

**bonainvest**



**Geschäftsbericht 2025**

# HIGHLIGHTS 2025

## Total Immobilienportfolio

(Renditeliegenschaften im Bestand und im Bau, sowie Promotionsliegenschaften)

**CHF 631.0 Mio. +7,6%**

Seit 31.12.2024 markant gewachsen

## Mieteinnahmen

**CHF 19.0 Mio. +13,5%**

Seit 31.12.2024 erheblich gesteigert

## Hohe Eigenkapitalquote von

**44,8%**

CHF 297.3 Mio. Eigenkapital per 31.12.2025

## Jahresergebnis

**CHF 18.0 Mio. +43,3%**

## Eigenkapitalrendite p.a. (ROE)

**6,0%**

# INHALTSVERZEICHNIS

|   |    |
|---|----|
| Highlights  | 2  |
| Kennzahlen  | 4  |
| Brief an die Aktionäre  | 6  |
| Interview mit Jacques Garnier und Daniel Baumann                      | 10 |
| Nachhaltigkeitsbericht  | 14 |
| Projektübersicht  | 28 |
| Projekte in Entwicklung, im Bau und kürzlich fertiggestellte Projekte | 30 |
| Corporate Governance  | 40 |
| Konsolidierte Jahresrechnung 2025 nach Swiss GAAP FER                 | 51 |
| Jahresrechnung 2025 nach Obligationenrecht                            | 79 |

# KENNZAHLEN

|   | 2025        | 2024        |
|---|-------------|-------------|
|   | CHF         | CHF         |
| <b>Finanzielle Kennzahlen</b>   |             |             |
| Ertrag aus Vermietung Liegenschaften in CHF                                       | 19'035'108  | 16'773'982  |
| Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf von Liegenschaften                           | 22'765'274  | 1'981'500   |
| Erfolg aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften in CHF                      | 13'287'777  | 7'991'690   |
| Betriebsergebnis (EBIT) in CHF  | 27'673'175  | 21'148'400  |
| Reingewinn in CHF   | 18'045'228  | 12'589'087  |
| <br>  |             |             |
| Total Aktiven in CHF  | 667'830'552 | 614'607'374 |
| Total Immobilienportfolio<br>(Renditeliegenschaften und Promotionsliegenschaften) | 631'032'894 | 614'607'374 |
| Total Eigenkapital in CHF   | 297'277'818 | 283'813'510 |
| Eigenkapitalquote in %  | 44,8%       | 46,6%       |
| Eigenkapitalrendite in %  | 6,0%        | 4,4%        |
| Loan-to-value (LTV) in %  | 53,7%       | 49,9%       |
| <br>  |             |             |
| <b>Renditeliegenschaften in Bestand</b>   |             |             |
| Anzahl Renditeliegenschaften  | 24          | 23          |
| Marktwert Renditeliegenschaften in CHF  | 502'762'000 | 442'335'000 |
| Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> (HNF)  | 66'330      | 59'420      |
| Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften in CHF                                | 19'035'108  | 16'773'982  |
| Leerstandsquote Renditeliegenschaften in %  | 0,3%        | 0,5%        |
| Direkter Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften in CHF                      | -2'690'724  | -2'200'369  |
| Bruttorendite Renditeliegenschaften in %  | 3,8%        | 3,4%        |
| <br>  |             |             |
| <b>Renditeliegenschaften in Bau</b>   |             |             |
| Anzahl Renditeliegenschaften in Bau   | 4           | 4           |
| Buchwert Renditeliegenschaften in Bau in CHF                                      | 112'307'565 | 114'063'389 |
| Geschätztes Investitionsvolumen Renditeliegenschaften in Bau in CHF               | 222'430'000 | 251'762'000 |

# KENNZAHLEN

|   | 2025        | 2024       |
|---|-------------|------------|
|   | CHF         | CHF        |
| <b>Renditeliegenschaften in Entwicklung</b>                         |             |            |
| Anzahl Renditeliegenschaften in Entwicklung                         | 5           | 5          |
| Buchwert Renditeliegenschaften in Entwicklung in CHF                | 13'098'448  | 12'529'943 |
| Geschätztes Investitionsvolumen Renditeliegenschaften in Bau in CHF | 121'170'000 | 40'705'000 |
| <br>  |             |            |
| <b>Promotionsliegenschaften</b>                                     |             |            |
| Buchwert Promotionsliegenschaften im Bau                            | 2'864'882   | 17'515'407 |
| Marktwert Liegenschaften zum Verkauf                                | 885'108     | 1'171'640  |
| <br>  |             |            |
| <b>Personal</b>   |             |            |
| Anzahl Mitarbeitende  | 30          | 28         |
| Vollzeitäquivalent  | 23.85       | 21.8       |
| <br>  |             |            |
| <b>Aktien</b>   |             |            |
| Reingewinn pro Aktie  | 5.38        | 3.76       |
| Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value, NAV)                       | 89.59       | 86.23      |
| Kurs am Bilanzstichtag  | 92.15       | 90.50      |
| Dividende pro Aktie   | 2.20        | 2.10       |
| Neuer Kurs ab 01.06.2026  | 95.35       |            |

# BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

**2025 war für die bonainvest Holding AG das erfolgreichste Geschäftsjahr mit einem Rekordergebnis seit der Gründung des Unternehmens 2009. Signifikante Fortschritte bei mehreren Bauprojekten, erfolgreiche Verkäufe von Stockwerkeigentumswohnungen und höhere Mieteinnahmen haben dazu beigetragen. Entsprechend beantragt der Verwaltungsrat an der Generalversammlung 2026 eine erhöhte Dividende von CHF 2.20 je Aktie. Für das Geschäftsjahr 2026 plant bonainvest mit weiteren erfolgreichen Abschlüssen von laufenden Bauvorhaben. Gleichzeitig stellen wir ein wachsendes Interesse von institutionellen Investoren an altersgerechten Wohnformen fest. bonainvest möchte diese Nachfrage von Investoren weiterhin bedienen und den Markt für altersgerechtes Wohnen mit geeignetem Wohnraum versorgen.**

In der Schweizer Immobilienbranche setzte sich 2025 der Aufwärtstrend im Wohnungsmarkt fort: Die Preise für Wohnimmobilien stiegen landesweit moderat, getragen von einer anhaltend hohen Nachfrage, einem historisch niedrigen Zinsumfeld und weiterhin engem Angebot, insbesondere in urbanen Zentren. Durch weiteren Abbau von Leerstand und anderen Konjunkturfolgen konnte der Ertrag weiter gesteigert werden. Ein zentraler Treiber dieser Entwicklung ist

Qualitativ hochwertiger Wohnraum und innovative Nutzungskonzepte, wie von bonainvest angeboten, sind sehr gefragt.

die anhaltende Bevölkerungszunahme. Sie erhöht den Druck auf den knapp bemessenen Wohnraum. Auch der Bedarf an flexiblen, generationenübergreifenden Wohnformen nimmt mit der demographischen Entwicklung der Bevölkerung zusätzlich zu.

Die politischen und regulatorischen Diskussionen, etwa zu Mietrechtsinitiativen, stellen für innovative Anbieter wie uns sowohl eine Herausforderung als auch eine Chance dar. Wir beobachten eine zunehmende Bedeutung von Wohnimmobilien in Kombination mit Konzept- und Servicekompetenz für Smart Living, die über klassische Mietangebote hinausgehen: Moderne, vernetzte Wohnungen, die Mietern und Eigentümern über alle Generationen hinweg Lebensqualität bieten.

## Unternehmerische Highlights: Fertigstellung in Münchenbuchsee, relevante Baufortschritte in Worben, Burgdorf und Ecublens

Im Berichtsjahr haben wir mehrere erfreuliche Erfolge erzielt. So konnten wir unser Projekt Strahmmatte in Münchenbuchsee (BE) mit einem Investitionsvolumen von CHF 70 Mio. fertigstellen. Das Projekt umfasst insgesamt 94 Miet- und 22 Eigentumswohnungen, die bereits alle vermietet und verkauft sind. Mit dem dazugehörigen Gemeinschaftsraum und durch grosszügige Begegnungszonen fördern wir den sozialen Austausch auf dem Areal. Die Heizung wird mit Fernwärme betrieben und auf den Dächern haben wir eine Photovoltaikanlage zur Erzeugung von Solarstrom installiert.

Seit Frühling 2024 realisieren wir im Zentrum von Worben (BE) eine Überbauung mit 12 Eigentums- und 46 Mietwohnungen, die mit moderner Haustechnologie



Verwaltungsratspräsident Ivo Bracher (links) und CEO bis 2025 Jacques Garnier (rechts) blicken auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück.

ausgestattet sind. Zu diesem Projekt gehört auch der Umbau eines bestehenden Bauernhauses mit vier Mietwohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Im Berichtsjahr konnten wir die erste Bauetappe abschliessen und alle Wohnungen vermieten. Relevante Baufortschritte erzielten wir zudem bei unserem Projekt Q34 in Burgdorf (BE), wo wir 37 Mietwohnungen erstellen, sowie bei unserem grossen Projekt Mapraz Parc in Ecublens (VD). Dort entstehen in vier Gebäuden insgesamt 114 Mietwohnungen, 29 Stockwerkeigentumswohnungen, Gewerbeeinheiten und eine Tiefgarage. Die verfügbaren Eigentumswohneinheiten im Mapraz Parc waren per Ende 2025 alle verkauft. In Reinach (BL) konnten wir attraktive Baulandparzellen im Umfang von 1'637 m<sup>2</sup> erwerben.

Jacques Garnier verlässt unser Unternehmen nach der Generalversammlung 2026 nach 24 Jahren und geht in Pension; für den Jahresabschluss 2025 zeichnet er noch verantwortlich.

Wie bereits kommuniziert, hat Daniel Baumann am 1. Januar 2026 die Funktion als CEO der bonainvest Holding übernommen. Daniel Baumann bringt eine langjährige Karriere im Finanz- und Immobilienbereich mit, zuletzt als CFO bei der INA Invest AG. Daniel Baumann folgt als CEO auf Jacques Garnier. Auf den Seiten 10-13 des vorliegenden Jahresberichts finden Sie ein Doppelinterview mit Jacques Garnier und Daniel Baumann zu diesem Führungswechsel bei bonainvest.



Foto: Backbone / Überbauung Mapraz Parc in Ecublens, Baustand 26.08.2025

### Finanzielle Eckwerte:

#### Eigenkapitalrendite von 6,0%, Bruttorendite von 3,8%, Vorschlag einer Dividende von CHF 2.20 je Aktie

Finanziell betrachtet, stellt das Jahr 2025 das bisher erfolgreichste Geschäftsjahr dar. Dies verdeutlichen die folgenden finanziellen Eckwerte:

- Die Mieteinnahmen stiegen um 13,5% auf CHF 19.0 Mio. (2024: CHF 16.8 Mio.), weil wir

im Berichtsjahr unsere Projekte Strahmatte und Worben (1. Bauetappe) vollvermietet abschliessen konnten. Dies entspricht einer Bruttorendite des Portfolios von 3,8% (Vorjahresperiode: 3,4%).

- Die Erträge aus dem Immobilienhandel sind CHF 22.8 Mio., da im Vergleich zum Vorjahr (CHF 2.0 Mio.) weniger fertiggestellte Liegenschaften zum Verkauf standen.
- Unser Immobilienbestand hat zugenommen, entsprechend nahm auch der Liegenschaftsaufwand von CHF 2.2 Mio. im

Vorjahr um 22,3% auf CHF 2.7 Mio. im Berichtsjahr zu.

- Das Jahresergebnis (Gewinn) belief sich auf CHF 18 Mio., 43,3% mehr als im Vorjahr. Der Verwaltungsrat der bonainvest Holding beantragt an der Generalversammlung 2026 vom 20. Mai 2026 eine Dividende von CHF 2.20 je Aktie.
- Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten per Ende Dezember 2025 betragen insgesamt CHF 370.6 Mio. gegenüber CHF 331.8 Mio. per 31. Dezember 2024. Die Eigenkapitalquote belief sich somit auf 44,8% gegenüber 46,6% im Vorjahr, die Eigenkapitalrendite 6,0% (2024: 4,4%). Ziel ist eine Eigenkapitalquote von mindestens 40%.
- Der Marktwert unseres gesamten Bestandesportfolios stieg gegenüber 2024 (CHF 442.3 Mio.) um 13,7% auf CHF 502.8 Mio., was den erfolgreichen Abschluss der erwähnten Projekte im Berichtsjahr widerspiegelt.

Den vollständigen Finanzbericht finden Sie auf den Seiten 39 bis 90 dieses Geschäftsberichts. Die Details zu unserem Portfolio auf den Seiten 28 bis 37.

### Entwicklungen im ESG-Bereich: Durchführung einer Materialitätsanalyse, Erarbeitung der klimabedingten Chancen und Risiken

Es konnten weitere relevante Verbesserungen in der Nachhaltigkeitsstrategie vorgenommen werden. Wir haben unsere Nachhaltigkeitsstrategie überprüft und durch die Erarbeitung einer Materialitätsanalyse geschärft. Zudem haben wir untersucht, welche Chancen und Risiken sich aus dem Klimawandel zukünftig für bonainvest ableiten lassen. Schliesslich haben wir noch detaillierter herausgearbeitet, wie wir unser Versprechen einlösen möchten, bis in zehn Jahren «Netto Null» zu

erreichen. Weitere Informationen zu unseren ESG-Fortschritten im Jahr 2025 finden Sie im Kapitel «Nachhaltigkeit» (Seiten 12–25).

### Ausblick: Fertigstellungen in Burgdorf, Worben und Ecublens, Baubeginn in Schwarzenburg

Wir wollen unser Rendite weiter steigern, dazu beitragen wird im 2026 unter anderem die Fertigstellung unserer Projekte in Burgdorf und Worben in der ersten Hälfte des Jahres 2026. Für den Sommer 2026 planen wir die Fertigstellung der ersten Bauetappe unseres Projekts in Ecublens. Im laufenden Jahr ist zudem der Baubeginn unseres Projekts Bachmatte in Schwarzenburg (BE) vorgesehen. Es entstehen drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 31 Mietwohnungen.

Die Prognosen für die Schweizer Immobilienbranche rechnen für 2026 mit einem weiteren Marktwachstum. Gleichzeitig stellen wir ein wachsendes Interesse von institutionellen Investoren an altersgerechten Wohnformen fest. bonainvest möchte diese Nachfrage von Investoren weiterhin bedienen und den Markt für altersgerechtes Wohnen mit geeignetem Wohnraum versorgen.

Wir danken allen Aktionären, Partnern, Mietern sowie unseren Mitarbeitenden für das Vertrauen und das Engagement.

Ivo Bracher, Präsident des Verwaltungsrats  
Jacques Garnier, CEO

# INTERVIEW MIT JACQUES GARNIER UND DANIEL BAUMANN

**Am 1. Januar 2026 hat Daniel Baumann die operative Führung von bonainvest übernommen. Nach vielen Jahren an der Spitze des Unternehmens hat Jacques Garnier die Verantwortung übergeben und damit die nächste Phase in der Unternehmensentwicklung eingeleitet. Im gemeinsamen Gespräch blicken der bisherige und der neue CEO auf die Entstehung und Entwicklung des Unternehmens zurück, sprechen über prägende Entscheidungen und teilen ihre Perspektiven für die Zukunft. Dabei wird deutlich, welche Werte bonainvest über die Jahre geprägt haben – und welche strategischen Leitlinien auch künftig Bestand haben. Ein Dialog über Kontinuität, Wandel und die Chancen der nächsten Wachstumsphase.**

**Herr Garnier, wie und wann stand für Sie fest, dass der richtige Zeitpunkt für die Übergabe gekommen ist?**

**Jacques Garnier:**

Seit der Gründung 2009 ist bonainvest stetig gewachsen und hat heute eine Grösse erreicht, die unseren Investoren langfristig stabile Renditen ermöglicht. Nach einer intensiven Entwicklungsphase ist das Unternehmen bereit für die nächste Wachstumsperiode – mit einer jüngeren und kompetenten Führung.

**Herr Baumann, was hat Sie als Aussenstehenden an dieser Aufgabe besonders gereizt? Wie haben Sie das Unternehmen bisher wahrgenommen?**

**Daniel Baumann:**

bonainvest ist ein innovativer Immobilienentwickler mit starker Marktposition im generationenübergreifenden Wohnen. Die Portfolioqualität, die klare Strategie und das

nachhaltige Wachstum haben mich sofort überzeugt. Besonders attraktiv finde ich das differenzierte Geschäftsmodell, das gesellschaftlichen Mehrwert mit wirtschaftlicher Attraktivität verbindet.

**Welche Entscheidung hat das Unternehmen in den letzten 20 Jahren nachhaltig geprägt – und warum?**

**Jacques Garnier:**

Von Beginn an haben wir nicht auf Bestandesliegenschaften gesetzt, sondern auf die Entwicklung und den Neubau altersgerechter Immobilien nach dem bonacasa-Prinzip. Diese Entscheidung hat sich als richtig erwiesen und bildet heute die Grundlage unseres modernen, nachhaltigen Portfolios.

**Wie hat sich Ihre Rolle erst als Finanzchef und dann als Geschäftsführer im Laufe dieser Zeit verändert?**

**Jacques Garnier:**

Die Anforderungen an Führungskräfte sind gestiegen. In meiner Rolle als Finanzchef prägten beispielsweise Zinsentwicklung, Materialknappheit und anspruchsvolle Finanzierungsbedingungen meinen Alltag. Als CEO rückten für mich Nachhaltigkeit und die steigende Nachfrage nach generationentauglichem Wohnraum in den Vordergrund.

**Welche Werte haben das Unternehmen über die Jahre getragen – und wie lassen sich diese an eine neue, auch von aussen kommende, Generation von Führungskräften weitergeben?**

**Jacques Garnier:**

Es gibt ein Sprichwort: «Niemand hat eine zweite Chance für den ersten Eindruck.» Es



Der neue CEO Daniel Baumann (links) und bisheriger CEO Jacques Garnier (rechts).

war mir von Beginn weg ein Anliegen, ein verlässlicher Partner und Treuhänder für unsere Investoren zu sein. Ich habe stets versucht, die Ehrlichkeit und Offenheit als oberstes Gebot zu leben, und glaube, dass mir das in all den Jahren auch gelungen ist. Darüber hinaus gebührt mein herzlichster Dank meinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Sie sind das Rückgrat der Firma; ohne sie wären wir in den letzten Jahren nicht so erfolgreich gewesen. Nur gemeinsam sind wir stark und nur so können wir die Herausforderungen der Zukunft optimal bewältigen.

**Wofür steht Ihr Unternehmen strategisch – und was bleibt auch in Zukunft unverändert?**

**Daniel Baumann:**

Wir behalten unsere klare strategische Ausrichtung bei: smartes, generationenübergreifendes Wohnen an guten Standorten. Unsere Wohnungen bieten hohe Lebensqualität. Sie erlauben den Menschen ein möglichst langes, autonomes, selbstbestimmtes und sicheres Wohnen. Dieser Anspruch bleibt unverändert.



**Was macht die Zusammenarbeit mit Gemeinden zu einem zentralen Erfolgsfaktor für bonainvest? Wo sehen Sie noch Potenzial für die Zukunft, Herr Baumann?**

**Daniel Baumann:**

Die demografische Entwicklung in der Schweiz stellt auch die Gemeinden vor grosse Herausforderungen. Es fehlen zunehmend altersgerechte Wohnungen und gleichzeitig steigen die Anforderungen an Alters- und Pflegeeinrichtungen.

Mit unseren Projekten schaffen wir echte Win-win-Lösungen. Wir entwickeln attraktiven Wohnraum, in dem Menschen sich sozial vernetzen und möglichst lange aktiv, autonom und selbstbestimmt leben können. Dadurch entlasten wir Alters- und Pflegeheime und schaffen gleichzeitig Bewegung im Wohnungsmarkt, indem beispielsweise Einfamilienhäuser für jüngere Generationen frei werden.

Für die Zukunft sehe ich weiteres Potenzial in noch engeren, frühzeitigen Partnerschaften mit Gemeinden, um die Entwicklung von Wohnraum strategisch auf die lokalen Bedürfnisse abzustimmen.

**Das Unternehmen steht für vernetztes Wohnen über Generationen hinweg: Was bedeutet das konkret?**

**Daniel Baumann:**

Vernetztes Wohnen bedeutet für uns weit mehr als Architektur. Neben baulichen Voraussetzungen wie Barrierefreiheit, zentraler Lage und integrierten Notfallsystemen schaffen wir ein ganzheitliches Wohnumfeld. Wir fördern aktiv Begegnung und soziale Vernetzung, beispielsweise durch Gemeinschaftsangebote, Veranstaltungen oder unterstützende Dienstleistungen. Wir wollen Bewegung, Austausch und gegenseitige Unterstützung ermöglichen.

Strategisch verbinden wir Immobilienkompetenz mit Service, Digitalisierung und einem klaren Nachhaltigkeitsanspruch. So entsteht ein Ökosystem, das Lebensqualität schafft und gleichzeitig wirtschaftlich attraktiv ist.

**Wie haben sich die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner in den letzten 20 Jahren verändert? Gibt es ein Ereignis, das Ihnen besonders in Erinnerung bleiben wird?**

**Jacques Garnier:** Ja, das war vor einigen Jahren am Tag der offenen Tür unserer Überbauung in Port. Auf einmal sah ich eine

unserer Bewohnerinnen aus Oensingen im elektrischen Rollstuhl aus dem Bus rollen und freudig auf mich zu fahren. Ich fragte sie ganz erstaunt, weshalb sie denn den langen Weg per Bahn und Bus von Oensingen nach Port auf sich genommen habe. Sie erklärte mir, dass sie von unserer Bauweise begeistert sei und unbedingt sehen wolle, ob uns die Umsetzung in der damals neuen Überbauung in Port auch so gut gelungen sei.

**Wo sehen Sie heute die grössten Spannungsfelder zwischen sozialem Anspruch, wozu auch Miet- und Kaufpreise für Immobilien gehören, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit?**

**Daniel Baumann:**

Das Spannungsfeld liegt heute insbesondere darin, dass die Landpreise sowie die Baukosten im Verhältnis deutlich mehr gestiegen sind als die Marktmieten und Verkaufspreise. Zusätzlich steigen die regulatorischen Anforderungen und die Forderungen nach sozialverträglichen Mieten.

Unser Ansatz ist es, bereits in der Entwicklung ganzheitlich zu planen, um Lebenszykluskosten zu optimieren. Für uns ist Nachhaltigkeit nicht ein Zusatz, sondern integraler Bestandteil der Wirtschaftlichkeit. Eine effiziente Bauweise, langfristige Werthaltigkeit und ein klares Nutzungskonzept helfen, bezahlbare Mieten mit stabilen Renditen zu verbinden.

**Welchen Einfluss hat die Grösse auf die zukünftige Entwicklung der bonainvest?**

**Daniel Baumann:**

Grösse kann auch in unserer Branche eine wichtige Rolle spielen, insbesondere in Bezug auf Effizienz, Finanzierungskraft und Marktpositionierung. bonainvest verfügt

heute über eine solide Basis und eine angemessene Grösse, um das Portfolio professionell und effizient zu bewirtschaften. Unsere Ambition ist es, weiter zu wachsen – selbstständig und aus eigener Kraft.

**Was haben Sie während Ihrer Zusammenarbeit in den letzten Monaten voneinander gelernt?**

**Daniel Baumann:**

Dass eine Übergabe von Verantwortung partnerschaftlich, strukturiert und vertrauensvoll gestaltet werden kann. Der offene Austausch und die gegenseitige Wertschätzung haben wesentlich dazu beigetragen, Kontinuität sicherzustellen und gleichzeitig Raum für neue Impulse zu schaffen.

**Jacques Garnier:**

Dass sich langjährige Erfahrung und junges dynamisches Unternehmertum gut ergänzen können.

**Bitte vervollständigen Sie diesen Satz: Dieses Unternehmen ist in guten Händen, weil ...**

**Daniel Baumann:**

... es auf ein starkes, engagiertes Team ankommt, nicht auf einzelne Hände, und wir gemeinsam auf einem sehr soliden Fundament weiter aufbauen können.

**Jacques Garnier:**

... bonainvest über eine kompetente, fähige Geschäftsleitung mit motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mit langjähriger Erfahrung im Bereich Generationenwohnen verfügt.

# NACHHALTIGKEITSBERICHT bonainvest 2025

Als gewichtige Akteurin der Schweizer Immobilienbranche mit einem umfangreichen Immobilienportfolio übernimmt bonainvest Verantwortung gegenüber Mensch und Umwelt. Um dieser Verantwortung auch langfristig gerecht zu werden, stellte das Unternehmen im Jahr 2025 die Weichen seiner Nachhaltigkeitsstrategie neu.

Im Zentrum dieses strategischen Neustarts stand eine klare Fokussierung: bonainvest definierte die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen neu, leitete darauf aufbauend konkrete Ziele und Massnahmen ab und identifizierte klimabezogene Chancen und Risiken, die systematisch in die Unternehmensstrategie integriert wurden. Gleichzeitig schuf bonainvest mehr Transparenz in der Ermittlung, Bewertung und Steuerung der Treibhausgasemissionen des Immobilienportfolios. Damit stärkt das Unternehmen seine Entscheidungsgrundlagen und erhöht die Wirksamkeit seiner künftigen Massnahmen.

