



Geschäftsbericht 2010

## **Impressum**

Herausgeber:  
bonainvest Holding AG  
Weissensteinstrasse 15  
CH-4503 Solothurn  
Jacques Garnier, Ivo Bracher

Text, Redaktion und Gestaltung:  
bonainvest Holding AG  
Stéphanie Logassi Kury, Adrian Sidler  
Harry Schaumburger

Fotos:  
Lenka Reichelt, Bracher und Partner AG, Medical AG

Druck:  
Vogt-Schild Druck AG  
CH-4552 Derendingen



# Inhaltsverzeichnis

## **Die Unternehmung**

Kennzahlen 2010	5
Worte des Verwaltungsratspräsidenten	6
Success Stories	8
Organe	12
Unternehmens- und Investitionsstrategie	14
Unsere Tochtergesellschaften	16
Corporate Governance	22

## **Konsolidierte Jahresrechnung 2010 nach Swiss GAAP FER**

Konsolidierte Bilanz	30
Konsolidierte Erfolgsrechnung	32
Konsolidierte Geldflussrechnung	33
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	34
Anhang konsolidierte Jahresrechnung 2010	36
Erläuterungen konsolidierte Jahresrechnung 2010	41
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	50

Aktienwert bonainvest Holding AG	51
Eigenkapital und Bilanzsumme bonainvest Holding AG	52

## **Jahresrechnung 2010 nach Obligationenrecht**

Bilanz auf den 31.12.2010	54
Erfolgsrechnung vom 1.1. bis 31.12.2010	55
Anhang zur Jahresrechnung 2010	56
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	57
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	58

## **Portfolioübersicht**

Übersicht Projekte	60
Nachhaltigkeit	62
Bestehendes Portfolio	63
Zukünftige Projekte	80





# Kennzahlen 2010

	31.12.2010 CHF	31.12.2009 CHF
<b>FINANZIELLE KENNZAHLEN</b>		
Bilanzsumme nach DCF-Bewertung der Liegenschaften und Firmen	81'380'603	58'806'396 <sup>1)</sup>
Renditeliegenschaften	3'530'000	3'396'600
Unbebaute Grundstücke	2'539'695	2'349'550
Immobilien zum Verkauf	2'305'540	3'308'320
Sachanlagen im Bau	33'880'285	17'068'145
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	334'706	334'544
Liegenschaftsaufwand	104'546	103'553
Liegenschaftserfolg	230'160	230'991
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	79'281	-760'819
Periodenergebnis vor Steuern (EBT)	51'024	332'791
Periodenergebnis	14'174	293'134
Eigenkapital	23'448'517	14'873'108
Eigenkapitalquote	34.47%	31.87%
Eigenkapital nach DCF-Bewertung (exkl. Bestand an eigenen Aktien)	35'585'440	27'010'031
Eigene Aktien	1'202'306	-
Eigenkapital nach DCF-Bewertung (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	<b>36'787'746</b>	-
Eigenkapitalquote nach DCF-Bewertung (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	45.21%	45.93%
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern	0.14%	1.23%
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE)	0.04%	1.09%
<b>BETRIEBLICHE KENNZAHLEN</b>		
Die betrieblichen Kennzahlen werden erst ab 2011 abgebildet.		
<b>KENNZAHLEN PRO AKTIE</b>		
	<b>Anzahl Aktien</b>	<b>Anzahl Aktien</b>
Ausgegebene Aktien	440'917	327'861
Stimmberechtigte Aktien	440'917	327'861
Dividendenberechtigte Aktien	440'917	295'050
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Gewinn p.a. pro dividendenberechtigte Aktie	0.04	0.99
Dividende (bzw. Dividendenantrag)	0.00	0.00
Eigenkapital pro Aktie (bewertet zu Anschaffungswerten gemäss Swiss GAAP FER)	53.18	45.36
Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	83.44	82.40

<sup>1)</sup> Zahlen gemäss Swiss GAAP FER 22 (langfristige Aufträge/Verrechnung von Kundenanzahlungen) gegenüber dem Vorjahresbericht angepasst.

# Worte des Verwaltungsratspräsidenten

Sehr geehrte Damen und Herren

Die bonainvest ist als Holding im Dezember 2009 gegründet worden und hat die ersten sechs im Jahre 2009 begonnenen Überbauungen gemäss Planung fortgesetzt. 2010 war neben der Holding-Gründung auch baulich ein sehr intensives und erfolgreiches Jahr. Der Verwaltungsrat der Holding hat im zweiten Halbjahr grünes Licht zur weiteren Bearbeitung und Entwicklung von interessanten, neuen Projekten gegeben. Im Rahmen der strategischen Fokussierung wurde entschieden, den Bewirtschaftungsbereich zu veräussern, was per 1. Juli 2010 erfolgt ist.

Insgesamt kann bonainvest aktuell mit einem neuen Eigenkapital von rund CHF 37 Mio. für rund CHF 105 Mio. Projekte erwerben: damit sichert bonainvest den Investoren spannende, energietechnisch und auf die demografische Entwicklung ideal ausgerichtete bonacasa®-Immobilien, die Mehrwertpotenzial haben und ermöglichen werden, ab 2014 die geplante Dividende auszuschütten.

2010 konnte das Baugesuch für das Projekt Aarenau in Aarau wie geplant eingereicht werden. Die zukünftige Überbauung direkt an der Aare wird eines der Schmuckstücke im Portfolio der bonainvest Holding AG sein. Bereits als Investorenwettbewerb ausgeschrieben und von uns gewonnen, konnten hier sämtliche Bereiche des Unternehmens ihre Kreativität und ihr Können unter Beweis stellen. Auch alle anderen begonnenen Bauten sind punkto Planung, Bau und Budget auf Kurs. Bei einigen sehr erfreulichen Projekten wie z.B. dem Andlauerhof in Basel konnten wir bereits über 80% der Wohnungen ab Plan verkaufen. Der Bezug erfolgt hier im Laufe des Jahres 2012. Für das Jahr 2011 sind rund 30 Projekte und Beratungsmandate innerhalb der verschiedenen Teams in Bearbeitung.

Das Produkt bonacasaNET ist weiterentwickelt worden und wird Ende 2011 in überarbeiteter Form neu lanciert - ich kann heute schon sagen, dass es in der Anwendung neu wesentlich mehr Menschen erreichen wird.

Im Bereich Finanz- und Rechnungswesen hat die bonainvest im vergangenen Jahr die gesamte Buchführung so umgestellt, dass das Unternehmen nun ein Konzernbudget erstellen kann. Zusammen mit einer Bilanzsumme von ca. CHF 81 Mio. und einem Eigenkapital von CHF 38,5 Mio. (Stand nach Kapitalerhöhung vom 28. Januar 2011) ist die bonainvest AG strategiekonform finanziert.

Die Grundlagen für die nächsten Schritte liegen vor. So erfolgte im Mai 2010 eine Kapitalerhöhung. Ehemalige Landeigentümer haben neben ihrem Grund und Boden auch Kapital in die bonainvest eingebracht, bestehende Aktionäre haben ihr Investment weiter ausgebaut und damit der bonainvest ihr Vertrauen ausgesprochen. Die bonainvest Holding AG ist somit für ein weiteres Wachstum gerüstet.



Ivo Bracher, Präsident des Verwaltungsrats

## Success Stories

## Schüsspark, Biel

PPP – Public Private Partnership – in Biel wird dieser Begriff gelebt. Im Herzen der Stadt Biel-Bienne entstand innert überschaubarer Zeit aus einer ehemaligen Industriebrache ein neues, modernes und ansprechendes Wohnquartier – der Schüsspark.

Gemeinsam mit dem Grundeigentümer, den Amtsstellen und dem Bauherrn wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt, der vom Bieler Architekturbüro Kistler&Vogt gewonnen wurde. Das Projekt Schüsspark beinhaltet in den ersten Etappen über 170 Wohnungen, Stadtvillen und das neue, städtische Altersheim. Von der Seniorenwohnung und Familienwohnung mit besonntem Atrium über individuelle Stadtvillen bis zum loftartigen Wohnangebot ist im neuen Wohnquartier jeder Wohnwunsch erfüllbar.

Die zentrale Stadtlage mit den grosszügigen Aussenräumen in Form von Parkanlagen ist einmalig. Durch das differenzierte Angebot konnte eine gute Durchmischung der Bewohnenden erreicht werden, was zur Verwurzelung der Bewohner im Quartier und zu einer langfristigen Verweildauer von Mietern und Eigentümern beiträgt.

Die gesamte Wohnüberbauung trägt das Qualitäts-Label bonacasa®. Dieses steht für intelligenten, schwellenlosen Wohnungsbau, 24h Sicherheit und ein umfangreiches Dienstleistungspaket für mehr Lebensqualität.

### Projekthistory

#### 1. Etappe

2002 Architekturwettbewerb

Dez. 2002 Grundsteinlegung Schüsspark UNO

Dez. 2003 Bezug der Wohnungen

#### 2. Etappe

Nov. 2005 Grundsteinlegung Schüsspark DUE

April 2007 Bezug der Wohnungen

#### 3. Etappe

Sept. 2007 Baubeginn Schüsspark CINQUE

Nov. 2008 Bezug der Wohnungen und Stadthäuser

#### 4. Etappe

April 2011 Baubeginn Schüsspark SEI





## Success Story Schüsspark, Biel



Hans Stöckli, Nationalrat  
Alt-Stadtpräsident Biel-Bienne

«Die ehemalige Industriebrache, die wir heute als neues, modernes Quartier Schüsspark kennen, war der Start einer Gesamterneuerung der Stadtmitte im Perimeter Kongresshaus – Schüsspark. Mit diesem Projekt, von Ivo Bracher und seinem Unternehmen initiiert, konnte dieser strategisch wichtige Stadtteil überhaupt erst gestartet werden. Heute entwickelt er sich rasant weiter und erfährt nationale Anerkennung.»

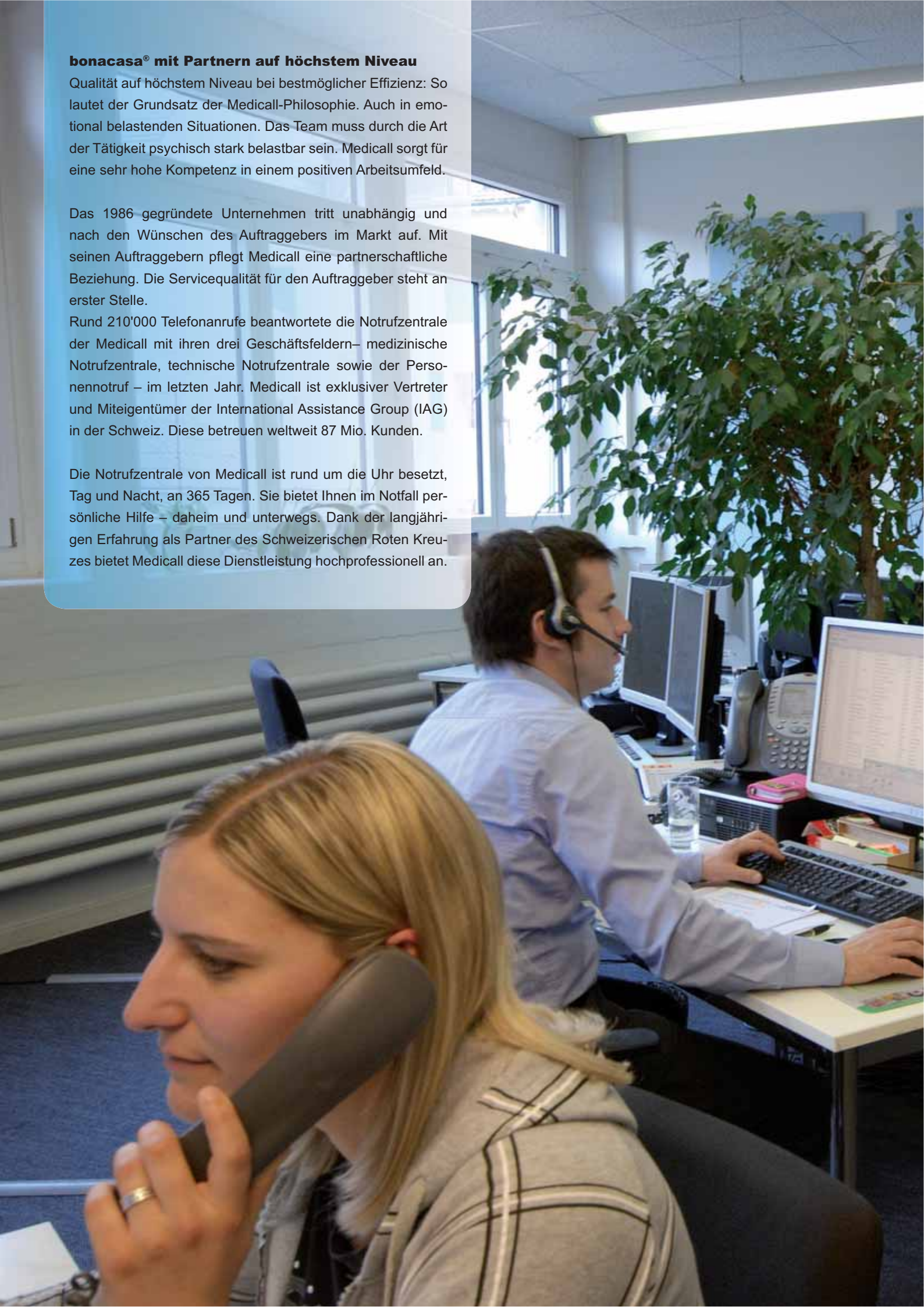
## **bonacasa® mit Partnern auf höchstem Niveau**

Qualität auf höchstem Niveau bei bestmöglicher Effizienz: So lautet der Grundsatz der Medica-Philosophie. Auch in emotional belastenden Situationen. Das Team muss durch die Art der Tätigkeit psychisch stark belastbar sein. Medica sorgt für eine sehr hohe Kompetenz in einem positiven Arbeitsumfeld.

Das 1986 gegründete Unternehmen tritt unabhängig und nach den Wünschen des Auftraggebers im Markt auf. Mit seinen Auftraggebern pflegt Medica eine partnerschaftliche Beziehung. Die Servicequalität für den Auftraggeber steht an erster Stelle.

Rund 210'000 Telefonanrufe beantwortete die Notrufzentrale der Medica mit ihren drei Geschäftsfeldern – medizinische Notrufzentrale, technische Notrufzentrale sowie der Personennotruf – im letzten Jahr. Medica ist exklusiver Vertreter und Miteigentümer der International Assistance Group (IAG) in der Schweiz. Diese betreuen weltweit 87 Mio. Kunden.

Die Notrufzentrale von Medica ist rund um die Uhr besetzt, Tag und Nacht, an 365 Tagen. Sie bietet Ihnen im Notfall persönliche Hilfe – daheim und unterwegs. Dank der langjährigen Erfahrung als Partner des Schweizerischen Roten Kreuzes bietet Medica diese Dienstleistung hochprofessionell an.





Armin Bucher  
Geschäftsführer / CEO der Medicall AG

«Durch die demographische Veränderung der Altersstruktur droht die klassische Versorgung unserer älteren Mitbürger ein finanzieller Kraftakt für die öffentliche Hand zu werden. Zudem steckt der Wunsch nach Unabhängigkeit in jedem von uns. Die Zeit der klassischen Altersheime ist deshalb gezählt und wird schon bald der Vergangenheit angehören. Neuen Wohnformen im Alter, verbunden mit der gewünschten Unabhängigkeit des Einzelnen, der Sicherheit im Notfall sowie der Möglichkeit im Bedarfsfall zu beziehender Dienstleistungen, wird die Zukunft gehören. Das Team von Ivo Bracher arbeitet massgebend und erfolgreich an zukunftssträchtigen Wohnformen unserer Mitbürger. Medicall ergänzt mit ihrem 24h-Angebot in den Bereichen Sicherheit und Concierge-Services das Angebot von bonacasa® erfolgreich. Wir sind stolz, Partner von bonacasa® zu sein und einen Beitrag zu neuen, zeitgemässen und erfolgreichen Wohnformen zu leisten.»



# Verwaltungsrat und Geschäftsleitung



Verwaltungsrat

Von links nach rechts:

**Dr. Thomas Kirchhofer**, Vize-VRP, Dr. oec. HSG, Investor, Mehrheitsaktionär/VRP der Parkresort Rheinfelden Holding AG. **Ulrich Andreas Ammann**, Dipl. Ing. ETH, Privat-Investor und Investor Pensionskasse. **Isidor Stirnimann**, Techniker TS Aarau, Bau fachmann. **Martin Vollenweider**, Kaufmann, Investor, dosima Holding AG. **Ivo Bracher**, VRP, Rechtsanwalt, Notar, Gründer und Investor. **Dr. Markus Meyer**, Rechtsanwalt, Investorenvertreter Pensionskassen.





## Geschäftsleitung

Von links nach rechts:

**Jacques Garnier**, Leiter Finanzen, dipl. Kaufmann HKG. Langjährige Erfahrung in der Bau- und Baunebenbranche, unter anderem 20 Jahre als stellvertretender Leiter Finanz- und Rechnungswesen und Leiter Treasuring bei der Sanitas Troesch Gruppe (Hauptsitz).

**Stéphanie Logassi Kury**, Leiterin Kommunikation und Marketing, Dipl. Kommunikationswissenschaftlerin, Journalistin BR. Erfahrung im Bereich Medien, Kommunikationsagenturen und im Bereich Corporate Communication von Immobilien- und Baufirmen.

**Ivo Bracher**, Vorsitzender der Geschäftsleitung, lic. iur., Rechtsanwalt und Notar. Seit über 30 Jahren Geschäftsführer der Bracher und Partner AG, Initiant und Mitbegründer der Espace Real Estate AG sowie Leiter diverser Baugenossenschaften.

**Adrian Sidler**, Leiter Immobilien & bonacasa®, Eidg. dipl. Betriebsökonom HWV, Executive MBA. Direktionssekretariat Grossbank. Über 20-jährige Tätigkeit in verschiedenen Führungsfunktionen in der Bau- und Baunebenbranche.

