

bonainvest



Rapporto di gestione 2024

Indice

Punti salienti 2024	3
Dati finanziari chiave	6
Lettera agli azionisti	7
«Nel 2024 i ricavi da locazione sono aumentati di oltre il 25%».	
Intervista a Jacques Garnier	10
Il nostro impegno per un futuro sostenibile	14
Come bonainvest attua gli Obiettivi di sviluppo sostenibile	18
La nostra promessa: emissioni nette zero entro il 2035	20
Dallo Smart Living allo Smart Aging	22
Un anno in bonaLiving Ägerisee: retrospettiva con una residente	26
Progetti:	
Panoramica del progetto	32
Progetti in fase di sviluppo	34
Progetti in costruzione	36
Progetti ultimati di recente	40
Immobili:	
Portafoglio	42
Ubicazione	45
Sviluppo del portafoglio	46
Missione, strategia e linee guida	48
bonainvest Holding AG	50
Consiglio di amministrazione e Direzione generale	54
Rapporto finanziario:	
Bilancio	56
Conto economico	57
Colophon	59

Punti salienti 2024

Totale di bilancio

CHF 620.7 milioni +8,3%

in forte crescita dal 31.12.2023

Entrate da locazione

CHF 16.8 milioni +25,4%

in notevole aumento dal 31.12.2023

Elevata quota di capitale proprio del

46,99%

CHF 288.9 milioni di capitale proprio al 31.12.2024

CHF 303.4 milioni di capitalizzazione di mercato al 31.12.2024

Valore del portafoglio

CHF 442.3 milioni +24,2%

in significativo aumento dal 31.12.2023

Risultato annuale

CHF 12.6 milioni +77,8%

Rendimento annuale del capitale proprio (ROE)

4,28%



Eventi 2024

Alla fine dell'esercizio 2024, bonainvest impiegava



28

collaboratori, di cui 15 donne e 13 uomini.



Il **29 aprile 2024**

sono iniziati i lavori di costruzione del progetto **Zentrum Worben**.

Per circa 36 milioni di franchi verrà realizzato un moderno quartiere residenziale composto da cinque nuovi edifici e da un'antica fattoria ristrutturata.

La **residenza per anziani bonaLiving Ägerisee**,

che è stata inaugurata e occupata dagli inquilini nel

marzo 2024

dispone di uno spazio comune di 800 m² per eventi e benessere.



Alla fine del 2024, il tasso di sfritto nei nostri complessi residenziali era dello

0,43%.

Come negli anni precedenti, la nostra percentuale è quindi di nuovo ben al di sotto della media svizzera.

Due nuovi progetti edilizi

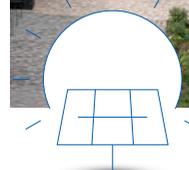
sono stati inaugurati: il progetto Bottigenstrasse a Bümpliz e la residenza per anziani bonaLiving Ägerisee a Unterägeri.



Bottigenstrasse, Bümpliz



bonaLiving Ägerisee, Unterägeri



626 nuovi moduli fotovoltaici sono stati installati sui tetti dei nostri edifici. In questo modo abbiamo fatto progredire attivamente lo sfruttamento dell'energia solare.



478'187 kWh

sono stati prodotti dai nostri impianti solari nell'esercizio 2024, contribuendo così all'approvvigionamento energetico sostenibile.

Dati finanziari chiave

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF	CHF
Totale di bilancio secondo valutazione DCF dei beni immobili e delle aziende	620 723 940	573 169 929	505 775 954
Terreni non edificati	526 137	526 137	526 137
Immobili a reddito	442 335 000	356 222 718	308 857 529
Immobili in vendita	1 171 640	4 342 824	6 030 481
Immobili in costruzione, commesse in corso	149 699 518	182 160 807	158 351 966
Ricavi da locazione di beni immobili	16 773 982	13 386 359	11 537 751
Oneri relativi ai beni immobili	2 200 369	1 796 275	1 791 580
Utile da immobili	14 573 613	11 590 084	9 746 171
Utile dalla valutazione iniziale dopo ultimazione	2 745 971	2 875 156	6 804
Utile da rivalutazione (valutazione successiva)	3 287 128	-2 151 484	-1 353 000
Risultato operativo prima di interessi e imposte (EBIT)	21 152 441	12 147 853	17 376 392
Risultato d'esercizio prima delle imposte (EBT)	15 328 193	8 127 139	14 195 713
Risultato del periodo	12 589 087	7 080 343	13 264 079
Capitale proprio (escluso portafoglio di azioni proprie)	288 904 112	284 169 401	283 062 064
Capitalizzazione di mercato	303 389 576	303 054 338	296 181 978
Quota di capitale proprio (incluso portafoglio di azioni proprie)	46,99%	49,92%	56,27%
Rendimento annuo del capitale proprio prima delle imposte	5,2%	2,82%	4,95%
Rendimento annuo del capitale proprio (ROE)	4,28%	2,46%	4,63%
Indicatori per azione	N° di azioni	N° di azioni	N° di azioni
Azioni emesse	3 352 371	3 352 371	3 352 371
Azioni con diritto di voto	3 352 371	3 352 371	3 352 371
Azioni con diritto a dividendo (incluso portafoglio di azioni proprie)	3 352 371	3 352 371	3 352 371
Utile annuo per azione con diritto a dividendo (in CHF)	3.76	2.11	3.96
Dividendo (risp. proposta di dividendo) / rimborso di conferimenti di capitale per azione (in CHF)	2.10	2.00	1.90
Capitale proprio per azione (valutato in base ai valori di acquisto secondo Swiss GAAP RPC)	86.18	84.77	84.44
Capitale proprio per azione secondo valutazione DCF	90.50	90.40	88.35
Quotazione di borsa dal 1.6.2025 ¹	92.15 ¹		

¹ Quotazione delle azioni dopo la chiusura dell'esercizio e proposta del Consiglio di amministrazione all'attenzione dell'Assemblea generale per la distribuzione degli utili

Lettera agli azionisti

Gentili Signore, Egregi Signori

Il 2024 è stato caratterizzato, almeno in Svizzera, dal ritorno alla normalità finanziaria ed economica. Lo spettro dell'inflazione è scomparso con la stessa rapidità con cui era apparso, i mercati di approvvigionamento del settore delle costruzioni si sono stabilizzati e, verso la fine dell'anno, la Banca nazionale svizzera ha abbassato il suo tasso di riferimento più del previsto, dello 0,5%. Il nostro solido modello commerciale ha di nuovo dato i suoi frutti, come dimostra in particolare il tasso di sfritto dei nostri appartamenti, ancora una volta ben al di sotto della media svizzera. Il risultato operativo è aumentato del 75,2% a CHF 21.2 milioni, mentre l'utile netto è migliorato del 77,8% rispetto all'esercizio precedente, attestandosi a CHF 12.6 milioni.

Nello scorso anno abbiamo già superato di gran lunga il nostro obiettivo di raggiungere in futuro un rendimento lordo stabile del 3,8%. Nel 2024 sono stati ultimati diversi grandi progetti edilizi e entro il 2027 seguiranno altri progetti redditizi, che porteranno il totale di bilancio a circa CHF 700 milioni.

Grandi passi

Il complesso residenziale Strahmmatte a Münchenbuchsee con 94 appartamenti in affitto e 22 appartamenti in proprietà è pronto per essere occupato. Tutti gli appartamenti e l'unità commerciale sono stati affittati risp. venduti. Gli investimenti per un volume di CHF 70 milioni provenienti dalle nostre riserve stanno iniziando a dare i loro frutti. Per un altro grande progetto i lavori stanno procedendo: nel Mapraz Parc a Ecublens, i 143 appartamenti e le unità commerciali saranno pronti per essere occupati nel 2026, il che rafforzerà ancora il rendimento lordo della nostra azienda.

Prospettive dell'abitazione residenziale

Il complesso residenziale bonaLiving Ägerisee ha avuto un ottimo inizio e potrà quindi servire da modello per il futuro dell'abitazione residenziale. Non solo quasi tutti gli appartamenti sono già stati affittati, ma gli abitanti sono completamente entusiasti del concetto bonaLiving. Perché il giusto equilibrio tra autonomia, comunità e sicurezza è unico in Svizzera. Il successo di bonaLiving ci ha motivato a cercare altri siti adatti per abitazioni residenziali sostenibili con contatti sociali. Nel frattempo abbiamo trovato una trentina di siti adatti.

Smart Living

Gli appartamenti senza barriere architettoniche con domotica digitale e servizi bonacasa consentono agli inquilini di condurre una vita autonoma e di mantenere i loro contatti sociali nella comunità. Gli investimenti redditizi con un ritorno sociale, come quelli offerti da bonainvest, stanno diventando sempre più importanti per gli investitori.

„La sfida fondamentale di bonainvest consiste nel fatto che gli immobili devono essere redditizi dal punto di vista economico e allo stesso tempo apportare un beneficio sociale verificabile.”

Ad esempio l'energia solare

Come lo si può vedere nel nostro rapporto sulla sostenibilità, le emissioni di CO2 dei nostri immobili sono nettamente inferiori alla media svizzera. Ciò può essere dovuto in parte alla relativa giovinezza del nostro portafoglio, ma sicuramente anche alla nostra rinuncia di utilizzare risorse energetiche fossili. Grazie all'utilizzo di vettori di riscaldamento rinnovabili e all'uso aggiuntivo dell'energia solare, la quota di energie



Ivo Bracher
Presidente del Consiglio di amministrazione
bonainvest Holding AG

rinnovabili nel nostro portafoglio è stata portata ben al di sopra dell'attuale media svizzera.

Ringraziamenti

A nome del Consiglio di amministrazione, ringrazio la Direzione generale e i nostri collaboratori per il grande impegno personale e la lealtà dimostrati nei confronti della nostra azienda. A voi, stimati azionisti, va il nostro ringraziamento per la fedeltà e la fiducia dimostrate. Siamo convinti che insieme ci stiamo dirigendo verso un futuro prospero.

