servizi igienici per tutti.

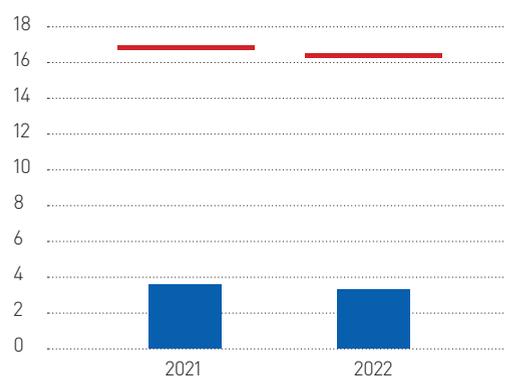
bonainvest costruisce i propri appartamenti sempre con aziende partner attente al risparmio e alla massima qualità nel settore sanitario. Ciò si traduce in un minore consumo di acqua da parte degli inquilini nelle loro attività domestiche.

## Il mix termico bonainvest 2022



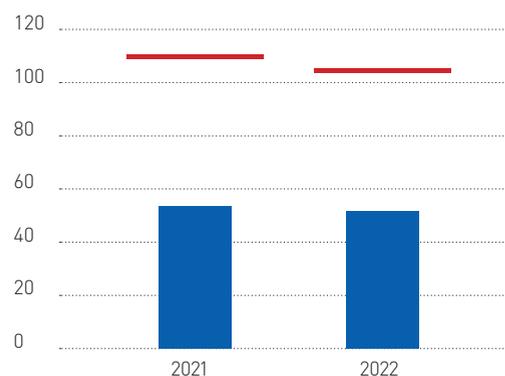
Mix termico 2022 (ponderato in base al consumo)

## Intensità CO<sub>2</sub> [kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> SRE]



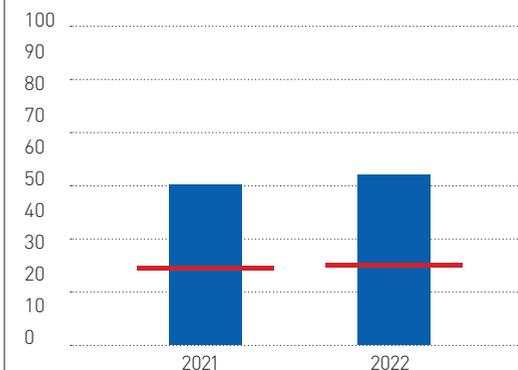
Intensità CO<sub>2</sub> in kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> SRE del portafoglio bonainvest a confronto con il benchmark CH Abitare secondo REIDA (linea rossa).

## Intensità energetica [kWh/m<sup>2</sup> SRE]



Intensità energetica in kWh/m<sup>2</sup> SRE del portafoglio bonainvest a confronto con il benchmark CH Abitare secondo REIDA (linea rossa).

## Quota di energie rinnovabili (%)



Quota di energie rinnovabili in percentuale del portafoglio bonainvest nel raffronto con il benchmark CH Abitare secondo REIDA (linea rossa).

## Percentuale dell'area certificata Minergie



Percentuale di superfici certificate Minergie del portafoglio bonainvest, sulla base della superficie utile principale (SUP).

Nota sui grafici: il periodo di riferimento va da gennaio a dicembre 2022 e viene confrontato con l'anno precedente. Vengono presi in considerazione solo gli immobili presenti nel portafoglio per l'intero periodo di 12 mesi. Le superfici di riferimento energetico (SRE) sono state calcolate utilizzando i fattori di conversione in base a REIDA (V1.2). I calcoli delle emissioni di CO<sub>2</sub> si basano sullo studio Intep (2022) in conformità al GHG Protocol e seguono l'approccio location based. Vengono visualizzate le emissioni riferite agli scope 1 e 2 e gli indicatori sono corretti per il clima secondo il metodo ATD (differenze di temperature accumulate).



Bellevuepark, Port: oggi la biodiversità dei giardini è non solo libertà, ma diventa sempre più un obbligo.

---

3 fatti su...

**MINERGIE**

Minergie è lo standard edile svizzero per il comfort, l'efficienza e la protezione dell'ambiente. L'involucro edilizio di alta qualità, l'impiego coerente di energie rinnovabili e il funzionamento senza emissioni di CO<sub>2</sub> degli edifici certificati rivestono un ruolo particolare. Attualmente in Svizzera ci sono oltre 56 000 edifici Minergie certificati provvisori o definitivi.

---

---

3 fatti su...



Il SSREI funge da strumento per l'attuazione della Strategia energetica 2050 e riflette il profilo di sostenibilità degli immobili esistenti in Svizzera. Grazie alla valutazione completa e uniforme di indicatori e requisiti definiti, l'SSREI offre un elevato grado di trasparenza e comparabilità, motivo per cui sul mercato rappresenta una grandezza di benchmark importante per quanto riguarda lo stato di un immobile in termini di possibilità di socializzazione, economia e ambiente.

---

# Promuoviamo la mobilità

La mobilità sostenibile richiede concetti articolati. Ciò comporta una maggiore promozione del principio fondamentale degli spostamenti a corto raggio, un maggiore uso dei trasporti pubblici e una mobilità individuale efficiente sotto il profilo delle risorse, il tutto con l'obiettivo di ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub> prodotte dalla mobilità senza limitare la qualità della vita e la libertà di movimento degli inquilini. Il compito di boninvest è creare con i propri immobili una situazione di partenza ottimale per i locatari, in modo da consentire una mobilità rispettosa dell'ambiente in grado di soddisfare le esigenze quotidiane.

## Scelta dell'ubicazione

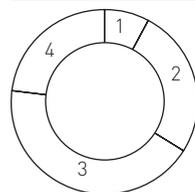
boninvest adotta l'idea di una situazione di partenza ottimale per l'immobile già all'inizio dello sviluppo del progetto immobiliare e pertanto investe in modo sistematico in ubicazioni che offrono ai locatari un valore aggiunto assoluto. Il valore aggiunto in termini di qualità della vita non può essere necessariamente misurato con la classificazione della situazione immobiliare in A, B o C, ma è influenzato da criteri articolati.

La vicinanza a strutture sanitarie, asili nido, scuole materne, negozi e ristoranti, attività ricreative, aree ricreative e sociocultura locale, insomma a tutto ciò che rende la vita al di fuori dell'abitazione degna di essere vissuta, è quindi uno dei principali criteri della strategia d'investimento di boninvest nelle rispettive ubicazioni.

## Trasporti pubblici urbani

Allo stesso modo, un buon collegamento con i mezzi pubblici rientra nel catalogo dei criteri di boninvest già al momento della scelta del luogo. I trasporti pubblici sono tuttora una delle modalità di trasporto più ecologiche in assoluto. Inoltre, un trasporto pubblico ben sviluppato è fondamentale soprattutto per gli inquilini anziani o con difficoltà di deambulazione. Ove possibile, boninvest costruisce in prossimità delle fermate degli autobus e delle stazioni ferroviarie, in modo che gli inquilini possano accedere rapidamente alla mobilità sostenibile.

## Classi qualitative dei trasporti pubblici<sup>1</sup>



- 1 Ottimo accesso ai mezzi pubblici **8%**
- 2 Buon accesso ai mezzi pubblici **26%**
- 3 Moderato accesso ai mezzi pubblici **43%**
- 4 Limitato accesso ai mezzi pubblici **23%**



Direttamente di fronte alla fermata della S-Bahn Bonstetten-Wettswil: Mauritiuspark di boninvest.

<sup>1</sup>Classi di qualità dei trasporti pubblici del portafoglio boninvest secondo il metodo di calcolo ARE, quote percentuali del portafoglio ponderate per superficie. Secondo la metodologia di calcolo dell'ARE, un accesso limitato ai trasporti pubblici corrisponde alla classe di qualità dei

trasporti pubblici D e significa che una fermata si trova a una distanza massima di 500 metri dall'immobile su una linea ferroviaria con cadenza massima di 40 minuti e/o su una linea di tram/autobus con cadenza massima di 20 minuti.



Ricaricare le auto elettriche in modo capillare senza sovraccarico della rete elettrica.

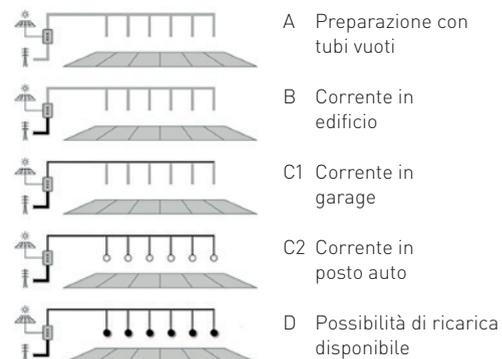
## Elettromobilità

Oltre alla posizione centrale dell'immobile e al buon collegamento con i mezzi pubblici, bonainvest offre ai locatari anche un approccio ecologico alla mobilità individuale. A tal fine, l'infrastruttura per l'elettromobilità nei singoli immobili è stata notevolmente ampliata.

bonainvest ha dotato i propri parcheggi per auto di un equipaggiamento parziale capillare fino alla fase C2 (Power to Parking).

### Elettromobilità dalla A alla D

**La norma SIA 2060 classifica diverse fasi di sviluppo dell'elettromobilità, a seconda del grado di avanzamento già raggiunto.**



bonainvest ha inoltre testato e installato i relativi sistemi di gestione della ricarica, fondamentali per consentire a molti inquilini di ricaricare contemporaneamente le auto elettriche nei garage senza sovraccaricare la rete elettrica.

Grazie a tale programma di retrofit per gli immobili esistenti e all'installazione sistematica dell'infrastruttura di ricarica in nuovi complessi come Münchenbuchsee o Langnau am Albis, sono ora pronte numerose piazzole per la ricarica dei veicoli e possono essere rese disponibili in qualsiasi momento.