## Leitbild

- bonainvest will für seine Investoren in altersorientierten, ökologisch und energetisch optimierten Immobilien erkenn- und erlebbaren, nachhaltigen Mehrwert schaffen.
- bonainvest bestimmt als Innovationsführer die Trends beim altersgerechten Wohnungsbau und treibt die Innovation aktiv voran.
- bonainvest setzt konsequent das Produkt bonacasa® ein und um und schafft so einen Konkurrenzvorteil.
- bonainvest realisiert grundsätzlich im Minergie®-Standard.
- bonainvest ist mit bracher als Dienstleister und Eigentümer der Marken bonacasa® und bonacasaNET ein attraktiver und kompetenter Partner für Gemeinden, öffentlich-rechtliche Institutionen sowie Privatinvestoren.
- bonainvest vernetzt die Bewohner geschickt und schafft dadurch wirtschaftliche und soziale Mehrwerte.
- bonainvest kommuniziert offen und schafft so eine starke, glaubwürdige Gesellschaftsidentität.
- bonainvest nutzt die Chancen von eigenen Investitionen und der Zusammenarbeit mit Anlagestiftungen.
- Die Aktivitäten der Treuhand, Unternehmensberatung und der Immobilienfachleute werden kundenbezogen unter dem Namen Bracher und Partner AG weitergeführt. Im Vordergrund der gesamtschweizerischen Kommunikation stehen die Marken «bonainvest» und «bonacasa®».
- Entwicklung von Überbauungen und Verkauf an Dritte: das Produkteportfolio wird genutzt, um Projektentwicklungen anzubinden und an Dritte veredelt mit bonacasa® zu verkaufen. Bestehende Aktionäre erhalten derartige Angebote exklusiv vorab.

## Strategische Erfolgspositionen (SEP)

- Die Bracher und Partner AG ist eine seit über 20 Jahren im Altersmarkt, in der Beratung von Heimen und Gemeinden in der gesamten Deutschschweiz tätige Firma und verknüpft Immobilien-, Recht-, Finanzierungs- und Gemeinde-Know-how einzigartig: von der Beratung bis zum fertiggestellten Projekt bietet Bracher umfassende Immobiliendienstleistungen.
- Bracher und Partner AG existiert seit über 60 Jahren.
- Bracher und Partner AG hat die Marke «bonacasa®» und das Organisationsmodell «bonacasaNET» entwickelt:
  - Die Möglichkeit, durch den bonacasa®-Baustandard Neubauprojekte standardmässig zu realisieren.
  - Der bonacasa®-Organisationsstandard bonacasaNET: bonacasa®-Security (Notruf/Alarmierung) und bonacasa®

Services (Vernetzung mit Servicepartnern) ermöglicht es, innert kürzester Zeit Bewohner unter sich und mit Dienstleistern so zu vernetzen, dass bonacasa® Wohnungen einen gehobenen Standard aufweisen.

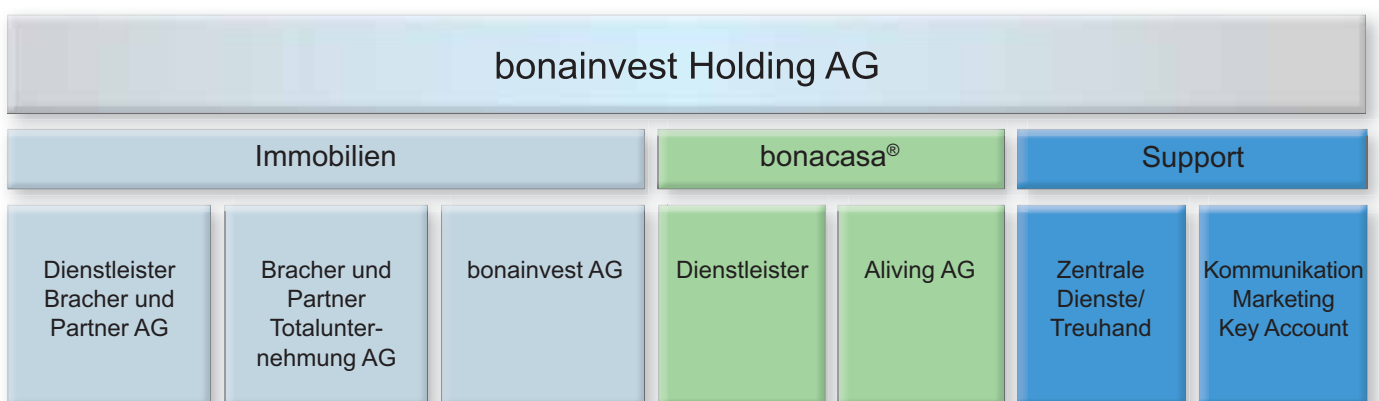
- bonacasaNET kann auch für Gemeinden oder Pensionskassen als Vernetzungsstandard angewendet werden. Dafür gibt es in der Schweiz noch kein Konkurrenzprodukt.
- Bracher und Partner AG hat mit über 500 Wohnungen in den Regionen Bern – Biel - Solothurn die Marke bonacasa® erfolgreich verankert.
- Als Partnerin von Gemeinden beherrscht Bracher und Partner AG den gesamten politischen Prozess, aber auch die Submissionsverfahren: dank der eigenen Totalunternehmung Bracher und Partner Totalunternehmung AG (100% Tochter) kann so im offenen TU-Modell für die Gemeinden ein Mehrwert geschaffen werden (keine starre Einbindung, Vergaberfolg durch Verhandlungen).
- Bracher und Partner AG hat die Espace Real Estate AG als Anlagegesellschaft für Investoren aufgebaut (heute über CHF 200 Mio. Eigenkapital und eine Bilanzsumme von ca. CHF 500 Mio.). Bracher weiss sich somit im Investorenumfeld zu bewegen (Swiss GAAP FER Abschlüsse, DCF Schätzungen, professionelle Aktionäre usw.).
- Für die Espace Real Estate AG hat Bracher auch mit über zehn Fusionen mit Anlagefirmen das Know-how der steueroptimierten Nachfolgeregelung genutzt, welches von bonainvest nun ebenfalls systematisch eingesetzt werden kann.
- bonainvest hat eine Projektpipeline von über CHF 1'000 Mio. aufgebaut: diese kann in den Eigenbestand übernommen oder Teile an Drittinvestoren verkauft werden.
- bonainvest hat eine Geschäftsleitung mit Umsetzungs- und Immobilienerfahrung. Diese ist zudem grossteils bilingue. Der Vorsitzende der Geschäftsleitung, Ivo Bracher, hat über 30 Jahre Erfahrung als Unternehmer und hat das Gros seines Vermögens in bonainvest angelegt.
- bonainvest liefert Pensionskassen und Privataktionären einen doppelten Nutzen:
  - gute Investition mit Zielrendite von mind. 4.7%, davon wird ab 2014 eine Dividende von 3% ausgeschüttet.
  - Wohnen für den Rentner oder Mitarbeiter/Investor auf gutem Niveau für jedes Alter tauglich.
  - bonainvest schafft dank bonacasaNET soziale Vernetzungen.
  - bonainvest bewegt sich im demographisch attraktiven Marktsegment, das gerade für Pensionskassen hochinteressant ist.

- bonainvest hat mit dem BA für Statistik die Daten von 700 punkto Demographie und Kaufkraft interessanten Gemeinden zusammengestellt, um dort die interessantesten Projekte zu suchen.
- Bis 2014 liegt die Priorität bei der Projektentwicklung: später ist eine Gewichtsverlagerung zum Halten und Bewirtschaften denkbar.
- Der Expansionsfokus liegt primär auf den wirtschaftlich starken Kantonen ZH, AG, BS, BL, der Innerschweiz sowie sekundär auf den wirtschaftlich interessanten Gebieten der Westschweiz.

### Strategische Ziele 2014

- bonainvest ist eine attraktive, nachhaltige und indirekte Investition in Immobilien mit Wohnungen im mittleren und oberen Preissegment.
- Die Eigenkapitalquote für Immobilien zum Verkauf beträgt mindestens 30%; für Mietobjekte werden 40% angestrebt.
- Wachstum erfolgt auf solider finanzieller Grundlage und dient der Renditesteigerung, der Werterhöhung des bonainvest-Portfolios, ferner der Risikodiversifikation.
- bonainvest hält Mietliegenschaften, erstellt aber auch Stockwerkeigentum. Stockwerkeigentum soll helfen, die Rendite zu steigern.
- Die Eigenkapitalrendite der bonainvest ist marktkonform und berücksichtigt die Stabilität und Nachhaltigkeit der Investition.
- bonainvest verhält sich so, dass eine Kotierung kurzfristig möglich wäre: diese wird bis 2015 angestrebt, wenn sie für den Aktionär vorteilhaft ist.
- Kein wirtschaftlicher Ballungsraum soll mehr als 40% des Gesamtinvestitionsvolumens beinhalten;
- eine Expansion ins Ausland wird ausschliesslich über Lizenzmodelle angestrebt.
- Bis Ende 2014 soll das Eigenkapital mind. CHF 85 Mio. und die Bilanzsumme ca. CHF 300 Mio. betragen.
- bonainvest behält einen markanten Teil an der bonacasa-NET/Aliving AG. Diese Beteiligung hat ein spannendes Mehrwertpotenzial.
- Mit einer Anlagestiftung soll zur Steueroptimierung für Pensionskassen ein Kooperationsvertrag geschaffen werden.
- bonainvest entwickelt systematisch Überbauungen für den Bedarf der Direktanlage von Pensionskassen. Bestehende Aktionäre werden beim Verkauf von Projekten prioritär behandelt.

### Struktur und Organigramm der bonainvest Holding AG



# Unsere Tochtergesellschaften

Wir investieren in erstklassige, nachhaltige Wohnliegenschaften in der Schweiz. Diese liegen zentrumsnah und werden in vielen Fällen gemeinsam mit der Gemeinde realisiert.

Hierbei handelt es sich vorwiegend um neue Projekte nach dem Konzept bonacasa® mit den drei Säulen Bau, Sicherheit und Dienstleistungen/soziale Vernetzung.

Wir schaffen Lebensraum

- so wie wir ihn für uns wollen
- so wie wir ihn für unsere Eltern wollen
- so wie wir ihn vor unseren Kindern verantworten können.

## Bau

Schwellenlos und hindernisfrei, abgestimmt gerade auch auf die Bedürfnisse älterer Bewohner.

## Sicherheit

Notrufgerät in jeder Wohnung möglich.

Notrufarmband möglich.

Concierge und Notruf für alle vorhanden, auch übers Handy aufrufbar.

## Dienstleistungen/soziale Vernetzung

À la carte - mit bonacasaNET® bestellen; nach Bedarf via PC oder übers Telefon zum Concierge.

Die Vernetzung der Bewohnerinnen und Bewohner wirkt der Vereinsamung entgegen und fördert Lebenssinn.

## Ökologie

Energieoptimierte Bauweise, sinnvolle Baumaterialien.

## Grosse Erfahrung

Unsere Führungsstrukturen basieren auf solidem, über 20jährigem Know-how im Management und auf langjähriger Unternehmererfahrung im Immobiliengeschäft und im Seniorenwohnen: über 500 Wohnungen haben wir schon erstellt und begleitet.

## Starke Partner

Starke, mit dem Immobilienmarkt bestens vertraute Partner begleiten bonainvest.

## Stabile Eigenkapitalrendite

Mit aktiver Bewirtschaftung der Immobilien und kundenorientierten Dienstleistungen erzielen wir stabile und attraktive Renditen. Ab 2012 werden die sich heute im Bau befindlichen Liegenschaften Erträge generieren und damit Dividenden ermöglichen. Die Ausschüttung von 3% ist auf 2014 geplant.

## Optimale Investition

Wir übernehmen Grundstücke und Immobilien auch als Sacheinlage. So profitieren unsere Aktionäre vom steigenden Wert und werden dank professionellem Management von der Entwicklung und Bewirtschaftung des Immobilienbesitzes entlastet.

## Kompetenz aus einer Hand – einzigartig in der Schweiz

Situative Markt- und Standortanalysen, Bedürfnisabklärungen bei den Gemeinden, Nutzern und Investoren - all diese Arbeiten erledigen wir kompetent für Sie. Unsere bonacasa-, Immobilien-, Kommunikations-, Rechts- und Unternehmensberater sowie Treuhänder verfügen über langjährige Erfahrung in der Beratung von Anlegern und Gemeinden.





## Bracher und Partner AG

Aus der 1950 gegründeten Rechtsanwaltskanzlei von Dr. Hans Bracher sel. hervorgegangen, etablierte sich der Name Bracher zunächst in Verbindung mit Rechtsberatungen, später mit Dienstleistungen in den Bereichen Bautreuhand und Unternehmensberatung. In der Zwischenzeit sind rund 40 qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Partnerinnen und Partner an den Standorten Solothurn und Langenthal für die verschiedenen Unternehmensbereiche tätig.

Nebst einer Vielzahl von Projekten und Dienstleistungen betreut Bracher jährlich ein Bauvolumen von rund CHF 60 bis 90 Mio. als Treuhänderin oder professionelle Bauherrin.

Ende 2009 wurde die Bracher und Partner Holding AG mit der bonainvest AG zur bonainvest Holding AG quasifusioniert. Die Bracher und Partner AG ist zu 100% ein Tochterunternehmen der bonainvest Holding AG, ebenso wie die Bracher und Partner Totalunternehmung AG und die bonainvest AG.

## Immobilien Portfolio



Adrian Sidler  
Leiter Immobilien  
Mitglied der Geschäftsleitung

Die Bracher und Partner AG ist darauf spezialisiert, Ihnen bei allen Anliegen betreffend Immobilien beratend und unterstützend zur Seite zu stehen. Unser Auftraggeber ist unser Part-

ner. Wir beraten Sie gerne und erarbeiten in enger Absprache mit Ihnen das auf Ihre Wünsche und Bedürfnisse zugeschnittene, individuelle Konzept. Gemeinsam mit Ihnen blicken wir in die Zukunft und entwickeln Visionen. Den sich stets ändernden Anforderungen können wir uns dank unserer flexiblen Struktur schnell anpassen.

Wir bieten Ihnen umfassendes Know-how für ein erfolgreiches Gelingen. Unser Projektentwicklungsteam setzt mit Begeisterung Bauprojekte um. Dank unserem Baukostenkontrollsystem schaffen wir Transparenz und Genauigkeit. Suchen Sie den geeigneten Partner für die Vermarktung? Wir unterbreiten Ihnen keine ellenlangen Marketing-Konzepte, sondern ganz konkrete und massgeschneiderte Lösungsvorschläge.

## Immobilienverkauf und Erstvermietung

Voraussetzung für gute Verkaufserfolge ist die Vertrautheit mit den Gegebenheiten des regionalen Marktes. Bracher und Partner bewegt sich souverän auf Märkten, in denen man zuhause ist: Kanton Solothurn, die Grossräume Biel und Bern sowie in Teilen des Aargau. Ausserhalb der Stammregion arbeiten wir mit regional verankerten Partnern zusammen.

Eine Wohnimmobilie – egal ob für Senioren, Familien oder für Singles – ist immer eine zentrale Achse der persönlichen Lebensplanung. Der Immobilienberater muss dafür Mitverantwortung übernehmen, dass diese Planung aufgeht. Dabei geht es um die individuellen Wünsche eines jeden Bewohners.



Bruno Küng, Verkauf  
Mitglied des Kaders



Andreas Keller, Verkauf  
Mitglied des Kaders

Unsere Mitarbeiter sind ausgebildete Immobilientreuhänder mit Schätzererfahrung. Wir schaffen Raum für Ihre Lebensqualität.

## Projektentwicklung



Raphael Stuber  
Immobilien Projektentwicklung  
Mitglied des Kaders

Der Immobilienbereich von Bracher und Partner ist darauf spezialisiert, Bauprojekte und Überbauungen zu entwickeln, mit kompetenten Partnern zu realisieren und zu vermarkten. Weitere Stärken sind das Bau- und Vertragsmanagement sowie die umfassende Beratung und Begleitung in allen Belangen von Baufragen.

Ein engagiertes Team erarbeitet gemeinsam mit dem Kunden massgeschneiderte Lösungen und übernimmt die Organisation von Bauträgerschaften, auf Wunsch auch die Funktion als Total- oder Generalunternehmung.

## Recht

Die Bracher und Partner AG verfügt über eine eigene Rechtsabteilung, die im Zusammenhang mit Projekten unter anderem die notwendigen rechtlichen Arbeiten bezüglich des Projektbeginns und der Trägerschaft übernimmt. Grundstückskäufe und weitere Arbeiten mit juristischer Tragweite wie die für den Bau notwendigen Planerverträge mit Architekt, Bauingenieur, Fachingenieur, Totalunternehmer, Generalunternehmer, etc. werden von der Rechtsabteilung betreut.

Der Rechtsbereich ist auch Ansprechpartner für alle Rechtsfragen der bonainvest-Gruppe, z. B. im Falle von unvorhergesehenen Ereignissen wie der Entdeckung von Altlasten oder bei Einsprachen während des Baubewilligungsverfahrens.



Benjamin Peter, Recht  
Mitglied des Kaders

## bonacasa® «vivre avec services»



Fabian Gloor  
Leiter bonacasa®-Ausführung



Beat Nyffenegger  
Leiter bonacasaCONSULT  
Mitglied des Kaders

Das Konzept bonacasa® mit seinen drei Säulen Bau, Sicherheit und Dienstleistungen ist von der Bracher und Partner AG entwickelt worden und im Schweizer Markt führend. Nach bonacasa®-Standard erstellte Wohnungen oder Häuser sind zukunftsgerichtet und liegen unweit von Gemeindекern, Geschäften, öffentlichen Verkehrsmitteln und Gastronomie. Die Generationendurchmischung der Bewohner fördert den Kontakt und sorgt für mehr Lebensqualität. Grosszügige, helle Wohnräume, ansprechende Aussenanlagen, keine Schwellen oder Hindernisse, bodenebene Duschsysteme, Schalldämmung, elektrische Storen, ein hoher Ausbaustandard bei Küche und Installationen sowie Waschmaschine und Tumbler in jeder Wohneinheit – das ist bonacasa®.