Ivo Bracher
Presidente del Consiglio di amministrazione



«Nel 2024 i ricavi da locazione sono aumentati di oltre il 25%»

Intervista a Jacques Garnier,
direttore generale di bonainvest Holding AG

Come si spiega l'eccellente risultato dell'esercizio 2024 e quale sarà, secondo lei, il rendimento del capitale proprio nei prossimi anni?

Con un utile al netto delle imposte di CHF 12.6 milioni, l'esercizio 2024 è stato particolarmente fruttuoso per noi. La redditività del capitale proprio è aumentata dal 2,46% nell'anno precedente al 4,28% nell'esercizio 2024. Siamo molto soddisfatti di questo risultato, tanto più che i complessi residenziali recentemente ultimati a Unterägeri, Bümpliz e Münchenbuchsee iniziano ora a dare i loro frutti. Con meno dello 0,5%, il tasso di sfritto nei nostri immobili è rimasto molto basso. A questo buon risultato hanno contribuito anche i guadagni della valutazione iniziale al lordo delle imposte, pari a CHF 2.75 milioni. Il risultato operativo è notevolmente migliorato rispetto all'anno precedente. I ricavi da locazione sono

aumentati di oltre il 25%, raggiungendo la somma di CHF 16.8 milioni. Per il 2025 ci aspettiamo un'ulteriore crescita dei ricavi da locazione, in modo da poter raggiungere una stabile redditività del capitale proprio di circa il 3,8% a partire dall'esercizio 2026.

«Il 2024 è stato un anno particolarmente fruttuoso.»

Come stanno andando i progetti di costruzione attualmente in corso?

Tutti i progetti in corso procedono come previsto, sia per quanto riguarda il rispetto del calendario che per i costi di costruzione. La nostra attenzione principale è rivolta al



Jacques Garnier
CEO della bonainvest Holding AG

complesso residenziale a Ecublens con 114 appartamenti in affitto e 29 in proprietà, la cui ultimazione è prevista per l'estate 2026. Attualmente stiamo costruendo anche a Burgdorf (37 appartamenti in affitto) e a Worben (34 appartamenti in affitto e 24 in proprietà).

Come si svilupperà il patrimonio immobiliare?

Entro la fine del 2027, il patrimonio immobiliare aumenterà a circa CHF 700 milioni. A questo aumento contribuiranno in particolare i grandi progetti di costruzione a Münchenbuchsee e a Ecublens. Il complesso Strahmmatte a Münchenbuchsee, di un valore di circa CHF 50 milioni, sarà completato nella primavera del 2025. Il volume complessivo degli investimenti del progetto a Ecublens supera i CHF 135 milioni, di cui

circa CHF 100 milioni rimarranno nel nostro portafoglio. Siamo inoltre comproprietari di un terreno piuttosto grande a Noville, vicino al Lago di Ginevra, che svilupperemo e costruiranno nei prossimi anni insieme a un partner. Altre due parcelle edificabili, a Schwarzenburg e a Bellach, sono attualmente in fase di sviluppo.

Quale sarà in futuro la crescita di bonainvest Holding AG?

L'obiettivo di bonainvest è quello di realizzare ogni anno due o tre progetti immobiliari di medie dimensioni e quindi di ampliare il proprio portafoglio. Per questo abbiamo bisogno di un capitale aggiuntivo di circa CHF 20 a 50 milioni all'anno. Negli ultimi tre anni, tuttavia, la raccolta di capitali è diventata più difficile. Per questo motivo stiamo attualmente valutando come offrire agli azionisti opportunità di investimento ancora più vantaggiose. Gli investimenti in bonainvest sono già interessanti per gli investitori qualificati e privati dal punto di vista fiscale. La società dispone di accantonamenti molto elevati provenienti da riserve di capitale, che consentono di effettuare distribuzioni di utili esenti da imposte.

Gli appartamenti in affitto di bonainvest si distinguono non solo per la sostenibilità, la domotica digitale e i servizi personalizzati, ma anche per la promozione dei contatti sociali tra gli inquilini. bonainvest è unica nel settore immobiliare svizzero quando si tratta di investimenti con un impatto sociale?

Penso che siamo leader in Svizzera quando si tratta di offrire agli inquilini appartamenti attraenti in cui possano vivere il più a lungo possibile in modo autodeterminato, mantenendo al contempo i loro contatti sociali. Costruiamo in conformità con gli standard di

costruzione bonacasa che, oltre all'assenza di barriere architettoniche, stabiliscono altri 200 criteri per l'edilizia sostenibile. Gli spazi comuni nei nostri immobili servono a promuovere i contatti sociali tra gli inquilini. Con bonainvest, gli investitori beneficiano dei rendimenti interessanti di una società immobiliare il cui portafoglio è strutturato in modo tale che l'impatto ecologico e sociale soddisfi i requisiti dello sviluppo sostenibile secondo le linee guida ESG.

Strahimatte, Münchenbuchsee

«Sinergie senza pari sul mercato immobiliare svizzero.»



Il nostro impegno per un futuro sostenibile

Ridurre il consumo di energia e risorse, diminuire l'utilizzo del suolo e danneggiare il meno possibile l'ambiente: questi sono i tre pilastri fondamentali dell'edilizia ecologicamente sostenibile. Migliorare la qualità della vita di tutti i gruppi di riferimento di un edificio e creare valore aggiunto per tutte le parti coinvolte: questi sono gli obiettivi strategici che raggiungiamo continuamente grazie a concetti e azioni innovative.

ESG – parte integrante della strategia di boninvest

I requisiti per un'edilizia sostenibile sono arrivati da tempo nel settore immobiliare. Uno sguardo ai dati dell'Ufficio federale dell'ambiente lo dimostra: circa un quarto di tutte le emissioni di CO₂ in Svizzera sono imputabili al settore immobiliare. Noi di boninvest siamo consapevoli della nostra responsabilità e abbiamo quindi fatto dei criteri ESG il fattore chiave del nostro orientamento strategico.

Se nel settore della costruzione si vuole avere successo a lungo termine e raggiungere gli obiettivi di sostenibilità, è necessaria una dichiarazione di principio da parte dei committenti in materia di edilizia sostenibile sotto gli aspetti ecologici e sociali. È necessario un insieme di regole per tutte le parti coinvolte con requisiti chiari in materia di approvvigionamento energetico, di economia circolare dei materiali e di accessibilità

senza ostacoli nonché di inclusione del tema della diversità in tutte le sue sfaccettature. Le certificazioni ci aiutano a raggiungere questi obiettivi e sottolineano al contempo il nostro impegno in materia di efficienza energetica, di sostenibilità e di qualità.

Con le seguenti certificazioni creiamo trasparenza e garantiamo che la sostenibilità sia ancorata nel nostro portafoglio non solo nella fase di costruzione, ma anche in quella di gestione, al fine di creare valore a lungo termine per gli investitori, gli inquilini e l'ambiente.

MINERGIE®

Fin dalla fondazione della nostra azienda nel 2009, ci siamo impegnati a favore dell'edilizia sostenibile, orientandoci, tra l'altro, sullo standard di costruzione svizzero Minergie. Pertanto, il 70% degli immobili

Strahnhof, Münchenbuchsee



residenziali di boninvest è costruito e certificato secondo lo standard Minergie.

Minergie è lo standard edilizio svizzero per il comfort, l'efficienza e la protezione del clima e garantisce il rispetto dei requisiti di sostenibilità nella costruzione o nella ristrutturazione degli edifici. Un ruolo importante è svolto dall'alta qualità dell'involucro dell'edificio, dall'uso coerente di energie rinnovabili e dal funzionamento senza emissioni di CO₂ degli edifici certificati. Attualmente in Svizzera ci sono più di 56.000 edifici certificati provvisoriamente o definitivamente secondo lo standard Minergie.

Oltre alla certificazione Minergie, boninvest ha deciso nel 2022/2023 di partecipare per la prima volta allo Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI).



L'SSREI è uno standard svizzero che valuta la sostenibilità dei portafogli immobiliari. Tiene conto degli aspetti ecologici, sociali ed economici e consente un'analisi trasparente delle prestazioni sostenibili dei patrimoni immobiliari. Questa valutazione aiuta i proprietari ad allineare i propri immobili ai requisiti di sostenibilità sempre più severi e a garantirne il mantenimento del valore a lungo termine.

La valutazione standardizzata crea trasparenza e comparabilità e rappresenta quindi un importante punto di riferimento per gli investitori e il mercato.

Il secondo rapporto sul patrimonio immobiliare di boninvest si riferisce all'anno 2024. Esso riguarda ventuno complessi immobiliari con una superficie utile principale di 50.634 m², che corrisponde al 100% del portafoglio.

L'esame si basa sui dati inseriti da bonainvest nello strumento di valutazione dei portafogli dell'SSREI. La valutazione verte su 36 indicatori con uguale ponderazione. Per ogni indicatore, il punteggio massimo ottenibile è 3. La verifica si è articolata nelle seguenti fasi:

Verifica fase 1: è stato effettuato un esame approfondito per ogni ambito di studio con riferimento a un edificio rappresentativo: architettura, società ed economia, facility management, mobilità, ambiente. L'obiettivo di questo esame era quello di ottenere una calibrazione reciproca, ovvero di stabilire una comprensione uniforme dei requisiti dell'SSREI. Su questa base, bonainvest ha potuto procedere all'autovalutazione del proprio portafoglio.

Verifica fase 2: è stata effettuata una verifica a campione del portafoglio immobiliare, che ne comprendeva il 25%. Il campione costituiva 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).