**Alla fine del 2023 il 47% dei posti auto nei garage del portafoglio bonainvest era attrezzato per l'elettromobilità nella fase C2.**

# Diamo forma agli spazi abitativi

## Collaborazione con i Comuni

bonainvest progetta le proprie costruzioni sempre in stretta collaborazione con bonacasa, leader di mercato svizzero nel settore dello smart living e dell'abitazione multigenerazionale, spesso anche su incarico diretto dei e con i Comuni ospitanti, che di solito sanno meglio di chiunque altro quale tipo di spazio abitativo, quali eventuali superfici commerciali e quale configurazione degli spazi esterni sono necessari per un nuovo progetto nel loro Comune.



### OSS di riferimento

### Obiettivi di sviluppo sostenibile

Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, resilienti e sostenibili.

«Le risorse della Terra sono limitate, proprio come il budget dei Comuni. Pertanto, le soluzioni orientate al futuro devono sempre essere pianificate e attuate in modo efficiente sotto il profilo dei costi, devono essere sostenibili dal punto di vista ambientale e soddisfare le esigenze di tutte le parti interessate».

Ivo Bracher, presidente del Consiglio di amministrazione

bonainvest si basa su queste conoscenze per sviluppare insediamenti inclusivi, ben connessi e sicuri, consentendo così di adottare per i propri immobili le migliori soluzioni a livello regionale.

Un esempio di questa stretta collaborazione è il complesso edilizio Wolfgrabenstrasse di Langnau am Albis. Con il completamento nel 2019, bonainvest ha potuto realizzare insieme al Comune un progetto di grande successo per le abitazioni per anziani con 21 unità abitative e un'unità commerciale (studio medico). Da questa collaborazione pluriennale si è poi delineata l'opportunità di un secondo progetto nel quartiere di Langmoos, con 53 unità abitative e due unità commerciali, con completamento nel 2023. La partnership collaudata testimonia da un lato gli ottimi prodotti e servizi offerti da bonainvest, ma anche il rapporto di fiducia reciproca che bonainvest ha costruito nel corso di molti anni con i Comuni ospitanti.

## Stakeholder regionali

Il coinvolgimento di aziende locali durante la fase di realizzazione promuove la creazione di valore sul posto e assicura un radicamento

regionale dei progetti edili. Durante la sua attività, bonainvest si avvale della competenza di diverse società di gestione locali che garantiscono la vicinanza ai locatari in tutte le questioni relative alla gestione operativa delle locazioni.

A seconda del progetto, bonainvest collabora con esperti qualificati di diverse discipline, come ad esempio associazioni locali di protezione della natura e degli uccelli, al fine di tenere conto del tema della biodiversità e della configurazione degli spazi esterni nelle costruzioni.

## La biodiversità nel ciclo di vita

Al giorno d'oggi la biodiversità non è più solo un'opzione, ma diventa sempre più un obbligo.



### OSS di riferimento

### Obiettivi di sviluppo sostenibile

Proteggere, ripristinare e promuovere l'uso sostenibile degli ecosistemi terrestri, gestire in modo sostenibile le foreste, contrastare la desertificazione, arrestare e invertire il degrado dei suoli e fermare la perdita di biodiversità.

Tra le altre cose, bonainvest si occupa di integrare buone superfici di infiltrazione nella progettazione degli spazi esterni delle proprie costruzioni e di mantenere verdi il maggior numero possibile di superfici, come nel Bellevuepark di Port, dove solo il 6% della superficie esterna è sigillato.

È inoltre prioritario piantumare o proteggere specie arboree regionali e coltivare prati selvatici, in modo da preservare e rafforzare la varietà di piante autoctone e impedire la diffusione delle neofite durante la fase di realizzazione.

Una volta completata la fase di realizzazione, la promozione della biodiversità è parte integrante della fase operativa.

«Ci assicuriamo che le aree siano costantemente monitorate e che le neofite presenti vengano subito rimosse e smaltite in maniera corretta.»

Serge Dürig, Portfolio Manager di bonainvest SA

Questo approccio olistico crea valore aggiunto per i Comuni, il vicinato, gli inquilini e la natura.

# Entusiasmiamo i locatari

**Abitare è un diritto umano e una buona situazione abitativa è un bisogno primario assoluto di tutti. La sicurezza dei locatari è sempre al primo posto.**

## Sicurezza e comfort

bonainvest crea sicurezza per i locatari avvalendosi dello standard di sicurezza bonacasa, che vale come linea guida per tutti i progetti. Pulsanti di emergenza e sistemi di accesso per gli interventi di emergenza sono installati in modo capillare e consentono di allertare parenti, conoscenti o servizi di soccorso in scenari predefiniti.

La tecnologia smart home, come ad esempio l'interruttore di allarme ad altezza pavimento, aumenta la sicurezza e il benessere degli inquilini.

**In Svizzera oltre 250 000 persone subiscono ogni anno un infortunio in casa o in giardino. Secondo l'Ufficio prevenzione infortuni (UPI), ciò corrisponde a un quarto di tutti gli infortuni. La maggior parte degli infortuni nell'abitazione privata (circa 66 000 all'anno) si verifica nei luoghi in camera da letto o in bagno.**



## OSS di riferimento Obiettivi di sviluppo sostenibile

Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, resilienti e sostenibili.

Attraverso sistemi di controllo fissi o con lo smartphone è possibile non solo monitorare la porta d'ingresso principale, controllare l'illuminazione e le tende, impostare la temperatura ideale ma anche simulare un appartamento abitato durante le vacanze. Le utenze elettriche vengono costantemente monitorate nonché accese o spente premendo un tasto quando si entra o si esce dall'abitazione.

Negli appartamenti di prova nel Roggenpark di Oensingen, bonacasa verifica costantemente tutte le tecnologie smart home prima di integrarle negli immobili di bonainvest in via definitiva.

Le innovazioni tecnologiche, come le cassette postali per i pacchi installate dal 2018, aiutano inoltre gli inquilini a semplificare la quotidianità nei complessi residenziali bonainvest. L'assistenza tecnica fornita da Smart Home,



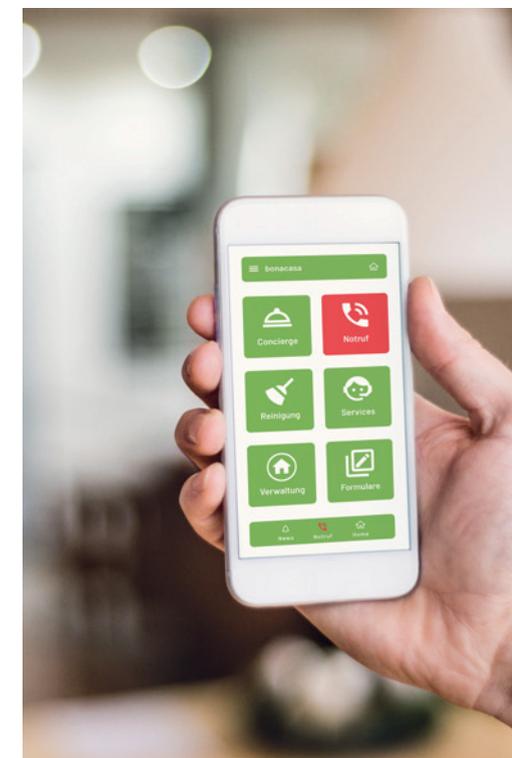
Le tecnologie Smart Home sono facilmente controllabili.



I professionisti scelgono piante autoctone che conservano un aspetto gradevole per tutto l'anno.



Gli standard di costruzione bonacasa richiedono ampi balconi e loggiati generosi.



Sempre con voi: l'app bonacasa Smart Living.

abbinata a un'interessante configurazione architettonica degli appartamenti, è stata implementata in modo coerente nel portafoglio.

---

**«Sono passate in primo piano caratteristiche dell'abitazione, come grandi logge e balconi, spazio a sufficienza per l'home office e vicinanza alle aree ricreative.»**

Jacques Garnier, Presidente della Direzione generale di bonainvest SA

---

### Aree comuni

---

I complessi edilizi bonainvest dispongono, ove possibile, di spazi comuni destinati all'uso generale, per rilassarsi, leggere, giocare a jass, incontrarsi o fare qualcosa insieme. Inoltre, viene data grande importanza all'allestimento di uno spazio esterno accogliente con posti a sedere o superfici per giocare.

### Servizi

---

Il programma benessere nei complessi residenziali bonainvest è completato dai servizi offerti in tutti gli immobili del gruppo grazie alla collaborazione con bonacasa. Il concierge è a disposizione per tutte le richieste dei locatari per telefono, tramite app o in loco.

---

**«Il concierge costruisce ponti e offre sostegno sociale. Per vivere felici è infatti importante avere amici, conoscenti, familiari e vicini e incontrarli regolarmente. Ciò che conta è capirsi, sentirsi a proprio agio con gli altri e comunicare bene con il prossimo.»**

Markus Christ, CEO di bonacasa SA

---

Oltre a Living Services standardizzati – come la pulizia degli appartamenti, il servizio lavanderia e stiratura e il servizio vacanze – il concierge di bonacasa organizza anche servizi individuali come servizi di mobilità, assistenza negli acquisti, servizio pasti o babysitting. In questo modo, non solo le generazioni più anziane possono beneficiare di un sostegno personalizzato in base alle esigenze e ai bisogni attuali, ma anche gli inquilini più giovani, che lavorano o hanno legami familiari possono beneficiare di un sostegno prezioso.

Tutti i servizi possono essere ordinati e gestiti telefonicamente o tramite app.

### Accessibilità e flessibilità

---

Gli appartamenti di bonainvest sono sistematicamente attrezzati con il supporto dello standard bonacasa in modo che una semplice riorganizzazione dei bagni e delle cucine sia sufficiente per rendere un appartamento completamente adatto alle sedie a rotelle. Alla luce degli attuali sviluppi demografici, l'adeguamento dello spazio abitativo a una situazione di vita in continuo mutamento assume un'importanza sempre maggiore nel contesto della sostenibilità e del ciclo di vita degli immobili.