Bracher führte die fundierte Beratung von sozialen Institutionen und Pflege- und Altersheimen in der ganzen Deutschschweiz ein. Seit über 30 Jahren baut Bracher als professioneller Bau-

herr Wohnungen. Aus dem seltenen Zusammentreffen dieser beiden Kompetenzen entstand das Konzept für Wohnen mit Services bonacasa®, das als Qualitätslabel für Eigentums- und Mietwohnraum neue Massstäbe für zukunftsorientierte und flexible Wohnformen setzt – für alle Altersstufen.

bonacasaCONSULT berät und begleitet Gemeinden, Städte, Altersinstitutionen sowie Behörden strategisch und strukturell in sämtlichen Fragen rund um das Wohnen im Alter.

Das Angebot umfasst die Projektbegleitung von der Vision über die Ausarbeitung bis zur Umsetzung und Inbetriebnahme, insbesondere auch im Bereich Wohnbauten. Dabei steht eine massgeschneiderte Lösung für die Gemeinde mit allfälliger Einbindung bestehender Organisationen im Vordergrund. Jede Gemeinde, Altersinstitution oder Stiftung ist speziell, hat eigene Anliegen und Wünsche. Unser Team stellt sich auf jedes Projekt, auf jede Anfrage und auf jede neue Situation individuell ein.

Wir sind lösungsorientiert, begleiten Projekte und coachen, wenn dies erwünscht ist oder wenn die Situation es erfordert. Das Besondere an bonacasaCONSULT: die Verbindung von Know-how aus dem Bau-, Immobilien- und Alterssektor, gepaart mit betriebswirtschaftlichem Wissen.

## Treuhand und zentrale Dienste



Jacques Garnier  
Finanzen und Treuhand  
Stv. Vorsitzender der Geschäftsleitung

Ob Arztpraxis, Handwerksbetrieb, Industrieunternehmen oder Privatperson, ein kompetentes Spezialistenteam bietet Organisation und Unterstützung in allen Fragen rund um Firmengründungen, Buchführungen, Steuerberatungen, Budgetierungen, Businesspläne, Wirtschaftsprüfung und Revision, dem Führen von Verbandssekretariaten oder der Betreuung von Family Offices.

In der Projektentwicklung und Baubegleitung einer Immobilie ist die Kontrolle über die Baukosten die grösste Herausforderung. Viele Bauvorhaben ziehen sich über Jahre hin und eine

klare Abbildung der Geldflüsse und Kosten ist nur noch mit hohem Aufwand möglich. Die Bracher und Partner AG hat ein Baukostenkontrollsystem entwickelt, das genau diese Problematik angeht und löst. Der Name: bonacontrol. Das System dient allen Beteiligten eines Bauprojekts als Abrechnungs- und Informationsinstrument, um die Transparenz im Bereich Kostenentwicklung für den Architekten selbst, den Bauherren und die kreditgewährenden Banken zu erhöhen.



Daniel Eggimann  
Treuhand  
Mitglied des Kaders

## Personalbereich



Anita Etter, Leiterin Personal  
Mitglied des Kaders

Eine gute Personal-Strategie trägt massgeblich zum Erfolg des Unternehmens bei. Zufriedene Mitarbeitende sind dabei Voraussetzung. Der Bereich Personal HR bei Bracher und Partner will eine zielorientierte Einbindung der Mitarbeitenden und Führungskräfte in die Aufgaben des Unternehmens erreichen – darum sprechen wir auch von Partnern und nicht

von Angestellten. Dazu tragen die Pflege der Unternehmenskultur, die Motivation und die Teamführung massgeblich bei. Unser Unternehmen zählt dabei vor allem auf die Eigenverantwortung und die Leistung jedes einzelnen Partners. Klar definierte Ziele und ein transparenter Leistungslohn tragen zum Erfolg bei – für uns alle.



## Kommunikation, Marketing und Key Account



Stéphanie Logassi Kury  
Leiterin Kommunikation Marketing  
Mitglied der Geschäftsleitung

Der Begriff Kommunikation stammt aus dem Lateinischen «communicare» und bedeutet ursprünglich «gemeinsam machen», «teilnehmen lassen». Kommunikation geschieht verbal und nonverbal, jeden Tag. Doch sie ist viel mehr; sie beeinflusst Meinungen, prägt das Image eines Unternehmens, im Positiven wie im Negativen. Die Kommunikation ist etwas Alltägliches und verläuft scheinbar selbstverständlich und auto-

matisch. Meist wird sie nicht hinterfragt und genau das ist das Geheimnis. Kommunikation soll spürbar sein ohne aufzufallen, leicht und professionell. Vom ersten Eindruck, wenn Sie das Gebäude betreten über das einheitliche Erscheinungsbild, wenn Sie unsere Unterlagen in Händen halten, bis hin zur Abwicklung von Projekten – alles ist aus einem Guss und beweist unsere Kompetenz. Dem Credo «klar und glaubwürdig» haben wir uns verschrieben. Angefangen im Umgang mit uns selbst, unseren Mitarbeitenden, unseren Kunden, den Behörden oder den Medien bis hin zur Öffentlichkeit. So beraten wir intern unsere verschiedenen Unternehmensbereiche wie auch externe Kunden, bieten Unterstützung in allen Belangen von Kommunikation und Marketing, helfen, Ihr Produkt oder Ihre Anliegen auf den Punkt zu bringen und Ihren Kunden zu kommunizieren. Nutzen Sie unsere Stärken im Bereich Konzept, Kommunikationsstrategie, Drucksachen, Events, Messen, PR, Internetauftritt und Corporate Communication.

## Bracher und Partner Totalunternehmung AG

Die Bracher und Partner Totalunternehmung AG (TU AG) bearbeitete im Berichtsjahr folgende Objekte: Brückfeld in Aarberg (Einfamilienhäuser), Hüslerhofpark in Langendorf (drei Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen), Sunnepark in Egerkingen (ein Alters- und Pflegeheim), Andlauerhof in der Altstadt Basel (Umbau eines historischen Gebäudes in Eigentumswohnungen) und Aarenau in Aarau (Miet- und Eigentumswohnungen sowie Reiheneinfamilienhäuser).

Der Geschäftsgang der TU liegt über den Erwartungen, zumal sich weitere Objekte in der Pipeline befinden, die durch die TU AG (teilweise im offenen TU-Modell) realisiert werden. Das grösste Objekt mit einem Bauvolumen von CHF 28.5 Millionen ist derzeit der Bau sowie die Realisierung des Alterszentrums Sunnepark der GAG Genossenschaft für Altersbetreuung und Pflege Gäu in Egerkingen. Die TU beschäftigt kein Personal, sondern bezieht dieses von der Bracher und Partner AG.

## Aliving AG

Die Aliving AG hat im Berichtsjahr ihre Prozesse weiter optimiert und das bonacasaNET Produktportfolio weiterentwickelt. Per Ende 2011 wird das neu lancierte bonacasaNET Produkt auf dem Markt sein. Gemäss Planung sollen in den nächsten sechs Jahren über 90'000 Abonnemente abgeschlossen werden. Spannende Diskussionen mit möglichen Kooperationspartnern laufen.

Die bonainvest Holding AG hat Ihren Firmensitz an der Weissensteinstrasse 15 in 4503 Solothurn.

Die Reihenfolge in diesem Kapitel entspricht der Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG) der SIX Swiss Exchange. Einige Unterkapitel der Richtlinie wurden jedoch zusammengefasst und in einigen Fällen wird auf andere Kapitel dieses Geschäftsberichtes verwiesen.

## 1. Konzernstruktur und Aktionariat

Die bonainvest Holding AG ist eine Immobiliengesellschaft, welche sich auf den Kauf, die Entwicklung, den Verkauf sowie die Vermietung von Immobilien in der Schweiz konzentriert. Die Spezialität von bonainvest ist das hindernisfreie altersgerechte Wohnen in neuen, energetisch optimierten Gebäuden, die grösstenteils in enger Zusammenarbeit mit Gemeinden errichtet werden. Die operative Konzernstruktur ergibt sich aus der untenstehenden Grafik:

Mit der operativen Führung aller Gesellschaften der Gruppe ist die Bracher und Partner AG beauftragt. Sie beschäftigt mit 34 Vollzeitstellen die Mehrheit der Angestellten inklusive der Gruppenleitung.

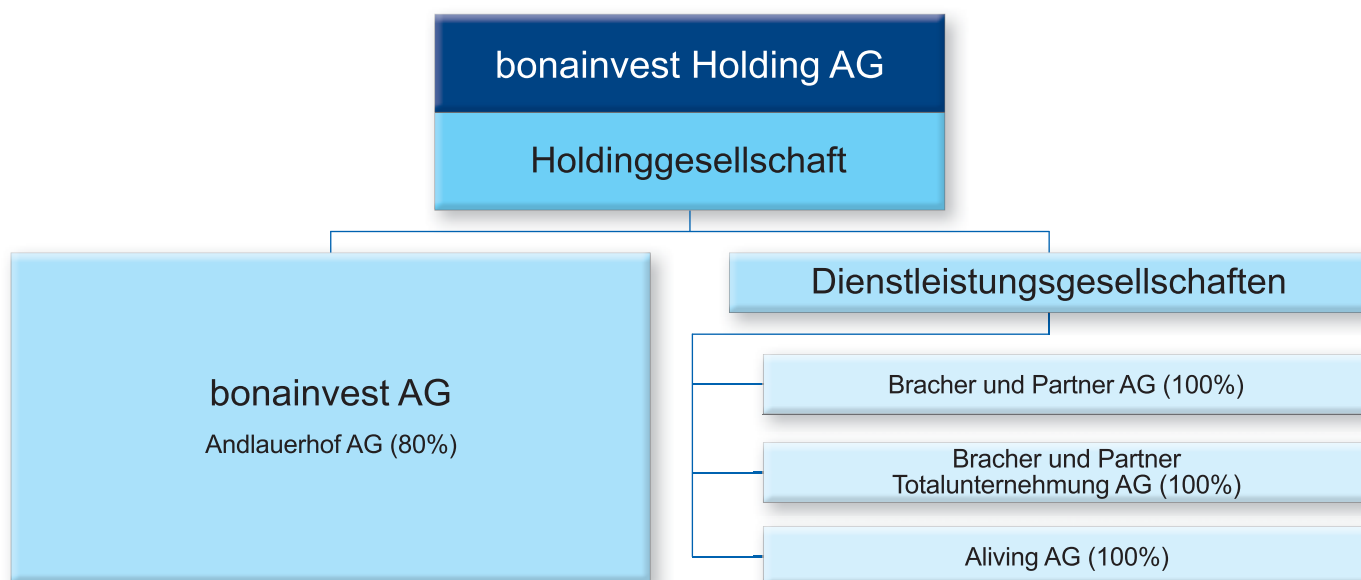
Der Verwaltungsratspräsident/Vorsitzende der Geschäftsleitung Ivo Bracher ist von der bonainvest AG angestellt.

Details zu den einzelnen Gruppengesellschaften wie auch deren Beteiligungsverhältnisse sind im Geschäftsbericht dargestellt. Die bonainvest Holding AG strebt eine Kotierung in den nächsten Jahren an.

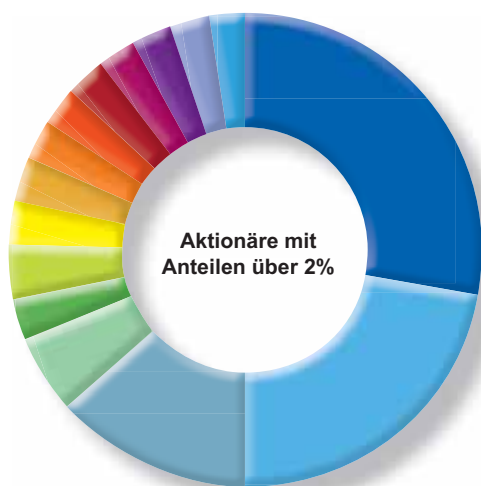
Die Bilanzsumme inkl. Bestand an eigenen Aktien nach Swiss GAAP FER per 31. Dezember 2010 betrug CHF 69,244 Mio. nach Schätzwert der Firmen CHF 81,380 Mio.

Die Beteiligungsverhältnisse ab 2% ergeben sich gemäss gegenüberliegender Liste.

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften.



## Aktionariat



### Aktionäre mit Anteilen über 2%:

Ivo Bracher	25.95
Migros Pensionskasse	20.41
Sammelstiftung Vorsorge der Zentralschweiz	12.16
dosima Holding AG	4.97
Pensionskasse der Ammann-Unternehmungen	2.48
bonainvest Holding AG	3.47
Reto Bracher	2.77
Pensionskassen EMS-Gruppe	2.75
Ulrich Andreas Ammann	2.49
Katharina Ammann-Schellenberg	2.48
Bonaprima AG	2.48
trueinvest AG	2.48
Josef Walker	2.48
Jana Bracher	2.38
Bruno Küng	2.32

## 2. Kapitalstruktur

Das Aktienkapital betrug per Ende Jahr 2010 nominell CHF 4'409'170. Es setzt sich aus Namenaktien zu nominal CHF 10.00 zusammen.

Es besteht genehmigtes Kapital von 50% des Aktienkapitals. Es gibt in den Statuten Vinkulierungsbestimmungen, welche die Übertragbarkeit der Namenaktien regeln.

Per Bilanzstichtag waren keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend.

Die Zusammensetzung des Verwaltungsrates wie auch weitere Informationen über die einzelnen Verwaltungsräte sind im Geschäftsbericht ersichtlich. Die nicht exekutiven Verwaltungsratsmitglieder haben keine operative Führungsfunktion innerhalb der Gruppe innegehabt.

Die Verwaltungsräte treten bei von ihnen vorbereiteten Geschäften in den Ausstand (vgl. Organisationsreglement). Damit wird sichergestellt, dass auf Grund strategiekonformer Kriterien gekauft und dass der Markt aktiv von Partnern der Firma vorbereitet wird.

## 3. Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht ab 1.1.2011 aus fünf nicht exekutiven Mitgliedern unter der Leitung des exekutiven Präsidenten. Der Verwaltungsrat wurde Ende 2010 bewusst verkleinert.

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

## Die Mitglieder des Verwaltungsrats

### Ivo Bracher, 1957, Schweizer

ist Präsident des Verwaltungsrats der bonainvest Holding AG. lic. iur., Universität Bern, Rechtsanwalt und Notar. Beruflicher Hintergrund/Fachkompetenz: Wirtschaftsanwalt, spezialisiert auf Konzepte und deren Umsetzung, mit einem Schwergewicht im Immobilienbereich (seit 1983). Initiant und Mitbegründer der Espace Real Estate AG, Präsident und Mitglied des Verwaltungsrats (2001 - Januar 2010).

### Thomas Kirchhofer, 1964, Schweizer

ist stellvertretender Verwaltungsratspräsident. Dr. oec. / lic.rer. publ. Universität St. Gallen (HSG). Berufliche Tätigkeiten: Unternehmer und Berater im Bereich Wellness, Rehabilitationsmedizin, Hotellerie und Wohnen im Alter. Immobilieninvestor. Verwaltungs- und Geschäftsführungsmandate. Branchenerfahrung Kurzentren, Hotellerie, Öffentliche Hand, Gemeinden, Verbände, Alters- und Sozialinstitutionen.

### Ulrich Andreas Ammann, 1946, Schweizer

bringt ein grosses Spektrum von Kenntnissen mit, angefangen mit dem Betriebsingenieur-Studium an der ETH Zürich und einem MBA am INSEAD, Fontainebleau. Er stammt aus dem Familien-Unternehmen Ammann, wo er während fast vier Jahrzehnten für Technik und technische Weiterentwicklung verantwortlich war. Dazu sind viele Einzelprojekte gekommen: von EDV-Projekten, Asphalt Recycling bis zum Ammann-Tunnelling. Zudem hat er während je zwei Jahrzehnten die Ammann-Immobilien betreut – und entsprechend gebaut – und war für die Ammann-Pensionskasse verantwortlich.

### Markus Meyer, 1965, Schweizer

Maurerlehre, Dr. iur., Rechtsanwalt, Beruflicher Hintergrund/Fachkompetenz: Forensisch und in der Beratung tätiger Anwalt mit den Beratungsschwerpunkten Verwaltungs-, Bau- und Planungsrecht, Wirtschaftsrecht, Unternehmensberatung (Businesspläne, Sanierungen, Organisationsberatung), Verwaltungs- und Geschäftsführungsmandate. Beratung der öffentlichen Hand sowie von Alters- und Sozialinstitutionen.

### Isidor Stirnimann, 1945, Schweizer

Techniker TS Aarau, Vorsitzender grösserer Bauunternehmung (350 Mitarbeiter), Seit 12 Jahren selbstständig, Inhaber STI Immobilien, Kilchberg/ZH. Haupttätigkeit: Verkauf schwie-

riger und komplexer Immobilien. Verkauf von Firmen, Immobilien AG's und Bauunternehmungen. Alt Gemeinderatspräsident und ZH-Kantonsrat, Mitglied Raumplanungskommissionen. Gründer tiv – partner Netzwerk 2000.

### Martin Vollenweider, 1957, Schweizer

Eidg. dipl. Kaufmann im Detailhandel.

Beruflicher Hintergrund/Fachkompetenz: 30-jährige Verkaufserfahrung im Textildetailhandel, unter anderem als Verkaufsleiter der Firma Schild AG, Luzern bis 2003, anschliessend Mitinhaber dieser Firma bis Dezember 2008. Partner bei bonainvest AG, Projekt wasserstadtsolothurn (seit 2009).

Wesentliche Mandate: Mitglied des Verwaltungsrats Andlauerhof AG (seit 2008) und der wasserstadtsolothurn AG.

## 4. Laufende Amtszeit

Alle Verwaltungsräte werden für die Dauer von zwei Jahren neu gewählt. Es gibt keine Amtszeitbeschränkungen.

