Rapport de gestion 2024

Table des matières

Points phares 2024	3
Chiffres clés financiers	6
Lettre aux actionnaires	7
« En 2024, les revenus locatifs ont progressé de plus de 25 % ». Entretien avec Jacques Garnier	10
Notre engagement pour un avenir durable	14
bonainvest prête attention aux Objectifs de développement durable	18
Notre promesse : Zéro net d'ici 2035	20
De Smart Living à Smart Aging	22
Une année bonaLiving Ägerisee : rétrospective avec une locatrice	26
Projets:	
Aperçu des projets	32
Projets en cours de développement	34
Projets en construction	36
Projets récemment finalisés	40
Actifs immobiliers:	
Portefeuille	42
Sites d'implantation	45
Développement du portefeuille	46
Mission, stratégie et principes directeurs	48
bonainvest Holding AG	50
Conseil d'administration et direction générale	54
Rapport financier:	
Bilan	56
Compte de résultat	57
Impressum	59

Points phares 2024

Total du bilan

CHF 620.7 Mio +8,3 %

en forte croissance depuis le 31.12.2023

Revenus locatifs

CHF 16.8 Mio +25,4 %

en augmentation considérable depuis le 31.12.2023

Quote-part élevée de capitaux propres de

46,99 %

CHF 288.9 mio de capitaux propres au 31.12.2024
CHF 303.4 mio de capitalisation boursière au 31.12.2024

Valeur du portefeuille

CHF 442.3 Mio +24,2 %

en progression significative depuis le 31.12.2023

Résultat annuel

CHF 12.6 Mio +77,8 %

Rendement annuel des capitaux propres (ROE)

4,28 %

Evénements 2024

Événements 2024

28

collaborateurs étaient employés par bonainvest à la fin de l'exercice 2024, dont 15 femmes et 13 hommes.

Le 29.4.2024
les travaux de construction du projet **Zentrum Worben** ont commencé. Pour une somme d'environ CHF 36 millions y verra le jour un quartier résidentiel moderne, composé de cinq nouveaux bâtiments et d'une ancienne ferme rénovée.

La résidence pour personnes âgées bonaLiving Ägerisee, qui a été inaugurée et emménagée par ses locataires au mois de

mars 2024

est dotée d'un espace commun de 800 m² dédié aux événements et au bien-être.

Fin 2024, le taux de vacance dans nos complexes résidentiels était

de **0,43%**.

Comme les années précédentes, nous nous situons ainsi à nouveau nettement en dessous du taux de vacance moyen en Suisse.

Deux nouveaux projets

immobiliers ont vu leur première occupation : le projet Bottigenstrasse à Bümpliz ainsi que la résidence pour personnes âgées bonaLiving Ägerisee à Unterägeri.

Bottigenstrasse, Bümpliz

bonaLiving Ägerisee, Unterägeri

626 **nouveaux modules photovoltaïques ont été installés sur les toits de nos immeubles. Nous avons ainsi fait avancer activement l'utilisation de l'énergie solaire.**

478 187 kWh

ont été produits par nos installations solaires au cours de l'exercice 2024, contribuant ainsi à l'approvisionnement énergétique durable.

Chiffres clés financiers

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF	CHF
Total du bilan selon évaluation DCF des actifs immobiliers et des entreprises	620 723 940	573 169 929	505 775 954
Terrains non construits	526 137	526 137	526 137
Immeubles de rendement	442 335 000	356 222 718	308 857 529
Immeubles à vendre	1 171 640	4 342 824	6 030 481
Immobilisations corporelles en construction, travaux en cours	149 699 518	182 160 807	158 351 966
Revenus résultant de la location de biens immobiliers	16 773 982	13 386 359	11 537 751
Charges liées aux biens immobiliers	2 200 369	1 796 275	1 791 580
Résultat immobilier	14 573 613	11 590 084	9 746 171
Résultat de la première évaluation après finalisation	2 745 971	2 875 156	6 804
Résultat de la réévaluation d'immeubles (évaluation de suivi)	3 287 128	-2 151 484	-1 353 000
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	21 152 441	12 147 853	17 376 392
Résultat de la période avant impôts (EBT)	15 328 193	8 127 139	14 195 713
Résultat de la période	12 589 087	7 080 343	13 264 079
Capitaux propres (hors stock d'actions propres)	288 904 112	284 169 401	283 062 064
Capitalisation boursière	**303 389 576**	**303 054 338**	**296 181 978**
Quote-part de capitaux propres (y compris stock d'actions propres)	**46,99%**	**49,92%**	**56,27%**
Rendement annuel des capitaux propres avant impôts	5,21%	2,82%	4,95%
Rendement annuel des capitaux propres (ROE)	4,28%	2,46%	4,63%
Chiffres clés par action	**Nombre des action**	**Nombre des action**	**Nombre des action**
Actions émises	3 352 371	3 352 371	3 352 371
Actions conférant un droit de vote	3 352 371	3 352 371	3 352 371
Actions donnant droit à un dividende (y compris stock d'actions propres)	3 352 371	3 352 371	3 352 371
Bénéfice annuel par action donnant droit à un dividende (en CHF)	3.76	2.11	3.96
Dividende (resp. proposition de dividende) / Remboursement d'apports de capital par action (en CHF)	2.10	2.00	1.90
Capital propre par action (évalué selon les valeurs d'acquisition d'après Swiss GAAP RPC)	86.18	84.77	84.44
Capital propre par action selon évaluation DCF	90.50	90.40	88.35
Cours en bourse à partir du 1.6.2025 [1]	92.15[1]		

[1] Cours des actions après la clôture annuelle et proposition de versement des bénéfices du conseil d'administration à l'attention de l'assemblée générale.

Lettre aux actionnaires

Mesdames, Messieurs

L'année 2024 fut marquée, au moins en Suisse, par le retour à la normalité financière et économique. Le spectre de l'inflation disparut aussi vite qu'il était apparu, les marchés d'approvisionnement du secteur de la construction se stabilisèrent et, vers la fin de l'année, la Banque nationale suisse abaissa son taux directeur plus fortement que prévu de 0,5 pourcent. Notre modèle commercial solide continua à porter ses fruits, ce dont témoigne notamment le taux de vacance de nos appartements une nouvelle fois bien inférieur à la moyenne nationale. Le bénéfice d'exploitation progressa de 75,2% à CHF 21.2 millions, et le bénéfice net s'améliora par rapport à l'exercice précédent de 77,8% à CHF 12.6 millions.

Au cours de l'année écoulée, nous avons nettement dépassé notre objectif de réaliser à l'avenir un rendement brut stable de 3,8%. En 2024, plusieurs grands projets ont été finalisés et d'autres suivront à partir de 2027, ce qui accroîtra le bénéfice et fera monter le total du bilan à environ CHF 700 millions.

De grands pas

Le complexe résidentiel Strahmmatte à Münchenbuchsee est prêt à être emménagé. Les 94 appartements locatifs ainsi que l'unité commerciale ont tous trouvé locataire, et les 22 appartements en propriété par étage ont été vendus. Les investissements d'un volume de CHF 70 millions provenant de nos réserves commencent à porter leurs fruits. Pour un autre projet majeur, les travaux avancent : au Mapraz Parc à Ecublens, 143 appartements ainsi que des unités commerciales seront finalisés d'ici 2026, ce qui renforcera encore davantage le rendement brut de notre entreprise.

Perspectives de l'habitat résidentiel

Le complexe résidentiel bonaLiving Ägerisee a connu un très bon départ et pourra dès lors servir de modèle pour l'habitat résidentiel futur. Non seulement presque tous les appartements ont déjà pu être loués, mais les habitants sont totalement enthousiasmés par la conception bonaLiving. Car le bon équilibre entre autonomie, communauté et sécurité est unique en Suisse. Le succès de bonaLiving nous a motivés à rechercher d'autres sites appropriés pour l'habitat résidentiel durable avec contacts sociaux. Entre-temps, nous avons trouvé une trentaine de sites appropriés.

Smart Living

Les appartements sans seuil ni obstacle, munis de technologie du bâtiment numérique et de prestation de services bonacasa sur demande permettent aux locataires de mener une vie autodéterminée tout en entretenant des contacts sociaux dans la communauté. Les placements fructueux assortis d'un rendement social tels que les offre bonainvest gagnent toujours plus d'importance auprès des investisseurs.

« Le défi fondamental de bonainvest consiste en ce que les immeubles doivent à la fois être rentables sur le plan économique et apporter un profit sociétal vérifiable. »

Par exemple l'énergie solaire

Comme le spécifie notre rapport de durabilité, les émissions de CO2 de notre parc immobilier sont nettement inférieures à la moyenne suisse. L'une des raisons pourrait en être la relative jeunesse de notre portefeuille, mais une autre réside certainement dans le fait que nous renonçons à utiliser

Ivo Bracher
Président du conseil d'administration
bonainvest Holding AG

des ressources énergétiques fossiles. Grâce à l'utilisation de vecteurs de chauffage renouvelables, suppléés par l'énergie solaire, nous avons fait passer la part des énergies renouvelables dans notre portefeuille nettement au-dessus de la moyenne suisse actuelle.