## Il nostro impegno

---

**«Grazie alla mia attività presso cooperative di costruzione di alloggi e residenze per anziani, ho capito fin da subito il contrasto tra le esigenze a lungo termine della clientela e i profili tradizionali dell'edilizia abitativa di allora. La mia visione è diventata un'abitazione, una situazione abitativa in grado di adattarsi costantemente alle esigenze dei residenti. Davanti a me avevo mia nonna sulla sedia a rotelle. Quando è venuta a trovarci, nella casa dei miei genitori, non essendoci un bagno accessibile per la sedia a rotelle, ha dovuto usare un WC provvisorio nel garage. Quello che volevo era cambiare questa situazione. Costruire abitazioni smart adatte a tutte le generazioni è diventata sempre più la mia ragione di vita. Con la fondazione di bonainvest, alla fine del 2009, ho accantonato tutti gli altri compiti.»**

Ivo Bracher, Presidente del Consiglio di amministrazione di bonainvest SA

---

# bonainvest: più vicini al futuro

**Chi conosce bonainvest sa che i megatrend hanno svolto un ruolo importante nella definizione della nostra strategia fin dalla fondazione. Anche nel 2023, un anno ricco di conflitti geopolitici, la rilevanza dei megatrend da noi citati è stata confermata: connettività, individualizzazione, ecologia e silver society. Riteniamo che, con l'attesa spinta da parte dell'intelligenza artificiale, ma anche con l'invecchiamento continuo della società, le correnti profonde appena citate diventeranno ancora più rilevanti.**

La maggior parte dei beni in una società è prodotta più velocemente di un immobile, per il quale dalla progettazione al completamento passano anni. In questo lasso di tempo è possibile, anzi molto probabile, che la società e l'orientamento generale cambino. Dopo un processo pluriennale, il prodotto finito sarà ancora in grado di soddisfare le esigenze? Alcuni fattori non avrebbero dovuto essere

presi in considerazione molto prima? In bonainvest puntiamo sui fatti: i megatrend sono tutt'altro che speculazioni. Si tratta di innumerevoli dati modellati su una misura di probabilità consolidata a livello empirico. I megatrend possono rappresentare probabilità e plausibilità; dettano una direzione, ma mai il risultato.

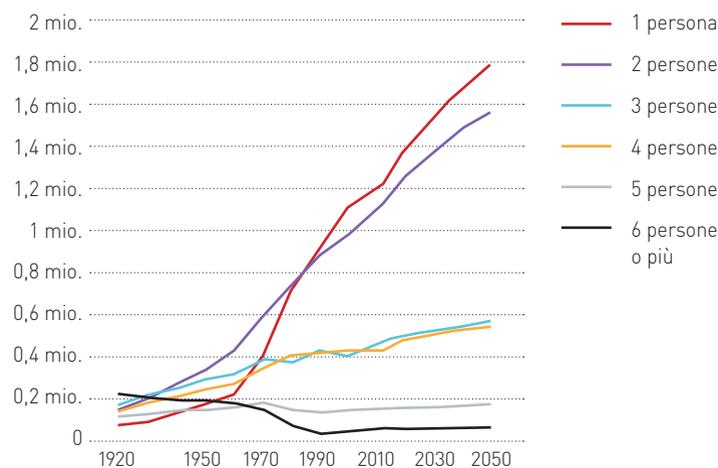
## Esempio del megatrend della personalizzazione

Chi non si è reso conto in anticipo che le persone sono sempre più individualiste nella scelta della loro casa, sarà sorpreso dal numero crescente di single. Secondo il rapporto annuale UST 2021, l'economia domestica formata da una sola persona è di gran lunga la soluzione abitativa più diffusa in Svizzera: nel 36% dei 3,8 milioni di economie domestiche private qualcuno vive da solo. Nel portafoglio di bonainvest si è prestata attenzione fin dall'inizio alla realizzazione di un numero sufficiente di appartamenti più piccoli nei complessi residenziali. Con Smart Living, il nostro partner bonacasa ha sviluppato un'offerta di servizi individuali e digitali in grado di soddisfare su misura le esigenze di questo gruppo target.

## Esempio del megatrend della connettività

Che si tratti di locatari giovani o meno giovani, vogliono essere connessi con tutti e con tutto: con il visitatore, che riconoscono tramite il videocitofono, oppure con il corriere, che invia un SMS quando deposita la consegna nella cassetta postale. Tuttavia, in considerazione del potenziale di risparmio, dovrebbero essere interconnesse anche tutte le utenze di energia. Grazie all'app bonacasa è disponibile un collegamento diretto alla piattaforma di gestione dei servizi che organizza i servizi abitativi individuali. Per connettività intendiamo anche l'interconnessione sociale tra i locatari, che viene volutamente promossa negli immobili di bonainvest, caratterizzati dal mix generazionale.

## Evoluzione delle economie domestiche private per dimensione dell'economia domestica



Fonte: UST - Scenario delle economie domestiche  
© UST 2021

# Smart Aging per i Comuni

---

**Visto l'invecchiamento demografico, i Comuni svizzeri devono affrontare grandi sfide strategiche e di pianificazione, che impongono la realizzazione di un contesto conforme alle esigenze delle generazioni più anziane. Siamo quindi alla ricerca di collaborazioni con partner esperti, capaci di offrire un aiuto professionale in fase sia di progettazione che di realizzazione.**

---

Già nel 2020, lo studio della gfs «Altersfreundliche Umgebungen in der Schweiz» ha rilevato che in molti Comuni il lavoro professionale di cura degli anziani non può essere svolto in autonomia: «Per poco più di un terzo, il grado di occupazione delle persone delegate alla cura degli anziani è inferiore al 50%. Percentuali di occupazione più elevate sono rare e solo l'8% dei Comuni dispone di più del 50% per le mansioni dei responsabili per la cura degli anziani. I grandi agglomerati hanno a disposizione percentuali di occupazione superiori alla media, ma un posto

a tempo pieno è un'eccezione anche nelle regioni urbane.»

---

## Strategie di partnership per lo smart aging

---

Gli approcci sostenibili alla «vita in età avanzata» devono essere coordinati singolarmente in base alle esigenze dei Comuni. Dal dialogo con i Comuni nascono soluzioni che funzionano per lunghi periodi di tempo. Insieme a bonacasa e a partner esterni, bonainvest affianca i Comuni nell'elaborazione di linee guida generazionali e nel

riorientamento della politica della vecchiaia. Modelliamo la collaborazione ottimale tra cure ambulatoriali e stazionarie e il fabbisogno sostenibile di abitazioni adatte alle diverse generazioni della comunità. Tra le competenze chiave di bonainvest e bonacasa figurano anche altri ambiti chiave, che spaziano dalla realizzazione e dall'interconnessione ai servizi personalizzati per l'abitazione.

---

## I nuovi anziani

---

Il cambio di rotta rispetto alla classica casa di riposo è ormai superato, perché le esigenze della cosiddetta Silver Society, di cui sempre più spesso fanno parte anche i baby boomer, non solo sono cambiate, ma sono anche diventate più articolate. La quotidianità digitalizzata e l'indipendenza finanziaria da un lato e il continuo miglioramento delle condizioni di salute degli anziani dall'altro sono i fattori

---

«Nell'elaborazione congiunta di un piano per l'età, bonainvest ci ha indicato diverse strade per realizzare offerte abitative interessanti e integrate per la terza età, considerando che abitare beneficiando di determinati servizi è diventato per noi un'offerta imprescindibile.»

Christine Buob, ex consigliera comunale e  
Direttrice sociale Maltesers

---

trainanti delle mutate esigenze. Avere accesso a tutte le possibilità in ogni situazione di vita è una delle tante richieste della Silver Society. bonainvest è leader in Svizzera nel settore dello sviluppo immobiliare sostenibile e della tecnologia domestica interconnessa. bonainvest è inoltre partner dell'ecosistema Smart Living, una piattaforma per aziende, esperti, università e fondazioni che si occupano delle tematiche orientate al futuro del settore immobiliare.

---

## bonainvest riduce i costi

---

Le abitazioni senza barriere e i servizi offerti dal nostro partner bonacasa, in sinergia con le strutture di cura ambulatoriale, consentono alle persone anziane di vivere più a lungo e in autonomia nella propria abitazione: una soluzione conveniente sia per gli anziani che per la comunità.

# Compattazione dell'area di insediamento: Unterägeri Am Baumgarten

**Circondato da colline verdeggianti, il paese di Unterägeri è immerso in uno splendido paesaggio prealpino. Se la vista è buona, lo sguardo spazia fino al Monte Pilato e al Glärnisch. Il Comune conta circa 9200 abitanti e poco più di 350 aziende, ma il centro del paese conserva ancora l'atmosfera di paese del XIX e dell'inizio del XX secolo.**

## Tre modelli di abitazione per la terza età

Sull'ex area della fondazione Sant'Anna è sorto un insediamento moderno dal carattere di quartiere. Nel 2020 è stata completata la fila inferiore degli edifici, con le abitazioni 1, 3 e 5. I 27 appartamenti in locazione da 2.5 – 5.5 locali sono stati locati quasi immediatamente. Nello stesso anno, dopo una lieve ristrutturazione, i locatari delle tre abitazioni centrali potevano fare ritorno alle loro abitazioni per anziani. A marzo 2024 è infine entrato in funzione il residence bonaLiving Ägerisee, ubicato più in alto.

## Integrazione sociale

Le offerte del residence bonaLiving, gestito da bonacasa, sono aperte a tutti gli abitanti del complesso am Baumgarten, ma anche agli abitanti e alle associazioni di Unterägeri: ad esempio l'area fitness con massaggi e fisioterapia o le offerte di KindLine per genitori e figli. Poi c'è la cucina professionale Living Kitchen con tre isole di cottura, in cui tutto ruota attorno alla buona cucina. Inoltre, gli spazi comuni sono l'ideale per riunioni, feste, letture, conferenze e molto altro ancora. Aperto tutti i giorni, il Café Anna & Max è gestito dal concierge ed è attivo dodici ore al giorno. In aggiunta ai servizi personalizzati bonacasa, questo esercizio organizza anche feste, escursioni e attività comuni: queste esperienze di condivisione sono il collante per un buon vicinato.