Tuttavia, gli immobili non dovrebbero essere valutati solo da un punto di vista ecologico, perché svolgono anche un importante compito sociale: creano spazi di vita che promuovono il benessere dei residenti. Noi di bonainvest puntiamo su soluzioni globali: la scelta ottimale delle ubicazioni, la connettività digitale, l'accessibilità e la fornitura di servizi su misura migliorano a lungo termini la qualità della vita delle persone che vivono nei nostri immobili.

Un appartamento che offre il comfort desiderato in ogni fase della vita stabilisce nuovi standard in materia di cultura abitativa e ci supporta nell'attuazione della nostra strategia ESG. Per gli investitori, ciò significa non solo un valore aggiunto quantificabile, ma anche l'opportunità di contribuire attivamente alla creazione di un futuro più sostenibile.

¹ I criteri ambientali, sociali e di governance (environmental, social, and corporate governance, ESG) consentono di misurare la sostenibilità e l'impatto etico di un'azienda.

SSREI – Swiss Sustainable Real Estate Index Factsheet, 10. Januar 2025

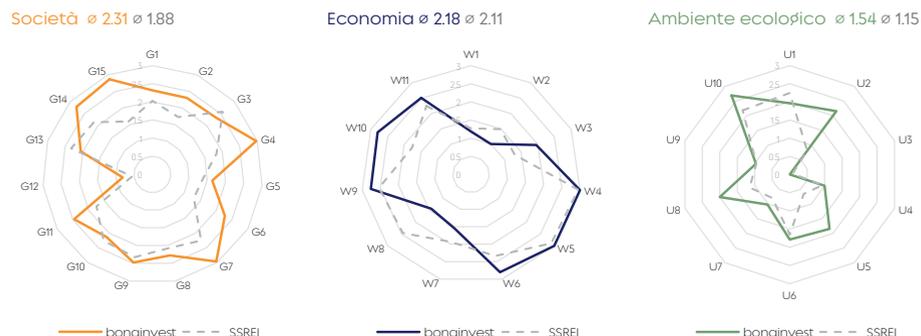


Portafoglio bonainvest Holding AG	Numero di partnership 21	Area utile principale 50'634 m ²
Rotina Scala SSREI-valore tra 0.00 (insufficiente) e 3.00 (molto bene)	Portafoglio 2.06	SSREI 1.74
Residenziale	2.07	1.75
Ufficio	1.91	1.83
Commerciale	2.10	1.65

Bonainvest ha conseguito una valutazione pari a 2,06, risultando significativamente superiore alla media delle proprietà analizzate nell'ambito dell'SSREI.

Indicatori

Valutazione dei 36 indicatori di performance e confronto benchmark suddiviso per ambiti specifici:



Strahnhof, Münchenbuchsee



Strahnhof, Münchenbuchsee



Autorimessa di bonaLiving Ägerisee, Unterägeri



bonaLiving Ägerisee, Unterägeri

Come bonainvest attua gli Obiettivi di sviluppo sostenibile

In tutti i nostri sforzi prestiamo attenzione agli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (OSS), che devono essere raggiunti da tutti gli Stati membri delle Nazioni Unite entro il 2030. Anche la Svizzera è chiamata ad attuare misure a livello nazionale. Da bonainvest contribuiamo in concreto a sette OSS che includiamo sistematicamente nella pianificazione dei nostri complessi immobiliari.



Obiettivo 3: Assicurare la salute e il benessere per tutti e tutte le età

bonainvest realizza solo abitazioni che migliorano il benessere e la salute delle persone di tutte le età. I nostri edifici sono quindi completamente privi di soglie e ostacoli e gli appartamenti sono dotati di servizi personalizzati e di sistemi di chiamata d'emergenza 24 ore su 24.



Obiettivo 6: Garantire a tutti la disponibilità e la gestione sostenibile dell'acqua e delle strutture igienico-sanitarie

Per la costruzione dei suoi edifici, bonainvest si avvale di imprese partner che prestano attenzione a un consumo parsimonioso delle risorse e alla massima qualità.



Obiettivo 7: Assicurare a tutti l'accesso a sistemi di energia economici, affidabili, sostenibili e moderni

Utilizzando nei suoi complessi immobiliari fonti energetiche ecologicamente avanzate, bonainvest garantisce a tutti gli inquilini l'accesso a sistemi di riscaldamento sostenibili e a componenti smart home a basso consumo energetico.



Obiettivo 9: Costruire un'infrastruttura resiliente, promuovere un'industrializzazione inclusiva e sostenibile e favorire l'innovazione

In qualità di partner dell'ecosistema bonacasa, bonainvest promuove tecnologie innovative e investe in nuove soluzioni che apportano un valore aggiunto agli inquilini.



Obiettivo 11: Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, resilienti e sostenibili

bonainvest collabora a stretto contatto con le autorità comunali per sviluppare insediamenti inclusivi, interconnessi e sicuri.



Obiettivo 13: Adottare misure urgenti per combattere il cambiamento climatico e le sue conseguenze

Grazie all'impiego, nei suoi progetti edilizi, di processi costruttivi innovativi e di tecnologie di riscaldamento sostenibili, bonainvest contribuisce alla riduzione delle emissioni di CO₂.



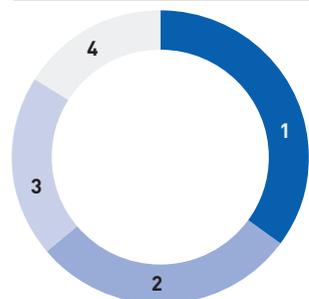
Obiettivo 15: Proteggere e ripristinare gli ecosistemi terrestri, favorire un loro uso sostenibile e fermare la perdita della diversità biologica

bonainvest promuove la biodiversità sui suoi terreni e combatte la diffusione delle neofite.

La nostra promessa: emissioni nette zero entro il 2035

Entro il 2035 vogliamo ridurre a zero le emissioni di Scope 1 dei nostri immobili. Per mantenere la nostra promessa, ci affidiamo, in collaborazione con i comuni, esclusivamente a fonti energetiche rinnovabili come riscaldamento a pellet o a cippato, sonde geotermiche e soluzioni di teleriscaldamento. Gli edifici sono costruiti in modo efficiente dal punto di vista energetico, sia per quanto riguarda l'involucro che le attrezzature tecniche. Laddove possibile e opportuno, viene utilizzata l'energia solare. È quindi degno di nota il fatto che già oggi oltre l'80% degli edifici del nostro portafoglio immobiliare sia riscaldato con energie non fossili, un dato di gran lunga superiore alla media svizzera (41%, UFS 2023).

Quota delle fonti di calore nel portafoglio di bonainvest 2023



- 1 Teleriscaldamento **35%**
- 2 Pompa di calore **29%**
- 3 Biomassa (legno) **20%**
- 4 Energia fossile (gas) **16%**

Quota delle fonti di calore nel portafoglio di bonainvest 2023 (ponderata in base al consumo).

Intensità di CO₂ [kg CO₂e/m² SRE]



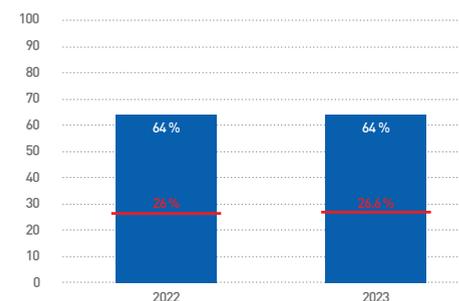
Intensità di CO₂ in kg CO₂e/m² della superficie di riferimento energetico (SRE) nel portafoglio di bonainvest rispetto all'indice di riferimento Abitare CH secondo REIDA (linea rossa).

Intensità energetica [kWh/m² SRE]



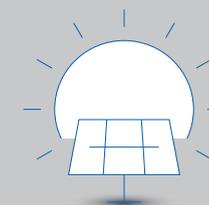
Intensità energetica in kWh/m² della superficie di riferimento energetico (SRE) nel portafoglio di bonainvest rispetto all'indice di riferimento Abitare CH secondo REIDA (linea rossa).

Quota di energie rinnovabili (%)



Quota di energie rinnovabili in percentuale nel portafoglio di bonainvest rispetto all'indice di riferimento Abitare CH secondo REIDA (linea rossa).

Nota sui grafici: l'intervallo in esame va da gennaio a dicembre 2023 e viene confrontato con lo stesso periodo dell'anno precedente. Vengono presi in considerazione solo gli immobili che hanno fatto parte del portafoglio per i dodici mesi completi. Le superfici di riferimento energetico (SRE) sono state calcolate applicando i fattori di conversione secondo REIDA (V1.2). Il calcolo delle emissioni di CO₂ è basato sullo studio Intep (2022) in conformità con il Protocollo dei gas a effetto serra (Greenhouse Gas Protocol, GHG). L'approccio è basato sulla localizzazione. Sono rappresentate le emissioni di Scope 1 e 2 e gli indicatori sono soggetti alla correzione climatica secondo il metodo delle differenze di temperatura accumulate (DTA).



Promuoviamo l'uso dell'energia solare

Utilizziamo in vari modi l'energia del sole che raggiunge la superficie terrestre sotto forma di luce e calore: attraverso impianti fotovoltaici (FV) per la produzione di elettricità e attraverso collettori solari per la produzione di calore (acqua calda e/o supporto al riscaldamento). Mentre i nostri primi impianti a energia solare erano di natura termica e servivano per la produzione di acqua calda, ora stiamo dotando le nostre case di potenti impianti fotovoltaici, che nel 2023 hanno contribuito con oltre 300000 kWh a coprire il consumo energetico del nostro portafoglio immobiliare.