Remerciements

Au nom du conseil d'administration, je remercie la direction générale et nos collaborateurs de leur grand engagement personnel et de leur attachement à notre entreprise. Nous vous remercions, chers actionnaires, de votre fidélité et de votre confiance. Nous sommes persuadés qu'ensemble, nous nous dirigeons vers un avenir prospère.

Ivo Bracher
Président du conseil d'administration

«En 2024, les revenus locatifs ont progressé de plus de 25%»

Entretien avec Jacques Garnier, directeur général de bonainvest Holding AG

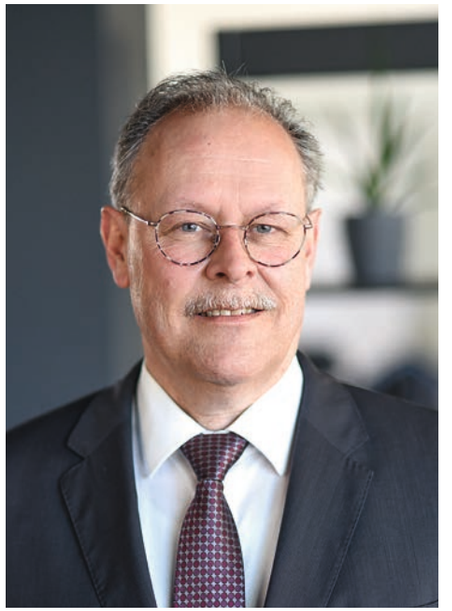
Comment expliquez-vous le très bon résultat de l'exercice 2024 et quel sera à votre avis le rendement des capitaux propres pour les années à venir ?

L'année 2024 a été pour nous particulièrement fructueuse. Le bénéfice annuel après impôts s'élève à CHF 12.6 millions et le rendement des capitaux propres a progressé de 2,46% l'année précédente à 4,28% pour l'exercice 2024. Nous sommes très satisfaits de ce résultat, d'autant plus que les complexes résidentiels récemment finalisés à Unterägeri, à Bümpliz et à Münchenbuchsee commencent maintenant à porter leurs fruits. Avec moins de 0,5%, le taux de vacance dans nos immeubles est resté très bas. Une autre raison de ce bon résultat réside dans les gains de première valorisation avant impôts de CHF 2.75 millions. Le résultat opérationnel s'est nettement amélioré par rapport à l'année précédente. Les revenus locatifs ont progressé de plus de 25% pour atteindre la somme de CHF 16.8 millions. Pour l'année 2025, nous nous attendons à une nouvelle croissance des revenus locatifs de sorte que nous pourrions atteindre, à partir de l'exercice 2026, un rendement stable des capitaux propres d'environ 3,8%.

«2024 aura été une année particulièrement fructueuse»

Qu'en est-il des projets immobiliers qui sont actuellement en construction ?

Tous les projets en cours avancent comme prévu, serait-ce du point de vue du respect du calendrier que des coûts de construction. Nous vouons une attention particulière au complexe immobilier à Ecublens avec 114 appartements locatifs et 29 appartements en PPE dont la finalisation est prévue pour l'été 2026. En plus, nous avons actuellement des chantiers en cours à Berthoud (37 appartements locatifs) et à Worben (34 appartements de location et 24 en PPE).



Jacques Garnier
CEO bonainvest Holding AG

Comment le parc immobilier évoluera-t-il ?

Le parc immobilier s'agrandira d'ici fin 2027 à environ CHF 700 millions. A cette augmentation contribueront notamment les grands projets immobiliers à Münchenbuchsee et à Ecublens. Le projet Strahmmatte à Münchenbuchsee, d'un montant d'environ CHF 50 millions, sera finalisé au printemps 2025. Le volume global d'investissement du projet à Ecublens dépasse les CHF 135 millions, dont environ CHF 100 millions resteront dans notre portefeuille. Nous sommes par ailleurs copropriétaires d'une parcelle assez grande à Noville, près du Léman, que nous développerons et construirons avec un partenaire au cours des années à venir. Finalement, deux autres terrains constructibles, à Schwarzenburg et à Bellach, sont actuellement en cours de développement.

Quelle sera à l'avenir la croissance de bonainvest Holding AG ?

L'objectif de bonainvest est de réaliser chaque année deux à trois projets immobiliers de moyenne envergure et d'agrandir de la sorte son portefeuille. Pour ce faire, nous avons besoin d'un capital nouveau de l'ordre de CHF 20 à 50 millions par an. Au cours de ces trois dernières années, l'acquisition de capital est cependant devenue plus difficile. Pour cette raison, nous examinons actuellement des possibilités d'investissement encore plus avantageuses pour les actionnaires. Déjà maintenant, les investissements dans bonainvest sont intéressants pour les investisseurs qualifiés et privés du point de vue fiscal, car la société dispose de provisions issues des réserves d'apports de capital très conséquentes, ce qui lui permet de verser des distributions de bénéfices exonérées d'impôts.

Les appartements locatifs de bonainvest se distinguent non seulement par la durabilité, par la technologie du bâtiment numérique et par les prestations de services personnalisés, mais aussi par le réseautage social des locataires. bonainvest est-il unique dans le secteur immobilier suisse en termes d'investissements à impact social ?

Je pense que nous sommes le numéro un en Suisse lorsqu'il s'agit d'offrir aux locataires

des logements attrayants où ils peuvent vivre le plus longtemps possible de manière autodéterminée tout en gardant des contacts sociaux. Nous construisons en accord avec les standards bonacasa où sont fixées, outre l'absence de barrières, encore 200 autres règles concernant la construction durable. Les espaces communs sont des lieux de rencontre qui facilitent le réseautage social des locataires. Chez bonainvest, les investisseurs bénéficient du rendement intéressant d'une société immobilière chez qui l'impact écologique et social du portefeuille correspond, en termes de directives ESG, aux exigences du développement durable.

«Des synergies sans pareilles sur le marché immobilier suisse»

Strahmmatte, Munchenbuchsee

Notre engagement pour un avenir durable

Réduire la consommation d'énergie et des ressources, diminuer l'utilisation des terres et nuire le moins possible à l'environnement, tels sont les trois piliers importants de la construction écologiquement durable. Améliorer la qualité de vie des locataires d'un immeuble et créer des plus-values pour toutes les parties concernées, voici les objectifs stratégiques que nous atteignons sans cesse grâce à des concepts et des actions innovatrices.

ESG – partie intégrante de la stratégie de bonainvest

Les exigences en matière de construction durable se sont depuis longtemps fait une place dans le secteur de l'immobilier. Les chiffres de l'Office fédéral de l'environnement sont clairs : Environ un quart de toutes les émissions de CO_2 en Suisse proviennent du secteur de l'immobilier. Chez bonainvest, nous sommes conscients de notre responsabilité de sorte que nous avons fait des critères ESG[1] le facteur clé de notre orientation stratégique.

Si, dans le secteur du bâtiment, on veut avoir du succès sur le long terme et atteindre les objectifs de durabilité, on a besoin, de la part des maîtres d'ouvrage, d'une déclaration de principe sur la construction durable sous les aspects écologique et social. Il faut un ensemble de règles à l'intention de toutes les parties concernées contenant des exigences claires en matière d'approvisionnement énergétique, d'économie circulaire des matériaux, d'accessibilité sans obstacles ainsi qu'une prise en compte des questions liées à la diversité sous toutes ses facettes. Les certifications nous aident à atteindre ces objectifs et soulignent en même temps notre engagement en matière d'efficacité énergétique, de durabilité et de qualité.

Les certifications que nous avons obtenues apportent de la transparence et garantissent que la durabilité est ancrée non seulement dans la construction, mais aussi dans l'exploitation des immeubles de notre portefeuille, afin de créer sur le long terme des valeurs pour les investisseurs, les locataires et l'environnement.

MINERGIE®

Depuis la création de notre entreprise en 2009, nous nous sommes engagés en faveur de la construction durable. Comme fil conducteur, nous suivons notamment le standard de construction suisse Minergie. Ainsi, 70% des immeubles résidentiels de bonainvest sont construits et certifiés selon le standard Minergie.

Strahmhof, Munchenbuchsee

Minergie est le standard suisse de construction en matière de confort, d'efficacité et de protection du climat. Ce standard garantit le respect des exigences de durabilité lors de la construction ou de l'assainissement de bâtiments. Un rôle important est dévolu à la haute qualité de l'enveloppe du bâtiment, à l'utilisation systématique d'énergies renouvelables ainsi qu'à l'exploitation sans émissions de CO_2 des bâtiments certifiés. A l'heure actuelle, plus de 56000 bâtiments en Suisse sont provisoirement ou définitivement certifiés selon la norme Minergie.

SSREI Swiss Sustainable Real Estate Index

En plus de la certification selon la norme Minergie, bonainvest s'est décidé en 2022/2023 de participer pour la première fois au Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI).