Amtsduer:

Ivo Bracher	2009 - 2011
Thomas Kirchhofer	2009 - 2011
Ulrich Andreas Ammann	2009 - 2011
Markus Meyer	2009 - 2011
Isidor Stirnimann	2009 - 2011
Martin Vollenweider	2009 - 2011

## 5. Kompetenzregelung

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

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



## 6. Informations- und Kontrollinstrumente

Der Verwaltungsrat erhält monatlich eine kommentierte konsolidierte Übersicht über die Saldi, Bilanzen und über die Liquidität. Im Rahmen dieses Reportings wird er auch über wichtige operative Veränderungen informiert. Mit dem Management-Informationssystem über die Immobilien und bonacasa®-Projekte steht ihm ein Informationsmittel zur Verfügung, welches die Entwicklung auf Stufe jedes einzelnen Objektes aufzeigt und dem Verwaltungsrat vor jeder Sitzung zugestellt wird. Dessen Zusammensetzung, ausgewählte Objekte wie auch allfällige operative und finanzielle Risiken und wichtige Geschäftsvorfälle werden an jeder ordentlichen Verwaltungsratssitzung besprochen. Ebenso werden regelmässig der Verlauf bei Entwicklungsobjekten und die Finanzierungs- und Liquiditätsplanung eingehend diskutiert. Jährlich erhält der Verwaltungsrat ferner einen Risk-Management Report, welcher die grössten Risiken und deren mögliche Einflüsse aufzeichnet. Bei allen Verwaltungsratssitzungen ist die Geschäftsleitung anwesend. Eine interne Revision existiert aufgrund der Grösse der Unternehmung nicht. Für allfällig notwendige Abklärungen oder Prüfungen werden deshalb Beauftragte oder die Revisionsstelle mandatiert.

## 7. Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung besteht aus drei Mitgliedern unter der Führung des Vorsitzenden der Geschäftsleitung. Am Bilanzstichtag waren die drei Positionen besetzt. Detaillierte Informationen über die Mitglieder der Geschäftsleitung sind im Geschäftsbericht ersichtlich. Es bestehen keine Verträge mit Dritten. Der Vorsitzende der Geschäftsleitung ist zugleich Verwaltungsratspräsident, er hat kein Geschäftsfeld direkt im Verantwortungsbereich. Er ist bei der bonainvest AG angestellt. Er wickelt alle seine Mandate (auch Verwaltungsratsmandate für Dritte) über bonainvest ab.

### Vorsitzender der Geschäftsleitung:

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

### Ivo Bracher, 1957 (Vorsitz), Schweizer

ist Vorsitzender der Geschäftsleitung und Verwaltungsratspräsident der bonainvest Holding AG, Er studierte an der Universität Bern Rechts- und Wirtschaftswissenschaften und legte das Staatsexamen als Rechtsanwalt und Notar ab. Er ist seit über 30 Jahren selbständig erwerbstätiger Berater und Wirtschaftsanwalt und war Geschäftsführer mehrerer Firmen. Seine Berufserfahrung erstreckt sich vor allem auf Konzeptarbeiten, Moderationen, Führen von Arbeitsteams, Projektgruppen und Einsitz in Verwaltungsräten. Zudem verfügt Ivo Bracher über umfangreiche Kenntnisse in der Realisierung komplexer Bauvorhaben und als Gründer mehrerer Firmen über vielfältige Aufbauenerfahrungen.

### Mitglieder der Geschäftsleitung:

Die Mitglieder der Geschäftsleitung führen die ihnen anvertrauten Bereiche mit voller Verantwortung. Nachfolgend die wesentlichsten Angaben zu den Mitgliedern:

### Jacques Garnier, 1960, Schweizer

ist dipl. Kaufmann HKG und Leiter Finanzen der bonainvest AG. Er hat langjährige Erfahrung in der Bau- und Baunebenbranche, unter anderem 20 Jahre als stellvertretender Leiter Finanz- und Rechnungswesen und Leiter Treasuring bei der Sanitas Troesch Gruppe (Hauptsitz). Seit 2002 ist er Leiter Finanzen der Bracher und Partner Holding AG, neu bonainvest Holding AG.

### Adrian Sidler, 1960, Schweizer

ist eidg. dipl. Betriebsökonom HWV, eidg. dipl. Verkaufsleiter und Executive MBA. Adrian Sidler begann im Direktionssekretariat einer Grossbank. Über 20 Jahre war er in verschiedenen Führungsfunktionen (Geschäftsstellenleiter, Verkaufsleiter, Geschäftsführer eines Betriebes mit über 160 Mitarbeitern) in der Baunebenbranche tätig.

### Stéphanie Logassi Kury, 1973, Französin/Schweizerin

ist dipl. Kommunikationswissenschaftlerin sowie Journalistin BR. Sie absolvierte das zweisprachige Studium in Kommunikationswissenschaften und Journalistik an der Universität Fribourg. Sie arbeitete für verschiedene Medien in der Romandie und der Deutschschweiz sowie für PR- und Kommunikationsagenturen. Sie war als Beraterin für eine Parlamentsgruppe im Bundeshaus tätig und ist nun seit einigen Jahren als Leiterin der Unternehmenskommunikation im Immobilien- und Bausektor tätig.

## 8. Westschweiz

Die Westschweiz wird durch einen vor Ort ansässigen Partner bearbeitet.

### Partner Westschweiz

#### **Damian Constantin, 1966, Schweizer**

Studierte an der Universität Bern Betriebswirtschaft mit Schwergewicht Marketing und Personalführung. Ergänzt wurde die universitäre Ausbildung mit der Ausbildung zum Hotelmanager an der Hotelfachschule Lausanne. Er war über mehrere Jahre in leitenden Marketingfunktionen bei Coca-Cola, bei Beverage Partners Worldwide und bei Nestlé. Damian Constantin ist seit zwei Jahren selbständig erwerbstätiger Berater im Bereich strategisches Marketing und Projektmanagement. Gleichzeitig ist er auch Geschäftsführer von bonacasa® in der französischen Schweiz. Seine Berufserfahrung liegt vor allem in den Bereichen strategisches Marketing, interdisziplinäre und internationale Projektführung und Hotellerie. Er fungiert zurzeit als Verwaltungsrat für verschiedene Unternehmen im KMU-Bereich.

## 9. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

Der Verwaltungsrat erhält ein fixes Honorar pro Geschäftsjahr, welches zweimal jährlich in bar bezahlt wird. Allenfalls notwendige ausserordentliche Leistungen können separat vergütet werden. Der Verwaltungsrat wird mit Ausnahme des Vollzeit für die bonainvest arbeitenden VRP auch für Akquisitionsarbeiten erfolgsorientiert entschädigt. Das Salär der Mitglieder der Geschäftsleitung setzt sich zusammen aus einem Basissalär und einer leistungsabhängigen, variablen Erfolgszahlung. Das Basissalär wird im Berichtsjahr monatlich ausbezahlt, während die variable Entschädigung, nach dem Vorliegen des Abschlusses, im darauffolgenden Frühjahr vergütet wird. Letztere beinhaltet einerseits eine vertraglich vereinbarte Komponente aufgrund der Zielerreichung und bewegt sich bei Zielerfüllung in der Grössenordnung von 15 bis 20% des Basissalärs. Andererseits berücksichtigt der Verwaltungsrat auch die individuelle Leistung mittels einer vom Gesamtverwaltungsrat frei zu bestimmenden zusätzlichen Erfolgskomponente. Die Mitglieder der Geschäftsleitung haben ferner ab 2011 die Möglichkeit, den Erfolgsanteil in Aktien der bonainvest Holding AG zu beziehen (Kaderbeteiligungsplan). Der Bezug erfolgt nach der Generalversammlung zum Handelswert. Gesperrte Aktien werden bei einem Austritt in der Regel nicht frei gegeben. Die Sperrfrist

wird jedoch aufgehoben, wenn das Arbeitsverhältnis aufgrund von Pensionierung, Tod oder Invalidität aufgelöst wird oder dem Arbeitnehmer aufgrund einer Umstrukturierung gekündigt wird. Sowohl die Entschädigungen des Verwaltungsrates wie auch der Geschäftsleitung werden vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt und jährlich überprüft (inkl. allfälliger Aktien- und Optionsprogramme). Auf den Beizug eines externen Beraters wird verzichtet. Es bestehen keine Darlehen an oder Bürgschaften zugunsten von Organmitgliedern oder ihnen nahestehenden Personen.

## 10. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

### **1. Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung**

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

### **2. Statutarische Quoren**

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

### **3. Einberufung der Generalversammlung**

Es gilt die gesetzliche Regelung.

### **4. Traktandierung**

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

### **5. Eintragung im Aktienbuch**

Die bonainvest Holding AG führt über die Namenaktien ein Aktienbuch. Zur GV wird eingeladen, wer zum Zeitpunkt des Versands der Einladung im Aktienbuch eingetragen ist.

## 11. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

### Angebotspflicht

Es besteht keine Pflicht für Aktionäre, bei Erreichung eines Schwellenwertes ein Übernahmeangebot zu unterbreiten (opting out).

### Kontrollwechselklauseln

Es bestehen weder Abgangsentschädigungen noch Verträge mit ungewöhnlich langer Laufzeit im Sinne von Art. 7.2 RLCG, welche Mitglieder des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung vor unerwünschten Übernahmen schützen sollen. Im Rahmen des Kaderbeteiligungsprogramms von der Geschäftsleitung bezogene Aktien würden ungeachtet der vereinbarten Sperrfrist frei gegeben, wenn die bonainvest Holding AG übernommen würde und der Verwaltungsrat der Übernahme zugestimmt hat.

## 12. Revisionsstelle

ST Schürmann Treuhand AG, Egerkingen, ist als Revisionsstelle im Handelsregister eingetragen.

### Leitender Revisor

Seit dem Geschäftsjahr 1987 zeichnet Hansjörg Schürmann als leitender Revisor verantwortlich.

### Immobilienbewertung

Ernst & Young AG, Zürich, ist für die Bewertung der Immobilien verantwortlich. Die Immobilien und die Dienstleistungsfirma werden alle drei Jahre bewertet, ausser es ergeben sich markante Veränderungen.

### Altlasten

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

### Honorare

Das gesamte Revisionshonorar für den Geschäftsabschluss per 31. Dezember 2010 ist im Abschluss ersichtlich.

### Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision

Der Gesamtverwaltungsrat wird jährlich für die Besprechung des Jahresabschlusses vom leitenden Revisor der externen Revision über die Prüfungshandlungen und Erkenntnisse mit einem umfassenden Bericht orientiert. Jeder Verwaltungsrat



kann direkte Fragen an den Revisor stellen. Ebenso werden sich abzeichnende Veränderungen auf gesetzlicher oder regulatorischer Ebene sowie deren Einflüsse auf die bonainvest-Gruppe eingehend erläutert. Bei Bedarf wird die Revisionsstelle beigezogen. Aufgrund der Grösse der Gesellschaft besteht keine interne Revision.

## 13. Informationspolitik

Die Gesellschaft informiert halbjährlich im Rahmen der finanziellen Berichterstattung über den Verlauf des Geschäftes. Die Konzernrechnung wird ab 2010 nach Swiss GAAP FER erstellt. Im Weiteren werden wichtige Veränderungen als Ad-hoc-Publikation veröffentlicht. Pressemitteilungen, die letzten veröffentlichten Geschäftsberichte wie auch weitere Informationen über die Gesellschaft und Immobilien sind unter [www.bonainvest.ch](http://www.bonainvest.ch) abrufbar.

### Kontaktpersonen für Investor Relations sind:

- Ivo Bracher Tel: 032 625 95 10  
E-Mail: [ivo.bracher@bonainvest.ch](mailto:ivo.bracher@bonainvest.ch)
- Jacques Garnier Tel. 032 625 95 56  
E-Mail: [jacques.garnier@bonainvest.ch](mailto:jacques.garnier@bonainvest.ch)
- Stéphanie Logassi Kury Tel. 032 625 95 80  
E-Mail: [stephanie.logassi@bonainvest.ch](mailto:stephanie.logassi@bonainvest.ch)





Konsolidierte  
Jahresrechnung 2010  
(Konzernrechnung)

nach Swiss GAAP FER  
der bonainvest Holding AG

# Konsolidierte Bilanz

	Anhang	31.12.2010 CHF	31.12.2009 CHF
<b>AKTIVEN</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		8'831'899	7'128'949
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.1.	2'638'010	4'155'049
Sonstige kurzfristige Forderungen	5.2.	644'237	122'515
Vorräte	5.3.	6'150	5'342
Aufträge in Arbeit	5.4.	9'755'289	5'314'746
Aktive Rechnungsabgrenzungen		497'525	224'773
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>22'373'111</b>	<b>16'951'374</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Unbebaute Grundstücke	5.6.	2'539'695	2'349'550
Renditeliegenschaften	5.6.	3'530'000	3'396'600
Immobilien zum Verkauf	5.6.	2'305'540	3'308'320
Sachanlagen im Bau	5.7.	33'880'285	17'068'145
Übrige Sachanlagen	5.7.	500'938	541'074
		<b>42'756'458</b>	<b>26'663'689</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
Wertschrift	5.8.	234'821	253'519
Aktive latente Ertragssteuern		103'733	15'502
Beteiligungen	5.8.	496'034	506'719
Darlehen	5.8.	920'101	785'594
Übrige Finanzanlagen	5.8.	372'772	475'868
		<b>2'127'461</b>	<b>2'037'202</b>
<b>Immaterielle Anlagen</b>	5.9.	<b>784'344</b>	<b>1'017'208</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>45'668'263</b>	<b>29'718'099</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>68'041'374</b>	<b>46'669'473</b>

	Anhang	31.12.2010 CHF	31.12.2009 CHF
<b>PASSIVEN</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5.10.	13'110'383	10'953'239
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.11.	4'741'639	1'725'910
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.12.	3'413'048	1'820'345
Kurzfristige Rückstellungen	5.13.	50'000	50'000
Passive Rechnungsabgrenzungen		603'037	767'729
		<b>21'918'108</b>	<b>15'317'223</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5.10.	21'153'561	15'224'879
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.12.	404'922	266'753
Langfristige Rückstellungen	5.13.	1'116'266	987'510
		<b>22'674'749</b>	<b>16'479'142</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>44'592'857</b>	<b>31'796'365</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital		4'409'170	3'278'610
Kapitalreserven		18'395'037	10'257'251
Eigene Aktien		-1'202'306	-498'207
Gewinnreserven		1'651'581	1'637'407
Anteil Dritte		195'035	198'046
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>23'448'517</b>	<b>14'873'108</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>68'041'374</b>	<b>46'669'473</b>

# Konsolidierte Erfolgsrechnung

	Anhang	2010 CHF	2009 CHF
<b>Betriebsertrag</b>			
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		3'702'987	5'336'179
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften		334'706	334'544
Erträge aus Immobilienhandel		11'417'587	6'796'331
Andere betriebliche Erträge		35'069	30'290
Bestandesänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen		-6'915'399	-3'674'782
Neubewertung Sachanlagen		448'390	0
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>9'023'340</b>	<b>8'822'563</b>
<b>Betriebsaufwand</b>			
Materialaufwand		1'939'809	1'699'786
Personalaufwand		4'377'345	5'471'107
Verwaltungsaufwand		1'381'408	990'736
Liegenschaftsaufwand		104'546	103'553
Abschreibungen auf Sachanlagen		112'511	155'319
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen		253'234	238'102
Andere betriebliche Aufwendungen		762'523	924'778
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>8'931'377</b>	<b>9'583'382</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>		<b>91'963</b>	<b>-760'819</b>
Finanzertrag		84'472	48'405
Beteiligungsertrag aus Erstkonsolidierung (Badwill)		0	1'238'426
Finanzaufwand		-372'778	-418'130
<b>Finanzergebnis</b>	5.15.	<b>-288'306</b>	<b>868'700</b>
<b>Ordentliches Ergebnis</b>		<b>-196'342</b>	<b>107'882</b>
Ausserordentlicher Ertrag		249'866	293'778
Ausserordentlicher Aufwand		-2'500	-68'868
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	5.16.	<b>247'366</b>	<b>224'909</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>51'024</b>	<b>332'791</b>
Steuern	5.17.	-39'861	-41'611
Anteil Dritte am Ergebnis		3'011	1'954
<b>Jahresergebnis</b>		<b>14'174</b>	<b>293'134</b>



# Konsolidierte Geldflussrechnung

	Anhang	2010 CHF	2009 CHF
Jahresergebnis		14'174	293'134
Abschreibungen/Zuschreibungen und Wertberichtigungen	5.7/8.	333'008	-11'533
Zunahme/Abnahme von fondsunwirksamen Rückstellungen	5.13.	128'756	-447'541
Abnahme/Zunahme latente Steuerguthaben		-88'231	-8'538
Sonstige fondsunwirksame Erträge		0	-1'238'426
Verluste/Gewinne aus Veräusserung von Anlagevermögen	5.6.	-211'524	-68'015
Abnahme/Zunahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.1.	1'517'039	299'523
Abnahme/Zunahme von Vorräten, Aufträgen in Arbeit	5.3.	-4'441'351	-3'051'292
Abnahme/Zunahme von sonstigen Forderungen und aktiven			
Rechnungsabgrenzungen	5.2.	-794'474	1'432'658
Zunahme/Abnahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.11.	3'015'729	694'865
Zunahme/Abnahme von sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten			
und passiven Rechnungsabgrenzungen	5.12.	1'428'012	495'511
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash Flow)</b>		<b>901'138</b>	<b>-1'609'652</b>
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	5.6.	-27'509'422	-20'864'281
Einzahlungen aus Devestitionen von Sachanlagen	5.6.	11'964'055	9'311'721
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	5.8.	-507'244	-723'876
Einzahlungen aus Devestitionen von Finanzanlagen	5.8.	86'552	38'000
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	5.9.	-20'370	-120'983
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-15'986'430</b>	<b>-12'359'419</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (inkl. Agio)		9'268'346	7'413'958
Dividendenzahlungen an Anteilsinhaber		0	-104'750
Kauf/Verkauf von eigenen Aktien am Kapital der Organisation		-704'099	-487'707
Aufnahme/Rückzahlungen von kfr. Finanzverbindlichkeiten	5.10.	2'157'144	3'994'566
Aufnahme/Rückzahlungen von lfr. Finanzverbindlichkeiten	5.10.	5'928'682	2'925'792
Aufnahme/Rückzahlung von sonst. lfr. Verbindlichkeiten	5.12.	138'170	572'788
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>16'788'242</b>	<b>14'314'647</b>
<b>Netto-Veränderung flüssige Mittel</b>		<b>1'702'950</b>	<b>345'576</b>
Flüssige Mittel per 1. Januar		7'128'949	6'783'373
Flüssige Mittel per 31. Dezember		8'831'899	7'128'949
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>		<b>1'702'950</b>	<b>345'576</b>

# Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

In CHF	Gesellschafts- kapital	Kapital- reserven (Agio)	Eigene Aktien	Einbehaltene Gewinne	Total Eigenkapital exkl. Anteile Dritte	Anteil Dritte	Total Eigenkapital inkl. Anteile Dritte
<b>Eigenkapital per 1.1.2009</b>	<b>2'100'000</b>	<b>660'000</b>	<b>-10'500</b>	<b>1'449'023</b>	<b>4'198'523</b>	<b>200'000</b>	<b>4'398'523</b>
Kapitalerhöhung	1'178'610	9'597'251	-	-	10'775'861	-	10'775'861
Erwerb eigener Aktien	-	-	-487'707	-	-487'707	-	-487'707
Jahresgewinn	-	-	-	293'134	293'134	-1'954	291'180
Dividenden	-	-	-	-104'750	-104'750	-	-104'750
<b>Eigenkapital per 31.12.2009</b>	<b>3'278'610</b>	<b>10'257'251</b>	<b>-498'207</b>	<b>1'637'407</b>	<b>14'675'062</b>	<b>198'046</b>	<b>14'873'108</b>
Kapitalerhöhung	1'130'560	8'185'254	-	-	9'315'814	-	9'315'814
Eigenkapitaltransaktionskosten	-	-94'308	-	-	-94'308	-	-94'308
Erwerb eigener Aktien	-	-	-809'965	-	-809'965	-	-809'965
Verkauf eigener Aktien	-	46'840	105'865	-	152'705	-	152'705
Jahresgewinn	-	-	-	14'174	14'174	-3'011	11'163
<b>Eigenkapital per 31.12.2010</b>	<b>4'409'170</b>	<b>18'395'037</b>	<b>-1'202'306</b>	<b>1'651'581</b>	<b>23'253'482</b>	<b>195'035</b>	<b>23'448'517</b>

Das Aktienkapital der bonainvest Holding AG besteht aus 440'917 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 10 (Vorjahr: 327'861 Namenaktien mit Nominalwert CHF 10). Aus dem Beschluss der Generalversammlung der bonainvest Holding AG vom 10.12.2009 verbleibt ein genehmigtes Kapital in Höhe von CHF 508'740 (Vorjahr: CHF 1'639'300). Der Betrag der nicht ausschüttbaren, statutarischen oder gesetzlichen Reserven beläuft sich auf CHF 1'264'306 (Vorjahr: CHF 556'207).