## Wesentlichkeitsanalyse

Im Jahr 2025 hat bonainvest eine strukturierte doppelte Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Ziel ist es, die eigenen Aktivitäten gezielt zu bündeln und die Wirkung der ergriffenen Massnahmen weiter zu stärken. Als methodische Grundlage dienen die European Sustainability Reporting Standards (ESRS) sowie die Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI).

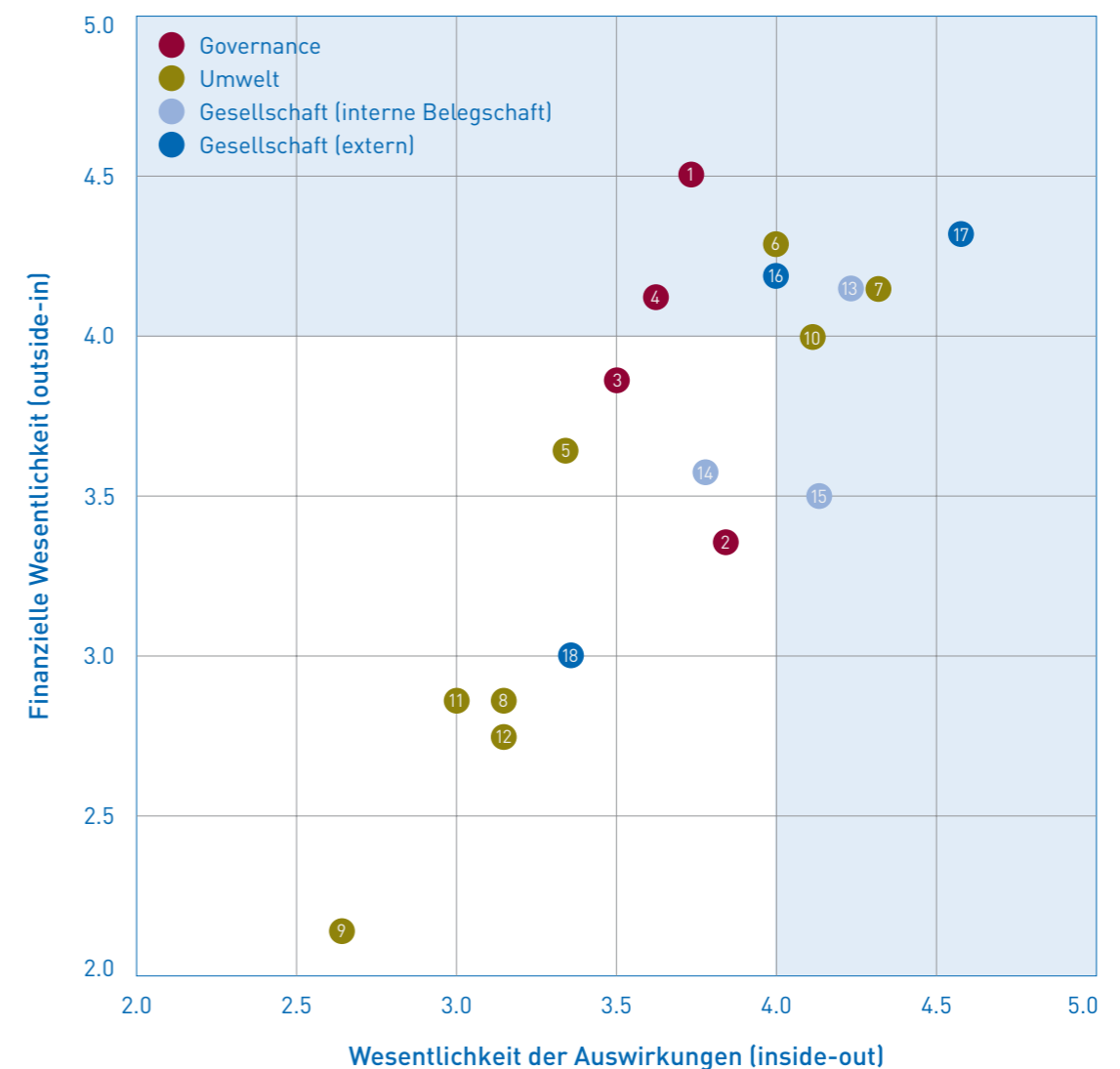
Die Bewertung der Nachhaltigkeitsthemen erfolgte konsequent aus zwei Perspektiven: Einerseits analysierte bonainvest die sogenannten Outside-in-Auswirkungen, also die finanziellen Chancen und Risiken, die sich aus Nachhaltigkeitsthemen für das Unternehmen ergeben. Andererseits betrachtete das Unternehmen im Sinne der

Inside-out-Perspektive die eigenen Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft.

Zentraler Bestandteil des Prozesses war erstmals der enge Einbezug interner Vertreterinnen und Vertreter aus Geschäftsleitung und Verwaltungsrat. Im nächsten Berichtsjahr beabsichtigt bonainvest, zusätzlich die Einschätzungen externer Vertreterinnen und Vertreter der öffentlichen Hand, von Mitbewerbern, Fachexpertinnen und -experten sowie weiteren relevanten Anspruchsgruppen einzuholen. Dieser breite Austausch soll langfristig sicherstellen, dass unterschiedliche Erwartungen, Risiken und Wirkungen angemessen und wirksam berücksichtigt werden.

Im Rahmen eines mehrstufigen Dialogs und Bewertungsprozesses identifizierte und priorisierte bonainvest insgesamt neun wesentliche Nachhaltigkeitsthemen, die vom Verwaltungsrat und von der Geschäftsleitung überprüft und bestätigt wurden. Auf diese Schwerpunkte richtet bonainvest in den kommenden Jahren ihren Fokus. Das Unternehmen wird transparent über umgesetzte Massnahmen, Fortschritte und erzielte Wirkungen berichten und damit seine Verantwortung für eine nachhaltige Entwicklung konsequent wahrnehmen.

Doppelte Wesentlichkeitsanalyse – bonainvest



## Als wesentlich identifizierte Themen:

### Governance

- 1 ESG-Integration
- 2 Sichere und transparente Meldestrukturen
- 3 Management der Partnerbeziehungen
- 4 Integrität und Transparenz in Lieferkette und Einkauf

### Umwelt

- 5 Anpassung an den Klimawandel
- 6 Klimaschutz (Mitigation)
- 7 Energie
- 8 Besorgniserregende Stoffe
- 9 Wasserentnahme und -verbrauch
- 10 Biodiversität und effiziente Nutzung von Land und Fläche
- 11 Kreislaufwirtschaft Ressourcenzuflüsse (Input)
- 12 Kreislaufwirtschaft Ressourcenabflüsse, inkl. Abfälle (Output)

### Gesellschaft (interne Belegschaft)

- 13 Wohlbefinden, Sicherheit und Förderung unserer Mitarbeitenden
- 14 Arbeitsbedingungen in der Wertschöpfungskette
- 15 Vielfalt und Gleichbehandlung am Arbeitsplatz

### Gesellschaft (externe Stakeholder)

- 16 Bedürfnisse der lokalen Gemeinschaft
- 17 Autonomes, sicheres und gesundes Wohnen
- 18 Soziale Inklusion von Mietenden

| Governance   |   |
|--|---|
| <b>1. ESG-Integration</b><br>ESRS G1 / GRI 206   | Förderung einer transparenten, ethischen und verantwortungsvollen Unternehmenskultur, die nachhaltige Geschäftspraktiken im Immobiliensektor unterstützt. Mitarbeitende kennen und berücksichtigen klare Werte, Compliance-Vorgaben und Nachhaltigkeitsziele im Tagesgeschäft.  |
| <b>4. Integrität und Transparenz in Lieferkette und Einkauf</b><br>ESRS G1 / GRI 205               | Sicherstellung fairer und rechtskonformer Beschaffungsprozesse durch Anti-Bribery-Richtlinien, Verhaltenskodizes und professionellen Umgang mit Interessenkonflikten. Regelmässige Compliance-Trainings, Kontrolle von Zahlungen und Geschenken sowie klare Berichtspflichten und interne Prüfprozesse verhindern Bestechung und gewährleisten Transparenz. |
| Umwelt   |   |
| <b>6. Klimaschutz (Mitigation)</b><br>ESRS E1 / GRI 305  | Reduktion der Treibhausgasemissionen über den gesamten Immobilienlebenszyklus – von Planung und Bau über Betrieb bis zum Lebensende. Fokus auf Energieeffizienz, erneuerbare Energien, emissionsarme Materialien sowie die Umsetzung eines Dekarbonisierungspfads für das Portfolio.  |
| <b>7. Energie</b><br>ESRS E1 / GRI 302   | Optimierung des Energieverbrauchs in Bestands- und Neubauten sowie Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien. Massnahmen umfassen Energiemonitoring, Effizienzsteigerungen, Umstellung auf erneuerbare Energiequellen und den Einsatz intelligenter Gebäudetechnik.  |
| <b>10. Biodiversität und effiziente Nutzung von Land und Fläche</b><br>ESRS E4 / GRI 304           | Bewertung und Minimierung der Auswirkungen von Immobilien auf lokale Ökosysteme. Dies umfasst den Einsatz naturbasierter Lösungen wie Grünflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen, den Schutz von Lebensräumen bei Neubauprojekten sowie einen effizienten und schonenden Umgang mit der Ressource Land und Boden.                                      |
| Gesellschaft   |   |
| <b>13. Wohlbefinden, Sicherheit und Förderung unserer Mitarbeitenden</b><br>ESRS S1 / GRI 401, 403 | Förderung von Zufriedenheit, Bindung und langfristiger Qualifizierung durch faire Vergütung, flexible Arbeitsmodelle, klare Beschäftigungsrichtlinien, Mitarbeiterbefragungen sowie Gesundheits-, Sicherheits- und Weiterbildungsmassnahmen.  |
| <b>15. Vielfalt und Gleichbehandlung am Arbeitsplatz</b><br>ESRS S1 / GRI 405                      | Sicherstellung von Chancengleichheit, Diversität und Inklusion bei Rekrutierung, Beförderung und Vergütung. Massnahmen zur Bekämpfung von Diskriminierung aufgrund von Geschlecht, Alter, Herkunft oder anderen Merkmalen werden konsequent umgesetzt.  |

|   |  |
|---|--|
| <b>16. Bedürfnisse der lokalen Gemeinschaft</b><br>ESRS S3 / GRI 413    | Berücksichtigung der Interessen und Erwartungen der lokalen Gemeinschaft durch soziale Projekte, transparente Kommunikation und verantwortungsvolle Stadtentwicklung.  |
| <b>17. Autonomes, sicheres und gesundes Wohnen</b><br>ESRS S4 / GRI 416 | Gewährleistung sicherer und gesunder Wohn- und Arbeitsräume durch umfassendes Gebäudemanagement, regelmässige Inspektionen, Wartung sowie Massnahmen zu Brandschutz, Schallschutz, Luftqualität und barrierefreien Zugängen. Förderung eines selbstständigen und vernetzten Lebens im Alter durch Stärkung von Eigenständigkeit, Nachbarschaftshilfe und generationenübergreifendem Zusammenleben, um soziale Teilhabe zu unterstützen und Einsamkeit vorzubeugen. |

**Unsere Vision, Ziele und Massnahmen**

Geleitet wird bonainvest von einer klar formulierten Nachhaltigkeitsvision, die sich konsequent an der Zielgruppe, dem unternehmerischen Handlungsspielraum sowie der strategischen Positionierung als Marktführerin für vernetztes Wohnen und Smart Living orientiert.

Im Zentrum der Zieldefinition steht die gezielte Schaffung von Wirkung – getragen von einer pragmatischen und umsetzungsorientierten Herangehensweise. Entscheidend ist das Abstimmen der wirtschaftlichen Ambitionen von bonainvest mit den ökologischen und sozialen Zielsetzungen. So stellt das Unternehmen sicher, dass Nachhaltigkeit nicht losgelöst, sondern integraler Bestandteil des unternehmerischen Handelns bleibt und langfristigen Mehrwert für alle Anspruchsgruppen schafft.

bonainvest gestaltet nachhaltige, intelligente und vernetzte Lebensräume mit innovativen Lösungen, die Menschen ein selbstbestimmtes, sicheres und gesundes Wohnen ermöglichen.

Basierend auf den als wesentlich definierten Themen legte bonainvest für die kommenden fünf Jahre konkrete Ziele und Massnahmen fest. Diese bilden das Fundament der Nachhaltigkeitsbestrebungen des Unternehmens und fliessen in die operativen Tätigkeiten der Unternehmensführung und Belegschaft ein. Die Zielerreichung und Wirksamkeit der Massnahmen werden jährlich überprüft und bei Bedarf und gemäss Rückmeldungen interner und externer Anspruchsgruppen weiterentwickelt oder ergänzt. Die Evaluation der definierten Ziele wird künftig fester Bestandteil der Nachhaltigkeitsberichterstattung sein. Eine detailliertere Übersicht der umgesetzten Massnahmen folgt ab der nächsten Berichtsperiode.

| Themen   | 5-Jahres-Ziele (2030)   | KPI   |
|--|---|---|
| <b>Governance</b>  |   |   |
| <b>1. ESG-Integration</b>  | Wir verankern ESG-Werte, Compliance-Vorgaben und Nachhaltigkeitsziele systematisch im operativen Tagesgeschäft. | <ul style="list-style-type: none"> <li>KPI 1: Anteil Mitarbeitende mit jährlicher ESG-/Compliance-Schulung (%)</li> <li>KPI 2: Anteil relevanter Geschäftsprozesse mit integrierten ESG-Kriterien (%)</li> <li>KPI 3: Einführung eines Verhaltenskodex (ja/nein)</li> </ul> |
| <b>4. Integrität und Transparenz in Lieferkette und Einkauf</b>          | Wir stellen faire, rechtskonforme und korruptionsfreie Beschaffungsprozesse sicher.                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>KPI 1: Anteil strategischer Lieferanten mit unterzeichnetem Verhaltenskodex (%)</li> <li>KPI 2: Anzahl bestätigter Korruptions- oder Compliance-Vorfälle (Anzahl)</li> </ul>   |
| <b>Umwelt</b>  |   |   |
| <b>6. Klimaschutz (Mitigation)</b>                                       | Wir senken unsere Scope-1-Emissionen bis 2035 auf Netto-Null.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>KPI 1: Jährliche Scope-1-Emissionen pro m<sup>2</sup> (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)</li> <li>KPI 2: Jährliche Reduktion der Scope-1-Emissionen (in %)</li> </ul>   |
|  | Wir senken die Scope-2-Emissionen bis 2040 auf Netto-Null.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>KPI 1: Jährliche Scope-2-Emissionen pro m<sup>2</sup> (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)</li> <li>KPI 2: Jährliche Reduktion der Scope-2-Emissionen (in %)</li> </ul>   |
| <b>7. Energie</b>  | Wir erhöhen den Anteil erneuerbarer Energien in unserem Immobilienportfolio.                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>KPI 1: Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtenergieverbrauch (%)</li> <li>KPI 2: Produzierter Jahresertrag an PV-Strom (MWh)</li> </ul>   |
| <b>10. Biodiversität und effiziente Nutzung von Land und Fläche</b>      | Wir nutzen Boden und Fläche effizient und ressourcenschonend.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>KPI 1: Systematische Berechnung und Optimierung der Flächeneffizienz auf Projekten</li> <li>KPI 2: Erarbeitung einer Strategie zur Nachverdichtung oder Umnutzung (ja/nein)</li> </ul>   |
| <b>Gesellschaft</b>  |   |   |
| <b>13. Wohlbefinden, Sicherheit und Förderung unserer Mitarbeitenden</b> | Wir fördern Gesundheit, Sicherheit und Zufriedenheit unserer Mitarbeitenden.                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>KPI 1: Unfallrate (Arbeitsunfälle pro 100 Mitarbeitende)</li> <li>KPI 2: Ergebnis der (jährlichen) Mitarbeiterzufriedenheitsbefragung (Index/Wert)</li> </ul>  |
|  | Wir stärken die langfristige Entwicklung, Qualifizierung und Bindung unserer Mitarbeitenden.                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>KPI 1: Durchschnittliche Weiterbildungsstunden pro Mitarbeitenden/Jahr (Ø/Jahr)</li> <li>KPI 2: Fluktuationsrate (%)</li> </ul>  |
| <b>15. Vielfalt und Gleichbehandlung am Arbeitsplatz</b>                 | Wir schaffen zeitgemäße Arbeitsbedingungen, die unterschiedliche Lebenssituationen berücksichtigen.             | <ul style="list-style-type: none"> <li>KPI 1: Anteil Mitarbeitende mit flexiblen Arbeitsmodellen (%)</li> <li>KPI 2: Teilzeitquote nach Geschlecht und Funktion (%)</li> <li>KPI 3: Rückkehrquote nach Elternzeit (%)</li> </ul>  |
| <b>16. Bedürfnisse der lokalen Gemeinschaft</b>                          | Wir fördern eine transparente und kontinuierliche Kommunikation mit lokalen Anspruchsgruppen.                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>KPI 1: Anzahl formeller Dialogformate auf Projekten (Anzahl)</li> <li>KPI 2: Anzahl dokumentierter Beschwerden aus der Nachbarschaft (Anzahl)</li> </ul>   |
| <b>17. Autonomes, sicheres und gesundes Wohnen</b>                       | Wir fördern selbstständiges, barrierefreies und sozial eingebundenes Wohnen.                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>KPI 1: Anteil Objekte mit vernetzter Haustechnologie (%)</li> <li>KPI 2: Anzahl umgesetzter Massnahmen zur Förderung von Nachbarschaft und sozialer Teilhabe (Anzahl)</li> </ul>   |



# SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS FÜR bonainvest



Wir orientieren uns bei all unseren Bemühungen an den Sustainable Development Goals (SDG), welche bis 2030 von allen UNO-Mitgliedstaaten erreicht werden sollen. Auch die Schweiz ist aufgefordert, die Ziele national umzusetzen. Konkret tragen wir zu sieben SDGs bei und beziehen diese konsequent in die Planung unserer Überbauungen mit ein.

**Ziel 3: Ein gesundes Leben für alle Menschen jeden Alters gewährleisten und ihr Wohlergehen fördern.**

bonainvest baut nur Wohnungen, welche das Wohlergehen und die Gesundheit von Menschen jeden Alters fördern. Die Immobilien sind deshalb rundum schwellenfrei, die Wohnungen verfügen über 24h-Notrufsysteme und individuelle Services.

**Ziel 6: Verfügbarkeit und nachhaltige Bewirtschaftung von Wasser- und Sanitärversorgung für alle gewährleisten.**

bonainvest baut ihre Wohnungen mit ausgewählten Partnerfirmen, die auf sparsamen Ressourcenverbrauch und höchste Qualität achten.

**Ziel 7: Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern.**

bonainvest nutzt in ihren Überbauungen ökologisch fortschrittliche Energiequellen und sichert so den Zugang aller Mietparteien zu nachhaltigen Heizsystemen und energiesparenden Smart-Home-Komponenten.

**Ziel 9: Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, breitenwirksame und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen.**

Als Partner des bonacasa-Ökosystems fördert bonainvest innovative Technologien und investiert in neue Lösungen, die den Mietparteien zusätzliche Mehrwerte bringen.

**Ziel 11: Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.**

bonainvest arbeitet eng mit den Standortgemeinden zusammen, um inklusive, gut vernetzte und sichere Siedlungen zu entwickeln.

**Ziel 13: Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.**

bonainvest stellt in ihren Bauprojekten durch die Verwendung innovativer Bau- und nachhaltiger Heiztechnologien sicher, dass die CO<sub>2</sub>-Belastung sinkt.

**Ziel 15: Landökosysteme schützen, wiederherstellen und ihre nachhaltige Nutzung fördern.**

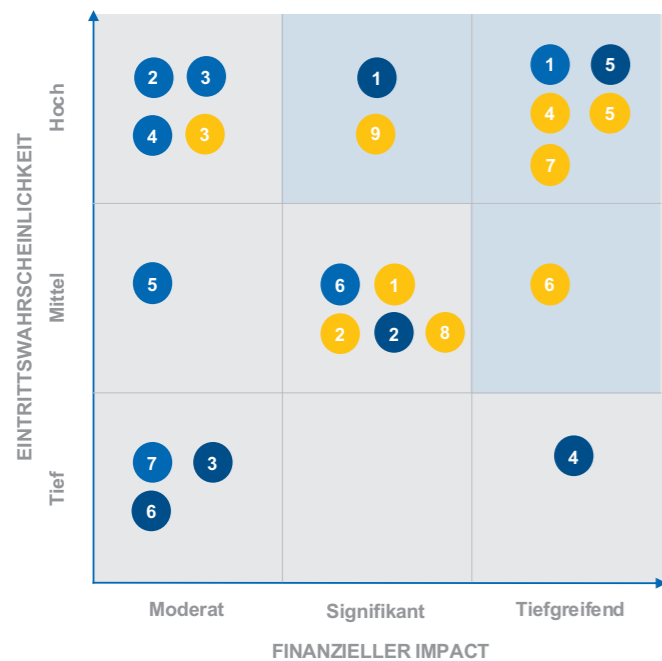
bonainvest fördert auf ihren Grundstücken die Biodiversität und bekämpft die Verbreitung von Neophyten.

### Klimabezogene Chancen- und Risikoanalyse

Der Klimawandel ist ein zentrales Thema für die Immobilienbranche und birgt für bonainvest kurz-, mittel- und langfristige Risiken sowie Chancen transitorischer und physischer Natur. Zur systematischen Bewertung dieser Auswirkungen führte bonainvest 2025 eine klimabezogene Chancen- und Risikoanalyse nach der Methodik der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) durch.

Als wesentliche transitorische Risiken identifiziert bonainvest die zunehmende ESG-Regulierung sowie politische Vorgaben auf nationaler und internationaler Ebene. Zu den zentralen physischen Risiken zählen steigende Temperaturen und häufigere

Hitzeperioden in der Schweiz. Diese wirken sich direkt auf die thermische Behaglichkeit in den Gebäuden aus und sind für das betreute Kundensegment von bonainvest von hoher Relevanz. Chancen ergeben sich insbesondere durch die Entwicklung neuer Geschäftsmodelle und Zusatzservices, durch die Reduktion der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern und deren volatilen Preisen sowie durch einen Wettbewerbsvorteil infolge der frühzeitigen Anpassung an regulatorische Anforderungen. Letzterer ist für bonainvest von besonderer Bedeutung, da das Unternehmen über einen vergleichsweise modernen, qualitativ hochwertigen Immobilienpark mit tiefen Treibhausgasemissionen und hohen ökologischen Standards verfügt.



- Transitorische Risiken
- Transitorische Chancen
- Physische Risiken

#### Transitorische Risiken

1. Zunehmende Regulierung und politische Vorgaben
2. Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Steuer
3. Zunehmende Berichterstattungspflichten
4. Steigende Kosten für ineffiziente technische Anlagen
5. Steigende Nachfrage nach effizienten Technologien und Materialien
6. Verschiebung der Marktpräferenzen
7. Reputationsrisiko

#### Transitorische Chancen

1. Imagegewinn aus der ESG-Positionierung
2. Fördermittel und Steueranreize
3. Zugang zu ESG-Finanzierungen
4. Neue Geschäftsmodelle und Zusatzservices
5. Reduktion der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen und volatilen Preisen
6. Wertsteigerung klimafitter Immobilien
7. Wettbewerbsvorteil durch frühzeitige Anpassung an Regulierung
8. Steigerung der Bebauungsqualität durch klimaangepasste Aussenräume
9. Niedrigere Versicherungskosten durch klimaresiliente Bauweise

#### Physische Risiken

1. Überschwemmungen im Inland
2. Extreme Stürme und Winde
3. Waldbrände
4. Erdbeben und Bodensenkungen
5. Steigende Temperaturen und Hitzeperioden
6. Wasserknappheit

Klimarisiken sind fortan integraler Bestandteil des unternehmensweiten Risikomanagements. Sie werden jährlich identifiziert, bewertet und in Bezug auf Eintrittswahrscheinlichkeit, Zeithorizont und finanzielle Auswirkungen beurteilt. Die Geschäftsleitung fungiert dabei als «Risk Owner» und überwacht die Umsetzung. Bei Neu- und Umbauten beurteilt bonainvest zudem klimabezogene Risiken und Chancen standortbezogen und leitet entsprechende strategische und technische Massnahmen ab.