Le SSREI est un standard suisse qui évalue la durabilité des portefeuilles immobiliers. Il prend en compte les aspects écologiques, sociaux et économiques et permet une analyse transparente de la durabilité des performances des parcs immobiliers. Cette évaluation aide les propriétaires dans l'effort d'aligner leurs biens immobiliers sur les exigences de plus en plus strictes en matière de durabilité et de garantir ainsi la valeur de ceux-ci à long terme.

Cette évaluation standardisée garantit la transparence et la comparabilité et représente ainsi un indice de référence important pour les investisseurs et pour le marché.

Le deuxième rapport sur le parc immobilier de bonainvest se réfère à l'année 2024. Il porte sur vingt-et-un complexes immobiliers avec une surface utile principale de 50 634 m² au total, ce qui correspond à 100% du portefeuille. L'examen est basé sur les données saisies par bonainvest dans l'outil d'évaluation des portefeuilles du SSREI. L'évaluation se compose de 36 indicateurs de même pondération. Pour chaque indicateur, la note maximale qui peut être obtenue est 3. L'examen comprenait les échelons suivants :

Vérification Echelon 1 : On a procédé à un examen exhaustif d'un bâtiment représentatif par domaine d'étude : architecture, société et économie, services de maintenance, mobilité, environnement. Le but de cet examen était d'obtenir un calibrage réciproque, c'est-à-dire l'établissement d'une compréhension mutuelle des critères du SSREI. Sur cette base, bonainvest pouvait procéder à l'autoévaluation de son portefeuille.

Vérification Echelon 2 : On a effectué un contrôle par échantillonnage portant sur 25 % du portefeuille immobilier. L'échantillon choisi constituait une sélection représentative du portefeuille immobilier en termes de taille, d'utilisation, d'âge et de région.

Certification du processus de contrôle par l'Association suisse pour systèmes de qualité et de management (SQS).

Les immeubles ne doivent cependant pas être évalués uniquement sous l'enseigne écologique, car ils remplissent aussi un important rôle social. Ils créent des espaces de vie qui favorisent le bien-être des habitants. Chez bonainvest, nous misons sur des solutions globales : le choix optimal des emplacements, la connectivité numérique, l'absence de barrières et la prestation de services taillés sur mesure améliorent à long terme la qualité de vie des personnes qui habitent dans nos immeubles.

Les logements qui offrent pour chaque phase de la vie le confort souhaité posent de nouveaux jalons en matière d'habitat. Ceci nous aide à mettre en œuvre notre stratégie ESG et apporte aux investisseurs non seulement une plus-value quantifiable, mais aussi une opportunité de contribuer activement à la création d'un avenir plus durable.

[1] Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) permettent de mesurer la durabilité et l'impact éthique d'une entreprise.

Strahmhof, Münchenbuchsee

Strahmhof, Münchenbuchsee

SSREI – Swiss Sustainable Real Estate Index

Factsheet, 10.01.2025

Portefeuille	Nombre d'immeubles	Surface utile principale SUP
bonainvest Holding AG	21	50'634 m2

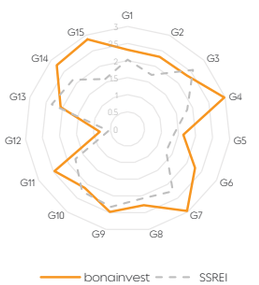
Évaluation Échelle SSREI: valeur entre 0.00 (insuffisant) et 3.00 (très bon).	Portefeuille **2.06**	SSREI **1.74**
Résidentiel	2.07	1.75
Bureau	1.91	1.83
Retail	2.10	1.65

Avec une note de 2.06, bonainvest se situe nettement au-dessus de la moyenne de tous les immeubles analysés par le SSREI.

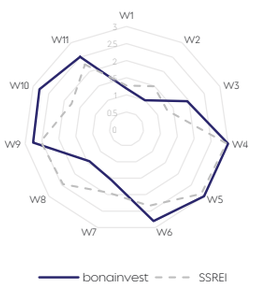
Indicateurs

Évaluation des 36 indicateurs et comparaison avec le benchmark par domaine :

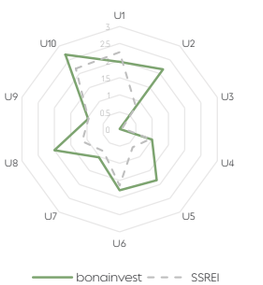
Société ⌀ 2.31 ⌀ 1.88



Économie ⌀ 2.18 ⌀ 2.11



Environnement ⌀ 1.54 ⌀ 1.15



Parking souterrain de bonaLiving Ägerisee, Unterägeri

bonaLiving Ägerisee, Unterägeri

bonainvest prête attention aux Objectifs de développement durable

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

bonainvest réalise uniquement des logements qui améliorent le bien-être et la santé de personnes de tout âge. C'est pourquoi les immeubles ne présentent aucun seuil ni obstacle et que les appartements sont équipés d'un système d'appel d'urgence 24h/24 et de services individuels.

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

En construisant des appartements, bonainvest fait appel à des entreprises partenaires qui veillent à la consommation économe des ressources ainsi qu'à un maximum de qualité.

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

En utilisant dans ses complexes immobiliers des sources énergétiques de pointe, bonainvest garantit à tous les locataires l'accès à des systèmes de chauffage durables et à des composants Smart Home à faible consommation énergétique.

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

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

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

bonainvest collabore étroitement avec les responsables des communes afin de développer des lotissements inclusifs, interconnectés et sûrs.

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

Par le biais de l'utilisation de procédés de construction innovateurs et de technologies de chauffage durables, bonainvest fait en sorte que la charge en CO_2 diminue.

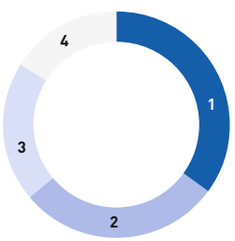
Objectif 15 : Préserver et restaurer les écosystèmes terrestres

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

Notre promesse : Zéro net d'ici 2035

Afin de tenir notre promesse, nous utilisons, en collaboration avec les communes concernées, uniquement des sources énergétiques renouvelables tels les chauffages aux granulés ou aux copeaux de bois, les sondes géothermiques et les solutions de chauffage à distance. Ce faisant, nous voulons réduire à zéro net les émissions Scope 1 d'ici 2035. Les immeubles sont efficaces sur le plan énergétique, aussi bien en ce qui concerne l'enveloppe du bâtiment que l'équipement technique. Là, où cela paraît possible et judicieux, nous utilisons l'énergie solaire. Il est à remarquer que dès à présent plus de 80% des bâtiments de notre parc immobilier sont chauffés par des énergies non fossiles, ce qui est loin au-dessus de la moyenne suisse (41%, OFS 2023).

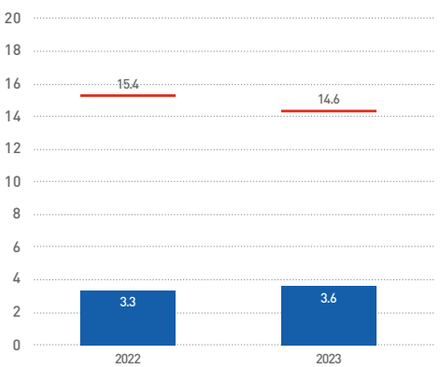
Proportion des sources de chaleur dans le portefeuille de bonainvest 2023



1 Chauffage à distance **35 %**
2 Pompes à chaleur **29 %**
3 Biomasse (bois) **20 %**
4 Energie fossile (gaz) **16 %**

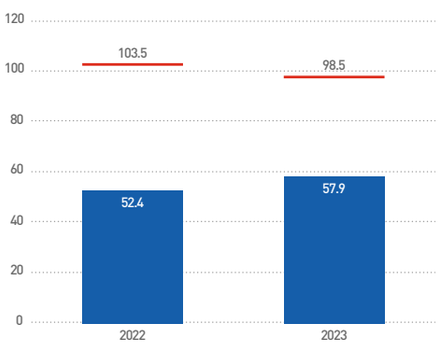
Proportion des sources de chaleur dans le portefeuille de bonainvest 2023 (pondéré en fonction de la consommation).

Intensité de CO_2 [kg CO2e/m² SRE



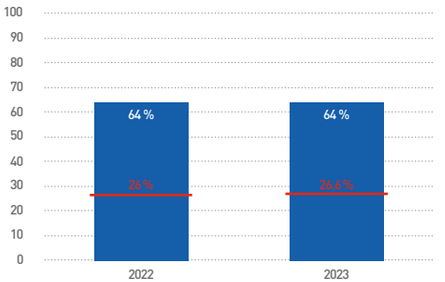
Intensité de CO_2 [kg COe/m² SRE]

Intensité énergétique [kWh/m² SRE]



Intensité énergétique en kWh/m2 de la surface de référence énergétique (SRE) du portefeuille de bonainvest comparé à l'indice de référence Logement suisse d'après REIDA (ligne rouge).