Anhang zur konsolidierten  
Jahresrechnung 2010  
(Konzernrechnung)

nach Swiss GAAP FER

# Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2010

## 1. Allgemeines

Die bonainvest Holding AG legt Wert darauf, den Kapitalgebern und der interessierten Öffentlichkeit mit der konsolidierten Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild über die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Konzerns zu geben.

Die konsolidierte Jahresrechnung basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen erstellten Jahresabschlüssen der Konzerngesellschaften per 31.12.2010. Alle Konzerngesellschaften schliessen ihre Rechnungen per 31.12. des Jahres ab und das Berichtsjahr dauert vom 1. Januar bis 31. Dezember.

Die Rechnungslegung der bonainvest-Gruppe erfolgt in Übereinstimmung mit den bestehenden Richtlinien der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER.

## 2. Konsolidierungskreis

Die konsolidierte Jahresrechnung enthält die Jahresabschlüsse der Konzerngesellschaften, bei denen die bonainvest Holding AG direkt oder indirekt 50% oder mehr der Stimmrechte hält. Die Bauge nossenschaften sind zu Anschaffungswerten abzüglich notwendiger Wertberichtigungen bewertet und bilanziert.

## 3. Konsolidierungsgrundsätze

Bei der Methode der Vollkonsolidierung werden die Aktiven und Passiven zu 100% erfasst. Der Anteil von Dritten am Eigenkapital und am Ergebnis wird in der konsolidierten Bilanz im Eigenkapital resp. in der konsolidierten Erfolgsrechnung separat ausgewiesen. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode (Purchase-Methode). Die Aktiven und Passiven von neukonsolidierten Tochtergesellschaften werden auf den Stichtag der Erstkonsolidierung nach konzerneinheitlichen Richtlinien bewertet und ein nach dieser Neubewertung verbleibender Goodwill (Anschaffungskosten > Nettoaktiven) wird aktiviert und innert 5 Jahren linear abgeschrieben. Ein allfällig verbleibender Badwill (Anschaffungskosten < Nettoaktiven) wird bei der Erstkonsolidierung einmalig als Beteiligungsertrag in der Erfolgsrechnung erfasst, in Anlehnung an IFRS 3.

Forderungen, Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen zwischen den Konzerngesellschaften wurden miteinander verrechnet. Zwischengewinne sind keine vorhanden und konzerninterne Transaktionen werden grundsätzlich zu Marktpreisen vorgenommen.

Nachfolgende Gesellschaften sind analog Vorjahr im Konsolidierungskreis berücksichtigt:

Name, Sitz	Kapital-Anteil	Konsolidierungsmethode
bonainvest AG, 4503 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung
Bracher und Partner AG, 4503 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung
Bracher und Partner Totalunternehmung AG, 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus	100%	Vollkonsolidierung
Aliving AG, 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus	100%	Vollkonsolidierung
Andlauerhof AG, 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus	80%	Vollkonsolidierung



## 4. Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze

### 4.1. Bewertungsgrundlagen

Die Bewertungsgrundsätze orientieren sich generell an den historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten. Dabei gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Bezüglich der wichtigsten Bilanzpositionen bedeutet dies Folgendes:

### 4.2. Bewertungsgrundsätze für die Einzelpositionen

#### Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Bankguthaben, Sicht- und Depositengelder mit einer Restlaufzeit von höchstens 90 Tagen. Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert.

#### Forderungen

Forderungen sind zum Nominalwert abzgl. nötige Wertberichtigungen bewertet. Dabei werden ausfallgefährdete Forderungen einzelwertberichtigt und auf dem verbleibenden Bestand wird eine Pauschalwertberichtigung vorgenommen.

Aufgrund der Erfahrungswerte erfolgt bei Fälligkeiten zwischen 6 - 12 Monaten eine Wertberichtigung von 50% und grösser 12 Monaten eine von 100%.

#### Vorräte, Aufträge in Arbeit

Rohmaterialien, zugekaufte Waren und Handelswaren werden zu Anschaffungskosten oder zum tieferen Netto-Marktwert bewertet.

Die Aufträge in Arbeit werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Erhaltene Anzahlungen von Kunden werden mit dem Bilanzwert verrechnet, sofern kein Rückfordnungsanspruch besteht. Verrechnete Anzahlungen werden im Anhang offengelegt.

Die Aufträge in Arbeit werden teils nach der POC-Methode und teils nach der alternativen CCM-Methode erfasst. Bei der POC-Methode erfolgt die Bestimmung des Fertigungsgrades nach der Cost-to-cost-Methode. Bei der CCM-Methode werden die einbringbaren Auftragsaufwendungen aus langfristigen Aufträgen in gleicher Höhe im Betriebsertrag ausgewiesen und aktiviert. Nicht einbringbare Aufwendungen gehen zu Lasten des Periodenergebnisses.

#### Unbebaute Grundstücke, Immobilien zum Verkauf

Bei diesen Immobilien handelt es sich um restliche Wohnungen, Grundstücke aus realisierten Bauprojekten, die noch nicht verkauft werden konnten. Die Bewertung dieser Immobilien erfolgt zu aktuellen Werten, wobei die Bewertung unter

Verwendung des DCF-Verfahrens von externen, unabhängigen Liegenschaftsschätzern periodisch ermittelt wird. Aufwertungen und Abwertungen des aktuellen Wertes werden unter Berücksichtigung von latenten Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben resp. belastet.

#### Renditeliegenschaften

Die bestehenden Wohn- und Geschäftsliegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken und werden zum aktuellen Wert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung des Discounted Cashflow (DCF) - Verfahrens von externen, unabhängigen Liegenschaftsschätzern periodisch ermittelt und bei wesentlichen Änderungen aktualisiert.

#### Sachanlagen im Bau

Die Sachanlagen im Bau enthalten die Grundstück-, Planungs- und Baukosten der laufenden Bauprojekte. Die Bewertung der Sachanlagen im Bau erfolgt zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Zinsaufwendungen der Baufinanzierungen werden bis zur Fertigstellung der einzelnen Bauprojekte aktiviert.

#### Übrige Sachanlagen

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

Mobiliar	5 - 20 Jahre
Fahrzeuge	8 Jahre
EDV	3 Jahre

#### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert. Die Beteiligungen an Baugenossenschaften (Anteil  $\geq 20\%$ ) sowie die übrigen Finanzanlagen in Baugenossenschaften (Anteil  $< 20\%$ ) sind zum anteiligen Eigenkapital bewertet. Eine allfällige Differenz zwischen Nominalwert und tieferem Eigenkapitalwert ist mit einer entsprechenden Wertberichtigung korrigiert.

# Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2010

## **Immaterielle Anlagen**

Erworbene immaterielle Anlagen werden aktiviert, wenn sie dem Unternehmen über mehrere Jahre einen messbaren Nutzen bringen. Selbst erarbeitete immaterielle Werte (aktivierte Entwicklungskosten) werden nur bilanziert, wenn die Bedingungen für eine Aktivierung erfüllt werden. Die bilanzierten immateriellen Werte werden zu Anschaffungskosten bewertet und linear innert 5 Jahren abgeschrieben.

## **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind in der Bilanz zum Nominalwert bewertet.

## **Rückstellungen**

Die Rückstellungen sind auf Basis der wahrscheinlichen Mittelabflüsse bewertet und werden aufgrund einer jährlichen Neubeurteilung erhöht, beibehalten oder aufgelöst.

## **Wertbeeinträchtigungen**

Auf jeden Bilanzstichtag wird bei Bilanzpositionen mit Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten überprüft, ob Anzeichen dafür bestehen, dass der Buchwert der Aktiven den erzielbaren Wert (der höhere von Netto-Marktwert und Nutzwert) übersteigt (Wertbeeinträchtigung). Liegt eine Wertbeeinträchtigung vor, wird der Buchwert auf den erzielbaren Wert reduziert. Dabei wird die Wertbeeinträchtigung dem Periodenergebnis belastet.

Im Berichtsjahr mussten keine Wertbeeinträchtigungen berücksichtigt werden.

## **Steuern**

Die Steuern vom laufenden Ergebnis werden vollständig unter den passiven Rechnungsabgrenzungen zurückgestellt. Auf Bewertungsdifferenzen zwischen den nach True & Fair View ermittelten Werten und den steuerrechtlich massgebenden Werten sind latente Ertragssteuern berücksichtigt. Der angewandte latente Steuersatz beträgt 25% und entspricht einem durchschnittlichen Erwartungswert.

Latente Steueransprüche für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge werden im Anhang ausgewiesen.

## **Vorsorgeverpflichtung**

Die berufliche Vorsorge für Ruhestand, Tod und Invalidität der Konzerngesellschaften sind bei BVG-Sammelstiftungen versichert. Die Sammelstiftungen tragen das Anlagerisiko und garantieren einen Deckungsgrad von 100%. Die Beiträge der beruflichen Vorsorge werden durch die Gesellschaft und die Versicherten finanziert.

Erläuterungen  
zur konsolidierten  
Bilanz und Erfolgsrechnung  
2010





# Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

## 5. Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung

### 5.1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2010 CHF	31.12.2009 CHF
Gegenüber Dritten	2'446'278	3'845'935
Gegenüber Baugenossenschaften	192'168	358'268
Delkredere	-436	-49'154
	<b>2'638'010</b>	<b>4'155'049</b>

### 5.2. Sonstige kurzfristige Forderungen

Gegenüber Dritten	644'237	122'515
	<b>644'237</b>	<b>122'515</b>

### 5.3. Vorräte

Heizölvorrat	6'150	5'342
	<b>6'150</b>	<b>5'342</b>

### 5.4. Aufträge in Arbeit

TU-Bauprojekt Beausite Evilard, 2533 Evilard-Leubringen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	10'911'617	10'246'132
Erhaltene Anzahlungen	-10'911'617	-10'246'132
TU-Bauprojekt Zentrum Oensingen, 4702 Oensingen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	1'305'728	748'870
Erhaltene Anzahlungen	-1'305'728	-748'870
TU-Bauprojekt Sunnepark APH, 4622 Egerkingen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	11'834'030	2'798'078
Erhaltene Anzahlungen	-11'834'030	-2'625'893
TU-Bauprojekt Sunnepark Wohnungen, 4622 Egerkingen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	177'358	174'357
Erhaltene Anzahlungen	-177'358	-174'357
TU-Bauprojekt Andlauerhof, 4051 Basel		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	9'136'195	2'451'531
Erhaltene Anzahlungen	-2'322'696	0
Aktivierte Auftragsaufwendungen	33'364'928	16'418'968
Erhaltene Anzahlungen	-26'551'429	-13'795'252
<b>Total langfristige Aufträge</b>	<b>6'813'499</b>	<b>2'623'716</b>
Unverrechnete Lieferungen und Leistungen	2'941'790	2'691'030
<b>Total Aufträge in Arbeit</b>	<b>9'755'289</b>	<b>5'314'746</b>

Im Bilanzwert der Aufträge in Arbeit sind erhaltene Anzahlungen in Höhe von TCHF 26'551 (Vorjahr TCHF 13'795 - Anzahlungen im Gegensatz zum offiziellen Geschäftsbericht 2009 nicht mit Aufträgen in Arbeit verrechnet, da 2009 nur KERN FER) gemäss Swiss GAAP FER 22 verrechnet worden. Es bestehen Aufträge mit höher erhaltenen Anzahlungen als aktivierten Auftragsaufwendungen von total TCHF 3'037 (Vorjahr TCHF 954), die bei den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen sind. Es wurden Fremdkapitalkosten in Höhe von TCHF 164 aktiviert. Die Fremdkapitalkosten entsprechen dem gewichteten durchschnittlichen Zins von 4.4% auf der durchschnittlichen Fremdfinanzierung von TCHF 3'737 gemäss den bestehenden Kreditvereinbarungen.

# Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

## 5.5. Vorsorgeverpflichtungen

Wirtschaftlicher Nutzen wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand	Überdeckung gemäss FER 26		Wirtschaftlicher Anteil des Unternehmens 2009/2010	Veränderung zum Vorjahr		Auf die Periode abgegrenzte Arbeitgeber- beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
	31.12.10	31.12.09					31.12.10	31.12.09
Patronale Stiftungen	-	-	-	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen ohne Über-/Unterdeckungen	-	-	-	-	-	275'750	275'750	317'368
Vorsorgeeinrichtungen mit Über-/Unterdeckungen	-	-	-	-	-	-	-	-

Weder im Jahr 2010 noch im Vorjahr bestanden Arbeitgeberbeitragsreserven.

## 5.6. Sachanlagen zu aktuellen Werten in CHF

	Unbebaute Grundstücke	Renditeliegen- schaften	Immobilien zum Verkauf	Total
<b>Nettobuchwert am 1.1.2009</b>	<b>2'349'550</b>	<b>3'593'934</b>	<b>1'133'000</b>	<b>7'076'484</b>
<b>Aktuelle Werte</b>				
Stand 1.1.2009	2'349'550	3'593'934	1'133'000	7'076'484
Zugänge	0	0	3'285'152	3'285'152
Änderungen aktuelle Werte	0	0	420'672	420'672
Abgänge	0	-197'334	-1'530'504	-1'727'838
Stand 31.12.2009	2'349'550	3'396'600	3'308'320	9'054'470
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>				
Stand 1.1.2009	0	0	0	0
Stand 31.12.2009	0	0	0	0
<b>Nettobuchwert am 31.12.2009</b>	<b>2'349'550</b>	<b>3'396'600</b>	<b>3'308'320</b>	<b>9'054'470</b>
<b>Differenz zwischen aktuellen Werten und ursprünglichen Anschaffungskosten</b>	<b>1'823'413</b>	<b>1'450'078</b>	<b>292'147</b>	<b>3'565'638</b>

<b>Nettobuchwert am 1.1.2010 in CHF</b>	<b>2'349'550</b>	<b>3'396'600</b>	<b>3'308'320</b>	<b>9'054'470</b>
<b>Aktuelle Werte</b>				
Stand 1.1.2010	2'349'550	3'396'600	3'308'320	9'054'470
Änderungen aktuelle Werte	190'145	133'400	124'845	448'390
Abgänge	0	0	-1'127'625	-1'127'625
Stand 31.12.2010	2'539'695	3'530'000	2'305'540	8'375'235
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>				
Stand 1.1.2010	0	0	0	0
Stand 31.12.2010	0	0	0	0
<b>Nettobuchwert am 31.12.2010</b>	<b>2'539'695</b>	<b>3'530'000</b>	<b>2'305'540</b>	<b>8'375'235</b>
<b>Differenz zwischen aktuellen Werten und ursprünglichen Anschaffungskosten</b>	<b>2'013'558</b>	<b>1'583'478</b>	<b>452'103</b>	<b>4'049'138</b>

	<b>Obligationen- recht CHF</b>	<b>Werte Swiss GAAP FER CHF</b>
Unbebaute Grundstücke Kriegstetten	526'137	2'539'695
<b>Total unbebaute Grundstücke</b>	<b>526'137</b>	<b>2'539'695</b>
MFH Weissensteinstr. 15, 4503 Solothurn (1/3)	763'522	1'800'000
STWEG Küngoltstr. 28, 4500 Solothurn	1'034'100	1'410'000
STWEG Hans Huberstr. 38, 4500 Solothurn	148'900	320'000
<b>Total Renditeliegenschaften</b>	<b>1'946'522</b>	<b>3'530'000</b>
Unbebaute Grundstücke, 4566 Kriegstetten	97'427	384'345
Unbebaute Grundstücke, 4542 Luterbach	1'297'296	1'343'000
STWEG Sandmattstrasse, 4532 Feldbrunnen	68'647	263'400
STWEG Lochzelgli, 4542 Luterbach	390'068	314'795
<b>Immobilien zum Verkauf</b>	<b>1'853'438</b>	<b>2'305'540</b>

# Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

5.7. Übrige Sachanlagen in CHF	Sachanlagen im Bau	Übrige Sach- anlagen	Total
<b>Nettobuchwert am 1.1.2009</b>	<b>6'982'231</b>	<b>656'707</b>	<b>7'638'938</b>
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>			
Stand 1.1.2009	6'982'231	1'064'902	8'047'133
Zugänge	17'539'443	39'686	17'579'129
Abgänge	-7'453'529	0	-7'453'529
Stand 31.12.2009	17'068'145	1'104'588	18'172'733
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>			
Stand 1.1.2009	0	-408'195	-408'195
Abschreibungen	0	-155'319	-155'319
Stand 31.12.2009	0	-563'514	-563'514
<b>Nettobuchwert am 31.12.2009</b>	<b>17'068'145</b>	<b>541'074</b>	<b>17'609'219</b>
<b>Nettobuchwert am 1.1.2010</b>	<b>17'068'145</b>	<b>541'074</b>	<b>17'609'219</b>
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>			
Stand 1.1.2010	17'068'145	1'104'588	18'172'733
Zugänge	27'427'046	82'376	27'509'422
Abgänge	-10'614'906	-10'000	-10'624'906
Stand 31.12.2010	33'880'285	1'176'964	35'057'249
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>			
Stand 1.1.2010	0	-563'514	-563'514
Abschreibungen	0	-112'512	-112'512
Stand 31.12.2010	0	-676'026	-676'026
<b>Nettobuchwert am 31.12.2010</b>	<b>33'880'285</b>	<b>500'938</b>	<b>34'381'223</b>

Bei den Sachanlagen im Bau sind aktivierte Zinsaufwendungen von TCHF 569 (im Vorjahr TCHF 298) enthalten.

