

**bonainvest**



**Rapport de gestion 2025**

# POINTS PHARES 2025

## Total du portefeuille immobilier

(immeubles de rendement existants et en construction, et immeubles de promotion)

# CHF 631,0 millions, +7,6 %

en progression significative depuis le 31.12.2024

## Revenus locatifs

# CHF 19,0 millions, +13,5 %

en augmentation considérable depuis le 31.12.2024

## Quote-part élevée de capitaux propres de

# 44,8 %

CHF 297,3 millions de capitaux propres au 31.12.2025

## Résultat annuel

# CHF 18,0 millions, +43,3 %

## Rendement annuel des capitaux propres (ROE)

# 6,0 %

# TABLE DES MATIÈRES

Points phares	2
Chiffres clés	4
Lettre aux actionnaires	6
Entretien avec Jacques Garnier et Daniel Baumann	10
Rapport de durabilité	14
Aperçu des projets	28
Projets en cours de développement, en construction et récemment finalisés	30
Gouvernance d'entreprise	40
Comptes annuels consolidés 2025 selon les Swiss GAAP RPC	51
Comptes annuels 2025 selon le Code des obligations	79

# CHIFFRES CLÉS

	2025	2024
	CHF	CHF
<b>Chiffres clés financiers</b>		
Revenus résultant de la location de biens immobiliers, en CHF	19'035'108	16'773'982
Revenus résultant du développement et de la vente de biens immobiliers	22'765'274	1'981'500
Résultat de la variation de la valeur de marché des immeubles de rendement, en CHF	13'287'777	7'991'690
Résultat d'exploitation (EBIT), en CHF	27'673'175	21'148'400
Bénéfice net, en CHF	18'045'228	12'589'087
Total actifs, en CHF	667'830'552	614'607'374
Total du portefeuille immobilier (immeubles de rendement et immeubles de promotion)	631'032'894	614'607'374
Total capital propre, en CHF	297'277'818	283'813'510
Quote-part de capitaux propres, en %	44,8 %	46,6 %
Rendement des capitaux propres, en %	6,0 %	4,4 %
Loan To Value (LTV), en %	53,7 %	49,9 %
<b>Immeubles de rendement en portefeuille</b>		
Nombre d'immeubles de rendement	24	23
Valeur de marché des immeubles de rendement, en CHF	502'762'000	442'335'000
Surface à louer, en m <sup>2</sup> (SUP)	66'330	59'420
Revenus résultant de la location d'immeubles de rendement, en CHF	19'035'108	16'773'982
Taux de vacance des immeubles de rendement, en %	0,3 %	0,5 %
Charges directes liées à la location d'immeubles de rendement, en CHF	-2'690'724	-2'200'369
Rendement brut des immeubles de rendement, en %	3,8 %	3,4 %
<b>Immeubles de rendement en construction</b>		
Nombre d'immeubles de rendement en construction	4	4
Valeur comptable des immeubles de rendement en construction, en CHF	112'307'565	114'063'389
Estimation du volume d'investissement dans les immeubles de rendement en construction, en CHF	222'430'000	251'762'000

# CHIFFRES CLÉS

	2025	2024
	CHF	CHF
<b>Immeubles de rendement en développement</b>		
Nombre d'immeubles de rendement en développement	5	5
Valeur comptable des immeubles de rendement en développement, en CHF	13'098'448	12'529'943
Estimation du volume d'investissement dans les immeubles de rendement en construction, en CHF	121'170'000	40'705'000
<b>Immeubles de promotion</b>		
Valeur comptable des immeubles de promotion en construction	2'864'882	17'515'407
Valeur de marché des immeubles à vendre	885'108	1'171'640
<b>Personnel</b>		
Nombre de collaborateurs	30	28
Equivalents temps plein	23,85	21,8
<b>Actions</b>		
Bénéfice net par action	5.38	3.76
Capital propre par action (Net asset value, NAV)	89.59	86.23
Cours à la date du bilan	92.15	90.50
Dividende par action	2.20	2.10
Nouveau cours à partir du 01.06.2026	95.35	

# LETTRE AUX ACTIONNAIRES

Chères et chers actionnaires,

**L'année 2025 a été le meilleur exercice jamais réalisé par boninvest Holding AG depuis la création de l'entreprise en 2009, avec un résultat record. Des progrès significatifs dans plusieurs projets de construction, des ventes réussies d'appartements en propriété par étage et une hausse des revenus locatifs y ont contribué. Le conseil d'administration propose donc à l'assemblée générale 2026 une augmentation du dividende à CHF 2.20 par action. Pour l'exercice 2026, boninvest prévoit d'achever avec succès d'autres projets de construction en cours. Dans le même temps, nous constatons un intérêt croissant d'investisseurs institutionnels pour les formes d'habitat adaptées aux personnes âgées. boninvest souhaite continuer à répondre à cette demande des investisseurs et approvisionner le marché du logement adapté aux personnes âgées en unités locatives appropriées.**

Dans le secteur immobilier suisse, la tendance à la hausse sur le marché du logement s'est poursuivie en 2025 : les prix des immeubles résidentiels ont augmenté modérément à l'échelle nationale en raison d'une demande toujours élevée, de taux

Les logements de grande qualité et les concepts d'utilisation innovants tels que ceux proposés par boninvest sont très demandés.

historiquement bas et d'une offre toujours restreinte, en particulier dans les centres urbains. La poursuite de la réduction du taux de vacance et d'autres conséquences conjoncturelles ont permis d'augmenter encore les revenus.

L'un des principaux moteurs de cette évolution est la croissance continue de la population, qui renforce la pression sur un espace habitable déjà restreint. Les besoins de formes d'habitats flexibles et intergénérationnelles augmentent avec l'évolution démographique de la population.

Les discussions politiques et réglementaires, par exemple au sujet d'initiatives relatives au droit du bail, représentent à la fois un défi et une opportunité pour les prestataires innovants comme nous. Nous observons une augmentation de l'importance de l'immobilier résidentiel associé à une compétence en matière de concepts et de services pour le Smart Living qui va au-delà des offres locatives classiques : des appartements modernes et connectés qui offrent une bonne qualité de vie aux locataires et aux propriétaires de toutes générations.

**Temps forts de l'entreprise :  
achèvement du projet à Münchenbuchsee  
et avancement significatif des travaux à  
Worben, Berthoud et Ecublens**

Au cours de l'exercice sous revue, nous avons obtenu plusieurs résultats réjouissants. Nous avons ainsi pu achever notre projet Strahmmatte à Münchenbuchsee (BE) pour un volume d'investissement de CHF 70 millions. Ce projet comprend au total 94 appartements de location et 22 appartements en PPE, qui ont tous déjà été loués/vendus. Avec une salle commune et de vastes zones de rencontre, nous favorisons les échanges sociaux sur le site. Ce dernier est raccordé



Le président du conseil d'administration Ivo Bracher (à gauche) et le CEO jusqu'en 2025 Jacques Garnier (à droite) reviennent sur un exercice couronné de succès.

au réseau de chauffage à distance, et nous avons posé une installation photovoltaïque sur les toits pour produire de l'électricité solaire.

Depuis le printemps 2024, nous réalisons au centre de Worben (BE) un complexe de 12 appartements en PPE et 46 appartements de location équipés de technologies modernes. Ce projet inclut également la transformation d'une ferme existante comprenant quatre appartements de location et deux unités commerciales. Au cours de l'exercice sous revue, nous avons pu achever la première étape de construction et louer tous les appartements. Nous avons également réalisé d'importants progrès dans le cadre de notre projet Q34 à Berthoud (BE), où nous construisons 37 appartements de location, ainsi que sur notre

grand projet Mapraz Parc à Ecublens (VD). Il y aura en tout quatre bâtiments avec 114 appartements de location, 29 appartements en propriété par étage, des unités commerciales et un garage souterrain. Fin 2025, les unités d'habitation en copropriété disponibles au Mapraz Parc avaient toutes été vendues. À Reinach (BL), nous avons pu acquérir des parcelles attrayantes de terrain constructible d'une superficie de 1637 m<sup>2</sup>.



Photo : Backbone / complexe résidentiel Mapraz Parc à Ecublens, état des travaux au 26.08.2025

À l'issue de l'assemblée générale 2026, Jacques Garnier quittera notre entreprise pour prendre sa retraite après 24 ans chez nous ; il est encore responsable de la clôture annuelle 2025.

Comme nous l'avons déjà annoncé, Daniel Baumann a repris le poste de CEO de bonainvest Holding le 1<sup>er</sup> janvier 2026. Daniel Baumann peut s'appuyer sur une longue carrière dans les domaines financier et immobilier, notamment en tant que CFO d'INA Invest AG dernièrement. Daniel Baumann succède à Jacques Garnier au poste de CEO. Aux pages 10 à 13 du présent rapport annuel, vous trouverez un double entretien avec Jacques Garnier et Daniel Baumann au sujet de ce changement au sein de la direction de bonainvest.

#### Données financières :

#### Rendement des capitaux propres de 6,0 %, rendement brut de 3,8 %, proposition d'un dividende de CHF 2.20 par action

D'un point de vue financier, l'année 2025 représente le meilleur exercice jamais réalisé par l'entreprise, comme le montrent les données financières suivantes :

- Les revenus locatifs ont progressé de 13,5 % pour atteindre CHF 19,0 millions (2024 : CHF 16,8 millions), car, au cours de l'exercice sous revue, nous avons pu finaliser nos projets de la Strahmmatte et de Worben (première étape de construction) avec une location de tous les appartements. Cela correspond à un rendement brut du portefeuille de 3,8 % (contre 3,4 % l'année précédente pour la même période).
- Le bénéfice résultant de transactions immobilières s'élève à CHF 22,8 millions, car il y a eu moins de biens immobiliers finalisés

à vendre qu'au cours de l'exercice précédent (CHF 2,0 millions).

- Notre parc immobilier ayant augmenté, les charges liées aux biens immobiliers ont progressé de 22,3 % durant l'année sous revue (de CHF 2,2 millions à CHF 2,7 millions).
- Le résultat annuel (bénéfice) s'est élevé à CHF 18 millions, soit une hausse de 43,3 % par rapport à l'année précédente. Le conseil d'administration de bonainvest Holding propose un dividende de CHF 2.20 par action à l'assemblée générale du 20 mai 2026.
- Fin décembre 2025, les engagements financiers à court et à long terme s'élevaient au total à CHF 370,6 millions, contre CHF 331,8 millions au 31 décembre 2024. La quote-part de capitaux propres se montait ainsi à 44,8 % (contre 46,6 % l'année précédente), et le rendement des capitaux propres à 6,0 % (2024 : 4,3 %). L'objectif est d'atteindre une quote-part de capitaux propres d'au moins 40 %.
- La valeur de marché de l'ensemble de notre portefeuille immobilier a augmenté de 13,7 % par rapport à 2024 (CHF 442,3 millions) pour atteindre CHF 502,8 millions à la suite de l'achèvement réussi des projets susmentionnés au cours de l'exercice sous revue.

Vous trouverez le rapport financier complet aux pages 39 à 90 du présent rapport de gestion, ainsi que les détails de notre portefeuille aux pages 28 à 37.

#### Evolutions en matière d'ESG : réalisation d'une analyse de matérialité, identification des opportunités et risques liés au climat

D'autres améliorations importantes ont pu être apportées à la stratégie de durabilité. Nous l'avons réexaminée et affinée au moyen d'une analyse de matérialité. Par ailleurs, nous avons déterminé les opportunités et risques que les changements climatiques

pourraient engendrer pour bonainvest à l'avenir. Enfin, nous avons défini de manière encore plus détaillée la manière dont nous souhaitons tenir notre promesse de « zéro net » d'ici dix ans. Vous trouverez de plus amples informations sur nos progrès en matière d'ESG en 2025 au chapitre « Durabilité » (pages 12 à 25).

#### Perspectives : finalisation à Berthoud, à Worben et à Ecublens, et début des travaux à Schwarzenburg

Nous voulons augmenter encore notre rendement, notamment grâce à l'achèvement de nos projets à Berthoud et Worben au cours du premier semestre 2026. La première étape de construction de notre projet à Ecublens devrait être terminée à l'été 2026. Le début des travaux de notre projet Bachmatte à Schwarzenburg (BE) est également prévu cette année. Il s'agit de trois immeubles résidentiels comprenant 31 appartements de location en tout.

Les prévisions pour le secteur immobilier suisse tablent sur une nouvelle croissance du marché en 2026. Dans le même temps, nous constatons un intérêt croissant d'investisseurs institutionnels pour les formes d'habitat adaptées aux personnes âgées. bonainvest souhaite continuer à répondre à cette demande des investisseurs et approvisionner le marché du logement adapté aux personnes âgées en unités locatives appropriées.

Nous remercions tous les actionnaires, partenaires et locataires ainsi que nos collaborateurs pour leur confiance et leur engagement.

Ivo Bracher, président du conseil d'administration Jacques Garnier, CEO

# ENTRETIEN AVEC JACQUES GARNIER ET DANIEL BAUMANN

**Daniel Baumann a repris la direction opérationnelle de boninvest le 1<sup>er</sup> janvier 2026. Après de nombreuses années à la tête de l'entreprise, Jacques Garnier lui a transmis ses responsabilités, ouvrant ainsi la voie à la prochaine étape du développement de l'entreprise. Dans cet entretien, l'ancien et le nouveau CEO reviennent sur la création et le développement de l'entreprise, évoquent des décisions marquantes et partagent leurs perspectives pour l'avenir. Cela permet d'identifier les valeurs qui ont marqué boninvest au fil des années ainsi que les lignes directrices stratégiques qui resteront d'actualité. Il est question de continuité, de changement et des opportunités de la prochaine phase de croissance.**

**Monsieur Garnier, comment et quand avez-vous décidé que le moment était venu de passer le flambeau ?**

**Jacques Garnier :**

Depuis sa création en 2009, boninvest n'a cessé de croître et a aujourd'hui atteint une taille qui permet à nos investisseurs d'obtenir des rendements stables à long terme. Après une phase de développement intensive, l'entreprise est prête pour la prochaine période de croissance – avec une direction jeune et compétente.

**Monsieur Baumann, qu'est-ce qui vous a particulièrement attiré dans cette fonction en tant que personne extérieure ? Comment perceviez-vous l'entreprise jusqu'à présent ?**

**Daniel Baumann :**

boninvest est un promoteur immobilier innovant avec une position forte sur le marché de l'habitat intergénérationnel. La qualité de son portefeuille, sa stratégie claire et sa

croissance durable m'ont immédiatement convaincu. Je trouve particulièrement attrayant le modèle d'affaires différencié, qui allie valeur ajoutée sociale et attractivité économique.

**Quelle décision a durablement marqué l'entreprise au cours des 20 dernières années, et pourquoi ?**

**Jacques Garnier :**

Dès le début, nous avons misé non pas sur les biens existants, mais sur le développement et la construction de biens immobiliers adaptés aux personnes âgées selon le principe de bonacasa. Cette décision s'est avérée être la bonne et constitue aujourd'hui la base de notre portefeuille moderne et durable.

**Comment votre rôle de directeur financier, puis de directeur général, a-t-il évolué au cours de cette période ?**

**Jacques Garnier :**

Les exigences envers les cadres ont augmenté. Dans mon rôle de directeur financier, je me penchais par exemple quotidiennement sur l'évolution des taux d'intérêt, la pénurie de matériaux et les conditions de financement difficiles. En tant que directeur général, j'ai mis l'accent sur la durabilité et la demande croissante de logements adaptés à toutes les générations.

**Quelles valeurs l'entreprise a-t-elle portées au fil des ans et comment peut-on les transmettre à une nouvelle génération de cadres venant également d'autres entreprises ?**

**Jacques Garnier :**

On dit que la première impression est



Le nouveau CEO Daniel Baumann (à gauche) et l'ancien CEO Jacques Garnier (à droite).

déterminante. Dès le début, j'ai eu à cœur d'être un partenaire et un agent fiduciaire fiable pour nos investisseurs. J'ai toujours essayé d'accorder une priorité absolue à l'honnêteté et à l'ouverture, et je crois que j'y suis parvenu durant toutes ces années. Je tiens également à remercier chaleureusement mes collaboratrices et collaborateurs, qui sont l'épine dorsale de l'entreprise ; sans eux, nous n'aurions pas connu autant de succès ces dernières années. Ce n'est qu'ensemble que nous serons forts et que nous pourrons ainsi relever au mieux les défis de demain.

**Quelles sont les valeurs stratégiques de votre entreprise, et qu'est-ce qui restera inchangé ?**

Nous conserverons notre orientation stratégique claire sur un habitat intergénérationnel intelligent et bien situé. Nos appartements offrent une qualité de vie élevée. Ils permettent de vivre le plus longtemps possible de manière autonome, autodéterminée et sûre. Cela reste inchangé.



**Qu'est-ce qui fait de la collaboration avec les communes un facteur de réussite essentiel pour boninvest ? Où voyez-vous encore du potentiel pour l'avenir, Monsieur Baumann ?**

**Daniel Baumann :**

L'évolution démographique en Suisse amène également les communes à relever d'importants défis. Il manque de plus en plus de logements adaptés aux personnes âgées, et les exigences en lien avec les établissements médico-sociaux augmentent. Avec nos projets, nous créons de véritables solutions gagnant-gagnant. Nous développons des espaces de vie attrayants dans lesquels les gens peuvent entretenir des liens sociaux et vivre le plus longtemps possible de manière active, autonome et autodéterminée. Nous soulageons ainsi les établissements médico-sociaux tout en faisant bouger le marché du logement, par exemple en libérant des maisons individuelles pour les jeunes générations.

Pour l'avenir, je vois un potentiel supplémentaire dans des partenariats encore plus étroits et précoces avec les communes afin d'adapter stratégiquement le développement du logement aux besoins locaux.

**L'entreprise promeut l'habitat intergénérationnel et connecté. Qu'est-ce que cela signifie concrètement ?**

**Daniel Baumann :**

Pour nous, l'habitat connecté va bien au-delà de l'architecture. Outre les conditions architecturales telles que l'accessibilité, une situation centrale et des systèmes d'urgence intégrés, nous créons un environnement résidentiel global.

Nous encourageons activement les rencontres et les liens sociaux, par exemple par le biais d'offres communes, de manifestations ou de prestations de soutien. Nous voulons permettre l'activité physique, les échanges et un soutien mutuel.

Sur le plan stratégique, nous associons la compétence immobilière au service, à la numérisation et à une exigence claire en matière de durabilité. Il en résulte un écosystème qui favorise une bonne qualité de vie tout en étant économiquement attractif.

**Comment les besoins des résidentes et résidents ont-ils évolué au cours des 20 dernières années ? Y a-t-il un événement dont vous vous souviendrez particulièrement ?**

**Jacques Garnier :** Oui, c'était il y a quelques années à l'occasion de la journée portes

ouvertes de notre complexe résidentiel à Port. J'ai soudain vu l'une de nos résidentes d'Oensingen sortir du bus dans son fauteuil roulant électrique et s'approcher joyeusement de moi. Je lui ai demandé avec étonnement pourquoi elle avait fait tout ce trajet en train et en bus d'Oensingen à Port. Elle m'a expliqué qu'elle était enthousiasmée par notre mode de construction et qu'elle voulait absolument voir si sa mise en œuvre dans le nouveau complexe résidentiel de Port était aussi réussie.

**Selon vous, quels sont aujourd'hui les principaux conflits entre les exigences sociales (y compris les prix de location et d'achat des biens immobiliers), la rentabilité et la durabilité ?**

**Daniel Baumann :**

Aujourd'hui, les tensions résident en particulier dans le fait que les prix des terrains et les coûts de construction ont proportionnellement bien plus fortement augmenté que les loyers du marché et les prix de vente. De plus, les exigences réglementaires et les demandes en faveur de loyers socialement responsables augmentent.

Notre approche consiste à procéder à une planification globale dès le stade du développement afin d'optimiser les coûts liés au cycle de vie. Pour nous, le développement durable n'est pas un complément ; il fait partie intégrante de la rentabilité. Un mode de construction efficace, la préservation de la valeur à long terme et un concept d'utilisation clair contribuent à associer des loyers abordables à des rendements stables.

**Quelle influence la taille a-t-elle sur l'évolution future de boninvest ?**

**Daniel Baumann :**

La taille peut également jouer un rôle

important dans notre branche, notamment en ce qui concerne l'efficacité, la capacité de financement et le positionnement sur le marché. boninvest dispose aujourd'hui d'une base solide et d'une taille appropriée pour gérer son portefeuille de manière professionnelle et efficace. Notre ambition est de continuer à croître – de manière indépendante et par nos propres moyens.