Dallo Smart Living allo Smart Aging

La storia di bonainvest è strettamente legata alle sfide demografiche della Svizzera. La società invecchia rapidamente e, allo stesso tempo, cambiano le esigenze delle persone anziane in materia di condizione abitativa. Grazie al suo impegno in cooperative abitative e residenze per anziani, Ivo Bracher si è reso conto molto presto della contraddizione tra le strutture delle case di riposo tradizionali e le esigenze a lungo termine dei loro residenti. La sua visione, che ha poi concretizzato tramite bonainvest, era quella di un appartamento, anzi di una situazione abitativa, che potesse essere continuamente adattata alle esigenze dei residenti. Gli appartamenti Smart Living con servizi individuali consentono agli inquilini di vivere in modo autodeterminato in ogni fase della vita. Gli appartamenti Smart Living sono la caratteristica distintiva di bonainvest nel mercato immobiliare svizzero.

Smart Aging: vivere più a lungo a casa propria

Ogni appartamento di bonainvest offre agli inquilini condizioni di vita ideali per un lungo periodo. L'appartamento e persino l'intera casa sono privi di soglie e ostacoli, ci sono servizi personalizzati opzionali e, grazie alla presenza di una concierge, l'integrazione sociale è incoraggiata fin dal primo giorno. Ogni anno, più di 450.000 famiglie in Svizzera cambiano casa, di cui circa un terzo sono persone di 51 anni o più. Presso bonainvest, il numero di traslochi all'anno in questa fascia di età è significativamente inferiore, perché gli appartamenti possono essere adattati alle esigenze dell'età, il che permette agli inquilini di viverci per molto tempo.



Per momenti conviviali: accogliente area lounge nel complesso residenziale Langmoos a Langnau am Albis.

Smart Aging: sostenere i comuni nella politica per gli anziani

In materia di politica per gli anziani, i comuni svizzeri si trovano ad affrontare sfide senza precedenti. Tra il 2020 e il 2030, la fascia di popolazione di età pari o superiore a 65 anni registrerà una crescita di quasi il 30%. Secondo lo scenario di riferimento dell'Ufficio federale di statistica, nel 2050 la Svizzera conterà un totale di 2,7 milioni di persone di età pari o superiore a 65 anni. Alla fine del 2019 erano ancora solo 1,6 milioni. bonainvest ha già dimostrato più volte come sia possibile abbandonare la tradizionale casa di riposo, come si possano sviluppare principi guida per le generazioni e una moderna politica per gli anziani e come, agendo così, sia gli anziani che i comuni possano risparmiare denaro. Siamo particolarmente lieti dei numerosi riscontri positivi da parte delle autorità comunali responsabili. Per essere sostenibili, i concetti sul tema della vita nella terza età devono essere elaborati individualmente per ogni comune. In stretta collaborazione con le autorità comunali sviluppiamo modelli per l'interazione ottimale tra cure

ambulatoriali e ospedaliere e valutiamo la futura necessità di appartamenti adatti alle esigenze degli anziani. Le nostre soluzioni globali si estendono fino ai servizi abitativi personalizzati, che sono una delle competenze chiave di bonainvest e bonacasa. Vivere più a lungo e in modo autodeterminato nella propria casa equivale a una soluzione meno costosa sia per gli anziani che per i comuni.



Strahmplatte, Münchenbuchsee



Strahmplatte, Münchenbuchsee

Smart Aging: l'abitazione residenziale bonaLiving

Il nostro primo complesso per l'abitazione residenziale è stato inaugurato lo scorso anno. bonaLiving, questo il nome del nuovo formato residenziale unico in Svizzera, mira a coinvolgere l'individuo in tutte le sue sfaccettature. bonaLiving è la nostra risposta alle innumerevoli forme individuali di invecchiamento. Il concetto onnicomprensivo offre maggiore comfort abitativo, la convivenza con altre persone, la fornitura di servizi selezionabili individualmente e un'ampia offerta per la promozione della salute fisica e mentale.

Da bonaLiving sono le persone a fare la differenza. Ad esempio, la concierge, che è a disposizione per qualsiasi richiesta degli inquilini. Li conosce fin dal primo giorno e li introduce all'ampia offerta di servizi abitativi e la vasta gamma di attività ricreative. Organizza i servizi abitativi opzionali: pulizia dell'appartamento, servizio di lavanderia, sorveglianza dell'appartamento durante le assenze, aiuto artigianale, accompagnamento per fare la spesa e così via. Organizza anche incontri, escursioni e altre attività comuni: sono queste esperienze condivise che costituiscono il cemento per un buon vicinato.

La variegata area comune, ampia 800 m², offre un'oasi di benessere accessibile 24 ore su 24 e 7 giorni su 7, con una zona salute e fitness. La zona fitness è dotata delle più moderne attrezzature come il dispositivo di coordinazione SensoPro, le cinghie di sospensione TRX, le postazioni di stretching e le attrezzature per l'allenamento della forza. Accanto si trovano i locali per i massaggi e la fisioterapia. In un'altra sala sono sempre in funzione la sauna e il bagno turco.



Living Kitchen: per eventi culinari indimenticabili

A ciò si aggiunge una cucina professionale, chiamata Living Kitchen, con tre isole di cottura, ideale per corsi di cucina, visite di chef rinomati o per preparare un pasto con gli amici. Ci sono inoltre due sale comuni per ogni tipo di riunione, come feste, conferenze, letture o altro.

Per momenti conviviali: accogliente area lounge nel complesso residenziale Langmoos a Langnau am Albis.



L'oasi di benessere con bagno turco e sauna



Il Café Anna & Max



L'ingresso principale: benvenuti

Un anno in bonaLiving Ägerisee:

retrospettiva con una residente

Nella primavera del 2024 abbiamo condotto una prima intervista a Susanne Marthaler. Ci ha allora parlato delle sue aspettative per la vita nella nuova residenza assistita per anziani bonaLiving Ägerisee. Un anno dopo il suo trasferimento, l'abbiamo incontrata di nuovo. Come si è ambientata nella sua nuova casa, quali cambiamenti ha osservato e quali esperienze vorrebbe trasmettere ad altri? In questa seconda intervista, Susanne Marthaler fa una panoramica del suo primo anno alla residenza e spiega cosa, a suo avviso, si è rivelato particolarmente prezioso.

Trasferimento e prime impressioni:

Come è stato il trasloco nella nuova casa? Ci sono state sorprese o cose che non sono andate come previsto?

Grazie a una buona preparazione, il trasloco si è svolto senza problemi e senza sorprese.

26 Nelle prime settimane alla residenza, si è facilmente ambientata? Cosa le è piaciuto particolarmente e cosa l'ha sorpresa?

Come non di rado accade nelle nuove costruzioni, al momento del trasloco c'erano



Susanne Marthaler
Residente di bonaLiving Ägerisee, Unterägeri

ancora alcuni piccoli lavori di rifinitura da fare. Da parte mia, mi sono concentrata inizialmente sull'arredamento del mio appartamento, cosa che ovviamente ha richiesto un po' di tempo. Per quanto riguarda la costruzione, ho notato alcuni dettagli che, a mio parere, dovevano ancora essere migliorati, come la manovrabilità di alcune porte o l'accesso al garage per le biciclette. Fortunatamente, sia le porte che l'accesso

al garage per le biciclette sono in seguito stati automatizzati, il che ha reso la vita quotidiana molto più facile.

Vita quotidiana nella residenza:

Durante la nostra prima intervista ci ha raccontato che, prima di trasferirsi qui, viveva già in un altro appartamento bonacasa a Unterägeri. Secondo lei, quali sono le maggiori differenze o i vantaggi del suo nuovo appartamento nella residenza per anziani rispetto al suo precedente appartamento bonacasa?

Il trasloco qui mi è stato molto facilitato dal fatto che la tecnologia dell'edificio e le attrezzature degli appartamenti sono in gran parte identiche. La differenza maggiore rispetto all'appartamento bonacasa in cui vivevo prima consiste nelle aree comuni spaziose e ben arredate e dai numerosi e confortevoli servizi inclusi nel concetto bonaLiving. Qui mi sento in buone mani: tutto trasmette sicurezza e benessere.

Le sue aspettative riguardo al concetto bonaLiving si sono avverate durante questo primo anno? C'è stato qualcosa che si è rivelato particolarmente positivo?

All'inizio, c'è stata una fase di adattamento alla vita nella residenza per anziani bonaLiving. Poi, la vita quotidiana ha cominciato a prendere forma, scandita dai servizi offerti e dalla convivenza con gli altri residenti. Nel frattempo, le mie aspettative si sono effettivamente avverate.

Quali caratteristiche o servizi disponibili nella residenza apprezza di più?

Apprezzo di più l'ampia gamma dei servizi, l'atmosfera accogliente nelle aree comuni e sanitarie e soprattutto il servizio di concierge che è molto utile.

Sport e tempo libero:

Un anno fa ci ha detto che apprezza il centro fitness. Quanto spesso usa le offerte sportive e quali le piacciono di più?

Sì, apprezzo molto il centro fitness in casa con la competente fisioterapia. Per noi che abitiamo nella residenza, l'ingresso è incluso nel prezzo dell'affitto, ma il centro può essere utilizzato anche da persone esterne. Se possibile, ci vado tre volte alla settimana. Il mio preferito è il SensoPro, che è davvero fantastico perché combina l'allenamento della coordinazione con quello della forza, della resistenza e della velocità.

Convivialità e comunità:

Ci aveva detto che per lei i contatti con altre persone sono importanti. È riuscita, in quest'anno, a stringere contatti o a trovare nuovi amici?

All'inizio eravamo tutti impegnati a sistemarci nei nostri appartamenti e a familiarizzarci con il nuovo ambiente e il suo ritmo di vita. Ma nel corso dell'anno, gli eventi organizzati dalla concierge hanno creato meravigliose opportunità per conoscerci. Ora mi sento perfettamente integrata nella comunità.

Modifiche e desideri:

Ci sono stato, durante questo primo anno, cose che avrebbe voluto fossero diverse o che vorrebbe vedere migliorate?

Un'idea potrebbe essere quella di creare una piattaforma di scambio interna per facilitare i contatti con gli altri residenti.