Proportion des énergies renouvelables (%)



ourcentage des énergies renouvelables dans le portefeuille de bonainvest comparé à l'indice de référence Logement suisse d'après REIDA (ligne rouge).

Note sur les graphiques : L'intervalle sous revue s'étend de janvier à décembre 2023, comparé à la même période de l'année précédente. L'étude prend en compte uniquement les biens immobiliers qui ont fait partie du portefeuille pendant les douze mois complets. Les surfaces de référence énergétique (SRE) ont été calculées en appliquant les facteurs de conversion d'après REIDA (V1.2). Le calcul des émissions de CO_2 est basé sur l'étude Intep (2022) qui s'inscrit dans le protocole des gaz à effet de serre (Greenhouse Gas Protocol, GHG). L'approche est basée sur l'emplacement. Les émissions des Scopes 1 et 2 sont représentées et les chiffres clés sont soumis à la correction climatique selon la méthode de l'Analyse thermique différentielle (ATD).

Nous promouvons l'utilisation de l'énergie solaire

Nous utilisons de différentes manières l'énergie du soleil qui atteint la surface de la terre sous forme de lumière et de chaleur : par des installations photovoltaïques (PV) pour produire de l'électricité et par des capteurs solaires pour chauffer l'eau et/ou suppléer le chauffage. Alors que nos premières installations d'énergie solaire étaient de nature thermique et servaient à la production d'eau chaude, nous équipons désormais nos maisons d'installations photovoltaïques puissantes, qui, en 2023, ont contribué pour plus de 500000 kWh aux ressources énergétiques de notre portefeuille immobilier.

De Smart Living à Smart Aging

L'histoire de bonainvest est étroitement liée aux défis démographiques de la Suisse. La société vieillit rapidement, et en même temps, les exigences des personnes âgées quant à leur logement évoluent. Grâce à son engagement au sein de coopératives d'habitation et d'établissements pour personnes âgées, Ivo Bracher remarqua très tôt le contraste entre les structures des maisons de retraite traditionnelles et les besoins à long terme des habitants. Sa vision, qu'il concrétisa au travers de bonainvest, était un appartement, voire une situation de logement qu'on pourrait adapter continuellement aux besoins des habitants. Les appartements de Smart Living dotés de services individuels au choix offrent aux locataires la possibilité de mener à tout âge une vie autodéterminée. Les appartements Smart Living constituent la caractéristique différenciatrice de bonainvest sur le marché suisse de l'immobilier.

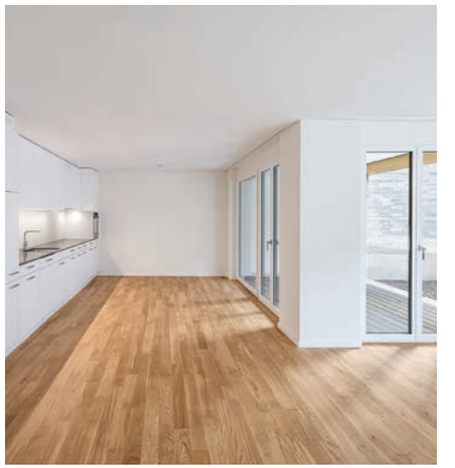
Smart Aging : vivre plus longtemps chez soi

Chaque appartement de bonainvest offre aux locataires des conditions de vie idéales pendant une longue période. L'appartement et même toute la maison sont sans seuil ni obstacle, il y a des services personnalisés en option et, grâce à la prise en charge par une concierge, l'intégration sociale est encouragée dès le premier jour. Chaque année, plus de 450000 ménages en Suisse changent de demeure, dont environ un tiers sont des personnes âgées de 51 ans ou plus. Chez bonainvest, le nombre des déménagements par an dans cette tranche d'âge est significativement plus faible, car les appartements peuvent être adaptés aux besoins de l'âge, ce qui permet aux locataires d'y vivre très longtemps.

Le lounge du complexe Langmoos à Langnau am Albis, l'endroit idéal pour les moments de convivialité

Smart Aging : Soutenir la politique de la vieillesse des communes

En matière de politique de la vieillesse, les communes suisses se trouvent confrontées à des défis sans précédent. Entre 2020 et 2030, la tranche de la population âgée de 65 ans et plus connaîtra une croissance de près de 30%. Selon le scénario de référence de l'Office fédéral de la statistique, la Suisse comptera en 2050 au total 2,7 millions de personnes âgées de 65 ans ou plus. Fin 2019, elles n'étaient encore que 1,6 millions. bonainvest a déjà démontré à plusieurs reprises, de quelle manière l'abandon de la maison de retraire classique est réalisable, quel pourrait être un principe directeur des générations, quelle pourrait être une politique moderne de la vieillesse et que, en agissant de la sorte, aussi bien les personnes âgées que les communes s'en sortiraient à moindre frais. Nous nous réjouissons tout particulièrement des nombreuses réactions positives de la part des responsables municipaux. Pour être durables, les concepts en matière de vie à un âge avancé doivent être élaborés individuellement pour chaque commune. En étroite collaboration avec les municipalités, nous développons des modèles pour l'agencement optimal des soins stationnaires et ambulatoires et nous évaluons le nombre requis d'appartements adaptés aux besoins des personnes âgées. Nos solutions globales vont jusqu'aux services personnalisés, qui sont l'une des compétences clés de bonainvest et de bonacasa. Autant pour les communes que



Strahmmatte, Münchenbuchsee

Strahmmatte, Münchenbuchsee

pour les personnes âgées, une plus longue vie autodéterminée dans son propre logement équivaut à une solution à moindre frais.

Smart Aging : habitat résidentiel bonaLiving

Le premier complexe destiné à l'habitat résidentiel a été emménagé l'année dernière. bonaLiving, tel le nom de ce nouveau format résidentiel unique en Suisse, vise à intégrer l'individu sous toutes ses facettes. bonaLiving est notre réponse aux innombrables formes individuelles du vieillissement. Le concept global apporte davantage de confort, la vie en commun avec d'autres personnes, la prestation de services individuels sur demande ainsi qu'une vaste offre pour la promotion de la santé physique et mentale.

Chez bonaLiving, se sont les gens qui font la différence. Par exemple la concierge qui est à l'écoute des locataires pour tout ce qui les préoccupe. Elle les connaît dès le premier jour et leur présente la vaste offre des services ainsi que la panoplie des activités de loisir. Elle organise les services individuels en option : nettoyage de l'appartement, service de blanchisserie, surveillance de l'appartement pendant les absences, aide aux petits travaux de réparation, accompagnement pour faire les courses et ainsi de suite. Elle organise aussi des réunions, des excursions et d'autres activités en commun – ce sont ces expériences faites ensemble qui forment le ciment d'un bon voisinage.

a surface commune, large de 800 m², propose une offre variée, dont un espace bien-être avec une zone santé et fitness accessible 24/7. La zone fitness est équipée des appareils les plus modernes comme le dispositif de coordination SensoPro, les sangles de suspension TRX, les stations d'étirement et les appareils de musculation. Dans la salle à côté, on trouve la kinésithérapie et la thérapie de massage. Dans une autre salle, le sauna et le bain de vapeur sont ouverts en permanence.

S'y ajoute une cuisine professionnelle, dite Living Kitchen, dotée de trois îlots de cuisson, qui est idéale pour les cours de cuisine, les visites de cuisiniers renommés ou pour la préparation d'un repas avec des amis. Deux salles communes sont à disposition pour tout genre de réunion comme les fêtes, les conférences, les lectures ou autres.

La Living Kitchen, lieu de moments culinaires inoubliables

Le Café Anna & Max

L'entrée principale : bienvenue

L'espace bien-être avec bain de vapeur et sauna

Une année bonaLiving Ägerisee:

rétrospective avec une locatrice

Au printemps 2024, Susanne Marthaler nous avait accordé un premier entretien. Elle nous faisait alors part de ses attentes et de ses espoirs quant à la vie dans la nouvelle résidence avec assistance pour personnes âgées bonaLiving Ägerisee. Un an après son emménagement, nous l'avons de nouveau rencontrée. Comment s'est passé son intégration dans son nouveau domicile, quels changements a-t-elle observés et quelles expériences aimerait-elle transmettre à d'autres ? Dans ce deuxième entretien, Susanne Marthaler donne un aperçu de sa première année passée dans la résidence et elle souligne ce qui à son avis s'est avéré particulièrement précieux.

Susanne Marthaler
Locatrice dans bonaLiving Ägerisee, Unterägeri

Emménagement et premières impressions :

Comment s'est passé le déménagement dans votre nouveau domicile ? Y a-t-il eu des surprises ou des choses qui ne se sont pas passées comme prévu ?
Grâce à une bonne préparation, le déménagement s'est passé sans problèmes et sans surprises.