**Qu'avez-vous appris l'un sur l'autre au cours de votre collaboration ces derniers mois ?**

**Daniel Baumann :**

Qu'un transfert de responsabilités peut être organisé de manière partenariale, structurée et basée sur la confiance. Les échanges ouverts et l'estime mutuelle ont largement contribué à garantir une continuité tout en permettant de nouvelles impulsions.

**Jacques Garnier :**

Que de nombreuses années d'expérience et un esprit d'entreprise jeune et dynamique peuvent être complémentaires.

**Veillez compléter cette phrase : cette entreprise est entre de bonnes mains, car...**

**Daniel Baumann :**

... nous avons une équipe forte et engagée plutôt que des personnes isolées, et nous pouvons continuer à nous appuyer ensemble sur des bases très solides.

**Jacques Garnier :**

... boninvest dispose d'une direction solide et compétente, composée de collaboratrices et collaborateurs motivés avec une longue expérience dans le domaine de l'habitat intergénérationnel.

# RAPPORT DE DURABILITÉ DE bonainvest POUR 2025

**En tant qu'acteur majeur du secteur immobilier suisse disposant d'un vaste portefeuille d'immeubles, bonainvest assume une responsabilité vis-à-vis des personnes et de l'environnement. Pour assumer cette responsabilité sur le long terme, l'entreprise a remanié sa stratégie de durabilité en 2025.**

**Ce nouveau départ stratégique s'est appuyé sur une focalisation claire : bonainvest a redéfini les principaux thèmes liés au développement durable, en a déduit des objectifs et mesures concrets et a identifié les opportunités et risques liés au climat, qui ont été systématiquement intégrés à la stratégie d'entreprise. Dans le même temps, bonainvest a renforcé la transparence dans le cadre de la détermination, de l'évaluation et de la gestion des émissions de gaz à effet de serre de son portefeuille immobilier. Ainsi, l'entreprise renforce ses bases de décision et accroît l'efficacité de ses mesures futures.**

## Analyse de matérialité

En 2025, bonainvest a réalisé une double analyse de matérialité structurée, l'objectif étant de regrouper ses activités de manière ciblée et de renforcer encore l'efficacité des mesures prises. Les European Sustainability Reporting Standards (ESRS) et les directives de la Global Reporting Initiative (GRI) ont servi de base méthodologique.

L'évaluation des thèmes liés au développement durable a systématiquement été effectuée selon deux perspectives : d'une part, bonainvest a analysé les effets « outside-in », c'est-à-dire les opportunités et risques financiers de ces thèmes pour l'entreprise. D'autre part, elle a considéré ses propres effets sur l'environnement et la société dans une perspective « inside-out ».

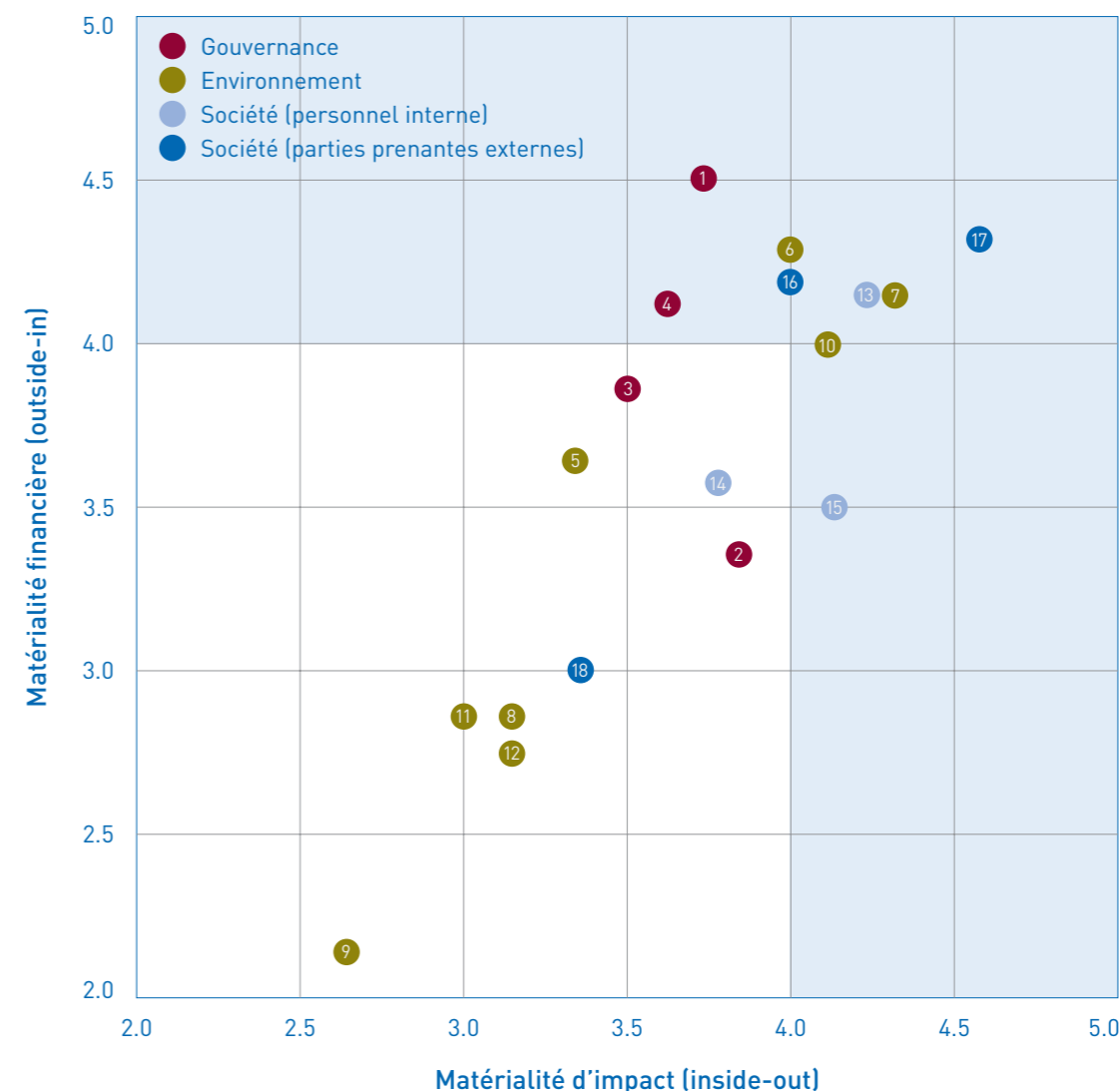
Pour la première fois, l'implication étroite de représentantes et représentants de la direction et du conseil d'administration a constitué un élément central du processus. Au cours du prochain exercice, bonainvest a l'intention de prendre également en compte les estimations de représentantes et représentants externes des pouvoirs publics, de concurrents, d'expertes et experts ainsi que d'autres parties prenantes importantes. Ce large échange doit garantir à long terme une prise en compte appropriée et efficace des différents risques, attentes et effets.

Dans le cadre d'un dialogue et d'un processus d'évaluation en plusieurs étapes, bonainvest a identifié et classé par ordre de priorité neuf thèmes essentiels en matière de durabilité, qui ont été vérifiés et confirmés par le conseil d'administration et la direction. Au cours des prochaines années, bonainvest se concentrera sur ces priorités. L'entreprise rendra compte en toute transparence des mesures mises en œuvre, des progrès réalisés et des effets obtenus, et assumera ainsi systématiquement sa responsabilité en matière de développement durable.

## Notre vision, nos objectifs et nos mesures

bonainvest est guidée par une vision du développement durable clairement formulée, qui est systématiquement axée sur le groupe cible, la marge de manœuvre entrepreneuriale et le positionnement stratégique en tant que leader du marché de l'habitat connecté et du Smart Living.

Analyse de double matérialité – bonainvest



## Thèmes identifiés comme essentiels :

- Gouvernance**
  - 1 Intégration ESG
  - 2 Structures de signalement sûres et transparentes
  - 3 Gestion des relations avec les partenaires
  - 4 Intégrité et transparence dans le cadre de la chaîne d'approvisionnement et des achats
- Environnement**
  - 5 Adaptation aux changements climatiques
  - 6 Protection du climat (mitigation)
  - 7 Energie
  - 8 Substances préoccupantes
  - 9 Prélèvement et consommation d'eau
  - 10 Biodiversité et exploitation efficace des terres et des surfaces
  - 11 Economie circulaire en matière d'afflux de ressources (input)
  - 12 Economie circulaire en matière de sorties de ressources, y compris les déchets (output)
- Société (personnel interne)**
  - 13 Bien-être, sécurité et promotion de notre personnel
  - 14 Conditions de travail dans le cadre de la chaîne de création de valeur
  - 15 Diversité et égalité de traitement au travail
- Société (parties prenantes externes)**
  - 16 Besoins de la communauté locale
  - 17 Habitat autonome, sûr et sain
  - 18 Inclusion sociale des locataires

Gouvernance	
<b>1. Intégration ESG</b> ESRS G1 / GRI 206	Promotion d'une culture d'entreprise transparente, éthique et responsable qui encourage des pratiques commerciales durables dans le secteur de l'immobilier. Le personnel connaît et prend en compte au quotidien des valeurs claires, des directives en matière de compliance et des objectifs de durabilité.
<b>4. Intégrité et transparence dans le cadre de la chaîne d'approvisionnement et des achats</b> ESRS G1 / GRI 205	Garantie de processus d'achat équitables et conformes au droit grâce à des directives anti-corruption, des codes de conduite et une gestion professionnelle des conflits d'intérêts. Des formations régulières sur la compliance, un contrôle des paiements et des ca-deaux ainsi que des obligations de reporting claires et des processus de contrôle internes préviennent la corruption et garantissent la transparence.
Environnement	
<b>6. Protection du climat (mitigation)</b> ESRS E1 / GRI 305	Réduction des émissions de gaz à effet de serre tout au long du cycle de vie de l'immobilier – de la planification et de la construction à la démolition en passant par l'exploitation. Focalisation sur l'efficacité énergétique, les énergies renouvelables, les matériaux à faibles émissions et la mise en œuvre d'une trajectoire de décarbonation du portefeuille.
<b>7. Energie</b> ESRS E1 / GRI 302	Optimisation de la consommation d'énergie dans les bâtiments existants et les nouvelles constructions, et augmentation de la part d'énergies renouvelables. Les mesures comprennent un monitoring énergétique, des gains d'efficacité, un passage aux sources d'énergie renouvelables et le recours à une technique du bâtiment intelligente.
<b>10. Biodiversité et exploitation efficace des terres et des surfaces</b> BVR E4 / GRI 304	Evaluation et réduction de l'impact des biens immobiliers sur les écosystèmes locaux. Cela comprend l'utilisation de solutions naturelles telles que les espaces verts ainsi que la végétalisation de toitures et de façades, la protection des biotopes dans le cadre de nouvelles constructions ainsi qu'une gestion efficace et respectueuse des ressources que sont la terre et le sol.
Société	
<b>13. Bien-être, sécurité et promotion de notre personnel</b> ESRS S1 / GRI 401, 403	Amélioration de la satisfaction, de la fidélisation et de la qualification à long terme grâce à une rémunération équitable, des modèles de travail flexibles, des directives claires en matière d'emploi, des enquêtes auprès du personnel ainsi que des mesures en lien avec la santé, la sécurité et la formation continue.
<b>15. Diversité et égalité de traitement au travail</b> ESRS S1 / GRI 405	Garantie de l'égalité des chances, de la diversité et de l'inclusion dans le cadre du recrutement, de la promotion et de la rémunération. Des mesures de lutte contre la discrimination fondée sur le sexe, l'âge, l'origine ou d'autres caractéristiques sont systématiquement mises en œuvre.

<b>16. Besoins de la communauté locale</b> ESRS S3 / GRI 413	Prise en compte des intérêts et attentes de la communauté locale par le biais de projets sociaux, d'une communication transparente et d'un développement urbain responsable.
<b>17. Habitat autonome, sûr et sain</b> ESRS S 4 / GRI 416	Garantie d'espaces d'habitation et de travail sûrs et sains au moyen d'une gestion globale des bâtiments, d'inspections régulières, d'une maintenance ainsi que de mesures de protection incendie, d'insonorisation, d'amélioration de la qualité de l'air et d'accessibilité. Promotion de l'autonomie et des liens sociaux des personnes âgées via un renforcement de l'indépendance, de l'aide entre voisins et de la cohabitation intergénérationnelle afin de favoriser la participation sociale et de prévenir la solitude.

boninvest conçoit des espaces de vie durables, intelligents et interconnectés avec des solutions innovantes qui permettent de vivre de manière autodéterminée, sûre et saine.

La définition des objectifs est centrée sur la production ciblée d'effets sur la base d'une approche pragmatique et axée sur la mise en œuvre. L'adéquation entre les ambitions économiques de boninvest et les objectifs

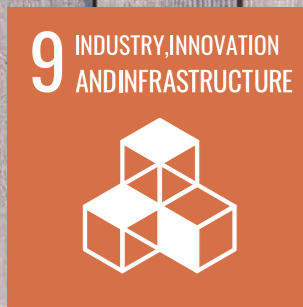
écologiques et sociaux est déterminante. L'entreprise veille ainsi à ce que le développement durable ne soit pas isolé, mais fasse partie intégrante de ses activités et crée une valeur ajoutée à long terme pour toutes les parties prenantes.

Sur la base des thèmes identifiés comme essentiels, boninvest a défini des objectifs et mesures concrets pour les cinq prochaines années. Ceux-ci constituent le fondement des efforts de l'entreprise en matière de développement durable et sont intégrés aux activités opérationnelles de la direction de l'entreprise et du personnel. La réalisation des objectifs et l'efficacité des mesures sont vérifiées chaque année et développées ou complétées si nécessaire et en fonction des retours des parties prenantes internes et externes. À l'avenir, l'évaluation des objectifs définis fera partie intégrante du rapport de durabilité. Un aperçu plus détaillé des mesures mises en œuvre sera fourni à partir de la prochaine période.

Thèmes	Objectifs quinquennaux (2030)	ICP
<b>Gouvernance</b>		
<b>1. Intégration ESG</b>	Nous ancrons systématiquement les valeurs ESG, les directives en matière de compliance et les objectifs de durabilité dans les activités opérationnelles quotidiennes.	<ul style="list-style-type: none"> <li>ICP 1 : Proportion de collaborateurs suivant chaque année une formation ESG / à la compliance (%)</li> <li>ICP 2 : Proportion de processus commerciaux importants intégrant des critères ESG (%)</li> <li>ICP 3 : Introduction d'un code de conduite (oui/non)</li> </ul>
<b>4. Intégrité et transparence dans le cadre de la chaîne d'approvisionnement et des achats</b>	Nous veillons à ce que les processus d'achat soient équitables, conformes au droit et exempts de corruption.	<ul style="list-style-type: none"> <li>ICP 1 : Proportion de fournisseurs stratégiques ayant signé un code de conduite (%)</li> <li>ICP 2 : Nombre de problèmes de corruption ou de compliance confirmés (nombre)</li> </ul>
<b>Environnement</b>		
<b>6. Protection du climat (mitigation)</b>	Nous réduisons à zéro net nos émissions du Scope 1 d'ici 2035.	<ul style="list-style-type: none"> <li>ICP 1 : Emissions annuelles du Scope 1 par m<sup>2</sup> (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)</li> <li>ICP 2 : Réduction annuelle des émissions du Scope 1 (%)</li> </ul>
	Nous réduisons à zéro net les émissions du Scope 2 d'ici 2040.	<ul style="list-style-type: none"> <li>ICP 1 : Emissions annuelles du Scope 2 par m<sup>2</sup> (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)</li> <li>ICP 2 : Réduction annuelle des émissions du Scope 2 (%)</li> </ul>
<b>7. Energie</b>	Nous augmentons la part d'énergies renouvelables dans notre portefeuille immobilier.	<ul style="list-style-type: none"> <li>ICP 1 : Proportion d'énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie (%)</li> <li>ICP 2 : Production annuelle d'énergie PV (MWh)</li> </ul>
<b>10. Biodiversité et exploitation efficace des terres et des surfaces</b>	Nous exploitons les sols et les surfaces de manière efficace et respectueuse des ressources.	<ul style="list-style-type: none"> <li>ICP 1 : Calcul et optimisation systématiques de l'efficacité d'exploitation de surfaces des projets</li> <li>ICP 2 : Elaboration d'une stratégie de densification ultérieure ou de changement d'affectation (oui/non)</li> </ul>
<b>Société</b>		
<b>13. Bien-être, sécurité et promotion de notre personnel</b>	Nous promovons la santé, la sécurité et la satisfaction de notre personnel.	<ul style="list-style-type: none"> <li>ICP 1 : Taux d'accidents (accidents professionnels pour 100 collaborateurs)</li> <li>ICP 2 : Résultat de l'enquête de satisfaction (annuelle) auprès des collaborateurs (indice/valeur)</li> </ul>
	Nous renforçons le développement, la qualification et la fidélisation à long terme de nos collaborateurs.	<ul style="list-style-type: none"> <li>ICP 1 : Nombre moyen d'heures de formation continue par collaborateur et par an (h/an)</li> <li>ICP 2 : Taux de rotation (%)</li> </ul>
<b>15. Diversité et égalité de traitement au travail</b>	Nous instaurons des conditions de travail modernes qui tiennent compte des différentes situations personnelles.	<ul style="list-style-type: none"> <li>ICP 1 : Proportion de collaborateurs bénéficiant de modèles de travail flexibles (%)</li> <li>ICP 2 : Taux de travail à temps partiel selon le sexe et la fonction (%)</li> <li>ICP 3 : Taux de retour après le congé parental (%)</li> </ul>
<b>16. Besoins de la communauté locale</b>	Nous encourageons une communication transparente et continue avec les parties prenantes locales.	<ul style="list-style-type: none"> <li>ICP 1 : Nombre de formats de dialogue formels dans le cadre de projets (nombre)</li> <li>ICP 2 : Nombre de réclamations du voisinage consignées (nombre)</li> </ul>
<b>17. Habitat autonome, sûr et sain</b>	Nous encourageons un habitat autonome, accessible et favorisant l'intégration sociale.	<ul style="list-style-type: none"> <li>ICP 1 : Proportion d'objets avec des technologies connectées (%)</li> <li>ICP 2 : Nombre de mesures mises en œuvre pour promouvoir les relations de voisinage et la participation sociale (nombre)</li> </ul>



# boninvest PRÊTE ATTENTION AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Quoi que nous fassions, nous nous basons sur les Objectifs de développement durable (ODD) que tous les Etats membres de l'ONU doivent atteindre d'ici 2030. La Suisse est également invitée à mettre en œuvre ces objectifs au niveau national. Concrètement, nous contribuons à sept ODD et les intégrons systématiquement dans la planification de nos complexes résidentiels.



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

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



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

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



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

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



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

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



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

Par le biais de l'utilisation de procédés de construction novateurs et de technologies de chauffage durables, boninvest fait en sorte que la charge en CO<sub>2</sub> diminue.



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

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



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

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

### Analyse des opportunités et risques liés au climat

Les changements climatiques constituent un enjeu majeur pour le secteur immobilier et s'accompagnent de risques à court, à moyen et à long terme ainsi que d'opportunités de nature transitoire et physique pour boninvest. Afin d'évaluer systématiquement ces répercussions, boninvest a réalisé en 2025 une analyse des opportunités et risques liés au climat selon la méthodologie de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).

boninvest identifie comme principaux risques transitoires le renforcement de la réglementation ESG ainsi que les directives politiques aux niveaux national et international. Les principaux risques physiques

comprennent la hausse des températures et la multiplication des périodes de canicule en Suisse. Cela a un impact direct sur le bien-être au sein des bâtiments et revêt une grande importance pour le segment de clientèle de boninvest. Des opportunités résultent notamment du développement de nouveaux modèles commerciaux et services complémentaires, de la réduction de la dépendance vis-à-vis des énergies fossiles et de la volatilité de leurs prix, ainsi que de l'avantage concurrentiel résultant d'une adaptation précoce aux exigences réglementaires. Ce dernier aspect revêt une importance particulière pour boninvest, car l'entreprise dispose d'un parc immobilier relativement moderne et de qualité, avec de faibles émissions de gaz à effet de serre et des normes écologiques élevées.



