

bonainvest



Halbjahresbericht 2026



INHALTSVERZEICHNIS

Lagebericht

Kennzahlen	4–5
Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre	6–9
Management	10–11
Projekte in Entwicklung und Bau	12–17
Renditeliegenschaften im Bestand	18–19

Konsolidierte Halbjahresrechnung 2026 nach Swiss GAAP FER

Konsolidierte Bilanz	22–23
Konsolidierte Erfolgsrechnung	24
Konsolidierte Geldflussrechnung	25
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	26
Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung	27

KENNZAHLEN

	01.01.–30.06.2026	01.01.–30.06.2025
Finanzielle Kennzahlen		
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften in CHF	10'108'290	9'434'854
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf von Liegenschaften in CHF	16'617'705	17'132'409
Erfolg aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften in CHF	34'627'999	0
Betriebsergebnis (EBIT) in CHF	46'093'378	7'434'980
Betriebsergebnis (EBIT), exkl. Marktwertveränderungen in CHF	11'465'378	7'434'980
Reingewinn in CHF	36'925'189	4'330'343
	30.06.2026	31.12.2025
Total Aktiven in CHF	717'640'436	667'830'552
Total Immobilienportfolio (Renditeliegenschaften und Promotionsliegenschaften) in CHF	684'266'160	631'918'002
Total Eigenkapital in CHF	322'675'759	297'277'818
Eigenkapitalquote in %	44,96%	44,51%
Eigenkapitalrendite in %	11,91%	1,5%
Brutto Loan-to-value (LTV) in %	52,3%	53,7%
Netto Loan-to-value (LTV) in %	48,3%	51,3%
Renditeliegenschaften in Bestand		
Anzahl Renditeliegenschaften	24	24
Marktwert Renditeliegenschaften in CHF	537'400'000	502'762'000
Vermietbare Fläche in m² (HNF)	66'021	66'021
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften in CHF	10'108'290	19'035'108
Leerstandsquote Renditeliegenschaften in %	1,7%	2,1%
davon Wohnen	0,5%	0,8%
Direkter Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften in CHF	-1'341'044	-2'690'724
Bruttorendite (annualisiert) Renditeliegenschaften in %	3,8%	3,8%
Nettorendite (annualisiert) Renditeliegenschaften in %	3,3%	3,3%
Renditeliegenschaften in Bau		
Anzahl Renditeliegenschaften in Bau	4	4
Buchwert Renditeliegenschaften in Bau in CHF	128'140'176	112'307'565
Geschätztes Investitionsvolumen Renditeliegenschaften in Bau in CHF	222'430'000	251'762'000

KENNZAHLEN

	30.06.2026	31.12.2025
Renditeliegenschaften in Entwicklung		
Anzahl Renditeliegenschaften in Entwicklung	7	5
Buchwert Renditeliegenschaften in Entwicklung in CHF	14'825'555	13'098'448
Geschätztes Investitionsvolumen Renditeliegenschaften in Entwicklung in CHF	121'170'000	40'705'000
Promotionsliegenschaften		
Buchwert Promotionsliegenschaften im Bau in CHF	3'170'356	2'864'882
Marktwert Liegenschaften zum Verkauf in CHF	730'072	885'108
Personal		
Anzahl Mitarbeitende	25	28
Anzahl Vollzeitäquivalent	20.1	21.8
	30.06.2026	31.12.2025
Aktien		
Anzahl ausstehender Aktien	3'272'318	3'318'212
Anzahl Durchschnittlich ausstehende Aktien	3'316'261	3'309'887
Nominalwert je Aktie in CHF	10	10
NAV (Net Asset Value) je ausstehende Aktie in CHF	98.61	89.59
Gewinn pro Aktie, unverwässert/verwässert in CHF	11.13	5.45

BRIEF AN DIE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das erste Halbjahr 2026 war für bonainvest erfolgreich: Wir haben die Mieteinnahmen weiter gesteigert, wichtige Meilensteine in unserem Portfolio erreicht, unsere Akquisitionspipeline gezielt ausgebaut und personelle Weichen für die Zukunft gestellt. Als neues Führungsduo freuen wir uns, Ihnen in diesem ersten gemeinsamen Brief einen Überblick über das Erreichte zu geben und unsere Perspektiven für die zweite Jahreshälfte aufzuzeigen.

Worte des Verwaltungsratspräsidenten

Als neuer Präsident des Verwaltungsrats gilt mein herzlicher Dank meinem Vorgänger, Ivo Bracher. Ivo hat bonainvest seit der Gründung vor 17 Jahren mit grossem Engagement und unternehmerischer Weitsicht aufgebaut und geprägt. Als langjähriges Mitglied des Verwaltungsrats, zuletzt als Vizepräsident, durfte ich diesen Weg von Beginn an mitverfolgen und mitgestalten. Diese Kontinuität ist eine Stärke: bonainvest steht auf einem soliden Fundament und es ist mein Anliegen, dieses gemeinsam mit Daniel Baumann und dem gesamten Team weiterzuentwickeln. Ich freue mich auf diese Aufgabe und den Dialog mit Ihnen.

Im April 2026 haben wir unsere Beteiligung von 37% an der bonacasa Holding AG an Ivo Bracher zu marktüblichen Bedingungen veräussert und damit die finanzielle Entflechtung der beiden Gesellschaften abgeschlossen. Damit vereinfachen wir unsere Beteiligungsstruktur und schärfen das Profil von bonainvest als fokussierte Immobilienentwicklungs- und -anlagegesellschaft. Die Zusammenarbeit mit bonacasa bleibt bestehen. Damit ist der bonacasa-Service in unseren Liegenschaften über die nächsten Jahre vertraglich gesichert.

Worte des CEO

Als CEO von bonainvest blicke ich positiv auf das erste Halbjahr zurück: Wir haben bedeutende Projekte fertiggestellt, die Vermietung erfolgreich vorangetrieben und unsere Akquisitionspipeline gezielt ausgebaut. Auch das Halbjahresergebnis fiel sehr erfreulich aus. Ganz herzlichen Dank an meinen Vorgänger Jacques Garnier für die sorgfältige und vertrauensvolle Übergabe – sie hat mir den Start bei bonainvest erleichtert.

Unser Fokus gilt dem Wachstum. Wir entwickeln unser Portfolio entlang von Megatrends der Demographie, Individualisierung und Ökologie und konzentrieren uns dabei auf attraktive, generationentaugliche Wohnformen. Die Nachfrage danach ist hoch und wird insbesondere von der demografischen Entwicklung gestützt. Um sie zu bedienen, sichern wir uns frühzeitig geeignete Grundstücke:

Unsere Erfahrung, Marktkennntnis und Positionierung unterstützen uns dabei, attraktive Standorte frühzeitig zu identifizieren und zu sichern. So legen wir die Basis für weiteres Wachstum.

Sehr erfreuliches Halbjahresergebnis bei stabiler operativer Ertragskraft

Die Geschäftsentwicklung von bonainvest setzte sich im ersten Halbjahr positiv fort. Die Mieteinnahmen stiegen gegenüber der Vorjahresperiode um 7,1% auf CHF 10.1 Mio. Gleichzeitig erhöhte sich das Immobilienportfolio sowohl im Bestand als auch in der Entwicklung weiter; das gesamte Liegenschaftsvermögen stieg auf CHF 684.3 Mio.

Der Gewinn belief sich auf CHF 36.9 Mio. und lag damit deutlich über dem Vorjahreswert von CHF 4.3 Mio. Der Anstieg ist wesentlich auf positive Marktwertveränderungen der Renditeliegenschaften zurückzuführen. Die operative Ertragskraft blieb gleichzeitig stabil.