## Sostenibile come il Comune

In linea con il Comune di Unterägeri, che ha già ricevuto quattro volte il Label «Città dell'energia» per la sua politica energetica sostenibile, anche bonainvest pone standard di sostenibilità elevati. Il residence bonaLiving Ägerisee è certificato Minergie. Come tutti gli edifici Minergie, è dotato di un sistema di ventilazione controllata. Una qualità ottimale dell'aria, oltre all'aria fresca, significa anche eliminare umidità in eccesso, odori, sostanze inquinanti e CO<sub>2</sub>. Anche i tre edifici residenziali sottostanti sono certificati Minergie e dispongono di sistemi di riscaldamento alimentati con teleriscaldamento.

## Interconnessione digitale

Il sistema tecnologico domestico di ABB gestibile tramite smartphone conquista gli appartamenti bonainvest con le sue funzioni di connessione in rete e comfort per illuminazione, tende, riscaldamento e comunicazione delle porte. Insieme all'eccellente sistema di chiamata d'emergenza di bonacasa, attivo 24 ore su 24 e 7 giorni su 7, rientra nell'equipaggiamento standard digitale. Inoltre, la connessione internet veloce in tutti i locali e l'app bonacasa con collegamento diretto alla piattaforma di gestione dei servizi offrono un elevato comfort di comunicazione.



bonaLiving Ägerisee è un concetto organico «Abitare con gioia di vivere» per persone attive. Per quanto riguarda interessi e attività comuni, i locatari sono interconnessi, sia all'aperto che nell'area eventi e wellness di 800 m<sup>2</sup>.

# «Unico in tutta la Svizzera»

## Intervista a Monika Kaufmann, Direttrice del residence bonaLiving Ägerisee



**Monika Kaufmann**

Concierge  
bonaLiving Ägerisee

### **Buongiorno Signora Kaufmann,**

Monika Kaufmann: buongiorno, sono concierge e direttrice del residence bonaLiving Ägerisee e non vedo l'ora dell'inaugurazione.

### **Quando verrà inaugurato il residence bonaLiving Ägerisee?**

La data di apertura è il 1° marzo e quel giorno arriveranno già i primi inquilini.

La maggior parte dei 44 appartamenti è locata, mentre per i restanti ci sono sempre nuovi interessati.

### **Quali saranno i prossimi interventi?**

Al momento la nostra attenzione è rivolta soprattutto alla qualità del personale e dei partner esterni. Di recente abbiamo stipulato un contratto per il mio sostituto, tra l'altro un uomo. Quindi è il concierge, il sostantivo

francese prevede entrambe le forme. Abbiamo trovato una buona soluzione anche con la Spitex: da un lato ci farà visita sempre lo stesso team infermieristico, dall'altro Spitex ci offre un catalogo straordinariamente ampio di servizi con l'obiettivo di consentire ai locatari di rimanere il più a lungo possibile nel loro ambiente abituale. Sono persino previste prestazioni di riabilitazione. Abbiamo inoltre bisogno di addetti alle pulizie e di un custode. Complessivamente stiamo parlando di una dozzina di collaboratori.

### **Reclutate collaboratori dalla regione?**

Certamente, vogliamo prediligere il Comune di Unterägeri e la zona circostante, perché ci consideriamo una PMI che deve avvantaggiare anche la regione.

### **Si sa già qualcosa delle attività comuni?**

La cosa positiva è che mi è stato permesso di occuparmi della prima locazione: vale a dire che mostro gli appartamenti ai locatari, faccio conoscere i servizi personalizzati e illustro le numerose offerte della nostra area comune di 800 m<sup>2</sup>. È così che imparo a conoscere le loro preferenze, il che è utile per pianificare le attività comuni.

### **Che ruolo ha in tutto questo la bellezza dell'ambiente circostante?**

Il paesaggio prealpino è perfetto per gite ed escursioni che sicuramente non mancheranno in programma. Abbiamo anche già trovato esperti per raccogliere insieme erbe e funghi. Come dice il nome, bonaLiving sarà molto vivace.

### **Chi paga tutte queste prestazioni?**

Chi vive nel residence bonaLiving Ägerisee usufruisce di numerosi servizi integrati. Ne sono un esempio, due ore di servizio di pulizia a settimana, un servizio di emergenza 24 ore su 24 e 7 giorni su 7, la disponibilità dell'oasi wellness, dell'area fitness e salute, di un esclusivo lounge e di altre aree comuni. The best things in life are free, come si suol dire. E con questo intendo soprattutto la convivenza e le esperienze condivise. Chi si trasferisce da noi non sarà mai solo.

# «Un concept eccezionale»

## Intervista a Susanne Marthaler da bonaLiving a Unterägeri

---

### **Buongiorno Signora Marthaler, ci racconti come è venuta a sapere del residence bonaLiving Ägerisee.**

---

Susanne Marthaler: volentieri. Abito già in una casa bonainvest a Unterägeri e quindi naturalmente sono sempre stata ben informata e ho anche visto come il complesso bonaLiving è diventato ogni giorno più grande.

---

### **Quindi rimarrà nella bella regione circostante il lago di Ägeri?**

---

SM: È bellissimo quassù. Ho vissuto per oltre vent'anni nella zona di Zugo e ho cercato invano una casa per anziani adeguata. Così ho ampliato la zona di ricerca e ho trovato quello che cercavo qui a Unterägeri. Quando mi sono trasferita nel mio appartamento nella parte inferiore della casa, la costruzione del residence bonaLiving è stata naturalmente

il momento clou per me. Non sono una che deve mangiare sempre alle 12 e alle 18 e che lega solo con persone anziane – come me (ride). Ecco perché trovo fantastico il concetto di bonaLiving.

---

### **I desideri individuali sono al primo posto per bonaLiving. Quali sono i suoi?**

---

SM: sono molto sportiva, sono stata a lungo una guida presso il CAS. Mi piace ancora fare escursioni sugli sci e in estate vado in bicicletta.

---

### **Su quale delle offerte sportive di bonaLiving cadrà la sua scelta?**

---

SM: mi fa piacere che il centro fitness sia proprio in casa. Mi ha colpito particolarmente l'attrezzo per allenamento Sensopro.

---

### **Cosa ne pensa di Living Kitchen, per cucinare insieme ai professionisti?**

---

SM: non mi piace affatto cucinare, mi limiterò a guardare e mangiare. Ho lavorato tutta la vita in grandi aziende, ricoprendo posizioni dirigenziali e sono stata una casalinga solo quando era assolutamente necessario, ma non di più. Preferisco di gran lunga i servizi abitativi individuali, come ad esempio la pulizia inclusa nel canone di locazione.

---

### **Dato che bonainvest attribuisce particolare importanza all'assenza di barriere architettoniche, per una persona sportiva come lei ciò potrebbe essere di scarsa rilevanza. È così?**

---

SM: vivo già in un appartamento bonainvest privo di barriere architettoniche e l'accessibilità è stata un'argomentazione importante anche nella scelta del mio nuovo appartamento. Invecchiando non sai cosa ti aspetta e quindi è meglio essere previdenti. In realtà, tutti gli appartamenti dovrebbero essere costruiti così. Un altro aspetto importante per me è l'interconnessione. Non voglio rimanere da sola in un appartamento. Anche se ho ancora molti contatti, le cose potrebbero cambiare se dovessi avere problemi di mobilità. Mi piace stare in mezzo alla gente e non vedo l'ora di fare nuove conoscenze.

# Panoramica del progetto

## Sviluppo e costruzione

### Sede e nome del progetto

|   | Realizzazione pianificata | Superficie netta (SUP m²) | Mix abitativo |            |            |            |            | Totale appartamenti * | Di cui locazione | Di cui vendita | Unità a uso commerciale | Posti auto in garage |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|-----------------------|------------------|----------------|-------------------------|----------------------|
|   |                           |                           | 1,5 locali    | 2,5 locali | 3,5 locali | 4,5 locali | 5,5 locali |                       |                  |                |                         |                      |
| <b>Unterägeri, Am Baumgarten, Haus G</b> (in costruzione) | 2024                      | 5187                      | -             | 20         | 14         | 10         | -          | 44                    | 44               | -              | 2                       | 84                   |
| <b>Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse</b> (in costruzione)     | 2024                      | 2878                      | -             | 22         | 3          | 3          | -          | 28                    | 28               | -              | 2                       | 26                   |
| <b>Burgdorf, Q34</b> (in costruzione)                     | 2026                      | 2548                      | -             | 25         | 12         | -          | -          | 37                    | 37               | -              | -                       | 25                   |
| <b>Münchenbuchsee, Strahmatte</b> (in costruzione)        | 2025                      | 9310                      | 16            | 27         | 62         | 9          | 2          | 116                   | 94               | 22             | 1                       | 94                   |
| <b>Worben, Zentrum</b> (in sviluppo)                      | 2026                      | 5380                      | -             | 10         | 27         | 21         | -          | 58                    | 34               | 24             | 1                       | 0                    |
| <b>Ecublens, En Mapraz</b> (in costruzione)               | 2026                      | 14313                     | 4             | 30         | 90         | 17         | 2          | 143                   | 114              | 29             | 17                      | 161                  |
| <b>Schwarzenburg, Bachmatte</b> (in sviluppo)             | 2026                      | 3041                      | -             | 6          | 13         | 11         | 1          | 31                    | 23               | 8              | -                       | -                    |
| <b>Bellach, Tellstrasse</b> (in sviluppo)                 | *                         | *                         | *             | *          | *          | *          | *          | *                     | *                | *              | *                       | *                    |
| <b>Noville</b> (in sviluppo)                              | *                         | *                         | *             | *          | *          | *          | *          | *                     | *                | *              | *                       | *                    |
| <b>Totale</b>   |                           | <b>42 657</b>             |               |            |            |            |            | <b>457</b>            | <b>374</b>       | <b>83</b>      | <b>23</b>               | <b>390</b>           |

\* dati non ancora disponibili

# Progetti in fase di sviluppo

---

## Worben, Zentrum (1)

---

- 24 appartamenti di proprietà e 34 in locazione
- Unità commerciali
- Architetti: gsj architekten sa
- Impianto fotovoltaico + riscaldamento a pellet

Nel centro di Worben, bonainvest sta progettando un complesso edilizio e la ristrutturazione di una fattoria esistente in una posizione interessante. Tutti gli appartamenti sono realizzati secondo gli standard di costruzione bonacasa e dotati della moderna tecnologia domestica. L'inizio dei lavori è previsto per la primavera del 2024.