- Risques transitoires**
- Renforcement de la réglementation et directives politiques**
  - Augmentation de la taxe sur le CO<sub>2</sub>
  - Multiplication des obligations de reporting
  - Augmentation du coût des installations techniques inefficaces
  - Demande croissante de technologies et matériaux efficaces
  - Évolution des préférences sur le marché
  - Risque d'atteinte à la réputation
- Opportunités transitoires**
- Amélioration de l'image grâce au positionnement ESG
  - Subventions et incitations fiscales
  - Accès aux financements ESG
  - Nouveaux modèles commerciaux et services complémentaires**
  - Réduction de la dépendance aux combustibles fossiles et prix volatils**
  - Augmentation de la valeur des biens immobiliers adaptés au climat
  - Avantage concurrentiel grâce à une adaptation précoce à la réglementation**
  - Amélioration de la qualité des constructions grâce à des espaces extérieurs adaptés au climat
  - Coûts d'assurance réduits grâce à un mode de construction résistant au climat
- Risques physiques**
- Inondations en Suisse
  - Tempêtes et vents extrêmes
  - Incendies de forêt
  - Glissements de terrain et affaissement du sol
  - Hausse des températures et multiplication des périodes de canicule**
  - Pénurie d'eau

- Risques transitoires
- Opportunités transitoires
- Risques physiques

Les risques climatiques font désormais partie intégrante de la gestion des risques à l'échelle de l'entreprise. Chaque année, ils sont identifiés et évalués, et on détermine leur probabilité de survenue, l'horizon temporel et leur impact financier. La direction, qui fait office de « Risk Owner », supervise la mise en œuvre. Pour les nouvelles constructions et les transformations, boninvest évalue en outre les risques et opportunités liés au climat sur chaque site et en déduit des mesures stratégiques et techniques.

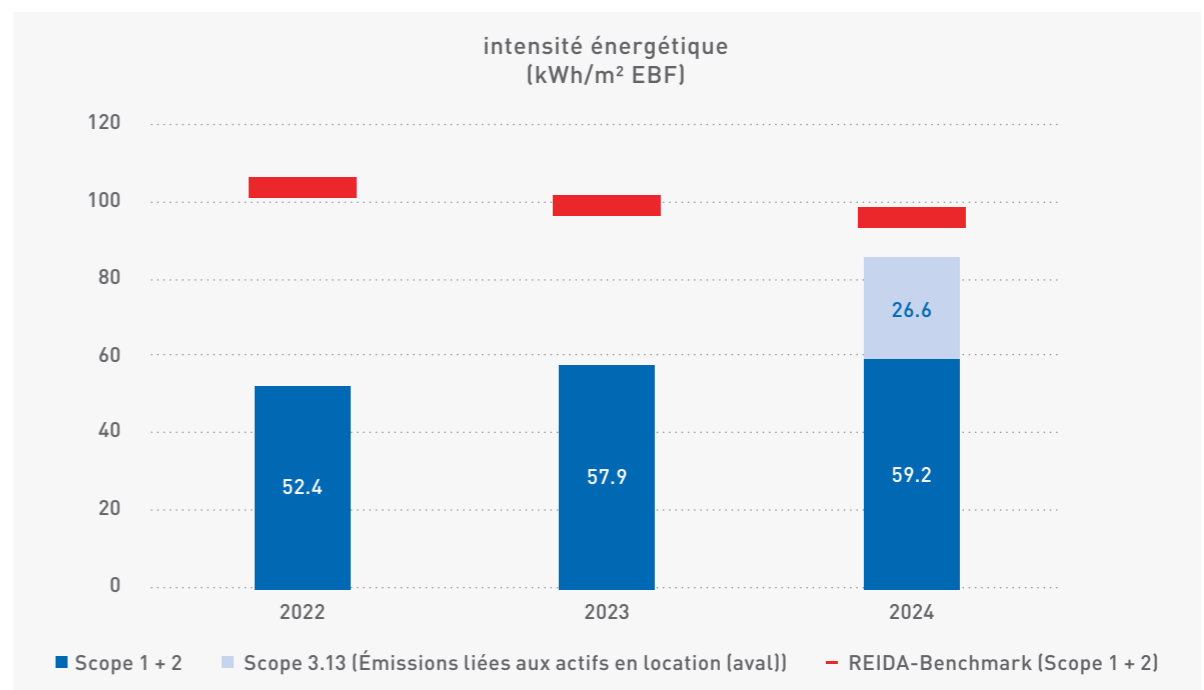
### Energie et émissions de gaz à effet de serre du portefeuille

Une utilisation efficace de l'énergie et la réduction des gaz à effet de serre contribuent non seulement à la responsabilité écologique, mais aussi à la compétitivité et la pérennité de notre portefeuille. Dans ce contexte, le relevé et l'analyse systématiques de la consommation d'énergie et des émissions constituent la base de mesures d'optimisation et de décarbonation ciblées.

La consommation d'énergie indiquée dans le présent rapport ainsi que les émissions de gaz à effet de serre qui en résultent se rapportent à la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024. Le relevé et le calcul des émissions s'effectuent conformément au Greenhouse Gas Protocol internationalement reconnu, ainsi qu'à la norme REIDA qui en découle pour le secteur immobilier.

boninvest prend en compte les catégories d'émissions suivantes :

- Scope 1 : émissions directes de nos propres sources, en particulier les systèmes de chauffage
- Scope 2 : émissions indirectes liées à l'achat d'électricité et au raccordement au réseau de chaleur à distance
- Scope 3.13 : émissions indirectes liées à la consommation d'énergie par les locataires. Les émissions de gaz à effet de serre indiquées sont calculées selon une approche basée sur l'emplacement et

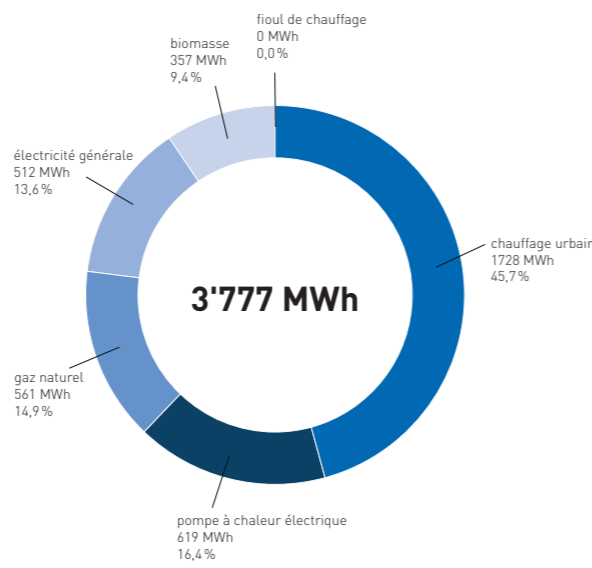


n'incluent pas la compensation de CO<sub>2</sub>. La surface de référence énergétique (SRE) sous-jacente a été déduite de la surface utile principale par bloc. Une détermination de la SRE plus détaillée et spécifique aux objets est prévue pour 2026. À l'avenir, boninvest présentera les données relatives à l'énergie et aux gaz à effet de serre pour le dernier exercice clôturé.

Au cours de l'exercice sous revue, la consommation totale d'énergie des immeubles de rendement s'est élevée à **3777 MWh**, ce qui correspond à une intensité énergétique de **59,2 kWh/m<sup>2</sup> SRE**, similaire à celle de l'année précédente. Notre portefeuille se situe ainsi nettement en dessous de l'indice de référence REIDA. Dans le même temps, des évaluations internes montrent que la consommation d'énergie de certains immeubles – en fonction de leur standard de construction – présente toujours un certain potentiel d'optimisation. Une analyse approfondie et spécifique à l'objet de la consommation d'énergie est prévue pour 2026 et doit permettre une identification et une mise en œuvre ciblées de mesures d'efficacité énergétique.

Avec une part d'environ **60 % d'énergies renouvelables**, notre portefeuille se situe d'ores et déjà nettement au-dessus de l'indice de référence REIDA, qui est de **29,5 %**. Cette valeur élevée s'explique notamment par une large utilisation de **chauffages à pellets et à copeaux de bois** sur de nombreux sites. De plus, les installations photovoltaïques placées sur les toits de boninvest ont produit au total **478 MWh d'électricité solaire** en 2024.

Avec la loi fédérale sur les objectifs en matière de protection du climat, sur l'innovation et sur le renforcement de la sécurité énergétique (LCI), la Suisse a instauré une base contraignante pour atteindre ses objectifs



climatiques. La loi prévoit de réduire les émissions de gaz à effet de serre d'au moins 75 % d'ici 2040 par rapport à 1990 et d'atteindre l'objectif de zéro net d'ici 2050.

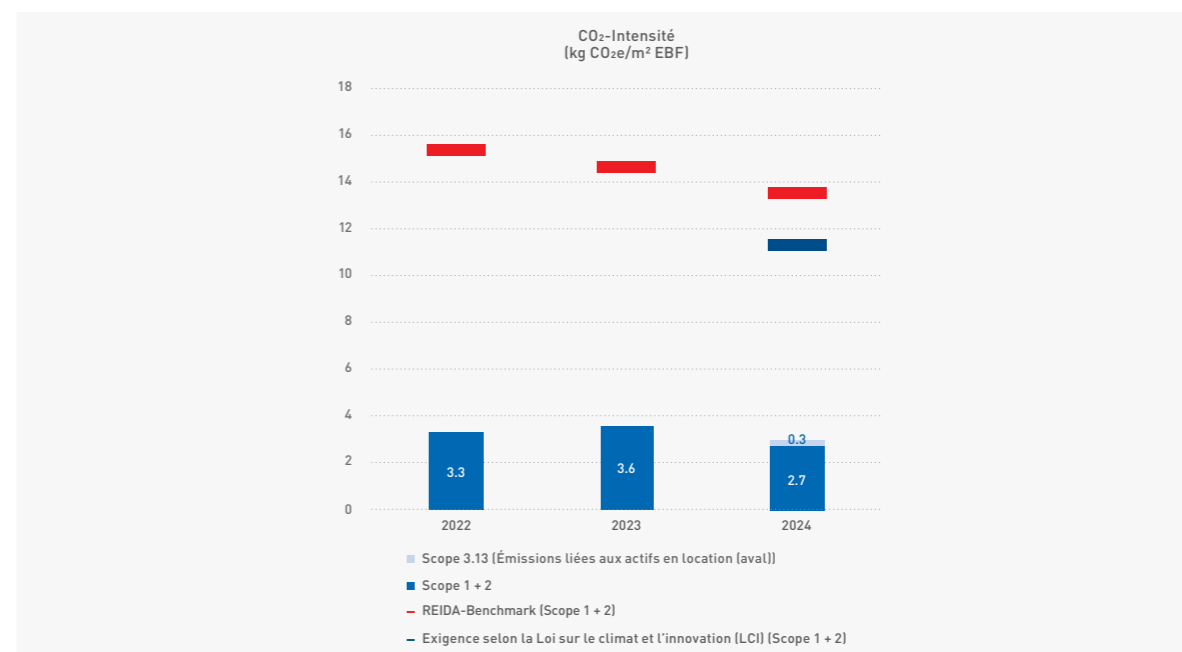
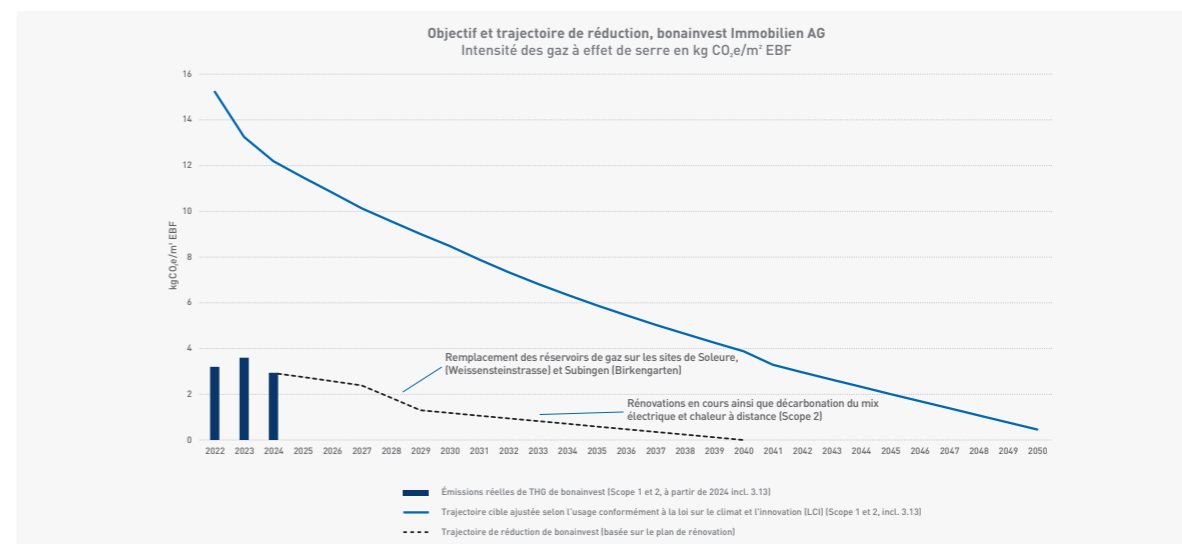
Pour le secteur du bâtiment, les émissions provenant directement de l'entreprise (Scope 1) doivent être réduites de 82 % d'ici 2040, et de 100 % d'ici 2050. Pour l'industrie, y compris la conversion énergétique (en particulier la production d'électricité et de chauffage à distance), des réductions de 50 % d'ici 2040 et de 90 % d'ici 2050 (par rapport à 1990) sont prévues.

boninvest détermine sa propre trajectoire de réduction à partir de ces objectifs nationaux. Celle-ci constitue la base stratégique d'une réduction systématique des émissions de l'entreprise. L'objectif est d'atteindre le zéro net pour les émissions directes (Scope 1) d'ici 2035 au plus tard et de réduire les émissions du Scope 2 à zéro net d'ici 2035.

Grâce à la part élevée de nouveaux projets de construction, à l'utilisation systématique d'énergies renouvelables et au recours à une technique du bâtiment efficiente, boninvest

affiche aujourd'hui déjà une empreinte carbone très faible de l'entreprise. Avec **2,7 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> SRE** pour les Scopes 1 et 2, la valeur obtenue durant l'exercice sous revue est nettement inférieure aux prescriptions de la loi sur la protection du climat (LCI) ainsi qu'à l'indice de référence REIDA pour la catégorie Logement. Par rapport à la valeur de l'année précédente (**3,6 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> SRE**), l'intensité des gaz à effet de serre a pu

être réduite de manière significative, notamment grâce à la mise en service de nouvelles constructions et à l'application de facteurs d'émission de CO<sub>2</sub> actualisés et plus précis. Dans l'ensemble, il s'avère qu'avec une orientation stratégique claire et une part d'énergies renouvelables supérieure à la moyenne, boninvest promeut activement et de manière responsable la transition vers un parc immobilier climatiquement neutre.



# RAPPORT SSREI DE bonainvest POUR 2025

Afin d'illustrer et d'évaluer la qualité architecturale élevée de son portefeuille, bonainvest a une nouvelle fois décidé de participer au SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index),



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

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

Le troisième rapport sur le parc immobilier de bonainvest se réfère à l'année 2025. Il englobe 24 immeubles avec une surface utile principale de 66'916 m<sup>2</sup> au total, ce qui correspond à 100 % du portefeuille. L'examen est basé sur les données saisies par bonainvest dans l'outil d'évaluation des portefeuilles du SSREI. L'évaluation se compose de 36 indicateurs de même pondération. Pour chaque indicateur, la note maximale qui peut être obtenue est 3. L'examen comprenait les échelons suivants :

**Vérification de niveau 1 :** sur la base d'un bâtiment représentatif, on a effectué un examen complet par domaine : architecture, société et économie, services de maintenance, mobilité, et environnement. Le but de cet examen était d'obtenir un calibrage réciproque,

c'est-à-dire l'établissement d'une compréhension mutuelle des critères du SSREI. Sur cette base, bonainvest pouvait procéder à l'autoévaluation de son portefeuille.

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

**Certification** du processus de contrôle par l'Association Suisse pour Systèmes de Qualité et de Management (SQS).

Par rapport à 2024, la note SSREI multi-critères est passée de 2,06 à 2,16. Des progrès ont été identifiés dans les trois dimensions du développement durable, et le portefeuille se situe au-dessus de l'indice de référence dans tous les domaines.

Ces résultats confirment l'évolution positive et soulignent les efforts constants visant à garantir la qualité du portefeuille à long terme. Dans le même temps, un potentiel d'optimisation subsiste pour certains indicateurs, en particulier dans le domaine de l'environnement. bonainvest prévoit donc d'améliorer continuellement sa performance en matière de durabilité au cours des années à venir grâce à des mesures ciblées et à une transparence accrue.

## SSREI – Swiss Sustainable Real Estate Index Factsheet, 16.12.2025



Portefeuille	Nombre d'immeubles en 2025	Nombre d'immeubles en 2024	Surface utile (SU) 2025	Surface utile (SU) 2024
bonainvest Holding AG	24	21	66'916 m <sup>2</sup>	50'634 m <sup>2</sup>
Évaluation	Portefeuille 2025	Portefeuille 2024	SSREI 2025	SSREI 2024
	<b>2.16</b>	<b>2.06</b>	<b>1.72</b>	<b>1.74</b>
Résidentiel	2.17	2.07	1.73	1.75
Bureau	1.92	1.91	1.71	1.83
Retail	2.22	2.10	1.66	1.65
Éducation	-	-	1.55	-
Santé	-	-	1.78	-
Industrie	-	-	-	-

### Indicateurs

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

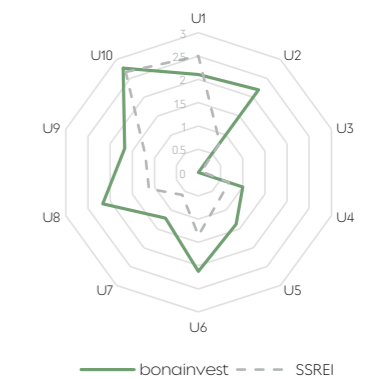
Société  $\bar{x}$  2.43  $\sigma$  1.90



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



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



Strahmatte, Münchenbuchsee



bonaLiving Ägerisee, Unterägeri

# APERÇU DES PROJETS EN COURS DE DÉVELOPPEMENT ET EN CONSTRUCTION

Commune, nom du projet

	Date de finalisation prévue	Superficie utile principale (SUP, en m²)	Nombre de pièces					Total appartements	Dont location	Dont cession	Unités commerciales	Places dans le garage souterrain
			1,5 pièce	2,5 pièces	3,5 pièces	4,5 pièces	5,5 pièces					
<b>Burgdorf, Q34</b> (en construction)	Février 2026	2'548	-	25	12	-	-	37	37	-	-	25
<b>Ecublens, Mapraz Parc</b> (en construction)	Août 2026	14'313	4	30	90	17	2	143	114	29	17	161
<b>Worben, Zentrum</b> (en construction)	Mai 2026	5'380	-	10	27	21	-	58	46	12	1	0
<b>Schwarzenburg, Bachmatte</b> (en construction)	2028	3'041	-	6	13	11	1	31	31	-	-	-
<b>Bellach, Tellstrasse</b> (en cours de développement)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
<b>Noville</b> (en cours de développement)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
<b>Reinach</b> (en cours de développement)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
<b>Total</b>		<b>25'282</b>						<b>269</b>	<b>228</b>	<b>41</b>	<b>18</b>	<b>186</b>

\* pas d'indication

# PROJETS EN COURS DE DÉVELOPPEMENT



## Bellach, Tellstrasse (1)

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

[boninvest.ch/fr/projet/tellstrasse](https://boninvest.ch/fr/projet/tellstrasse)

## Noville

En 2023, boninvest a conclu le contrat d'achat pour un terrain à bâtir à Noville afin d'y réaliser un nouveau projet immobilier. La procédure de plan d'affectation est en cours. La date de début des travaux n'est pas encore fixée.

[boninvest.ch/fr/projet/](https://boninvest.ch/fr/projet/)

## Zentrum Süd, Reinach (BL)

En 2025, des contrats d'achat de terrains ont été conclus en vue de la réalisation d'un nouveau projet immobilier à Reinach (BL). La procédure de plan de quartier est en cours. La date de début des travaux n'est pas encore fixée.

[boninvest.ch/fr/projet/zentrum-sued](https://boninvest.ch/fr/projet/zentrum-sued)

# PROJETS EN CONSTRUCTION



## Ecublens, Mapraz Parc

- Finalisation en 2026
- 114 appart. de location et 29 appart. en PPE
- Unités commerciales
- Géothermie, installations photovoltaïques (RCP)
- Architectes :  
Pezzoli & associés, architectes S.A.

A Ecublens, boninvest réalise le projet Mapraz Parc avec 143 appartements, des unités commerciales et un garage souterrain. Le nouveau complexe résidentiel se caractérisera par une ambiance urbaine et intéressera différents segments comme les étudiants, les familles ou les personnes âgées. Les travaux de construction ont débuté au printemps 2023. Les appartements en PPE seront occupés à partir de mai 2026. Les appartements de location seront progressivement occupés à partir de juillet 2026.