Positive Neubewertung des Bestandesportfolios

Im Berichtszeitraum haben wir den externen Bewertungspartner nach einem strukturierten Ausschreibungsverfahren gewechselt; den Zuschlag erhielt JLL. Mit dem Mandatsantritt hat JLL das gesamte Bestandesportfolio vollständig neu aufgenommen und nach der Discounted-Cash-Flow-Methode bewertet (gewichteter realer Diskontierungssatz 2,49%, nominal 3,49%).

Die Bewertung der Renditeliegenschaften auf CHF 537.4 Mio. (Vorbewertung per 31.12.2025: CHF 502.8 Mio.) ist im Wesentlichen auf drei Faktoren zurückzuführen: die objektspezifische Neubeurteilung des Portfolios im Rahmen der Erstbewertung durch JLL, das weiterhin tiefe Zinsumfeld am Schweizer Immobilienmarkt sowie die anhaltend hohe Nachfrage nach hochwertigen und nachhaltigen Wohnliegenschaften an guten Standorten. Die Wertveränderungen fielen mehrheitlich positiv aus: Bei einzelnen Liegenschaften ergaben sich aufgrund objektspezifischer Faktoren Anpassungen,

in einem Fall auch eine Abwertung. JLL beurteilt die Objektqualität unseres Portfolios als überdurchschnittlich und das Nachhaltigkeitsprofil als sehr gut.

Portfolio erreicht wichtige Meilensteine

Die Nachfrage nach unseren Wohnformen bleibt hoch. Die Leerstandsquote der



Dr. Thomas Kirchhofer
Präsident des Verwaltungsrats der bonainvest Holding AG



Daniel Baumann
CEO der bonainvest Holding AG



Mapraz Parc, Ecublens

Wohnungen in unserem Portfolio sank per 30. Juni 2026 auf 0,5% gegenüber 0,8% per 31. 12.2025. Auch bei unseren Entwicklungsprojekten wurden im ersten Halbjahr wichtige Meilensteine erreicht: In Worben und Burgdorf wurden die neuen Wohnungen bezogen und weitgehend bzw. vollständig vermietet, in Ecublens wurden sämtliche 29 Stockwerkeigentumswohnungen verkauft und übergeben, während der Bezug der 114 Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten ab dem zweiten Halbjahr 2026 erfolgt.

Mit der Fertigstellung und Vermietung dieser Projekte erhöhen wir schrittweise den Anteil ertragsgenerierender Liegenschaften und schaffen damit die Grundlage für weiteres Wachstum der wiederkehrenden Mieterträge.

Pipeline für künftiges Wachstum ausgebaut

Im ersten Halbjahr 2026 haben wir unsere Akquisitionstätigkeit gezielt vorangetrieben und die Pipeline für künftiges Wachstum weiter ausgebaut. In Binningen erhielten wir den Zuschlag für ein Grundstück im Baurecht, in Reinach sicherten wir uns ein Vorkaufsrecht und prüfen eine weitere Arrondierung; zudem wurden Vereinbarungen über zwei wei-

Veränderungen in den Führungsgremien

An der ordentlichen Generalversammlung vom 20. Mai 2026 wurden Dr. Thomas Kirchhofer zum Präsidenten sowie Nadia Tarolli Schmidt und Sandra Lathion neu in den Verwaltungsrat gewählt. Markus Meyer und Reto Conrad wurden in ihren Ämtern bestätigt. Gleichzeitig verabschiedete bonainvest Ivo Bracher und Isidor Stirnimann mit grossem Dank für ihr langjähriges Engagement.

Ausblick auf das zweite Halbjahr 2026

Im zweiten Halbjahr liegt der operative Fokus auf dem Bezug der ersten Mietwohnungen im Mapraz Parc, der Weiterentwicklung der laufenden Projekte und der Konkretisierung der gesicherten Akquisitionsmöglichkeiten. Die im laufenden Jahr fertiggestellten Projekte werden dabei zunehmend zu den wiederkehrenden Mieterträgen beitragen.

Mit einem soliden finanziellen Fundament, einer gut gefüllten Projekt- und Akquisitionspipeline und einer klaren Positionierung im generationentauglichen Wohnen sind wir gut aufgestellt, unseren Wachstumskurs im zweiten Halbjahr und darüber hinaus fortzusetzen. Wir danken Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, herzlich für Ihr Vertrauen und Ihre Treue. Unser Dank gilt auch unseren Mieterinnen und Mietern, unseren Partnern und Dienstleistungsunternehmen sowie dem gesamten Team von bonainvest für ihren engagierten Einsatz.

Dr. Thomas Kirchhofer
Präsident des Verwaltungsrats
bonainvest Holding AG

Daniel Baumann
CEO
bonainvest Holding AG



Bauernhaus Zentrum Worben

tere Grundstücke in den Kantonen Zürich und Basel-Landschaft getroffen. Der Ausbau unseres Portfolios bleibt ein zentrales Ziel von bonainvest. Dabei konzentrieren wir uns auf gut erschlossene Standorte, an denen wir attraktiven, generationentauglichen Wohnraum mit hoher Nachfrage realisieren können. Die im ersten Halbjahr erzielten Vereinbarungen und gesicherten Zugriffsrechte stärken unsere Projektpipeline und schaffen die Grundlage für weiteres Wachstum in den kommenden Jahren.

VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat besteht aus fünf nicht-exekutiven Mitgliedern. Die nicht-exekutiven Verwaltungsratsmitglieder haben keine operative Führungsfunktion innerhalb der Gruppe. Gemäss Organisationsreglement treten die Verwaltungsräte bei von ihnen vorbereiteten Geschäften in den Ausstand. Damit wird sichergestellt, dass aufgrund strategiekonformer Kriterien entschieden wird.



Dr. Thomas Kirchhofer
Präsident des Verwaltungsrats, Dr. oec. HSG. Unternehmer und Berater in den Bereichen Wellness, Rehabilitationsmedizin, Hotellerie und Wohnen im Alter. Als Immobilieninvestor tätig. Verwaltungsrats- und Geschäftsführungsmandate. Branchenerfahrung im Bereich Wellness, Hotellerie, Gesundheitswesen, öffentliche Hand, Gemeinden, Verbände, Alters- und Sozialinstitutionen. Von 2009 bis 2026 Vizepräsident des Verwaltungsrats. Seit der Generalversammlung 2026 Präsident des Verwaltungsrats und bis zur Generalversammlung 2027 gewählt.



Dr. Markus Meyer
Dr. iur. Rechtsanwalt mit Beratungsschwerpunkten Verwaltungs-, Bau-, Planungs- und Wirtschaftsrecht. Verwaltungsrat und Verwaltungsratspräsident diverser kleiner und mittlerer Unternehmungen. Beratungsmandate für die öffentliche Hand sowie für Alters- und Sozialinstitutionen. Seit 2009 Mitglied des Verwaltungsrats und bis zur Generalversammlung 2027 gewählt.



Reto Conrad
lic. oec. HSG, Universität St. Gallen, eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer, selbständiger Unternehmer, Conrad Consulting. Führungserfahrung in verschiedenen Bereichen und Branchen. Ab 2002 Mitglied der Führungsgremien von Bachem Holding AG, Emmi Holding AG und der Coop Gruppe. Diverse Verwaltungsratsmandate u.a. VR Swiss Prime Site AG, Zug (Mitglied von Prüfungs- und Anlageausschuss). Seit 2025 Mitglied des Verwaltungsrats und bis zur Generalversammlung 2027 gewählt.