In base alla sua esperienza, quali consigli darebbe ad altre persone interessate a trasferirsi in una residenza per anziani?

Credo che sia importante affrontare per tempo il tema del proprio invecchiamento

e della propria situazione abitativa in età avanzata. In questo caso, la decisione di cambiare appartamento può essere presa liberamente e non solo quando un trasloco è diventato inevitabile.

Prospettive per il futuro:

Quali sono i suoi desideri per i prossimi anni nella residenza? Ci sono cose che non vede l'ora di fare o che vorrebbe provare in futuro?

Mi auguro che il gestore rimanga aperto alle novità e che si orienti e si sviluppi continuamente in base alle esigenze dei residenti. Inoltre, spero che il concetto geniale e innovativo di bonaLiving venga presto offerto in molti altri luoghi.



La Living Kitchen

bonaLiving

ÄGERISEE

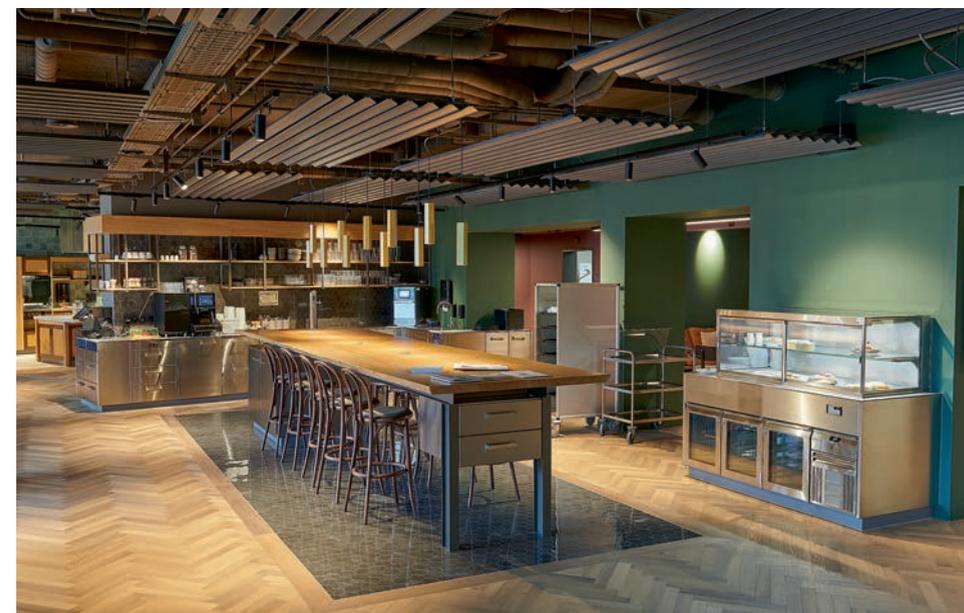
Il giusto equilibrio tra autonomia, comunità e sicurezza.

«È davvero possibile avere un appartamento così bello?»

si chiede Susanne Marthaler sulla terrazza del suo appartamento con vista sul lago di Ägeri e sulle montagne retrostanti.

Prenditi cinque minuti per guardare il film «bonaLiving Ägerisee» e scopri quanto sia attraente e del tutto sostenibile il futuro dell'abitare residenziale presso bonainvest.

Codice QR del film «bonaLiving Ägerisee» (in tedesco)



Il Café Anna & Max



L'Universo dei giochi per bambini



La lobby accogliente



Il recinto per piccoli animali



Panoramica dei progetti

In fase di sviluppo o in costruzione

Località, nome del progetto

	Data di ultimazione prevista	Superficie utile principale (SUP in m²)	Numero di camere					Totale appartamenti	Di cui locazione	Di cui vendita	Unità commerciale	Posti auto nel parcheggio sotterraneo
			1.5 camere	2.5 camere	3.5 camere	4.5 camere	5.5 camere					
Münchenbuchsee, Strahmmatte (in costruzione)	2025	9310	16	27	62	9	2	116	94	22	1	94
Burgdorf, Q34 (in costruzione)	2026	2548	–	25	12	–	–	37	37	–	–	25
Ecublens, Mapraz Parc (in costruzione)	2026	14313	4	30	90	17	2	143	114	29	17	161
Worben, Zentrum (in costruzione)	2026	5380	–	10	27	21	–	58	34	24	1	0
Schwarzenburg, Bachmatte (in fase di sviluppo)	2027	3041	–	6	13	11	1	31	31	–	–	–
Bellach, Tellstrasse (in fase di sviluppo)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Noville (in fase di sviluppo)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Totale		34592						385	310	75	19	280

* Dati non ancora disponibili

Progetti in fase di sviluppo

Schwarzenburg, Bachmatte (1)

- 31 appartamenti di locazione
- Architetti: ar3 architekten ag

Nel centro del comune bernese di Schwarzenburg, direttamente sul ruscello del paese, verranno costruiti tre case plurifamiliari con 31 appartamenti in locazione. L'inizio dei lavori non è ancora stato stabilito.

→ bachmatte-schwarzenburg.ch

Noville

Nel 2023 è stato concluso il contratto di acquisto per un terreno a Noville per realizzarvi un nuovo progetto edilizio. La procedura di piani di utilizzazione è in corso. L'inizio dei lavori di costruzione non è ancora stato stabilito.

→ bonainvest.ch/de/projekt/noville



² Modello del progetto Tellstrasse a Bellach.

Bellach, Tellstrasse (2)

Nella Tellstrasse di Bellach, bonainvest sta progettando un complesso edilizio con circa 53 appartamenti, una sala comune e un asilo nido. La procedura di qualità per l'elaborazione del piano edilizio e di utilizzo è stata completata. È in corso la procedura di zonizzazione parziale e del piano di edificabilità. L'inizio dei lavori di costruzione non è ancora stato stabilito.

→ bonainvest.ch/de/projekt/tellstrasse



¹ In una posizione attraente a Schwarzenburg verrà realizzato un complesso edilizio con 31 appartamenti di locazione. L'inizio dei lavori di costruzione non è ancora stato stabilito.

Progetti in costruzione



Münchenbuchsee, Strahmmatte

- Ultimazione nel febbraio 2025
- 94 appartamenti in locazione e 22 appartamenti di proprietà
- 1 sala comune
- 1 unità commerciale
- Utilizzo di teleriscaldamento + fotovoltaico (RCP)
- Architetti: Bauart Architekten und Planer AG e rzd ag

Oltre al progetto Strahnhof, boninvest sta realizzando un secondo progetto a Münchenbuchsee. Sulla Strahmmatte, un'area di 12156 m², verranno costruiti 94 appartamenti in locazione e 22 appartamenti di proprietà da 1½ a 5½ camere, compresi piccoli appartamenti. Gli appartamenti di proprietà sono stati occupati a partire da dicembre 2023, quelli in locazione a tappe a partire dall'estate 2024.

→ strahmmatte.ch



Ecublens, Mapraz Parc

- Ultimazione nel 2026
- 114 appartamenti in affitto e 29 appartamenti di proprietà
- Unità commerciali
- Impianti geotermici e fotovoltaici (RCP)
- Architetti: Pezzoli & Associés Architectes SA

A Ecublens, boninvest sta realizzando il progetto Mapraz Parc con 143 appartamenti, unità commerciali e un parcheggio sotterraneo. Il nuovo complesso residenziale avrà un'atmosfera urbana e interesserà diversi segmenti come studenti, famiglie o anziani. I lavori di costruzione sono iniziati nella primavera del 2023. L'ultimazione è prevista per il 2026.

→ enmapraz-ecublens.ch



Burgdorf, Q34

- 37 appartamenti in locazione
- 1 sala comune
- Architetti: rollimarchini AG + team k architekten AG (gruppo di lavoro)
- Impianti fotovoltaici + teleriscaldamento

Nell'area Steinhof a Burgdorf sono realizzati 99 appartamenti da tre investitori, tra cui 37 appartamenti in locazione da bonainvest. Essi sono orientati in particolare alle esigenze di single, studenti e anziani. I lavori di costruzione sono iniziati nell'ottobre 2023. Gli appartamenti saranno probabilmente pronti per il trasloco all'inizio del 2026.

→ q34.ch



Worben, Zentrum

- 34 appartamenti in locazione e 24 appartamenti di proprietà
- 2 unità commerciali
- Architetti: gsj architekten ag
- Riscaldamento centralizzato a pellet, distribuzione attraverso una rete di teleriscaldamento interna al complesso, impianti fotovoltaici (RCP)

In una posizione privilegiata nel centro di Worben, bonainvest sta costruendo un complesso edilizio con 34 appartamenti in locazione e 24 appartamenti di proprietà nonché la ristrutturazione di un'antica fattoria in quattro appartamenti in locazione e due unità commerciali. Tutti gli appartamenti verranno realizzati secondo lo standard di costruzione bonacasa e dotati di tecnologia domestica moderna. I lavori di costruzione sono iniziati alla fine di aprile 2024.

→ zentrum-worben.ch

Progetti ultimati di recente



bonaLiving Ägerisee, Am Baumgarten 10, Unterägeri

- Ultimazione febbraio 2024, trasloco degli inquilini da marzo 2024
- 44 appartamenti residenziali assistiti per anziani
- Unità di ristorazione e di servizi
- Certificato Minergie
- Utilizzo di teleriscaldamento, fotovoltaico (RCP)
- Architetti: Röck Baggenstos Architekten AG

L'innovativa residenza bonaLiving Ägerisee, situata nella parte superiore del complesso Am Baumgarten, ha iniziato le sue attività. I 44 appartamenti assistiti per anziani, che offrono una splendida vista sul villaggio di Unterägeri e sul lago di Ägeri, sono spaziosi, dotati di soluzioni digitali intelligenti e offrono un'ampia gamma di servizi e di assistenza. Grazie all'inclusione di servizi bonacasa, la residenza per anziani offre un'elevata qualità abitativa e di servizio. Gli appartamenti con finiture di altissimo livello consentono agli inquilini di condurre una vita indipendente fino in età avanzata. Su una superficie comune di 800 m2 si trovano interessanti offerte come l'oasi wellness con una zona fitness e salute, la cucina professionale Living Kitchen, la caffetteria Anna & Max, sale comuni e molto altro ancora.