→ [zentrum-worben.ch](https://zentrum-worben.ch)

---

## Schwarzenburg, Bachmatte

---

- 23 appartamenti in locazione e 8 appartamenti di proprietà
- Architetti: ar3 architekten sa

Nel cuore del comune bernese di Schwarzenburg, direttamente a Dorfbach, sorgeranno tre case plurifamiliari con

8 appartamenti di proprietà e 23 appartamenti in locazione. L'inizio dei lavori non è ancora stato stabilito.

→ [bachmatte-schwarzenburg.ch](https://bachmatte-schwarzenburg.ch)

---

## Bellach, Tellstrasse

---

Nel 2023 è stato stipulato un contratto di acquisto e di superficie per due lotti. Successivamente alla procedura di qualità per l'elaborazione del piano edilizio e di utilizzo, inizia la collaborazione per l'ulteriore sviluppo e la procedura del piano di edificabilità con lo studio di architettura vincitore. L'inizio dei lavori non è ancora stato stabilito.

---

## Noville

---

Nel 2023 è stato siglato il contratto di acquisto per un fondo per la realizzazione di un progetto di nuova costruzione a Noville. La procedura dei piani di utilizzazione è in corso. L'inizio dei lavori di costruzione non è ancora stato stabilito.



1  
Nel Zentrum Worben sorge in una posizione attraente un complesso con 24 appartamenti di proprietà e 34 in locazione. I lavori di costruzione inizieranno nella primavera del 2024.

# Progetti nell'edilizia



## **bonaLiving Ägerisee, Am Baumgarten 10, Unterägeri**

- Completamento a marzo 2024
- 44 residenze per anziani assistite
- 2 unità per ristorazione e servizi
- Certificato Minergie
- Utilizzo di teleriscaldamento, fotovoltaico (RCP)
- Architetti: Röck Baggenstos Architekten SA

In posizione rialzata nell'insediamento Am Baumgarten sorge l'innovativa residenza bonaLiving Ägerisee con 44 appartamenti per anziani assistite e una splendida vista sul paese e sul lago di Ägeri. Gli appartamenti sono spaziosi, con un'offerta di assistenza completa e soluzioni digitali intelligenti. Grazie ai servizi bonacasa inclusi e a un rapporto qualità/prezzo al passo con i tempi, la residenza per anziani offre un'elevata qualità abitativa e dei servizi. Questi appartamenti ristrutturati di prim'ordine consentono di vivere in modo autonomo anche in età avanzata. Su una superficie comune di 800 m<sup>2</sup> si trovano interessanti offerte come l'oasi wellness con un'area fitness e salute, la cucina professionale Living Kitchen, le aree comuni, il Café Anna & Max e molto altro ancora.

→ [bonaliving-aegerisee.ch](https://bonaliving-aegerisee.ch)





#### **Münchenbuchsee, Strahmmatte**

- Completamento primavera 2025
- 94 appartamenti in locazione
- 22 appartamenti di proprietà
- 1 spazio comune
- 1 unità commerciale
- Utilizzo di teleriscaldamento + fotovoltaico (RCP)
- Architetti: Bauart Architekten und Planer SA e rzd sa

Oltre al progetto Strahmhof, bonainvest costruisce un secondo progetto a Münchenbuchsee. Su un'area di 12 156 m<sup>2</sup> verranno realizzati 94 appartamenti in locazione e 22 appartamenti di proprietà con 1,5-5,5 locali, compresi piccoli appartamenti. Gli appartamenti di proprietà sono stati occupati a partire da dicembre 2023, quelli in locazione gradualmente a partire dall'estate 2024.

→ [strahmmatte.ch](http://strahmmatte.ch)



#### **Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse**

- Completamento settembre 2024
- 28 appartamenti
- 2 unità commerciali
- Architetti: Burckhardt Architektur SA

L'edificio sviluppato da bonainvest comprende due corpi caratteristici con 28 abitazioni, due unità commerciali e un parcheggio sotterraneo con 26 posti auto. I lavori di costruzione sono iniziati a luglio 2022. Il completamento è previsto per settembre 2024.

→ [bottigenstrasse.ch](http://bottigenstrasse.ch)



### **Ecublens, En Mapraz**

- 143 appartamenti
- Unità commerciali

A Ecublens bonainvest costruisce 143 appartamenti, unità commerciali e un parcheggio sotterraneo. Gli appartamenti proporranno uno stile urbano orientato a diversi segmenti di clientela, come studenti, famiglie o anziani. I lavori di costruzione sono iniziati nella primavera del 2023.

→ [enmapraz-ecublens.ch](https://enmapraz-ecublens.ch)



### **Burgdorf, Q34**

- 37 appartamenti in locazione
- 1 spazio comune

Nell'area Steinhof a Burgdorf verranno creati 99 appartamenti grazie a tre investitori. Di questi, 37 appartamenti sono realizzati da bonainvest, rivolti in particolare a single, anziani e studenti. La data di acquisto è prevista per l'inizio del 2026.

→ [q34.ch](https://q34.ch)

# Progetti ultimati di recente



## Langnau am Albis, Langmoos

- Completato a giugno 2023
- 53 appartamenti in locazione per anziani
- 2 spazi di servizio
- Rete di teleriscaldamento, fotovoltaico (RCP)
- Architetti: Frei Architekten SA
- Piena locazione con prima occupazione

Vicino al centro del paese di Langnau am Albis si trova la proprietà ultimata di Langmoos. Come già nel caso del progetto precedente, in Wolfgrabenstrasse, la pianificazione è avvenuta in stretta collaborazione con il comune. Il complesso è direttamente adiacente al centro abitativo e di cura Sonnegg e comprende un edificio residenziale con 53 appartamenti in locazione da 1.5 a 5.5 locali, una sala polivalente con lounge, due aree di servizio per i servizi Spitex, un centro diurno e un garage sotterraneo con 63 posti auto.

→ [langmoos.ch](https://www.langmoos.ch)



## Münchenbuchsee, Strahnhof

- Completato ad agosto 2023
- 33 appartamenti
- Unità commerciali incl. studio medico di base
- Utilizzo di teleriscaldamento + fotovoltaico (RCP)
- Architetti: Bauart Architekten und Planer SA
- Piena locazione con prima occupazione

Nel comune di Münchenbuchsee è stato realizzato il progetto Strahnhof con tre edifici in una posizione attrattiva vicino al centro. Il nuovo complesso Strahnhof comprende 33 appartamenti, un centro medico e uno studio di fisioterapia.

→ [strahnhof.ch](https://www.strahnhof.ch)

# Portafoglio

## Sede e nome del progetto

|                                       | Cantone | Forma di proprietà <sup>1</sup> | Anno di costruzione | Risanamento | Superficie netta (SUP m <sup>2</sup> ) | Totale Appartamenti | Unità a uso commerciale | Posti auto in garage | Varie <sup>2</sup> | Totale immobili in locazione |
|---------------------------------------|---------|---------------------------------|---------------------|-------------|--|---------------------|-------------------------|----------------------|--------------------|------------------------------|
| Aarau, Aarenau Süd                    | AG      | PE                              | 2014                | –           | 3615                                   | 31                  | 2                       | 37                   | 25                 | 95                           |
| Bellmund, Drüblatt                    | BE      | PE (DS)                         | 2021                | –           | 1716                                   | 16                  | 1                       | 26                   | –                  | 43                           |
| Bonstetten, Mauritiuspark             | ZH      | PE (DS)                         | 2016                | –           | 2267                                   | 22                  | 2                       | 32                   | 5                  | 61                           |
| Breitenbach, Wydengarten              | SO      | PE                              | 2016                | –           | 1150                                   | 12                  | 2                       | 27                   | –                  | 41                           |
| Egerkingen, Sunnepark                 | SO      | PE                              | 2014                | –           | 4355                                   | 42                  | 2                       | 47                   | 4                  | 95                           |
| Fraubrunnen, Hofmatte                 | BE      | PE                              | 2022                | –           | 3489                                   | 35                  | 5                       | 27                   | 6                  | 73                           |
| Hausen, Holzgasse Süd                 | AG      | PE                              | 2017                | –           | 1292                                   | 12                  | –                       | 14                   | 7                  | 33                           |
| Langnau am Albis, Langmoos            | ZH      | PE (DS)                         | 2023                | –           | 4258                                   | 52                  | 2                       | 63                   | 1                  | 118                          |
| Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse   | ZH      | PE (DS)                         | 2019                | –           | 1633                                   | 21                  | 1                       | 26                   | –                  | 48                           |
| Malters, Zwiebacki                    | LU      | PE                              | 2016                | –           | 2619                                   | 29                  | 3                       | 36                   | 7                  | 75                           |
| Münchenbuchsee, Strahmhof             | BE      | PE                              | 2023                | –           | 2131                                   | 21                  | 2                       | 13                   | 4                  | 40                           |
| Oensingen, Roggenpark                 | SO      | PE                              | 2014                | –           | 2661                                   | 24                  | 4                       | 69                   | 3                  | 100                          |
| Port, Bellevuepark                    | BE      | PE                              | 2018                | –           | 4180                                   | 46                  | –                       | 71                   | 1                  | 118                          |
| Rohrbach, Sunnehof                    | BE      | PE (DS)                         | 2017                | –           | 2243                                   | 16                  | 1                       | 17                   | –                  | 34                           |
| Rudolfstetten, Am Mühlebach           | AG      | PE                              | 2022                | –           | 1942                                   | 28                  | 2                       | 28                   | –                  | 58                           |
| Solothurn, Weissensteinstrasse 15/15a | SO      | PE                              | 1957                | 1988 / 2007 | 1475                                   | –                   | 1                       | –                    | –                  | 1                            |
| Subingen, Birkengarten                | SO      | PE                              | 2011                | –           | 1608                                   | 21                  | –                       | 8                    | 16                 | 45                           |
| Täuffelen, Tulpenweg                  | BE      | PE                              | 2018                | –           | 1708                                   | 20                  | –                       | 23                   | 2                  | 45                           |
| Unterägeri, Am Baumgarten 1, 3, 5     | ZG      | PE                              | 2020                | –           | 2414                                   | 27                  | –                       | 34                   | 12                 | 73                           |
| Unterägeri, Am Baumgarten 4, 6, 8     | ZG      | PE                              | 1994                | 2020        | 1781                                   | 31                  | –                       | 7                    | –                  | 38                           |
| Utzenstorf, Dorfmatte                 | BE      | PE                              | 2017                | –           | 3013                                   | 31                  | 2                       | 38                   | 18                 | 90                           |
| Zuchwil, Hofstatt                     | SO      | PE                              | 2014                | –           | 955                                    | 11                  | –                       | 12                   | 1                  | 24                           |
| <b>Totale</b>                         |         |                                 |                     |             | <b>52 505</b>                          | <b>548</b>          | <b>33</b>               | <b>655</b>           | <b>112</b>         | <b>1348</b>                  |

2023

2022

|   |             |             |
|---|-------------|-------------|
| Valore di mercato in CHF <sup>3</sup>             | 356 222 718 | 308 857 529 |
| Reddito locativo auspicato p.a.                   | 13 700 406  | 11 995 490  |
| Rendimento lordo piena locazione                  | 4,17%       | 4,24%       |
| Rendimento lordo                                  | 4,07%       | 4,07%       |
| Sfitti in % alla data di riferimento <sup>4</sup> | 0,55%       | 1,47%       |

1 PE: proprietà esclusiva, DS: diritto di superficie

2 sale hobby, atelier, ecc.