Nadia Tarolli Schmidt
Eidgenössisch diplomierte Steuerexpertin und Rechtsanwältin. Partnerin bei VISCHER AG, Leiterin Steuerteam Basel und Fachgruppe Berufliche Vorsorge. Beratungsschwerpunkte in den Bereichen Steuern, Sozialversicherungen, Unternehmenssteuerrecht sowie Finanzwesen, Gesundheitswesen und Immobilien. Verwaltungsrats- und Stiftungsratsmandate in den Bereichen Finanzwesen, Gesundheitswesen und Hotellerie, u.a. bei Medartis Gruppe, VZ Gruppe, EGK Gruppe, ZFV Genossenschaft und Basellandschaftliche Kantonalbank. Seit der Generalversammlung 2026 Mitglied des Verwaltungsrats und bis zur Generalversammlung 2027 gewählt.



Sandra Lathion
lic. iur. und LL.M. (Columbia University). Rechtsanwältin mit Schwerpunkten in den Bereichen M&A, Banking & Finance, Finanzmarktrecht sowie Kapitalmarkt- und Regulierungsrecht. Leitungsfunktionen bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA und der Credit Suisse AG. Verwaltungsratsmandate bei Swisscom AG und Raiffeisen Schweiz Genossenschaft. Vorstandsmitglied swissVR, sowie Mitglied des Advisory Boards der Capital Markets and Technology Association CMTA und des Vereins Lucerne Dialogue. Branchenerfahrung in den Bereichen Finanzwesen, M&A, Finanzmarktregulierung, Corporate Governance und Telekommunikation. Seit der Generalversammlung 2026 Mitglied des Verwaltungsrats und bis zur Generalversammlung 2027 gewählt.

■ **Detaillierte Informationen zum Verwaltungsrat und zur Corporate Governance finden Sie im Geschäftsbericht 2025.**

GESCHÄFTSLEITUNG

Die Geschäftsleitung besteht aus dem CEO und zwei weiteren Mitgliedern. Die drei Mitglieder der Geschäftsleitung führen die ihnen anvertrauten Bereiche mit voller Verantwortung. Per 30. Juni 2026 waren die drei Geschäftsleitungspositionen wie folgt besetzt:



Daniel Baumann
CEO

Seit dem 1. Januar 2026 CEO

Verfügt über langjährige Erfahrung im Finanz- und Immobilienbereich, unter anderem als CFO der Ina Invest AG. Daniel Baumann bringt nachweisliche Expertise in Kapitalmarktfragen, M&A-Transaktionen sowie Digitalisierung und Unternehmensführung mit.



Christoph Elmiger
CFO

Seit dem 1. Januar 2026 CFO

Zuvor war Christoph Elmiger als Projektleiter Development & Construction bei Swiss Prime Site Solutions tätig, wo er die Entwicklung und Ausführung komplexer Bauvorhaben verantwortete. Davor durchlief er verschiedene Stationen in Immobilienunternehmen sowie in der öffentlichen Verwaltung und konnte dort ein breites Fundament an Erfahrung aufbauen.



Stéphanie Sidler
CFO

Seit 2020 CFO, Betriebswirtschafterin lic. rer.pol. Executive MBA in Controlling und Consulting.

Langjährige Erfahrung im Finanzbereich als Leiterin Finanzen und Leiterin Controlling in verschiedenen Branchen.



Geschäftsleitung

PROJEKTE IN ENTWICKLUNG



Visualisierung Binningen

Bellach, Tellstrasse

- teilweise im Baurecht
- ca. 55 Mietwohnungen
- ca. 9 Eigentumswohnungen
- ca. 40 Einstellhallenplätze
- Gemeinschaftsraum
- Baubeginn steht noch nicht fest

Binningen

- Im Baurecht
- ca. 28 Mietwohnungen
- ca. 18 Einstellhallenplätze
- Baubeginn steht noch nicht fest

Zentrum Süd, Reinach (BL)

- 2 Parzellen
- Quartierplanverfahren im Gange
- Etappierung in 2 Phasen möglich
- Baubeginn steht noch nicht fest

Noville

- Parzelle 1111 mit 23'600 m²
- Anteil bonainvest 50%
- Kaufvertrag wurde 2023 unterzeichnet
- Nutzungsplanverfahren im Gange
- Baubeginn steht noch nicht fest

Ecublens, Chemin des Essert

- Parzelle im Besitz von bonainvest seit 2026

PROJEKTE IM BAU



Ecublens, Mapraz Parc

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

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

mapraz-parc.ch



Schwarzenburg, Bachmatte
■ 31 Mietwohnungen
■ Architekten: ar3 architekten ag

Im Zentrum der Berner Gemeinde Schwarzenburg entstehen direkt am Dorfbach drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 31 Mietwohnungen. Die Bauarbeiten haben im April 2026 begonnen.

bachmatte-schwarzenburg.ch



PROJEKTÜBERSICHT

ENTWICKLUNG UND BAU

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

* noch keine Angaben

RENDITELIEGENSCHAFTEN IM BESTAND

Standorte, Renditeliegenschaften

	Kanton	Eigentums- form ¹	Baujahr	Sanierung	Nettofläche (HNF m ²)	davon Nettofläche Wohnen (HNF m ²)	Total Wohnungen	Gewerbe- einheiten	Einstell- hallenplätze	Diverses ²	Total Mietobjekte
Aarau, Aarenau Süd	AG	AE	2014	–	3'615	90%	31	2	37	25	95
Bellmund, Drüblatt	BE	AE BR	2021	–	1'830	68%	16	1	26	–	43
Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse	BE	AE	2024	–	2'878	76%	28	4	27	11	70
Bonstetten, Mauritiuspark	ZH	AE BR	2016	–	2'267	90%	22	2	32	5	61
Egerkingen, Sunnepark	SO	AE	2014	–	4'355	86%	42	2	47	4	95
Fraubrunnen, Hofmatte	BE	AE	2022	–	2'928	75%	34	5	27	7	73
Hausen, Holzgasse Süd	AG	AE	2017	–	1'292	100%	12	–	14	7	33
Langnau am Albis, Langmoos	ZH	AE BR	2023	–	4'258	92%	52	2	63	1	118
Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse	ZH	AE BR	2019	–	1'771	87%	21	1	26	–	48
Malters, Zwiebacki	LU	AE	2016	–	2'619	89%	29	3	36	7	75
Münchenbuchsee, Strahmhof	BE	AE	2023	–	2'131	79%	21	2	13	4	40
Münchenbuchsee, Strahmmatte	BE	AE	2025	–	6'910	98%	94	1	72	4	171
Oensingen, Roggenpark	SO	AE	2014	–	2'661	76%	24	5	69	3	101
Port, Bellevuepark	BE	AE	2018	–	4'180	100%	46	–	71	1	118
Rohrbach, Sunnehof	BE	AE BR	2017	–	2'243	100%	20	1	17	–	38
Rudolfstetten, Am Mühlebach	AG	AE	2022	–	1'942	90%	29	2	28	7	66
Solothurn, Weissensteinstrasse 15/15a	SO	AE	1957	1988 / 2007	1'475	0%	–	3	–	–	1
Subingen, Birkengarten	SO	AE	2011	–	1'608	100%	21	–	8	16	45
Täuffelen, Tulpenweg	BE	AE	2018	–	1'708	97%	20	–	23	2	45
Unterägeri, Am Baumgarten 1, 3, 5	ZG	AE	2020	–	2'414	100%	27	–	34	12	73
Unterägeri, Am Baumgarten 4, 6, 8	ZG	AE	1994	2020	1'781	100%	31	–	7	–	38
Unterägeri, Am Baumgarten 10	ZG	AE	2024	–	5'187	82%	44	2	84	–	130
Utzenstorf, Dorfmatte	BE	AE	2017	–	3'013	83%	31	3	43	18	95
Zuchwil, Hofstatt	SO	AE	2014	–	955	100%	11	–	12	1	24
Total					66'021	87%	706	41	816	135	1'696

	6.2026	2025
Marktwert in CHF ³	537'400'000	502'762'000
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften in CHF	10'108'290	19'035'108
Bruttorendite (annualisiert) Renditeliegenschaften in %	3,8%	3,8%
Nettorendite (annualisiert) Renditeliegenschaften in %	3,3%	3,3%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften in %	1,7%	2,1%
davon Wohnen	0,5%	0,8%

¹ AE: Alleineigentum, BR: Baurecht

² Hobbyräume, Atelier etc.