→ bonaliving-aegerisee.ch



Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse

- Ultimazione nel settembre 2024
- 28 appartamenti in affitto
- 4 unità commerciali
- Utilizzo di energia geotermica
- Architetti: Burckhardt Architektur AG
- Affitto completo dalla prima occupazione

Il complesso residenziale sviluppato da bonainvest comprende due edifici caratteristici con 28 appartamenti, quattro unità commerciali e un parcheggio sotterraneo con 26 posti auto. L'ultimazione è avvenuta nel settembre 2024.

→ bottigenstrasse.ch

Portafoglio

Località, Nome dei sedi immobiliari

	Cantone	Forma di proprietà ¹	Anno di costruzione	Risanamento	Superficie utile principale (SUP, in m ²)	Totale appartamenti	Unità commerciali	Posti nel parcheggio sotterraneo	Varia ²	Totale unità in affitto
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	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
Unterägeri, Am Baumgarten 10	ZG	PE	2024	-	5187	44	2	84	0	130
Utzenstorf, Dorfmatte	BE	PE	2017	-	3013	31	2	38	18	89
Zuchwil, Hofstatt	SO	PE	2014	-	955	11	-	12	1	24
Totale					59 420	608	36	738	120	1502

	2024	2023
Valore di mercato (in CHF) ³	442335000	356222718
Reddito locativo annuo mirato	17111602	13700406
Rendimento lordo locazione completa	3,93%	4,17%
Rendimento lordo	3,84%	4,07%
Tasso di sfritto alla data di riferimento (in %) ⁴	0,47%	0,55%

1 PE: Proprietà esclusiva, DS: Diritto di superficie

2 Sale hobby, atelier, ecc.

3 Valutazione di EY secondo il metodo DCF

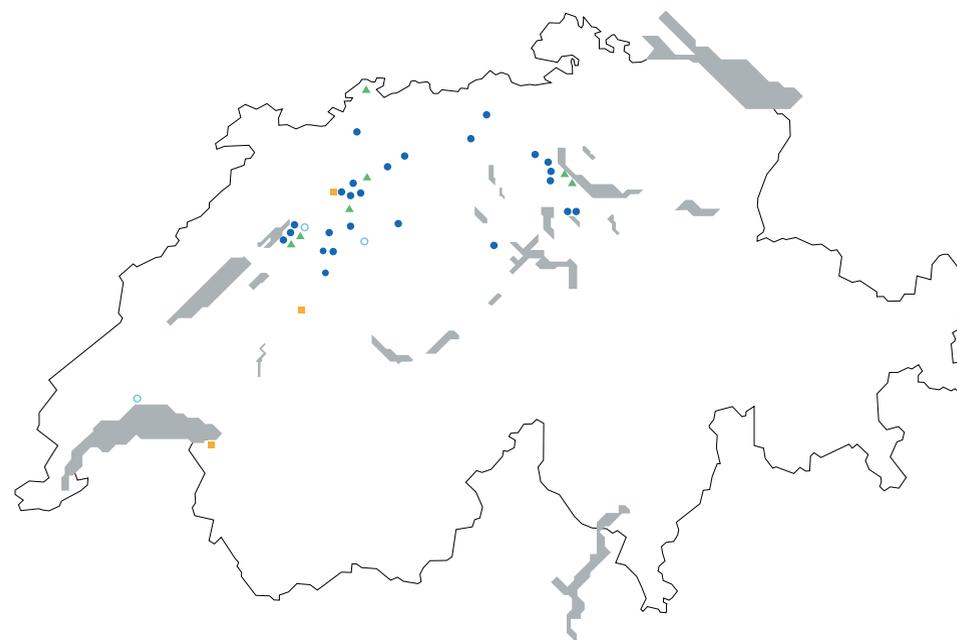
4 Tasso di sfritto alla data di riferimento 31.12., in % per numero di appartamenti



Langmoes, Langnau am Albis

Ubicazione

Distribuzione geografica dei siti immobiliari



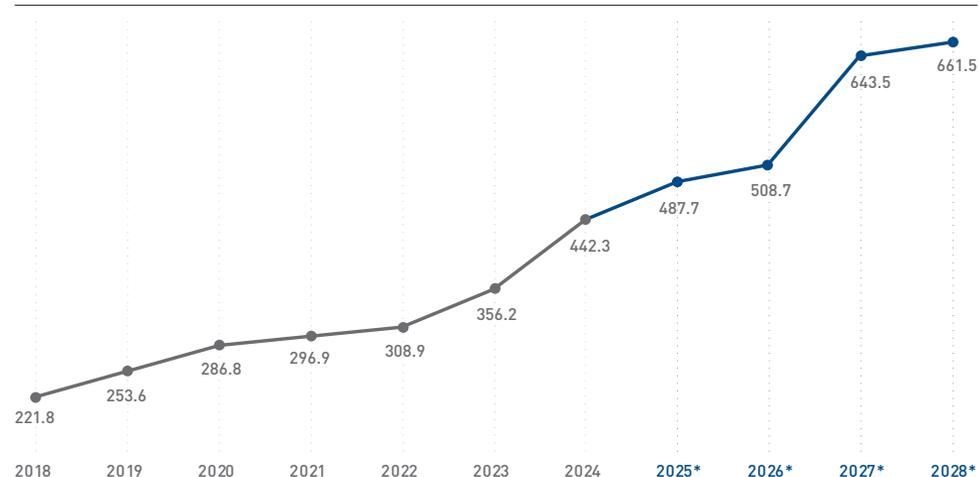
- Immobili in portafoglio
- Progetti in fase di sviluppo
- Progetti in costruzione
- ▲ Proprietà condominiali

bonainvest Holding si concentra sullo sviluppo e sulla costruzione di immobili residenziali. In secondo luogo possono essere aggiunti superfici commerciali o locali per fornitori di servizi nel settore sanitario.

Questi ultimi vengono realizzati soprattutto dove esiste una domanda locale o dove le norme di pianificazione richiedono una componente commerciale.

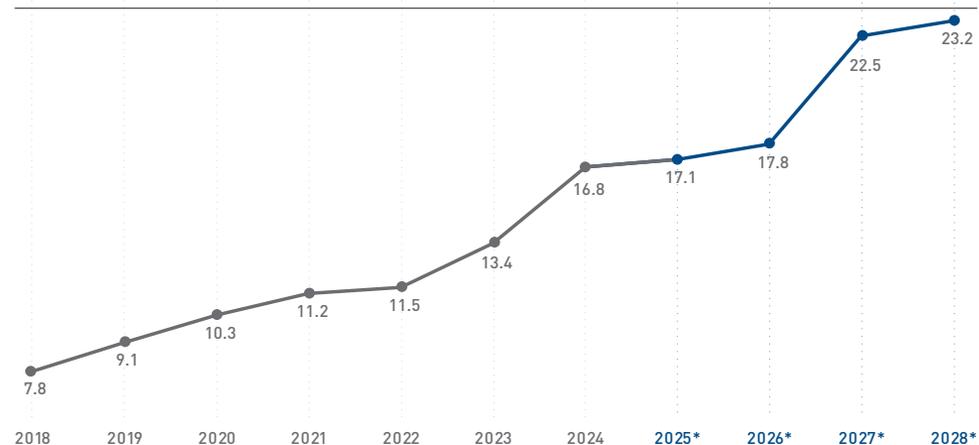
Sviluppo del portafoglio

Valore del portafoglio (in milioni di CHF)



In base allo stato attuale della pianificazione, il valore del portafoglio raggiungerà circa CHF 650 milioni entro il 2028. I terreni che permetteranno a bonainvest di realizzare questa crescita sono già stati acquistati e i progetti sono in fase di sviluppo o già in costruzione. Tuttavia, bonainvest Holding continua a cercare e ad acquistare terreni edificabili, a condizione che la loro ubicazione soddisfi i requisiti definiti.

Redditi locativi (in milioni di CHF)



I redditi locativi aumenteranno in funzione del completamento dei progetti. In caso di locazione completa, il rendimento lordo calcolatorio del portafoglio ammonterà a circa il 3,75% a partire dal 2025.

* Previsione secondo pianificazione a medio termine

Crescita del portafoglio sulla buona strada

Il nostro portafoglio mostra una solida crescita. Al 31 dicembre 2024, il valore del portafoglio di bonainvest era di CHF 442.3 milioni, il che corrisponde a una crescita del 24,2% rispetto all'anno precedente. Nel 2024, i ricavi da locazione sono aumentati di CHF 3.4 milioni, pari al 25,4%, rispetto al 2023, raggiungendo un valore di CHF 16.8 milioni.

Tasso di sfritto inferiore alla media nazionale

Come negli anni precedenti, siamo riusciti a mantenere il tasso di sfritto nel nostro portafoglio al di sotto della media svizzera.

I nostri appartamenti Smart Living continuano a rivelarsi particolarmente ricercati, il che attribuiamo alla loro ottima ubicazione, alla connettività esaustiva, all'edilizia sostenibile nonché alla prestazione di servizi individuali su misura.

Avanzamento dei progetti in costruzione

Il rallentamento globale dell'inflazione nel 2024 ha fatto sì che i prezzi dei prodotti finiti e semilavorati scendessero a un livello normale e che i tempi di consegna di certi prodotti si riducessero in modo significativo. Restiamo tuttora fiduciosi di poter completare tutti i nostri progetti di costruzione nel rispetto del budget e delle scadenze.