3 Stima di EY secondo il metodo DCF

4 Sfitti al giorno di riferimento 31.12, in % secondo il numero di appartamenti

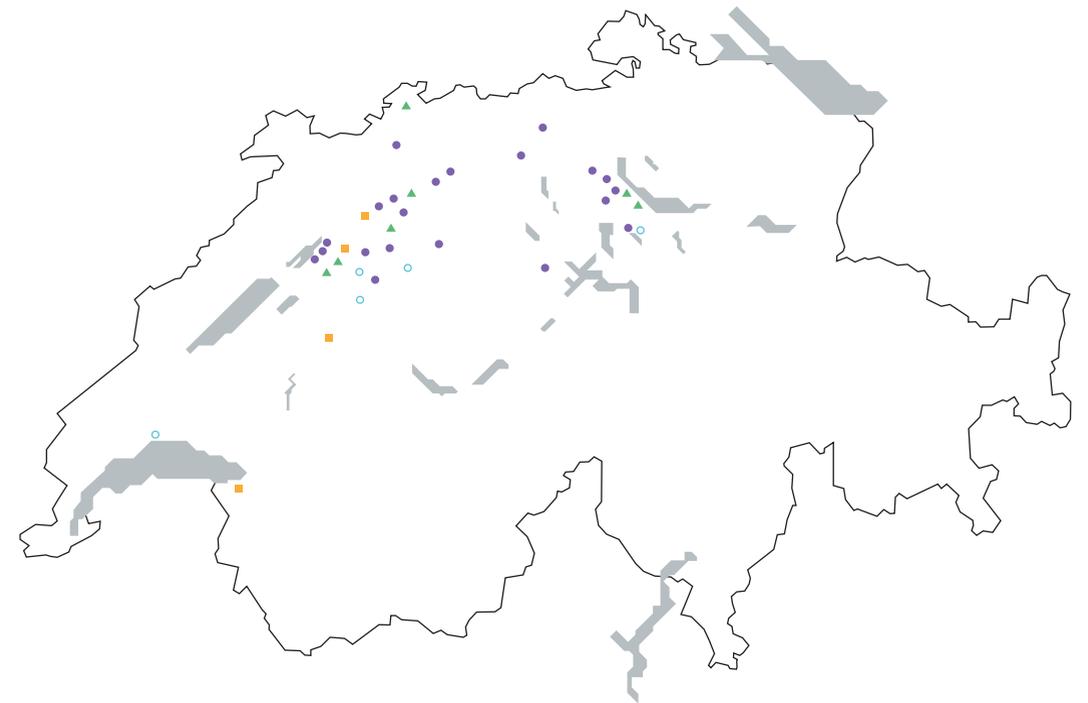


«Grazie al suo grande know-how, dopo la progettazione strategica del Sunnehof bonainvest ci ha aiutato a raggiungere un risultato di cui prima avevamo solo sognato.»

Elisabeth Spichiger  
allora sindaca di Rohrbach

# Sedi

## Distribuzione geografica dei siti immobiliari

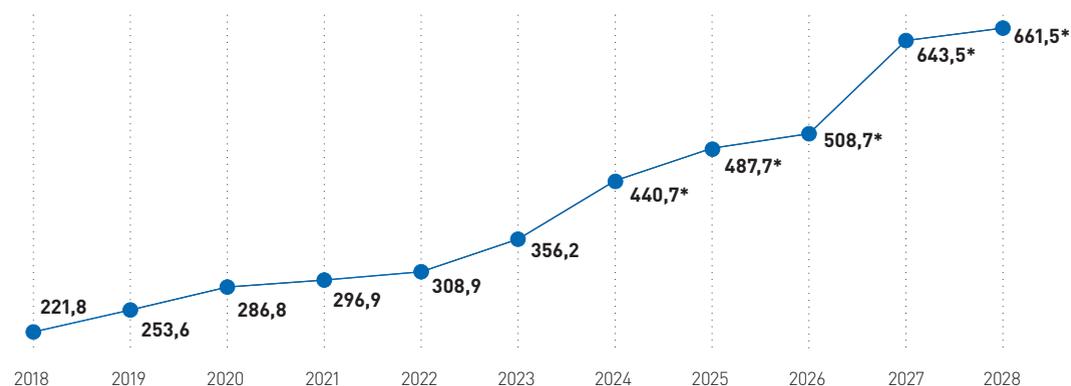


- Immobili in portafoglio
- Progetti in fase di sviluppo
- Progetti in fase di costruzione
- ▲ Comunioni di comproprietari per piani

La holding bonainvest si concentra sullo sviluppo e sulla realizzazione di immobili residenziali. Di importanza secondaria sono le superfici commerciali o le quote di superficie destinate a usi sanitari, da realizzarsi soprattutto in presenza di una domanda in loco o quando le norme richiedono una quota commerciale per un progetto.

# Sviluppo del portafoglio

## Portafoglio (in milioni di CHF)

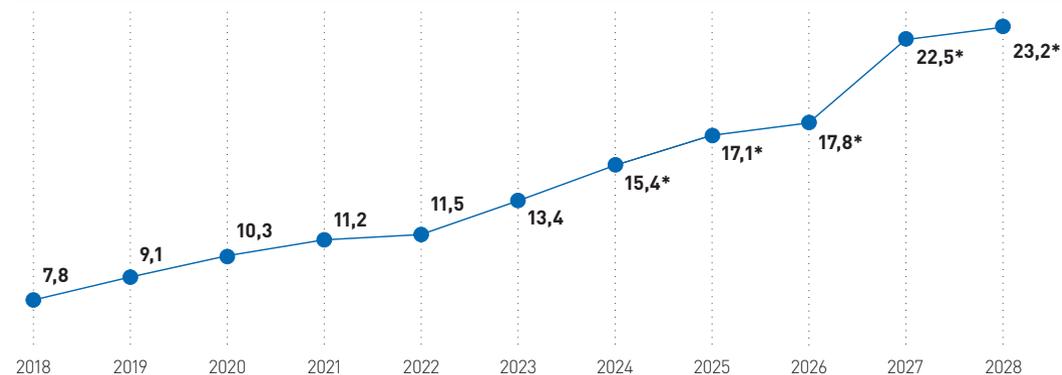


\* Previsione secondo pianificazione a medio termine

Stando alle previsioni, entro il 2027 il portafoglio sarà di circa CHF 650 milioni.

I terreni necessari per realizzare questa crescita sono già stati acquistati da bonainvest e i progetti sono in fase di sviluppo o già in costruzione. La holding bonainvest continua a cercare e acquistare terreni che rispondano alle esigenze in materia di ubicazione.

## Redditi locativi (in milioni di CHF)



\* Previsione secondo pianificazione a medio termine

I redditi locativi aumentano in funzione del completamento dei progetti.

In condizioni di piena locazione, il rendimento lordo contabile del portafoglio ammonta a circa il 3,75% a partire dal 2024.

## Crescita del portafoglio sulla buona strada

Il nostro portafoglio sta registrando una solida crescita. Al 31 dicembre 2023 il valore del portafoglio bonainvest era pari a CHF 356,2 milioni, il che equivale a una crescita del 15,3% rispetto all'anno precedente. Nel 2023 gli introiti da locazione sono aumentati del 16% rispetto al 2022, ossia CHF 1,8 milioni su un valore di CHF 13,4 milioni.

## Tasso di abitazioni sfitte inferiore alla media

Come negli anni precedenti, siamo riusciti a mantenere le abitazioni sfitte al di sotto della media, rispetto alla quota svizzera di abitazioni sfitte. I nostri appartamenti Smart Living si sono rivelati particolarmente ricercati in un contesto economico teso, grazie alla scelta ottimale dell'ubicazione, alla connettività a 360°, alla sostenibilità edilizia e alle prestazioni di servizio su misura.

## Progetti in costruzione in fase di avanzamento

Nel 2023 le turbolenze geopolitiche e il forte aumento dell'inflazione hanno fatto sì che i prezzi dei semilavorati e dei prodotti finiti continuassero ad aumentare in modo significativo e che i tempi di consegna di alcuni prodotti si allungassero notevolmente. Nonostante queste sfide, i nostri piani relativi all'acquisto di prodotti e alle attività edilizie sono stati rispettati. Riteniamo tuttora di poter realizzare tutti i progetti di costruzione secondo le ipotesi di costo e le tempistiche previste.

# Missione, strategia e principi ispiratori

---

**boninvest Holding SA persegue una strategia ben definita e redditizia, che nell'ambito dei megatrend (individualizzazione, connettività, Silver Society, ecologia, mobilità e sicurezza) beneficia di uno slancio costante e offre un valore aggiunto rilevante per il mercato. Con l'attenzione agli immobili residenziali abbinata alla competenza in materia di progettazione e fornitura di servizi Smart Living, questo modello di business si distingue nettamente dalle altre società immobiliari.**

---

---

## Missione

Realizziamo abitazioni che offrono a locatari e proprietari una qualità di vita attraverso tutte le generazioni e generiamo rendimenti sostenibili per i nostri azionisti.