Au cours des premières semaines, avez-vous facilement trouvé vos repères dans la résidence ? Qu'est-ce qui vous a particulièrement plu ou vous a surpris ?
Comme il n'est pas rare dans les nouvelles constructions, des petits travaux de finition ont encore dû être effectués pendant l'emménagement. Pour ma part, je me suis concentrée au début sur l'aménagement de mon propre appartement, ce qui m'a quand même pris un certain temps. En ce qui concerne la construction, j'ai remarqué un certain nombre de détails qui, à mon avis, devaient encore être améliorés, comme par exemple la maniabilité de plusieurs portes ou l'accès au garage à vélos. Heureusement, les portes ainsi que l'accès au garage à vélos ont été automatisés par la suite, ce qui facilite sensiblement la vie quotidienne.

La vie au quotidien :

Lors de notre premier entretien, vous nous avez dit que, avant d'aménager ici, vous habitiez déjà dans un autre appartement selon le concept bonacasa à Unterägeri. A votre avis, quels sont les principales différences ou avantages de votre nouvel appartement à la résidence pour personnes âgées par rapport à votre ancien appartement bonacasa ?
L'emménagement ici m'a été beaucoup facilité par le fait que la technologie du bâtiment et l'équipement des appartements sont en grande partie identiques. La plus grande différence par rapport au logement bonacasa où j'ai vécu avant réside dans les espaces communs très spacieux et magnifiquement aménagés ainsi que dans les nombreux services confortables inclus dans le concept bonaLiving. Je me sens ici vraiment entre de bonnes mains – ici, tout respire la sécurité et le bien-être.

Vos attentes quant au concept bonaLiving se sont-elles réalisées au cours de cette première année ? Y a-t-il eu quelque chose qui vous a particulièrement plu ?
Au début, il y a eu une phase d'adaptation à la vie dans la résidence pour personnes âgées bonaLiving. Par la suite, le quotidien a commencé à prendre forme, notamment par les services en option et les contacts avec les autres habitants. Entretemps, mes attentes se sont effectivement réalisées.

Quelles sont les caractéristiques ou services à disposition dans la résidence que vous appréciez le plus ?
Ce que j'apprécie le plus, ce sont la large panoplie des services, l'atmosphère accueillante des espaces communs et de santé et surtout le service de conciergerie qui est très utile.

Sports et loisirs :

Il y a un an, vous nous avez dit que vous appréciez le centre de fitness. Combien de fois utilisez-vous les offres de sports et lesquelles vous plaisent le mieux ?
Il est vrai que j'apprécie beaucoup le centre de fitness dans la maison avec la physiothérapie compétente. Pour nous qui habitons la maison, l'entrée est incluse dans le loyer, mais le centre peut aussi être utilisé par des personnes de l'extérieur. Si possible, j'y vais trois fois par semaine. Mon favori est le SensoPro, qui est vraiment génial, car il combine l'entraînement de la coordination avec celui de la force, de l'endurance et de la vitesse.

Communauté et sociabilité :

Vous avez mentionné que pour vous, les contacts avec d'autres personnes étaient importants. Avez-vous réussi, au cours de cette année, à nouer des contacts ou à trouver de nouveaux amis ?
Au début, nous étions tous occupés à nous installer dans nos appartements et à nous familiariser avec le nouvel environnement et son rythme de vie. Mais au cours de cette année, les manifestations organisées par les concierges nous ont procuré des occasions merveilleuses de mieux nous connaître. A présent, je me sens parfaitement intégrée dans la communauté.

Changements et souhaits :

Y avait-il, pendant cette première année, des choses que vous auriez souhaitées différentes ou que vous aimeriez voir améliorées ?
Une idée serait de créer une plateforme d'échange interne avec les autres habitants pour améliorer le réseautage.

D'après votre expérience, quels conseils donneriez-vous à d'autres personnes intéressées à vivre dans une résidence pour personnes âgées ?
Il me paraît important d'aborder suffisamment tôt la question de son propre vieillissement et de sa situation de logement dans l'âge. Dans ce cas, la décision de changer d'appartement peut être prise d'un libre choix et non quand elle est devenue inévitable.

Perspectives d'avenir :

Quels sont vos souhaits pour les années à venir dans la résidence ? Y a-t-il des choses pour lesquelles vous vous réjouissez d'avance ou d'autres que vous aimeriez essayer à l'avenir ?
Je souhaite que l'exploitant reste ouvert aux nouveautés et qu'il se développe continuellement en fonction des besoins des habitants. D'autre part, j'espère que la conception géniale de bonaLiving sera bientôt proposée à beaucoup d'autres endroits.

La cuisine Living Kitchen

bonaliving
ÄGERISEE

Le bon équilibre entre autonomie, communauté et sécurité.

«Est-il vraiment possible d'avoir un logement aussi beau ?»

se demande Susanne Marthaler, installée sur la terrasse de son appartement avec vue sur le lac d'Ägeri et les montagnes en arrière-plan.

Prenez cinq minutes de temps pour regarder le film «bonaLiving Ägerisee» et découvrez à quel point l'avenir de l'habitat résidentiel de bonainvest est attractif et durable.

Code QR du film bonaLiving Ägerisee:

Le Café Anna & Max

L'Univers de jeux pour enfants

Le hall d'entrée confortable

Le parc des petits animaux

Aperçu des projets

En cours de développement et en construction

Commune, nom du projet

	Date prévue de la finalisation	Superficie utile principale (HNF m²)	Nombre de pièces					Total appartements	Dont location	Dont cession	Unités commerciales	Places dans le garage souterrain
			1.5 pièces	2.5 pièces	3.5 pièces	4.5 pièces	5.5 pièces					
Münchenbuchsee, Strahmmatte (en construction)	2025	9310	16	27	62	9	2	116	94	22	1	94
Burgdorf, Q34 (en construction)	2026	2548	–	25	12	–	–	37	37	–	–	25
Ecublens, Mapraz Parc (en construction)	2026	14313	4	30	90	17	2	143	114	29	17	161
Worben, Zentrum (en construction)	2026	5380	–	10	27	21	–	58	34	24	1	0
Schwarzenburg, Bachmatte (en cours de développement)	2027	3041	–	6	13	11	1	31	31	–	–	–
Bellach, Tellstrasse (en cours de développement)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Noville (en cours de développement)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Total		**34592**						**385**	**310**	**75**	**19**	**280**

* pas d'indication

Projets en cours de développement

Schwarzenburg, Bachmatte (1)

→ 31 appartements de location
→ Architectes : ar3 architekten AG

Au centre de la commune bernoise de Schwarzenburg, directement en bordure du ruisseau, bonainvest développe trois immeubles résidentiels comprenant 31 appartements de location. Le début des travaux de construction n'a pas encore été fixé.

→ bachmatte-schwarzenburg.ch

Noville

En 2023, bonainvest a conclu le contrat d'achat pour un terrain à bâtir à Noville afin d'y réaliser un nouveau projet immobilier. La procédure de plan d'affectation est en cours. La date du début de la construction est encore inconnue.

→ bonainvest.ch/fr/projet/-

Bellach, Tellstrasse (2)

Dans la Tellstrasse à Bellach, bonainvest planifie un complexe immobilier comprenant environ 53 appartements, une salle commune et une crèche. Les procédures en vue de l'élaboration d'un plan d'affectation et de construction sont terminées. La procédure de plan d'aménagement est en cours. La date du début des travaux de construction reste à fixer.

→ bonainvest.ch/fr/projet/tellstrasse

[2] Modèle du projet Tellstrasse, Bellach

[1] A un endroit attractif à Schwarzenburg voit le jour un complexe immobilier comprenant 31 appartements de location. Le début des travaux de construction n'a pas encore été fixé.

Projets en construction

Münchenbuchsee, Strahmmatte

- → Finalisation en février 2025
- → 94 appartements de location et 22 appartements en PPE
- → 1 salle commune
- → 1 unité commerciale
- → Raccordement au réseau de chauffage à distance + installations photovoltaïques (RCP)
- → Architectes : Bauart Architekten und Planer AG et rzd ag

En parallèle au projet Strahmhof, bonainvest réalise à Münchenbuchsee un deuxième projet immobilier. A la Strahmmatte, un terrain de 12156 m², verront le jour 94 appartements de location et 22 appartements en PPE de 1½ à 5½ pièces, y compris de petits appartements. Les appartements en PPE ont été occupés à partir de décembre 2023, et les appartements de location par étapes à partir de l'été 2024.

→ **strahmmatte.ch**

Ecublens, Mapraz Parc

- → Finalisation en 2026
- → 114 appartements de location et 29 appartements en PPE
- → Unités commerciales
- → Géothermie, installations photovoltaïques (RCP)
- → Architectes : Pezzoli & Associés Architectes SA

A Ecublens, bonainvest réalise le projet Mapraz Parc avec 143 appartements, des unités commerciales et un garage souterrain. Le nouveau complexe résidentiel se caractérisera par une ambiance urbaine et intéressera différents segments comme les étudiants, les familles ou les personnes âgées. Les travaux de construction ont débuté au printemps 2023, la finalisation est prévue pour 2026.