Missione, strategia e linee guida

bonainvest Holding AG persegue una strategia chiaramente definita e redditizia che nel contesto dei megatrend (individualizzazione, connettività, Silver Society, ecologia, mobilità e sicurezza) è in continua ascesa e genera sul mercato un valore aggiunto tangibile. Concentrandosi su edifici residenziali che combinano connettività e competenze per lo Smart Living, il suo modello commerciale si distingue nettamente da quello di altre società immobiliari.

Missione

Realizziamo appartamenti che offrono qualità di vita a inquilini e proprietari di tutte le generazioni. Così facendo, generiamo un rendimento sostenibile per i nostri azionisti.

Strategia aziendale

bonainvest è oggi leader del mercato svizzero nel settore dell'edilizia abitativa con architettura sostenibile, tecnologia domestica interconnessa e servizi residenziali personalizzati. In 44 località della Svizzera, bonainvest ha costruito più di 1500 appartamenti che offrono ai loro abitanti un valore aggiunto unico. Nei prossimi anni, il numero degli appartamenti crescerà di almeno altre 450 unità.

Obiettivi aziendali

L'obiettivo di bonainvest è costituire un portafoglio di immobili a reddito attraverso la costruzione di nuovi edifici. La maggior parte delle unità abitative è destinata a rimanere nel portafoglio ed a essere affittata.

Strategia di investimento

La nostra società si sviluppa principalmente nell'Espace Mittelland e nei cantoni con un forte potenziale economico di Zurigo, Argovia, Basilea Città, Basilea Campagna e Vaud nonché nella Svizzera centrale, senza trascurare altre aree economicamente interessanti. Il nostro portafoglio è diversificato geograficamente in tal modo che nessun centro economico rappresenta più del 40% del volume totale. Consapevoli della nostra responsabilità, investiamo solo in progetti in linea con la nostra strategia, coerenti con il resto del portafoglio e conformi ai criteri rigorosi che abbiamo stabilito.



Finanziamento

bonainvest Holding AG si finanzia attraverso i contributi dei suoi azionisti e con gli utili delle sue attività. Per gli immobili in portafoglio utilizza l'elevata quota di capitale proprio, pari ad almeno il 40%. Per i fornitori di capitale, bonainvest rappresenta un'opportunità vantaggiosa per investire in immobili a reddito secondo il concetto bonacasa con un rendimento lordo mirato del 3,75%.

Linee guida

Per i loro stakeholder, bonainvest Holding AG e le sue società affiliate sono partner commerciali affidabili che tengono conto sia delle esigenze della società che degli interessi dei clienti e degli azionisti. Il gruppo bonainvest agisce in modo sostenibile, affidabile ed equo, con un elevato senso della qualità e focalizzato su relazioni a lungo termine. bonainvest Holding AG e le sue società affiliate si impegnano a una riflessione che va

sistematicamente al di là dell'attività quotidiana, in modo da riconoscere futuri rischi e potenziali di successo. I nostri collaboratori sono apprezzati come promotori di innovazione, detentori di competenza e garanti di successo e vengono incoraggiati nella loro attività professionale. Promuoviamo una cultura aziendale aperta e caratterizzata dal 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 dell'azienda e dei suoi prodotti. bonainvest Holding AG comunica in modo proattivo sia all'interno che all'esterno e si attiene alle norme contabili di Swiss GAAP RPC, comportandosi per quanto riguarda la contabilità sostanzialmente come un'azienda quotata in borsa.

bonainvest Holding AG

bonainvest Holding SA, con sede legale in Weissensteinstrasse 15, 4500 Solothurn, è una società anonima privata non quotata in borsa. Pertanto è tenuta a rispettare solo i requisiti di informazione ai sensi del Codice delle Obbligazioni. Tuttavia, sin dalla sua fondazione, bonainvest Holding AG si è impegnata per la trasparenza nei confronti dei propri azionisti. Per questo motivo, la rendicontazione e la presentazione dei conti vengono effettuati secondo le linee guida di Swiss GAAP RPC. L'ordine dei paragrafi che seguono si basa essenzialmente sulle direttive in materia di informazioni relative alla Corporate Governance (DCG) di SIX Swiss Exchange.

1. Struttura del gruppo

1.1 bonainvest Holding

bonainvest Holding AG è una società immobiliare specializzata nell'acquisto, nello sviluppo, nella vendita e nella locazione di immobili in Svizzera. La sua caratteristica distintiva è il concetto di abitazioni con architettura sostenibile, connettività digitale e prestazione di servizi. bonainvest Holding AG impiega 28 persone, pari a 21,80 posizioni equivalenti a pieno tempo. Pur non essendo quotata in borsa, bonainvest Holding AG soddisfa in gran parte i requisiti a una società quotata in borsa in termini di valutazione DCF (Discounted Cash Flow), presentazione dei conti secondo 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 riacquistate, ove possibile, dalla società al prezzo di borsa meno il 3% di commissione commerciale. La struttura delle partecipazioni pari o superiori al 3% è riportata nella

sezione 2.2. Non ci sono partecipazioni incrociate con altre società.

1.2 Società affiliate

bonainvest AG

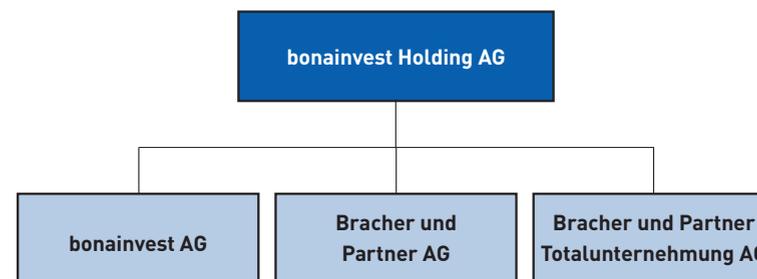
bonainvest AG investe il capitale degli azionisti di bonainvest Holding AG in modo reditizio in immobili costruiti da Bracher und Partner Totalunternehmung AG secondo il concetto bonacasa. bonainvest AG è proprietaria del portafoglio immobiliare.

Bracher und Partner AG

Bracher und Partner AG è stata integrata nel 2009 nella bonainvest Holding AG, di nuova fondazione. Assume i compiti operativi nel settore immobiliare, dalla ricerca e acquisizione di terreni per i propri progetti mediante l'organizzazione di concorsi di architettura fino alla gestione del portafoglio e delle finanze. Bracher und Partner AG è anche responsabile di attività di commercializzazione degli immobili quali la prima locazione degli appartamenti del portafoglio e la vendita di unità di proprietà per piani.

Bracher und Partner Totalunternehmung AG

Bracher und Partner Totalunternehmung AG



(TU AG) costruisce immobili secondo il concetto bonacasa per conto di bonainvest AG. Realizza anche progetti edili di terzi (ad esempio comuni), ma solo in un modello aperto di appaltatore totale senza rischio di costi di costruzione. TU AG non impiega personale proprio, bensì lo acquisisce da Bracher und Partner AG.

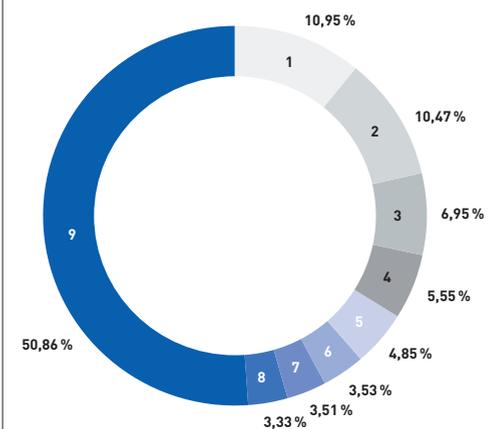
2. Azionariato di bonainvest Holding AG

2.1 Negoziazione di azioni

La negoziazione di azioni avviene tramite la direzione generale.

2.2 Composizione

Al 31 dicembre 2024, l'azionariato era composto da 162 investitori, tra cui note casse pensioni, compagnie assicurative, fondazioni e anche investitori privati.



- 1 Cassa pensione Coop (CPV/CAP) → 10,95%
- 2 Cassa pensioni Migros → 10,47%
- 3 F.G. Pfister Holding AG → 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/VAL) → 3,53%
- 7 Previva → 3,51%
- 8 Ivo Bracher → 3,33%
- 9 Altro → 50,86%



Consiglio di amministrazione e Direzione generale

Consiglio di amministrazione

Ivo Bracher

Presidente del Consiglio di amministrazione, lic. iur., avvocato e notaio. Avvocato commerciale, specializzato nello sviluppo e nell'attuazione di concetti, principalmente nel settore immobiliare e degli alloggi per anziani (dal 1983). Iniziatore e cofondatore di Espace Real Estate AG, iniziatore e cofondatore di bonainvest Holding AG. Presidente del Consiglio di amministrazione dal 2009 ed eletto fino all'Assemblea generale del 2025.

Dr. Thomas Kirchhofer

Vicepresidente del Consiglio di amministrazione. Dr. oec. HSG. Imprenditore e consulente nei settori del benessere, della medicina riabilitativa, dell'industria alberghiera e degli alloggi per anziani. Investitore immobiliare. Membro di diversi consigli di amministrazione e direzioni aziendali. Esperienza nei settori benessere, alberghiero, sanità pubblica, enti pubblici, enti locali, associazioni e istituzioni sociali e per anziani. Vicepresidente del Consiglio di amministrazione dal 2009 ed eletto fino all'Assemblea generale del 2025.

Dr. Michael Dober

Dr. iur. Esperienza dirigenziale in diversi ambiti (risorse umane, servizi di gestione, finanza, immobiliare, progetti) e settori (assicurazione malattia, vitamine, commercio al dettaglio). Dal 2004 al 2015 presidente della Direzione generale della Cassa pensioni Coop (CPV/CAP). Membro del Consiglio di amministrazione della Fondazione Rheinleben, Basilea. Membro del Consiglio di amministrazione dal 2012 ed eletto fino all'Assemblea generale del 2025.