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



### Burgdorf, Q34

- 37 appartements de location
- 1 salle commune
- Installation photovoltaïque + chauffage à distance
- Architectes : rollimarchini AG + team k architekten AG (ARGE)

99 logements sont réalisés par trois investisseurs (BLS, boninvest et RN Selvam) sur le site de Steinhof à Berthoud. boninvest construit 37 appartements de location adaptés en particulier aux besoins des célibataires, des personnes âgées et des étudiants. Les travaux de construction ont débuté en octobre 2023. Ils seront occupés à partir de mars 2026.

[q34.ch](http://q34.ch)

### Schwarzenburg, Bachmatte

- 31 appartements de location
- Architectes : ar3-architekten AG

Au centre de la commune bernoise de Schwarzenburg, directement en bordure du ruisseau, boninvest développe trois immeubles résidentiels comprenant 31 appartements de location.

[bachmatte-schwarzenburg.ch](http://bachmatte-schwarzenburg.ch)



### Worben, Zentrum

- 46 appart. de location et 12 appart. en PPE
- Deux surfaces commerciales
- Chauffage central aux granulés de bois, distribution par un réseau de chauffage à distance interne au complexe, installations photovoltaïques (RCP)
- Architectes : gsj architekten ag

En un endroit bien situé au centre de Worben, boninvest réalise un complexe résidentiel avec 42 appart. de location et 12 appart. en PPE ainsi que la transformation d'une ferme existante, qui abritera quatre appartements de location et deux surfaces commerciales. Les appartements seront conformes au standard de construction bonacasa et équipés de technologies du bâtiment modernes. Les travaux de construction ont débuté fin avril 2024. Certains appartements sont occupés depuis octobre 2025. La finalisation de la 2<sup>e</sup> étape est prévue pour le printemps 2026.

[zentrum-worben.ch](http://zentrum-worben.ch)

# PROJETS RÉCEMMENT FINALISÉS



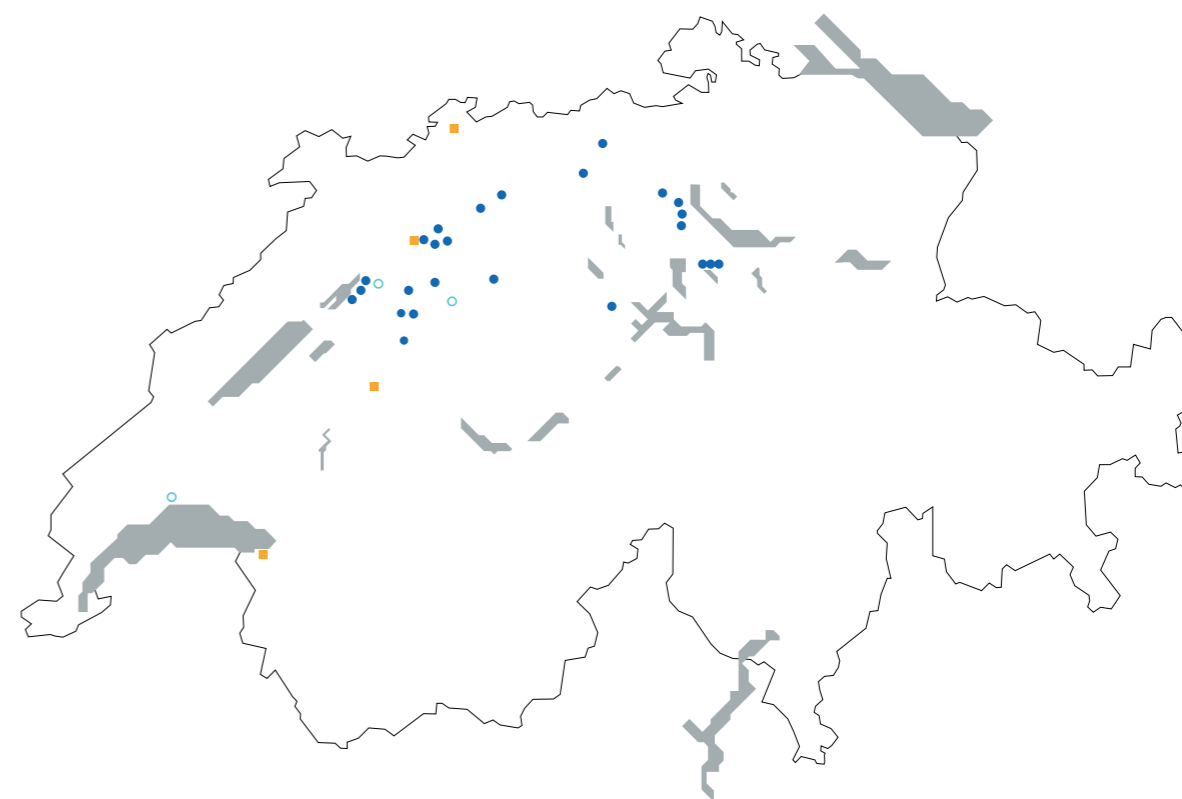
## Münchenbuchsee, Strahmmatte

- Finalisation en février 2025
- 94 appart. de location et 22 appart. en PPE
- 1 salle commune
- 1 unité commerciale
- Raccordement au réseau de chauffage à distance + installations photovoltaïques (RCP)
- Architectes : Bauart Architectes et Urbanistes SA et rzd ag

Parallèlement au projet Strahmhof, boninvest a réalisé à Münchenbuchsee un deuxième projet immobilier. À la Strahmmatte, un terrain de 12 156 m<sup>2</sup>, ont vu le jour 94 appartements de location et 22 appartements en PPE de 1,5 à 5,5 pièces, y compris de petits appartements. Les appartements en PPE ont été occupés à partir de décembre 2023, et les appartements de location par étapes à partir de l'été 2024.

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

# RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES BIENS IMMOBILIERS



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

- Biens immobiliers en portefeuille
- Projets en cours de développement
- Projets en construction

# IMMEUBLES DE RENDEMENT EXISTANTS

## Sites, immeubles de rendement

	Canton	Type de propriété <sup>1</sup>	Année de construction	Assainissement	Surface nette (SUP, en m <sup>2</sup> )	dont surface nette d'habitation (SUP, en m <sup>2</sup> )	Total appartements	Unités commerciales	Places dans le garage souterrain	Divers <sup>2</sup>	Total unités de location
Aarau, Aarenau Süd	AG	PE	2014	-	3615	90 %	31	2	37	25	95
Bellmund, Drüblatt	BE	PE DS	2021	-	1830	68 %	16	1	26	-	43
Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse	BE	PE	2024	-	2878	76 %	28	4	27	11	70
Bonstetten, Mauritiuspark	ZH	PE DS	2016	-	2267	90 %	22	2	32	5	61
Egerkingen, Sunnepark	SO	PE	2014	-	4355	86 %	42	2	47	4	95
Fraubrunnen, Hofmatte	BE	PE	2022	-	2928	75 %	34	5	27	7	73
Hausen, Holzgasse Süd	AG	PE	2017	-	1292	100 %	12	-	14	7	33
Langnau am Albis, Langmoos	ZH	PE DS	2023	-	4258	92 %	52	2	63	1	118
Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse	ZH	PE DS	2019	-	1771	87 %	21	1	26	-	48
Malters, Zwiebacki	LU	PE	2016	-	2619	89 %	29	3	36	7	75
Münchenbuchsee, Strahmhof	BE	PE	2023	-	2131	79 %	21	2	13	4	40
Münchenbuchsee, Strahmmatte	BE	PE	2025	-	6910	98 %	94	1	72	4	171
Oensingen, Roggenpark	SO	PE	2014	-	2661	76 %	24	5	69	3	101
Port, Bellevuepark	BE	PE	2018	-	4180	100 %	46	-	71	1	118
Rohrbach, Sunnehof	BE	PE DS	2017	-	2243	100 %	20	1	17	-	38
Rudolfstetten, Am Mühlebach	AG	PE	2022	-	1942	90 %	29	2	28	7	66
Solothurn, Weissensteinstrasse 15/15a	SO	PE	1957	1988/2007	1475	0 %	-	1	-	-	1
Subingen, Birkengarten	SO	PE	2011	-	1608	100 %	21	-	8	16	45
Täuffelen, Tulpenweg	BE	PE	2018	-	1708	97 %	20	-	23	2	45
Unterägeri, Am Baumgarten 1, 3, 5	ZG	PE	2020	-	2414	100 %	27	-	34	12	73
Unterägeri, Am Baumgarten 4, 6, 8	ZG	PE	1994	2020	1781	100 %	31	-	7	-	38
Unterägeri, Am Baumgarten 10	ZG	PE	2024	-	5187	82 %	44	2	84	-	130
Utzenstorf, Dorfmatte	BE	PE	2017	-	3013	83 %	31	3	43	18	95
Zuchwil, Hofstatt	SO	PE	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>1696</b>

	2025	2024
Valeur de marché en CHF <sup>3</sup>	502'762'000	442'335'000
Revenu locatif annuel visé	19'451'647	17'111'602
Rendement brut location intégrale	3,9 %	3,5 %
Rendement brut	3,8 %	3,4 %
Taux de vacance à la date de référence en % <sup>4</sup>	0,3 %	0,5 %

<sup>1</sup> PE : propriété exclusive, DS : droit de superficie

<sup>2</sup> Locaux de loisirs, ateliers etc.

<sup>3</sup> Evaluation par EY selon la méthode DCF

<sup>4</sup> Taux de vacance à la date de référence du 31.12., en % selon le nombre d'appartements



# GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Structure du groupe	40
Actionariat	41
Structure du capital	42
Conseil d'administration	42
Direction	45
Rapport sur les rémunérations	45
Experts accompagnants	48
Politique d'information	49
Contacts	49

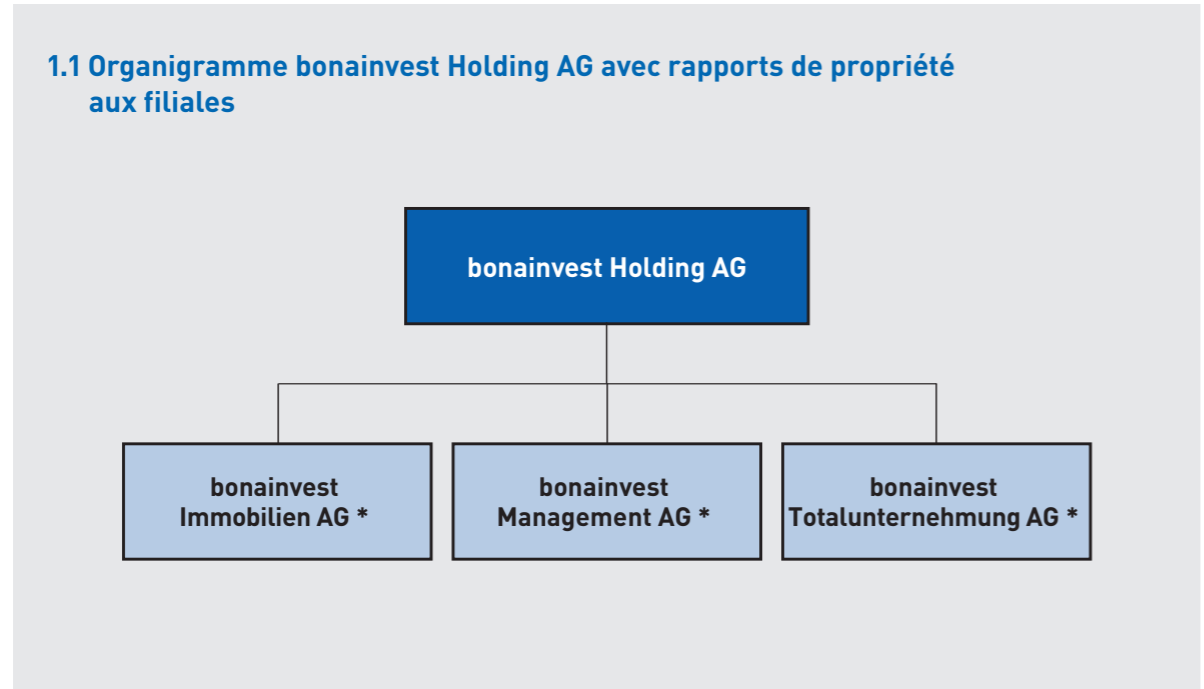
**boninvest Holding AG a son siège à l'adresse Weissensteinstrasse 15 à 4500 Soleure. C'est une société anonyme privée non cotée en bourse. Par conséquent, elle est uniquement tenue à satisfaire aux obligations légales d'information au sens du Code des obligations. Depuis sa fondation, boninvest Holding AG s'est toutefois engagée à la transparence envers ses actionnaires. C'est pourquoi les rapports et la présentation des comptes sont établis conformément aux directives des Swiss GAAP RPC.**

**L'ordre des paragraphes qui suivent est basé pour l'essentiel sur les directives concernant les informations relatives à la Corporate Gouvernance (DCG) de la SIX Swiss Exchange.**

**1. Structure du groupe**

boninvest Holding AG est une société immobilière spécialisée dans l'achat, le développement, la vente et la location de biens immobiliers en Suisse. Elle a comme caractéristique distinctive le concept alliant architecture durable, connectivité digitale et prestation de services. Au total, boninvest Holding AG emploie 28 personnes, représentant 21,80 postes en équivalent plein temps. Bien qu'elle ne soit pas cotée en bourse, boninvest Holding AG satisfait dans une large mesure aux exigences d'une société cotée en matière d'évaluation DCF (Discounted Cash Flow).

Le négoce des actions par la direction de l'entreprise satisfait aux exigences des actionnaires en ce sens que les actions d'un actionnaire désireux de vendre peuvent, dans la mesure du possible, être rachetées par la société au cours boursier moins 3 % de commission. La structure des participations dépassant les 3 % est indiquée dans le paragraphe 2.1. Il n'existe aucune participation



croisée avec d'autres sociétés.

**1.2 Entreprises filiales**

**boninvest Immobilien AG \***

boninvest Immobilien AG investit de manière rentable le capital des actionnaires de boninvest Holding AG dans des biens immobiliers réalisés par boninvest Totalunternehmung AG. boninvest Immobilien AG est propriétaire du portefeuille immobilier.

**boninvest Management AG \***

boninvest Management AG emploie l'ensemble des collaboratrices et collaborateurs. Elle assume les tâches opérationnelles du secteur immobilier : recherche et acquisition de terrains constructibles pour ses propres projets immobiliers, organisation de concours d'architecture, gestion du portefeuille immobilier et des finances. Des tâches telles que la commercialisation des biens immobiliers ainsi que la recherche des premiers locataires pour les appartements du portefeuille et la recherche de repreneurs pour les unités cédées en PPE sont également gérées par boninvest Management AG.

**boninvest Totalunternehmung AG \***

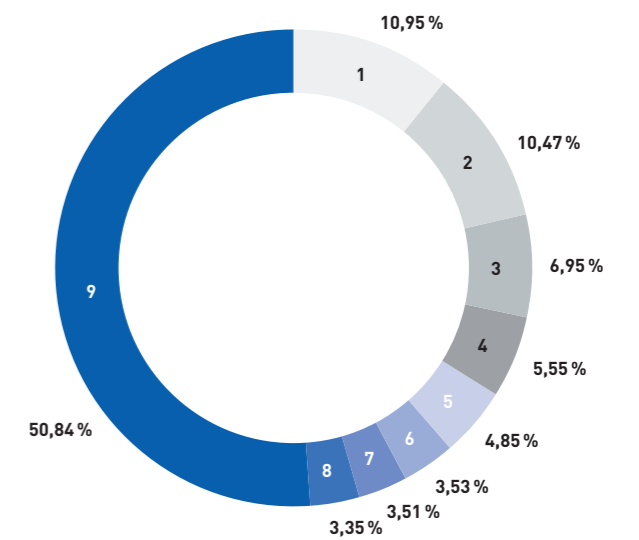
boninvest Totalunternehmung AG (TU AG) construit pour le compte de boninvest Immobilien AG des immeubles selon la conception bonacasa. Elle réalise également des projets de construction de tiers (p. ex. de communes), mais uniquement selon le modèle ouvert d'entreprise totale sans risque des coûts de construction. TU AG n'emploie pas de personnel propre, mais le reprend de boninvest Management AG.

\* Changement de nom au 11.03.2026.

**2. Actionnariat**

**2.1 Composition**

Au 31 décembre 2025, l'actionnariat se composait de 169 investisseurs, dont des caisses de pension de renom, des compagnies d'assurance, des fondations ainsi que des investisseurs privés.



**2.2 Droit de participation des actionnaires**

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

### 2.2.1 Limitation du droit de vote et représentation

Il n'existe pas de limitations du droit de vote dérogeant à la loi ni de règles statutaires pour la participation à l'assemblée générale.

### 2.2.2 Quorums statutaires

Par dérogation à la réglementation légale, les modifications des statuts requièrent l'approbation de 51 % et les décisions de dissolution ou de fusion, l'approbation de 75 % du capital-actions total.

### 2.2.3 Convocation de l'assemblée générale

Les dispositions légales s'appliquent.

### 2.2.4 Inscription à l'ordre du jour

L'inscription d'un point à l'ordre du jour d'une assemblée est régie par les dispositions légales, notamment le droit des actionnaires représentant ensemble au moins 10 % du capital-actions de demander la convocation d'une assemblée générale ou l'ajout d'un point à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire, à condition que la demande correspondante soit déposée en temps utile avant l'envoi des convocations.

### 2.2.5 Inscription au registre des actions

boninvest Holding AG dispose, pour les actions nominatives, d'un registre des actions tenu par Computershare Schweiz AG. Sont invitées à l'assemblée générale les personnes inscrites au registre des actions au moment de l'envoi des convocations.

## 2.3 Prises de contrôle et mesures de défense

### 2.3.1 Obligation de présenter une offre

Les actionnaires ne sont pas tenus de soumettre une offre d'acquisition lorsqu'une valeur-seuil est atteinte (opting-out).

### 2.3.2 Clauses relatives aux prises de

### contrôle

Il n'existe pas d'indemnités de départ ni de contrats d'une durée inhabituellement longue au sens de l'art. 7.2 DCG visant à protéger les membres du conseil d'administration ou de la direction générale contre des rachats indésirables.

## 3. Structure du capital

Le capital-actions nominal s'élève à CHF 33'523'710 au 31 décembre 2025. Il se compose de 3'352'371 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 10.

Il existe actuellement encore un capital autorisé d'environ 15 % du capital-actions. La cessibilité des actions nominatives est régie par des dispositions statutaires sur les restrictions de transfert. À la date de clôture du bilan, aucun emprunt convertible ni aucune option n'étaient en circulation. La société n'a pas émis de bons de participation ni de bons de jouissance. Le total du bilan s'élève à CHF 667,8 millions. Le ratio de fonds propres de la société se monte à 47 % à la fin de l'exercice sous revue. Dans l'ensemble, la situation financière est solide et permet de faire avancer les projets en cours de développement, conformément à la planification prévue. Afin de permettre à boninvest Holding AG de poursuivre sa croissance, des augmentations de capital sont possibles en cas de besoin.

## 4. Conseil d'administration

### 4.1 Composition

Le conseil d'administration se compose de cinq membres. Les membres du conseil d'administration n'ont exercé aucune activité opérationnelle pour la société au cours des trois dernières années. Conformément

au règlement d'organisation, les membres du conseil d'administration se récusent lors de délibérations des affaires qu'ils ont préparées. Cela permet de garantir que les décisions sont prises sur la base de critères conformes à la stratégie.

### 4.2 Séances et prise de décision

Durant l'exercice sous revue, le conseil d'administration réuni au complet a tenu six séances ordinaires et une séance extraordinaire. Toutes les décisions du conseil d'administration sont prises collectivement par l'ensemble des membres, les statuts exigeant toutefois la majorité des voix des membres présents. En cas d'égalité des voix, c'est le président qui tranche. En cas d'élection, c'est le tirage au sort. Les membres de la direction générale ont participé à toutes les séances, à l'exception de certaines parties des séances en lien avec la structure du conseil d'administration et la rémunération de la direction générale.

### 4.3 Membres du conseil d'administration

#### Ivo Bracher

Président du conseil d'administration de boninvest Holding AG, président du conseil d'administration de bonacasa Holding AG, licencié en droit, avocat et notaire. Avocat d'affaires spécialisé dans l'élaboration et la mise en œuvre de concepts, principalement dans le secteur de l'immobilier et du logement pour les personnes âgées (depuis 1983). Initiateur et cofondateur d'Espace Real Estate AG, initiateur et cofondateur de boninvest Holding AG.