### Energie und Treibhausgasemissionen des Portfolios

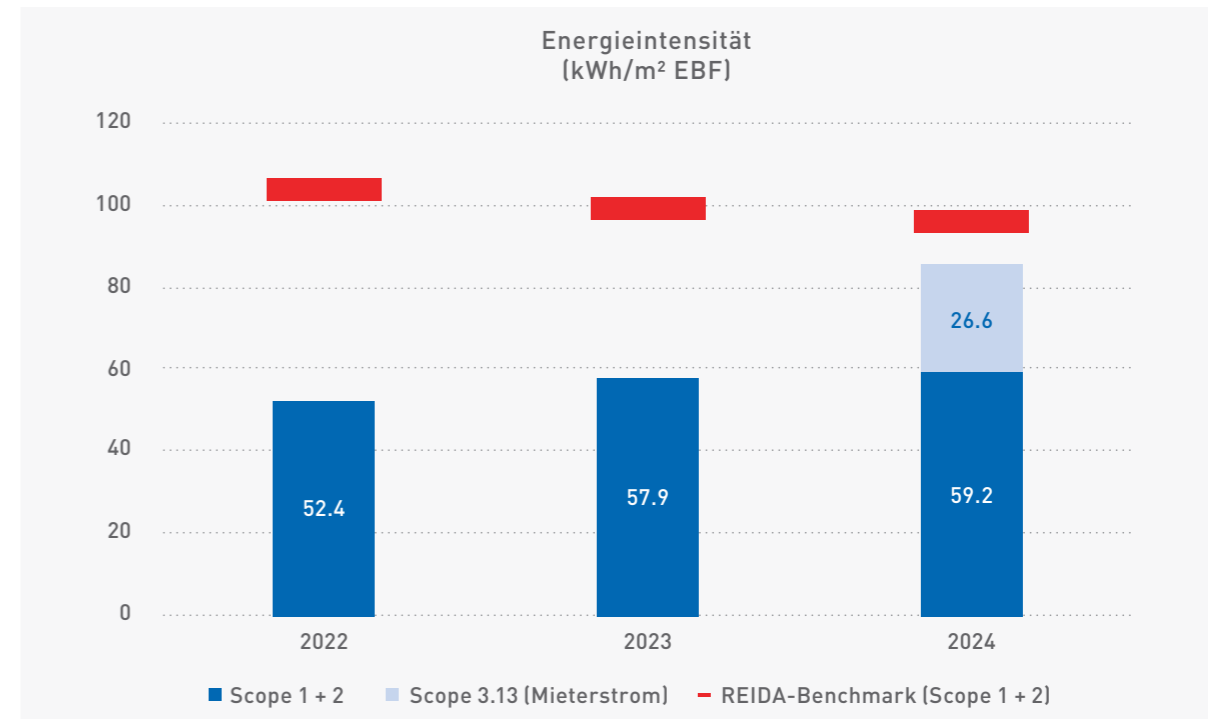
Effiziente Energieverwendung und die Minimierung von Treibhausgasen tragen nicht nur zur ökologischen Verantwortung bei, sondern stärken auch die Wettbewerbsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit unseres Portfolios. Vor diesem Hintergrund bildet die systematische Erfassung und Analyse von Energieverbräuchen und Emissionen die

Grundlage für gezielte Optimierungs- und Dekarbonisierungsmassnahmen.

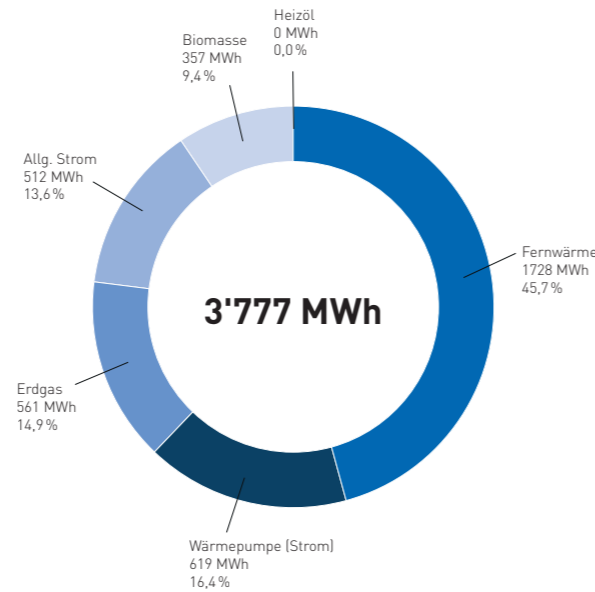
Der in diesem Bericht ausgewiesene Energieverbrauch sowie die daraus resultierenden Treibhausgasemissionen beziehen sich auf den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2024 bis am 31. Dezember 2024. Die Erhebung und Berechnung der Emissionen erfolgt gemäss dem international anerkannten Greenhouse Gas Protocol sowie dem darauf aufbauenden REIDA-Standard für die Immobilienbranche.

bonainvest berücksichtigt dabei folgende Emissionskategorien:

- Scope 1: direkte Emissionen aus eigenen Quellen, insbesondere aus Heizsystemen
- Scope 2: indirekte Emissionen aus dem Bezug von eingekauftem Strom und Fernwärme
- Scope 3.13: indirekte Emissionen aus den Energieverbräuchen der Mieterschaft



Die ausgewiesenen Treibhausgasemissionen werden nach dem Location-based-Ansatz berechnet und enthalten keine CO<sub>2</sub>-Kompensationen. Die zugrunde liegende Energiebezugsfläche (EBF) wurde auf Basis der Hauptnutzfläche per Satz hergeleitet. Eine detailliertere und objektspezifische Ermittlung der EBF ist für das Jahr 2026 vorgesehen. Künftig wird bonainvest die Energie- und Treibhausgasdaten jeweils für das letzte abgeschlossene Berichtsjahr ausweisen.



Im Berichtsjahr betrug der Gesamtenergieverbrauch der Renditeliegenschaften **3777 MWh**, was ähnlich zum Vorjahr einer Energieintensität von **59.2 kWh/m<sup>2</sup> EBF** entspricht. Damit liegt das Portfolio deutlich unter dem REIDA-Benchmark. Gleichzeitig zeigen interne Bewertungen, dass die Energieverbräuche einzelner Liegenschaften – gemessen an ihrem Baustandard – weiterhin Optimierungspotenzial aufweisen. Eine vertiefte, objektspezifische Analyse der Energieverbräuche ist für 2026 geplant und soll die gezielte Ableitung und Umsetzung von Energieeffizienzmassnahmen ermöglichen.

Mit einem Anteil von rund **60% erneuerbaren Energien** liegt das Portfolio bereits heute deutlich über dem REIDA-Benchmark von **29,5%**. Dieser hohe Wert ist insbesondere auf den breiten Einsatz von **Pellet- und Schnitzelheizungen** an zahlreichen Standorten zurückzuführen. Zusätzlich produzierten die auf den Dächern von bonainvest installierten Photovoltaikanlagen im Jahr 2024 insgesamt **478 MWh Solarstrom**.

Mit dem Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit (KIG) hat die Schweiz eine verbindliche Grundlage zur Erreichung ihrer Klimaziele geschaffen. Das Gesetz sieht vor, die Treibhausgasemissionen bis 2040 um

mindestens 75% gegenüber 1990 zu reduzieren und bis 2050 Netto-Null zu erreichen.

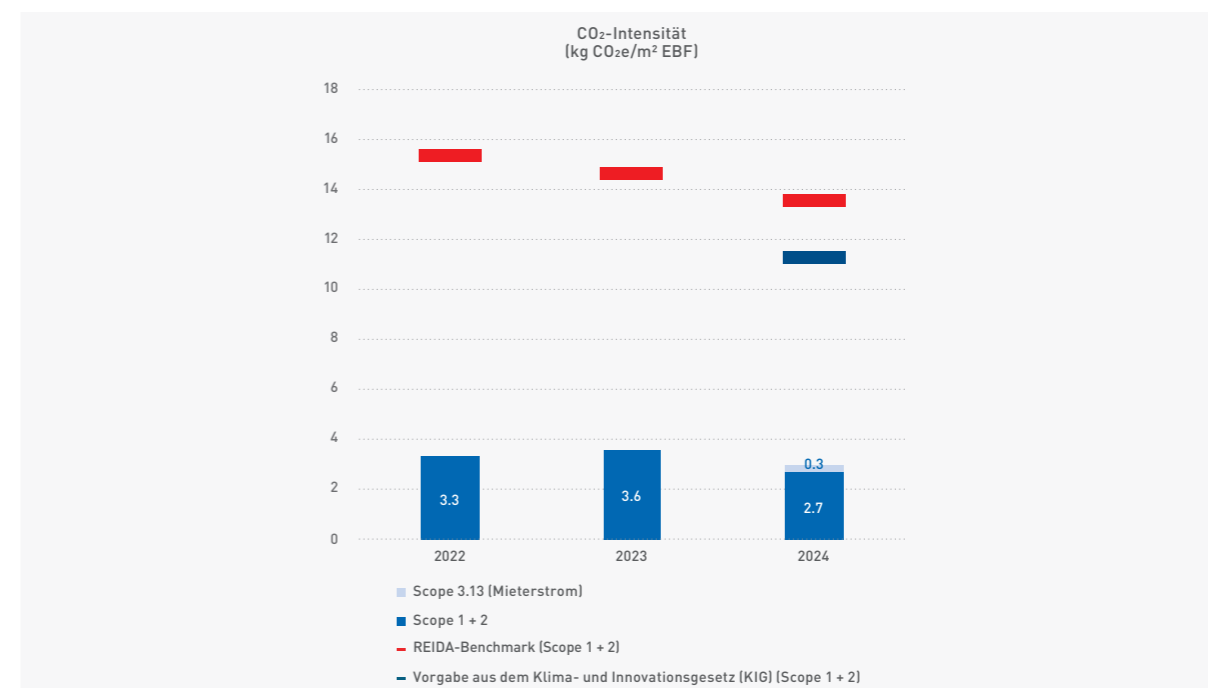
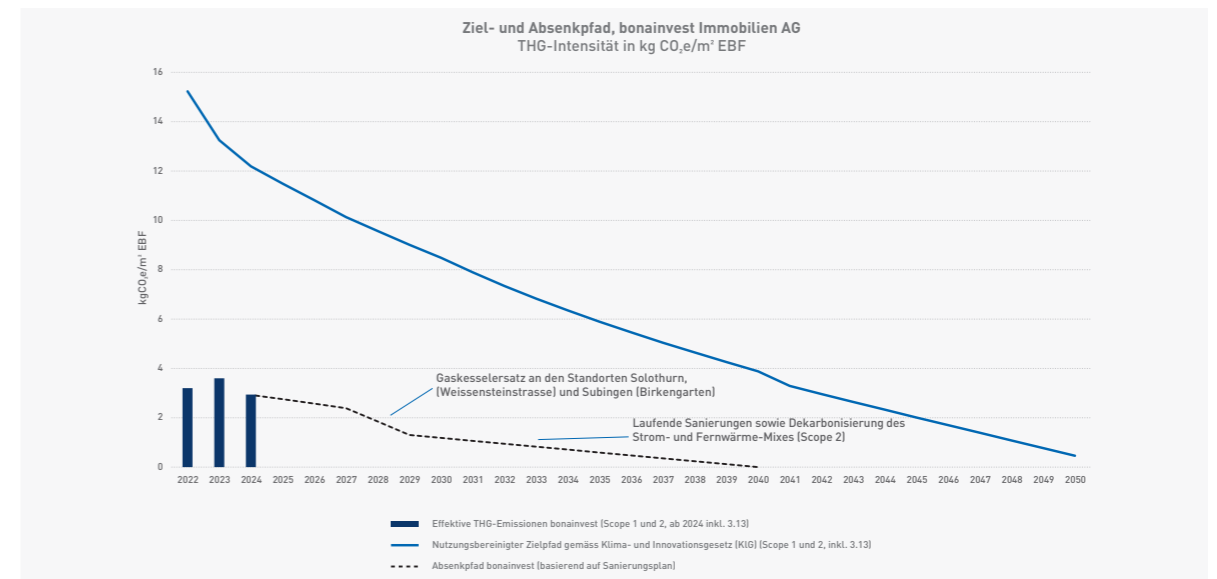
Für den Gebäudesektor gilt für direkt verursachte Emissionen (Scope 1) eine Reduktion um 82% bis 2040 und 100% bis 2050. Für die Industrie einschliesslich Energieumwandlung – insbesondere Strom- und Fernwärmeerzeugung – sind Reduktionen von 50% bis 2040 und 90% bis 2050 vorgesehen (jeweils gegenüber 1990).

bonainvest leitet aus diesen nationalen Zielsetzungen einen eigenen Absenkpfad ab. Dieser bildet die strategische Grundlage, um betriebliche Emissionen systematisch zu reduzieren. Ziel ist es, Netto-Null für direkte Emissionen (Scope 1) spätestens bis 2035 zu erreichen sowie die Scope-2-Emissionen bis 2035 konsequent auf Netto-Null zu senken.

Dank dem hohen Anteil an Neubauprojekten, der konsequenten Nutzung erneuerbarer Energien sowie dem Einsatz effizienter Gebäudetechnik weist bonainvest bereits heute einen sehr niedrigen CO<sub>2</sub>-Fussabdruck im Betrieb auf. Mit **2.7 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF** für die Scopes 1 und 2

liegt der Wert im Berichtsjahr deutlich unter den Vorgaben des Klimaschutzgesetzes (KIG) sowie unter dem REIDA-Benchmark der Kategorie Wohnen. Gegenüber dem Vorjahreswert von **3.6 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF** konnte die Treibhausgasintensität signifikant reduziert werden – insbesondere dank der Inbetriebnahme weiterer Neubauten

und der Anwendung aktualisierter, präziserer CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren. Insgesamt zeigt sich, dass bonainvest mit einer klaren strategischen Ausrichtung und einem überdurchschnittlich hohen Anteil erneuerbarer Energien die Transformation hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand aktiv und verantwortungsvoll vorantreibt.



# SSREI BERICHT bonainvest 2025

Um die hohe bauliche Qualität des Portfolios abzubilden und beurteilen zu lassen, hat sich bonainvest erneut für die Teilnahme am SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index) entschieden.



Der SSREI ist ein Schweizer Standard, der die Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios bewertet. Er berücksichtigt ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte und ermöglicht eine transparente Analyse der nachhaltigen Leistung von Immobilienbeständen. Diese Bewertung unterstützt die Eigentümerschaft dabei, ihre Immobilien entsprechend den zunehmend verschärften Nachhaltigkeitsanforderungen auszurichten und deren langfristige Wertigkeit sicherzustellen.

Die einheitliche Bewertung schafft Transparenz und Vergleichbarkeit und stellt damit einen wichtigen Benchmark für Investoren und den Markt dar.

Für das Jahr 2025 liegt der dritte Bericht zu den Bestandsimmobilien von bonainvest vor. Der Geltungsbereich umfasst 24 Liegenschaften mit einer Hauptnutzfläche von total 66'916m<sup>2</sup>. Dies entspricht 100% des Gesamtportfolios. Basis für die Prüfung sind dabei die von bonainvest im SSREI-Portfoliobewertungstool eingetragenen Daten. Gegenstand der Bewertung sind 36 gleichgewichtete Indikatoren. Für jeden Indikator kann maximal die Note 3 erreicht werden. Die Prüfung beinhaltete folgende Stufen:

**Verifikation Stufe 1:** Es fand eine umfassende Prüfung pro Fachbereich anhand eines repräsentativen Gebäudes statt: Architektur,

Gesellschaft und Wirtschaft, Facility Management, Mobilität, Umwelt. Dies diente der gegenseitigen Kalibrierung, d.h. der Vermittlung eines einheitlichen Verständnisses der SSREI-Anforderungen. Basierend darauf konnte bonainvest die Selbstbewertung des Portfolios durchführen.

**Verifikation Stufe 2:** Es fand eine stichprobenartige Prüfung des Immobilienportfolios statt, welche 25% umfasste. Die Stichprobe stellt eine repräsentative Auswahl des Immobilienportfolios in Bezug auf Grösse, Nutzung, Alter und Region dar.

**Zertifizierung** des Prüfprozesses durch die Schweizerische Vereinigung für Qualitäts- und Management-Systeme (SQS).

Im Vergleich zu 2024 konnte die kriterienübergreifende SSREI-Bewertung von 2,06 auf 2,16 gesteigert werden. Dabei sind Fortschritte in allen drei Nachhaltigkeitsdimensionen erkennbar, und das Portfolio liegt in sämtlichen Bereichen über dem Benchmark-Vergleich.

Die Ergebnisse bestätigen die positive Entwicklung und unterstreichen die fortlaufenden Bestrebungen, die nachhaltige Qualität des Portfolios langfristig zu sichern. Gleichzeitig bestehen weiterhin Optimierungspotenziale bei einzelnen Indikatoren, insbesondere im Umweltbereich. bonainvest plant daher, durch gezielte Massnahmen und erhöhte Transparenz die Nachhaltigkeitsperformance in den kommenden Jahren kontinuierlich weiter auszubauen.

## SSREI – Swiss Sustainable Real Estate Index Factsheet, 16. Dezember 2025



| Portfolio             | Anzahl Liegenschaften 2025 | Anzahl Liegenschaften 2024 | Nutzfläche NF 2025   | Nutzfläche NF 2024   |
|-----------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|
| bonainvest Holding AG | 24                         | 21                         | 66'916m <sup>2</sup> | 50'634m <sup>2</sup> |
| Rating                | Portfolio 2025             | Portfolio 2024             | SSREI 2025           | SSREI 2024           |
|                       | <b>2.16</b>                | <b>2.06</b>                | <b>1.72</b>          | <b>1.74</b>          |
| Wohnen                | 2.17                       | 2.07                       | 1.73                 | 1.75                 |
| Büro                  | 1.92                       | 1.91                       | 1.71                 | 1.83                 |
| Retail                | 2.22                       | 2.10                       | 1.66                 | 1.65                 |
| Bildung               | -                          | -                          | 1.55                 | -                    |
| Gesundheit            | -                          | -                          | 1.78                 | -                    |
| Industrie             | -                          | -                          | -                    | -                    |

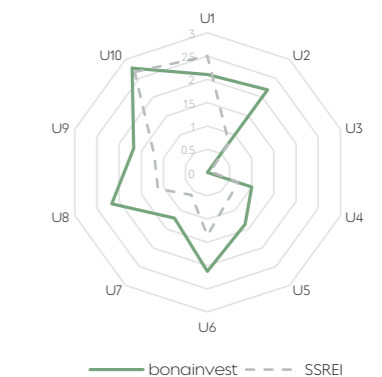
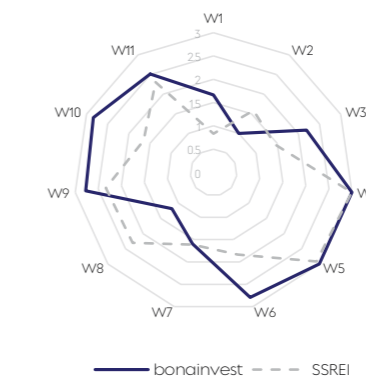
### Indikatoren

Auswertung der 36 Bewertungsindikatoren und Benchmark-Vergleich nach Bereichen:

Gesellschaft  $\bar{x}$  2.43  $\sigma$  1.90

Wirtschaft  $\bar{x}$  2.23  $\sigma$  1.98

Umwelt  $\bar{x}$  1.66  $\sigma$  1.17



Strahm matte, Münchenbuchsee



bonaLiving Ägerisee, Unterägeri

# PROJEKTÜBERSICHT ENTWICKLUNG UND BAU

## Standort, Projektname

|  | Geplante<br>Fertigstellung | Nettofläche<br>(HNF m²) | Wohnungsmix |           |           |           |           | Total<br>Wohnungen | Davon<br>Miete | Davon<br>Abverkauf | Gewerbe-<br>einheiten | Einstell-<br>hallenplätze |
|--|----------------------------|-------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|----------------|--------------------|-----------------------|---------------------------|
|  |                            |                         | 1½-Zimmer   | 2½-Zimmer | 3½-Zimmer | 4½-Zimmer | 5½-Zimmer |                    |                |                    |                       |                           |
| <b>Burgdorf, Q34</b> (im Bau)                | Februar 2026               | 2'548                   | -           | 25        | 12        | -         | -         | 37                 | 37             | -                  | -                     | 25                        |
| <b>Ecublens, Mapraz Parc</b> (im Bau)        | August 2026                | 14'313                  | 4           | 30        | 90        | 17        | 2         | 143                | 114            | 29                 | 17                    | 161                       |
| <b>Worben, Zentrum</b> (im Bau)              | Mai 2026                   | 5'380                   | -           | 10        | 27        | 21        | -         | 58                 | 46             | 12                 | 1                     | 0                         |
| <b>Schwarzenburg, Bachmatte</b> (im Bau)     | 2028                       | 3'041                   | -           | 6         | 13        | 11        | 1         | 31                 | 31             | -                  | -                     | -                         |
| <b>Bellach, Tellstrasse</b> (in Entwicklung) | *                          | *                       | *           | *         | *         | *         | *         | *                  | *              | *                  | *                     | *                         |
| <b>Noville</b> (in Entwicklung)              | *                          | *                       | *           | *         | *         | *         | *         | *                  | *              | *                  | *                     | *                         |
| <b>Reinach</b> (in Entwicklung)              | *                          | *                       | *           | *         | *         | *         | *         | *                  | *              | *                  | *                     | *                         |
| <b>Total</b>                                 |                            | <b>25'282</b>           |             |           |           |           |           | <b>269</b>         | <b>228</b>     | <b>41</b>          | <b>18</b>             | <b>186</b>                |

\* noch keine Angaben

# PROJEKTE IN ENTWICKLUNG



## Bellach, Tellstrasse (1)

An der Tellstrasse in Bellach plant bonainvest eine Überbauung mit ca. 53 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum. Das Qualitätsverfahren zur Erarbeitung des Bebauungs- und Nutzungskonzepts ist abgeschlossen. Das Teilzonen- und Gestaltungsplanverfahren ist im Gange. Der Baubeginn steht noch nicht fest.

[bonainvest.ch/de/projekt/tellstrasse](https://bonainvest.ch/de/projekt/tellstrasse)

## Noville

2023 wurde der Kaufvertrag für das Grundstück zur Realisierung des Neubauprojekts in Noville abgeschlossen. Das Nutzungsplanverfahren ist im Gange. Der Baubeginn steht noch nicht fest.

[bonainvest.ch/de/projekt/](https://bonainvest.ch/de/projekt/)

## Zentrum Süd, Reinach (BL)

2025 wurden Grundstückkaufverträge zur Realisierung eines Neubauprojekts in Reinach (BL) abgeschlossen. Das Quartierplanverfahren ist im Gange. Der Baubeginn steht noch nicht fest.

[bonainvest.ch/de/projekt/zentrum-sued](https://bonainvest.ch/de/projekt/zentrum-sued)

# PROJEKTE IM BAU



## Ecublens, Mapraz Parc

- Fertigstellung 2026
- 114 Miet- und 29 Eigentumswohnungen
- Gewerbeeinheiten
- Erdwärme, Photovoltaik (ZEV)
- Architekten: Pezzoli & Associés Architectes SA

In Ecublens realisiert bonainvest das Projekt Mapraz Parc mit 143 Wohnungen, Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage. Die Wohnungen sollen städtisches Flair für unterschiedliche Segmente wie Studierende, Familien oder Senioren bieten. Die Bauarbeiten haben im Frühjahr 2023 begonnen. Die Eigentumswohnungen werden ab Mai 2026 bezogen. Die Mietwohnungen etappenweise ab Juli 2026.

[mapraz-parc.ch](https://mapraz-parc.ch)



**Burgdorf, Q34**

- 37 Mietwohnungen
- 1 Gemeinschaftsraum
- PV-Anlage + Fernwärme
- Architekten: rollimarchini AG + team k architekten AG (ARGE)

Auf dem Areal Steinhof in Burgdorf entstehen 99 Wohnungen durch drei Investoren (BLS, bonainvest, RN Selvam). Davon werden 37 Mietwohnungen durch bonainvest realisiert, die insbesondere auf die Bedürfnisse von Singles, Senioren und Studierenden ausgerichtet sind. Die Bauarbeiten haben im Oktober 2023 begonnen. Bezugstermin ist im März 2026.

**q34.ch**

**Schwarzenburg, Bachmatte**

- 31 Mietwohnungen
- Architekten: ar3 architekten ag

Im Zentrum der Berner Gemeinde Schwarzenburg, direkt am Dorfbach gelegen, sollen drei Mehrfamilienhäuser mit 31 Mietwohnungen entstehen.

**bachmatte-schwarzenburg.ch**



**Worben, Zentrum**

- 46 Miet- und 12 Eigentumswohnungen
- 2 Gewerbeflächen
- Zentrale Pelletheizung, Verteilung über siedlungsinternes Fernwärmenetz, Photovoltaik (ZEV)
- Architekten: gsj architekten ag

Im Zentrum von Worben realisiert bonainvest an attraktiver Lage eine Überbauung mit 42 Miet- und 12 Eigentumswohnungen sowie den Umbau eines bestehenden Bauernhauses mit vier Mietwohnungen und zwei Gewerbeflächen. Die Wohnungen werden nach bonacasa-Baustandard gebaut und mit moderner Haustechnologie ausgerüstet. Der Baubeginn ist Ende April 2024 erfolgt. Der Bezug der 1. Etappe erfolgte im Oktober 2025. Die Fertigstellung der 2. Etappe ist für das Frühjahr 2026 geplant.