	31.12.2010 CHF	31.12.2009 CHF
Angefangene Bauten Sandmattstrasse, 4532 Feldbrunnen	4'336'637	1'833'617
Angefangene Bauten Lochzelgli, 4542 Luterbach	2'023'498	735'894
Angefangene Bauten Grossmatt, 2544 Bettlach	10'225'667	4'462'832
Angefangene Bauten Birkengarten, 4553 Subingen	5'699'943	2'302'095
Angefangene Bauten Ambiente, 2543 Lengnau	2'148'012	42'697
Angefangene Bauten Aarenau, 5000 Aarau	1'716'450	0
Angefangene Bauten Hofstatt, 4528 Zuchwil	179'400	0
Angefangene Bauten Kronenrain, 3315 Bätterkinden	34'036	0
Angefangene Bauten, 8802 Kilchberg	33'716	0
Angefangene Bauten Brückfeld, 3270 Aarberg	2'298'629	2'791'399
Angefangene Bauten Hüslerhofpark, 4513 Langendorf	5'166'603	4'859'465
Erschliessungskosten Bauland, 4566 Kriegstetten	17'694	40'146
<b>Total Sachanlagen im Bau</b>	<b>33'880'285</b>	<b>17'068'145</b>
<b>5.8. Finanzanlagen</b>		
<b>Wertschriften</b>		
Beteiligungen Dritte < 20%	91'292	94'792
Beteiligungen Baugenossenschaften < 20%	143'529	158'527
	<b>234'821</b>	<b>253'319</b>
<b>Beteiligungen</b>		
Beteiligungen Dritte ≥ 20%	400'000	400'000
Beteiligungen Baugenossenschaften ≥ 20%	96'034	106'719
	<b>496'034</b>	<b>506'719</b>
<b>Darlehen</b>		
Gegenüber Dritten	20'755	129'768
Gegenüber Baugenossenschaften	1'076'347	1'149'407
Wertberichtigungen	-177'000	-493'581
	<b>920'101</b>	<b>785'594</b>
<b>Übrige Finanzanlagen</b>		
Stehbeträge Baugenossenschaften	372'772	518'898
Wertberichtigungen	0	-43'030
	<b>372'772</b>	<b>475'868</b>



# Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

5.9. Immaterielle Anlagen in CHF	Entwicklungs- kosten <sup>1)</sup>	Goodwill	Total
<b>Nettobuchwert am 1.1.2009</b>	<b>514'493</b>	<b>623'670</b>	<b>1'138'163</b>
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>			
Stand 1.1.2009	514'493	623'670	1'138'163
Zugänge	117'146	0	117'146
Stand 31.12.2009	631'640	623'670	1'255'310
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>			
Stand 1.1.2009	0	0	0
Abschreibungen	-113'432	-124'670	-238'102
Stand 31.12.2009	-113'432	-124'670	-238'102
<b>Nettobuchwert am 31.12.2009</b>	<b>518'208</b>	<b>499'000</b>	<b>1'017'208</b>
<b>Nettobuchwert am 1.1.2010</b>	<b>518'208</b>	<b>499'000</b>	<b>1'017'208</b>
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>			
Stand 1.1.2010	631'640	623'670	1'255'310
Zugänge	20'370	0	20'370
Stand 31.12.2010	652'010	623'670	1'275'680
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>			
Stand 1.1.2010	-113'432	-124'670	-238'102
Abschreibungen	-128'484	-124'750	-253'234
Stand 31.12.2010	-241'916	-249'420	-491'336
<b>Nettobuchwert am 31.12.2010</b>	<b>410'094</b>	<b>374'250</b>	<b>784'344</b>

<sup>1)</sup> Die aktivierten Entwicklungskosten beinhalten Aufwendungen für das Projekt, die Software und Hardware zur Realisierung des Konzeptes «bonacasa® – vivre avec services». Die Plattform bonacasa® wurde bereits erfolgreich in Wohnüberbauungen installiert und betrieben. Die aktivierten Entwicklungskosten werden innert 5 Jahren linear abgeschrieben.

<b>5.10. Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>31.12.2010 CHF</b>	<b>31.12.2009 CHF</b>
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Bankkredite	748'672	1'720'221
Bankkredite laufender Bauprojekte	12'361'711	9'233'019
	<b>13'110'383</b>	<b>10'953'239</b>
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Hypothekendarlehen Banken	11'757'417	4'770'917
Darlehen Dritte	4'404'530	4'519'000
Darlehen nahe stehende Personen	4'991'615	5'934'962
	<b>21'153'561</b>	<b>15'224'879</b>
Die Hypothekendarlehen sind grundpfandrechtlich gesichert.		
<b>5.11. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Gegenüber Dritten	4'741'639	1'725'910
	<b>4'741'639</b>	<b>1'725'910</b>
<b>5.12. Sonstige Verbindlichkeiten</b>		
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Gegenüber Dritten	375'626	866'347
Anzahlungen für langfristige Aufträge	3'037'422	953'998
	<b>3'413'048</b>	<b>1'820'345</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Gegenüber Dritten	404'922	266'753
	<b>404'922</b>	<b>266'753</b>

<b>5.13. Rückstellungen in CHF</b>	<b>Steuerrück- stellungen</b>	<b>Vorsorgever- pflichtungen</b>	<b>Sonstige Rück- stellungen</b>	<b>Total</b>
<b>Buchwert per 1.1.2009</b>	<b>1'107'137</b>	<b>0</b>	<b>50'000</b>	<b>1'157'137</b>
Bildung	20'656	0	0	20'656
Verwendung	0	0	0	0
Auflösung	-140'283	0	0	-140'283
<b>Buchwert per 31.12.2009</b>	<b>987'510</b>	<b>0</b>	<b>50'000</b>	<b>1'037'510</b>
Bildung	177'537	0	0	177'537
Verwendung	0	0	0	0
Auflösung	-48'781	0	0	-48'781
<b>Buchwert per 31.12.2010</b>	<b>1'116'266</b>	<b>0</b>	<b>50'000</b>	<b>1'166'266</b>
davon kurzfristige Rückstellungen	0	0	50'000	50'000

Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich um Wartungsverpflichtungen für EDV-Hardware aus übernommenen Swisscom-Verträgen, die längstens bis 30.6.2011 bestehen. Die Steuerrückstellungen enthalten latente Ertragssteuern von 25% aus der Neubewertung von Immobilien in Höhe von TCHF 112 (Vorjahr: CHF 0).

# Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

## 5.14. Nahe stehende Gesellschaften und Personen

Lieferungen und Leistungen von oder an nahe stehende Gesellschaften und Personen erfolgen zu Dritt- resp. Marktpreisen. Zinsaufwendungen und -erträge werden zu marktkonformen Sätzen belastet resp. gutgeschrieben.

## 5.15. Finanzergebnis

	2010 CHF	2009 CHF
<b>Finanzertrag</b>		
Zinsen nahe stehende Personen und Organisationen	6'619	26'604
Beteiligungsertrag	1'092	16'094
Übriger Finanzertrag	76'761	5'707
	<b>84'472</b>	<b>48'405</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Zinsen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte	21'298	53'185
Hypothekarzinsen Dritte	60'137	91'410
Zinsen nahe stehende Personen und Organisationen	217'430	178'808
Bankzinsen, -spesen	61'230	94'727
Wertberichtigung Finanzanlagen	12'683	0
	<b>372'778</b>	<b>418'130</b>
<b>5.16. Ausserordentlicher Erfolg</b>		
<b>Ausserordentlicher Ertrag</b>		
Zahlung Ablösesumme aus Vertrag	0	100'000
Rückzahlung wertberichtiges Darlehen	0	85'433
Aus-/Rückzahlung Überschussanteile von Versicherungen	-134	108'345
Verkauf Immobilienverwaltung Bracher u. Partner AG	250'000	0
	<b>249'866</b>	<b>293'778</b>
<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>		
Reorganisationskosten	0	49'402
Immobilienbewertung	0	19'467
Nachzahlung MWST aus Revision	2'500	0
	<b>2'500</b>	<b>68'868</b>
<b>5.17. Steuern</b>		
Laufende Ertragssteuern	-107'381	-29'493
Latenter Steuerertrag	84'887	8'538
Latenter Steueraufwand	-17'367	-20'656
	<b>-39'861</b>	<b>-41'611</b>

6. Weitere Angaben		31.12.2010 CHF	31.12.2009 CHF
<b>6.1. Eventualverpflichtungen und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen</b>			
Investitionsverpflichtungen aus bereits abgeschlossenen Verträgen		0	2'200'000
Verpflichtungen aus nicht bilanzierten Leasingverbindlichkeiten		145'719	133'147
<b>Total weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen</b>		<b>145'719</b>	<b>2'333'147</b>
Fälligkeitsstruktur zukünftiger Leasingzahlungen	Jahr 2011	73'422	
	Jahr 2012	55'663	
	Jahr 2013	16'634	
<b>6.2. Verpfändete Aktiven</b>			
Zur Sicherung eigener langfristiger Finanzverpflichtungen sind verpfändete Aktiven im Betrag von TCHF 42'256 (Vorjahr: TCHF 26'123) hinterlegt.			
Grundstücke		2'539'695	2'349'550
Renditeliegenschaften		3'530'000	3'396'600
Immobilien zum Verkauf		2'305'540	3'308'320
Sachanlagen im Bau		33'880'285	17'068'145
		<b>42'255'520</b>	<b>26'122'615</b>
<b>6.3. Brandversicherungswerte</b>			
MFH Weissensteinstrasse 15, 4503 Solothurn (1/3-Anteil)		1'954'305	1'954'305
STWEG Küngoltstrasse 28, 4500 Solothurn		1'730'241	1'730'241
STWEG Hans Huberstrasse 38, 4500 Solothurn		327'370	325'231
STWEG Sandmattstrasse, 4532 Feldbrunnen (anteilig)		839'641	1'652'069
STWEG Lochzelgli, 4542 Luterbach (anteilig)		393'134	393'134
Mobiliar, Einrichtungen, EDV-Anlage		2'160'000	2'160'000
<b>Total Brandversicherungswerte</b>		<b>7'404'691</b>	<b>8'214'980</b>
<b>6.4. Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken</b>			
Es gibt keine aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken, die in der konsolidierten Jahresrechnung noch zu berücksichtigen wären.			
<b>6.5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b>			
Die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung wurde am 9. März 2011 durch den Verwaltungsrat genehmigt.			
Es gibt keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die noch hätten berücksichtigt werden müssen.			

## Bericht des Wirtschaftsprüfers an den Verwaltungsrat der bonainvest Holding AG, 4503 Solothurn

Auftragsgemäss haben wir die konsolidierte Jahresrechnung der bonainvest Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 30 bis 49), für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für diese konsolidierte Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der konsolidierten Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der konsolidierten Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der konsolidierten Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung vermittelt die konsolidierte Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER.

Egerkingen, 15. März 2011

ST Schürmann Treuhand AG



Hj. Schürmann

Revisionsexperte  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
Leitender Revisor



J. Schürmann

Revisionsexperte  
dipl. Wirtschaftsprüfer



# Aktienwert bonainvest Holding AG

Nach Bewertung gemäss DCF-Methode  
auch der Dienstleistungsfirmen.

Per Kapitalerhöhung vom 10.12.2009 wurde der Wert der Immobilien und Tochtergesellschaften von Ernst & Young AG, Zürich zu DCF-Werten bewertet und der Wert für die Kapitalerhöhung mit den ersten Pensionskassen und Anlegern errechnet.

	Aktien	Nominalwert	Aktienwert gemäss Bewertung	Gegenwert Eigenkapital
<b>Aktienwert gemäss Bewertung Ernst &amp; Young AG</b>	<b>327'861</b>	<b>10</b>	<b>91.43</b>	<b>29'976'331</b>

## Wertveränderungen seit Bewertung durch Ernst & Young AG vom 11.9.2009

Der Anrechnungswert pro Aktie entspricht dem Eigenkapitalwert pro Aktie (berechnet durch Ernst & Young AG, basierend auf der Unternehmensbewertung vom 11.9.2009). Dies gilt für alle drei folgenden Gesellschaften.

	Wert 11.09.2009	Wert 31.12.2009		Gegenwert Eigenkapital	
<b>Bracher und Partner AG</b>					
Eigenkapital	11'104'000	11'104'000		11'104'000	
<b>Bracher und Partner Totalunternehmung AG</b>					
Eigenkapital	833'500	833'500			
stille Reserven aus Bauprojekten					
Diverse	479'500	479'500			
Substanzwert	1'313'000	1'313'000		1'313'000	
<b>Aliving AG</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
SGF 1      Wohnen mit Dienstleistungen	3'817'000	3'817'000		3'817'000	
SGF 2      Digital Assisted Living Plattform	2'940'000	0 <sup>1)</sup>		0	
<b>bonainvest AG</b>					
Eigenkapital	7'776'121	7'776'121		7'776'121	
<b>Kapitalerhöhung 10. Dezember 2009</b>					
<b>32'811 Namenaktien zu je nominal CHF 10.00</b>				2'999'910	
<b>Kapitalerhöhung 17. Mai 2010</b>					
<b>113'056 Namenaktien zu je nominal CHF 10.00</b>				9'315'814	
Saldo Eigenkapital				36'325'845	
Veränderungen EK 2010 (Gewinn-/Kapitalreserven, Bewertung eigene Aktien, etc.)				461'901	
	Aktien	Nominalwert	Aktienwert gemäss Bewertung	Gegenwert Eigenkapital	Eigen- kapital- quote
<b>Aktienwert per 31.12.2010</b>	<b>440'917</b>	<b>10.00</b>	<b>83.44</b>	<b>36'787'746</b>	<b>45.21%</b>
<b>Aktienwert per 31.12.2009</b>	<b>327'861</b>	<b>10.00</b>	<b>82.40</b>	<b>27'010'031</b>	<b>45.93%</b>

<sup>1)</sup> Anpassung, da Neubewertung

# Eigenkapital und Bilanzsumme bonainvest Holding AG

Nach Bewertung gemäss DCF-Methode  
auch der Dienstleistungsfirmen.

	CHF 2010	CHF 2009 <sup>2)</sup>
<b>Eigenkapital gemäss konsolidierter Bilanz nach Swiss GAAP FER</b>		
bewertet zu Anschaffungswerten	23'448'517	14'873'108
Originärer Firmenwert (Goodwill) der Dienstleistungsgesellschaften <sup>1)</sup>	12'136'923	12'136'923
<b>Eigenkapital bewertet zu Discounted Cash Flow (DCF)</b>	<b>35'585'440</b>	<b>27'010'031</b>
Bestand an eigenen Aktien (15'314 Stk. à 78.51)	1'202'306	-
<b>Eigenkapital bewertet zu DCF (inkl. Bestand an eigenen Aktien)</b>	<b>36'787'746</b>	<b>-</b>
Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	83.44	82.40
<b>Bilanzsumme gemäss konsolidierter Bilanz nach SWISS GAAP FER</b>	<b>68'041'374</b>	<b>46'669'473<sup>2)</sup></b>
Originärer Firmenwert (Goodwill) der Dienstleistungsgesellschaften <sup>1)</sup>	12'136'923	12'136'923
Bestand an eigenen Aktien	1'202'306	-
<b>Total der Bilanzsumme bonainvest Holding AG nach DCF-Bewertung</b>	<b>81'380'603</b>	<b>58'806'396<sup>2)</sup></b>

## Eigene Aktien

Der Bestand an eigenen Aktien wird bei der Berechnung des Eigenkapitals entgegen den Bestimmungen nach Swiss GAAP FER von uns berücksichtigt. Diese sich per 31.12.2010 im Eigenbestand befindlichen Aktien, sind bereits verkauft. Dies im Tausch gegen Grundstücke, die die bonainvest AG im Verlaufe des neuen Geschäftsjahres übernimmt.

## Aktienhandel

Mit den grossen Aktionären wurde ein Aktionärbindungsvertrag abgeschlossen, welcher der bonainvest Holding AG während den ersten fünf Jahren ein stabiles Aktionariat sichert.

## Aktien werden aber gleichwohl im Interesse des Aktionärs über die Geschäftsleitung gehandelt

## Rechnungslegung und Berichterstattung genügen den Anforderungen der Börse

Die bonainvest Holding AG kann somit – sobald es dem Gros der Aktionäre dient – an der BX Berne eXchange kotiert werden.