→ **enmapraz-ecublens.ch**

Burgdorf, Q34

→ 37 appartements de location
→ 1 salle commune
→ Architectes : rollimarchini AG + team k architekten AG (groupe de travail)
→ Installations photovoltaïques + chauffage à distance

Dans la zone Steinhof à Berthoud verront le jour 99 appartements réalisés par trois investisseurs, dont 37 appartements de location par bonainvest. Ils répondront en particulier aux besoins des étudiants, des personnes âgées et des personnes vivant seules. Les travaux de construction ont commencé en octobre 2023, les appartements seront prêts à être emménagés probablement début 2026.

→ **q34.ch**

Worben, Zentrum

→ 34 appartements de location et 24 appartements en PPE
→ Deux surfaces commerciales
→ Architectes : gsj architekten ag
→ Chauffage central aux granulés de bois, distribution par un réseau de chauffage à distance interne au complexe, installations photovoltaïques (RCP)

En un endroit bien situé au centre de Worben, bonainvest réalise un complexe résidentiel avec 34 appartements de location et 24 appartements en PPE ainsi que la transformation d'une ferme existante, qui abritera quatre appartements de location et deux surfaces commerciales. Tous les appartements répondront au standard de construction bonacasa et seront équipés de technologie du bâtiment moderne. Les travaux de construction ont débuté fin avril 2024.

→ **zentrum-worben.ch**

Projets récemment finalisés

bonaLiving Ägerisee, Am Baumgarten 10, Unterägeri

- Finalisation en février 2024, occupation depuis mars 2024
- 44 résidences pour personnes âgées avec assistance et services
- Unité gastronomique et de service
- Certifié selon la norme Minergie
- Raccordement au réseau de chauffage à distance, installations photovoltaïques (RCP)
- Architectes : Röck Baggenstos Architekten AG

Au sommet du complexe immobilier Am Baumgarten, la résidence novatrice bonaLiving Ägerisee, qui abrite 44 appartements résidentiels pour personnes âgées, a commencé ses activités. Les appartements, qui offrent une vue grandiose sur la commune d'Unterägeri et le lac d'Ägeri, sont spacieux, équipés de solutions numériques astucieuses et dotés d'une offre étendue de prise en charge. Grâce à l'inclusion de services bonacasa, la résidence pour personnes âgées offre une qualité de vie et de prise en charge élevée. L'aménagement des appartements est haut de gamme, et les habitants peuvent y mener une vie autodéterminée jusqu'à un âge avancé. Sur les 800 m² de surface commune trouvent place des offres intéressantes comme un spa avec une zone santé et fitness, le café Anna & Max, des salles communes ainsi que la cuisine professionnelle Living Kitchen.

→ **bonaliving-aegerisee.ch**

Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse

- Finalisation en septembre 2024
- 28 appartements de location
- 4 unités commerciales
- Utilisation de la géothermie
- Architectes : Burckhardt Architektur AG
- Location intégrale dès la première occupation

Le complexe résidentiel développé par bonainvest s'articule en deux bâtiments marquants comprenant 28 appartements, quatre unités commerciales et un garage souterrain de 26 places. La finalisation a eu lieu en septembre 2024.

→ **bottigenstrasse.ch**

Portefeuille

Commune, nom du projet

	Canton	Type de propriété[1]	Année de construction	Assainissement	Superficie utile principale (en m²)	Total appartements	Unités-commerciales	Places dans le garage souterrain	Divers[2]	Total unités de location
Aarau, Aarenau Süd	AG	PE	2014	–	3615	31	2	37	25	95
Bellmund, Drüblatt	BE	PE (DS)	2021	–	1716	16	1	26	–	43
Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse	BE	PE	2024	–	2878	28	4	26	8	66
Bonstetten, Mauritiuspark	ZH	PE (DS)	2016	–	2267	22	2	32	5	61
Egerkingen, Sunnepark	SO	PE	2014	–	4355	42	2	47	4	95
Fraubrunnen, Hofmatte	BE	PE	2022	–	3489	34	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	5	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
Unterägeri, Am Baumgarten 10	ZG	PE	2024		5187	44	2	84	0	130
Utzenstorf, Dorfmatte	BE	PE	2017	–	3013	31	3	38	18	89
Zuchwil, Hofstatt	SO	PE	2014	–	955	11	–	12	1	24
Total					**59420**	**608**	**36**	**738**	**120**	**1502**

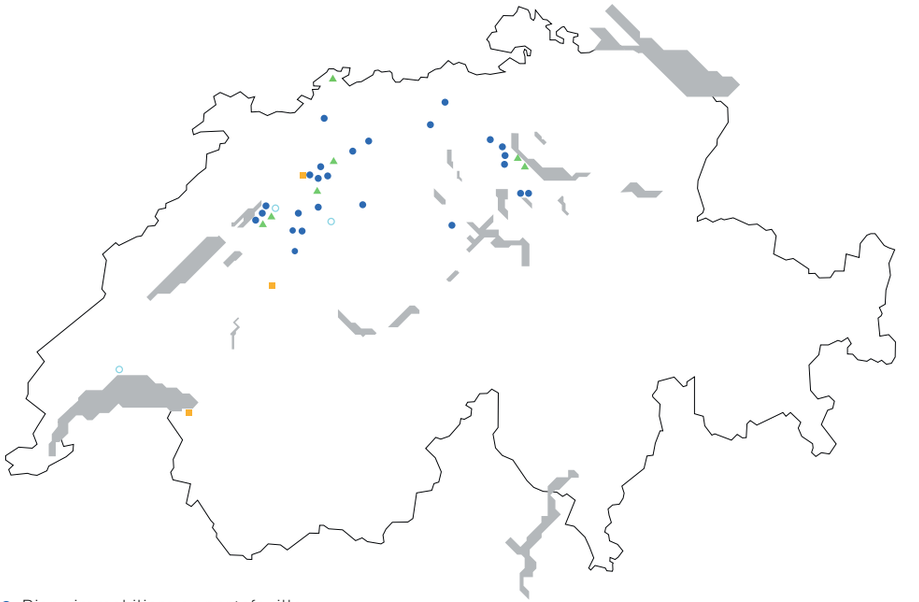
	2024	2023
Valeur de marché CHF[3]	442335000	356222718
Revenu locatif annuel visé	17111602	13700406
Rendement brut location intégrale	3,93 %	4,17 %
Rendement brut	3,84 %	4,07 %
Taux de vacance à la date de référence en %[4]	0,47 %	0,55 %

1 PE : Propriété exclusive, DS : Droit de superficie
2 Locaux de loisirs, ateliers etc.
3 Evaluation par EY selon la méthode DCF
4 Taux de vacance à la date de référence du 31.12., en % selon le nombre d'appartements

Langmoos, Langnau am Albis

Sites d’implantation

Répartition géographique des biens immobiliers

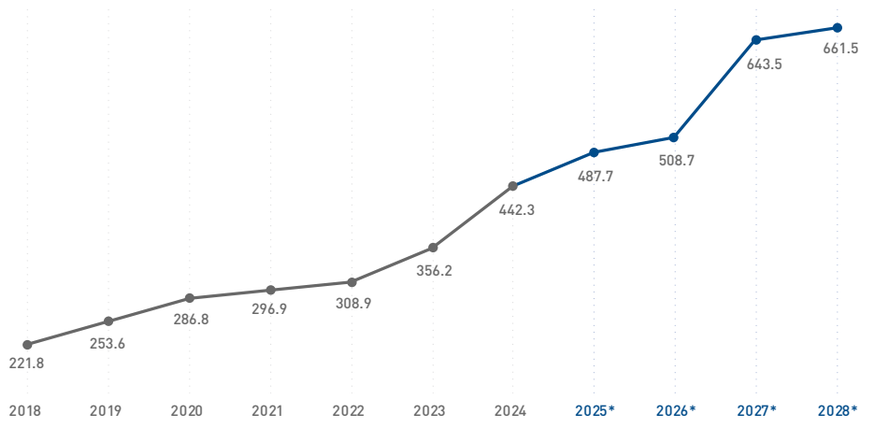


- Biens immobiliers en portefeuille
- Projets en cours de développement
- Projets en construction
- Immeubles en propriété par étage

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

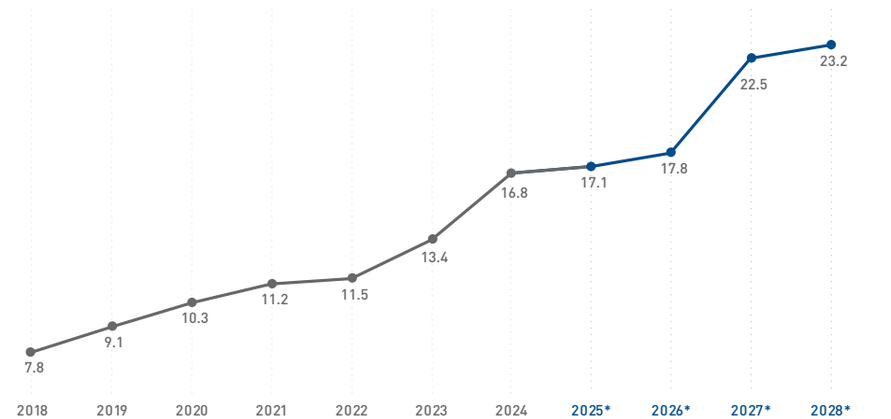
Développement du portefeuille

Valeur du portefeuille (en CHF millions)



Selon l'état actuel de la planification, la valeur du portefeuille atteindra environ CHF 650 millions d'ici 2028. Les terrains à bâtir qui permettront à bonainvest de réaliser cette croissance, ont déjà été acquis. Les projets immobiliers sont en cours de développement ou déjà en construction. bonainvest Holding continue néanmoins de rechercher et d'acquérir des terrains à bâtir, pourvu que leur emplacement corresponde aux exigences définies.