³ Bewertung durch JLL gemäss DCF-Methode



INHALTSVERZEICHNIS

Lagebericht

Kennzahlen	4–5
Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre	6–9
Neues Management	10–11
Projekte in Entwicklung und Bau	12–17
Renditeliegenschaften im Bestand	18–19

Konsolidierte Halbjahresrechnung 2026 nach Swiss GAAP FER

Konsolidierte Bilanz	22–23
Konsolidierte Erfolgsrechnung	24
Konsolidierte Geldflussrechnung	25
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	26
Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung	27

KONSOLIDIERTE BILANZ

Aktiven		30.6.2026	31.12.2025
	Anhang	CHF	CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		27'011'866	14'891'149
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.1	1'609'558	1'537'620
Sonstige kurzfristige Forderungen		1'573'058	234'210
Vertragsvermögenswerte	5.2	2'494'500	18'475'332
Promotionsliegenschaften	5.3	3'900'429	3'749'990
Aktive Rechnungsabgrenzungen		607'241	132'303
Total Umlaufvermögen		37'196'651	39'020'603
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	5.4	7'142	540'790
Sachanlagen			
Renditeliegenschaften	5.5	537'400'000	502'762'000
Renditeliegenschaften im Bau und in Entwicklung	5.5	142'965'732	125'406'012
Sonstige Sachanlagen	5.6	70'911	101'147
Total Sachanlagen		680'436'643	628'269'159
Total Anlagevermögen		680'443'785	628'809'949
Total Aktiven		717'640'436	667'830'552

Passiven		30.6.2026	31.12.2025
	Anhang	CHF	CHF
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5.7	116'815'000	122'810'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8'911'819	8'103'223
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.8	327'316	937'455
Passive Rechnungsabgrenzungen		6'106'496	6'794'432
Total Kurzfristiges Fremdkapital		132'160'631	138'645'110
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5.7	240'728'750	216'338'750
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.9	1'001'184	1'001'184
Latente Steuerverbindlichkeiten	5.10	21'074'112	14'567'690
Total Langfristiges Fremdkapital		262'804'047	231'907'625
Total Fremdkapital		394'964'677	370'552'735
Eigenkapital			
Aktienkapital	5.11	33'523'710	33'523'710
Kapitalreserven		166'608'107	173'897'552
Eigene Aktien	5.11	-7'284'004	-3'046'200
Gewinnreserven		129'827'946	92'902'756
Total Eigenkapital		322'675'759	297'277'818
Total Passiven		717'640'436	667'830'552

KONSOLIDIERTE
ERFOLGSRECHNUNG
VOM 01.01. BIS 30.06

		01.01.–30.06.2026	Restatement* 1.1.–30.06.2025
	Anhang	CHF	CHF
Betriebsertrag			
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften		10'108'290	9'434'854
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf von Liegenschaften		16'617'705	17'132'409
Sonstige Erträge		338'781	446'216
Umsatzerlös		27'064'776	27'013'479
Erfolg aus Marktwertveränderungen Renditeliegenschaften			
	5.5	34'627'999	0
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften		-1'341'044	-1'221'406
Direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf von Liegenschaften		-11'945'345	-16'329'468
Direkter betrieblicher Aufwand		-13'286'390	-17'550'874
Aktivierte Eigenleistungen		1'254'331	872'739
Personalaufwand	5.12	-2'144'185	-2'113'948
Verwaltungsaufwand	5.13	-1'379'680	-736'532
Betriebliches Ergebnis (EBITDA)		46'136'852	7'484'864
Abschreibungen auf Sachanlagen	5.6	-43'475	-49'884
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		46'093'378	7'434'980
Finanzertrag	5.14	72	29'327
Finanzaufwand	5.14	-2'073'813	-2'013'604
Anteil am Ergebnis von assoziierten Gesellschaften	5.14	751'904	-8'299
Finanzergebnis		-1'321'837	-1'992'577
Gewinn vor Steuern (EBT)		44'771'541	5'442'404
Ertragssteuern	5.15	-7'846'351	-1'112'060
Gewinn		36'925'189	4'330'343
Gewinn pro Aktie, unverwässert/verwässert	5.11	11.13	1.31

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

KONSOLIDIERTE
GELDFLUSSRECHNUNG
VOM 01.01. BIS 30.06

	01.01.–30.06.2026	1.1.–30.06.2025
	CHF	CHF
Jahresergebnis	36'925'189	4'330'343
Abschreibungen auf Sachanlagen	43'475	49'884
Erfolg aus Marktveränderungen Renditeliegenschaften	-34'627'999	0
Verluste aus Wertbeeinträchtigungen	-433	318'393
Veränderung latenter Steuerverbindlichkeiten	6'539'069	658'902
Anteil am Ergebnis von assoziierten Gesellschaften	-751'904	8'299
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-70'505	-197'244
Veränderung Promotionsliegenschaften/Vertragsvermögen	19'969'835	-6'623'547
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen	-1'813'787	-388'413
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'089'250	3'306'126
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen	-4'687'517	1'488'413
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash Flow)	22'614'672	2'951'155
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-10'001	0
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften im Bau und in Entwicklung	-17'840'372	-22'104'131
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-13'239	-16'885
Einzahlungen aus Devestitionen von Finanzanlagen	0	302'735
Auszahlungen für Investitionen in Beteiligungen	0	-508'299
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-17'863'611	-22'326'580
Auszahlungen für Eigenkapitaltransaktionskosten	-12'251	-11'448
Rückzahlungen von Kapitaleinlagereserven an Anteilsinhaber	-7'309'130	-6'974'314
Kauf/Verkauf von eigenen Aktien	-3'703'963	1'517'720
Rückzahlungen von Finanzverbindlichkeiten	-1'105'000	-637'500
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	19'500'000	21'166'250
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	7'369'656	15'060'708
Netto-Veränderung flüssige Mittel	12'120'717	-4'314'717
Flüssige Mittel per 1. Januar	14'891'149	24'140'653
Flüssige Mittel per 30. Juni	27'011'866	19'825'936
Veränderung flüssige Mittel	12'120'717	-4'314'717

KONSOLIDIERTER EIGENKAPITALNACHWEIS

	Aktienkapital	Kapital- reserve	Gewinn- reserve	Eigene Aktien	Total Eigenkapital
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Eigenkapital per 01.01.2025	33'523'710	180'684'373	74'857'529	-5'252'102	283'813'510
Eigenkapitaltransaktionskosten		-11'448			-11'448
Erwerb eigener Aktien			-1'297'387		-1'297'387
Verkauf eigener Aktien		90'209	2'724'898		2'815'107
Rückzahlung Kapitaleinlagereserven		-6'974'314			-6'974'314
Halbjahresergebnis			4'330'343		4'330'343
Eigenkapital per 30.06.2025	33'523'710	173'788'821	79'187'872	-3'824'592	282'675'812
Eigenkapitaltransaktionskosten		-10'421			-10'421
Erwerb eigener Aktien			-2'132'772		-2'132'772
Verkauf eigener Aktien		119'151	2'911'163		3'030'315
Rückzahlung Kapitaleinlagereserven		0			0
Jahresergebnis			13'714'884		13'714'884
Eigenkapital per 01.01.2026	33'523'710	173'897'552	92'902'756	-3'046'200	297'277'818
Eigenkapitaltransaktionskosten		-12'251			-12'251
Erwerb eigener Aktien			-4'861'798		-4'861'798
Verkauf eigener Aktien		31'937	623'995		655'931
Rückzahlung Kapitaleinlagereserven		-7'309'130			-7'309'130
Jahresergebnis			36'925'189		36'925'189
Eigenkapital per 30.06.2026	33'523'710	166'608'107	129'827'946	-7'284'004	322'675'759