---

## Strategia aziendale

boninvest è oggi leader del mercato svizzero nel settore dell'abitazione con architettura sostenibile, impiantistica interconnessa e servizi abitativi personalizzati. In 35 località svizzere, boninvest ha costruito oltre 1000 appartamenti che offrono ai propri residenti un valore aggiunto unico. Nei prossimi anni il numero di abitazioni aumenterà di almeno altre 500 unità.

---

## Obiettivi aziendali

L'obiettivo di boninvest è costruire un portafoglio di immobili da reddito attraverso la realizzazione di nuove costruzioni, laddove gli spazi abitativi destinati alla gestione devono rimanere per lo più all'interno del proprio portafoglio.

---

## Strategia d'investimento

Cresciamo principalmente nell'Espace Mittelland e nei cantoni economicamente forti di Zurigo, Argovia, Basilea Città, Basilea Campagna e Vaud nonché nella Svizzera centrale, senza trascurare altre aree economicamente interessanti. Il nostro portafoglio

è diversificato dal punto di vista geografico e nessun agglomerato economico copre più del 40% del volume totale. Investiamo in modo estremamente responsabile, secondo i nostri severi criteri, esclusivamente in progetti che si adattano alla strategia e al portafoglio.

---

## Finanziamento

boninvest Holding SA si finanzia attraverso i propri azionisti e con fondi propri. Per gli immobili in portafoglio utilizza l'elevata quota di capitale proprio, che si attesta almeno al 40%. boninvest offre ai finanziatori una possibilità di investimento vantaggiosa in immobili da reddito secondo il principio di bonacasa con un rendimento obiettivo lordo del 3,75%.

---

## Principi ispiratori

boninvest Holding SA e le sue società affiliate sono partner commerciali affidabili per i propri stakeholder che tengono conto sia degli interessi sociali che delle esigenze dei clienti e degli azionisti. Il Gruppo boninvest opera in modo sostenibile, affidabile ed equo,

con un elevato senso della qualità e focalizzato su relazioni a lungo termine.

boninvest Holding SA e le sue società affiliate si impegnano a guardare sistematicamente oltre l'attività quotidiana per individuare futuri rischi e potenziali di successo. I collaboratori sono apprezzati come portatori di innovazione, competenza e successo e vengono incoraggiati nella loro attività professionale. A tal fine si promuove una cultura aziendale aperta e improntata al rispetto, che motiva i collaboratori a lungo termine.

Tutte le parti coinvolte riconoscono il valore delle innovazioni, che vengono promosse attivamente nell'ottica di uno sviluppo continuo di prodotti e aziende. boninvest Holding SA comunica proattivamente sia all'interno che all'esterno e si attiene alle norme contabili di Swiss GAAP RPC, in modo da agire sostanzialmente come un'azienda quotata in borsa.

# bonainvest Holding SA

**bonainvest Holding SA**, con sede in Weissensteinstrasse 15, 4500 Solothurn, è una società anonima privata non quotata in borsa ed è pertanto tenuta ad adempiere unicamente gli obblighi di informazione ai sensi del Codice delle obbligazioni. Sin dalla sua fondazione, bonainvest Holding SA si è impegnata a garantire la trasparenza nei confronti dei propri azionisti. Per questo motivo la rendicontazione e la presentazione dei conti avvengono secondo le direttive di Swiss GAAP RPC. L'ordine dei paragrafi che seguono si basa essenzialmente sulle direttive in materia di corporate governance (RLCG) di SIX Swiss Exchange.

## 1. Struttura del gruppo

### 1.1 Holding bonainvest

bonainvest Holding SA è una società immobiliare specializzata nell'acquisto, nello sviluppo, nella vendita e nella locazione di immobili in Svizzera. Il punto di forza è il concetto di abitazioni interconnesse con architettura sostenibile. bonainvest Holding SA impiega 28 persone con un grado di occupazione totale del 2190 %. Pur non essendo quotata in borsa, bonainvest Holding SA soddisfa in gran parte i requisiti applicabili a una società quotata in borsa per quanto riguarda valutazione DCF (discounted cash flow), presentazione dei conti Swiss GAAP RPC, ufficio di revisione, revisione ordinaria e comunicazione. La negoziazione di azioni tramite la direzione soddisfa le esigenze degli azionisti, in quanto le azioni di un azionista intenzionato alla vendita possono essere acquisite ove possibile dalla società al corso di negoziazione, meno il 3% di commissione commerciale. I rapporti di partecipazione a partire dal 3% sono riportati

nella sezione 2.2. Non sussistono partecipazioni incrociate con altre società.

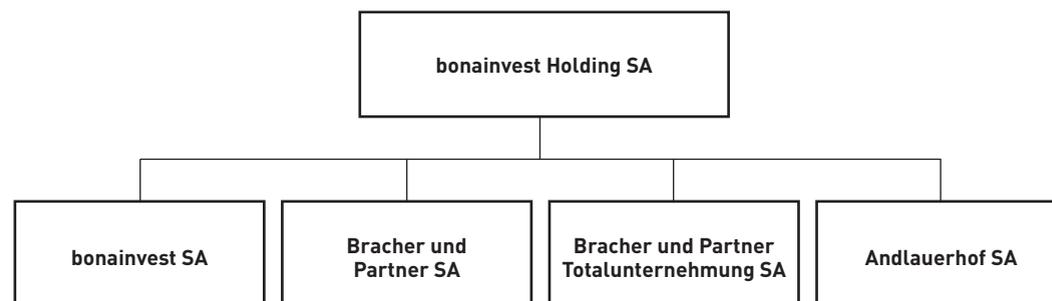
### 1.2 Società affiliate

#### bonainvest SA

bonainvest SA investe con profitto il capitale degli azionisti di bonainvest Holding SA in immobili creati da Bracher und Partner Totalunternehmung SA secondo il concetto di bonacasa. bonainvest SA è proprietaria del portafoglio immobiliare.

#### Bracher und Partner SA

Nel 2009, Bracher und Partner SA è stata integrata nella nuova società bonainvest Holding SA. Svolge mansioni operative nel settore immobiliare, provvede alla ricerca e all'acquisizione di terreni per i propri progetti mediante concorsi di architettura fino alla gestione del portafoglio e delle finanze. Bracher und Partner SA si occupa anche di attività quali la commercializzazione degli immobili, la prima locazione degli appartamenti del portafoglio e la vendita di unità di proprietà per piani.



### Bracher und Partner Totalunternehmung SA

Bracher und Partner Totalunternehmung SA (TU SA) realizza immobili per conto di bonainvest SA secondo il concetto bonacasa. Realizza anche progetti edili di terzi (ad esempio Comuni), esclusivamente in un modello TU aperto senza rischi di costi di costruzione. TU SA non impiega personale proprio, bensì lo acquisisce da Bracher und Partner SA.

### Andlauerhof SA

Andlauerhof SA è stata fondata per realizzare l'omonimo progetto Andlauerhof (Basilea). Tutti gli appartamenti degli immobili costruiti nel 2014 sono stati venduti con successo come proprietà per piani. La società non è più attiva.

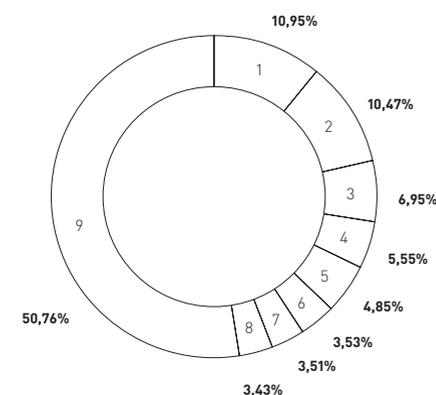
## 2. Azionariato bonainvest Holding SA

### 2.1 Negoziazione di azioni

La negoziazione di azioni avviene tramite la direzione.

### 2.2 Composizione

Al 31 dicembre 2023 l'azionariato era composto da 155 investitori, tra cui note casse pensioni, assicurazioni, fondazioni e anche investitori privati.



- 1 CPV/CAP Pensionskasse Coop → 10,95%
- 2 Migros-Pensionskasse → 10,47%
- 3 F.G. Pfister Holding SA → 6,95%
- 4 Fonds interprofessionnel de prévoyance → 5,55%
- 5 Gebäudeversicherung Bern (GVB) → 4,85%
- 6 Caisse de Prévoyance de l'Etat du Valais CP/MAL → 3,53%
- 7 Previva → 3,51%
- 8 Ivo Bracher → 3,43%
- 9 Altro → 50,76%



# Consiglio di amministrazione e Direzione generale

## Consiglio di amministrazione

### Ivo Bracher

Presidente del Consiglio di amministrazione, lic.iur., avvocato e notaio. Giurista specializzato in progetti e nella loro attuazione, con enfasi sul settore della terza età e degli immobili (dal 1983). Ideatore e cofondatore di Espace Real Estate SA, ideatore e cofondatore di bonainvest Holding SA. Presidente del Consiglio di amministrazione dal 2009 ed eletto fino all'assemblea generale del 2024.

### Dr. Thomas Kirchhofer

Vicepresidente del Consiglio di amministrazione. Dr. oec. HSG. Imprenditore e consulente nei settori wellness, medicina riabilitativa, prestazioni alberghiere e abitazioni per anziani. Opera come investitore immobiliare. Mandati del consiglio di amministrazione e della direzione. Esperienza nei settori wellness, alberghiero, sanità, settore pubblico, comuni, associazioni, istituzioni sociali e per anziani. Eletto vicepresidente del Consiglio di amministrazione dal 2009 fino all'assemblea generale del 2024.

### Dr. Michael Dober

Dr. iur. Esperienza dirigenziale in diversi settori (personale, servizi di gestione, finanze, immobili, progetti) e comparti (assicurazione malattia, vitamine, commercio al dettaglio). Dal 2004 al 2015 presidente della direzione generale CPV / CAP Pensionskasse Coop, Consiglio di fondazione di Stiftung Rheinleben (Basilea). Membro del Consiglio di amministrazione dal 2012 e in carica fino all'assemblea generale del 2024.