Revenus locatifs (en CHF millions)



Les revenus locatifs progressent en fonction de la finalisation des projets. A partir de 2025, le rendement brut calculé du portefeuille pour la location intégrale s'élèvera à environ 3,75 pour cent.

Croissance du portefeuille en bonne voie

Notre portefeuille connaît une croissance solide. Au 31 décembre 2024, la valeur du portefeuille de bonainvest s'élevait à CHF 442.3 millions, ce qui correspond à une progression de 24,2% par rapport à l'année précédente. Comparé à 2023, les revenus locatifs ont augmenté en 2024 de 25,4%, soit CHF 3.4 millions, pour atteindre la valeur de CHF 16.8 millions.

Taux de vacance inférieur à la moyenne nationale

Comme les années précédentes, nous avons réussi à maintenir le taux de vacance dans notre parc immobilier en dessous de la moyenne suisse. Une fois de plus, nos appartements Smart Living se sont révélés particulièrement recherchés, ce que nous attribuons au choix judicieux de nos sites d'implantation, à la connectivité exhaustive et à la construction durable de nos appartements ainsi qu'à la mise à disposition de services personnalisés.

Avancement des projets en construction

En 2024, le recul de l'inflation à l'échelle mondiale a fait en sorte que les prix des produits finis et semi-finis soient redescendus à un niveau normal et que les délais de livraison de certains produits se soient sensiblement raccourcis. Nous restons confiants de pouvoir réaliser tous nos projets immobiliers dans le respect des cadres budgétaires et des calendriers fixés.

Mission, stratégie et principes directeurs

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

Mission

Nous construisons des appartements qui apportent aux locataires et aux copropriétaires, toutes générations confondues, une meilleure qualité de vie. Ce faisant, nous réalisons au profit de nos actionnaires un rendement durable.

Stratégie de l'entreprise

bonainvest est aujourd'hui le numéro un du marché suisse dans le domaine du logement avec architecture durable, technologie du bâtiment interconnectée et prestation de services sur mesure. A 44 endroits en Suisse, bonainvest a réalisé plus de 1500 appartements, qui offrent à leurs occupants des plus-values hors pair. Au cours des prochaines années, bonainvest construira au moins 450 appartements supplémentaires.

Objectifs de l'entreprise

L'objectif de bonainvest est la constitution d'un portefeuille d'immeubles de rendement par la réalisation de nouveaux immeubles. La majeure partie des unités locatives doit rester dans le portefeuille en vue de l'exploitation.

Stratégie d'investissements

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

Financement

bonainvest Holding AG se finance par les apports de ses actionnaires et par les moyens

qu'elle a elle-même générés. Pour les immeubles qui restent dans son portefeuille, elle tire avantage de la quote-part élevée de capitaux propres qui est d'au moins 40%. Pour les fournisseurs de capitaux, bonainvest représente une opportunité avantageuse d'investissements dans des immeubles de rendement selon la conception bonacasa avec un rendement brut visé de 3,75%.

Principes directeurs

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

bonainvest Holding AG et ses entreprises filiales s'engagent à une réflexion allant systématiquement au-delà du travail quotidien, appropriée à identifier les risques et les potentiels de réussite futurs.

Nous considérons nos collaborateurs comme vecteurs de l'innovation, détenteurs de compétences et garants du succès et nous les encourageons dans leur activité professionnelle. Nous promouvons une culture d'entreprise ouverte et empreinte de respect, apte à motiver les collaborateurs sur le long terme. Toutes les parties prenantes reconnaissent l'importance des innovations et y contribuent activement en vue d'un développement continu de l'entreprise et de ses produits.

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

bonainvest Holding AG

bonainvest Holding AG a son siège à l'adresse Weissensteinstrasse 15 à 4500 Soleure. C'est une société anonyme privée non cotée en bourse. Par conséquent, elle est uniquement tenue à satisfaire aux obligations légales d'information au sens du Code des obligations. Depuis sa fondation, bonainvest Holding AG s'est toutefois engagée à la transparence envers ses actionnaires. C'est pourquoi elle respecte les directives selon Swiss GAAP RPC relatives à la communication et à la présentation des comptes. L'ordre des paragraphes qui suivent est basé pour l'essentiel sur les directives de la SIX Swiss Exchange en matière d'informations sur la gouvernance d'entreprise (Directive sur la Corporate Governance, DCG).

1. Structure du groupe

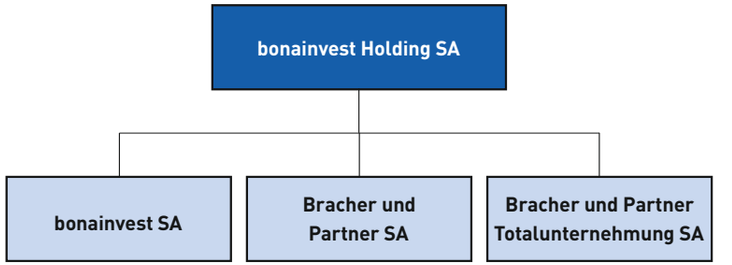
1.1 bonainvest Holding

bonainvest Holding AG est une société immobilière qui se concentre sur l'acquisition, le développement, la vente ainsi que la location de biens immobiliers en Suisse. Elle a comme caractéristique distinctive le concept alliant architecture durable, connectivité digitale et prestation de services. Au total, bonainvest Holding AG emploie 28 personnes, représentant 21,80 postes en équivalent plein temps. Bien que non cotée en bourse, bonainvest Holding AG remplit dans une large mesure les exigences posées à une société cotée en bourse en ce qui concerne l'évaluation de la valeur de l'entreprise selon la méthode d'analyse des flux de trésorerie (Discounted Cash-Flow, DCF), la présentation des comptes suivant les normes Swiss GAAP RPC, la communication et le contrôle ordinaire effectué par un organe de révision. Le négoce des actions par la direction de l'entreprise satisfait aux exigences des actionnaires en ce sens que les actions d'un actionnaire désireux de vendre peuvent, dans la mesure du possible, être rachetées par la société au cours boursier moins 3 % de commission. La structure des participations dépassant les 3 % est indiquée dans le paragraphe 2.2. Il n'existe aucune participation croisée avec d'autres sociétés.

1.2 Entreprises filiales

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

Bracher und Partner AG
Bracher und Partner AG a été intégrée en 2009 dans bonainvest Holding AG, nouvellement fondée. Elle assume les tâches opérationnelles du secteur immobilier : recherche et acquisition de terrains constructibles pour ses propres projets immobiliers, organisation de concours d'architecture, gestion du portefeuille immobilier et des finances. Bracher und Partner AG est aussi responsable de la commercialisation des biens immobiliers : recherche des premiers locataires pour les appartements locatifs et recherche de repreneurs pour les unités cédées en PPE.



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

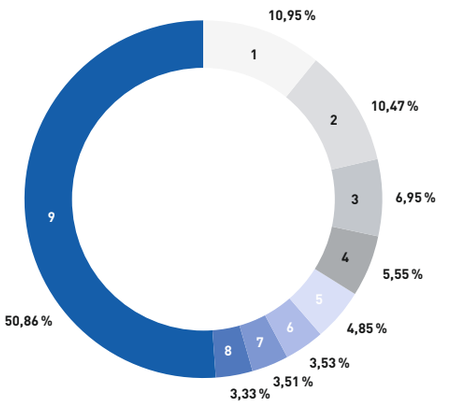
2. Actionnariat de bonainvest Holding AG

2.1 Négoce d'actions

Le négoce des actions est effectué par la direction générale.

2.2 Composition

Au 31 décembre 2024, l'actionnariat se composait de 162 investisseurs, dont des caisses de pension de renom, des compagnies d'assurance, des fondations ainsi que des investisseurs privés.



1 **Caisse de pension Coop → 10,95 %**
2 **Caisse de pension Migros → 10,47 %**
3 **F.G. Pfister Holding AG → 6,95 %**
4 **Fonds interprofessionnel de Prévoyance → 5,55 %**
5 **Assurance immobilière Berne → 4,85 %**
6 **Caisse de Prévoyance de l'Etat du Valais CP/VAL → 3,53 %**
7 **Previva → 3,51 %**
8 **Ivo Bracher → 3,33 %**
9 **Autres → 50,86 %**

La direction générale de bonainvest a choisi pour son portrait l'impressionnant complexe résidentiel Strahmmatte à Münchenbuchsee.