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN HALBJAHRESRECHNUNG

- ### 1. Allgemeines

Die vorliegende konsolidierte Halbjahresrechnung umfasst den nicht geprüften konsolidierten Halbjahresabschluss der bonainvest Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften für die am 30. Juni 2026 endende Berichtsperiode. Die konsolidierte Halbjahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31 "Zwischenberichterstattung" erstellt. Die zur Erstellung der Halbjahresrechnung angewendeten Rechnungslegungsgrundsätze stimmen mit den Rechnungslegungsgrundsätzen überein, die auch der konsolidierten Jahresrechnung per 31. Dezember 2025 zugrunde liegen. Die Erstellung der konsolidierten Halbjahresrechnung setzt voraus, dass das Management bestimmte Schätzungen vornimmt und Annahmen trifft, die Auswirkungen auf die zum Stichtag bilanzierten Aktiven und Passiven und die im Berichtszeitraum ausgewiesenen Erträge und Aufwendungen haben. Diese Schätzungen und Annahmen basieren auf Zukunftserwartungen und gelten zum Zeitpunkt der Erstellung der Halbjahresrechnung als angemessen. Die tatsächlichen Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.
- ### 2. Konsolidierungskreis und Änderungen

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

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode. Aktiven und Passiven von Tochtergesellschaften werden auf den Zeitpunkt der Erstkonsolidierung nach einheitlichen Richtlinien bewertet. Alle konzerninternen Beziehungen und wesentlichen Zwischengewinne werden eliminiert.
- ### 4. Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze

Die konsolidierte Halbjahresrechnung wird nach dem Prinzip der Einzelbewertung und unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit (Going Concern) erstellt. Die Bewertung der Aktiven und Passiven

Nachfolgende Gesellschaften sind analog dem Vorjahr im Konsolidierungskreis berücksichtigt:

Name, Sitz	Kapital- und Stimm- Anteil 2026	Konsolidierungs- methode 6.2026	Kapital- und Stimm- Anteil 2025	Konsolidierungs- methode 2025
bonainvest Holding AG, 4500 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung	100%	Vollkonsolidierung
bonainvest Immobilien AG, 4500 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung	100%	Vollkonsolidierung
bonainvest Management AG, 4500 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung	100%	Vollkonsolidierung
bonainvest Totalunternehmung AG, 4500 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung	100%	Vollkonsolidierung
bonacasa Holding AG, 4702 Oensingen*	0%		37%	Equity-Methode

* Details zum Verkauf der bonacasa Holding AG sind im Anhang 6.5 enthalten.

erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, sofern in den nachfolgenden Grundsätzen oder den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER nichts anderes vorgeschrieben ist. Die Bilanzierung und Bewertung erfolgt nach einheitlichen Grundsätzen für alle in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften. Die Werthaltigkeit der Vermögenswerte, welche zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert sind, wird an jedem Bilanzstichtag einer Beurteilung unterzogen. Liegen Hinweise einer nachhaltigen Wertminderung vor, wird eine Berechnung des realisierbaren Wertes durchgeführt (Impairment-Test). Übersteigt der Buchwert den realisierbaren Wert, wird eine erfolgswirksame Anpassung vorgenommen. Wenn sich die bei der Ermittlung des realisierbaren Wertes berücksichtigten Faktoren massgeblich verbessert haben, wird eine in früheren Berichtsperioden erfasste Wertbeeinträchtigung teilweise oder ganz aufgehoben (Zuschreibung).

Die Erträge umfassen den Zufluss des wirtschaftlichen Nutzens aus der Vermietung,

der Entwicklung und dem Verkauf von Liegenschaften. Die Erträge werden nach Abzug von Preisnachlässen und Rabatten ausgewiesen. Die Erfassung der Erträge erfolgt zum Zeitpunkt der Leistungserbringung. Bei den Erträgen aus Vermietung Liegenschaften handelt es sich um auf die Periode abgegrenzte Erlöse aus der Vermietung von Renditeliegenschaften.

5. Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung

5.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige kurzfristige Forderungen

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

	30.06.2026	31.12.2025
	CHF	CHF
Gegenüber Dritten	1'583'550	1'524'737
Gegenüber assoziierten Gesellschaften	27'775	16'082
Delkredere	-1'767	-3'200
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'609'558	1'537'620

5.2 Vertragsvermögenswerte

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

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

	Vertragsvermögenswerte
	CHF
Buchwert am 01.01.2025	0
Erlöse infolge Projektfortschritt	22'695'274
Verwendung aufgrund von erhaltenen Zahlungen	-4'219'942
Buchwert am 31.12.2025	18'475'332
Buchwert am 01.01.2026	18'475'332
Erlöse infolge Projektfortschritt	16'052'705
Verwendung aufgrund von erhaltenen Zahlungen	-32'033'537
Buchwert am 30.06.2026	2'494'500

5.3 Promotionsliegenschaften

Promotionsliegenschaften beinhalten Projekte im Bereich von Stockwerkeigentumswohnungen, die für den Verkauf bestimmt sind. Dabei wird unterschieden zwischen Projekten, welche sich noch im Bau befinden und bereits fertiggestellten Projekten. Promotionsliegenschaften im Bau werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten inklusive aktivierter, direkt zurechenbarer Fremdkapitalzinsen bis zur Fertigstellung bewertet. Fertiggestellte Promotionsliegenschaften werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten oder zu tieferen Marktwerten bewertet. Bei den Erträgen aus Entwicklung und Verkauf von Promotionsliegenschaften unterscheidet sich die Umsatzrealisierung wie folgt:- Die Umsatzerfassung sowie die Leistungsverpflichtung bei Promotionsliegenschaften beginnt in der Regel ab dem Zeitpunkt, ab dem ein beurkundeter Vertrag für ein Verkaufsobjekt vorliegt.

Ab diesem Zeitpunkt gilt die Eigentumsübertragung und der Umsatz wird anteilmässig nach Verkaufsstand und Fertigstellungsgrad des Gesamtprojektes POC realisiert. Der Fertigstellungsgrad berechnet sich aus dem Verhältnis zwischen aufgelaufenen Kosten und den geplanten Gesamterstellungskosten.- Andernfalls erfolgt die Umsatzrealisierung erst bei Übergang von Nutzen und Gefahr, welche mit dem Eigentum der verkauften Wohnungseinheiten verbunden sind (Schlüsselübergabe) und es hinreichend wahrscheinlich ist, dass die damit verbundenen Forderungen erfüllt werden.

	Promotionsliegenschaften im Bau	Liegenschaften zum Verkauf	Total Promotionsliegenschaften
	CHF	CHF	CHF
Buchwert am 01.01.2025	17'515'407	1'171'640	18'687'047
Investitionen	8'319'518	54'301	8'373'819
Reklassifikation zu Renditeliegenschaften*	-2'362'202	0	-2'362'202
Wertberichtigung	0	-270'833	-270'833
Abgänge aus POC-Verbuchungen	-20'607'841	0	-20'607'841
Verkäufe	0	-70'000	-70'000
Buchwert am 31.12.2025	2'864'882	885'108	3'749'990
Buchwert am 01.01.2026	2'864'882	885'108	3'749'990
Investitionen	12'041'807	9'964	12'051'771
Abgänge aus POC-Verbuchungen	-11'736'332	0	-11'736'332
Verkäufe	0	-165'000	-165'000
Buchwert am 30.06.2026	3'170'357	730'072	3'900'429

Die Promotionsliegenschaften enthalten aktivierte Fremdkapitalzinsen von TCHF 21 (VJ TCHF 79).