Am 28. Januar 2011 ist das Kapital der bonainvest Holding AG von nominell CHF 4'409'170 Mio. auf CHF 4'712'560 erhöht worden.

<sup>1)</sup> Der Discounted Cash Flow (DCF) Wert von CHF 19.2 Mio. der bereits in der bonainvest Holding AG vorhandenen Dienstleistungsfirmen kann gemäss Swiss GAAP FER nur zu den damaligen Anschaffungswerten bilanziert werden.

<sup>2)</sup> Zahlen gemäss Swiss GAAP FER 22 (langfristige Aufträge/Verrechnung von Kundenanzahlungen) gegenüber dem Vorjahresbericht angepasst.

# Jahresrechnung 2010

nach Obligationenrecht  
der bonainvest Holding AG

# Bilanz per 31.12.2010

	31.12.2010 CHF	31.12.2009 CHF
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Bankguthaben	57'259.85	3'002'328.59
Forderungen gegenüber Dritten	427.53	35.79
Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften	228'775.25	53'100.95
Eigene Aktien	1'202'306.00	498'206.53
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>1'488'768.63</b>	<b>3'553'671.86</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Darlehen Tochtergesellschaften	12'147'000.00	1'223'000.00
Beteiligungen Tochtergesellschaften	9'725'951.40	9'725'951.40
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>21'872'951.40</b>	<b>10'948'951.40</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>23'361'720.03</b>	<b>14'502'623.26</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	31'433.95	30'679.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	31'800.00	64'000.00
Darlehen Tochtergesellschaften	292.33	476'435.78
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>63'526.28</b>	<b>571'114.78</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Aktienkapital	4'409'170.00	3'278'610.00
Allgemeine gesetzliche Reserven	62'000.00	58'000.00
Reserve für eigene Aktien	1'202'306.00	498'206.53
Agio	17'250'699.80	9'769'544.87
Vortrag 1.1.	323'147.08	265'104.99
Jahresergebnis	50'870.87	62'042.09
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>23'298'193.75</b>	<b>13'931'508.48</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>23'361'720.03</b>	<b>14'502'623.26</b>

# Erfolgsrechnung vom 1.1. bis 31.12.2010

	2010 CHF	2009 CHF
<b>Ertrag</b>		
Zinsertrag Bank	1'119.20	102.24
Zinsertrag Darlehen	350'139.45	59'958.85
Kapitalgewinne	49'304.62	0.00
Beteiligungsertrag	73'333.35	110'000.00
Provisionen	12'893.00	17'767.15
<b>Total Ertrag</b>	<b>486'789.62</b>	<b>187'828.24</b>
<b>Betriebsaufwand</b>		
Verwaltungsratshonorar inkl. AHV-Beiträge	192'805.40	47'002.40
Versicherungen und Abgaben	105'382.50	30'777.00
Verwaltungsaufwand	110'281.60	36'827.00
Bankzinsen und -spesen	781.20	275.00
Zinsaufwand Darlehen	18'307.85	0.00
Steuern	8'360.20	10'904.75
	<b>435'918.75</b>	<b>125'786.15</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>50'870.87</b>	<b>62'042.09</b>



# Anhang zur Jahresrechnung 2010

		31.12.2010 CHF	31.12.2009 CHF
<b>1. Wesentliche Beteiligungen</b>			
Bracher und Partner AG 4503 Solothurn (1'200 Namenaktien à nom. CHF 1'000, 100%-Anteil)		1'200'000	1'200'000
Bracher und Partner Totalunternehmung AG, 4532 Feldbrunnen (250 Namenaktien à nom. CHF 1'000, 83%-Anteil)		250'000	250'000
Aliving AG 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus (5'000 Namenaktien à nom. CHF 100, 100%-Anteil)		500'000	500'000
bonainvest AG 4503 Solothurn (138'510 Namenaktien à nom. CHF 10, 89.8%-Anteil)		7'775'951	7'775'951
<b>2. Eigene Aktien</b>			
	<b>Anzahl</b>	<b>Nominalwert</b>	<b>Erwerbs- resp. Verkaufspreis</b>
Bestand 1.1.	7'000	70'000	498'207
Käufe	10'085	100'850	809'965
Verkäufe	-1'771	-17'710	-155'140
Verkaufsgewinne (FIFO)			49'274
Bestand 31.12.	15'314	153'140	1'202'306
<b>3. Genehmigte und bedingte Kapitalerhöhungen</b>		31.12.2010 CHF	31.12.2009 CHF
Genehmigte Kapitalerhöhungen		508'740	1'639'300

## 4. Risikobeurteilung

Der Verwaltungsrat hat die Geschäftsleitung mit der Implementierung eines Riskmanagement-Systems sowie eines Internen Kontrollsystems (IKS) beauftragt. Mit dem System "RisKu" wird eine systematische Risikobeurteilung jährlich durchgeführt. Der Verwaltungsrat hat die letzte Risikobeurteilung gemäss Riskmanagement-Bericht vom 24.2.2011 gemacht und die notwendigen Massnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Überwälzung von Risiken beschlossen.

# Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

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

	2010 CHF	2009 CHF
Vortrag 1.1.	323'147.08	265'104.99
Jahresergebnis	50'870.87	62'042.09
Veränderung Reserve für eigene Aktien	-704'099.47	-487'706.53
Auflösung Agio	704'099.47	487'706.53
<b>Bilanzgewinn 31.12.</b>	<b>374'017.95</b>	<b>327'147.08</b>
Zuweisung gesetzliche Reserve	3'000.00	4'000.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>371'017.95</b>	<b>323'147.08</b>

## Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der bonainvest Holding AG, 4503 Solothurn

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der bonainvest Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 54 bis 57), für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Egerkingen, 15. März 2011

ST Schürmann Treuhand AG



Hj. Schürmann

Revisionsexperte  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
Leitender Revisor

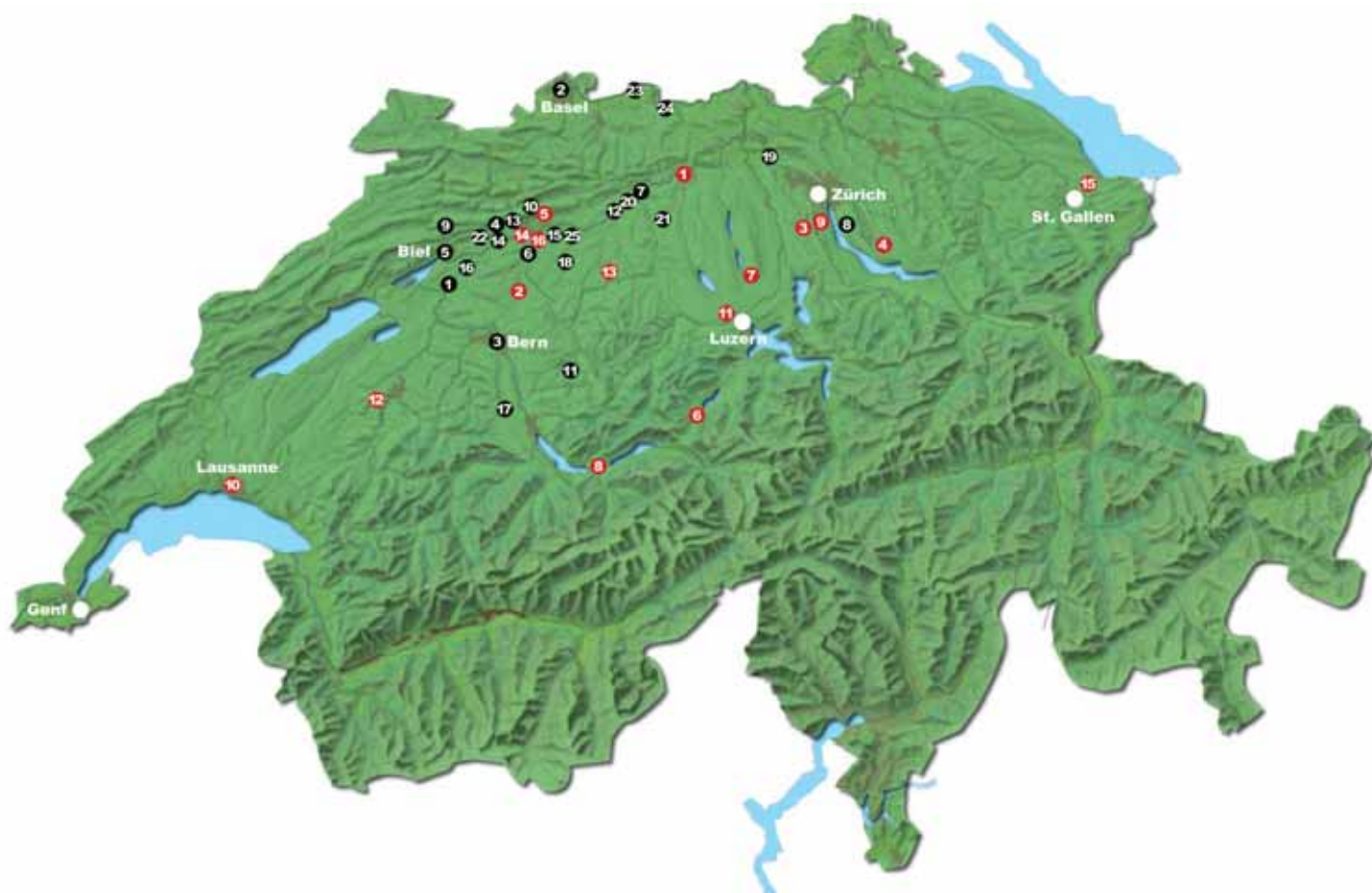


J. Schürmann

Revisionsexperte  
dipl. Wirtschaftsprüfer

## Portfolioübersicht

# Übersicht Projekte



## Beratungsprojekte und Projekte in Planung

- 1 Aarau, AG
- 2 Bätterkinden, BE
- 3 Bonstetten, ZH
- 4 Esslingen, ZH
- 5 Feldbrunnen, SO
- 6 Giswil, OW
- 7 Hochdorf, LU
- 8 Interlaken, BE
- 9 Kilchberg, ZH
- 10 Lausanne, VD
- 11 Littau, LU
- 12 Neyruz, FR
- 13 Rohrbach, BE
- 14 wasserstadtsolothurn, SO
- 15 Wittenbach, SG
- 16 Zuchwil, SO

## Begleitete Projekte / Projekte im Bau

- 1 Aarberg, BE
- 2 Basel, BS
- 3 Bern, BE
- 4 Bettlach, SO
- 5 Biel, BE
- 6 Biberist, SO
- 7 Egerkingen, SO
- 8 Erlenbach, ZH
- 9 Evilard, BE
- 10 Feldbrunnen, SO
- 11 Grosshöchstetten, BE
- 12 Küngoldingen, AG
- 13 Langendorf, SO
- 14 Lengnau, BE
- 15 Luterbach, SO
- 16 Lyss, BE
- 17 Mühlethurnen, BE
- 18 Niederönz, SO
- 19 Nussbaumen, AG
- 20 Oensingen, SO
- 21 Oftringen, AG
- 22 Pieterlen, BE
- 23 Rheinfelden, AG
- 24 Stein, AG
- 25 Subingen, SO

Bisher erstellte Wohnungen: über 500

Projekt-Pipeline: über 2000 Wohnungen, 1000 Mio. CHF



# Erstellte und begleitete Projekte



**1 Brückfeld, Aarberg**  
11 Einfamilienhäuser  
3 (6) Doppel­einfamilienhäuser  
[www.brueckfeld.ch](http://www.brueckfeld.ch)



**2 Andlauerhof, Basel**  
Eigentums­woh­nun­gen und Stadthäuser  
[www.andlauerhof.ch](http://www.andlauerhof.ch)



**3 Schöneegg, Bern**  
56 Eigentums­woh­nun­gen sowie diverse Ateliers und Gewerberäume



**4 Grossmatt3, Bettlach**  
46 Miet- und Eigentums­woh­nun­gen  
[www.grossmatt.ch](http://www.grossmatt.ch)



**5 Schüsspark, Biel**  
184 Miet- und Eigentums­woh­nun­gen sowie neun Stadtvillen  
APH nebenan  
[www.schuesspark.ch](http://www.schuesspark.ch)



**6 Läbesgarte, Biberist**  
39 Miet- und Eigentums­woh­nun­gen  
Eine zweite Etappe ist in Ausführung, APH nebenan  
[www.laebesgarte.ch](http://www.laebesgarte.ch)



**7 Sunnepark, Egerkingen**  
75 Miet- und Eigentums­woh­nun­gen  
APH nebenan



**8 Wyden, Erlenbach**  
18 Miet­woh­nun­gen  
Minergie®-Standard



**9 Beau-Site, Evilard**  
20 Miet- und Eigentums­woh­nun­gen  
Minergie®-Standard  
Spitex-Stützpunkt im Erdgeschoss, APH nebenan  
[www.beausite-evilard.ch](http://www.beausite-evilard.ch)



**10 Untere Matte West, Feldbrunnen**  
41 Eigentums­woh­nun­gen, Gewerbe- und Büroräume  
Minergie®-Standard  
[www.untere-matte.ch](http://www.untere-matte.ch)



**11 Vennermatte, Grosshöchstetten**  
18 Miet- und Eigentums­woh­nun­gen



**12 Sonnmatt, Küngoldingen**  
39 Miet- und Eigentums­woh­nun­gen, Spital nebenan  
[www.sonnmat-offtringen.ch](http://www.sonnmat-offtringen.ch)



**13 Hüslerhofpark, Langendorf**  
22 Eigentums­woh­nun­gen  
Minergie®-Standard  
[www.hueslerhof.ch](http://www.hueslerhof.ch)



**14 Ambiente, Lengnau**  
23 Miet- und Eigentums­woh­nun­gen  
Minergie®-Standard  
[www.ambiente-lengnau.ch](http://www.ambiente-lengnau.ch)



**15 Lochzelgli, Luterbach**  
13 Eigentums­woh­nun­gen  
Minergie®-Standard



**16 Hübeli, Lyss**  
15 Eigentums­woh­nun­gen  
7 Reiheneinfamilienhäuser



**17 Mülibach, Mühlethurnen**  
18 Miet­woh­nun­gen  
Minergie®-Standard



**18 Schürchhaus, Niederörs**  
12 Miet­woh­nun­gen



**19 Oberboden, Nussbaumen**  
23 Eigentums­woh­nun­gen  
Gemeinschaftsraum und Gewerbeflächen



**20 Roggenpark, Oensingen**  
25 Wohnungen und Gewerbeflächen



**21 Lindenpark, Oftringen**  
70 Miet­woh­nun­gen  
[www.lindenpark-oftringen.ch](http://www.lindenpark-oftringen.ch)



**22 In der Matte, Pieterlen**  
22 Miet- und Eigentums­woh­nun­gen, Spitex Stützpunkt im Erdgeschoss  
[www.indermatte.ch](http://www.indermatte.ch)



**23 Hopfenpark/Gerstenpark, Rheinfelden**  
94 Miet- und Eigentums­woh­nun­gen



**24 Gartenstrasse, Stein**  
30 Eigentums­woh­nun­gen  
Minergie®-Standard



**25 Birkengarten, Subingen**  
21 Miet­woh­nun­gen  
[www.birkengarten.ch](http://www.birkengarten.ch)



Nachhaltigkeit ist ein Begriff, der in den letzten Jahren immer wieder in verschiedenen Zusammenhängen aufgetaucht ist. Verwendet wird er für vieles und eine klare Definition ist schwierig. Für uns von bonainvest gilt:

Wir schaffen Lebensraum

- so wie wir ihn für uns wollen
- so wie wir ihn für unsere Eltern wollen
- so wie wir ihn vor unseren Kindern verantworten können.

Damit meinen wir nicht nur den umsichtigen Umgang mit Rohstoffen oder den Bau von Liegenschaften mit einer langfristig guten Energiebilanz, sondern vor allem die gesellschaftlich/soziale Komponente, die hinter der Idee bonacasa® steht: Das Ziel sind Überbauungen mit altersgerechtem Wohnraum, die von unterschiedlichen Generationen bewohnt werden und in denen überdurchschnittlich viel soziale Kontakte sowie die elektronische Vernetzung untereinander möglich sind.

Die garantierte Sicherheit durch unser 24h-Notrufkonzept fördert das Wohlbefinden von älteren Menschen, aber auch deren Angehörigen. Die optional abrufbaren Dienstleistungen erlauben ein längeres unabhängiges Leben in den eigenen vier

Wänden und die Vernetzung der Bewohnenden untereinander wirkt der Vereinsamung entgegen. Dies entlastet die Gemeinden finanziell, da Altersheime nicht mehr im selben Umfang erstellt und betrieben werden müssen.

Durch das bonacasa®-Konzept mit den drei Säulen Bau, Sicherheit und Dienstleistungen/soziale Vernetzung schaffen wir auch für Investoren einen Mehrwert. Zufriedene Mieter führen zu weniger Fluktuation und Bauten mit niedrigem Energieverbrauch und durchdachten Lösungen bringen klare Marktvorteile gegenüber den Mitbewerbern.

Bei bonacasa® stellt sich die Frage «wie lange kann ich hier unabhängig wohnen» nicht.

bonainvest verpflichtet sich dem umfassenden bonacasa®-Baustandard, der sämtlichen Anforderungen von procap und behindertengerechtem Wohnen entspricht. Wir bauen prinzipiell nach dem Minergie®-Label und achten auf zentrale Lagen, um die bestehenden Infrastrukturen vollumfänglich nutzen zu können. Sei dies hinsichtlich der Anbindung an den öffentlichen Verkehr oder die Einbindung der verschiedenen lokalen Dienstleister.