**zentrum-worben.ch**

# KÜRZLICH FERTIGGESTELLTE PROJEKTE



## Münchenbuchsee, Strahmmatte

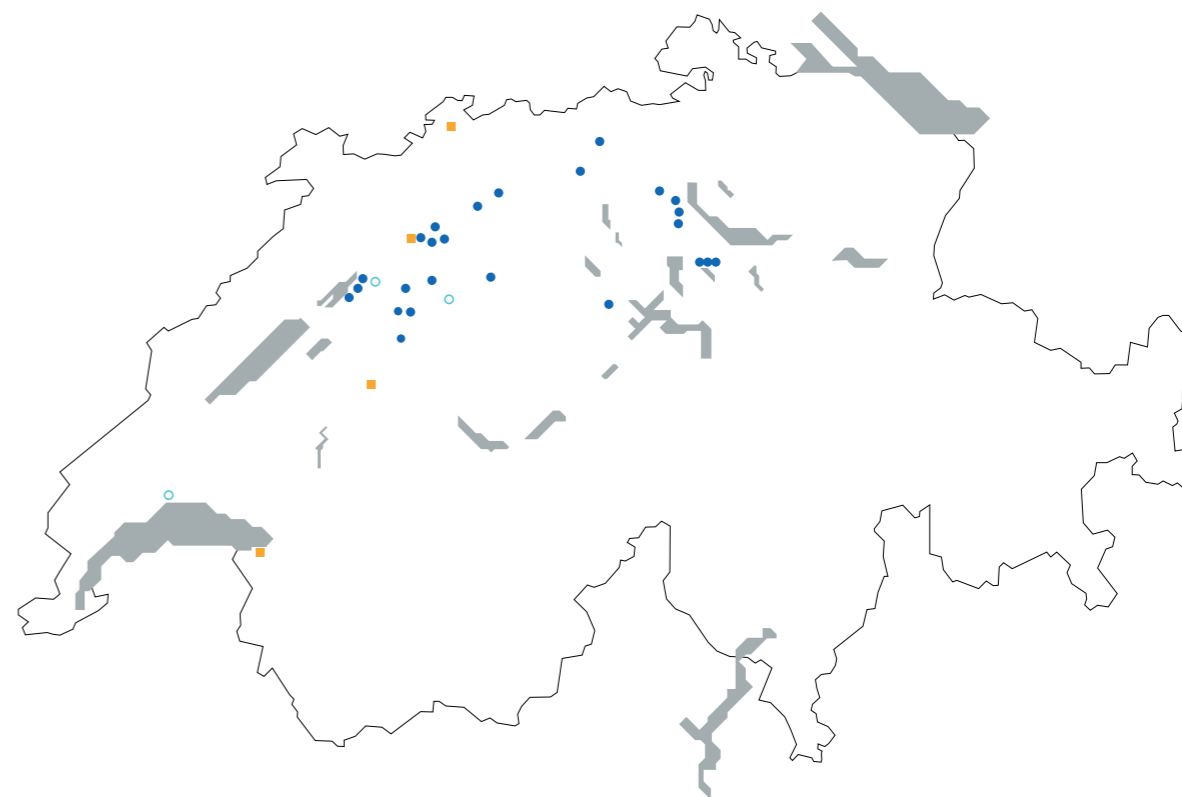
- Fertigstellung Februar 2025
- 94 Miet- und 22 Eigentumswohnungen
- 1 Gemeinschaftsraum
- 1 Gewerbeeinheit
- Nutzung von Fernwärme + Photovoltaik (ZEV)
- Architekten: Bauart Architekten und Planer AG und rzd ag



Neben dem Projekt Strahmhof baute bonainvest ein zweites Projekt in Münchenbuchsee. Auf dem 12'156m<sup>2</sup> grossen Areal wurden 94 Miet- und 22 Eigentumswohnungen mit 1½ bis 5½ Zimmern inklusive Kleinwohnungen realisiert. Die Eigentumswohnungen wurden ab Dezember 2023 bezogen, die Mietwohnungen etappenweise ab Sommer 2024.

[strahmmatte.ch](https://strahmmatte.ch)

# GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER IMMOBILIENSTANDORTE



Der Fokus der bonainvest Holding liegt auf der Entwicklung und Realisierung von Wohnimmobilien. Sekundär wichtig sind Gewerbeflächen oder Flächenanteile für gesundheitsbezogene Nutzungen. Diese werden vor allem dann realisiert, wenn eine Nachfrage am Standort besteht oder Vorschriften einen Gewerbeanteil für ein Projekt fordern.

- Portfolioliegenschaften
- Projekte in Entwicklung
- Projekte im Bau

# RENDITELIEGENSCHAFTEN IM BESTAND

## Standorte, Renditeliegenschaften

|                                       | Kanton | Eigentumsform <sup>1</sup> | Baujahr | Sanierung   | Nettofläche (HNF m <sup>2</sup> ) | davon Nettofläche Wohnen (HNF m <sup>2</sup> ) | Total Wohnungen | Gewerbeeinheiten | Einstellhallenplätze | Diverses <sup>2</sup> | Total Mietobjekte |
|---------------------------------------|--------|----------------------------|---------|-------------|-----------------------------------|--|-----------------|------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|
| Aarau, Aarenau Süd                    | AG     | AE                         | 2014    | -           | 3'615                             | 90%  | 31              | 2                | 37                   | 25                    | 95                |
| Bellmund, Drüblatt                    | BE     | AE BR                      | 2021    | -           | 1'830                             | 68%  | 16              | 1                | 26                   | -                     | 43                |
| Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse         | BE     | AE                         | 2024    | -           | 2'878                             | 76%  | 28              | 4                | 27                   | 11                    | 70                |
| Bonstetten, Mauritiuspark             | ZH     | AE BR                      | 2016    | -           | 2'267                             | 90%  | 22              | 2                | 32                   | 5                     | 61                |
| Egerkingen, Sunnepark                 | SO     | AE                         | 2014    | -           | 4'355                             | 86%  | 42              | 2                | 47                   | 4                     | 95                |
| Fraubrunnen, Hofmatte                 | BE     | AE                         | 2022    | -           | 2'928                             | 75%  | 34              | 5                | 27                   | 7                     | 73                |
| Hausen, Holzgasse Süd                 | AG     | AE                         | 2017    | -           | 1'292                             | 100%   | 12              | -                | 14                   | 7                     | 33                |
| Langnau am Albis, Langmoos            | ZH     | AE BR                      | 2023    | -           | 4'258                             | 92%  | 52              | 2                | 63                   | 1                     | 118               |
| Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse   | ZH     | AE BR                      | 2019    | -           | 1'771                             | 87%  | 21              | 1                | 26                   | -                     | 48                |
| Malters, Zwiebacki                    | LU     | AE                         | 2016    | -           | 2'619                             | 89%  | 29              | 3                | 36                   | 7                     | 75                |
| Münchenbuchsee, Strahmhof             | BE     | AE                         | 2023    | -           | 2'131                             | 79%  | 21              | 2                | 13                   | 4                     | 40                |
| Münchenbuchsee, Strahmmatte           | BE     | AE                         | 2025    | -           | 6'910                             | 98%  | 94              | 1                | 72                   | 4                     | 171               |
| Oensingen, Roggenpark                 | SO     | AE                         | 2014    | -           | 2'661                             | 76%  | 24              | 5                | 69                   | 3                     | 101               |
| Port, Bellevuepark                    | BE     | AE                         | 2018    | -           | 4'180                             | 100%   | 46              | -                | 71                   | 1                     | 118               |
| Rohrbach, Sunnehof                    | BE     | AE BR                      | 2017    | -           | 2'243                             | 100%   | 20              | 1                | 17                   | -                     | 38                |
| Rudolfstetten, Am Mühlebach           | AG     | AE                         | 2022    | -           | 1'942                             | 90%  | 29              | 2                | 28                   | 7                     | 66                |
| Solothurn, Weissensteinstrasse 15/15a | SO     | AE                         | 1957    | 1988 / 2007 | 1'475                             | 0%   | -               | 1                | -                    | -                     | 1                 |
| Subingen, Birkengarten                | SO     | AE                         | 2011    | -           | 1'608                             | 100%   | 21              | -                | 8                    | 16                    | 45                |
| Täuffelen, Tulpenweg                  | BE     | AE                         | 2018    | -           | 1'708                             | 97%  | 20              | -                | 23                   | 2                     | 45                |
| Unterägeri, Am Baumgarten 1, 3, 5     | ZG     | AE                         | 2020    | -           | 2'414                             | 100%   | 27              | -                | 34                   | 12                    | 73                |
| Unterägeri, Am Baumgarten 4, 6, 8     | ZG     | AE                         | 1994    | 2020        | 1'781                             | 100%   | 31              | -                | 7                    | -                     | 38                |
| Unterägeri, Am Baumgarten 10          | ZG     | AE                         | 2024    | -           | 5'187                             | 82%  | 44              | 2                | 84                   | -                     | 130               |
| Utzenstorf, Dorfmatte                 | BE     | AE                         | 2017    | -           | 3'013                             | 83%  | 31              | 3                | 43                   | 18                    | 95                |
| Zuchwil, Hofstatt                     | SO     | AE                         | 2014    | -           | 955                               | 100%   | 11              | -                | 12                   | 1                     | 24                |
| <b>Total</b>                          |        |                            |         |             | <b>66'021</b>                     | <b>87%</b>                                     | <b>706</b>      | <b>39</b>        | <b>816</b>           | <b>135</b>            | <b>1'696</b>      |

|  | 2025        | 2024        |
|--|-------------|-------------|
| Marktwert in CHF <sup>3</sup>            | 502'762'000 | 442'335'000 |
| Soll- Mietertrag p.a.                    | 19'451'647  | 17'111'602  |
| Bruttorendite Vollvermietung             | 3,9%        | 3,5%        |
| Bruttorendite                            | 3,8%        | 3,4%        |
| Leerstand in % per Stichtag <sup>4</sup> | 0,3%        | 0,5%        |

<sup>1</sup> AE: Alleineigentum, BR: Baurecht

<sup>2</sup> Hobbyräume, Atelier etc.

<sup>3</sup> Bewertung durch EY gemäss DCF-Methode

<sup>4</sup> Leerstand per Stichtag 31.12., in % nach Anzahl Wohnungen



# CORPORATE GOVERNANCE

|                      |    |
|----------------------|----|
| Konzernstruktur      | 40 |
| Aktionariat          | 41 |
| Kapitalstruktur      | 42 |
| Verwaltungsrat       | 42 |
| Geschäftsleitung     | 45 |
| Vergütungsbericht    | 45 |
| Begleitende Experten | 48 |
| Informationspolitik  | 49 |
| Kontakt              | 49 |

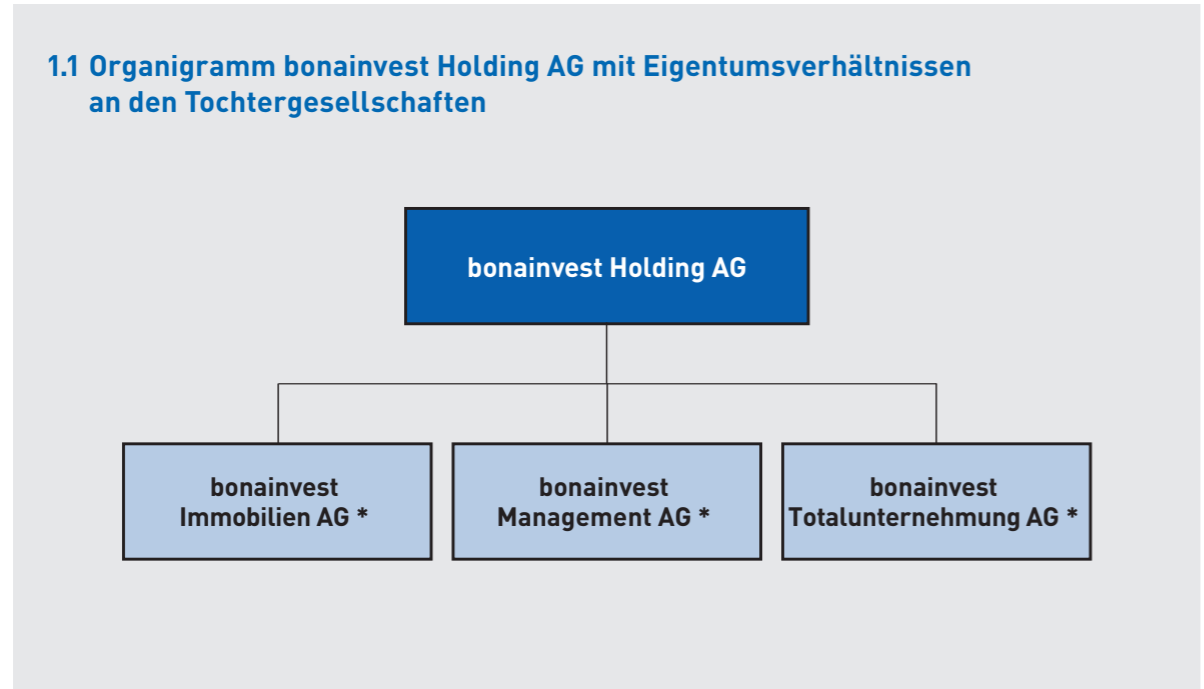
Die bonainvest Holding AG hat ihren Firmensitz an der Weissensteinstrasse 15 in 4500 Solothurn. Sie ist eine private Aktiengesellschaft und nicht an der Börse kotiert. Deshalb müsste sie lediglich die gesetzlichen Informationspflichten im Sinne des Obligationenrechts erfüllen. Die bonainvest Holding AG hat sich seit der Gründung zur Transparenz gegenüber ihren Aktionären verpflichtet. Aus diesem Grund erfolgen Berichterstattung und Rechnungslegung gemäss den Richtlinien von Swiss GAAP FER.

Die Reihenfolge der nachfolgenden Abschnitte orientiert sich im Wesentlichen an den Richtlinien betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG) der SIX Swiss Exchange.

**1. Konzernstruktur**

Die bonainvest Holding AG ist eine Immobiliengesellschaft, welche sich auf den Kauf, die Entwicklung, den Verkauf sowie die Vermietung von Immobilien in der Schweiz konzentriert. Ihr Alleinstellungsmerkmal ist das Konzept für vernetztes Wohnen mit nachhaltiger Architektur. Insgesamt sind in der bonainvest Holding AG 28 Personen zu 2180 Stellenprozent tätig. Obwohl nicht an einer Börse kotiert, erfüllt die bonainvest Holding AG weitgehend die Anforderungen an eine börsenkotierte Gesellschaft punkto DCF-Bewertung (Discounted Cash).

Der Handel mit Aktien über die Geschäftsleitung entspricht den Anforderungen der Aktionäre, indem nach Möglichkeit Aktien von einem verkaufswilligen Aktionär von der Gesellschaft zum Handelskurs minus 3% Handelskommission übernommen werden können. Die Beteiligungsverhältnisse ab 3% sind im Abschnitt 2.1 ersichtlich. Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften.



**1.2 Tochtergesellschaften**

**bonainvest Immobilien AG \***

Die bonainvest Immobilien AG legt das Kapital der Aktionäre der bonainvest Holding AG gewinnbringend in Immobilien an, die von der bonainvest Totalunternehmung AG erstellt werden. Die bonainvest Immobilien AG ist Eigentümerin des Immobilienportfolios.

**bonainvest Management AG \***

In der bonainvest Management AG sind sämtliche Mitarbeitende angestellt. Sie übernimmt die operativen Aufgaben im Immobilienbereich, von der Suche und Akquise von Grundstücken für eigene Projekte über die Durchführung von Architekturwettbewerben bis hin zum Portfolio- und Finanzmanagement. Auch Aufgaben wie die Vermarktung der Immobilien sowie die Erstvermietung der Wohnungen im Portfolio und der Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten werden von der bonainvest Management AG abgewickelt.

**bonainvest Totalunternehmung AG \***

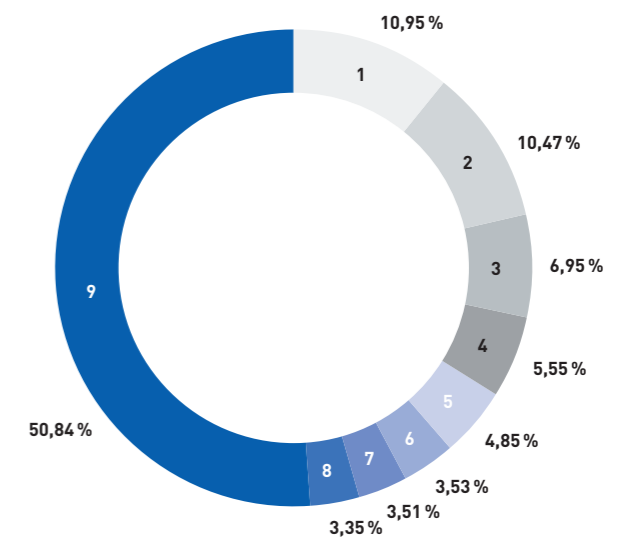
bonainvest Totalunternehmung AG (TU AG) erstellt im Auftrag der bonainvest Immobilien AG Immobilien nach bonacasa-Konzept. Sie realisiert auch Bauvorhaben von Dritten (z. B. Gemeinden), dies ausschliesslich in einem offenen TU-Modell ohne Baukostenrisiko. Die TU AG beschäftigt kein eigenes Personal, dieses bezieht sie von der bonainvest Management AG.

\* Namensänderung erfolgte per 11.03.2026.

**2. Aktionariat**

**2.1 Zusammensetzung**

Das Aktionariat setzt sich per 31. Dezember 2025 aus 169 Investoren zusammen, darunter bekannte Pensionskassen, Versicherungen, Stiftungen und auch Privatinvestoren.



**2.2 Mitwirkungsrecht der Aktionäre**

- 1 CPV/CAP Pensionskasse Coop **10,95%**
- 2 Migros Pensionskasse → **10,47%**
- 3 F.G. Pfister Holding AG → **6,95%**
- 4 Fonds interprofessionnel de Prévoyance → **5,55%**
- 5 Gebäudeversicherung Bern → **4,85%**
- 6 Caisse de Prévoyance de l'Etat du Valais CP/VAL → **3,53%**
- 7 Previva → **3,51%**
- 8 Ivo Bracher → **3,35%**
- 9 Übrige → **50,84%**

### 2.2.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Es bestehen keine vom Gesetz abweichenden Stimmrechtsbeschränkungen und statutarischen Regeln für die Teilnahme an der Generalversammlung.

### 2.2.2 Statutarische Quoren

In Abweichung von der gesetzlichen Regelung bedarf es für Statutenänderungen der Zustimmung von 51% und für Beschlüsse über Auflösung oder Fusion der Zustimmung von 75% des gesamten Aktienkapitals.

### 2.2.3 Einberufung der Generalversammlung

Es gilt die gesetzliche Regelung.

### 2.2.4 Traktandierung

Für die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands gelten die gesetzlichen Regeln, namentlich das Recht von Aktionären, die zusammen mindestens 10% des Aktienkapitals vertreten, die Einberufung einer Generalversammlung bzw. eine Ergänzung der Traktandenliste zur ordentlichen Generalversammlung zu verlangen, wenn der entsprechende Antrag rechtzeitig vor dem Versand der Einladungen eingereicht wird.

### 2.2.5 Eintragung im Aktienbuch

Die bonainvest Holding AG verfügt für die Namenaktien über ein Aktienbuch, welches über die Computershare Schweiz AG geführt wird. Zur Generalversammlung wird eingeladen, wer zum Zeitpunkt des Versands der Einladungen im Aktienbuch eingetragen ist.

## 2.3 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

### 2.3.1 Angebotspflicht

Es besteht keine Pflicht für Aktionäre, bei Erreichung eines Schwellenwerts ein Übernahmeangebot zu unterbreiten (Opting-out).

### 2.3.2 Kontrollwechselklauseln

Es bestehen weder Abgangsentschädigungen noch Verträge mit ungewöhnlich langer Laufzeit im Sinne von Art. 7.2 RLCG, welche Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung vor unerwünschten Übernahmen schützen sollen.

## 3. Kapitalstruktur

Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2025 nominell CHF 33'523'710. Es setzt sich aus 3'352'371 Namenaktien zu nominal CHF 10.00 zusammen.

Es besteht aktuell noch ein genehmigtes Kapital von ca. 15% des Aktienkapitals. Die Übertragbarkeit der Namenaktien wird in den Statuten durch Vinkulierungsbestimmungen geregelt. Per Bilanzstichtag waren keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend. Die Gesellschaft hat keine Partizipations- oder Genussscheine herausgegeben. Die Bilanzsumme liegt bei CHF 667.8 Mio. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt am Ende des Berichtsjahres bei 47%. Insgesamt zeigt sich die Finanzsituation solide und ermöglicht, die Projekte in Entwicklung gemäss Planung voranzutreiben. Um der bonainvest Holding AG weiterhin Wachstum zu ermöglichen, sind bei Bedarf Kapitalerhöhungen möglich.

## 4. Verwaltungsrat

### 4.1 Zusammensetzung

Der Verwaltungsrat besteht aus fünf Mitgliedern. Die Verwaltungsräte haben während der letzten drei Jahre keine operativen Tätigkeiten für die Gesellschaft ausgeübt. Gemäss Organisationsreglement treten die Verwaltungsräte bei von ihnen vorbereiteten Geschäften in den Ausstand. Damit wird

sichergestellt, dass aufgrund strategiekonformer Kriterien entschieden wird.

### 4.2 Sitzungen und Entscheidungsfindung

Der Gesamtverwaltungsrat hielt im Berichtsjahr sechs ordentliche Sitzungen und eine ausserordentliche Sitzung ab. Alle Entscheidungen des Verwaltungsrats werden gemeinsam von allen Mitgliedern getroffen, wobei die Statuten die Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder verlangen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Präsident, bei Wahlen das Los. Die Mitglieder der Geschäftsleitung nahmen, mit Ausnahme des Teils von Sitzungen im Zusammenhang mit der Struktur des Verwaltungsrats und der Entschädigung der Geschäftsleitung, an allen Sitzungen teil.

### 4.3 Die Mitglieder des Verwaltungsrats

#### Ivo Bracher

Präsident des Verwaltungsrats der bonainvest Holding AG, Präsident des Verwaltungsrats der bonacasa Holding AG, lic. iur. Rechtsanwalt und Notar. Wirtschaftsanwalt, spezialisiert auf Konzepte und deren Umsetzung, mit einem Schwergewicht im Alters- und Immobilienbereich (seit 1983). Initiant und Mitbegründer der Espace Real Estate AG, Initiant und Mitbegründer der bonainvest Holding AG.

#### Dr. Thomas Kirchhofer

Stellvertretender Verwaltungsratspräsident, Dr. oec. HSG/lic. rer. publ. Universität St. Gallen (HSG). Unternehmer und Berater in den Bereichen Wellness, Rehabilitationsmedizin, Hotellerie und Wohnen im Alter. Verwaltungsrats- und Geschäftsführungsmandate. Branchenerfahrung im Bereich Wellness, Hotellerie, Gesundheitswesen, öffentliche Hand, Gemeinden, Verbände, Alters- und Sozialinstitutionen. Seit 2009 Vizepräsident des Verwaltungsrats.

#### Dr. Markus Meyer

Rechtsanwalt mit Beratungsschwerpunkten Verwaltungs-, Bau-, Planungs- und Wirtschaftsrecht. Professioneller Verwaltungsrat/Verwaltungsratspräsident. Beratungsmandate für die öffentliche Hand sowie für Alters- und Sozialinstitutionen.

#### Isidor Stirnimann

Techniker TS Aarau, seit 1998 selbstständig, Inhaber STI Immobilien und Baudienstleistungen, Thalwil ZH. Haupttätigkeit: Verkauf schwieriger und komplexer Immobilien. Verkauf von Firmen, Immobilien-AGs und Bauunternehmungen. Alt Kantonsrat ZH, alt Gemeinderatspräsident, Mitglied von Raumplanungskommissionen. Gründer tiv-partner-Netzwerk 2000.

#### Reto Conrad

lic. oec. HSG, Universität St. Gallen, eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer, selbstständiger Unternehmer, Conrad Consulting. Führungserfahrung in verschiedenen Bereichen und Branchen. Ab 2002 Mitglied der Führungsgremien von Bachem Holding AG, Emmi Holding AG und der Coop Gruppe. Diverse Verwaltungsratsmandate u. a. VR Swiss Prime Site AG, Zug (Mitglied von Prüfungs- und Anlageausschuss). Seit 2025 Mitglied des Verwaltungsrats und bis zur Generalversammlung 2026 gewählt.

#### 4.4 Laufende Amtszeit

Alle Verwaltungsräte sind für die Dauer von einem Jahr gewählt. Es gibt keine Amtszeitbeschränkung.

| Amtsdauer               | VR-Mitglied seit | Aktuelle Amtsdauer |
|-------------------------|------------------|--------------------|
| Ivo Bracher *           | 2009             | 2025 bis 2026      |
| Dr. Thomas Kirchhofer * | 2009             | 2025 bis 2026      |
| Dr. Markus Meyer *      | 2009             | 2025 bis 2026      |
| Isidor Stirnimann       | 2009             | 2025 bis 2026      |
| Reto Conrad             | 2025             | 2025 bis 2026      |

\* Bereits VR-Mitglieder der Bracher und Partner Holding AG

#### 4.5 Kompetenzregelung des Verwaltungsrats

Neben den gesetzlich nicht übertragbaren Aufgaben hat der Verwaltungsrat die folgenden Aufgaben nicht delegiert:

- Festlegung und Modifikation der Investitionsstrategie der Gesellschaft
- Investitionsentscheide in neue Geschäftsfelder
- Investitionen und wiederkehrende Verpflichtungen über dem definierten Wert von CHF 500'000, Geldanlage und Finanzpolitik (insbesondere Kapitalmarkttransaktionen)
- Grundsätze der Finanzierung
- Abnahme des Budgets
- Personalentscheide und Kompensation auf Stufe Geschäftsleitung

#### 4.6 Sekretär des Verwaltungsrats

Der Sekretär des Verwaltungsrats der bonainvest Holding AG unterstützt den Verwaltungsrat sowie den Risikoausschuss (siehe dazu Abschnitt 4.9) der bonainvest Holding AG in sämtlichen Bereichen. Weiter ist er zuständig für die Tochtergesellschaften. Er ist Schnittstelle zwischen Verwaltungsrat, Risikoausschuss und Geschäftsleitung der bonainvest Holding AG sowie zu externen Partnern (Notare, Wirtschaftsprüfer und

weitere), welche Arbeiten für den Verwaltungsrat beziehungsweise den Risikoausschuss ausführen. Für die Arbeitsbereiche, für welche der Sekretär des Verwaltungsrats die Gesamtverantwortung wahrnimmt, hat er umfassende Kompetenzen. Diese sind in einem Pflichtenheft definiert. Der Sekretär des Verwaltungsrats wird im Handelsregister bei der bonainvest Holding AG sowie bei den Tochtergesellschaften als «Sekretär (Nichtmitglied)» mit «Kollektivunterschrift zu zweien» geführt.