* Liegenschaften, welche ursprünglich zum Verkauf gedacht waren, verbleiben nun in den Renditeliegenschaften.

5.4 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen enthalten langfristig gewährte Darlehen. Die Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften beinhalten nicht konsolidierte Beteiligungen mit einem Stimmrechtsanteil ab 20%, die nach der Equity-Methode bilanziert werden. Die langfristigen Darlehen gegenüber Dritten und gegenüber assoziierten Gesellschaften

werden zum Nominalwert abzüglich Wertberichtigungen für konkrete Bonitätsrisiken ausgewiesen. Aktive latente Steuern auf zeitlich befristeten Differenzen und auf steuerlichen Verlustvorträgen werden dann bilanziert, wenn es wahrscheinlich ist, dass diese durch zukünftige steuerliche Gewinne realisiert werden können.

	30.06.2026	31.12.2025
	CHF	CHF
Darlehen	0	1
Sonstige Finanzanlagen	6'452	7'452
Beteiligungen	0	500'000
Aktive latente Steuern	690	33'337
Total Finanzanlagen	7'142	540'790

Kapitaleinlagen in assoziierte Gesellschaften betrugen in 2025 1'516'735, davon wurden 1'016'736 wertberichtigt. Details zum Verkauf der Anteile an der bonacasa Holding AG sind unter Anhang 6.5.

Darlehen	30.06.2026	31.12.2025
	CHF	CHF
davon gegenüber assoziierten Gesellschaften	0	1

5.5 Renditeliegenschaften

Renditeliegenschaften beinhalten Wohn- und Geschäftsliegenschaften, welche langfristig zu Anlagezwecken gehalten werden. Renditeliegenschaften werden zum Marktwert auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) von einem unabhängigen Liegenschaftsbewerter bewertet und bilanziert. Wertveränderungen werden unter Berücksichtigung latenter Steuern erfolgswirksam im Periodenergebnis erfasst. Zur Kategorie Entwicklungsliegenschaften gehören (un-)bebaute Grundstücke, die durch die Gesellschaft mit dem Zweck der Immobilienentwicklung erworben wurden. Zur Kategorie Renditeliegenschaften im Bau gehören Immobilienprojekte im Bau, welche die

Gesellschaft zu Renditegesellschaften entwickelt. Die Bilanzierung erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Im Berichtsjahr erfolgte ein Wechsel des externen Immobilienbewerter von der Ernst & Young AG (EY) zur JLL Schweiz AG (JLL), einem führenden Dienstleister im Bereich Commercial Real Estate und Property Investment. Die Bewertungen der Renditeliegenschaften im Vorjahr sind erst per Jahresende erfolgt.

	Rendite- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	unbebaute Grundstücke	Renditeliegen- schaften im Bau	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Total 01.01.2025	442'335'000	12'003'806	526'137	114'063'389	568'928'333
Anlagekosten					
Bestand per 01.01.2025	405'123'186	12'003'807	526'137	114'063'389	531'716'519
Reklassifikation	49'854'451	-4'571'171	0	-45'283'279	0
Reklassifikation von Promotionsliegenschaften (5.3)	0	0	0	2'362'202	2'362'202
Zugänge	158'146	5'139'675	0	43'291'879	48'589'701
Abgänge	-5'000'000	0	0	0	-5'000'000
Bestand 31.12.2025	450'135'783	12'572'311	526'137	114'434'191	577'668'421
Neubewertungen					
Bestand per 01.01.2025	37'211'814	0	0	0	37'211'814
Aufwertungen	17'852'841	0	0	0	17'852'841
Abwertungen	-2'438'438	0	0	-2'126'626	-4'565'064
Bestand 31.12.2025	52'626'217	0	0	-2'126'626	50'499'591
Total 31.12.2025	502'762'000	12'572'311	526'137	112'307'565	628'168'013
Total 01.01.2026	502'762'000	12'572'311	526'137	112'307'565	628'168'013
Anlagekosten					
Bestand per 01.01.2026	450'135'783	12'572'319	526'137	114'434'191	577'668'421
Zugänge	10'001	1'727'107	0	15'832'612	17'569'720
Abgänge	0	0	0	0	0
Bestand 30.06.2026	450'145'783	14'299'418	526'137	130'266'802	595'238'141

	Rendite- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	unbebaute Grundstücke	Renditeliegen- schaften im Bau	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Neubewertungen					
Bestand per 01.01.2026	52'626'217	0	0	-2'126'626	50'499'591
Aufwertungen	36'669'140	0	0	0	36'669'140
Abwertungen	-2'041'141	0	0	0	-2'041'141
Bestand 30.06.2026	87'254'217	0	0	-2'126'626	85'127'591
Total 30.06.2026	537'400'000	14'299'418	526'137	128'140'176	680'365'732

Die Renditeliegenschaften im Bau und in Entwicklung enthalten aktivierte Fremdkapitalzinsen von TCHF 354 (Vorjahr TCHF 487).

5.6 Sonstige Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen zur Erbringung von Dienstleistungen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen. Die Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche

Nutzungsdauer des Anlageguts. Diese wurden wie folgt festgelegt; Wesentliche Komponenten sind Innenausbauten (10-20 Jahre), Mobiliar (5-10 Jahre), Fahrzeuge (8 Jahre) und EDV (3 Jahre).

	Sonstige Sachanlagen
	CHF
Total 01.01.2025	172'137
Anschaffungs-/Herstellungskosten	
Bestand per 01.01.2025	4'441'143
Zugänge	34'721
Bestand per 31.12.2025	4'475'863
Kumulierte Wertberichtigungen	
Bestand per 01.01.2025	-4'269'006
Abschreibung	-105'711
Bestand 31.12.2025	-4'374'717
Total 31.12.2025	101'147
Total 01.01.2026	101'147
Anschaffungs-/Herstellungskosten	
Bestand per 01.01.2026	4'475'863
Zugänge	13'239
Bestand per 30.06.2026	4'489'102

Sonstige Sachanlagen	
CHF	
Kumulierte Wertberichtigungen	
Bestand per 01.01.2026	-4'374'717
Abschreibung	-43'475
Bestand 30.06.2026	-4'418'191
Total 30.06.2026	70'911

5.7 Finanzverbindlichkeiten

	30.06.2026	31.12.2025
	CHF	CHF
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	116'815'000	122'810'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	240'728'750	216'338'750
– davon fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	146'042'500	138'372'500
– davon fällig über 5 Jahre	94'686'250	77'966'250
Total Finanzverbindlichkeiten	357'543'750	339'148'750

Die Bewertung von Finanzverbindlichkeiten erfolgt zum Nominalwert. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig. Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten bestehen aus festen und variablen Kreditfinanzierungen sowie innerhalb von zwölf Monaten fälligen Hypothekarkrediten. Im ersten Halbjahr 2026 wurden diese zu Zinssätzen zwischen 0,70% und 1,99% finanziert

(2025: 0,55% bis 1,99%). Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestehen überwiegend aus Hypothekarfinanzierungen und wurden zu Zinssätzen zwischen 0,65% und 2,89% finanziert (2025: 0,65% bis 3,15%). Alle Finanzierungen erfolgen in Schweizer Franken.