Dr. Markus Meyer

Dr. iur. Avvocato specializzato in diritto amministrativo, edilizio e urbanistico e diritto economico. Amministratore professionale. Mandati di consulenza per enti pubblici e per istituzioni sociali e per anziani. Membro del Consiglio di amministrazione dal 2009 ed eletto fino all'Assemblea generale del 2025.

Isidor Stirnimann

Tecnico TS Aarau, libero professionista dal 1998. Titolare di STI Immobilien und Baudienstleistungen, Kilchberg/ZH. Competenze principali: vendita di immobili difficili e complessi, vendita di aziende, società immobiliari e imprese di costruzione. Ex consigliere cantonale di Zurigo, ex presidente di consiglio comunale, membro di diverse commissioni di pianificazione territoriale. Fondatore di tiv-partner Netzwerk nel 2000. Membro del Consiglio di amministrazione dal 2009 ed eletto fino all'Assemblea generale del 2025.

Direzione generale di bonainvest Holding AG

Jacques Garnier

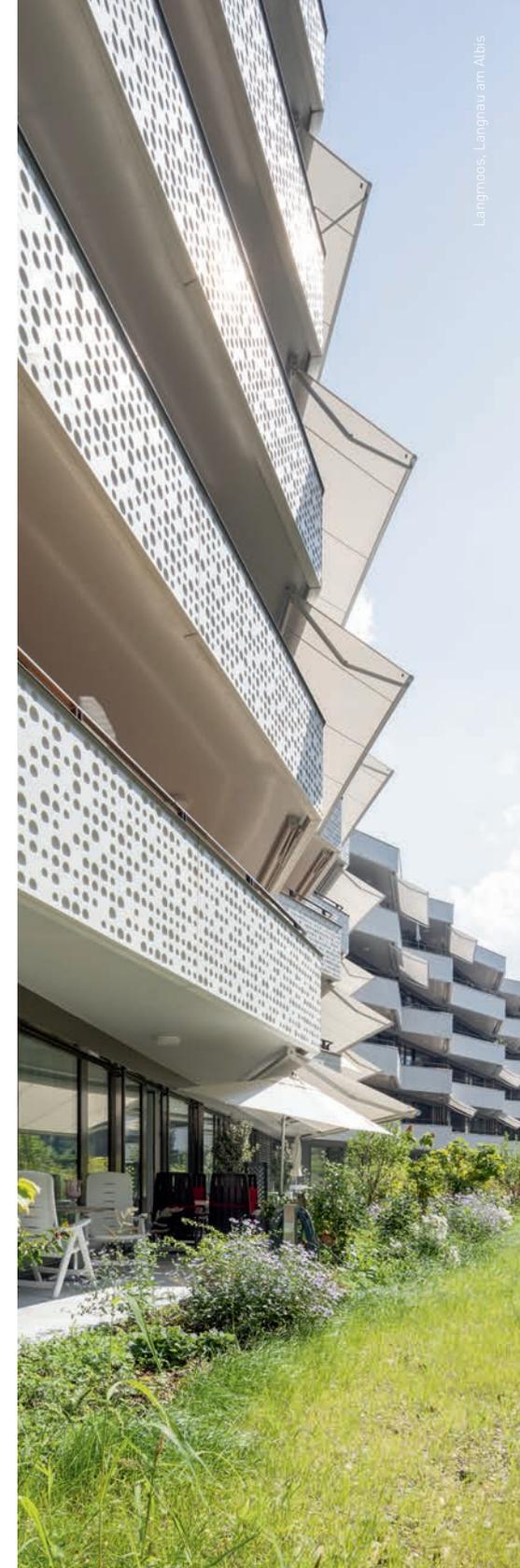
CEO di bonainvest dal 2020. Lunga esperienza nel settore edile e nei settori correlati, tra cui 20 anni come vicedirettore delle finanze e della contabilità e direttore della tesoreria presso il gruppo Sanitas Troesch (sede centrale). Entrato in azienda nel 2002.

Adrian Sidler

COO e vice direttore generale dal 2008 responsabile immobili e portafoglio. Economista aziendale HWV, Executive MBA, MAS REM. Precedentemente segreteria di direzione di una grande banca. Oltre 20 anni di attività in diverse funzioni dirigenziali nel settore edile e nei settori correlati.

Stéphanie Sidler

CFO dal 2020, responsabile immobili e portafoglio. Economista aziendale, lic. rer. pol. Executive MBA in controlling e consulenza. Ampia esperienza nel settore finanziario come responsabile delle finanze e responsabile del controlling in diversi settori.



Bilancio

(Conto consolidato secondo Swiss GAAP RPC)

	31.12.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
Disponibilità liquide	24 140 653	25 428 293
Crediti per forniture e prestazioni	1 696 445	1 846 601
Altri crediti a breve termine	391 688	403 162
Immobili in costruzione, lavori in corso	149 699 518	182 160 807
Immobili in vendita	1 171 640	4 342 824
Ratei e risconti attivi	141 795	152 905
Totale attività correnti	177 241 739	214 334 592
Prestiti	407 921	822 481
Altri investimenti finanziari	7 452	7 452
Imposte differite attive sull'utile	33 552	31 420
Totale investimenti finanziari	448 926	861 353
Partecipazioni	1	945 371
Terreni non edificati	526 137	526 137
Immobili di reddito	442 335 000	356 222 718
Altre immobilizzazioni materiali	172 137	279 757
Totale immobilizzazioni materiali	443 033 274	357 028 612
Totale immobilizzazioni	443 482 201	358 835 337
Totale attivi	620 723 940	573 169 929
Debiti finanziari a breve termine	143 490 000	112 719 671
Debiti per forniture e prestazioni	8 432 495	9 034 303
Altri debiti a breve termine	529 603	2 838 694
Ratei e risconti passivi	16 983 705	5 601 691
Capitale in prestito a breve termine	169 435 802	130 194 359
Debiti finanziari a lungo termine	149 480 462	147 875 594
Altri debiti a lungo termine	1 001 184	1 003 194
Accantonamenti a lungo termine	11 902 380	9 927 380
Capitale di debito a lungo termine	162 384 026	158 806 169
Totale capitale di debito	331 819 829	289 000 528
Capitale azionario	33 523 710	33 523 710
Riserve da apporti di capitale	180 684 373	187 215 805
Azioni proprie	-5 252 102	-3 929 157
Utili a nuovo	79 948 130	67 359 044
Totale capitale proprio	288 904 112	284 169 401
Totale passivi	620 723 940	573 169 929

Conto economico

(Conto consolidato secondo Swiss GAAP RPC)

	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
	CHF	CHF
Ricavi netti da forniture e prestazioni	1 114 397	1 204 363
Ricavi da locazione di immobili	16 773 982	13 386 359
Ricavi da transazioni immobiliari	22 954 001	13 986 626
Variazioni di immobili finalizzati e non finalizzati nonché di forniture e prestazioni non ancora fatturati	-17 323 509	-8 945 731
Variazioni di valori attuali dopo finalizzazione	2 745 971	2 875 156
Variazione di valori attuali (valutazione successiva)	3 287 128	-2 151 484
Altri ricavi operativi	10 036	9 800
Totale ricavi operativi	29 562 008	20 365 090
Lavori eseguiti da terzi	-102 455	-253 732
Spese per il personale	-4 403 031	-4 357 576
Spese amministrative	-1 464 113	-1 577 768
Spese immobiliari	-2 200 369	-1 796 275
Ammortamenti su immobilizzazioni materiali	-124 570	-141 432
Altre spese operative	-115 029	-90 454
Totale spese operative	-8 409 567	-8 217 237
Risultato operativo	21 152 441	12 147 853
Proventi finanziari	68 496	45 766
Oneri finanziari	-3 432 449	-3 067 480
Risultato finanziario	-3 363 952	-3 021 714
Quota nel risultato di società associate	-2 460 295	-999 000
Risultato al lordo delle imposte	15 328 193	8 127 139
Imposte sul reddito	-2 739 106	-1 046 796
Utile	12 589 087	7 080 343

La contabilità dettagliata secondo le norme Swiss GAAP RPC e al Codice delle Obligazioni nonché la corporate governance sono presentate nel Rapporto finanziario 2024 (disponibile separatamente, in tedesco).



Colophon

Editore

bonainvest Holding AG
Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

Progettazione

bonainvest AG, Solothurn

Foto

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

Visualizzazioni

Atelier Vert Pomme, Prévèrènges
Business Images AG, Baden

Stampa

Baumberger Print AG, Oberbuchsiten

Il presente rapporto di gestione 2024 di bonainvest Holding SA è pubblicato in lingua tedesca, francese e italiana. In caso di discrepanze tra le versioni, fa fede la versione in lingua tedesca. Il PDF del rapporto di gestione è disponibile all'indirizzo [bonainvest.ch](https://www.bonainvest.ch). L'edizione stampata (solo in tedesco o francese) può essere ordinata via e-mail a info@bonainvest.ch.

Nota su eventuali dichiarazioni previsionali: Il presente rapporto di gestione 2024 di bonainvest Holding AG contiene anche dichiarazioni previsionali. Queste possono essere riconosciute da espressioni come «dovrebbe», «previsto», «supporre», «aspettarsi», «presumere», «intendere», «mirare», «in futuro» o simili, nonché dalla discussione su strategie, obiettivi, piani o intenzioni, ecc. Tali 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 motivi di leggibilità si utilizza nel presente documento per affermazioni e indicazioni riferite a persone di sesso femminile o maschile la forma linguistica maschile come maschile generico. In ogni caso si intendono persone di entrambi i sessi.



bonainvest Holding AG

Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

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

bonainvest.ch