#### 4.7 Informations- und Kontrollinstrumente

Der Verwaltungsrat erhält quartalsweise ein MIS-Reporting. Im Rahmen dieses Reportings wird er auch über wichtige operative Veränderungen informiert. Ausgewählte Objekte wie auch allfällige operative und finanzielle Risiken und wichtige Geschäftsvorfälle werden an jeder ordentlichen Verwaltungsratssitzung besprochen. Ebenso werden regelmässig der Verlauf bei Entwicklungsobjekten und die Finanzierungs- und Liquiditätsplanung eingehend diskutiert. Jährlich erhält der Verwaltungsrat vom Risk-Management-Ausschuss einen Report, welcher die grössten Risiken und deren mögliche Auswirkungen aufzeigt. Bei allen Verwaltungsratssitzungen ist die Geschäftsleitung anwesend. Aufgrund der geringen Grösse der Unternehmung wird keine interne Revision durchgeführt. Für allfällig notwendige Abklärungen oder Prüfungen werden deshalb Beauftragte oder die Revisionsstelle mandatiert.

#### 4.8 Risikobeurteilung

Mit dem System Risku wird jährlich eine systematische Risikobeurteilung durchgeführt. Der Risikoausschuss bestehend aus drei Verwaltungsräten (Abschnitt 4.4). Gemäss dem Risk-Management-Bericht wird die Risikobeurteilung jährlich durchgeführt. Dabei werden die Ergebnisse der letzten

Risikobeurteilung mit berücksichtigt sowie allenfalls notwendige Massnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Überwälzung von Risiken beschlossen. Es gibt keine aussergewöhnlichen schwebenden Geschäfte und Risiken, die noch in der konsolidierten Jahresrechnung zu berücksichtigen wären.

#### 5. Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung besteht aus vier Mitgliedern inklusive des Vorsitzenden der Geschäftsleitung. Am Bilanzstichtag waren die vier Positionen besetzt. Es bestehen keine Verträge mit Dritten.

##### 5.1 Vorsitzender der Geschäftsleitung

Der Vorsitzende der Geschäftsleitung ist dem Verwaltungsrat unterstellt. Dem Vorsitzenden obliegen alle Aufgaben und Befugnisse, soweit diese nicht durch das Gesetz, Statuten, Reglemente, Richtlinien oder Beschlüsse des Verwaltungsrats höheren Instanzen vorbehalten sind. Er ist für die Geschäftsführung und die Vertretung der Gesellschaft verantwortlich. Er stellt dem Verwaltungsrat alle zur Kompetenzausübung notwendigen Daten und Fakten zur Verfügung. Er stellt Antrag zu allen in die Kompetenz des Verwaltungsrats fallenden Geschäften. Er erstattet dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht über die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft.

##### 5.2 Mitglieder der Geschäftsleitung

Die vier Mitglieder der Geschäftsleitung führen die ihnen anvertrauten Bereiche mit voller Verantwortung.

##### Jacques Garnier

Seit 2002 im Unternehmen als CFO, von 1. Juli 2020 - 31. Dezember 2025 CEO der bonainvest. Langjährige Erfahrung in der Bau- und Baunebenbranche, unter anderem 20 Jahre als stellvertretender Leiter

Finanz- und Rechnungswesen und Leiter Treasuring bei der Sanitas Troesch Gruppe (Hauptsitz).

##### Daniel Baumann

Seit dem 1. Januar 2026 CEO, vorher Leiter Unternehmensentwicklung. Verfügt über langjährige Erfahrung im Finanz- und Immobilienbereich, unter anderem als CFO der Ina Invest AG. Daniel Baumann bringt nachweisliche Expertise in Kapitalmarktfragen, M&A-Transaktionen sowie Digitalisierung und Unternehmensführung mit.

##### Adrian Sidler

Seit 2008 COO und stv. Geschäftsführer, eidg. dipl. Betriebsökonom HWV, Executive MBA, MAS REM. Vorher Direktionssekretariat einer Grossbank. Über 20-jährige Tätigkeit in verschiedenen Führungsfunktionen in der Bau- und Baunebenbranche.

##### Stéphanie Sidler

Seit 2020 CFO, Betriebswirtschafterin lic. rer. pol., Executive MBA in Controlling und Consulting. Langjährige Erfahrung im Finanzbereich als Leiterin Finanzen und Leiterin Controlling in verschiedenen Branchen.

#### 6. Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat erhält ein fixes Honorar pro Sitzung. Allenfalls notwendige ausserordentliche Leistungen können separat vergütet werden. Der Verwaltungsrat wird, mit Ausnahme des für die bonainvest AG Vollzeitarbeitenden Verwaltungsratspräsidenten, auch für Projektarbeiten entschädigt.

Das Salär der Mitglieder der Geschäftsleitung setzt sich zusammen aus einem Basisalär und einer leistungsabhängigen, variablen Erfolgszahlung. Das Basisalär wurde im Berichtsjahr monatlich ausbezahlt, während die Erfolgskomponente im Dezember

ausbezahlt wurde. Letztere beinhaltet einerseits einen vertraglich vereinbarten Anteil aufgrund der Zielerreichung und bewegt sich bei Zielerfüllung in der Grössenordnung von 15 bis 20% des Basissalärs. Andererseits berücksichtigt der Verwaltungsrat auch die individuelle Leistung mittels einer vom Gesamtverwaltungsrat frei zu bestimmenden zusätzlichen Erfolgskomponente, die nach

dem Vorliegen des Abschlusses jeweils im darauffolgenden Frühjahr vergütet wird.

### 6.1 Vergütung an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung

Im Berichtsjahr wurden an die Mitglieder des Verwaltungsrats und die Mitglieder der Geschäftsleitung folgende Vergütungen ausgerichtet.

#### Vergütung an den Verwaltungsrat in CHF

| Name                        | Funktion                      | Honorare       | Erfolgsbeteiligungen per Aktie | Übrige Leistungen <sup>1</sup> | Total 2025     | Total 2024     |
|-----------------------------|-------------------------------|----------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------|----------------|
| Ivo Bracher                 | VR-Präsident                  | 257'885        | 69'142                         | 118'973                        | 446'000        | 396'073        |
| Dr. Thomas Kirchhofer       | VR-Vizepräsident              | 40'625         | 35'390                         | 5'890                          | 81'905         | 61'600         |
| Dr. Markus Meyer            | VR-Mitglied                   | 37'500         | 35'390                         | 7'312                          | 80'202         | 62'285         |
| Isidor Stirnimann           | VR-Mitglied                   | 22'500         | 35'390                         | 3'725                          | 61'615         | 54'962         |
| Reto Conrad                 | VR-Mitglied                   | 16'750         | 0                              | 449                            | 17'199         | n.a.           |
| Michael Dober               | VR-Mitglied (bis zur GV 2025) | 117'420        | 0                              | 9'109                          | 126'529        | 56'347         |
| <b>Total Verwaltungsrat</b> |                               | <b>492'680</b> | <b>175'312</b>                 | <b>145'458</b>                 | <b>813'450</b> | <b>631'267</b> |

#### Vergütung an die Geschäftsleitung in CHF

| Name                          | Funktion | Honorare         | Erfolgsbeteiligungen per Aktie | Übrige Leistungen <sup>1</sup> | Total 2025       | Total 2024       |
|-------------------------------|----------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------|------------------|
| Jacques Garnier               | CEO      | 391'117          | 69'142                         | 68'655                         | 528'914          | 514'791          |
| <b>Total Geschäftsleitung</b> |          | <b>1'058'947</b> | <b>138'284</b>                 | <b>308'821</b>                 | <b>1'506'052</b> | <b>1'369'839</b> |

<sup>1</sup> Die übrigen Leistungen enthalten Pauschalspesen, die Arbeitgeberbeiträge für Sozialversicherungen sowie allfällige Dienstaltersgeschenke, Privatanteile auf Fahrzeugen etc.

### 6.2 Tätigkeiten und Mandate bei anderen Unternehmen

Funktionen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung in anderen Unternehmen.

#### Ivo Bracher

- Verwaltungsratspräsident der Tochtergesellschaften der bonainvest Holding AG, Solothurn
- Verwaltungsratspräsident der bonacasa Holding AG, Oensingen
- Verwaltungsratspräsident der Tochtergesellschaften der bonacasa Holding AG, Oensingen
- Präsident der Verwaltung der Genossenschaft Läbesgarte, Biberist
- Mitglied des Verwaltungsrats der Casalife Sunnehof AG, Langenthal
- Verwaltungsratspräsident der Rudolf Obrecht AG, Balsthal
- Mitglied des Verwaltungsrats der Tochtergesellschaften der Rudolf Obrecht AG, Balsthal
- Verwaltungsratspräsident der P2 Wyss AG, Lohn-Ammannsegg
- Verwaltungsratspräsident der Ivrema AG, Solothurn
- Verwaltungsratspräsident der delava immobilien AG, Solothurn

#### Dr. Thomas Kirchhofer

- Mitglied des Verwaltungsrats der Tochtergesellschaften der bonainvest Holding AG, Solothurn
- Mitglied des Verwaltungsrats der bonacasa Holding AG, Oensingen
- Mitglied des Verwaltungsrats der Tochtergesellschaften der bonacasa Holding AG, Oensingen
- Mitglied des Verwaltungsrats der MEDIRAPP AG, Zürich
- Senior Advisor der Invision AG, Zug
- Verwaltungsratspräsident der Medical Insights AG, Basel

- Verwaltungsratspräsident der Parkresort Rheinfelden Holding AG, Rheinfelden
- Verwaltungsratspräsident der Bad Rheinfelden AG, Rheinfelden
- Mitglied des Verwaltungsrats der Hess Management AG, Amriswil
- Mitglied des Verwaltungsrats der Casalife Sunnehof AG, Langenthal
- Geschäftsführer und Gesellschafter Drake Management GmbH, Basel
- Mitglied des Stiftungsrats der Sanni Foundation, Zürich
- Mitglied des Stiftungsrats der Pro Augusta Raurica, Augst
- Mitglied des Stiftungsrats der Valitas Sammelstiftung BVG, Zürich

#### Dr. Markus Meyer

- Mitglied des Verwaltungsrats der Tochtergesellschaften der bonainvest Holding AG, Solothurn
- Vizepräsident des Verwaltungsrats der bonacasa Holding AG, Oensingen
- Vizepräsident des Verwaltungsrats der Tochtergesellschaften der bonacasa Holding AG, Oensingen
- Verwaltungsratspräsident der Wirz Unternehmungen, Bern
- Verwaltungsratspräsident der Löwenfels Partner AG, Luzern
- Stiftungsratspräsident der Stiftung für medizinische Weiterbehandlung, Prävention und Rehabilitation BRH, Bern
- Stiftungsratspräsident der Stiftung Schloss Burgdorf, Burgdorf
- Stiftungsratspräsident der Stiftung Fischzentrum Schweiz, Bern
- Verwaltungsratspräsident der Casalife Sunnehof AG, Langenthal
- Mitglied des Verwaltungsrats der forum pr ag, Bern
- Verwaltungsratspräsident der Farb AG, Köniz
- Verwaltungsratspräsident und Rechtsanwalt der Bracher & Partner Recht AG, Langenthal

**Isidor Stirnimann**

- Mitglied des Verwaltungsrats der CONCEPT Architekten AG, Schindellegi
- Mitglied des Verwaltungsrats der HOCHBAUMANAGEMENT RS2 AG, Feusisberg

**Reto Conrad**

- Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Prime Site AG, Zug
- Mitglied des Verwaltungsrats der Bedag Informatik AG, Bern
- Mitglied des Verwaltungsrats der Universitären Altersmedizin Felix Platter (öffentlich-rechtliche Anstalt des Kantons Basel-Stadt), Basel
- Mitglied des Vorstands der erzo KVA (Gemeindeverbund), Oftringen
- Präsident des Stiftungsrats der Stiftung Alters- und Pflegeheime Binningen, Binningen

**Jacques Garnier**

keine

**Adrian Sidler**

keine

**Daniel Baumann**

keine

**Stéphanie Sidler**

- Mitglied des Verwaltungsrats der Löwenfels Partner AG, Luzern

**6.3 Darlehen und Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung**

Gegenüber den Mitgliedern des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung sowie ihnen nahestehenden Personen bestehen keinerlei Forderungen aus Darlehen oder Krediten. Ebenso liegen keine Verpflichtungen aus Bürgschaften oder anderen Sicherheitsleistungen zugunsten dieser Personen vor.

**7. Begleitende Experten****7.1 Revisionsstelle**

Die PricewaterhouseCoopers AG, Bern, ist seit 2013 als Revisionsstelle im Handelsregister eingetragen. Das Honorar für die Prüfung der Jahresrechnung 2025 betrug: CHF 118'905 (exkl. MwSt.), sowie sonstige Honorare CHF 84'175.

**7.2 Leitender Revisor**

Seit dem Geschäftsjahr 2023 zeichnet Oliver Kuntze als leitender Revisor verantwortlich.

**7.3 Immobilien- und Firmenbewertung**

Die Ernst & Young AG, Zürich, ist für die Bewertung der Immobilien verantwortlich.

**7.4 Altlasten**

Als Experte für die Prüfung der Liegenschaften betreffend Altlasten ist die Firma U-Tech Zaugg, Thun, bestimmt.

**7.5 Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision**

Der Gesamtverwaltungsrat wird jährlich für die Besprechung des Jahresabschlusses vom leitenden Revisor der externen Revision über die Prüfungshandlungen und Erkenntnisse mit einem umfassenden Bericht orientiert. Jeder Verwaltungsrat kann direkte Fragen an den Revisor stellen. Ebenso werden sich abzeichnende Veränderungen auf gesetzlicher oder regulatorischer Ebene sowie deren Auswirkungen auf die bonainvest Holding AG eingehend erläutert. Bei Bedarf wird die Revisionsstelle beigezogen. Aufgrund der geringen Grösse der Gesellschaft besteht keine interne Revision.

**8. Informationspolitik**

Die Gesellschaft informiert halbjährlich im Rahmen der finanziellen Berichterstattung über den Verlauf des Geschäfts. Die Konzernrechnung wird nach Swiss GAAP FER

erstellt. Im Weiteren werden wichtige Veränderungen als Ad-hoc-Publikationen veröffentlicht. Pressemitteilungen, alle Geschäftsberichte, die Statuten wie auch weitere Informationen über die Gesellschaft und Immobilien sind unter [www.bonainvest.ch](http://www.bonainvest.ch) verfügbar.

**9. Kontakt****Ivo Bracher**

Verwaltungsratspräsident der bonainvest Holding  
T +41 32 625 95 10  
E-Mail: [ivo.bracher@bonainvest.ch](mailto:ivo.bracher@bonainvest.ch)

**Daniel Baumann**

CEO (ab Geschäftsjahr 2026)  
T +41 32 625 95 09  
E-Mail: [daniel.baumann@bonainvest.ch](mailto:daniel.baumann@bonainvest.ch)

**Stéphanie Sidler**

CFO  
T +41 32 625 95 19  
E-Mail: [stephanie.sidler@bonainvest.ch](mailto:stephanie.sidler@bonainvest.ch)



# KONSOLIDIERTE JAHRESRECHNUNG 2025 NACH SWISS GAAP FER

|   |    |
|---|----|
| Konsolidierte Bilanz  | 52 |
| Konsolidierte Erfolgsrechnung                                 | 54 |
| Konsolidierte Geldflussrechnung                               | 55 |
| Konsolidierter Eigenkapitalnachweis                           | 56 |
| Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung                      | 57 |
| Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung | 73 |
| Aktienwert bonainvest Holding AG                              | 76 |

# KONSOLIDIERTE BILANZ

| Aktiven   | Anhang | 31.12.2025         | Restatement*       |
|---|--------|--------------------|--------------------|
|   |        | CHF                | 31.12.2024<br>CHF  |
| <b>Umlaufvermögen</b>                           |        |                    |                    |
| Flüssige Mittel                                 | 5.1    | 14'891'149         | 24'140'653         |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen      | 5.2    | 1'537'620          | 1'696'445          |
| Sonstige kurzfristige Forderungen               | 5.3    | 234'210            | 391'688            |
| Vertragsvermögenswerte                          | 5.4    | 18'475'332         | 0                  |
| Promotionsliegenschaften                        | 5.5    | 3'749'990          | 18'687'047         |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen                    |        | 132'303            | 142'145            |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                     |        | <b>39'020'603</b>  | <b>45'057'978</b>  |
| <b>Anlagevermögen</b>                           |        |                    |                    |
| <b>Finanzanlagen</b>                            | 5.6    | <b>540'790</b>     | <b>448'927</b>     |
| <b>Sachanlagen</b>                              |        |                    |                    |
| Renditeliegenschaften                           | 5.7    | 502'762'000        | 442'335'000        |
| Renditeliegenschaften im Bau und in Entwicklung | 5.7    | 125'406'012        | 126'593'333        |
| Sonstige Sachanlagen                            | 5.8    | 101'147            | 172'137            |
| <b>Total Sachanlagen</b>                        |        | <b>628'269'159</b> | <b>569'100'470</b> |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                     |        | <b>628'809'949</b> | <b>569'549'396</b> |
| <b>Total Aktiven</b>                            |        | <b>667'830'552</b> | <b>614'607'374</b> |

\* Die Vorjahreszahlen wurden angepasst (Restatement), weitere Informationen dazu siehe Anhang 7.

| Passiven   | Anhang | 31.12.2025         | Restatement*       |
|--|--------|--------------------|--------------------|
|  |        | CHF                | 31.12.2024<br>CHF  |
| <b>Fremdkapital</b>                              |        |                    |                    |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                |        |                    |                    |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten             | 5.9    | 122'810'000        | 143'490'000        |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 5.10   | 8'103'223          | 8'432'495          |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten          | 5.11   | 937'455            | 529'603            |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                    |        | 6'794'432          | 16'983'705         |
| <b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>          |        | <b>138'645'110</b> | <b>169'435'802</b> |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                |        |                    |                    |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten             | 5.9    | 216'338'750        | 149'480'462        |
| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten          | 5.12   | 1'001'184          | 1'001'184          |
| Langfristige Rückstellungen                      | 5.13   | 14'567'690         | 10'876'416         |
| <b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>          |        | <b>231'907'625</b> | <b>161'358'062</b> |
| <b>Total Fremdkapital</b>                        |        | <b>370'552'735</b> | <b>330'793'864</b> |
| <b>Eigenkapital</b>                              |        |                    |                    |
| Aktienkapital                                    | 5.15   | 33'523'710         | 33'523'710         |
| Kapitalreserven                                  |        | 173'897'552        | 180'684'373        |
| Eigene Aktien                                    | 5.15   | -3'046'200         | -5'252'102         |
| Gewinnreserven                                   |        | 92'902'756         | 74'857'529         |
| <b>Total Eigenkapital</b>                        |        | <b>297'277'818</b> | <b>283'813'510</b> |
| <b>Total Passiven</b>                            |        | <b>667'830'552</b> | <b>614'607'374</b> |

\* Die Vorjahreszahlen wurden angepasst (Restatement), weitere Informationen dazu siehe Anhang 7.

# KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

|   |        | 1.1.–31.12.2025    | Restatement*<br>1.1.–31.12.2024 |
|---|--------|--------------------|---------------------------------|
|   | Anhang | CHF                | CHF                             |
| <b>Betriebsertrag</b>   |        |                    |                                 |
| Ertrag aus Vermietung Liegenschaften                              |        | 19'035'108         | 16'773'982                      |
| Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf von Liegenschaften           |        | 22'765'274         | 1'981'500                       |
| Sonstige Erträge  |        | 931'463            | 1'118'503                       |
| <b>Umsatzerlös</b>  | 5.16   | <b>42'731'844</b>  | <b>19'873'985</b>               |
| Gewinn aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften             |        | 17'852'841         | 9'919'562                       |
| Verlust aus Marktwertveränderungen Renditeliegenschaften          |        | -4'565'064         | -1'927'872                      |
| <b>Erfolg aus Marktwertveränderungen Renditeliegenschaften</b>    |        | <b>13'287'777</b>  | <b>7'991'690</b>                |
| Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften                          |        | 0                  | 884'000                         |
| Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften                    |        | -2'690'724         | -2'200'369                      |
| Direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf von Liegenschaften |        | -21'294'651        | -2'385'062                      |
| <b>Direkter betrieblicher Aufwand</b>                             |        | <b>-23'985'376</b> | <b>-4'585'431</b>               |
| Aktivierete Eigenleistungen                                       |        | 2'689'457          | 3'090'493                       |
| Personalaufwand   | 5.17   | -4'864'282         | -4'403'031                      |
| Verwaltungsaufwand  | 5.18   | -2'080'535         | -1'578'737                      |
| <b>Betriebliches Ergebnis (EBITDA)</b>                            |        | <b>27'778'886</b>  | <b>21'272'970</b>               |
| Abschreibungen auf Sachanlagen                                    | 5.8    | -105'711           | -124'570                        |
| <b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>             |        | <b>27'673'175</b>  | <b>21'148'400</b>               |
| Finanzertrag  | 5.19   | 108'288            | 72'537                          |
| Finanzaufwand   | 5.19   | -4'135'199         | -3'432'449                      |
| Anteil am Ergebnis von assoziierten Gesellschaften                | 5.20   | -1'016'736         | -2'460'295                      |
| <b>Finanzergebnis</b>   |        | <b>-5'043'647</b>  | <b>-5'820'207</b>               |
| <b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>                                   |        | <b>22'629'527</b>  | <b>15'328'193</b>               |
| Ertragssteuern  | 5.21   | -4'584'300         | -2'739'106                      |
| <b>Gewinn</b>   |        | <b>18'045'228</b>  | <b>12'589'087</b>               |

\* Die Vorjahreszahlen wurden angepasst (Restatement), weitere Informationen dazu siehe Anhang 7.

# KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG

|   | 1.1.–31.12.2025    | Restatement*<br>1.1.–31.12.2024 |
|---|--------------------|---------------------------------|
|   | CHF                | CHF                             |
| Jahresergebnis  | 18'045'228         | 12'589'087                      |
| Abschreibungen auf Sachanlagen  | 105'711            | 124'570                         |
| Erfolg aus Marktveränderungen Renditeliegenschaften   | -13'287'777        | -7'991'690                      |
| Verluste aus Wertbeeinträchtigungen   | 168'738            | 123'571                         |
| Zunahme/Abnahme von fondsunwirksamen Rückstellungen (inkl. latenter Ertragssteuern)           | 3'691'490          | 946'903                         |
| Gewinn aus Abgängen des Anlagevermögens   | 0                  | -882'000                        |
| Anteil am Ergebnis von assoziierten Gesellschaften  | 1'016'736          | 2'460'295                       |
| Abnahme/Zunahme von Forderungen aus Lief. und Leist.  | 190'922            | 128'241                         |
| Abnahme/Zunahme von Promotionsliegenschaften/Vertragsvermögen                                 | -10'391'252        | 8'582'658                       |
| Abnahme/Zunahme von sonstigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen                   | 167'321            | 28'514                          |
| Zunahme/Abnahme von Verbindlichkeiten aus Lief. und Leist.                                    | -4'094'738         | -601'808                        |
| Zunahme/Abnahme von sonst. kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen | -497'883           | 8'572'922                       |
| <b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash Flow)</b>                                 | <b>-4'885'506</b>  | <b>24'081'264</b>               |
| Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften                                       | -158'146           | -58'872                         |
| Einzahlungen aus Devestitionen von Renditeliegenschaften                                      | 0                  | 6'200'000                       |
| Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften im Bau und in Entwicklung             | -44'666'088        | -55'595'660                     |
| Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen   | -34'721            | -2'950                          |
| Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen   | 0                  | -5'440                          |
| Einzahlungen aus Devestitionen von Finanzanlagen  | 477'920            | 350'000                         |
| Auszahlungen für Investitionen in Beteiligungen   | -1'266'735         | -1'014'926                      |
| <b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>  | <b>-45'647'770</b> | <b>-50'127'847</b>              |
| Auszahlungen für Eigenkapitaltransaktionskosten   | -21'868            | -21'099                         |
| Rückzahlungen von Kapitaleinlagereserven an Anteilshaber                                      | -6'974'314         | -6'611'530                      |
| Kauf/Verkauf von eigenen Aktien am Kapital der Organisation                                   | 2'101'667          | -1'221'747                      |
| Rückzahlungen von kfr. Finanzverbindlichkeiten  | -91'200'000        | -24'219'671                     |
| Aufnahme von kfr. Finanzverbindlichkeiten   | 51'310'000         | 54'990'000                      |
| Rückzahlungen von lfr. Finanzverbindlichkeiten  | -10'730'462        | -35'355'000                     |
| Aufnahme von lfr. Finanzverbindlichkeiten   | 96'798'750         | 37'200'000                      |
| Rückzahlung von sonst. lfr. Verbindlichkeiten   | 0                  | -2'010                          |
| <b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>   | <b>41'283'772</b>  | <b>24'758'943</b>               |
| <b>Netto-Veränderung flüssige Mittel</b>  | <b>-9'249'503</b>  | <b>-1'287'640</b>               |
| Flüssige Mittel per 1. Januar   | 24'140'653         | 25'428'293                      |
| Flüssige Mittel per 31. Dezember  | 14'891'149         | 24'140'653                      |
| <b>Veränderung flüssige Mittel</b>  | <b>-9'249'503</b>  | <b>-1'287'640</b>               |

\* Die Vorjahreszahlen wurden angepasst (Restatement), weitere Informationen dazu siehe Anhang 7.