#### Dr Thomas Kirchhofer

Vice-président du conseil d'administration, Dr oec. HSG/lic. rer. publ. Université de Saint-Gall (HSG). Entrepreneur et conseiller dans les domaines du bien-être, de la médecine de rééducation, de l'hôtellerie et du

logement pour personnes âgées. Membre de divers conseils d'administration et de directions. Expériences dans les secteurs du bien-être, de l'hôtellerie, de la santé publique, des pouvoirs publics, des communes, des associations ainsi que des institutions sociales et pour personnes âgées. Depuis 2009, vice-président du conseil d'administration.

#### Dr Markus Meyer

Avocat, spécialisé en droit administratif, droit de la construction et de l'aménagement et droit économique. Administrateur professionnel/président de conseil d'administration. Mandats de conseiller des pouvoirs publics ainsi que d'institutions sociales et pour personnes âgées.

#### Isidor Stirnimann

Technicien TS Aarau, indépendant depuis 1998, propriétaire de STI Immobilien und Baudienstleistungen, Thalwil ZH. Activité principale : vente de biens immobiliers complexes, vente d'entreprises, de sociétés immobilières et d'entreprises de construction. Ancien conseiller cantonal zurichois, ancien président de conseil communal, membre de plusieurs commissions d'aménagement du territoire. Fondateur de tiv-partner-Netzwerk 2000.

#### Reto Conrad

lic. oec. HSG, Université de Saint-Gall, expert comptable diplômé, entrepreneur indépendant, Conrad Consulting. Expérience de direction dans différents domaines et branches. Depuis 2002, membre des organes de direction de Bachem Holding AG, Emmi Holding AG et du groupe Coop. Divers mandats de conseil d'administration, notamment membre du CA de Swiss Prime Site AG, Zoug (membre du comité d'audit et du comité des placements). Membre du conseil d'administration depuis 2025 et élu jusqu'à l'assemblée générale 2026.

#### 4.4 Mandat en cours

Tous les membres du conseil d'administration sont élus pour un mandat d'un an. Il n'y a pas de limite au nombre de mandats.

Durée du mandat	Membre du conseil d'administration depuis	Durée actuelle du mandat
Ivo Bracher*	2009	2025 à 2026
Dr Thomas Kirchhofer*	2009	2025 à 2026
Dr Markus Meyer*	2009	2025 à 2026
Isidor Stirnimann	2009	2025 à 2026
Reto Conrad	2025	2025 à 2026

\* Déjà membres du CA de Bracher und Partner Holding AG

#### 4.5 Réglementation des compétences du conseil d'administration

Outre les tâches qui ne peuvent être transférées en vertu de la loi, le conseil d'administration n'a pas délégué les tâches suivantes :

- Définition et modification de la stratégie d'investissement de la société
- Décisions d'investissement dans de nouveaux domaines d'activité
- Investissements et engagements récurrents supérieurs à la valeur définie de CHF 500'000, placements financiers et politique financière (notamment transactions des marchés des capitaux)
- Principes de financement
- Approbation du budget
- Décisions en matière de personnel et compensation au niveau de la direction générale

#### 4.6 Secrétaire du conseil d'administration

Le secrétaire du conseil d'administration de bonainvest Holding AG assiste le conseil d'administration et le comité des risques (cf. section 4.9) de bonainvest Holding AG dans tous les domaines. Il est également responsable des filiales. C'est l'interface entre le conseil d'administration, le comité des risques et la direction générale de

bonainvest Holding AG, ainsi qu'avec les partenaires externes (notaires, experts-comptables et autres) qui effectuent des travaux pour le conseil d'administration ou le comité des risques. Le secrétaire du conseil d'administration dispose de compétences étendues dans les domaines de travail dont il assume la responsabilité globale. Ces compétences sont définies dans un cahier des charges. Le secrétaire du conseil d'administration est inscrit au registre du commerce de bonainvest Holding AG et de ses filiales en tant que « secrétaire (non-membre) » avec « signature collective à deux ».

#### 4.7 Instruments d'information et de contrôle

Le conseil d'administration reçoit un rapport MIS trimestriel. Dans le cadre de ce rapport, il est également tenu informé des principaux changements opérationnels. Les objets sélectionnés ainsi que les éventuels risques opérationnels et financiers et les transactions importantes sont discutés lors de chaque séance ordinaire du conseil d'administration. De même, le déroulement des projets en développement et la planification du financement et des liquidités font régulièrement l'objet de discussions approfondies. Chaque année, le conseil d'administration reçoit du comité de gestion des risques un rapport qui présente les principaux risques et leurs conséquences possibles. La direction générale est présente à toutes les séances du conseil d'administration. Du fait de la petite taille de l'entreprise, aucun audit interne n'est effectué. Des mandataires ou l'organe de révision sont donc mandatés pour les clarifications ou vérifications éventuellement nécessaires.

#### 4.8 Evaluation des risques

Une évaluation systématique des risques est effectuée chaque année avec le système Risku. Le comité des risques se compose de

trois membres du conseil d'administration (section 4.4). L'évaluation des risques est effectuée chaque année, conformément au rapport de gestion des risques. À cette occasion, les résultats de la dernière évaluation sont pris en compte et les mesures éventuellement nécessaires pour prévenir, réduire ou transférer les risques sont décidées. Il n'y a pas d'opérations ni de risques exceptionnels en suspens qui devraient encore être pris en compte dans les comptes annuels consolidés.

#### 5. Direction générale

La direction générale se compose de quatre membres, y compris le président de la direction générale. À la date de clôture du bilan, les quatre postes étaient pourvus. Il n'existe aucun contrat avec des tiers.

##### 5.1 Président de la direction générale

Le président de la direction générale est subordonné au conseil d'administration. Il est chargé de toutes les tâches et compétences, dans la mesure où celles-ci ne sont pas réservées à des instances supérieures par la loi, les statuts, les règlements, les directives ou les décisions du conseil d'administration. Il est responsable de la gestion et de la représentation de la société. Le président met à la disposition du conseil d'administration toutes les données et tous les faits nécessaires à l'exercice des compétences. Il soumet des propositions pour toutes les affaires relevant de la compétence du conseil d'administration et lui rend compte régulièrement de l'évolution des affaires de la société.

##### 5.2 Membres de la direction générale

Les quatre membres de la direction générale gèrent les domaines qui leur sont confiés et en assument l'entière responsabilité.

##### Jacques Garnier

Dans l'entreprise depuis 2002 en tant que CFO, CEO de bonainvest du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 31 décembre 2025. Longue expérience dans le secteur de la construction et les secteurs annexes, entre autres 20 ans en tant que directeur adjoint des finances et de la comptabilité et directeur de la trésorerie au sein du groupe Sanitas Troesch (siège principal).

##### Daniel Baumann

CEO depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2026, auparavant responsable du développement de l'entreprise. Fort de longues années d'expérience dans le domaine financier et immobilier, notamment en tant que CFO d'Ina Invest AG. Daniel Baumann apporte une expertise avérée en matière de marchés des capitaux, de transactions de fusions et acquisitions, ainsi que de numérisation et de gestion d'entreprise.

##### Adrian Sidler

Depuis 2008, COO et directeur adjoint, diplômé fédéral en économie d'entreprise ESCEA, Executive MBA, MAS REM. Auparavant au secrétariat de direction d'une grande banque. Plus de 20 ans d'activité dans différentes fonctions de direction dans le secteur de la construction et les secteurs annexes.

##### Stéphanie Sidler

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

#### 6. Rapport sur les rémunérations

Le conseil d'administration perçoit des honoraires fixes par séance. Les prestations exceptionnelles éventuellement nécessaires peuvent faire l'objet d'une rémunération distincte. Le conseil d'administration,

à l'exception de son président qui travaille à temps plein pour boninvest AG, est également rémunéré pour les travaux liés aux projets.

Le salaire des membres de la direction générale se compose d'un salaire de base et d'une prime variable liée aux résultats. Le salaire de base a été versé mensuellement au cours de l'exercice sous revue, tandis que la composante liée au résultat a été payée en décembre. Cette dernière comprend une part convenue contractuellement basée sur la réalisation des objectifs et s'élève, lorsque ceux-ci sont atteints, à environ 15 à 20 % du salaire de base. Par ailleurs, le conseil

d'administration tient aussi compte de la performance individuelle au moyen d'une composante de résultat supplémentaire, dont le montant est fixé librement par l'ensemble du conseil d'administration, et qui est versée au printemps suivant la publication des comptes.

### 6.1 Rémunération du conseil d'administration et de la direction générale

Au cours de l'exercice sous revue, les rémunérations suivantes ont été versées aux membres du conseil d'administration et de la direction générale.

#### Rémunération du conseil d'administration en CHF

Nom	Fonction	Honoraires	Participations		Total 2025	Total 2024
			au résultat par action	Autres prestations <sup>1</sup>		
Ivo Bracher	Président du CA	257'885	69'142	118'973	446'000	396'073
Dr Thomas Kirchhofer	Vice-président du CA	40'625	35'390	5'890	81'905	61'600
Dr Markus Meyer	Membre du CA	37'500	35'390	7'312	80'202	62'285
Isidor Stirnimann	Membre du CA	22'500	35'390	3'725	61'615	54'962
Reto Conrad	Membre du CA	16'750	0	449	17'199	non disp.
Michael Dober	Membre du CA (jusqu'à l'AG 2025)	117'420	0	9'109	126'529	56'347
<b>Total Conseil d'administration</b>		<b>492'680</b>	<b>175'312</b>	<b>145'458</b>	<b>813'450</b>	<b>631'267</b>

#### Rémunération de la direction générale en CHF

Nom	Fonction	Honoraires	Participations		Total 2025	Total 2024
			au résultat par action	Autres prestations <sup>1</sup>		
Jacques Garnier	CEO	391'117	69'142	68'655	528'914	514'791
<b>Total Direction générale</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> Les autres prestations comprennent les frais forfaitaires, les cotisations de l'employeur aux assurances sociales ainsi que les éventuels cadeaux d'ancienneté, les parts privées sur les véhicules, etc.

### 6.2 Activités et mandats auprès d'autres entreprises

Fonctions des membres du conseil d'administration et de la direction générale dans d'autres entreprises.

#### Ivo Bracher

- Président du conseil d'administration des filiales de boninvest Holding AG, Soleure
- Président du conseil d'administration de bonacasa Holding AG, Oensingen
- Président du conseil d'administration des filiales de bonacasa Holding AG, Oensingen
- Président de la gestion de la Coopérative Läbesgarte, Biberist
- Membre du conseil d'administration de Casalife Sunnehof AG, Langenthal
- Président du conseil d'administration de Rudolf Obrecht AG, Balsthal
- Membre du conseil d'administration des filiales de Rudolf Obrecht AG, Balsthal
- Président du conseil d'administration de P2 Wyss AG, Lohn-Ammannsegg
- Président du conseil d'administration de Ivrema AG, Soleure
- Président du conseil d'administration de delava immobilier AG, Soleure

#### Dr Thomas Kirchhofer

- Membre du conseil d'administration des filiales de boninvest Holding AG, Soleure
- Membre du conseil d'administration de bonacasa Holding AG, Oensingen
- Membre du conseil d'administration des filiales de bonacasa Holding AG, Oensingen
- Membre du conseil d'administration de MEDIRAPP AG, Zurich
- Senior Advisor d'Invision AG, Zoug
- Président du conseil d'administration de Medical Insights AG, Bâle
- Président du conseil d'administration de Parkresort Rheinfelden Holding AG, Rheinfelden
- Président du conseil d'administration de Bad Rheinfelden AG, Rheinfelden

- Membre du conseil d'administration de Hess Management AG, Amriswil
- Membre du conseil d'administration de Casalife Sunnehof AG, Langenthal
- Directeur et associé de Drake Management GmbH, Bâle
- Membre du conseil de fondation de Sanni Foundation, Zurich
- Membre du conseil de fondation de Pro Augusta Raurica, Augst
- Membre du conseil de fondation de Valitas Fondation collective LPP, Zurich

#### Dr Markus Meyer

- Membre du conseil d'administration des filiales de boninvest Holding AG, Soleure
- Vice-président du conseil d'administration de bonacasa Holding AG, Oensingen
- Vice-président du conseil d'administration des filiales de bonacasa Holding AG, Oensingen
- Président du conseil d'administration de Wirz Unternehmungen, Berne
- Président du conseil d'administration de Löwenfels Partner AG, Lucerne
- Président du conseil de fondation de la Stiftung für medizinische Weiterbehandlung, Prävention und Rehabilitation BRH, Berne
- Président du conseil de fondation de la Fondation du Château de Berthoud, Berthoud
- Président du conseil de fondation de la Fondation du Centre Suisse des Poissons, Berne
- Président du conseil d'administration de Casalife Sunnehof AG, Langenthal
- Membre du conseil d'administration de forum pr ag, Berne
- Président du conseil d'administration de Farb AG, Köniz
- Président du conseil d'administration et avocat de Bracher & Partner Recht AG, Langenthal

#### Isidor Stirnimann

- Membre du conseil d'administration de CONCEPT Architekten AG, Schindellegi
- Membre du conseil d'administration de HOCHBAUMANAGEMENT RS2 AG, Feusisberg

#### Reto Conrad

- Membre du conseil d'administration de Swiss Prime Site AG, Zoug
- Membre du conseil d'administration de Bedag Informatique AG, Berne
- Membre du conseil d'administration de Universitäre Altersmedizin Felix Platter (établissement de droit public du canton de Bâle-Ville), Bâle
- Membre du comité exécutif d'erzo KVA (réseau communal), Oftringen
- Président du conseil de fondation de Stiftung Alters- und Pflegeheime Binningen, Binningen

#### Jacques Garnier

Aucune

#### Adrian Sidler

Aucune

#### Daniel Baumann

Aucune

#### Stéphanie Sidler

- Membre du conseil d'administration de Löwenfels Partner AG, Lucerne

#### 6.3 Prêts et crédits accordés aux membres du conseil d'administration et de la direction générale

Il n'existe aucune créance résultant de prêts ou de crédits à l'égard des membres du conseil d'administration, de la direction générale ou de personnes qui leur sont proches. Il n'existe pas non plus d'engagements résultant de cautionnements ou d'autres garanties accordés en faveur de ces personnes.

## 7. Experts accompagnants

### 7.1 Organe de révision

PricewaterhouseCoopers AG, Berne, est inscrite au registre du commerce en tant qu'organe de révision depuis 2013. Les honoraires pour l'audit des comptes annuels 2025 se sont élevés à : CHF 118'905 (hors TVA), et CHF 84'175 d'autres honoraires.

### 7.2 Réviseur responsable

Depuis l'exercice 2023, Oliver Kuntze est réviseur responsable.

### 7.3 Evaluation immobilière et d'entreprises

Ernst & Young AG, Zurich, est responsable de l'évaluation des biens immobiliers.

### 7.4 Sites contaminés

La société U-Tech Zaugg de Thoune a été désignée comme experte pour le contrôle des immeubles en ce qui concerne les sites contaminés.

### 7.5 Instruments de surveillance et de contrôle vis-à-vis de la révision

Chaque année, le réviseur responsable de l'audit externe informe l'ensemble du conseil d'administration, au moyen d'un rapport détaillé sur les procédures d'audit mises en œuvre et les conclusions tirées. Chaque membre du conseil d'administration peut poser des questions directement au réviseur. Les changements qui se profilent sur le plan légal ou réglementaire et leurs répercussions sur bonainvest Holding AG sont également expliqués en détail. Si nécessaire, il est fait appel à l'organe de révision. En raison de la petite taille de la société, il n'y a pas de révision interne.

## 8. Politique d'information

La société fournit des informations semestrielles sur la marche des affaires dans le

cadre du reporting financier. Les comptes consolidés sont établis selon les Swiss GAAP RPC. De plus, les changements importants sont publiés sous forme de communiqués ad hoc. Les communiqués de presse, tous les rapports de gestion, les statuts ainsi que d'autres informations sur la société et l'immobilier sont disponibles sur [www.bonainvest.ch](http://www.bonainvest.ch).

## 9. Contacts

### Ivo Bracher

Président du conseil d'administration de bonainvest Holding  
T +41 32 625 95 10  
E-mail : [ivo.bracher@bonainvest.ch](mailto:ivo.bracher@bonainvest.ch)

### Daniel Baumann

CEO (à partir de l'exercice 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)



# COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS 2025 SELON LES SWISS GAAP RPC

Bilan consolidé	52
Compte de résultat consolidé	54
Tableau des flux de trésorerie consolidé	55
Tableau des capitaux propres consolidé	56
Annexe aux comptes annuels consolidés	57
Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels consolidés	73
Valeur de l'action bonainvest Holding AG	76

# BILAN CONSOLIDÉ

Actifs	Annexe	31.12.2025	Retraitement* au 31.12.2024
		CHF	CHF
<b>Actif circulant</b>			
Liquidités	5.1	14'891'149	24'140'653
Créances résultant de livraisons et prestations	5.2	1'537'620	1'696'445
Autres créances à court terme	5.3	234'210	391'688
Actifs contractuels	5.4	18'475'332	0
Immeubles de promotion	5.5	3'749'990	18'687'047
Actifs de régularisation		132'303	142'145
<b>Total actif circulant</b>		<b>39'020'603</b>	<b>45'057'978</b>
<b>Actifs immobilisés</b>			
<b>Immobilisations financières</b>	5.6	<b>540'790</b>	<b>448'927</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>			
Immeubles de rendement	5.7	502'762'000	442'335'000
Immeubles de rendement en construction et en cours de développement	5.7	125'406'012	126'593'333
Autres immobilisations corporelles	5.8	101'147	172'137
<b>Total immobilisations corporelles</b>		<b>628'269'159</b>	<b>569'100'470</b>
<b>Total actifs immobilisés</b>		<b>628'809'949</b>	<b>569'549'396</b>
<b>Total actifs</b>		<b>667'830'552</b>	<b>614'607'374</b>

\* Les chiffres de l'année précédente ont été adaptés (retraitement), de plus amples informations à ce sujet figurent à l'annexe 7.

Passifs	Annexe	31.12.2025	Retraitement* au 31.12.2024
		CHF	CHF
<b>Capital étranger</b>			
<b>Capital étranger à court terme</b>			
Engagements financiers à court terme	5.9	122'810'000	143'490'000
Engagements résultant de livraisons et prestations	5.10	8'103'223	8'432'495
Autres engagements à court terme	5.11	937'455	529'603
Passifs de régularisation		6'794'432	16'983'705
<b>Total capital étranger à court terme</b>		<b>138'645'110</b>	<b>169'435'802</b>
<b>Capital étranger à long terme</b>			
Engagements financiers à long terme	5.9	216'338'750	149'480'462
Autres engagements à long terme	5.12	1'001'184	1'001'184
Provisions à long terme	5.13	14'567'690	10'876'416
<b>Total capital étranger à long terme</b>		<b>231'907'625</b>	<b>161'358'062</b>
<b>Total capital étranger</b>		<b>370'552'735</b>	<b>330'793'864</b>
<b>Capital propre</b>			
Capital-actions	5.15	33'523'710	33'523'710
Réserves de capital		173'897'552	180'684'373
Actions propres	5.15	-3'046'200	-5'252'102
Réserves de bénéfices		92'902'756	74'857'529
<b>Total capital propre</b>		<b>297'277'818</b>	<b>283'813'510</b>
<b>Total passifs</b>		<b>667'830'552</b>	<b>614'607'374</b>

\* Les chiffres de l'année précédente ont été adaptés (retraitement), de plus amples informations à ce sujet figurent à l'annexe 7.

# COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

		1.1.-31.12.2025	Retraitement* au 1.1.-31.12.2024
	Annexe	CHF	CHF
<b>Produits d'exploitation</b>			
Produits résultant de la location d'immeubles		19'035'108	16'773'982
Produits résultant de développements et de la vente d'immeubles		22'765'274	1'981'500
Autres produits		931'463	1'118'503
<b>Chiffre d'affaires</b>	5.16	<b>42'731'844</b>	<b>19'873'985</b>
Bénéfice résultant de la variation de la valeur de marché des immeubles de rendement		17'852'841	9'919'562
Perte résultant de variations de la valeur de marché des immeubles de rendement		-4'565'064	-1'927'872
<b>Résultat des variations de la valeur de marché des immeubles de rendement</b>		<b>13'287'777</b>	<b>7'991'690</b>
Produit de la vente d'immeubles de rendement		0	884'000
Charges directes pour immeubles loués		-2'690'724	-2'200'369
Charges directes résultant des développements et de la vente d'immeubles		-21'294'651	-2'385'062
<b>Charges d'exploitation directes</b>		<b>-23'985'376</b>	<b>-4'585'431</b>
Prestations propres activées		2'689'457	3'090'493
Charges de personnel	5.17	-4'864'282	-4'403'031
Charges administratives	5.18	-2'080'535	-1'578'737
<b>Résultat d'exploitation (EBITDA)</b>		<b>27'778'886</b>	<b>21'272'970</b>
Amortissements d'immobilisations corporelles	5.8	-105'711	-124'570
<b>Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>		<b>27'673'75</b>	<b>21'148'400</b>
Produit financier	5.19	108'288	72'537
Charges financières	5.19	-4'135'199	-3'432'449
Quote-part au résultat d'entreprises associées	5.20	-1'016'736	-2'460'295
<b>Résultat financier</b>		<b>-5'043'647</b>	<b>-5'820'207</b>
<b>Bénéfice avant impôts (EBT)</b>		<b>22'629'527</b>	<b>15'328'193</b>
Impôts sur le bénéfice	5.21	-4'584'300	-2'739'106
<b>Bénéfice</b>		<b>18'045'228</b>	<b>12'589'087</b>

\* Les chiffres de l'année précédente ont été adaptés (retraitement), de plus amples informations à ce sujet figurent à l'annexe 7.

# TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

	1.1.-31.12.2025	Retraitement* au 1.1.-31.12.2024
	CHF	CHF
Résultat annuel	18'045'228	12'589'087
Amortissements d'immobilisations corporelles	105'711	124'570
Résultat lié aux variations du marché des immeubles de rendement	-13'287'777	-7'991'690
Pertes résultant de dépréciations de valeur	168'738	123'571
Augmentation/diminution des provisions sans incidence sur le fonds (y c. impôts différés sur les bénéficiaires)	3'691'490	946'903
Bénéfice résultant de cessions d'actifs immobilisés	0	-882'000
Quote-part au résultat d'entreprises associées	1'016'736	2'460'295
Diminution/augmentation des créances résultant de livraisons et de prestations	190'922	128'241
Diminution/augmentation des immeubles de promotion/actifs contractuels	-10'391'252	8'582'658
Diminution/augmentation d'autres créances et actifs de régularisation	167'321	28'514
Augmentation/diminution des engagements résultant de livr. et de prest.	-4'094'738	-601'808
Augmentation/diminution d'autres engagements à court terme et passifs de régularisation	-497'883	8'572'922
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation (cash-flow opérationnel)</b>	<b>-4'885'506</b>	<b>24'081'264</b>
Versements pour investissements dans des immeubles de rendement	-158'146	-58'872
Encaissements provenant de désinvestissements d'immeubles de rendement	0	6'200'000
Versements liés aux investissements dans des immeubles de rendement en construction et en cours de développement	-44'666'088	-55'595'660
Versements pour investissements en immobilisations corporelles	-34'721	-2'950
Versements pour investissements en immobilisations financières	0	-5'440
Encaissements provenant de désinvestissements d'immobilisations financières	477'920	350'000
Versements pour investissements dans des participations	-1'266'735	-1'014'926
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</b>	<b>-45'647'770</b>	<b>-50'127'847</b>
Versements pour frais de transaction sur capitaux propres	-21'868	-21'099
Remboursements de réserves de capital aux actionnaires	-6'974'314	-6'611'530
Achat/vente d'actions propres dans le capital de l'organisation	2'101'667	-1'221'747
Remboursements d'engagements financiers à court terme	-91'200'000	-24'219'671
Prise d'engagements financiers à court terme	51'310'000	54'990'000
Remboursements d'engagements financiers à long terme	-10'730'462	-35'355'000
Prise d'engagements financiers à long terme	96'798'750	37'200'000
Remboursement d'autres engagements à long terme	0	-2'010
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>41'283'772</b>	<b>24'758'943</b>
<b>Variation nette des liquidités</b>	<b>-9'249'503</b>	<b>-1'287'640</b>
Liquidités au 1 <sup>er</sup> janvier	24'140'653	25'428'293
Liquidités au 31 décembre	14'891'149	24'140'653
<b>Variation des liquidités</b>	<b>-9'249'503</b>	<b>-1'287'640</b>

\* Les chiffres de l'année précédente ont été adaptés (retraitement), de plus amples informations à ce sujet figurent à l'annexe 7.

# TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉ

	Capitalactions CHF	Réserves de capital CHF	Réserves de bénéfices CHF	Actions propres CHF	Total capital propre CHF
<b>Capital propre au 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>
Retraitement (voir annexe 7)			-5'090'602		-5'090'602
<b>Capital propre au 1.1.2024 retraité</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>
Coûts des transactions sur capitaux propres		-21'099			-21'099
Acquisition d'actions propres				-3'707'566	-3'707'566
Vente d'actions propres		101'198		2'384'621	2'485'819
Remboursement de réserves issues d'apports de capital		-6'611'530			-6'611'530
Résultat annuel			12'589'087		12'589'087
<b>Capital propre au 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>
Coûts des transactions sur capitaux propres		-21'868			-21'868
Acquisition d'actions propres				-3'430'159	-3'430'159
Vente d'actions propres		209'361		5'636'061	5'845'422
Remboursement de réserves issues d'apports de capital		-6'974'314			-6'974'314
Résultat annuel			18'045'228		18'045'228
<b>Capital propre au 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>

Le montant des réserves non distribuables, statutaires et légales au 31 décembre 2025 s'élève à CHF 6'704'742 (année précédente : CHF 6'704'742).

# ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

## 1. Généralités

Les comptes annuels consolidés de boninvest Holding AG ont été établis conformément aux recommandations relatives à la présentation des comptes Swiss GAAP RPC. Ils donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats du groupe. Les mêmes bases et principes d'évaluation ont été appliqués pour la période sous revue et la période précédente.

Les nouvelles normes ou les normes révisées Swiss GAAP RPC 28 « Subventions publiques » et RPC 30 « Comptes consolidés » sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2024. Ces modifications n'ont eu aucune incidence sur les présents comptes consolidés.

## 2. Périmètre de consolidation et modifications

Les comptes annuels consolidés regroupent les états financiers de toutes les sociétés dans lesquelles boninvest Holding AG détient directement ou indirectement plus de 50 % des droits de vote. Les entreprises associées sont portées au bilan selon la méthode de la mise en équivalence, les participations inférieures à 20 % à leur valeur d'acquisition ou à leur valeur actuelle.

## 3. Principes de consolidation

La consolidation du capital s'effectue selon la méthode de l'acquisition. Les actifs et les passifs des filiales sont évalués selon des directives uniformes au moment de la première consolidation. Toutes les relations internes au groupe et les bénéficiaires intermédiaires significatifs sont éliminés. Les sociétés associées (20-50 % des droits de vote) sont portées au bilan selon la méthode de la mise en équivalence.

Comme l'année précédente, les sociétés suivantes sont prises en compte dans le périmètre de consolidation :

Nom, siège	Part du capital et des droits de vote 2025	Méthode de consolidation 2025	Part du capital et des droits de vote 2024	Méthode de consolidation 2024
boninvest Holding AG, 4500 Soleure	100 %	Consolidation intégrale	100 %	Consolidation intégrale
boninvest Immobilien AG, 4500 Soleure <sup>1</sup>	100 %	Consolidation intégrale	100 %	Consolidation intégrale
boninvest Management AG, 4500 Soleure <sup>2</sup>	100 %	Consolidation intégrale	100 %	Consolidation intégrale
boninvest Totalunternehmung AG, 4500 Soleure <sup>3</sup>	100 %	Consolidation intégrale	100 %	Consolidation intégrale
bonacasa Holding AG, 4702 Oensingen	37 %	Méthode de la mise en équivalence	40 %	Méthode de la mise en équivalence

<sup>1</sup> Anciennement boninvest AG

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

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

#### 4. Principes de présentation des comptes appliqués

##### 4.1 Bases d'évaluation

Les comptes annuels consolidés sont établis selon le principe de l'évaluation individuelle et dans l'hypothèse de continuité de l'exploitation (Going Concern). Les actifs et les passifs sont évalués aux coûts d'acquisition ou de production, sauf disposition contraire prévue dans les principes ou les recommandations relatives à la présentation des comptes Swiss GAAP RPC ci-après. L'inscription au bilan et l'évaluation s'effectuent selon des principes uniformes pour toutes les sociétés incluses dans les comptes consolidés.

##### 4.2 Principes d'évaluation pour les différents postes

###### Liquidités

Les liquidités comprennent la caisse et les avoirs bancaires dont la durée résiduelle n'excède pas 90 jours. Elles sont évaluées à leur valeur nominale.

###### Créances résultant de livraisons et prestations et autres créances à court terme

Les créances résultant de livraisons et prestations ainsi que les autres créances à court terme comprennent des créances arrivant à échéance dans un délai d'un an. La comptabilisation se fait à la valeur nominale, déduction faite des corrections de valeur économiquement nécessaires. Les risques de solvabilité concrets sont pris en compte individuellement (correction de valeur individuelle).

###### Actifs contractuels

Les créances résultant de la comptabilisation du chiffre d'affaires sur la période en fonction de l'avancement des prestations (Percentage of Completion, POC) sont portées au bilan selon le principe de la valeur nette. Pour

chaque projet, les créances correspondantes sont compensées par les acomptes déjà échus. Les postes nets figurent au poste du bilan « Actifs contractuels ».

###### Immeubles de promotion

Les immeubles de promotion comprennent des projets dans le domaine des appartements en propriété par étage destinés à la vente. Une distinction est faite entre les projets qui se trouvent encore en construction et les projets déjà achevés. Les immeubles de promotion en cours de construction sont évalués aux coûts d'acquisition et de production, y compris les intérêts des capitaux étrangers activés et directement imputables, jusqu'à l'achèvement. Les immeubles de promotion achevés sont évalués aux coûts d'acquisition et de production ou à des valeurs de marché inférieures.

###### Immobilisations financières

Les immobilisations financières comprennent les prêts accordés à long terme. Les participations dans des entreprises associées englobent les participations non consolidées, représentant au moins 20 % des droits de vote, qui sont portées au bilan selon la méthode de la mise en équivalence. Les prêts à long terme accordés à des tiers et à des participations associées sont comptabilisés à leur valeur nominale, déduction faite des corrections de valeur pour risques de solvabilité spécifiques. Les impôts différés actifs liés aux différences temporaires et aux reports de pertes fiscales sont comptabilisés lorsqu'il est probable qu'ils pourront être réalisés grâce à des bénéfices fiscaux futurs.

###### Immeubles de rendement

Les immeubles de rendement comprennent les immeubles résidentiels et commerciaux détenus à long terme à des fins de placement. Les immeubles de rendement sont comptabilisés à leur coût d'acquisition lors

de leur comptabilisation initiale. Durant les évaluations ultérieures, ils sont évalués et comptabilisés à leur valeur de marché, déterminée par un expert immobilier indépendant à l'aide de la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF). La valeur intrinsèque des immeubles de rendement est vérifiée au moins tous les deux ans par un expert externe et une fois par an par la direction générale. Les variations de valeur sont inscrites dans le résultat de la période avec effet sur le résultat, en tenant compte des impôts différés.

###### Immeubles de rendement en construction et en cours de développement

Font partie de la catégorie des immeubles en cours de développement les terrains (non) bâtis acquis par la société à des fins de développement immobilier. La catégorie des immeubles de rendement en construction comprend les projets immobiliers en construction que la société développe pour en faire des entreprises rentables. Ils sont comptabilisés aux coûts d'acquisition et de production.

###### Autres immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles destinées à la fourniture de services sont évaluées aux coûts d'acquisition ou de production, déduction faite des amortissements économiquement nécessaires. Les amortissements sont effectués de manière linéaire sur les durées d'utilisation économiques de l'immobilisation, qui ont été fixées comme suit :

Aménagements intérieurs	10–20 ans
Mobilier	5–10 ans
Véhicules	8 ans
Informatique	3 ans

En principe, un seuil minimal de CHF 1'000 s'applique pour la comptabilisation.

###### Dépréciations

La valeur intrinsèque des actifs portés au bilan à leur coût d'acquisition et de production est évaluée à chaque date de clôture du bilan. En présence d'indices d'une dépréciation durable, un calcul de la valeur réalisable est effectué (test de dépréciation). Si la valeur comptable dépasse la valeur réalisable, il est procédé à un ajustement avec effet sur le résultat. Si les facteurs pris en compte lors de la détermination de la valeur réalisable se sont nettement améliorés, une dépréciation comptabilisée au cours de périodes antérieures est annulée en partie ou en totalité (réévaluation).

###### Capital étranger

Les capitaux étrangers sont portés au bilan à leurs valeurs nominales. Sont considérés comme à long terme les engagements dont la durée résiduelle est supérieure à douze mois.

###### Provisions

Des provisions sont constituées lorsqu'il existe des engagements juridiques ou factuels. Si le facteur temps exerce une influence significative, le montant de la provision est actualisé. Les provisions pour impôts portées au bilan dans les provisions à long terme comprennent les impôts différés. Elles tiennent compte de l'ensemble des incidences fiscales sur le résultat découlant des différences entre les principes comptables commerciaux ou fiscaux locaux et les principes d'évaluation internes au groupe.

###### Engagement de prévoyance

La prévoyance professionnelle pour la retraite, le décès et l'invalidité du personnel des sociétés du groupe est assurée auprès des fondations collectives LPP. Toutes les fondations sont organisées selon le principe de la primauté des cotisations. Les repercussions économiques des institutions de

prévoyance sur la société sont déterminées selon la Swiss GAAP RPC 26 et présentées comme suit : il n'y a pas de comptabilisation d'un avantage économique résultant d'un excédent de couverture de l'institution de prévoyance (par exemple sous la forme d'un effet positif sur les flux de trésorerie futurs), car les conditions requises ne sont pas remplies et la société n'a pas l'intention de l'utiliser pour réduire les cotisations de l'employeur. Seules les réserves de cotisations de l'employeur sont considérées comme un avantage économique et portées à l'actif. Il ne peut en résulter un engagement économique (par exemple sous forme d'effets négatifs sur les flux de trésorerie futurs suite à un découvert de l'institution de prévoyance), car les fondations collectives supportent le risque de placement et garantissent un taux de couverture de 100 %. Les cotisations annuelles ordinaires de l'employeur sont comptabilisées dans le compte de résultat en tant que charges de personnel pour la période considérée. Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, les collaborateurs de bonainvest Management AG (anciennement Bracher und Partner AG) étaient assurés auprès de l'Asga (fondation semi-autonome). Le personnel des autres sociétés du groupe est toujours assuré auprès de la Fondation collective LPP.

#### **Modèle de participation aux bénéficiaires**

Depuis 2016, bonainvest Holding dispose d'un programme de participation en actions pour les membres du conseil d'administration et de la direction générale. Ce programme se base sur la réalisation de la planification à moyen terme. Le montant de la distribution est calculé chaque année et imputé aux charges de personnel. La provision annuelle sur ce compte de bilan est plafonnée (programme de participation en actions pour le conseil d'administration à CHF 150'000, programme de participation en actions pour la direction générale à CHF 300'000). Si les

objectifs de la planification à moyen terme ne sont pas atteints au cours d'une année, la valeur de ce compte est réduite en fonction de la différence entre le résultat atteint et la valeur de la planification à moyen terme. Les versements au titre du programme de participation en actions sont effectués au bout de trois ans, à hauteur d'un tiers des fonds se trouvant sur le compte cette année-là, sous forme d'actions ou d'espèces. Le montant correspondant est saisi en charges de personnel.

#### **Actions propres**

Les actions propres rachetées sont déduites du capital propre à leur valeur d'acquisition historique. L'achat ou la vente ainsi que l'émission ou la destruction d'actions propres du groupe ne sont pas comptabilisés avec effet sur le résultat. En cas de revente ultérieure, une plus-value ou une moins-value est saisie comme une augmentation ou une réduction des réserves du capital.

#### **Reconnaissance du chiffre d'affaires**

Les produits comprennent les avantages économiques résultant de la location, du développement et de la vente de biens immobiliers. Les produits sont comptabilisés après déduction des rabais et remises. La comptabilisation des produits intervient au moment de la fourniture de la prestation. Les produits issus de la location de biens immobiliers correspondent à des revenus locatifs d'immeubles de rendement comptabilisés sur la période. En ce qui concerne les produits du développement et de la vente d'immeubles, la reconnaissance du chiffre d'affaires se différencie comme suit :

- La comptabilisation du chiffre d'affaires ainsi que l'obligation de prestation pour les immeubles de promotion commencent généralement à partir du moment où un contrat notarié existe pour un objet de vente. À partir de ce moment, le transfert de propriété prend

effet et le chiffre d'affaires est comptabilisé au prorata de l'état d'avancement des ventes et du degré d'achèvement de l'ensemble du projet (Percentage of Completion, POC). Le degré d'achèvement se calcule à partir du rapport entre les coûts engagés et les coûts totaux prévus de réalisation.

- Autrement, le chiffre d'affaires n'est reconnu qu'au moment du transfert des avantages et des risques liés à la propriété des logements vendus (remise des clés) et lorsqu'il est suffisamment probable que les créances qui y sont liées seront recouvrées.

#### **Impôts**

Les engagements résultant des impôts courants sur les bénéficiaires figurent dans les comptes de régularisation passifs. Les impôts sont provisionnés aux taux actuellement

en vigueur. Des impôts différés sont constitués sur la différence entre les valeurs fiscales et les valeurs selon les Swiss GAAP RPC. Le taux d'imposition appliqué s'élève à 18 % (année précédente : 18 %). Les impôts différés actifs résultant de possibilités de compensation des pertes ne sont comptabilisés que si leur réalisation est jugée probable.

#### **Subventions des pouvoirs publics**

En 2009, la société s'est vu octroyer par les pouvoirs publics un prêt unique sans intérêts d'un montant de CHF 1'000'000 dans le cadre d'un partenariat public-privé. Le prêt, d'une durée de 40 ans (jusqu'en 2049), est sans intérêts et sera remboursé conformément aux dispositions contractuelles. Dans ce cadre, des logements adaptés aux seniors ont été construits dans la commune.

## 5. Explications relatives au bilan consolidé et au compte de résultat

### 5.1 Liquidités

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Caisse	253	923
Banques	14'890'896	24'139'730
	<b>14'891'149</b>	<b>24'140'653</b>

### 5.2 Créances résultant de livraisons et prestations

	31.12.2025	31.12.2024
Envers des tiers	1'524'737	1'684'596
Envers des sociétés associées	16'082	47'145
Ducroire	-3'200	-35'296
	<b>1'537'620</b>	<b>1'696'445</b>

### 5.3 Autres créances à court terme

Les autres créances comprennent les crédits d'impôt sur les gains immobiliers, les crédits de TVA et des acomptes versés aux fournisseurs.

### 5.4 Actifs contractuels

	Produits résultant de l'avancement des projets	Paiements reçus	Total des actifs contractuels
	CHF	CHF	CHF
<b>2024</b>			
<b>Valeur comptable au 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2025</b>			
Produits comptabilisés	22'695'274	0	<b>22'695'274</b>
Utilisation sur la base de paiements reçus	0	-4'219'942	<b>-4'219'942</b>
<b>Valeur comptable au 31.12.2025</b>	<b>22'695'274</b>	<b>-4'219'942</b>	<b>18'475'332</b>

### 5.5 Immeubles de promotion

	Immeubles de promotions en construction	Immeubles à vendre	Total des immeubles en promotion
	CHF	CHF	CHF
<b>Valeur comptable au 31.12.2023</b>	<b>24'200'670</b>	<b>4'342'824</b>	<b>28'543'494</b>
Retraitement (annexe 7)	-14'772'501	0	-14'772'501

<b>Valeur comptable au 01.01.2024</b>	<b>9'428'168</b>	<b>4'342'824</b>	<b>13'770'992</b>
Investissements	8'087'239	84'105	8'171'344
Reclassement en immeubles de rendement*	0	-1'000'000	-1'000'000
Correction de valeur	0	-273'788	-273'788
Sorties issues des écritures POC	0	0	0
Ventes	0	-1'981'500	-1'981'500
<b>Valeur comptable au 31.12.2024</b>	<b>17'515'407</b>	<b>1'171'640</b>	<b>18'687'047</b>

<b>Valeur comptable au 01.01.2025</b>	<b>17'515'407</b>	<b>1'171'640</b>	<b>18'687'047</b>
Investissements	8'319'518	54'301	8'373'819
Reclassement en immeubles de rendement*	-2'362'202	0	-2'362'202
Correction de valeur	0	-270'833	-270'833
Sorties issues des écritures POC	-20'607'841	0	-20'607'841
Ventes	0	-70'000	-70'000
<b>Valeur comptable au 31.12.2025</b>	<b>2'864'882</b>	<b>885'108</b>	<b>3'749'990</b>

\*Les immeubles qui étaient initialement destinés à la vente restent désormais dans les immeubles de rendement. Les immeubles de promotion comprennent des intérêts sur les capitaux étrangers, portés à l'actif pour un montant de CHF 79 000 (exercice précédent : CHF 60 000).