### Dr. Markus Meyer

Dr. iur. Avvocato specializzato nella consulenza in diritto amministrativo, edilizio, progettuale ed economico. Amministratore professionale / Presidente del Consiglio di amministrazione. Mandati di consulenza per il settore pubblico e per istituzioni sociali e per anziani. Membro del Consiglio di amministrazione dal 2009 ed eletto fino all'assemblea generale del 2024.

### Isidor Stirnimann

Tecnico ST Aarau, attività autonoma dal 1998, titolare di STI Immobilien und Baudienstleistungen, Kilchberg / ZH. Competenza principale: vendita di immobili difficili e complessi; vendita di aziende, SA immobiliari e imprese edili. Ex consigliere cantonale ZH, ex presidente del consiglio comunale, membro delle commissioni per la pianificazione territoriale. Fondatore della rete tiv-partner 2000. Membro del Consiglio di amministrazione dal 2009 ed eletto fino all'assemblea generale del 2024.

## Direzione generale di bonainvest Holding SA

### Jacques Garnier

Presidente della Direzione generale dal 2020. Esperienza pluriennale nel settore edile e affine all'edilizia, nonché 20 anni come viceresponsabile finanze e contabilità e responsabile tesoreria presso il Gruppo Sanitas Troesch (sede principale). Lavora nell'azienda dal 2002.

### Adrian Sidler

Dal 2008 responsabile immobili e portafoglio, vicedirettore, economista aziendale SSQEA dipl., Executive MBA, MAS REM. Precedentemente segreteria di direzione di una grande banca. Oltre 20 anni di attività con diverse funzioni dirigenziali nel settore edile e affine all'edilizia.

### Stéphanie Sidler

Dal 2020 responsabile finanze, economista aziendale lic. rer. pol., Executive MBA in controlling e consulting. Esperienza pluriennale nel settore finanziario come responsabile finanze e responsabile controlling in settori diversi.

# Stato patrimoniale

(Conto consolidato secondo Swiss GAAP RPC)

|   | 31.12.2023         | 31.12.2022         |
|---|--------------------|--------------------|
|   | CHF                | CHF                |
| Mezzi liquidi                               | 25 428 293         | 19 639 834         |
| Crediti per forniture e prestazioni         | 1 846 601          | 1 562 984          |
| Altri crediti a breve termine               | 403 162            | 6 810 251          |
| Immobili in costruzione, commesse in corso  | 182 160 807        | 158 351 966        |
| Immobili in vendita                         | 4 342 824          | 6 030 481          |
| Ratei e risconti attivi                     | 152 905            | 367 289            |
| <b>Totale attivo circolante</b>             | <b>214 334 592</b> | <b>192 762 805</b> |
| Prestiti                                    | 822 481            | 1 266 157          |
| Altre immobilizzazioni finanziarie          | 7452               | 7452               |
| Imposte differite attive sull'utile         | 31 420             | 29 133             |
| <b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>  | <b>861 353</b>     | <b>1 302 742</b>   |
| <b>Partecipazioni</b>                       | <b>945 371</b>     | <b>1 944 371</b>   |
| Terreni non edificati                       | 526 137            | 526 137            |
| Immobili di reddito                         | 356 222 718        | 308 857 529        |
| Altre immobilizzazioni materiali            | 279 757            | 382 369            |
| <b>Totale immobilizzazioni materiali</b>    | <b>357 028 612</b> | <b>309 766 036</b> |
| <b>Totale immobilizzazioni</b>              | <b>358 835 337</b> | <b>313 013 149</b> |
| <b>Totale attivi</b>                        | <b>573 169 929</b> | <b>505 775 954</b> |
| Debiti finanziari a breve termine           | 112 719 671        | 54 460 011         |
| Debiti per forniture e prestazioni          | 9 034 303          | 12 251 756         |
| Altri debiti a breve termine                | 2 838 694          | 3 039 408          |
| Ratei e risconti passivi                    | 5 601 691          | 4 272 818          |
| <b>Capitale in prestito a breve termine</b> | <b>130 194 359</b> | <b>74 023 993</b>  |
| Debiti finanziari a lungo termine           | 147 875 594        | 137 535 134        |
| Altri debiti a lungo termine                | 1 003 194          | 1 021 844          |
| Accantonamenti a lungo termine              | 9 927 380          | 9 486 153          |
| <b>Capitale di terzi a lungo termine</b>    | <b>158 806 169</b> | <b>148 043 132</b> |
| <b>Totale capitale di terzi</b>             | <b>289 000 528</b> | <b>222 067 124</b> |
| Capitale azionario                          | 33 523 710         | 33 523 710         |
| Riserve da apporti di capitale              | 187 215 805        | 193 399 306        |
| Azioni proprie                              | -3 929 157         | -3 492 886         |
| Riserve legali                              | 549 300            | 549 300            |
| Riporti dell'utile                          | 59 729 400         | 46 465 321         |
| Risultato d'esercizio                       | 7 080 343          | 13 264 079         |
| <b>Totale capitale proprio</b>              | <b>284 169 401</b> | <b>283 708 830</b> |
| <b>Totale passivi</b>                       | <b>573 169 929</b> | <b>505 775 954</b> |

# Conto economico

(Conto consolidato secondo Swiss GAAP RPC)

|  | 1.1.-31.12.2023   | 1.1.-31.12.2022   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | CHF               | CHF               |
| Ricavi netti da forniture e prestazioni  | 1 204 363         | 1 327 338         |
| Ricavi da locazione di immobili  | 13 386 359        | 11 537 751        |
| Ricavi da commercio immobiliare  | 13 986 626        | 22 693 300        |
| Variazione dell'inventario delle costruzioni finite e incomplete, nonché delle forniture e delle prestazioni non fatturate | -8 945 731        | -17 236 989       |
| Variazioni dei valori attuali dopo il completamento  | 2 875 156         | 6804              |
| Variazione dei valori attuali (valutazione di follow-up)   | -2 151 484        | -1 353 000        |
| Altri ricavi operativi   | 9800              | 8 736 388         |
| <b>Totale ricavi operativi</b>   | <b>20 365 090</b> | <b>25 711 592</b> |
| Lavori di terzi  | -253 732          | -258'059          |
| Spese per il personale   | -4 357 576        | -4 464 720        |
| Costi amministrativi   | -1 577 768        | -1 496 536        |
| Spese per immobili   | -1 796 275        | -1 791 580        |
| Ammortamenti su immobilizzazioni materiali   | -141 432          | -161 970          |
| Altri costi d'esercizio  | -90 454           | -162 335          |
| <b>Totale costi d'esercizio</b>  | <b>-8 217 237</b> | <b>-8 335 200</b> |
| <b>Risultato operativo</b>   | <b>12 147 853</b> | <b>17 376 392</b> |
| Ricavi finanziari  | 45 766            | 165 766           |
| Costi finanziari   | -3 067 480        | -2 094 258        |
| <b>Risultato finanziario</b>   | <b>-3 021 714</b> | <b>-1 928 493</b> |
| Quota nel risultato di società associate   | -999 000          | -1 252 183        |
| <b>Risultato ordinario</b>   | <b>8 127 139</b>  | <b>14 195 716</b> |
| Ricavi straordinari  | 0                 | 0                 |
| Costi straordinari   | 0                 | -3                |
| <b>Risultato straordinario</b>   | <b>0</b>          | <b>-3</b>         |
| <b>Risultato al lordo delle imposte</b>  | <b>8 127 139</b>  | <b>14 195 713</b> |
| Imposte  | -1 046 796        | -931 634          |
| <b>Risultato d'esercizio</b>   | <b>7 080 343</b>  | <b>13 264 079</b> |

La presentazione dei conti dettagliata secondo le norme Swiss GAAP RPC, del CO nonché in materia di corporate governance è illustrata nel rapporto finanziario 2023, disponibile separatamente.



# Colophon

## **Editore**

bonainvest Holding SA  
Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

## **Progettazione**

bonacasa SA, Oensingen

## **Foto**

Backbone, Ginevra  
Eichenberger Pictures, Weiningen  
Stefan Weber Fotograf sbf, Jens  
VisualPro GmbH, Messen  
Wolf Fotografie, Olten

## **Visualizzazioni**

Atelier Vert Pomme, Préverenges  
Business Images SA, Baden

## **Stampa**

Baumberger Print SA, Oberbuchsiten

Il presente rapporto di gestione 2023 di bonainvest Holding SA è pubblicato in lingua tedesca e francese. Fa fede la versione in lingua tedesca. Il PDF del rapporto di gestione è disponibile all'indirizzo [bonainvest.ch](http://bonainvest.ch). L'edizione cartacea può essere ordinata inviando un'e-mail a [info@bonainvest.ch](mailto:info@bonainvest.ch).

Nota su possibili affermazioni previsionali: Il presente rapporto di gestione 2023 di bonainvest Holding SA contiene anche dichiarazioni previsionali. Queste sono riconoscibili per l'utilizzo di espressioni come «dovrebbe», «pianificare», «ipotizzare», «aspettarsi», «presumere», «intendere», «mirare», «in futuro» o simili, nonché per la discussione su strategie, obiettivi, piani o intenzioni, ecc. Queste dichiarazioni sono soggette a rischi e incertezze noti o sconosciuti che possono far sì che i risultati e gli eventi effettivi si discostino notevolmente dalle aspettative contenute o implicite nelle dichiarazioni previsionali.

## Nota redazionale:

Per espressioni e indicazioni riferite a persone di sesso femminile e maschile, nel presente documento si utilizza la forma linguistica maschile come maschile generico. Con tali forme ci si riferisce a persone di entrambi i sessi.

---

«Possiamo offrire servizi ai Comuni in diversi settori, orientando sempre ogni concetto e ogni soluzione alle esigenze specifiche e alle condizioni quadro del luogo.»

Ivo Bracher, Presidente del Consiglio di amministrazione di bonainvest Holding SA

---

Immagine di copertina e retro: bonaLiving, Unterägeri



**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)