# KONSOLIDIERTER EIGENKAPITALNACHWEIS

|   | Aktienkapital     | Kapital-<br>reserve | Gewinn-<br>reserve | Eigene<br>Aktien  | Total<br>Eigenkapital |
|---|-------------------|---------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|
|   | CHF               | CHF                 | CHF                | CHF               | CHF                   |
| <b>Eigenkapital per 1.1.2024</b>          | <b>33'523'710</b> | <b>187'215'805</b>  | <b>67'359'044</b>  | <b>-3'929'157</b> | <b>284'169'401</b>    |
| Restatement (siehe Anhang 7)              |                   |                     | -5'090'602         |                   | -5'090'602            |
| <b>Eigenkapital per 1.1.2024 restated</b> | <b>33'523'710</b> | <b>187'215'805</b>  | <b>62'268'442</b>  | <b>-3'929'157</b> | <b>279'078'799</b>    |
| Eigenkapitaltransaktionskosten            |                   | -21'099             |                    |                   | -21'099               |
| Erwerb eigener Aktien                     |                   |                     |                    | -3'707'566        | -3'707'566            |
| Verkauf eigener Aktien                    |                   | 101'198             |                    | 2'384'621         | 2'485'819             |
| Rückzahlung Kapitaleinlagereserven        |                   | -6'611'530          |                    |                   | -6'611'530            |
| Jahresergebnis                            |                   |                     | 12'589'087         |                   | 12'589'087            |
| <b>Eigenkapital per 31.12.2024</b>        | <b>33'523'710</b> | <b>180'684'373</b>  | <b>74'857'529</b>  | <b>-5'252'102</b> | <b>283'813'510</b>    |
| Eigenkapitaltransaktionskosten            |                   | -21'868             |                    |                   | -21'868               |
| Erwerb eigener Aktien                     |                   |                     |                    | -3'430'159        | -3'430'159            |
| Verkauf eigener Aktien                    |                   | 209'361             |                    | 5'636'061         | 5'845'422             |
| Rückzahlung Kapitaleinlagereserven        |                   | -6'974'314          |                    |                   | -6'974'314            |
| Jahresergebnis                            |                   |                     | 18'045'228         |                   | 18'045'228            |
| <b>Eigenkapital per 31.12.2025</b>        | <b>33'523'710</b> | <b>173'897'552</b>  | <b>92'902'756</b>  | <b>-3'046'200</b> | <b>297'277'818</b>    |

Der Betrag der nicht ausschüttbaren, statutarischen und gesetzlichen Reserven per 31. Dezember 2025 beträgt CHF 6'704'742 (Vorjahr: CHF 6'704'742).

# ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG

## 1. Allgemeines

Die konsolidierte Jahresrechnung der bonainvest Holding AG wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER erstellt. Sie vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Für die Berichts- und Vorperiode wurden die gleichen Bewertungsgrundlagen und -grundsätze angewendet.

Per 1. Januar 2024 sind die neuen bzw. überarbeiteten Standards Swiss GAAP FER 28 «Zuwendungen der öffentlichen Hand» und FER 30 «Konzernrechnung» in Kraft getreten. Diese Änderungen hatten keinen Einfluss auf die vorliegende Konzernrechnung.

## 2. Konsolidierungskreis und Änderungen

Die konsolidierte Jahresrechnung umfasst die Abschlüsse aller Gesellschaften, bei denen die bonainvest Holding AG direkt oder indirekt mehr als 50% der Stimmrechte hält. Assoziierte Gesellschaften werden nach der Equity-Methode bilanziert, Beteiligungen unter 20% zu Anschaffungs- oder aktuellen Werten.

## 3. Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode. Aktiven und Passiven von Tochtergesellschaften werden auf den Zeitpunkt der Erstkonsolidierung nach einheitlichen Richtlinien bewertet. Alle konzerninternen Beziehungen und wesentlichen Zwischengewinne werden eliminiert. Assoziierte Gesellschaften (20–50% Stimmrechte) werden nach der Equity-Methode bilanziert.

Nachfolgende Gesellschaften sind analog dem Vorjahr im Konsolidierungskreis berücksichtigt:

| Name, Sitz  | Kapital-<br>und Stimm-<br>Anteil |      | Konsolidierungs-<br>methode | Kapital-<br>und Stimm-<br>Anteil |                    |
|---|----------------------------------|------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------|
|   | 2025                             | 2025 |                             | 2024                             | 2024               |
| bonainvest Holding AG, 4500 Solothurn                           | 100%                             |      | Vollkonsolidierung          | 100%                             | Vollkonsolidierung |
| bonainvest Immobilien AG,<br>4500 Solothurn <sup>1</sup>        | 100%                             |      | Vollkonsolidierung          | 100%                             | Vollkonsolidierung |
| bonainvest Management AG,<br>4500 Solothurn <sup>2</sup>        | 100%                             |      | Vollkonsolidierung          | 100%                             | Vollkonsolidierung |
| bonainvest Totalunternehmung AG,<br>4500 Solothurn <sup>3</sup> | 100%                             |      | Vollkonsolidierung          | 100%                             | Vollkonsolidierung |
| bonacasa Holding AG, 4702 Oensingen                             | 37%                              |      | Equity-Methode              | 40%                              | Equity-Methode     |

<sup>1</sup> ehemals bonainvest AG

<sup>2</sup> ehemals Bracher und Partner AG

<sup>3</sup> ehemals Bracher und Partner Totalunternehmung AG

**4. Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze**

**4.1 Bewertungsgrundlagen**

Die konsolidierte Jahresrechnung wird grundsätzlich nach dem Prinzip der Einzelbewertung und unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit (Going Concern) erstellt. Die Bewertung der Aktiven und Passiven erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, sofern in den nachfolgenden Grundsätzen oder den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER nichts anderes vorgeschrieben ist. Die Bilanzierung und Bewertung erfolgt nach einheitlichen Grundsätzen für alle in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften.

**4.2 Bewertungsgrundsätze für die Einzelpositionen**

**Flüssige Mittel**

Die flüssigen Mittel umfassen Kasse und Bankguthaben mit einer Restlaufzeit von höchstens 90 Tagen. Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert.

**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige kurzfristige Forderungen**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen Forderungen enthalten Guthaben, die innerhalb eines Jahres fällig werden. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert, abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Wertberichtigungen. Konkrete Bonitätsrisiken werden einzeln berücksichtigt (Einzelwertberichtigung).

**Vertragsvermögenswerte**

Ansprüche, die aus der Umsatzerfassung über den Zeitraum nach Massgabe des Leistungsfortschritts (POC) resultieren, werden nach dem Nettoprinzip bilanziert. Für jedes

Projekt werden die entsprechenden Ansprüche mit den bereits fälligen Anzahlungen verrechnet. Die Nettositionen sind in der Bilanzposition «Vertragsvermögenswerte» ausgewiesen.

**Promotionsliegenschaften**

Promotionsliegenschaften beinhalten Projekte im Bereich von Stockwerkeigentumswohnungen, die für den Verkauf bestimmt sind. Dabei wird unterschieden zwischen Projekten, welche sich noch im Bau befinden und bereits fertiggestellten Projekten Promotionsliegenschaften im Bau werden zu Anschaffungs- und Herstellkosten inklusive aktivierter, direkt zurechenbarer Fremdkapitalzinsen bis zur Fertigstellung bewertet. Fertiggestellte Promotionsliegenschaften werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten oder zu tieferen Marktwerten bewertet.

**Finanzanlagen**

Die Finanzanlagen enthalten langfristig gewährte Darlehen. Die Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften beinhalten nicht konsolidierte Beteiligungen mit einem Stimmrechtsanteil ab 20%, die nach der Equity-Methode bilanziert werden. Die langfristigen Darlehen gegenüber Dritten und gegenüber assoziierten Beteiligungen werden zum Nominalwert abzüglich Wertberichtigungen für konkrete Bonitätsrisiken ausgewiesen. Aktive latente Steuern auf zeitlich befristeten Differenzen und auf steuerlichen Verlustvorträgen werden dann bilanziert, wenn es wahrscheinlich ist, dass diese durch zukünftige steuerliche Gewinne realisiert werden können.

**Renditeliegenschaften**

Renditeliegenschaften beinhalten Wohn- und Geschäftliegenschaften, welche langfristig zu Anlagezwecken gehalten werden. Renditeliegenschaften werden bei der Ersterfassung zu Anschaffungskosten erfasst. In der

Folgebewertung werden sie zum Marktwert auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) von einem unabhängigen Liegenschaftenschätzer bewertet und bilanziert. Die Werthaltigkeit der Renditeliegenschaften wird mindestens alle zwei Jahre durch einen externen Schätzer und jährlich durch die Geschäftsleitung überprüft. Wertveränderungen werden unter Berücksichtigung latenter Steuern erfolgswirksam im Periodenergebnis erfasst.

**Renditeliegenschaften im Bau und in Entwicklung**

Zur Kategorie Entwicklungsliegenschaften gehören (un-)bebaute Grundstücke, die durch die Gesellschaft mit dem Zweck der Immobilienentwicklung erworben wurden. Zur Kategorie Renditeliegenschaften im Bau gehören Immobilienprojekte im Bau, welche die Gesellschaft zu Renditegesellschaften entwickelt. Die Bilanzierung erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellkosten.

**Sonstige Sachanlagen**

Die Bewertung der Sachanlagen zur Erbringung von Dienstleistungen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen. Die Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Anlageguts. Diese wurden wie folgt festgelegt:

|                |             |
|----------------|-------------|
| Innenausbauten | 10–20 Jahre |
| Mobiliar       | 5–10 Jahre  |
| Fahrzeuge      | 8 Jahre     |
| EDV            | 3 Jahre     |

Es gilt eine grundsätzliche Aktivierungsgrenze von CHF 1'000.

**Wertbeeinträchtigungen**

Die Werthaltigkeit der Vermögenswerte, welche zu Anschaffungs- und

Herstellungskosten bilanziert sind, wird an jedem Bilanzstichtag einer Beurteilung unterzogen. Liegen Hinweise einer nachhaltigen Wertminderung vor, wird eine Berechnung des realisierbaren Wertes durchgeführt (Impairment-Test). Übersteigt der Buchwert den realisierbaren Wert, wird eine erfolgswirksame Anpassung vorgenommen. Wenn sich die bei der Ermittlung des realisierbaren Wertes berücksichtigten Faktoren massgeblich verbessert haben, wird eine in früheren Berichtsperioden erfasste Wertbeeinträchtigung teilweise oder ganz aufgehoben (Zuschreibung).

**Fremdkapital**

Das Fremdkapital wird zu Nominalwerten bilanziert. Als langfristig gelten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als zwölf Monaten.

**Rückstellungen**

Rückstellungen werden gebildet, wenn rechtliche oder faktische Verpflichtungen vorliegen. Übt der Faktor Zeit einen wesentlichen Einfluss aus, wird der Rückstellungsbeitrag diskontiert. Die unter den langfristigen Rückstellungen bilanzierten Steuerrückstellungen umfassen latente Steuern. Sie berücksichtigen sämtliche ertragssteuerlichen Auswirkungen, die sich aus den unterschiedlichen handelsrechtlichen bzw. lokalen steuerlichen sowie den konzerninternen Bewertungsgrundsätzen ergeben.

**Vorsorgeverpflichtung**

Die berufliche Vorsorge für Ruhestand, Tod und Invalidität der Mitarbeitenden in den Konzerngesellschaften ist bei BVG-Sammelstiftungen versichert. Alle Stiftungen sind nach dem Beitragsprimat organisiert. Die wirtschaftlichen Auswirkungen von Vorsorgeeinrichtungen auf die Gesellschaft werden nach Swiss GAAP FER 26 ermittelt und wie folgt dargestellt: Die Aktivierung

eines wirtschaftlichen Nutzens aus Überdeckung in der Vorsorgeeinrichtung (beispielsweise in Form einer positiven Auswirkung auf zukünftige Geldflüsse) erfolgt nicht, da weder die Voraussetzungen dafür erfüllt sind noch die Gesellschaft beabsichtigt, diesen zur Senkung der Arbeitgeberbeiträge einzusetzen. Nur die Arbeitgeberbeitragsreserven werden als wirtschaftlicher Nutzen betrachtet und aktiviert. Eine wirtschaftliche Verpflichtung (beispielsweise in Form von negativen Auswirkungen auf zukünftige Geldflüsse infolge einer Unterdeckung in der Vorsorgeeinrichtung) kann nicht entstehen, da die Sammelstiftungen das Anlagerisiko tragen und einen Deckungsgrad von 100% garantieren. Die ordentlichen jährlichen Arbeitgeberbeiträge werden periodengerecht als Personalaufwand in der Erfolgsrechnung erfasst. Per 1.1.2019 sind die Mitarbeitenden der bonainvest Management AG (ehemals Bracher und Partner AG) in der Asga (Teilautonomen Stiftung) versichert. Die Mitarbeitenden der anderen Konzerngesellschaften sind weiterhin in der BVG Sammelstiftung versichert.

#### **Erfolgsanteilsmodell**

Seit 2016 verfügt die bonainvest Holding für die Mitglieder des Verwaltungsrates und die Mitglieder der Geschäftsleitung über ein Aktienbeteiligungsprogramm. Dieses basiert auf der Erreichung der Mittelfristplanung. Die Höhe der Ausschüttung wird jährlich berechnet und dem Personalaufwand belastet. Die jährliche Abgrenzung in dieses Bestandskonto ist nach oben begrenzt (Aktienbeteiligungsprogramm für Verwaltungsrat auf CHF 150'000, Aktienbeteiligungsprogramm für Geschäftsleitung auf CHF 300'000). Werden die Ziele gemäss Mittelfristplanung in einem Jahr nicht erreicht, reduziert sich der Wert des Bestandskonto entsprechend der Differenz zwischen dem erreichten Ergebnis und dem Wert der

Mittelfristplanung. Abgeltungen aus dem Aktienbeteiligungsprogramm erfolgen nach drei Jahren in der Höhe eines Drittels der in diesem Jahr im Bestandskonto befindlichen Mittel in Form von Aktien oder bar. Der entsprechende Betrag wird als Personalaufwand erfasst.

#### **Eigene Aktien**

Eigene Aktien, die zurückgekauft wurden, werden zum historischen Anschaffungswert vom Eigenkapital abgezogen. Der Kauf oder Verkauf sowie die Ausgabe oder Vernichtung eigener Aktien des Konzerns wird nicht erfolgswirksam verbucht. Bei einem späteren Wiederverkauf wird ein Mehr- oder Minderwert als Zugang bzw. Reduktion der Kapitalreserven erfasst.

#### **Umsatzrealisierung**

Die Erträge umfassen den Zufluss des wirtschaftlichen Nutzens aus der Vermietung, der Entwicklung und dem Verkauf von Liegenschaften. Die Erträge werden nach Abzug von Preisnachlässen und Rabatten ausgewiesen. Die Erfassung der Erträge erfolgt zum Zeitpunkt der Leistungserbringung. Bei den Erträgen aus Vermietung Liegenschaften handelt es sich um auf die Periode abgegrenzte Erlöse aus der Vermietung von Renditeliegenschaften. Bei den Erträgen aus Entwicklung und Verkauf von Liegenschaften unterscheidet sich die Umsatzrealisierung wie folgt:

- Die Umsatzerfassung sowie die Leistungsverpflichtung bei Promotionsliegenschaften beginnt in der Regel ab dem Zeitpunkt, ab dem ein beurkundeter Vertrag für ein Verkaufsobjekt vorliegt. Ab diesem Zeitpunkt gilt die Eigentumsübertragung und der Umsatz wird anteilmässig nach Verkaufsstand und Fertigstellungsgrad des Gesamtprojektes (Percentage of Completion POC) realisiert. Der Fertigstellungsgrad berechnet sich aus

dem Verhältnis zwischen auf gelaufenen Kosten und den geplanten Gesamterstellungskosten.

- Andernfalls erfolgt die Umsatzrealisierung erst bei Übergang von Nutzen und Gefahr, welche mit dem Eigentum der verkauften Wohnungseinheiten verbunden sind (Schlüsselübergabe) und es hinreichend wahrscheinlich ist, dass die damit verbundenen Forderungen erfüllt werden.

#### **Steuern**

Verpflichtungen aus laufenden Ertragssteuern sind unter den passiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen. Die Steuern werden zu den aktuell gültigen Steuersätzen zurückgestellt. Auf der Differenz zwischen den steuerlichen Werten und den Werten

gemäss Swiss GAAP FER werden latente Steuern gebildet. Der angewandte Steuersatz beträgt 18% (Vorjahr 18%). Aktive latente Steuern, welche sich aus Verlustverrechnungspotenzialen ergeben, werden nur dann bilanziert, wenn eine entsprechende Realisierung als wahrscheinlich gilt.

#### **Zuwendungen der öffentlichen Hand**

Im Jahr 2009 wurde der Gesellschaft im Rahmen einer Public-Private-Partnership von der öffentlichen Hand ein einmaliges, zinsloses Darlehen in Höhe von CHF 1'000'000 gewährt. Das Darlehen läuft über 40 Jahre (bis 2049) zinslos und wird gemäss den vertraglichen Vereinbarungen zurückgeführt. In diesem Zusammenhang wurden seniorengerechte Wohnungen in der Gemeinde erbaut.

## 5. Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung

### 5.1 Flüssige Mittel

|        | 31.12.2025        | 31.12.2024        |
|--------|-------------------|-------------------|
|        | CHF               | CHF               |
| Kasse  | 253               | 923               |
| Banken | 14'890'896        | 24'139'730        |
|        | <b>14'891'149</b> | <b>24'140'653</b> |

### 5.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

|                                       | 31.12.2025       | 31.12.2024       |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Gegenüber Dritten                     | 1'524'737        | 1'684'596        |
| Gegenüber assoziierten Gesellschaften | 16'082           | 47'145           |
| Delkredere                            | -3'200           | -35'296          |
|                                       | <b>1'537'620</b> | <b>1'696'445</b> |

### 5.3 Sonstigen kurzfristige Forderungen

Die sonstigen Forderungen beinhalten Grundstückgewinnsteuerguthaben, Guthaben aus Mehrwertsteuer und geleistete Vorauszahlungen an Lieferanten.

### 5.4 Vertragsvermögenswerte

|  | Erlöse infolge<br>Projektfortschritt | Erhaltene<br>Zahlungen | Total Vertrags-<br>vermögen |
|--|--------------------------------------|------------------------|-----------------------------|
|  | CHF                                  | CHF                    | CHF                         |
| <b>2024</b>                                  |                                      |                        |                             |
| <b>Buchwert am 31.12.2024</b>                | <b>0</b>                             | <b>0</b>               | <b>0</b>                    |
| <b>2025</b>                                  |                                      |                        |                             |
| Erfasste Erlöse                              | 22'695'274                           | 0                      | <b>22'695'274</b>           |
| Verwendung aufgrund von erhaltenen Zahlungen | 0                                    | -4'219'942             | <b>-4'219'942</b>           |
| <b>Buchwert am 31.12.2025</b>                | <b>22'695'274</b>                    | <b>-4'219'942</b>      | <b>18'475'332</b>           |

## 5.5 Promotionsliegenschaften

|  | Promotionsliegenschaften im Bau | Liegenschaften zum Verkauf | Total Promotionsliegenschaften |
|--|---------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
|  | CHF                             | CHF                        | CHF                            |
| <b>Buchwert am 31.12.2023</b>              | <b>24'200'670</b>               | <b>4'342'824</b>           | <b>28'543'494</b>              |
| Restatement (Anhang 7)                     | -14'772'501                     | 0                          | -14'772'501                    |
| <b>Buchwert am 01.01.2024</b>              | <b>9'428'168</b>                | <b>4'342'824</b>           | <b>13'770'992</b>              |
| Investitionen                              | 8'087'239                       | 84'105                     | 8'171'344                      |
| Reklassifikation zu Renditeliegenschaften* | 0                               | -1'000'000                 | -1'000'000                     |
| Wertberichtigung                           | 0                               | -273'788                   | -273'788                       |
| Abgänge aus POC-Verbuchungen               | 0                               | 0                          | 0                              |
| Verkäufe                                   | 0                               | -1'981'500                 | -1'981'500                     |
| <b>Buchwert am 31.12.2024</b>              | <b>17'515'407</b>               | <b>1'171'640</b>           | <b>18'687'047</b>              |
| <b>Buchwert am 01.01.2025</b>              | <b>17'515'407</b>               | <b>1'171'640</b>           | <b>18'687'047</b>              |
| Investitionen                              | 8'319'518                       | 54'301                     | 8'373'819                      |
| Reklassifikation zu Renditeliegenschaften* | -2'362'202                      | 0                          | -2'362'202                     |
| Wertberichtigung                           | 0                               | -270'833                   | -270'833                       |
| Abgänge aus POC-Verbuchungen               | -20'607'841                     | 0                          | -20'607'841                    |
| Verkäufe                                   | 0                               | -70'000                    | -70'000                        |
| <b>Buchwert am 31.12.2025</b>              | <b>2'864'882</b>                | <b>885'108</b>             | <b>3'749'990</b>               |

\*Liegenschaften, welche ursprünglich zum Verkauf gedacht waren, verbleiben nun in den Renditeliegenschaften. Die Promotionsliegenschaften enthalten aktivierte Fremdkapitalzinsen von TCHF 79 (Vorjahr TCHF 60).

## 5.6 Finanzanlagen

|                            | 31.12.2025     | 31.12.2024     |
|----------------------------|----------------|----------------|
|                            | CHF            | CHF            |
| Darlehen                   | 1              | 407'921        |
| Sonstige Finanzanlagen     | 7'452          | 7'452          |
| Beteiligungen              | 500'000        | 1              |
| Aktive latente Steuern     | 33'337         | 33'552         |
| <b>Total Finanzanlagen</b> | <b>540'790</b> | <b>448'927</b> |

Kapitaleinlagen in assoziierte Gesellschaften betragen 1'516'735, davon wurden 1'016'736 wertberichtigt.

| Darlehen                                    | 2025 | 2024    |
|---|------|---------|
| davon gegenüber Dritten                     | 0    | 377'277 |
| davon gegenüber assoziierten Gesellschaften | 1    | 1       |
| davon gegenüber Baugenossenschaften         | 0    | 30'643  |

**5.7 Renditeliegenschaften**

|  | Rendite-<br>liegenschaften | Entwicklungs-<br>liegenschaften | unbebaute<br>Grundstücke | Renditeliegen-<br>schaften im Bau | Total              |
|--|----------------------------|---------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------|
|  | CHF                        | CHF                             | CHF                      | CHF                               | CHF                |
| <b>Total 31.12.2023 rapportiert</b>                      | <b>356'222'718</b>         | <b>0</b>                        | <b>526'137</b>           | <b>0</b>                          | <b>356'748'855</b> |
| Restatement (7)  | 0                          | 10'878'484                      | 0                        | 141'984'771                       | 152'863'256        |
| <b>Buchwert am 01.01.2024</b>                            | <b>356'222'718</b>         | <b>10'878'484</b>               | <b>526'137</b>           | <b>141'984'771</b>                | <b>509'612'111</b> |
| <b>Anlagekosten</b>                                      |                            |                                 |                          |                                   |                    |
| Bestand per 01.01.2024                                   | 327'002'594                | 10'878'484                      | 526'137                  | 141'984'771                       | 480'391'987        |
| Reklassifikation   | 82'391'720                 | 0                               | 0                        | -82'391'720                       | 0                  |
| Reklassifikation von Promotionsliegen-<br>schaften (5.5) | 1'000'000                  | 0                               | 0                        | 0                                 | 1'000'000          |
| Zugänge  | 44'872                     | 1'125'322                       | 0                        | 54'470'338                        | 55'640'531         |
| Abgänge  | -5'316'000                 | 0                               | 0                        | 0                                 | -5'316'000         |
| <b>Bestand 31.12.2024</b>                                | <b>405'123'186</b>         | <b>12'003'806</b>               | <b>526'137</b>           | <b>114'063'390</b>                | <b>531'716'519</b> |
| <b>Neubewertungen</b>                                    |                            |                                 |                          |                                   |                    |
| Bestand per 01.01.2024                                   | 29'220'124                 | 0                               | 0                        | 0                                 | 29'220'124         |
| Aufwertungen   | 9'919'562                  | 0                               | 0                        | 0                                 | 9'919'562          |
| Abwertungen  | -1'927'872                 | 0                               | 0                        | 0                                 | -1'927'872         |
| Abgänge  | 0                          | 0                               | 0                        | 0                                 | 0                  |
| <b>Bestand 31.12.2024</b>                                | <b>37'211'814</b>          | <b>0</b>                        | <b>0</b>                 | <b>0</b>                          | <b>37'211'814</b>  |
| <b>Total 31.12.2024</b>                                  | <b>442'335'000</b>         | <b>12'003'806</b>               | <b>526'137</b>           | <b>114'063'390</b>                | <b>568'928'333</b> |
| <b>Total 01.01.2025</b>                                  | <b>442'335'000</b>         | <b>12'003'806</b>               | <b>526'137</b>           | <b>114'063'390</b>                | <b>568'928'333</b> |
| <b>Anlagekosten</b>                                      |                            |                                 |                          |                                   |                    |
| Bestand per 01.01.2025                                   | 405'123'186                | 12'003'806                      | 526'137                  | 114'063'390                       | 531'716'519        |
| Reklassifikation   | 49'854'451                 | -4'571'171                      | 0                        | -45'283'279                       | 0                  |
| Reklassifikation von Promotionsliegen-<br>schaften (5.5) | 0                          | 0                               | 0                        | 2'362'202                         | 2'362'202          |
| Zugänge  | 158'146                    | 5'139'675                       | 0                        | 43'291'879                        | 48'589'701         |
| Abgänge  | -5'000'000                 | 0                               | 0                        | 0                                 | -5'000'000         |
| <b>Bestand 31.12.2025</b>                                | <b>450'135'783</b>         | <b>12'572'310</b>               | <b>526'137</b>           | <b>114'434'191</b>                | <b>577'668'422</b> |
| <b>Neubewertungen</b>                                    |                            |                                 |                          |                                   |                    |
| Bestand per 01.01.2025                                   | 37'211'814                 | 0                               | 0                        | 0                                 | 37'211'814         |
| Aufwertungen   | 17'852'841                 | 0                               | 0                        | 0                                 | 17'852'841         |
| Abwertungen  | -2'438'438                 | 0                               | 0                        | -2'126'626                        | -4'565'064         |
| <b>Bestand 31.12.2025</b>                                | <b>52'626'217</b>          | <b>0</b>                        | <b>0</b>                 | <b>-2'126'626</b>                 | <b>50'499'591</b>  |
| <b>Total 31.12.2025</b>                                  | <b>502'762'000</b>         | <b>12'572'310</b>               | <b>526'137</b>           | <b>112'307'565</b>                | <b>628'168'013</b> |

Die Renditeliegenschaften im Bau und in Entwicklung enthalten aktivierte Fremdkapitalzinsen von TCHF 487 (Vorjahr TCHF 1'366).