5.8 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

	30.06.2026	31.12.2025
	CHF	CHF
Gegenüber Dritten	327'316	187'455
Gegenüber assoziierten Gesellschaften	0	750'000
	327'316	937'455

5.9 Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

	30.06.2026	31.12.2025
	CHF	CHF
Darlehen der öffentlichen Hand (zinslos)	1'000'000	1'000'000
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1'184	1'184
	1'001'184	1'001'184

Im Jahr 2009 wurde der Gesellschaft im Rahmen einer Public-Private-Partnership von der öffentlichen Hand ein einmaliges, zinsloses Darlehen in Höhe von CHF 1'000'000 gewährt. Das Darlehen läuft über 40 Jahre

(bis 2049) zinslos und wird gemäss den vertraglichen Vereinbarungen zurückgeführt. In diesem Zusammenhang wurden seniorengerechte Wohnungen in der Gemeinde erbaut.

5.10 Latente Steuerverbindlichkeiten

	30.06.2026	31.12.2025
	CHF	CHF
Buchwert am 1. Januar	14'567'690	10'876'416
Bildung	7'280'760	4'689'430
Verwendung	-776'056	-978'798
Auflösung	1'718	-19'357
Buchwert am 30. Juni / 31. Dezember	21'074'112	14'567'690
davon langfristig	21'074'112	14'567'690

Latente Steuerverbindlichkeiten werden auf temporären Differenzen zwischen den nach Swiss GAAP FER ermittelten Bilanzwerten und den Werten gemäss den steuerrechtlichen Einzelabschlüssen kalkuliert. Die Bemessung der latenten Ertragssteuern richtet sich nach den am Bilanzstichtag gültigen oder angekündigten Steuersätzen. Der angewandte Steuersatz beträgt 18% (Vorjahr: 18%). Aktive latente Steuern, welche sich aus Verlustverrechnungspotenzialen ergeben, werden nur dann bilanziert, wenn eine entsprechende Realisierung als wahrscheinlich gilt. Verpflichtungen aus laufenden Ertragssteuern sind unter den passiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen. Die Steuern werden zu den aktuell gültigen Steuersätzen zurückgestellt.

5.11 Aktienkapital

Das Aktienkapital der bonainvest Holding AG besteht aus 3'352'371 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 10 (Vorjahr 3'352'371 Namenaktien mit Nominalwert CHF 10).

Der Generalversammlungsbeschluss vom 22.05.2024 genehmigte ein Kapitalband in Höhe von CHF 50'285'560. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis am 21. Mai 2029 das Aktienkapital ein oder mehrere Male bis auf diesen Maximalbetrag von CHF 50'285'560 zu erhöhen, durch Ausgabe von 1'676'185 voll zu liberierenden Namenaktien. Die bonainvest Holding AG hat keine Partizipations- und Genussscheine ausgegeben. Eigene Aktien, die zurückgekauft wurden, werden zum historischen Anschaffungswert vom Eigenkapital abgezogen. Der Kauf oder Verkauf sowie die Ausgabe oder Vernichtung eigener Aktien des Konzerns wird nicht erfolgswirksam verbucht. Bei einem späteren Wiederverkauf wird ein Mehr oder Minderwert als Zugang bzw. Reduktion der Kapitalreserven erfasst. Der Betrag der nicht ausschüttbaren statutarischen oder gesetzlichen Reserven beläuft sich auf CHF 6'704'742 (Vorjahr CHF 6'704'742).

Eigene Aktien

	Anzahl	Art	durchschnittl. Transaktionspreis	Buchwert
			CHF	CHF
Bestand 1.1.2025	59'888	Namenaktien	87.70	5'252'102
Käufe	38'514	Namenaktien	89.06	3'430'159
Verkäufe	-60'778	Namenaktien	91.02	-5'531'826
Aktienbezogene Vergütung	-3'465	Namenaktien	90.50	-313'596
Verkaufsgewinne (fifo)				209'361
Bestand 31.12.2025	34'159	Namenaktien	89.18	3'046'200
Bestand 1.1.2026	34'159	Namenaktien	89.18	3'046'200
Käufe	53'001	Namenaktien	91.73	4'861'798
Verkäufe	-5'211	Namenaktien	92.35	-481'215
Aktienbezogene Vergütung	-1'896	Namenaktien	92.15	-174'716
Verkaufsgewinne (fifo)				31'937
Bestand 30.06.2026	80'053	Namenaktien	90.99	7'284'004

Ergebnis pro Aktie (in CHF)

	30.06.2026	30.06.2025
	CHF	CHF
Gewichteter Durchschnitt der ausstehenden Namenaktien	3'316'261	3'312'858
Halbjahresergebnis	36'925'189	4'330'343
Unverwässerter/verwässerter Gewinn pro Aktie	11.13	1.31

Zu den jeweiligen Bilanzstichtagen bestehen keine potenziell verwässernden Effekte.

5.12 Personalaufwand

Seit 2016 verfügt die bonainvest Holding für die Mitglieder des Verwaltungsrates und die Mitglieder der Geschäftsleitung über ein Aktienbeteiligungsprogramm. Dieses basiert auf der Erreichung der Mittelfristplanung. Die Höhe der Ausschüttung wird jährlich berechnet und dem Personalaufwand belastet. Die jährliche Abgrenzung in das Bestandskonto ist nach oben begrenzt (Aktienbeteiligungsprogramm für Verwaltungsrat auf CHF 150'000, Aktienbeteiligungsprogramm für Geschäftsleitung auf CHF 300'000). Werden die Ziele gemäss Mittelfristplanung in einem Jahr nicht erreicht, reduziert sich der Wert des Bestandskonto entsprechend der Differenz zwischen dem erreichten Ergebnis und dem Wert der Mittelfristplanung. Abgeltungen aus dem Aktienbeteiligungsprogramm erfolgen nach drei Jahren in der Höhe eines Drittels der in diesem Jahr im Bestandskonto befindlichen Mittel in Form von Aktien oder bar. Der entsprechende Betrag wird als Personalaufwand erfasst. Im Rahmen dieses Bonusprogramms wurde CHF 493'200 ausbezahlt, davon erfolgte keine Auszahlung in Aktien (VJ CHF 269'836, davon CHF 207'426 in Aktien).

	1. Semester 2026	1. Semester 2025
	CHF	CHF
Löhne	-1'631'194	-1'633'992
Sozialleistungen	-138'664	-146'079
Übriger Personalaufwand	-125'856	-111'029
Vorsorgeaufwand	-248'471	-222'847
Total Personalaufwand	-2'144'185	-2'113'948

5.13 Verwaltungsaufwand

Raumaufwand	-205'873	-188'936
Informatikaufwand	-129'151	-118'876
Buchführungs- und Beratungsaufwand	-942'876	-250'530
Übriger Verwaltungsaufwand	-101'780	-178'191
Total Verwaltungsaufwand	-1'379'680	-736'532

5.14 Finanzergebnis

Finanzertrag

Zinsen nahe stehende Personen und Organisationen	0	15'465
Zinsen assoziierte Gesellschaften	0	8'299
Übriger Finanzertrag	72	5'790
Total Finanzertrag	72	-2'013'605

Finanzaufwand

Hypothekarzinsen Dritte	-2'067'981	-2'007'815
Bankzinsen, -spesen	-4'832	-5'519
Wertberichtigung Finanzanlagen	-1'000	0
Total Finanzaufwand	-2'073'813	-2'013'334

Anteil am Ergebnis von assoziierten Gesellschaften	751'904	-8'299
--	---------	--------

Das ausgewiesene Ergebnis resultiert aus dem Verkauf der Anteile an der bonacasa Holding AG. Das Darlehen gegenüber der bonacasa Holding wurde im Vorjahr TCHF 8 wertberichtigt.