# bonainvest Holding AG Projektübersicht 2010

2010 im Bau oder vertraglich gesichert

		Anzahl Whg.	Davon Abverkauf	Davon Miete	Volumen initial	Investitions-volumen nach Abverkauf	Geplante Mietzinsen p.a. nach Fertigstellung
	Aarau AG, Aarenau, hochwertige Wohnlage an der Aare, Wettbewerb gewonnen, Projektplanungsphase	64	33	31	38'400'000	16'500'000	924'000
	Basel BS, Andlauerhof, in der Altstadt, im Bau	18	18	-	32'000'000	-	-
	Bettlach SO, Grossmatt3, Dorfzentrum, im Bau	30	19	11	13'240'000	4'500'000	238'000
	Egerkingen SO, Sunnepark APH seit 2009 im Bau, altes APH wird 2011 abgerissen, wo die neuen Wohnungen entstehen	75	30	45	35'000'000	18'000'000	1'008'000
	Feldbrunnen SO, Untere Matte West, Dorfzentrum, im Bau/Abverkauf	17	17	-	14'650'000	-	-
	Langendorf SO, Hüslershofpark, im Bau/Abverkauf	22	22	-	13'270'000	-	-
	Lengnau BE, Ambiente, Dorfzentrum, im Bau/Abverkauf	17	17	-	8'570'000	-	-
	Luterbach SO, Lochzelgli, Dorfzentrum, im Bau/Abverkauf	13	13	-	6'000'000	-	-
	Subingen SO, Birkengarten, Dorfzentrum, im Bau/Vermietung	21	-	21	6'900'000	6'900'000	392'000
Diverse bestehende Immobilien						3'530'000	335'000
<b>Total 2010 im Bau oder vertraglich gesichert</b>		<b>277</b>	<b>169</b>	<b>108</b>	<b>168'030'000</b>	<b>49'430'000</b>	<b>2'897'000</b>





# Aarau – Aarenau



Adresse:	Aarenau, 5000 Aarau/AG	
Eigentumsverhältnisse:	Alleineigentum der bonainvest AG (100%)	
Zweck:	33 Einheiten zum Verkauf bestimmt 31 Einheiten verbleiben im Portfolio	
Projektstand:	2010 Baugesuch eingereicht	
Grundstücksfläche:	13'016 m <sup>2</sup>	
Nutzfläche:	5'297 m <sup>2</sup>	
Anzahl Einheiten:	5	2 ½-Zimmer-Wohnungen
	16	3 ½-Zimmer-Wohnungen
	32	4 ½-Zimmer-Wohnungen
	1	5 ½-Zimmer-Wohnungen
	10	Reiheneinfamilienhäuser
	72	Parkplätze
	2	Gewerbeeinheiten
Investitionsvolumen:	CHF 38.4 Mio.	

Direkte Lage an der Aare am Rande der Stadt Aarau. Die Projektbearbeitung erfolgte in Zusammenarbeit mit der Ortsbürgergemeinde Aarau und dem Architekturbüro Schneider & Schneider aus Aarau.

Ausgangslage war der Gewinn des Investorenwettbewerbs durch bonainvest mit dem Konzept bonacasa®.



# Basel – Andlauerhof



Adresse: Andlauerhof, Petersgasse 36/38  
4051 Basel/BS

Eigentumsverhältnisse: Miteigentum der bonainvest AG  
(80%)

Zweck: Zum Verkauf bestimmt

Fertigstellung: 2012

Grundstücksfläche: 1'511 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 1'475 m<sup>2</sup>

Anzahl Einheiten:

4	Loftwohnungen
1	Atelier
1	2-Zimmer-Wohnung
5	3 ½-Zimmer-Wohnungen
3	4 ½-Zimmer-Wohnungen
2	5 ½-Zimmer-Wohnungen
2	Stadthäuser
15	Parkplätze

Investitionsvolumen: CHF 32 Mio.

18 Wohnungen mit 2 ½- bis 5 ½-Zimmern im Stockwerkeigentum und Stadthäuser in der Altstadt von Basel (Nähe Rhein, Grandhotel Les Trois Rois, Marktplatz) im bonacasa®-Standard.









# Bettlach – Grossmatt3



Adresse: Grossmatt3, Dorfstrasse  
2544 Bettlach/SO

Eigentumsverhältnisse: Alleineigentum der bonainvest AG  
(100%)

Zweck: Haus A: Zum Verkauf bestimmt  
Haus B: Portfolio  
Haus C: Zum Verkauf bestimmt

Fertigstellung: Im Bau (vor Fertigstellung)

Grundstücksfläche: 3'290 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 2'478 m<sup>2</sup>

Anzahl Einheiten:

Haus A:	2	3 ½-Zimmer-Wohnungen
	6	4 ½-Zimmer-Wohnungen
Haus B:	3	2 ½-Zimmer-Wohnungen
	8	3 ½-Zimmer-Wohnungen
Haus C:	3	2 ½-Zimmer-Wohnungen
	8	3 ½-Zimmer-Wohnungen
	26	Einstellhallenplätze

Investitionsvolumen: CHF 4.5 Mio. (Haus B)

Bruttorendite bei

Vollvermietung: 5.4%

Insgesamt 30 Wohnungen im bonacasa®-Standard mit 2 ½ bis 4 ½ Zimmern im Zentrum von Bettlach. Die Gemeinde ist steuerlich sehr interessant und hat nur wenige neue Wohnungen. Die Aussenräume wie Terrassen und Sitzplätze sind überdurchschnittlich gross und haben in den oberen Etagen Alpensicht.

# Feldbrunnen – Untere Matte West



Adresse: Untere Matte, Sandmattstrasse und Weissensteinweg  
4532 Feldbrunnen/SO

Zweck: Zum Verkauf bestimmt

Fertigstellung: Herbst 2012

Grundstücksfläche 1'807 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 1'175 m<sup>2</sup>

Anzahl Einheiten: 3 ½- bis 5 ½-Zimmer-Eigentums-  
wohnungen

Investitionsvolumen: CHF 14.7 Mio.

Ruhige, attraktive Lage nahe Solothurn. Hoher Ausbaustandard und moderne Architektur.

Alle Wohnungen sind nach bonacasa®- und Minergie®-Standard geplant.











# Langendorf – Hüslerhofpark



Adresse:	Hüslerhofpark Hüslerhofstrasse 41 Stuberhofstrasse 2 + 4 4513 Langendorf/SO
Eigentumsverhältnisse:	Alleineigentum der bonainvest AG (100%)
Zweck:	Alle drei Gebäude sind zum Verkauf bestimmt
Fertigstellung:	Im Bau (vor Fertigstellung)
Grundstücksfläche:	1'956 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	946 m <sup>2</sup>
Anzahl Einheiten:	7 3 ½-Zimmer-Wohnungen 15 4 ½-Zimmer-Wohnungen 4 Hobbyräume 25 Einstellhallenplätze 23 Aussenparkplätze
Investitionsvolumen:	CHF 13.3 Mio.

# Lengnau – Ambiente azzurro und verde



Adresse: Ambiente, Zollgasse  
2543 Lengnau/BE

Eigentumsverhältnisse: Alleineigentum der bonainvest AG  
(100%)

Zweck: Beide Gebäude sind zum Verkauf  
bestimmt

Fertigstellung: Im Bau (vor Fertigstellung)

Grundstücksfläche: 2'536 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 1'624 m<sup>2</sup>

Anzahl Einheiten:

3	2 ½-Zimmer-Wohnungen
6	3 ½-Zimmer-Wohnungen
8	4 ½-Zimmer-Wohnungen
1	Bastelraum
17	Einstellhallenplätze
10	Aussenparkplätze

Investitionsvolumen: CHF 8.6 Mio.

Zwei Mehrfamilienhäuser (azzurro und verde) mit 17 Wohnungen mit 2 ½- bis 4 ½-Zimmern im Stockwerkeigentum im bonacasa®-und Minergie®-Standard, im Dorfzentrum von Lengnau.





# Luterbach – Lochzelgli



Adresse: Lochzelgli, 4542 Luterbach/SO

Eigentumsverhältnisse: Alleineigentum der bonainvest AG (100%)

Fertigstellung: Im Bau (vor Fertigstellung)

Grundstücksfläche: 1'871 m<sup>2</sup> plus drei Landparzellen (Baulandreserve) à 3'557 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 1'463 m<sup>2</sup>

Anzahl Einheiten:	6	3 ½-Zimmer-Wohnungen
	6	4 ½-Zimmer-Wohnungen
	1	5 ½-Zimmer-Wohnungen
	18	Einstellhallenplätze

Investitionsvolumen: CHF 6.0 Mio.

Ein Mehrfamilienhaus mit 13 Wohnungen (3 ½-, 4 ½- und 5 ½-Zimmer) im Stockwerkeigentum im Minergie®-Standard als Fortsetzung der erfolgreich realisierten Überbauung Lochzelgli in zentraler Lage in Luterbach.

# Subingen – Birkengarten

Adresse:	Birkengarten, Birkenweg 2 4553 Subingen/SO
Eigentumsverhältnisse:	Alleineigentum der bonainvest AG (100%)
Zweck:	Portfolio
Fertigstellung:	Im Bau (vor Fertigstellung)
Grundstücksfläche:	3'527 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	1'608 m <sup>2</sup>
Anzahl Einheiten:	6    2 ½-Zimmer-Wohnungen 15    3 ½-Zimmer-Wohnungen 23    Parkplätze
Investitionsvolumen:	CHF 6.9 Mio.
Bruttorendite bei Vollvermietung:	5.4%
Mehrfamilienhaus mit 21 Seniorenwohnungen mit 2 ½ bis 3 ½ Zimmern im bonacasa®-Standard, im Dorfzentrum.	



# Solothurn – Hans Huber-Strasse, Weissensteinstrasse



## Solothurn, Hans Huber-Strasse

Adresse: Hans Huber-Strasse 38  
4500 Solothurn

Eigentumsverhältnisse: Eigentum der bonainvest AG (100%)  
Zweck: Portfolio (vermietet)  
Baujahr: 1992  
Nutzfläche: 159 m<sup>2</sup>  
Anzahl Einheiten: 1 Ausstellungsraum  
Mieteinnahmen p.a.: CHF 22'988.00  
Investitionsvolumen  
(DCF-Wert): CHF 320'000.00  
Bruttorendite: 8.56%

## Solothurn, Weissensteinstrasse

Adresse: Weissensteinstrasse 15  
4503 Solothurn

Eigentumsverhältnisse: Miteigentum der bonainvest AG (33.3%)  
Zweck: Portfolio (voll vermietet)  
Baujahr: 1957  
Renovationen: 1988, 2007  
Grundstücksfläche: 2'650 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 1'475 m<sup>2</sup>  
Mieteinnahmen p.a.: CHF 125'000.00  
Investitionsvolumen  
(DCF-Wert): 1'800'000.00  
Bruttorendite: 7.34%

Das Geschäftshaus wurde 1957 erstellt und in den Jahren 1988 und 2007 renoviert und erweitert. Seit Jahrzehnten ist das Unternehmen Bracher und Partner AG eingemietet sowie auch mehrere Anwaltskanzleien. Besonderheiten sind der direkte Autobahnanschluss Solothurn West und die zentrale Lage nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Die Liegenschaft verfügt über genügend Parkplätze.





# Solothurn – Küngoltstrasse, Kriegstetten – Längmattstrasse

## Solothurn, Küngoltstrasse

Adresse: Küngoltstrasse 28  
4500 Solothurn

Eigentumsverhältnisse: Eigentum der bonainvest AG (100%)  
Zweck: Portfolio (voll vermietet)  
Baujahr: 1977, Renovation 1991  
Grundstücksfläche: 1'485 m<sup>2</sup>  
Anzahl Einheiten  
3 1 - Zimmer-Wohnungen  
3 2 ½-Zimmer-Wohnungen  
1 3 ½-Zimmer-Wohnung  
1 4 ½-Zimmer-Wohnung  
14 Parkplätze  
Mieteinnahmen p.a.: CHF 106'535.00  
Investitionsvolumen  
(DCF-Wert): CHF 1'410'000.00  
Bruttorendite: 7.83%



## Kriegstetten, Längmattstrasse

Adresse: Längmattstrasse  
4566 Kriegstetten/SO

Eigentumsverhältnisse: Eigentum der bonainvest AG (100%)  
Zweck: Zum Verkauf bestimmt  
Grundstücksfläche: 12'607 m<sup>2</sup>  
Anzahl Einheiten: 2 Baulandparzellen plus 1 Baulandparzelle (GB 675) als Baulandreserve  
Investitionsvolumen: CHF 2'920'000.00

Die Baulandreserve (GB 675) mit 11'554 m<sup>2</sup> ist für eine weitere Projektentwicklung vorgesehen.

# bonainvest Holding AG Projekte ab 2011

## Projektakquisition

		Anzahl Whg.	Davon Abverkauf	Davon Miete	Volumen initial	Investitions-volumen nach Abverkauf	Geplante Mietzinsen p.a. nach Fertigstellung
	Bätterkinden BE, Kronenrain	24	8	16	10'145'000	6'276'000	351'000
	Bonstetten AG, Mauritiuspark Wohnungen Kirche	45	24	23	26'273'000	9'266'000	511'000
	Kilchberg ZH, Seesicht/Weingartenstrasse	-	-	-	10'000'000	-	-
	Lyss BE, Arnhof Hübeli	14	14	-	16'140'000	-	-
	Rohrbach BE, Sunnerain	20	20	-	14'125'000	-	-
	Zuchwil SO, Hofstatt	24	12	12	14'341'000	9'301'000	514'000
	Solothurn SO, wasserstadtsolothurn	32	18	14	13'970'000	5'040'000	282'000
		400-600	offen	offen	offen	offen	offen
<b>Total ab 2011 vorgesehene Investitionen</b>		<b>159</b>	<b>96</b>	<b>65</b>	<b>104'994'000</b>	<b>29'883'000</b>	<b>1'658'000</b>
<b>Total 2010 vertraglich gesichert + Total ab 2011</b>		<b>436</b>	<b>265</b>	<b>173</b>	<b>273'024'000</b>	<b>79'313'000</b>	<b>4'555'000</b>

Änderungen vorbehalten

# Bätterkinden, Bonstetten, Kilchberg



## Bätterkinden, Kronenrain

Adresse: Bahnhofstrasse, 3315 Bätterkinden/BE

Eigentumsverhältnisse: Eigentum der bonainvest AG (100%)

Zweck: 8 Einheiten zum Verkauf bestimmt  
16 Einheiten verbleiben im Portfolio

Baujahr: In der Planungsphase

Grundstücksfläche: 4'567 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 1'978 m<sup>2</sup>

Einheiten: 2 ½- bis 4 ½-Zimmer-Wohnungen  
25 Parkplätze

Investitionsvolumen: CHF 10.1 Mio.

## Bonstetten, Mauritiuspark

Adresse: Mauritiuspark, 8906 Bonstetten/ZH

Eigentumsverhältnisse: Eigentum der bonainvest AG (100%)

Zweck: 23 Einheiten zum Verkauf bestimmt  
22 Einheiten verbleiben im Portfolio

Baujahr: In der Planungsphase

Grundstücksfläche: 9'009 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 3'735 m<sup>2</sup>

Einheiten: 2 ½- bis 4 ½-Zimmer-Wohnungen  
51 Parkplätze

Investitionsvolumen: CHF 26.3 Mio.



## Kilchberg, Seesicht/Weinbergstrasse

Adresse: Weinbergstrasse, 8802 Kilchberg/ZH

Eigentumsverhältnisse: Eigentum der bonainvest AG (100%)

Zweck: Zum Verkauf bestimmt

Baujahr: In der Planungsphase

Grundstücksfläche: 1'522 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 1'261 m<sup>2</sup>

Einheiten: 3 ½- bis 4 ½-Zimmer-Wohnungen  
14 Parkplätze

Investitionsvolumen: CHF 16.1 Mio.



## Lyss, Arnhof Hübeli

Adresse: Arnhof, 3250 Lyss/BE

Eigentumsverhältnisse: Eigentum der bonainvest AG (100%)

Zweck: Zum Verkauf bestimmt

Baujahr: In der Planungsphase

Grundstücksfläche: 4'215 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 2'549 m<sup>2</sup>

Einheiten: 3 ½- bis 5 ½-Zimmer-Wohnungen

REFH: 5 ½-Zimmer-REFH

18 Parkplätze

Investitionsvolumen: CHF 14.1 Mio.

## Rohrbach, Sunnerain

Adresse: Sunnerain, 4938 Rohrbach/BE

Eigentumsverhältnisse: Eigentum der bonainvest AG (100%)

Zweck: 12 Einheiten zum Verkauf bestimmt

12 Einheiten verbleiben im Portfolio

Baujahr: In der Planungsphase

Grundstücksfläche: 10'132 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 1'896 m<sup>2</sup>

Einheiten: 2 ½- bis 4 ½-Zimmer-Wohnungen

24 Parkplätze

Investitionsvolumen: CHF 14.3 Mio.



## Zuchwil, Hofstatt

Adresse: Hofstatt, 4528 Zuchwil/SO

Eigentumsverhältnisse: Eigentum der bonainvest AG (100%)

Zweck: 18 Einheiten zum Verkauf bestimmt

14 Einheiten verbleiben im Portfolio

Baujahr: In der Planungsphase

Grundstücksfläche: 3'655 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 2'864 m<sup>2</sup>

Einheiten: 2 ½- bis 5 ½-Zimmer-Wohnungen

32 Parkplätze

Investitionsvolumen: CHF 14.0 Mio.



# Egerkingen, Solothurn



## Egerkingen, Sunnepark

Adresse: Sunnepark, 4622 Egerkingen/SO

Eigentumsverhältnisse: Reserviert für bonainvest AG (100%)

Zweck: 30 Einheiten zum Verkauf bestimmt  
45 Einheiten verbleiben im Portfolio

Baujahr: In der Planungsphase

Grundstücksfläche: 8'511 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 6'189 m<sup>2</sup>

Einheiten: 2 ½- bis 4 ½-Zimmer-Wohnungen  
75 Parkplätze

Investitionsvolumen: CHF 35 Mio.

## Solothurn, wasserstadtsolothurn

Adresse: 4500 Solothurn/SO

Eigentumsverhältnisse: Miteigentum der bonainvest AG (40%)

Zweck: Zum Verkauf bestimmt und Verbleib  
im Portfolio

Baujahr: In der Vorprojektphase

Grundstücksfläche: 119'000 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 90'000 m<sup>2</sup>

Einheiten: Wohnungen, Einfamilienhäuser

Investitionsvolumen: CHF ca. 600 Mio.





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