**5.8 Sonstige Sachanlagen**

Die sonstigen Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen bewertet.

|   | Sachanlagen       |
|---|-------------------|
|   | CHF               |
| <b>Total 01.01.2024</b>                 | <b>279'757</b>    |
| <b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b> |                   |
| Bestand per 01.01.2024                  | 4'438'193         |
| Zugänge                                 | 2'950             |
| <b>Bestand 31.12.2024</b>               | <b>4'441'143</b>  |
| <b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>    |                   |
| Bestand per 01.01.2024                  | -4'144'436        |
| Abschreibung                            | -124'570          |
| <b>Bestand 31.12.2024</b>               | <b>-4'269'006</b> |
| <b>Total 31.12.2024</b>                 | <b>172'137</b>    |
| <b>Total 01.01.2025</b>                 | <b>172'137</b>    |
| <b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b> |                   |
| Bestand per 01.01.2025                  | 4'441'143         |
| Zugänge                                 | 34'721            |
| <b>Bestand 31.12.2025</b>               | <b>4'475'863</b>  |
| <b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>    |                   |
| Bestand per 01.01.2025                  | -4'269'006        |
| Abschreibung                            | -105'711          |
| <b>Bestand 31.12.2025</b>               | <b>-4'374'717</b> |
| <b>Total 31.12.2025</b>                 | <b>101'147</b>    |

**5.9 Finanzverbindlichkeiten**

|   | 31.12.2025         | 31.12.2024         |
|---|--------------------|--------------------|
|   | CHF                | CHF                |
| <b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b> |                    |                    |
| Bankkredite                                 | 122'810'000        | 143'490'000        |
|   | <b>122'810'000</b> | <b>143'490'000</b> |
| <b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b> |                    |                    |
| Hypothekendarlehen Banken                   | 216'338'750        | 149'475'000        |
| Darlehen nahestehender Personen             | 0                  | 5'462              |
|   | <b>216'338'750</b> | <b>149'480'462</b> |
| <b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>        | <b>339'148'750</b> | <b>292'970'462</b> |

**5.10 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

|                                       |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Gegenüber Dritten                     | 8'098'905        | 8'432'495        |
| Gegenüber assoziierten Gesellschaften | 4'319            | 0                |
|                                       | <b>8'103'223</b> | <b>8'432'495</b> |

**5.11 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten**

|                                       |                |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Gegenüber Dritten                     | 187'455        | 29'603         |
| Gegenüber assoziierten Gesellschaften | 750'000        | 500'000        |
|                                       | <b>937'455</b> | <b>529'603</b> |

**5.12 Sonstige langfristige Verbindlichkeiten**

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Darlehen der öffentlichen Hand (zinslos) | 1'000'000        | 1'000'000        |
| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten  | 1'184            | 1'184            |
|  | <b>1'001'184</b> | <b>1'001'184</b> |

**5.13 Rückstellungsspiegel****Latente Ertragssteuern**

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Buchwert am 1. Januar</b>    | <b>10'876'416</b> | <b>8'901'416</b>  |
| Bildung                         | 4'689'430         | 3'199'450         |
| Verwendung                      | -978'798          | -1'259'534        |
| Auflösung                       | -19'357           | 35'083            |
| <b>Buchwert am 31. Dezember</b> | <b>14'567'690</b> | <b>10'876'416</b> |
| davon langfristig               | 14'567'690        | 10'876'416        |

**5.14 Vorsorgeverpflichtungen**

| Wirtschaftlicher Nutzen, wirtschaftliche Verpflichtungen und Vorsorgeaufwand | Überdeckung gemäss FER 26 |            | Wirtschaftl. Anteil des Unternehmens | Veränderung zum Vorjahr | Auf die Periode abgegrenzte Arbeitgeberbeiträge | Vorsorgeaufwand im Personalaufwand |            |
|--|---------------------------|------------|--------------------------------------|-------------------------|---|------------------------------------|------------|
|  | 31.12.2025                | 31.12.2024 |                                      |                         |   | 31.12.2025                         | 31.12.2024 |
| Vorsorgeeinrichtungen ohne Über-/ Unterdeckungen                             | -                         | -          | -                                    | -                       | 486'208   | 486'208                            | 503'473    |

Es bestehen keine Arbeitgeberbeitragsreserven. Die Teilautonome Vorsorgeeinrichtung (Asga) weist per 31.12.2025 einen Deckungsgrad von 121.7% (unrevidiert) aus.

**5.15 Aktienkapital**

Das Aktienkapital der bonainvest Holding AG besteht aus 3'352'371 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 10 (Vorjahr 3'352'371 Namenaktien mit Nominalwert CHF 10). Der Generalversammlungsbeschluss vom 22.05.2024 genehmigte ein Kapitalband in Höhe von CHF 50'285'560. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis am 21. Mai 2029 das Aktienkapital ein oder mehrere Male bis auf diesen Maximalbetrag von CHF 50'285'560 zu erhöhen, durch Ausgabe von 1'676'185 voll zu liberierenden Namenaktien. Der Betrag der nicht ausschüttbaren statutarischen oder gesetzlichen Reserven beläuft sich auf CHF 6'704'742 (Vorjahr CHF 6'704'742). Die bonainvest Holding AG hat keine Partizipations- und Genussscheine ausgegeben.

**Eigene Aktien**

|                           | Anzahl        | Art                | durchschnittl. Transaktionspreis | Buchwert         |
|---------------------------|---------------|--------------------|----------------------------------|------------------|
|                           |               |                    | CHF                              | CHF              |
| <b>Bestand 1.1.2025</b>   | <b>59'888</b> | <b>Namenaktien</b> | <b>87.70</b>                     | <b>5'252'102</b> |
| Käufe                     | 38'514        | Namenaktien        | 89.06                            | 3'430'159        |
| Verkäufe                  | -60'778       | Namenaktien        | 91.02                            | -5'531'826       |
| Aktienbezogene Vergütung  | -3'465        | Namenaktien        | 90.50                            | -313'596         |
| Verkaufsgewinne (fifo)    |               |                    |                                  | 209'361          |
| <b>Bestand 31.12.2025</b> | <b>34'159</b> | <b>Namenaktien</b> | <b>89.18</b>                     | <b>3'046'200</b> |

**5.16 Umsatzerlöse**

|                               | Ertrag aus Vermietung Liegenschaften | Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf von Liegenschaften | Sonstige Erträge | Total Umsatzerlös |
|-------------------------------|--------------------------------------|---|------------------|-------------------|
|                               | CHF                                  | CHF   | CHF              | CHF               |
| Mittelland                    | 9'548'261                            | 1'981'500   | 1'118'503        | 12'648'264        |
| Zürich                        | 3'431'134                            | 0   | 0                | 3'431'134         |
| Zentralschweiz                | 3'794'587                            | 0   | 0                | 3'794'587         |
| Westschweiz                   | 0                                    | 0   | 0                | 0                 |
| <b>Total Umsatzerlös 2024</b> | <b>16'773'982</b>                    | <b>1'981'500</b>  | <b>1'118'503</b> | <b>19'873'985</b> |
| Mittelland                    | 11'138'407                           | 2'569'158   | 931'463          | 14'639'028        |
| Zürich                        | 3'766'774                            | 0   | 0                | 3'766'774         |
| Zentralschweiz                | 4'129'927                            | 0   | 0                | 4'129'927         |
| Westschweiz                   | 0                                    | 20'196'116  | 0                | 20'196'116        |
| <b>Total Umsatzerlös 2025</b> | <b>19'035'108</b>                    | <b>22'765'274</b>                                       | <b>931'463</b>   | <b>42'731'844</b> |

**5.17 Personalaufwand**

|                              | 2025              | 2024              |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
|                              | CHF               | CHF               |
| Löhne                        | -3'818'709        | -3'401'739        |
| Sozialleistungen             | -829'903          | -777'545          |
| Übriger Personalaufwand      | -215'670          | -223'746          |
| <b>Total Personalaufwand</b> | <b>-4'864'282</b> | <b>-4'403'031</b> |

**5.18 Verwaltungsaufwand**

|  | 2025              | 2024              |
|--|-------------------|-------------------|
|  | CHF               | CHF               |
| Raumaufwand                            | -380'591          | -383'244          |
| Unterhalt und Reparaturen              | -2'886            | -2'765            |
| Fahrzeugaufwand                        | -5'321            | -12'492           |
| Sachversicherungen, Gebühren, Abgaben  | -49'710           | -51'369           |
| Verwaltungs- und Informatikaufwand     | -491'136          | -385'735          |
| Beiträge, Spenden                      | -23'814           | -42'737           |
| Buchführungs- und Beratungsaufwand     | -980'991          | -585'366          |
| Werbung, Ausstellungen, Repräsentation | -91'055           | -66'633           |
| Übriger Aufwand                        | -55'031           | -48'396           |
| <b>Total Verwaltungsaufwand</b>        | <b>-2'080'535</b> | <b>-1'578'737</b> |

**5.19 Finanzergebnis**

|  | 2025              | 2024              |
|--|-------------------|-------------------|
|  | CHF               | CHF               |
| <b>Finanzertrag</b>                              |                   |                   |
| Zinsen nahe stehende Personen und Organisationen | 15'465            | 32'800            |
| Zinsen assoziierte Gesellschaften                | 16'735            | 576               |
| Übriger Finanzertrag                             | 6'088             | 35'120            |
| Auflösung von Wertberichtigung Finanzanlagen     | 70'000            | 0                 |
| <b>Total Finanzertrag</b>                        | <b>108'288</b>    | <b>68'496</b>     |
| <b>Finanzaufwand</b>                             |                   |                   |
| Hypothekarzinsen Dritte                          | -4'125'740        | -3'351'234        |
| Bankzinsen, -spesen                              | -9'459            | -11'215           |
| Wertberichtigung Finanzanlagen                   | 0                 | -70'000           |
| <b>Total Finanzaufwand</b>                       | <b>-4'135'199</b> | <b>-3'432'449</b> |

**5.20 Ergebnis Anteil am Ergebnis von assoziierten Gesellschaften**

|   | 2025              | 2024              |
|---|-------------------|-------------------|
|   | CHF               | CHF               |
| <b>Anteil am Ergebnis von assoziierten Gesellschaften</b> | <b>-1'016'736</b> | <b>-2'460'295</b> |

Die Beteiligung an der bonacasa Holding AG wurde um TCHF 1'000 (VJ TCHF 1'945) wertberichtigt.  
Das Darlehen gegenüber der bonacasa Holding wurde um TCHF 17 (VJ TCHF 515) wertberichtigt.  
Dies entspricht dem anteiligen Verlust.

**5.21 Ertragssteuern**

|                             |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Laufende Ertragssteuern     | -892'810          | -766'239          |
| Latenter Steuerertrag       | 841'683           | 449'714           |
| Latenter Steueraufwand      | -4'533'173        | -2'422'582        |
| <b>Total Ertragssteuern</b> | <b>-4'584'300</b> | <b>-2'739'106</b> |

**6. Weitere Angaben****6.1 Weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen**

|   |          |              |
|---|----------|--------------|
| Verpflichtungen aus nicht bilanzierten Leasingverbindlichkeiten | 0        | 8'032        |
| <b>Total weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen</b>     | <b>0</b> | <b>8'032</b> |

|  |           |   |       |
|--|-----------|---|-------|
| Fälligkeitsstruktur zukünftiger Leasingzahlungen | Jahr 2025 | 0 | 8'032 |
|--|-----------|---|-------|

**6.2 Belastete Aktiven**

Zur Sicherstellung eigener langfristiger Finanzverbindlichkeiten sind folgende Aktiven hypothekarisch belastet.

|                                |                    |                    |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Promotionsliegenschaften       | 3'264'882          | 13'972'033         |
| Renditeliegenschaften          | 502'762'000        | 442'335'001        |
| Entwicklungsliegenschaften     | 4'612'047          | 0                  |
| Renditeliegenschaften im Bau   | 109'519'744        | 110'296'756        |
| <b>Total belastete Aktiven</b> | <b>620'158'672</b> | <b>566'603'790</b> |

**6.3 Beteiligungen Organe und Mitarbeitende**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Verwaltungsrat                                      | 117'610        | 119'401        |
| Geschäftsleitung                                    | 3'525          | 3'525          |
| <b>Total Anzahl Aktien Organe und Mitarbeitende</b> | <b>121'135</b> | <b>122'926</b> |
| Beteiligungsquote                                   | 3,6%           | 3,7%           |

#### 6.4 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Es gibt keine aussergewöhnlichen schwebenden Geschäfte und Risiken, die in der konsolidierten Jahresrechnung noch zu berücksichtigen wären.

#### 6.5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung wurde am 17. März 2026 durch den Verwaltungsrat verabschiedet. Es gibt keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die noch hätten berücksichtigt werden müssen.

#### 7. Restatement Vorjahr (1.1.2024 bis 31.12.2024)

Fehler in früheren Jahresrechnungen (Restatement)

Im Rahmen der Überprüfung der früheren Jahresrechnungen wurde festgestellt, dass die Darstellung und Offenlegung einzelner Positionen nicht durchgehend den Vorgaben von Swiss GAAP FER entsprach. Insbesondere betraf dies die Bilanzierung von Immobilien sowie die Gliederung der Erfolgsrechnung. Die gesamte Bautätigkeit wurde bislang einheitlich dem Umlaufvermögen zugeordnet, unabhängig davon, ob die Projekte zum Verkauf oder zur langfristigen Nutzung im eigenen Portfolio bestimmt waren. Aus diesem Grund hat die bonainvest Gruppe entschieden, ein Restatement zu veranlassen und die Vorjahreszahlen retrospektiv anzupassen. Projekte zum Verkauf werden neu als Umlaufvermögen ausgewiesen, während für das eigene Portfolio bestimmte Projekte dem Anlagevermögen zugeordnet werden. Die Erfolgsrechnung wurde entsprechend angepasst und gliedert die Erträge nun in Erträge aus Vermietung, Erträge aus Entwicklung und Verkauf sowie sonstige

Erträge. Der Verkauf von Renditeliegenschaften wird separat ausgewiesen. Fremdarbeiten werden neu dem direkten Aufwand für Entwicklung und Verkauf zugeordnet und aktivierte Eigenleistungen separat gezeigt. In der Geldflussrechnung werden neu die Investitionen in Portfolioliegenschaften im Geldfluss aus Investitionstätigkeit gezeigt und nicht mehr als Geldfluss der Betriebsstätigkeit. Weiter wurde festgestellt, dass im Vorjahr konzerninterne Zinsen auf angefangene Arbeiten aktiviert wurden. Gemäss Swiss GAAP FER sind Erträge und Aufwendungen aus konzerninternen Transaktionen zu eliminieren. Die Korrektur dieses Fehlers führte zu einer Reduktion der angefangenen Arbeiten per 1. Januar 2024. Nach Berücksichtigung der Neubewertung der betroffenen Projekte sowie der Steuerfolgen ergab sich keine wesentliche Auswirkung auf die Erfolgsrechnung. Im Zuge des Restatements 2024 wurde auch eine nicht liquiditätswirksame Abgrenzung sowohl im Geldfluss aus Investitionstätigkeit (CHF +500'000) wie auch Finanzierungstätigkeit (CHF -500'000) korrigiert. Der Einfluss des Restatements auf die betroffenen Positionen in den Abschlussbestandteilen ist nachfolgend dargestellt.

Die Korrektur des Fehlers in der früheren Jahresrechnung sowie die Anpassung der Darstellung und Offenlegung hat die folgenden Auswirkungen auf die Bilanz, Erfolgsrechnung und Geldflussrechnung:

|  | 2024<br>rapportiert | Korrektur<br>von Fehler | 2024<br>restated   |
|--|---------------------|-------------------------|--------------------|
| Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit  | 149'699'518         | 149'699'518             | 0                  |
| Liegenschaften zum Verkauf   | 1'171'640           | -1'171'640              | 0                  |
| Promotionsliegenschaften   | 0                   | 18'687'047              | 18'687'047         |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>  | <b>177'241'739</b>  | <b>-132'183'761</b>     | <b>45'057'978</b>  |
| Unbebaute Grundstücke  | 526'137             | -526'137                | 0                  |
| Renditeliegenschaften im Bau und Entwicklung   | 0                   | 126'593'332             | 126'593'332        |
| <b>Total Sachanlagen</b>   | <b>443'033'274</b>  | <b>126'067'195</b>      | <b>569'100'470</b> |
| <b>Total Anlagevermögen</b>  | <b>443'482'201</b>  | <b>126'067'195</b>      | <b>569'549'396</b> |
| <b>Total Aktiven</b>   | <b>620'723'940</b>  | <b>-6'116'566</b>       | <b>614'607'374</b> |
| Langfristige Rückstellungen  | 11'902'380          | -1'025'964              | 10'876'416         |
| <b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>  | <b>162'384'026</b>  | <b>-1'025'964</b>       | <b>161'358'062</b> |
| <b>Total Fremdkapital</b>  | <b>331'819'829</b>  | <b>-1'025'964</b>       | <b>330'793'864</b> |
| Gewinnreserven   | 79'948'130          | -5'090'602              | 74'857'528         |
| <b>Total Eigenkapital</b>  | <b>288'904'112</b>  | <b>-5'090'602</b>       | <b>283'813'510</b> |
| <b>Total Passiven</b>  | <b>620'723'940</b>  | <b>-6'116'566</b>       | <b>614'607'374</b> |
| <b>Erträge aus Immobilienhandel</b>  |                     |                         |                    |
| Verkaufserträge Projekte bonainvest  | 16'754'001          | -16'754'001             | 0                  |
| Verkaufserträge Renditeliegenschaften bonainvest   | 6'200'000           | -6'200'000              | 0                  |
| <b>Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf von Liegenschaften</b>   | <b>0</b>            | <b>1'981'500</b>        | <b>1'981'500</b>   |
| Bestandesänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen | -17'323'509         | 17'323'509              | 0                  |
| Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen  | 1'114'397           | 1'114'397               | 0                  |
| Andere betriebliche Erlöse   | 10'036              | 10'036                  | 0                  |
| Bestandesänderung  | 0                   | -5'930                  | -5'930             |
| <b>Sonstige Erträge</b>  | <b>0</b>            | <b>1'118'503</b>        | <b>1'118'503</b>   |
| Veränderungen von aktuellen Werten nach Fertigstellung   | 2'745'971           | 2'745'971               | 0                  |
| Veränderung von aktuellen Werten (Folgebewertung)  | 3'287'128           | 3'287'128               | 0                  |
| <b>Erfolg aus Marktwertveränderungen Renditeliegenschaften</b>   | <b>0</b>            | <b>7'991'690</b>        | <b>7'991'690</b>   |
| <b>Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften</b>  | <b>0</b>            | <b>884'000</b>          | <b>884'000</b>     |
| <b>Direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf von Liegenschaften</b>                               | <b>0</b>            | <b>-2'385'062</b>       | <b>-2'385'062</b>  |
| Aktivierte Eigenleistungen   | 0                   | 3'090'493               | 3'090'493          |
| Verwaltungsaufwand   | -1'464'113          | -114'624                | -1'578'737         |
| Fremdarbeiten  | -102'455            | 102'455                 | 0                  |
| Andere betriebliche Aufwendungen   | -115'029            | 115'029                 | 0                  |
| <b>Betriebliches Ergebnis</b>  | <b>21'152'441</b>   | <b>-4'041</b>           | <b>21'148'400</b>  |
| <b>Finanzertrag</b>  | <b>68'496</b>       | <b>4'041</b>            | <b>72'537</b>      |
| <b>Gewinn von Steuern</b>  | <b>15'328'193</b>   | <b>0</b>                | <b>15'328'193</b>  |

|   | 2024<br>rapportiert | Korrektur<br>von Fehler | 2024<br>restated   |
|---|---------------------|-------------------------|--------------------|
| Veränderung von aktuellen Werten Liegenschaften   | -6'033'100          | 6'033'100               | 0                  |
| Erfolg aus Marktveränderungen Renditeliegenschaften   | 0                   | -7'991'690              | -7'991'690         |
| Zunahme/Abnahme latente Steuerrückstellungen  | 1'975'000           | -1'975'000              | 0                  |
| Abnahme/Zunahme latente Steuerguthaben  | -2'132              | 2'132                   | 0                  |
| Zunahme/Abnahme von fondsunwirksamen Rückstellungen (inkl. latenter Ertragssteuern)           | 0                   | 946'903                 | 946'903            |
| Anteil am Ergebnis von assoziierten Gesellschaften  | 1'960'295           | 500'000                 | 2'460'295          |
| Abnahme/Zunahme von Liegenschaften im Bau, Aufträgen in Arbeit                                | -66'781'792         | 66'781'792              | 0                  |
| Abnahme/Zunahme Liegenschaften zum Verkauf  | 16'682'830          | -16'682'830             | 0                  |
| Abnahme/Zunahme von Promotionsliegenschaften  | 0                   | 8'582'658               | 8'582'658          |
| Abnahme/Zunahme von sonstigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen                   | 22'854              | 5'660                   | 28'514             |
| Zunahme/Abnahme von Verbindlichkeiten aus Lief. und Leist.                                    | -101'808            | -500'000                | -601'808           |
| Zunahme/Abnahme von sonst. kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen | 8'621'387           | -48'465                 | 8'572'922          |
| <b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash Flow)</b>                                 | <b>-31'573'267</b>  | <b>55'654'260</b>       | <b>24'081'264</b>  |
| Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften                                       | 0                   | -58'872                 | -58'872            |
| Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften im Bau und in Entwicklung             | 0                   | -55'595'660             | -55'595'660        |
| Auszahlungen für Investitionen in Beteiligungen   | -1'514'926          | 500'000                 | -1'014'926         |
| <b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>  | <b>5'026'684</b>    | <b>-55'154'531</b>      | <b>-50'127'847</b> |
| Aufnahme von kfr. Finanzverbindlichkeiten   | 55'490'000          | -500'000                | 54'990'000         |
| <b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>   | <b>25'258'943</b>   | <b>-500'000</b>         | <b>24'758'943</b>  |



## Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der bonainvest Holding AG, Solothurn

### Bericht zur Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die konsolidierte Jahresrechnung der bonainvest Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2025, der konsolidierten Erfolgsrechnung, der konsolidierten Geldflussrechnung und dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigelegte konsolidierte Jahresrechnung (Seiten 52 bis 72) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die konsolidierte Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur konsolidierten Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

PricewaterhouseCoopers AG, Bahnhofplatz 10, 3011 Bern  
+41 58 792 75 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur konsolidierten Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### **Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die konsolidierte Jahresrechnung**

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer konsolidierten Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer konsolidierten Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der konsolidierten Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

#### **Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die konsolidierte Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser konsolidierten Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der konsolidierten Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.



- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der konsolidierten Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt der konsolidierten Jahresrechnung insgesamt einschliesslich der Angaben sowie, ob die konsolidierte Jahresrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.
- planen wir die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns zu erlangen als Grundlage für die Bildung eines Prüfungsurteils zur konsolidierten Jahresrechnung. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

#### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der konsolidierten Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung zu genehmigen.