### 5.6 Immobilisations financières

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Prêts	1	407'921
Autres immobilisations financières	7'452	7'452
Participations	500'000	1
Impôts différés actifs	33'337	33'552
<b>Total immobilisations financières</b>	<b>540'790</b>	<b>448'927</b>

Les apports de capitaux dans les entreprises associées se sont élevés à 1'516'735, dont 1'016'736 ont fait l'objet d'une correction de valeur.

<b>Prêts</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
dont envers des tiers	0	377'277
dont envers des sociétés associées	1	1
dont envers des coopératives de construction	0	30'643

**5.7 Immeubles de rendement**

	Immeubles de rendement	Immeubles en développement	Terrains non construits	Immeubles de rendement en construction	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Total au 31.12.2023 rapporté</b>	<b>356'222'718</b>	<b>0</b>	<b>526'137</b>	<b>0</b>	<b>356'748'855</b>
Retraitement (7)	0	10'878'484	0	141'984'771	152'863'256
<b>Valeur comptable au 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>Coûts d'investissement</b>					
Etat au 01.01.2024	327'002'594	10'878'484	526'137	141'984'771	480'391'987
Reclassement	82'391'720	0	0	-82'391'720	0
Reclassement des immeubles de promotion (5.5)	1'000'000	0	0	0	1'000'000
Entrées	44'872	1'125'322	0	54'470'338	55'640'531
Sorties	-5'316'000	0	0	0	-5'316'000
<b>Etat au 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>Réévaluations</b>					
Etat au 01.01.2024	29'220'124	0	0	0	29'220'124
Revalorisations	9'919'562	0	0	0	9'919'562
Dévaluations	-1'927'872	0	0	0	-1'927'872
Sorties	0	0	0	0	0
<b>Etat au 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 au 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 au 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>Coûts d'investissement</b>					
Etat au 01.01.2025	405'123'186	12'003'806	526'137	114'063'390	531'716'519
Reclassement	49'854'451	-4'571'171	0	-45'283'279	0
Reclassement des immeubles de promotion (5.5)	0	0	0	2'362'202	2'362'202
Entrées	158'146	5'139'675	0	43'291'879	48'589'701
Sorties	-5'000'000	0	0	0	-5'000'000
<b>Etat au 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>Réévaluations</b>					
Etat au 01.01.2025	37'211'814	0	0	0	37'211'814
Revalorisations	17'852'841	0	0	0	17'852'841
Dévaluations	-2'438'438	0	0	-2'126'626	-4'565'064
<b>Etat au 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 au 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>

Les immeubles de rendement en construction et en développement comprennent des intérêts sur capitaux étrangers, capitalisés à hauteur de CHF 487'000 (exercice précédent : CHF 1'366'000).

**5.8 Autres immobilisations corporelles**

Les autres immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, déduction faite des amortissements économiquement nécessaires.

	Immobilisations corporelles
	CHF
<b>Total au 01.01.2024</b>	<b>279'757</b>
<b>Coûts d'acquisition/de production</b>	
Etat au 01.01.2024	4'438'193
Entrées	2'950
<b>Etat au 31.12.2024</b>	<b>4'441'143</b>
<b>Corrections de valeur cumulées</b>	
Etat au 01.01.2024	-4'144'436
Amortissements	-124'570
<b>Etat au 31.12.2024</b>	<b>-4'269'006</b>
<b>Total au 31.12.2024</b>	<b>172'137</b>
<b>Total 01.01.2025</b>	<b>172'137</b>
<b>Coûts d'acquisition/de production</b>	
Etat au 01.01.2025	4'441'143
Entrées	34'721
<b>Etat au 31.12.2025</b>	<b>4'475'863</b>
<b>Corrections de valeur cumulées</b>	
Etat au 01.01.2025	-4'269'006
Amortissement	-105'711
<b>Etat au 31.12.2025</b>	<b>-4'374'717</b>
<b>Total au 31.12.2025</b>	<b>101'147</b>

**5.9 Engagements financiers**

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
<b>Engagements financiers à court terme</b>		
Crédits bancaires	122'810'000	143'490'000
	<b>122'810'000</b>	<b>143'490'000</b>
<b>Engagements financiers à long terme</b>		
Prêts hypothécaires banques	216'338'750	149'475'000
Prêts de parties liées	0	5'462
	<b>216'338'750</b>	<b>149'480'462</b>
<b>Total des engagements financiers</b>	<b>339'148'750</b>	<b>292'970'462</b>

**5.10 Engagements résultant de livraisons et prestations**

Envers des tiers	8'098'905	8'432'495
Envers des sociétés associées	4'319	0
	<b>8'103'223</b>	<b>8'432'495</b>

**5.11 Autres engagements à court terme**

Envers des tiers	187'455	29'603
Envers des sociétés associées	750'000	500'000
	<b>937'455</b>	<b>529'603</b>

**5.12 Autres engagements à long terme**

Prêts publics (sans intérêts)	1'000'000	1'000'000
Autres engagements à long terme	1'184	1'184
	<b>1'001'184</b>	<b>1'001'184</b>

**5.13 Tableau des provisions****Impôts différés sur les bénéfices**

	10'876'416	8'901'416
<b>Valeur comptable au 1<sup>er</sup> janvier</b>		
Constitution	4'689'430	3'199'450
Utilisation	-978'798	-1'259'534
Dissolution	-19'357	35'083
<b>Valeur comptable au 31 décembre</b>	<b>14'567'690</b>	<b>10'876'416</b>
dont à long terme	14'567'690	10'876'416

**5.14 Engagements de prévoyance**

Avantage économique, engagements économiques et charges de prévoyance	Excédent de couverture selon RPC 26		Part économique de l'entreprise	Variation par rapport à l'année précédente	Cotisations de l'employeur comptabilisées pour la période	Charges de prévoyance incluses dans les charges de personnel	
	31.12.2025	31.12.2024				2025/2024	31.12.2025
Institutions de prévoyance sans excédents/découverts	-	-	-	-	486'208	486'208	503'473

Il n'existe pas de réserves de cotisations de l'employeur. L'institution de prévoyance partiellement autonome (Asga) affiche un taux de couverture de 121,7 % (non révisé) au 31.12.2025.

**5.15 Capital-actions**

Le capital-actions de bonainvest Holding AG est constitué de 3'352'371 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 10 chacune (exercice précédent : 3'352'371 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 10). La décision de l'assemblée générale du 22.05.2024 a approuvé une marge de fluctuation du capital à hauteur de CHF 50'285'560. Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital-actions une ou plusieurs fois d'ici au 21 mai 2029, jusqu'à concurrence de ce montant maximal de CHF 50'285'560, par l'émission de 1'676'185 actions nominatives à libérer intégralement. Le montant des réserves statutaires ou légales non distribuables s'élève à CHF 6'704'742 (exercice précédent : CHF 6'704'742). bonainvest Holding AG n'a émis aucun bon de participation ni bon de jouissance.

**Actions propres**

	Nombre	Type	Prix moyen de transaction	Valeur comptable
			CHF	CHF
<b>Etat au 1.1.2025</b>	<b>59'888</b>	<b>Actions nominatives</b>	<b>87.70</b>	<b>5'252'102</b>
Achats	38'514	Actions nominatives	89.06	3'430'159
Ventes	-60'778	Actions nominatives	91.02	-5'531'826
Rémunération liée aux actions	-3'465	Actions nominatives	90.50	-313'596
Bénéfices sur les ventes (fifo)				209'361
<b>Etat au 31.12.2025</b>	<b>34'159</b>	<b>Actions nominatives</b>	<b>89.18</b>	<b>3'046'200</b>

**5.16 Chiffre d'affaires**

	Produits résultant de la location d'immeubles	Produits résultant de développements et de la vente d'immeubles	Autres produits	Total chiffre d'affaires
	CHF	CHF	CHF	CHF
Plateau	9'548'261	1'981'500	1'118'503	12'648'264
Zurich	3'431'134	0	0	3'431'134
Suisse centrale	3'794'587	0	0	3'794'587
Suisse romande	0	0	0	0
<b>Total chiffre d'affaires 2024</b>	<b>16'773'982</b>	<b>1'981'500</b>	<b>1'118'503</b>	<b>19'873'985</b>
Plateau	11'138'407	2'569'158	931'463	14'639'028
Zurich	3'766'774	0	0	3'766'774
Suisse centrale	4'129'927	0	0	4'129'927
Suisse romande	0	20'196'116	0	20'196'116
<b>Total chiffre d'affaires 2025</b>	<b>19'035'108</b>	<b>22'765'274</b>	<b>931'463</b>	<b>42'731'844</b>

**5.17 Charges de personnel**

	2025	2024
	CHF	CHF
Salaires	-3'818'709	-3'401'739
Prestations sociales	-829'903	-777'545
Autres charges de personnel	-215'670	-223'746
<b>Total des charges de personnel</b>	<b>-4'864'282</b>	<b>-4'403'031</b>

**5.18 Charges administratives**

	2025	2024
	CHF	CHF
Charges de locaux	-380'591	-383'244
Entretien et réparations	-2'886	-2'765
Charges de véhicules	-5'321	-12'492
Assurances choses, émoluments, redevances	-49'710	-51'369
Frais d'administration et d'informatique	-491'136	-385'735
Cotisations, dons	-23'814	-42'737
Charges de comptabilité et de conseil	-980'991	-585'366
Publicité, expositions, représentation	-91'055	-66'633
Autres charges	-55'031	-48'396
<b>Total charges administratives</b>	<b>-20'080'535</b>	<b>-1'578'737</b>

**5.19 Résultat financier**

	2025	2024
	CHF	CHF
<b>Produits financiers</b>		
Intérêts personnes et organisations proches	15'465	32'800
Intérêts sociétés associées	16'735	576
Autres produits financiers	6'088	35'120
Dissolution de la correction de valeur immobilisations financières	70'000	0
<b>Total des produits financiers</b>	<b>108'288</b>	<b>68'496</b>
<b>Charges financières</b>		
Intérêts hypothécaires de tiers	-4'125'740	-3'351'234
Intérêts et frais bancaires	-9'459	-11'215
Correction de valeur sur les immobilisations financières	0	-70'000
<b>Total des charges financières</b>	<b>-4'135'199</b>	<b>-3'432'449</b>

**5.20 Quote-part au résultat d'entreprises associées**

	2025	2024
	CHF	CHF
<b>Quote-part au résultat d'entreprises associées</b>	<b>-1'016'736</b>	<b>-2'460'295</b>

La participation dans bonacasa Holding AG a fait l'objet d'une correction de valeur de CHF 1'000'000 (année précédente : CHF 1'945'000). Le prêt à l'égard de bonacasa Holding a fait l'objet d'une correction de valeur de CHF 17'000 (année précédente : CHF 515'000). Cela correspond à la part proportionnelle de la perte.

**5.21 Impôts sur le bénéfice**

Impôts courants sur le bénéfice	-892'810	-766'239
Produit d'impôts différés	841'683	449'714
Charges d'impôts différés	-4'533'173	-2'422'582
<b>Total impôts sur le bénéfice</b>	<b>-4'584'300</b>	<b>-2'739'106</b>

**6. Autres informations****6.1 Autres engagements hors bilan**

Engagements résultant de dettes de leasing non inscrites au bilan	0	8'032
<b>Total autres engagements hors bilan</b>	<b>0</b>	<b>8'032</b>

Structure des échéances des paiements de leasing futurs	Année 2025	0	8'032
---	------------	---	-------

**6.2 Actifs grevés**

Afin de garantir nos propres engagements financiers à long terme, les actifs suivants sont grevés d'une hypothèque.

Immeubles de promotion	3'264'882	13'972'033
Immeubles de rendement	502'762'000	442'335'001
Immeubles en développement	4'612'047	0
Immeubles de rendement en construction	109'519'744	110'296'756
<b>Total des actifs grevés</b>	<b>620'158'672</b>	<b>566'603'790</b>

**6.3 Participations des organes et des collaborateurs**

Conseil d'administration	117'610	119'401
Direction générale	3'525	3'525
<b>Nombre total d'actions des organes et collaborateurs</b>	<b>121'135</b>	<b>122'926</b>
Taux de participation	3,6 %	3,7 %

#### 6.4 Opérations et risques exceptionnels en cours

Il n'y a pas d'opérations ou de risques exceptionnels en cours à prendre en compte dans les comptes annuels consolidés.

#### 6.5 Evénements postérieurs à la date du bilan

Les présents comptes annuels consolidés ont été adoptés par le conseil d'administration le 17 mars 2026. Aucun événement postérieur à la date de clôture du bilan n'aurait dû être pris en compte.

#### 7. Retraitement de l'année précédente (du 1.1.2024 au 31.12.2024)

Erreurs dans les comptes annuels antérieurs (Retraitement)

Dans le cadre de la vérification des comptes annuels antérieurs, il a été constaté que la présentation et la publication de certains postes n'étaient pas toujours conformes aux prescriptions des Swiss GAAP RPC. Cela concernait en particulier la comptabilisation d'immeubles et la structure du compte de résultat. Jusqu'à présent, l'ensemble de l'activité de construction était uniformément affecté à l'actif circulant, indépendamment du fait que les projets étaient destinés à la vente ou à une utilisation à long terme dans le portefeuille. Le groupe boninvest a donc décidé de procéder à un retraitement et d'adapter rétrospectivement les chiffres de l'exercice précédent. Les projets en vente sont désormais comptabilisés comme actif circulant, tandis que les projets déterminés pour le propre portefeuille sont affectés à l'actif immobilisé. Le compte de résultat a été modifié en conséquence et présente désormais les produits sous les rubriques « Produits résultant de la location », « Produits résultant de

développements et de la vente » et « Autres produits ». La vente d'immeubles de rendement est présentée séparément. Les travaux de tiers sont maintenant affectés aux charges directes pour le développement et la vente, et les prestations propres activées sont présentées séparément. Dans le tableau des flux de trésorerie, les investissements dans les immeubles de portefeuille sont désormais présentés dans les flux de trésorerie liés aux activités d'investissement et non plus comme flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation. Par ailleurs, il a été constaté que des intérêts internes au groupe sur des travaux en cours avaient été portés à l'actif l'année précédente. Selon les Swiss GAAP RPC, les produits et les charges résultant de transactions internes au groupe doivent être éliminés. La correction de cette erreur a entraîné une réduction des travaux en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2024. Après prise en compte de la réévaluation des projets concernés et des conséquences fiscales, il n'y a pas eu d'effet significatif sur le compte de résultat. Dans le cadre du retraitement 2024, une régularisation sans incidence sur les liquidités a également été corrigée tant dans les flux de trésorerie issus des activités d'investissement (CHF +500'000) que des flux issus des activités de financement (CHF -500'000). L'incidence du retraitement sur les postes concernés dans les éléments constitutifs des états financiers est présentée ci-dessous.

La correction de l'erreur dans les comptes annuels antérieurs ainsi que l'adaptation de la présentation et de la publication ont les incidences suivantes sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie :

	Rapport 2024	Correction d'erreurs	Retraitement 2024
Immobilisations corporelles en construction, travaux en cours	149'699'518	149'699'518	0
Immeubles à vendre	1'171'640	-1'171'640	0
Immeubles de promotion	0	18'687'047	18'687'047
<b>Total actif circulant</b>	<b>177'241'739</b>	<b>-132'183'761</b>	<b>45'057'978</b>
Terrains non construits	526'137	-526'137	0
Immeubles de rendement en construction et développement	0	126'593'332	126'593'332
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>443'033'274</b>	<b>126'067'195</b>	<b>569'100'470</b>
<b>Total actifs immobilisés</b>	<b>443'482'201</b>	<b>126'067'195</b>	<b>569'549'396</b>
<b>Total actifs</b>	<b>620'723'940</b>	<b>-6'116'566</b>	<b>614'607'374</b>
Provisions à long terme	11'902'380	-1'025'964	10'876'416
<b>Total capital étranger à long terme</b>	<b>162'384'026</b>	<b>-1'025'964</b>	<b>161'358'062</b>
<b>Total capital étranger</b>	<b>331'819'829</b>	<b>-1'025'964</b>	<b>330'793'864</b>
Réserves de bénéfices	79'948'130	-5'090'602	74'857'528
<b>Total capital propre</b>	<b>288'904'112</b>	<b>-5'090'602</b>	<b>283'813'510</b>
<b>Total passifs</b>	<b>620'723'940</b>	<b>-6'116'566</b>	<b>614'607'374</b>
<b>Produits résultant de transactions immobilières</b>			
Produits des ventes de projets boninvest	16'754'001	-16'754'001	0
Produits de la vente d'immeubles de rendement boninvest	6'200'000	-6'200'000	0
<b>Produits résultant de développements et de la vente d'immeubles</b>	<b>0</b>	<b>1'981'500</b>	<b>1'981'500</b>
Variations de biens immobiliers finalisés et non finalisés ainsi que de livraisons et prestations non encore facturées	-17'323'509	17'323'509	0
Produit net résultant de livraisons et prestations	1'114'397	1'114'397	0
Autres produits d'exploitation	10'036	10'036	0
Variation des stocks	0	-5'930	-5'930
<b>Autres produits</b>	<b>0</b>	<b>1'118'503</b>	<b>1'118'503</b>
Variations des valeurs actuelles après finalisation	2'745'971	2'745'971	0
Variation des valeurs actuelles (évaluation de suivi)	3'287'128	3'287'128	0
<b>Résultat des variations de la valeur de marché des immeubles de rendement</b>	<b>0</b>	<b>7'991'690</b>	<b>7'991'690</b>
<b>Produit de la vente d'immeubles de rendement</b>	<b>0</b>	<b>884'000</b>	<b>884'000</b>
<b>Charges directes résultant de développements et de la vente d'immeubles</b>	<b>0</b>	<b>-2'385'062</b>	<b>-2'385'062</b>
Prestations propres activées	0	3'090'493	3'090'493
Charges administratives	-1'464'113	-114'624	-1'578'737
Travaux exécutés par des tiers	-102'455	102'455	0
Autres charges d'exploitation	-115'029	115'029	0
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>21'152'441</b>	<b>-4'041</b>	<b>21'148'400</b>
<b>Produit financier</b>	<b>68'496</b>	<b>4'041</b>	<b>72'537</b>
<b>Bénéfice avant impôts</b>	<b>15'328'193</b>	<b>0</b>	<b>15'328'193</b>

	Rapport 2024	Correction d'erreurs	Retraitement 2024
Variation des valeurs actuelles des immeubles	-6'033'100	6'033'100	0
Résultat lié aux variations du marché des immeubles de rendement	0	-7'991'690	-7'991'690
Augmentation/diminution des provisions pour impôts différés	1'975'000	-1'975'000	0
Diminution/augmentation des actifs d'impôts différés	-2'132	2'132	0
Augmentation/diminution des provisions sans incidence sur le fonds (y c. impôts différés sur les bénéfices)	0	946'903	946'903
Quote-part au résultat d'entreprises associées	1'960'295	500'000	2'460'295
Diminution/augmentation des immeubles en construction, travaux en cours	-66'781'792	66'781'792	0
Diminution/augmentation des immeubles à vendre	16'682'830	-16'682'830	0
Diminution/augmentation des immeubles de promotion	0	8'582'658	8'582'658
Diminution/augmentation d'autres créances et actifs de régularisation	22'854	5'660	28'514
Augmentation/diminution des engagements résultant de livr. et de prest.	-101'808	-500'000	-601'808
Augmentation/diminution d'autres engagements à court terme et passifs de régularisation	8'621'387	-48'465	8'572'922
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation (cash-flow opérationnel)</b>	<b>31'573'267</b>	<b>55'654'260</b>	<b>24'081'264</b>
Versements pour investissements dans des immeubles de rendement	0	-58'872	-58'872
Versements pour investissements dans des immeubles de rendement en construction et en développement	0	-55'595'660	-55'595'660
Versements pour investissements dans des participations	-1'514'926	500'000	-1'014'926
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>	<b>5'026'684</b>	<b>-55'154'531</b>	<b>50'127'847</b>
Prise d'engagements financiers à court terme	55'490'000	-500'000	54'990'000
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>	<b>25'258'943</b>	<b>-500'000</b>	<b>24'758'943</b>



## Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée générale de boninvest Holding AG, Solothurn

### Rapport sur l'audit des comptes consolidés

#### Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de boninvest Holding AG et ses filiales (le groupe), comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2025, le compte de résultat consolidé, le tableau des flux de trésorerie consolidé et le tableau des capitaux propres consolidés pour l'exercice clos à cette date, ainsi que l'annexe aux comptes consolidés, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes consolidés (pages 52 à 72) donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière consolidés du groupe au 31 décembre 2025, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date conformément aux Swiss GAAP RPC et sont conformes à la loi suisse.

#### Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes consolidés » de notre rapport. Nous sommes indépendants du groupe, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession. Nous avons aussi satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

#### Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels, des comptes consolidés et de nos rapports correspondants.

Notre opinion d'audit sur les comptes consolidés ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes consolidés ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent, par ailleurs, comporter des anomalies significatives.

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

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG est membre du réseau mondial PwC, un réseau de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.



Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

#### Responsabilités du Conseil d'administration relatives aux comptes consolidés

Le Conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes consolidés lesquels donnent une image fidèle conformément aux Swiss GAAP RPC et aux dispositions légales. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, le Conseil d'administration est responsable d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité du groupe à poursuivre ses activités et d'établir les comptes consolidés sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si le Conseil d'administration a l'intention de liquider le groupe ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

#### Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes consolidés

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du groupe.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le Conseil d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation appliqué et, sur la base des éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à



l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations à ce sujet fournies dans les comptes consolidés ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion d'audit modifiée. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des situations ou événements futurs peuvent cependant amener le groupe à cesser son exploitation.

- Nous évaluons la présentation dans son ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et estimons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle à donner une présentation sincère.
- Nous planifions et réalisons l'audit des comptes consolidés afin de recueillir des éléments probants suffisants et appropriés sur les informations financières des entités ou des unités du groupe pour servir de fondement à la formation d'une opinion d'audit sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la revue des travaux d'audit effectués pour les besoins de l'audit des comptes consolidés. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons au Conseil d'administration ou à sa commission compétente, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

#### Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes consolidés, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

Nous recommandons d'approuver les comptes consolidés qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers AG

Oliver Kuntze  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable

Denise Horisberger  
Experte-révisseuse agréée

Bern, le 17 mars 2026

# VALEUR DE L'ACTION bonainvest HOLDING AG

## Capitalisation boursière

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

<sup>1</sup> Y compris le portefeuille d'actions propres

# VALEUR DES ACTIONS bonainvest HOLDING AG

## Valeur fiscale de l'action bonainvest Holding AG (valeur nominale de CHF 10.00)

	Brut	Net
	CHF	CHF
Valeur fiscale 2024	81.50	57.05
Valeur fiscale 2023	80.50	56.35
Valeur fiscale 2022	81.00	56.70
Valeur fiscale 2021	78.00	54.60
Valeur fiscale 2020	79.50	55.65
Valeur fiscale 2019	76.95	53.87
Valeur fiscale 2018	77.95	54.57
Valeur fiscale 2017	78.00	54.60
Valeur fiscale 2016	78.60	55.02
Valeur fiscale 2015	76.80	53.76
Valeur fiscale 2014	77.60	54.32
Valeur fiscale 2013	77.39	54.17
Valeur fiscale 2012	74.45	52.12
Valeur fiscale 2011	64.00	44.80
Valeur fiscale 2010	54.00	37.80

Les valeurs fiscales actuelles ne sont pas encore disponibles.

## Négoce d'actions

Le négoce d'actions propres s'effectue par l'intermédiaire de la direction générale.  
Numéro de valeur 1107545/ISN CHF 0011075451

## Introduction de l'action électronique

bonainvest Holding AG a adapté ses statuts à l'abrogation de l'impression des titres et a mandaté Computershare Schweiz AG en tant que responsable du registre des actions. Le mandat en tant que principal établissement de paiement officiel a été confié à la Banque Cantonale de Berne (BCBE).



# COMPTES ANNUELS 2025 SELON LE CODE DES OBLIGATIONS

Bilan	80
Compte de résultat	81
Annexe aux comptes annuels	82
Proposition concernant l'affectation du bénéfice net	87
Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels	88

# BILAN

<b>Actifs</b>		<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	Annexe	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Actif circulant</b>			
Liquidités		1'373'203.67	2'160'422.27
Autres créances à court terme		6'031.24	6'031.24
Actifs de régularisation		10'000.00	10'269.75
<b>Total actif circulant</b>		<b>1'389'234.91</b>	<b>2'176'723.26</b>
<b>Actifs immobilisés</b>			
Immobilisations financières	2.1	222'213'415.35	220'676'545.76
Participations	2.2	16'007'536.76	15'507'537.76
<b>Total actifs immobilisés</b>		<b>238'220'952.11</b>	<b>236'184'083.52</b>
<b>Total actifs</b>		<b>239'610'187.02</b>	<b>238'360'806.78</b>
<b>Passifs</b>			
	Annexe	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Capital étranger à court terme</b>			
Engagements résultant de livraisons et prestations		1'338'774.39	564'314.79
Autres engagements à court terme		1'564'347.75	19'602.69
Passifs de régularisation	2.3	545'055.00	556'570.00
<b>Total capital étranger à court terme</b>		<b>3'448'177.14</b>	<b>1'140'487.48</b>
<b>Capital propre</b>			
Capital-actions		33'523'710.00	33'523'710.00
Réserves légales de capital			
Réserves des apports de capital		173'305'959.17	180'070'912.57
Agio		3'185'728.40	3'185'728.40
Réserves légales de bénéfices			
Résultat reporté		25'142'770.63	22'662'138.31
Résultat annuel		3'500'741.73	2'480'632.32
Actions propres	6.	-3'046'200.05	-5'252'102.30
<b>Total capital propre</b>		<b>236'162'009.88</b>	<b>237'220'319.30</b>
<b>Total passifs</b>		<b>239'610'187.02</b>	<b>238'360'806.78</b>

# COMPTE DE RÉSULTAT

		<b>1.1.-31.12.2025</b>	<b>1.1.-31.12.2024</b>
	Annexe	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Produits d'exploitation</b>			
Produits de participations	2.4	3'790'000.00	3'340'000.00
Autres produits d'exploitation		10'091.15	10'036.20
<b>Total produits d'exploitation</b>		<b>3'800'091.15</b>	<b>3'350'036.20</b>
<b>Charges d'exploitation</b>			
Corrections de valeur sur participations	2.5	-1'016'736.05	-2'604'924.05
Charges administratives	2.6	-1'540'877.11	-1'176'149.49
<b>Total charges d'exploitation</b>		<b>-2'557'613.16</b>	<b>-3'781'073.54</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>1'242'477.99</b>	<b>-431'037.34</b>
<b>Produits financiers</b>			
Produits financiers		2'403'550.65	2'982'865.98
<b>Charges financières</b>			
Charges financières		-27'577.51	-15'659.52
<b>Résultat financier</b>	2.7	<b>2'375'973.14</b>	<b>2'967'206.46</b>
<b>Résultat annuel avant impôts</b>		<b>3'618'451.13</b>	<b>2'536'169.12</b>
<b>Impôts</b>			
Impôts		-117'709.40	-55'536.80
<b>Résultat annuel</b>		<b>3'500'741.73</b>	<b>2'480'632.32</b>

# ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2025

## 1. Présentation des comptes

bonainvest Holding AG applique les directives du droit comptable conformément aux art. 957 ss. CO.

### 1.1 Principes de présentation des comptes appliqués

#### 1.1.1 Bases d'évaluation

Les principes d'évaluation se basent sur les coûts d'acquisition et de production historiques. L'évaluation est effectuée de manière uniforme au sein des différents postes du bilan. Le principe de l'évaluation individuelle des actifs et des passifs s'applique.

#### 1.1.2 Principes d'évaluation pour les différents postes

#### Liquidités

Les liquidités comprennent les soldes bancaires avec une durée résiduelle maximale de 90 jours. L'évaluation se fait à la valeur nominale.

#### Créances

Les créances résultant de livraisons et prestations ainsi que les autres créances à court terme comprennent des avoirs arrivant à échéance dans un délai d'un an. L'inscription au bilan se fait à la valeur nominale, déduction faite des corrections de valeur économiquement nécessaires.

#### Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont portées au bilan à leur coût d'acquisition, déduction faite des corrections de valeur nécessaires.

#### Participations

Les participations sont évaluées individuellement si elles sont significatives et ne sont pas habituellement regroupées pour l'évaluation en raison de leur similitude.

## Engagements

Les engagements sont évalués à leur valeur nominale dans le bilan.

## Provisions

Une provision est un engagement futur, probable et fondé sur un événement passé, dont le montant et/ou l'échéance sont incertains mais peuvent être estimés. Si la sortie de fonds n'est pas probable ou ne peut pas être déterminée, elle est inscrite dans les engagements conditionnels en annexe.

## Dépréciations

La valeur intrinsèque des actifs portés au bilan à leur coût d'acquisition et de production est évaluée à chaque date de clôture du bilan. En présence d'indices d'une dépréciation durable, un calcul de la valeur réalisable est effectué (test de dépréciation). Si la valeur comptable dépasse la valeur réalisable, il est procédé à un ajustement avec effet sur le résultat. Si les facteurs servant de base à la détermination de la valeur réalisable se sont sensiblement améliorés, une dépréciation saisie dans les précédentes périodes comptables doit être entièrement ou partiellement supprimée (réévaluation).

## Impôts

Les provisions fiscales nécessaires du résultat courant sont incluses dans les comptes de régularisation passifs. Les impôts sont provisionnés aux taux actuels.

## Structure du capital

Le capital-actions s'élève à CHF 33'523'710 au 31 décembre 2025. Il se compose de 3'352'371 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 10.00. Il existe actuellement un capital autorisé d'un montant de CHF 50'285'560.00. La cessibilité des actions nominatives est régie par des dispositions statutaires sur les restrictions de transfert. À la date de clôture du bilan, aucun emprunt

convertible ni aucune option n'étaient en circulation. La société n'a pas émis de bons de participation ou de jouissance.

## Changement de raison sociale

Les entreprises suivantes changeront de raison sociale début 2026.

Bracher und Partner AG devient bonainvest

Management AG, bonainvest AG devient bonainvest Immobilien AG et Bracher und Partner Totalunternehmung AG devient bonainvest Totalunternehmung AG.

## 2. Explications relatives au bilan et au compte de résultat

### 2.1 Immobilisations financières

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

### 2.2 Participations

	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 participations</b>	<b>16'007'536.76</b>	<b>15'507'537.76</b>

### 2.3 Comptes de régularisation passifs

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Programme de participation	374'455.00	455'970.00
Rapport d'activité/de durabilité	100'000.00	70'000.00
Impôts	60'000.00	0.00
Révision	10'000.00	30'000.00
Réduction de l'impôt préalable	600.00	600.00
<b>Total comptes de régularisation passifs</b>	<b>545'055.00</b>	<b>556'570.00</b>

**2.4 Produits de participations**

	2025	2024
	CHF	CHF
Dividendes boninvest Immobilien AG	3'600'000.00	3'000'000.00
Dividendes boninvest Totalunternehmung AG	190'000.00	340'000.00
<b>Total produits de participations</b>	<b>3'790'000.00</b>	<b>3'340'000.00</b>

**2.5 Corrections de valeur sur participations**

Amortissement de la participation bonacasa Holding AG	-1'016'736.05	-2'604'924.05
---	---------------	---------------

**2.6 Charges administratives**

	2025	2024
	CHF	CHF
Charges de services	-1'108'006.45	-738'492.00
Assurance responsabilité civile	-9'712.50	-9'712.50
Emoluments, redevances	-12'557.30	-9'305.80
Révision, conseil d'administration, assemblée générale	-322'779.43	-323'539.52
Rapport de gestion, imprimés	-74'968.50	-76'371.07
Autres charges administratives	-12'852.93	-18'728.60
<b>Total charges administratives</b>	<b>-1'540'877.11</b>	<b>-1'176'149.49</b>

**2.7 Résultat financier**

	2025	2024
	CHF	CHF
Produits d'intérêts	2'403'550.65	2'982'865.98
Charges d'intérêts	-27'577.51	-15'659.52
<b>Total résultat financier</b>	<b>2'375'973.14</b>	<b>2'967'206.46</b>

**3. Raison sociale, forme juridique, siège**

boninvest Holding AG, Weissensteinstrasse 15, 4500 Soleure, CHE-101.905.105

**4. Explication sur le nombre d'emplois à plein temps**

boninvest Holding AG n'emploie pas de personnel.

**5. Principales participations****5.1 Participations directes**

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
boninvest Management AG, Soleure		
Capital nominal (1'200 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 1'000)	1'200'000.00	1'200'000.00
Part du capital et des voix	100 %	100 %
boninvest Immobilien AG, Soleure		
Capital nominal (165 294 actions nominatives à CHF 10)	1'652'940.00	1'652'940.00
Part du capital et des voix	100 %	100 %
boninvest Totalunternehmung AG, Soleure		
Capital nominal (300 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 1000)	300'000.00	300'000.00
Part du capital et des voix	100 %	100 %
bonacasa Holding AG, Oensingen		
Capital nominal (275 000 actions nominatives à CHF 10)	2'195'630.00	3'124'750.00
Part du capital et des voix	37 %	40 %

**5.2 Participations indirectes**

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
bonacasa AG, Oensingen		
Capital nominal (20 000 actions nominatives à CHF 100)	2'000'000.00	2'000'000.00
Part du capital et des voix via bonacasa Holding AG	37 %	40 %
bonacasa consulting GmbH (anciennement delava consulting UG), Osnabrück (Allemagne)		
Capital nominal (EUR 25 000, 25 000 parts d'un montant nominal EUR 1)	23'461.25	23'461.25
Part du capital et des voix	37 %	40 %

# PROPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU SENS DE L'ART. 728A AL. 1

## 6. Actions propres

	Nombre	Cours moyen	Valeur comptable
		CHF	CHF
Actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 10.00			
<b>Etat au 01.01.2024</b>	<b>45'355</b>	<b>86.63</b>	<b>3'929'157.09</b>
Achats	42'035	88.20	3'707'565.95
Ventes	-27'502	90.39	-2'485'818.80
Bénéfices sur les ventes (fifo)			101'198.06
<b>Etat au 31.12.2024</b>	<b>59'888</b>	<b>87.70</b>	<b>5'252'102.30</b>
Achats	38'514	89.06	3'430'158.70
Ventes	-64'243	90.99	-5'845'421.75
Bénéfices sur les ventes (fifo)			209'360.80
<b>Etat au 31.12.2025</b>	<b>34'159</b>	<b>89.18</b>	<b>3'046'200.05</b>

## 7. Engagements conditionnels

Avec ses filiales, boninvest Holding AG forme un groupe TVA et répond donc solidairement des dettes fiscales correspondantes.

## 8. Participations organes et collaborateurs

	31.12.2025	31.12.2024
	Nombre d'actions	Nombre d'actions
Conseil d'administration	117'610	119'401
Direction générale	3'525	3'525
Collaborateurs	0	0
<b>Total participations organes et collaborateurs</b>	<b>121'135</b>	<b>122'926</b>
Taux de participation	3,6 %	3,7 %

## 9. Réserves issues des apports de capital

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, les remboursements provenant des réserves d'apports de capital ne sont plus soumis à l'impôt anticipé. La nouvelle loi fait l'objet d'interprétations divergentes de la part des entreprises et de l'Administration fédérale des contributions quant aux montants de la réserve issue d'apports de capital concernés et leur présentation dans les comptes annuels. Sur les réserves d'apports de capitaux de CHF 180'070'912.57 au 31.12.2024, l'Administration fédérale des contributions a confirmé jusqu'à présent, sans engagement, que la société pourrait distribuer à ses actionnaires un montant de CHF 177'324'503.06 sans déduction de l'impôt anticipé. La décision sur le montant restant est en suspens.

D'autres indications selon l'art.959c, al. 2, CO ne sont pas nécessaires.

## Proposition/décision concernant l'affectation du bénéfice net

Le conseil d'administration propose d'affecter le bénéfice net comme suit :

	Proposition du conseil d'administration	Décision de l'assemblée générale
	2025	2024
	CHF	CHF
Report au 1.1.	25'142'770.63	22'662'138.31
Résultat annuel	3'500'741.73	2'480'632.32
<b>Bénéfice net au 31.12</b>	<b>28'643'512.36</b>	<b>25'142'770.63</b>
Affectation aux réserves légales de bénéfices	0.00	0.00
<b>Report à nouveau</b>	<b>28'643'512.36</b>	<b>25'142'770.63</b>

## Proposition de distribution de réserves constituées à partir des apports de capitaux

Le conseil d'administration propose de procéder au versement suivant à prélever sur les réserves des apports de capitaux, après transfert dans les réserves libres :

	173'096'598.37	179'969'714.51
<b>Réserves des apports de capitaux avant distribution</b>	<b>173'096'598.37</b>	<b>179'969'714.51</b>
Gains de cession sur opérations portant sur des actions propres	209'360.80	101'198.06
Distribution de CHF 2.20 par action nominative d'une valeur nominale de CHF 10 (3'352'371 actions nominatives donnant droit à un dividende au 31.12.25)	-7'375'216.20	-7'039'979.10
Retenue sur la distribution relative aux actions propres à la date d'exigibilité du paiement		65'345.70
Distributions non réclamées		319.20
<b>Réserves des apports de capitaux après distribution</b>	<b>165'930'742.97</b>	<b>173'096'598.37</b>

la société ne procédera à aucune distribution sur le portefeuille d'actions propres détenues par boninvest Holding AG à la date de la distribution. Le montant correspondant à la distribution sur les actions propres est laissé dans la réserve issue d'apports en capital.

# RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION SUR LES COMPTES ANNUELS



## Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée générale de bonainvest Holding AG, Solothurn

### Rapport sur l'audit des comptes annuels

#### Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de bonainvest Holding AG (la société), comprenant le bilan au 31 décembre 2025, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 80 à 87) sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

#### Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la société, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession. Nous avons aussi satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

#### Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels, des comptes consolidés et de nos rapports correspondants.

Notre opinion d'audit sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent, par ailleurs, comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

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

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG est membre du réseau mondial PwC, un réseau de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.



#### Responsabilités du Conseil d'administration relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales et aux statuts. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, le Conseil d'administration est responsable d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la société à poursuivre ses activités et d'établir les comptes annuels sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si le Conseil d'administration a l'intention de liquider la société ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

#### Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la société.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le Conseil d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation appliqué et, sur la base des éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations à ce sujet fournies dans les comptes annuels ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion d'audit modifiée. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des situations ou événements futurs peuvent cependant amener la société à cesser son exploitation.



Nous communiquons au Conseil d'administration ou à sa commission compétente, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

#### Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

Sur la base de notre audit réalisé en vertu de l'art. 728a, al. 1, ch. 2, CO, nous confirmons que la proposition du Conseil d'administration est conforme à la loi suisse et aux statuts et nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers AG

Oliver Kuntze  
Expert-réviser agréé  
Réviser responsable

Denise Horisberger  
Experte-révisseuse agréée

Bern, le 17 mars 2026

# MENTIONS LÉGALES

#### Editeur

bonainvest Holding AG  
Weissensteinstrasse 15 | 4500 Soleure

#### Création

bonainvest Management AG, Soleure

#### Photos

Backbone, Genève  
Durchgedreht Media GmbH, Lenzbourg  
Eichenberger Pictures, Weiningen  
Roman Burri Fotografie, Bienne  
Stefan Weber Fotograf sbf, Jens  
Studio Lichtart, Selzach  
VisualPro GmbH, Messen

#### Visualisations

Business Images AG, Baden

Le rapport de gestion 2025 de bonainvest Holding AG est publié en allemand et en français. La version allemande fait foi.

Le rapport de gestion est publié exclusivement sous forme numérique et peut être téléchargé au format PDF sur [bonainvest.ch](http://bonainvest.ch).

Une version imprimée du rapport succinct peut être envoyée sur demande par e-mail à [info@bonainvest.ch](mailto:info@bonainvest.ch).

Remarque concernant les déclarations prospectives possibles : Le présent rapport de gestion 2025 de bonainvest Holding AG contient également des déclarations prospectives. On les reconnaît au travers d'expressions telles que « devoir », « planifié », « supposer », « s'attendre à », « envisager », « avoir l'intention de », « viser », « à l'avenir » ou semblables ainsi qu'à la discussion de stratégies, objectifs, plans ou intentions. Ces déclarations sont soumises à des risques ou incertitudes connus ou inconnus qui peuvent avoir pour conséquence que les événements et les résultats réels diffèrent sensiblement des affirmations contenues ou impliquées dans lesdites déclarations prospectives. Remarque concernant la rédaction : dans ce document, la forme masculine est utilisée comme masculin générique pour les déclarations et les informations qui s'appliquent aussi bien aux femmes qu'aux hommes. Elle désigne des personnes des deux sexes.



**bonainvest Holding AG**

Weissensteinstrasse 15 | CH-4500 Solothurn

T +41 32 625 95 95

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