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

Conseil d'administration et direction générale

Conseil d'administration

Ivo Bracher
Président du conseil d'administration, licencié en droit, avocat et notaire. Avocat commercial, spécialisé dans l'élaboration et la réalisation de concepts, principalement dans le secteur de l'immobilier et du logement pour personnes âgées (depuis 1983). Initiateur et cofondateur d'Espace Real Estate AG, initiateur et cofondateur de bonainvest Holding AG. Président du conseil d'administration depuis 2009 et élu jusqu'à l'assemblée générale 2025.

Dr. Thomas Kirchhofer
Vice-président du conseil d'administration. Docteur en économie HSG. Entrepreneur et conseiller dans les secteurs du bien-être, de la médecine de rééducation, de l'hôtellerie et du logement pour personnes âgées. Investisseur immobilier. Membre de divers conseils d'administration et de directions d'entreprise. Expériences dans les secteurs du bien-être, de l'hôtellerie, de la santé publique, des pouvoirs publics, des communes, des associations ainsi que des institutions sociales et pour personnes âgées. Vice-président du conseil d'administration depuis 2009 et élu jusqu'à l'assemblée générale 2025.

Dr. Michael Dober
Docteur en droit. Expériences de direction dans différents domaines (ressources humaines, services de gestion, finances, immobilier, projets) et secteurs (assurance maladie, vitamines, commerce de détail). De 2004 à 2015 président de la direction générale de la Caisse de pension Coop (CPV/CAP). Membre du conseil d'administration de la fondation Rheinleben, Bâle. Membre du conseil d'administration depuis 2012 et élu jusqu'à l'assemblée générale 2025.

Dr. Markus Meyer
Docteur en droit. Avocat, spécialisé en droit administratif, droit de la construction et de l'aménagement et droit économique. Administrateur professionnel. Mandats de conseiller des pouvoirs publics ainsi que d'institutions sociales et pour personnes âgées. Membre du conseil d'administration depuis 2009 et élu jusqu'à l'assemblée générale 2025.

Isidor Stirnimann
Technicien TS Aarau, indépendant depuis 1998. Propriétaire de STI Immobilien und Baudienstleistungen, Kilchberg/ZH. Compétence principale : vente de biens immobiliers difficiles et complexes, vente d'entreprises, de sociétés immobilières et d'entreprises de construction. Ancien conseiller cantonal zurichois, ancien président de conseil communal, membre de plusieurs commissions d'aménagement du territoire. Fondateur de tiv-partner-Netzwerk en 2000. Membre du conseil d'administration depuis 2009 et élu jusqu'à l'assemblée générale 2025.

Direction générale de bonainvest Holding AG

Jacques Garnier
Depuis 2020 CEO de bonainvest. Longue expérience dans le secteur de la construction et les secteurs annexes, entre autres 20 ans en tant que directeur adjoint des finances et de la comptabilité et directeur de la trésorerie au sein du groupe Sanitas Troesch (siège principal). Entré dans l'entreprise en 2002.

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

Stéphanie Sidler
Depuis 2020 CFO, Economiste d'entreprise, lic. rer. pol. Executive MBA en contrôle de gestion et conseil. Longue expérience dans le secteur des finances en tant que directrice des finances et du contrôle de gestion dans différents secteurs.

Langmoos, Langnau am Albis

Bilan

(Comptes consolidés conformément à Swiss GAAP RPC)

	31.12.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
Moyens liquides	24 140 653	25 428 293
Créances résultant de livraisons et prestations	1 696 445	1 846 601
Autres créances à court terme	391 688	403 162
Immobilisations corporelles en construction, travaux en cours	149 699 518	182 160 807
Biens immobiliers à vendre	1 171 640	4 342 824
Actifs de régularisation	141 795	152 905
Total actifs courants	**177 241 739**	**214 334 592**
Prêts	407 921	822 481
Autres placements financiers	7 452	7 452
Impôts sur le bénéfice différés actifs	33 552	31 420
Total placements financiers	**448 926**	**861 353**
Participations	**1**	**945 371**
Terrains non construits	526 137	526 137
Immeubles de rendement	442 335 000	356 222 718
Autres immobilisations corporelles	172 137	279 757
Total immobilisations corporelles	**443 033 274**	**357 028 612**
Total actifs immobilisés	**443 482 201**	**358 835 337**
Total actifs	**620 723 940**	**573 169 929**
Engagements financiers à court terme	143 490 000	112 719 671
Engagements résultant de livraisons et prestations	8 432 495	9 034 303
Autres engagements à court terme	529 603	2 838 694
Passifs de régularisation	16 983 705	5 601 691
Capital étranger à court terme	**169 435 802**	**130 194 359**
Engagements financiers à long terme	149 480 462	147 875 594
Autres engagements à long terme	1 001 184	1 003 194
Provisions à long terme	11 902 380	9 927 380
Capital étranger à long terme	**162 384 026**	**158 806 169**
Total capital étranger	**331 819 829**	**289 000 528**
Capital-actions	33 523 710	33 523 710
Réserves de capital	180 684 373	187 215 805
Actions propres	-5 252 102	-3 929 157
Réserves de bénéfices	79 948 130	67 359 044
Total capital propre	**288 904 112**	**284 169 401**
Total passifs	**620 723 940**	**573 169 929**

Compte de résultat

(Comptes consolidés conformément à Swiss GAAP RPC)

	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
	CHF	CHF
Produit net résultant de livraisons et prestations	1 114 397	1 204 363
Revenus résultant de la location de biens immobiliers	16 773 982	13 386 359
Bénéfice résultant de transactions immobilières	22 954 001	13 986 626
Variations de biens immobiliers finalisés et non finalisés ainsi que de livraisons et prestations non encore facturées	-17 323 509	-8 945 731
Variations des valeurs actuelles après finalisation	2 745 971	2 875 156
Variation des valeurs actuelles (évaluation de suivi)	3 287 128	-2 151 484
Autres bénéfices d'exploitation	10 036	9 800
Total bénéfice d'exploitation	**29 562 008**	**20 365 090**
Travaux exécutés par des tiers	-102 455	-253 732
Frais de personnel	-4 403 031	-4 357 576
Charge administrative	-1 464 113	-1 577 768
Charges liées aux biens immobiliers	-2 200 369	-1 796 275
Amortissements d'immobilisations corporelles	-124 570	-141 432
Autres charges opérationnelles	-115 029	-90 454
Total charges opérationnelles	**-8 409 567**	**-8 217 237**
Résultat opérationnel	**21 152 441**	**12 147 853**
Bénéfice financier	68 496	45 766
Frais financiers	-3 432 449	-3 067 480
Résultat financier	**-3 363 952**	**-3 021 714**
Quote-part au résultat d'entreprises associées	-2 460 295	-999 000
Résultat avant impôts	**15 328 193**	**8 127 139**
Impôts sur le bénéfice	-2 739 106	-1 046 796
Bénéfice	**12 589 087**	**7 080 343**

La comptabilité financière détaillée conformément aux normes Swiss GAAP RPC et au Code des obligations ainsi que la gouvernance d'entreprise sont présentées dans le Rapport financier 2024 (disponible séparément, en allemand).

Strahmhof, Münchenbuchsee

Impressum

Editeur
bonainvest Holding AG
Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

Création
bonainvest AG, Solothurn

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

Visualisations
Atelier Vert Pomme, Préverenges
Business Images AG, Baden

Impression
Baumberger Print AG, Oberbuchsiten

Le présent rapport de gestion 2024 de bonainvest Holding AG est publié Nachträgliche Infos von Hartmann: en allemand, en français et en italien. En cas de divergences entre les deux versions, le texte original allemand fait foi. Le PDF du rapport est disponible sur le site bonainvest.ch. L'édition imprimée (seulement en allemand ou en français) peut être commandée par courrier électronique à info@bonainvest.ch.

Note sur les déclarations se référant à l'avenir :
Le présent rapport de gestion 2024 de bonainvest Holding AG contient un certain nombre de déclarations de nature prospective. On les reconnaît au travers d'expressions telles que « devoir », « planifié », « supposer », « s'attendre à », « envisager », « avoir l'intention de », « viser », « à l'avenir » ou semblables ainsi qu'à la discussion de stratégies, objectifs, plans ou intentions. Ces déclarations sont soumises à des risques ou incertitudes connus ou inconnus qui peuvent avoir pour conséquence que les événements et les résultats réels diffèrent sensiblement des affirmations contenues ou impliquées dans lesdites déclarations prospectives.

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

salle de réunion Strahmmatte, Münchenbuchsee

bonainvest Holding AG
Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn
T +41 32 625 95 95 | F +41 32 625 95 90
bonainvest.ch