# AKTIENWERT bonainvest HOLDING AG

## Marktkapitalisierung

|                           | Anzahl<br>Aktien | Nominalwert<br>CHF | Aktienwert<br>CHF | Gegenwert<br>Kapital<br>CHF | Eigenkapital-<br>quote |
|---------------------------|------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------|
| Aktienwert per 31.12.2025 | 3'352'371        | 10.00              | 92.15             | 308'920'988                 | 44,8% <sup>1</sup>     |
| Aktienwert per 31.12.2024 | 3'352'371        | 10.00              | 90.50             | 303'389'576                 | 47,0% <sup>1</sup>     |
| Aktienwert per 31.12.2023 | 3'352'371        | 10.00              | 90.40             | 303'054'338                 | 49,9% <sup>1</sup>     |
| Aktienwert per 31.12.2022 | 3'352'371        | 10.00              | 88.35             | 296'181'978                 | 56,3% <sup>1</sup>     |
| Aktienwert per 31.12.2021 | 3'352'371        | 10.00              | 87.50             | 293'332'463                 | 60,3% <sup>1</sup>     |
| Aktienwert per 31.12.2020 | 3'170'126        | 10.00              | 86.75             | 275'008'431                 | 60,6% <sup>1</sup>     |
| Aktienwert per 31.12.2019 | 3'076'525        | 10.00              | 86.00             | 264'581'150                 | 59,6% <sup>1</sup>     |
| Aktienwert per 31.12.2018 | 3'076'525        | 10.00              | 86.00             | 264'581'150                 | 61,3% <sup>1</sup>     |
| Aktienwert per 31.12.2017 | 3'014'775        | 10.00              | 85.10             | 256'557'353                 | 62,5% <sup>1</sup>     |
| Aktienwert per 31.12.2016 | 2'938'281        | 10.00              | 85.00             | 249'753'885                 | 64,2% <sup>1</sup>     |
| Aktienwert per 31.12.2015 | 2'532'556        | 10.00              | 85.00             | 215'267'260                 | 59,5% <sup>1</sup>     |
| Aktienwert per 31.12.2014 | 2'252'208        | 10.00              | 84.00             | 189'185'472                 | 61,2% <sup>1</sup>     |
| Aktienwert per 31.12.2013 | 1'821'580        | 10.00              | 83.10             | 151'373'290                 | 61,7% <sup>1</sup>     |
| Aktienwert per 31.12.2012 | 1'355'396        | 10.00              | 82.76             | 112'172'573                 | 64,5% <sup>1</sup>     |
| Aktienwert per 31.12.2011 | 667'001          | 10.00              | 82.76             | 55'200'000                  | 56,8% <sup>1</sup>     |
| Aktienwert per 31.12.2010 | 440'917          | 10.00              | 83.43             | 36'784'002                  | 45,2% <sup>1</sup>     |
| Aktienwert per 31.12.2009 | 327'861          | 10.00              | 82.40             | 27'010'031                  | 45,9% <sup>1</sup>     |

<sup>1</sup> inklusive Bestand an eigenen Aktien

# AKTIENWERT bonainvest HOLDING AG

## Steuerwert Aktie bonainvest Holding AG (nominal CHF 10.00)

|                 | Brutto<br>CHF | Netto<br>CHF |
|-----------------|---------------|--------------|
| Steuerwert 2024 | 81.50         | 57.05        |
| Steuerwert 2023 | 80.50         | 56.35        |
| Steuerwert 2022 | 81.00         | 56.70        |
| Steuerwert 2021 | 78.00         | 54.60        |
| Steuerwert 2020 | 79.50         | 55.65        |
| Steuerwert 2019 | 76.95         | 53.87        |
| Steuerwert 2018 | 77.95         | 54.57        |
| Steuerwert 2017 | 78.00         | 54.60        |
| Steuerwert 2016 | 78.60         | 55.02        |
| Steuerwert 2015 | 76.80         | 53.76        |
| Steuerwert 2014 | 77.60         | 54.32        |
| Steuerwert 2013 | 77.39         | 54.17        |
| Steuerwert 2012 | 74.45         | 52.12        |
| Steuerwert 2011 | 64.00         | 44.80        |
| Steuerwert 2010 | 54.00         | 37.80        |

Aktuellere Steuerwerte sind noch nicht verfügbar.

### Aktienhandel

Ein Handel mit eigenen Aktien findet über die Geschäftsleitung statt.  
Valorennummer 1107545/ISN CHF0011075451

### Einführung der elektronischen Aktie

Die bonainvest Holding AG hat die Statuten dem aufgehobenen Titeldruck angepasst und die Computershare Schweiz AG als Aktienregisterführerin beauftragt. Das Mandat als offizielle Hauptzahlstelle wurde der Berner Kantonalbank (BEKB) übertragen.



# JAHRESRECHNUNG 2025 NACH OBLIGATIONENRECHT

|  |    |
|--|----|
| Bilanz   | 80 |
| Erfolgsrechnung                                | 81 |
| Anhang zur Jahresrechnung                      | 82 |
| Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes  | 87 |
| Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung | 88 |

# BILANZ

| Aktiven  |        | 31.12.2025            | 31.12.2024            |
|--|--------|-----------------------|-----------------------|
|  | Anhang | CHF                   | CHF                   |
| <b>Umlaufvermögen</b>                            |        |                       |                       |
| Flüssige Mittel                                  |        | 1'373'203.67          | 2'160'422.27          |
| Übrige kurzfristige Forderungen                  |        | 6'031.24              | 6'031.24              |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen                     |        | 10'000.00             | 10'269.75             |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                      |        | <b>1'389'234.91</b>   | <b>2'176'723.26</b>   |
| <b>Anlagevermögen</b>                            |        |                       |                       |
| Finanzanlagen                                    | 2.1    | 222'213'415.35        | 220'676'545.76        |
| Beteiligungen                                    | 2.2    | 16'007'536.76         | 15'507'537.76         |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                      |        | <b>238'220'952.11</b> | <b>236'184'083.52</b> |
| <b>Total Aktiven</b>                             |        | <b>239'610'187.02</b> | <b>238'360'806.78</b> |
| <b>Passiven</b>                                  |        |                       |                       |
|  | Anhang | CHF                   | CHF                   |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                |        |                       |                       |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen |        | 1'338'774.39          | 564'314.79            |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten            |        | 1'564'347.75          | 19'602.69             |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                    | 2.3    | 545'055.00            | 556'570.00            |
| <b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>          |        | <b>3'448'177.14</b>   | <b>1'140'487.48</b>   |
| <b>Eigenkapital</b>                              |        |                       |                       |
| Aktienkapital                                    |        | 33'523'710.00         | 33'523'710.00         |
| Gesetzliche Kapitalreserven                      |        |                       |                       |
| Reserve aus Kapitaleinlagen                      |        | 173'305'959.17        | 180'070'912.57        |
| Agio   |        | 3'185'728.40          | 3'185'728.40          |
| Gesetzliche Gewinnreserven                       |        | 549'300.00            | 549'300.00            |
| Ergebnisvortrag                                  |        | 25'142'770.63         | 22'662'138.31         |
| Jahresergebnis                                   |        | 3'500'741.73          | 2'480'632.32          |
| Eigene Aktien                                    | 6.     | -3'046'200.05         | -5'252'102.30         |
| <b>Total Eigenkapital</b>                        |        | <b>236'162'009.88</b> | <b>237'220'319.30</b> |
| <b>Total Passiven</b>                            |        | <b>239'610'187.02</b> | <b>238'360'806.78</b> |

# ERFOLGSRECHNUNG

|                                      |        | 1.1.-31.12.2025      | 1.1.-31.12.2024      |
|--------------------------------------|--------|----------------------|----------------------|
|                                      | Anhang | CHF                  | CHF                  |
| <b>Betriebsertrag</b>                |        |                      |                      |
| Ertrag aus Beteiligungen             | 2.4    | 3'790'000.00         | 3'340'000.00         |
| Übrige betriebliche Erträge          |        | 10'091.15            | 10'036.20            |
| <b>Total Betriebsertrag</b>          |        | <b>3'800'091.15</b>  | <b>3'350'036.20</b>  |
| <b>Betriebsaufwand</b>               |        |                      |                      |
| Wertberichtigungen auf Beteiligungen | 2.5    | -1'016'736.05        | -2'604'924.05        |
| Verwaltungsaufwand                   | 2.6    | -1'540'877.11        | -1'176'149.49        |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>         |        | <b>-2'557'613.16</b> | <b>-3'781'073.54</b> |
| <b>Betriebliches Ergebnis</b>        |        | <b>1'242'477.99</b>  | <b>-431'037.34</b>   |
| <b>Finanzergebnis</b>                |        |                      |                      |
| Finanzertrag                         |        | 2'403'550.65         | 2'982'865.98         |
| Finanzaufwand                        |        | -27'577.51           | -15'659.52           |
| <b>Finanzergebnis</b>                | 2.7    | <b>2'375'973.14</b>  | <b>2'967'206.46</b>  |
| <b>Jahresergebnis vor Steuern</b>    |        | <b>3'618'451.13</b>  | <b>2'536'169.12</b>  |
| Steuern                              |        | -117'709.40          | -55'536.80           |
| <b>Jahresergebnis</b>                |        | <b>3'500'741.73</b>  | <b>2'480'632.32</b>  |

# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2025

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

## 1. Rechnungslegung

Die bonainvest Holding AG wendet die Richtlinien des Rechnungslegungsrechts gemäss Art. 957ff. OR an.

### 1.1 Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze

#### 1.1.1 Bewertungsgrundlagen

Die Bewertungsgrundsätze orientieren sich an den historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Bewertung erfolgt innerhalb der einzelnen Bilanzpositionen einheitlich. Dabei gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven.

#### 1.1.2 Bewertungsgrundsätze für die Einzelpositionen

##### Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Bankguthaben mit einer Restlaufzeit von höchstens 90 Tagen. Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert.

##### Forderungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen Forderungen enthalten Guthaben, die innerhalb eines Jahres fällig werden. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert, abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Wertberichtigungen.

##### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

##### Beteiligungen

Beteiligungen werden einzeln bewertet, sofern sie wesentlich sind und aufgrund ihrer Gleichartigkeit für die Bewertung nicht üblicherweise als Gruppe zusammengefasst werden.

##### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind in der Bilanz zum Nominalwert bewertet.

##### Rückstellungen

Eine Rückstellung ist eine auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründete, zukünftige und wahrscheinliche Verpflichtung, deren Höhe und/oder Fälligkeit ungewiss, aber schätzbar ist. Ist der Mittelabfluss nicht wahrscheinlich oder nicht bestimmbar, erfolgt ein Ausweis unter den Eventualverbindlichkeiten im Anhang.

##### Wertbeeinträchtigungen

Die Werthaltigkeit der Vermögenswerte, welche zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert sind, wird an jedem Bilanzstichtag einer Beurteilung unterzogen. Liegen Hinweise einer nachhaltigen Wertminderung vor, wird eine Berechnung des realisierbaren Wertes durchgeführt (Impairment-Test). Übersteigt der Buchwert den realisierbaren Wert, wird eine erfolgswirksame Anpassung vorgenommen. Wenn sich die bei der Ermittlung des realisierbaren Wertes berücksichtigten Faktoren massgeblich verbessert haben, wird eine in früheren Berichtsperioden erfasste Wertbeeinträchtigung teilweise oder ganz aufgehoben (Zuschreibung).

##### Steuern

Die notwendigen steuerlichen Rückstellungen vom laufenden Ergebnis sind in den passiven Rechnungsabgrenzungen enthalten. Die Steuern werden zu aktuellen Steuersätzen zurückgestellt.

##### Kapitalstruktur

Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2025 nominell CHF 33'523'710. Es setzt sich aus 3'352'371 Namenaktien zu nominal CHF 10.00 zusammen. Es besteht aktuell ein genehmigtes Kapitalband in der Höhe

von CHF 50'285'560.00. Die Übertragbarkeit der Namenaktien wird in den Statuten durch Vinkulierungsbestimmungen geregelt. Per Bilanzstichtag waren keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend. Die Gesellschaft hat keine Partizipations- oder Genussscheine herausgegeben.

##### Umfirmierung

Die folgenden Firmen werden anfangs 2026 umfirmiert.

Die Bracher und Partner AG wird neu zur bonainvest Management AG, die bonainvest AG wird zur bonainvest Immobilien AG und die Bracher und Partner Totalunternehmung AG wird zur bonainvest Totalunternehmung AG.

## 2. Erläuterungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung

### 2.1 Finanzanlagen

|   | 31.12.2025            | 31.12.2024            |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | CHF                   | CHF                   |
| Darlehen bonainvest Management AG                 | 0.00                  | 634'707.43            |
| Darlehen bonainvest Management AG (Rangrücktritt) | 0.00                  | 1'000'000.00          |
| Darlehen bonainvest Totalunternehmung AG          | 3'188'621.24          | 2'848'654.65          |
| Darlehen bonainvest Immobilien AG                 | 214'024'793.11        | 211'193'182.68        |
| Darlehen bonainvest Immobilien AG (Rangrücktritt) | 5'000'000.00          | 5'000'000.00          |
| Darlehen bonacasa Holding AG                      | 1.00                  | 1.00                  |
| <b>Total Finanzanlagen</b>                        | <b>222'213'415.35</b> | <b>220'676'545.76</b> |

### 2.2 Beteiligungen

|                                 | 31.12.2025           | 31.12.2024           |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                 | CHF                  | CHF                  |
| bonainvest Management AG        | 1'200'000.00         | 1'200'000.00         |
| bonainvest Totalunternehmung AG | 419'755.00           | 419'755.00           |
| bonainvest Immobilien AG        | 13'887'781.76        | 13'887'781.76        |
| bonacasa Holding AG             | 500'000.00           | 1.00                 |
| <b>Total Beteiligungen</b>      | <b>16'007'536.76</b> | <b>15'507'537.76</b> |

### 2.3 Passive Rechnungsabgrenzungen

|  | 31.12.2025        | 31.12.2024        |
|--|-------------------|-------------------|
|  | CHF               | CHF               |
| Beteiligungsprogramm                       | 374'455.00        | 455'970.00        |
| Geschäfts-/Nachhaltigkeitsbericht          | 100'000.00        | 70'000.00         |
| Steuern                                    | 60'000.00         | 0.00              |
| Revision                                   | 10'000.00         | 30'000.00         |
| Vorsteuerkürzung                           | 600.00            | 600.00            |
| <b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen</b> | <b>545'055.00</b> | <b>556'570.00</b> |

**2.4 Ertrag aus Beteiligungen**

|  | 2025                | 2024                |
|--|---------------------|---------------------|
|  | CHF                 | CHF                 |
| Dividenden bonainvest Immobilien AG        | 3'600'000.00        | 3'000'000.00        |
| Dividenden bonainvest Totalunternehmung AG | 190'000.00          | 340'000.00          |
| <b>Total Ertrag aus Beteiligungen</b>      | <b>3'790'000.00</b> | <b>3'340'000.00</b> |

**2.5 Wertberichtigungen auf Beteiligungen**

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Abschreibung Beteiligung bonacasa Holding AG | -1'016'736.05 | -2'604'924.05 |
|--|---------------|---------------|

**2.6 Verwaltungsaufwand**

|  | 2025                 | 2024                 |
|--|----------------------|----------------------|
|  | CHF                  | CHF                  |
| Dienstleistungsaufwand                       | -1'108'006.45        | -738'492.00          |
| Haftpflichtversicherung                      | -9'712.50            | -9'712.50            |
| Gebühren, Abgaben                            | -12'557.30           | -9'305.80            |
| Revision, Verwaltungsrat, Generalversammlung | -322'779.43          | -323'539.52          |
| Geschäftsbericht, Drucksachen                | -74'968.50           | -76'371.07           |
| Übriger Verwaltungsaufwand                   | -12'852.93           | -18'728.60           |
| <b>Total Verwaltungsaufwand</b>              | <b>-1'540'877.11</b> | <b>-1'176'149.49</b> |

**2.7 Finanzergebnis**

|                             | 2025                | 2024                |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
|                             | CHF                 | CHF                 |
| Zinserträge                 | 2'403'550.65        | 2'982'865.98        |
| Zinsaufwand                 | -27'577.51          | -15'659.52          |
| <b>Total Finanzergebnis</b> | <b>2'375'973.14</b> | <b>2'967'206.46</b> |

**3. Firma, Rechtsform, Sitz**

bonainvest Holding AG, Weissensteinstrasse 15, 4500 Solothurn, CHE-101.905.105

**4. Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen**

Die bonainvest Holding AG beschäftigt kein Personal.

**5. Wesentliche Beteiligungen****5.1 Direkte Beteiligungen**

|   | 31.12.2025   | 31.12.2024   |
|---|--------------|--------------|
|   | CHF          | CHF          |
| bonainvest Management AG, Solothurn                 |              |              |
| Nominalkapital (1'200 Namenaktien à nom. Fr. 1'000) | 1'200'000.00 | 1'200'000.00 |
| Kapital- und Stimmenanteil                          | 100%         | 100%         |
| bonainvest Immobilien AG, Solothurn                 |              |              |
| Nominalkapital (165'294 Namenaktien à nom. Fr. 10)  | 1'652'940.00 | 1'652'940.00 |
| Kapital- und Stimmenanteil                          | 100%         | 100%         |
| bonainvest Totalunternehmung AG, Solothurn          |              |              |
| Nominalkapital (300 Namenaktien à nom. Fr. 1'000)   | 300'000.00   | 300'000.00   |
| Kapital- und Stimmenanteil                          | 100%         | 100%         |
| bonacasa Holding AG, Oensingen                      |              |              |
| Nominalkapital (275'000 Namenaktien à nom. Fr. 10)  | 2'195'630.00 | 3'124'750.00 |
| Kapital- und Stimmenanteil                          | 37%          | 40%          |

**5.2 Indirekte Beteiligungen**

|  | 31.12.2025   | 31.12.2024   |
|--|--------------|--------------|
|  | CHF          | CHF          |
| bonacasa AG, Oensingen   |              |              |
| Nominalkapital (20'000 Namenaktien à nom. Fr. 100)                 | 2'000'000.00 | 2'000'000.00 |
| Kapital- und Stimmenanteil via bonacasa Holding AG                 | 37%          | 40%          |
| bonacasa consulting GmbH (vorm. delava consulting UG), D-Osnabrück |              |              |
| Nominalkapital (EUR 25'000, 25'000 Anteile à nom. EUR 1)           | 23'461.25    | 23'461.25    |
| Kapital- und Stimmenanteil   | 37%          | 40%          |

# ANTRAG DES VERWALTUNGSRATS IM SINNE VON ART. 728A ABS. 1

## 6. Eigene Aktien

|                               | Anzahl        | Durchschnittskurs | Buchwert            |
|-------------------------------|---------------|-------------------|---------------------|
|                               |               | CHF               | CHF                 |
| Namenaktien zu nom. CHF 10.00 |               |                   |                     |
| <b>Bestand 01.01.2024</b>     | <b>45'355</b> | <b>86.63</b>      | <b>3'929'157.09</b> |
| Käufe                         | 42'035        | 88.20             | 3'707'565.95        |
| Verkäufe                      | -27'502       | 90.39             | -2'485'818.80       |
| Verkaufsgewinne (fifo)        |               |                   | 101'198.06          |
| <b>Bestand 31.12.2024</b>     | <b>59'888</b> | <b>87.70</b>      | <b>5'252'102.30</b> |
| Käufe                         | 38'514        | 89.06             | 3'430'158.70        |
| Verkäufe                      | -64'243       | 90.99             | -5'845'421.75       |
| Verkaufsgewinne (fifo)        |               |                   | 209'360.80          |
| <b>Bestand 31.12.2025</b>     | <b>34'159</b> | <b>89.18</b>      | <b>3'046'200.05</b> |

## 7. Eventualverbindlichkeiten

Die bonainvest Holding AG bildet zusammen mit den Tochtergesellschaften eine Mehrwertsteuer-Gruppe und haftet demzufolge solidarisch für entsprechende Steuerschulden.

## 8. Beteiligungen Organe und Mitarbeitende

|   | 31.12.2025     | 31.12.2024     |
|---|----------------|----------------|
|   | Anzahl Aktien  | Anzahl Aktien  |
| Verwaltungsrat                                      | 117'610        | 119'401        |
| Geschäftsleitung                                    | 3'525          | 3'525          |
| Mitarbeitende                                       | 0              | 0              |
| <b>Total Beteiligungen Organe und Mitarbeitende</b> | <b>121'135</b> | <b>122'926</b> |
| Beteiligungsquote                                   | 3.6%           | 3.7%           |

## 9. Reserve aus Kapitaleinlagen

Seit dem 1.1.2011 unterliegen Rückzahlungen aus Kapitaleinlagereserven nicht mehr der Verrechnungssteuer. Das neue Gesetz wird von Unternehmen und der Eidg. Steuerverwaltung hinsichtlich der in Frage kommenden Beträge der Kapitaleinlagereserve und der Offenlegung in der Jahresrechnung unterschiedlich interpretiert. Von den per 31.12.2024 ausgewiesenen Kapitaleinlagereserven von CHF 180'070'912.57, hat die Eidg. Steuerverwaltung bisher unverbindlich bestätigt, dass von der Gesellschaft CHF 177'324'503.06 ohne Verrechnungssteuerabzug an ihre Aktionäre ausgeschüttet werden könnten. Die Entscheidung über den restlichen Betrag bleibt pendent.

Weitere Angaben gemäss Art. 959c Abs. 2 OR sind nicht erforderlich.

## Antrag/Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Verwaltungsrat schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

|                                      | Antrag des Verwaltungsrates 2025 | Beschluss der Generalversammlung 2024 |
|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
|                                      | CHF                              | CHF                                   |
| Vortrag 1.1.                         | 25'142'770.63                    | 22'662'138.31                         |
| Jahresergebnis                       | 3'500'741.73                     | 2'480'632.32                          |
| <b>Bilanzgewinn 31.12.</b>           | <b>28'643'512.36</b>             | <b>25'142'770.63</b>                  |
| Zuweisung gesetzliche Gewinnreserven | 0.00                             | 0.00                                  |
| <b>Vortrag auf neue Rechnung</b>     | <b>28'643'512.36</b>             | <b>25'142'770.63</b>                  |

## Antrag zur Ausschüttung von Reserven aus Kapitaleinlagen

Der Verwaltungsrat schlägt vor, folgende Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen, nach Umbuchung in die freien Reserven, vorzunehmen:

|   | 173'096'598.37        | 179'969'714.51        |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Reserve aus Kapitaleinlagen vor Ausschüttung</b>   |                       |                       |
| Verkaufsgewinne aus Handel mit eigenen Aktien   | 209'360.80            | 101'198.06            |
| Ausschüttung von CHF 2.20 pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 10 (3'352'371 dividendenberechtigte Namenaktien per 31.12.25) | -7'375'216.20         | -7'039'979.10         |
| Ausschüttungsrückbehalt auf Bestand eigener Aktien per Auszahlungsfälligkeit  |                       | 65'345.70             |
| Nicht abgerufene Ausschüttungen   |                       | 319.20                |
| <b>Reserve aus Kapitaleinlagen nach Ausschüttung</b>  | <b>165'930'742.97</b> | <b>173'096'598.37</b> |

Die Gesellschaft wird auf dem Bestand der eigenen Aktien, welche sich im Zeitpunkt der Ausschüttung im Besitz der bonainvest Holding AG befinden, keine Ausschüttung vornehmen. Der Betrag, welcher die Ausschüttung auf den eingegangenen Aktien betrifft, wird in der Kapitaleinlagereserve belassen.

# BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



## Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der bonainvest Holding AG, Solothurn

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der bonainvest Holding AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung (Seite 80 bis 87) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die Konzernrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

PricewaterhouseCoopers AG, Bahnhofplatz 10, 3011 Bern  
+41 58 792 75 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

2

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der bonainvest Holding AG, Solothurn



- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

#### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag des Verwaltungsrats dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Oliver Kuntze  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Denise Horisberger  
Zugelassene Revisionsexpertin

Bern, 17. März 2026

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag des Verwaltungsrats im Sinne von Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR

# IMPRESSUM

#### Herausgeber

bonainvest Holding AG  
Weissensteinstrasse 15 | 4500 Solothurn

#### Gestaltung

bonainvest Management AG, Solothurn

#### Fotos

Backbone, Genf  
Durchgedreht Media GmbH, Lenzburg  
Eichenberger Pictures, Weiningen  
Roman Burri Fotografie, Biel  
Stefan Weber Fotograf sbf, Jens  
Studio Lichtart, Selzach  
VisualPro GmbH, Messen

#### Visualisierungen

Business Images AG, Baden

Der Geschäftsbericht 2025 der bonainvest Holding AG erscheint in deutscher und französischer Sprache. Massgebend und verbindlich ist die deutsche Version.

Der Geschäftsbericht wird ausschliesslich in digitaler Form veröffentlicht und steht als PDF unter bonainvest.ch zum Download zur Verfügung.

Eine gedruckte Ausgabe des Kurzberichts kann auf Anfrage per E-Mail an [info@bonainvest.ch](mailto:info@bonainvest.ch) bestellt werden.

Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen: Der vorliegende Geschäftsbericht 2025 der bonainvest Holding AG enthält auch zukunftsgerichtete Aussagen. Diese können an Ausdrücken wie «sollen», «geplant», «annehmen», «erwarten», «rechnen mit», «beabsichtigen», «anstreben», «zukünftig» oder ähnlichen sowie der Diskussion von Strategien, Zielen, Plänen oder Absichten usw. erkennbar sein. Sie unterliegen bekannten oder unbekanntem Risiken und Unsicherheiten, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen enthalten oder impliziert sind. Hinweis zu Schreibweisen: In diesem Dokument wird für Aussagen und Angaben, die sich auf weibliche und männliche Personen gleichermaßen beziehen, die männliche Sprachform als generisches Maskulinum verwendet. Es sind jeweils Personen beiderlei Geschlechts gemeint.



**bonainvest Holding AG**

Weissensteinstrasse 15 | CH-4500 Solothurn

T +41 32 625 95 95

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