5.15 Ertragssteuern

Laufende Ertragssteuern	-1'307'282	-453'158
Latente Ertragssteuern	-6'539'069	-658'902
Total Ertragssteuern	-7'846'351	-1'112'060

Es bestehen keine nicht bilanzierten latenten Ertragssteueransprüche aus noch nicht genutzten Verlustvorträgen.

6. Weitere Angaben

6.1 Weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Keine Verpflichtungen aus nicht bilanzierten Leasingverbindlichkeiten

6.2 Belastete Aktiven

	30.06.2026	31.12.2025
	CHF	CHF
Zur Sicherstellung eigener Promotionsliegenschaften	2'999'582	3'264'882
Renditeliegenschaften	537'400'000	502'762'000
Entwicklungsliegenschaften	4'741'562	4'612'047
Renditeliegenschaften im Bau	124'158'252	109'519'744
Total belastete Aktiven	669'299'395	620'158'672

6.3 Beteiligungen Organe und Mitarbeitende

	30.06.2026	31.12.2025
	Anzahl	Anzahl
Verwaltungsrat	3'602	117'610
Geschäftsleitung	1'700	3'525
Total Anzahl Aktien Organe und Mitarbeitende	5'302	121'135
Beteiligungsquote	0,16%	3,61%

6.4 Aussergewöhnlich schwebende Geschäfte und Risiken

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

6.5 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Mit Transaktionsdatum vom 8. April 2026 wurde die bisher mittels Equity-Methode bilanzierte Beteiligung von 37% an der bonacasa Holding AG an Ivo Bracher veräussert. Die Zahlung erfolgte mittels Rücknahme von Aktien von Ivo Bracher, sowie Übernahme von weiteren bestehenden Verpflichtungen gegenüber der bonacasa Holding AG und hat somit keinen Einfluss auf die Geldflussrechnung. Ivo Bracher war bis zum 20. Mai 2026 Verwaltungsratspräsident der bonainvest Holding AG. Die Veräusserung erfolgte zu marktüblichen Bedingungen. Mit dem

Verkauf wurde die finanzielle Entflechtung der bonacasa Holding AG von der bonainvest Holding AG abgeschlossen und die strategische Fokussierung auf das Kerngeschäft als Immobilienanlagegesellschaft weiter gestärkt.

6.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die vorliegende konsolidierte Halbjahresrechnung wurde am 8. September 2026 durch den Verwaltungsrat verabschiedet. Es gibt keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die noch hätten berücksichtigt werden müssen.

7. Restatement Vorjahr

(1. Januar 2025 – 30. Juni 2025)

Fehler in früheren Halbjahresrechnungen (Restatement)

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

Aufwand für Entwicklung und Verkauf zugeordnet und aktivierte Eigenleistungen separat gezeigt. In der Geldflussrechnung werden neu die Investitionen in Portfolioliegenschaften im Geldfluss aus Investitionstätigkeit gezeigt und nicht mehr als Geldfluss der Betriebstätigkeit.

Weiter wurde festgestellt, dass im Vorjahr konzerninterne Zinsen auf angefangene Arbeiten aktiviert wurden. Gemäss Swiss GAAP FER sind Erträge und Aufwendungen aus konzerninternen Transaktionen zu eliminieren. Die Korrektur dieses Fehlers führte zu einer Reduktion der angefangenen Arbeiten per 1. Januar 2025.

Der Einfluss des Restatements auf die betroffenen Positionen in den Abschlussbestandteilen ist nachfolgend dargestellt.

Die Korrektur des Fehlers in der früheren Halbjahresrechnung sowie die Anpassung der Darstellung und Offenlegung hat die folgenden Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung:

	06.2026	Korrektur von Fehler	06.2025 restated
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	178'148'392	-178'148'392	0
Liegenschaften zum Verkauf	864'794	-864'794	0
Promotionsliegenschaften	0	21'297'819	21'297'819
Total Umlaufvermögen	201'607'497	-157'715'367	43'892'131
Unbebaute Grundstücke	526'137	-526'137	0
Renditeliegenschaften im Bau und Entwicklung	0	147'939'226	147'931'726
Total Sachanlagen	442'992'776	147'413'088	590'405'864
Total Anlagevermögen	443'140'431	147'411'738	590'552'169
Total Aktiven	644'747'928	-10'303'629	634'444'300

	06.2025	Korrektur von Fehler	06.2025 restated
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3'960'400	-3'741'942	218'458
Langfristige Rückstellungen	12'585'719	-1'050'288	11'535'431
Total Langfristiges Fremdkapital	251'246'115	-1'050'288	250'195'827
Total Fremdkapital	356'560'718	-4'792'230	351'768'488
Gewinnreserven	84'699'270	-5'511'398	79'187'872
Total Eigenkapital	288'187'210	-5'511'398	282'675'812
Total Passiven	644'747'928	-10'303'628	634'444'300
Erträge aus Immobilienhandel			
Verkaufserträge Projekte bonainvest	70'000	-70'000	0
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf von Liegenschaften	0	17'132'409	17'132'409
Bestandesänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen	2'112'884	-2'112'884	0
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	443'725	-443'725	0
Andere betriebliche Erlöse	5'091	-5'091	0
Sonstige Erträge	0	446'216	446'216
Erfolg aus Marktwertveränderungen Renditeliegenschaften	0	0	0
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	0	-1'221'406	-1'221'406
Direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf von Liegenschaften	0	-16'329'468	-16'329'468
Aktivierte Eigenleistungen	0	872'739	872'739
Verwaltungsaufwand	-689'899	-46'633	-736'532
Liegenschaftsaufwand	-1'218'600	1'218'600	0
Fremdarbeiten	-61'610	61'610	0
Andere betriebliche Aufwendungen	-46'633	46'633	0
Abschreibungen	-57'384	-7'500	-49'884
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	7'878'480	-443'500	7'434'980
Steuern	-1'135'034	22'974	-1'112'060
Gewinn nach Steuern	4'751'140	-420'796	4'330'343

IMPRESSUM

Herausgeber

bonainvest Holding AG
Weissensteinstrasse 15 | 4500 Solothurn

Gestaltung

bonainvest Management AG, Solothurn

Fotos

Backbone, Genf
Durchgedreht Media GmbH, Lenzburg
Eichenberger Pictures, Weiningen
Roman Burri Fotografie, Biel
Simon von Gunten, Solothurn
Stefan Weber Fotograf sbf, Jens
Studio Lichtart, Selzach

Visualisierungen

Business Images AG, Baden

Der Halbjahresbericht 2026 der bonainvest Holding AG erscheint in Deutsch. Massgebend und verbindlich ist die deutsche Version.

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

Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen: Der vorliegende Halbjahresbericht 2026 der bonainvest Holding AG enthält auch zukunftsgerichtete Aussagen. Diese können an Ausdrücken wie «sollen», «geplant», «annehmen», «erwarten», «rechnen mit», «beabsichtigen», «anstreben», «zukünftig» oder ähnlichen sowie der Diskussion von Strategien, Zielen, Plänen oder Absichten usw. erkennbar sein. Sie unterliegen bekannten oder unbekannten Risiken und Unsicherheiten, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen enthalten oder impliziert sind.

Hinweis zur Schreibweise: In diesem Dokument wird für Aussagen und Angaben, die sich auf weibliche und männliche Personen gleichermaßen beziehen, die männliche Sprachform als generisches Maskulinum verwendet. Die verwendete Personenbezeichnung beziehen sich gleichermaßen auf alle Geschlechter.



bonainvest Holding AG

Weissensteinstrasse 15 | CH-4500 Solothurn

T +41 32 625 95 95

bonainvest.ch