



Gesäftsbericht 2014

vivre avec services

bonacasa®

Highlights

Bilanzsumme
auf 300 Mio.
+25%
stark gewachsen

Mieteinnahmen
2.3 Mio.
+103%
mehr als verdoppelt

Solide Bilanz
61.24%
Eigenkapitalquote
186 Mio. Eigenkapital
(Kapitalerhöhung per 12.3.2015 auf 202 Mio.)

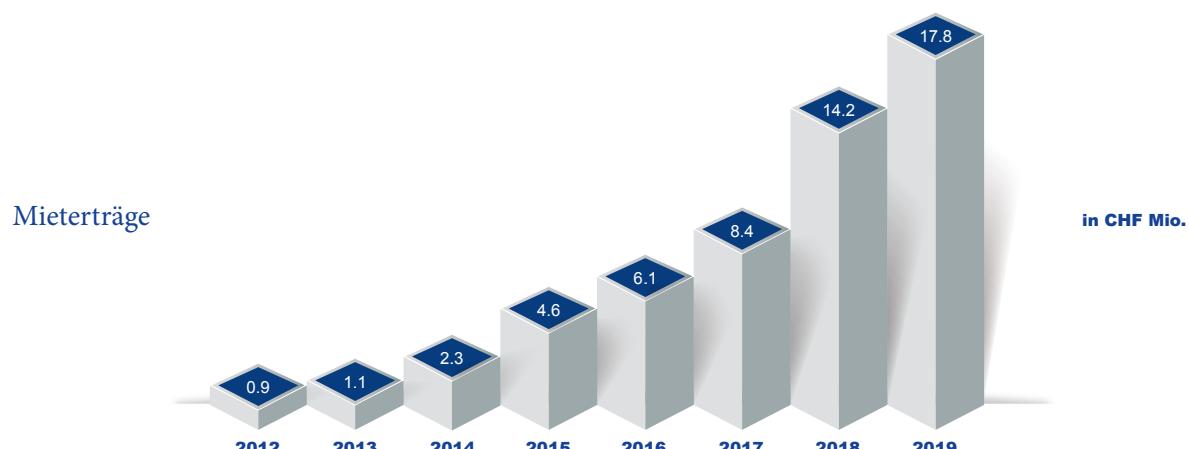
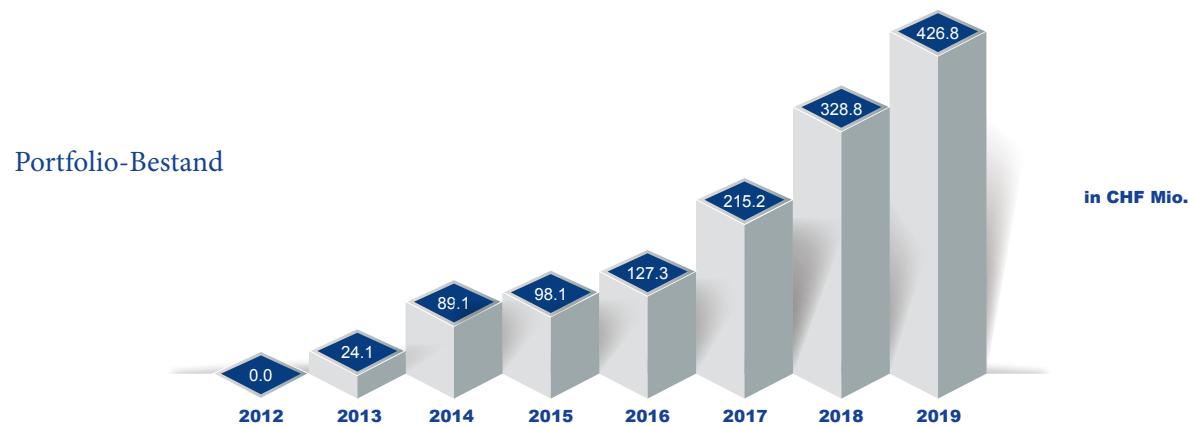
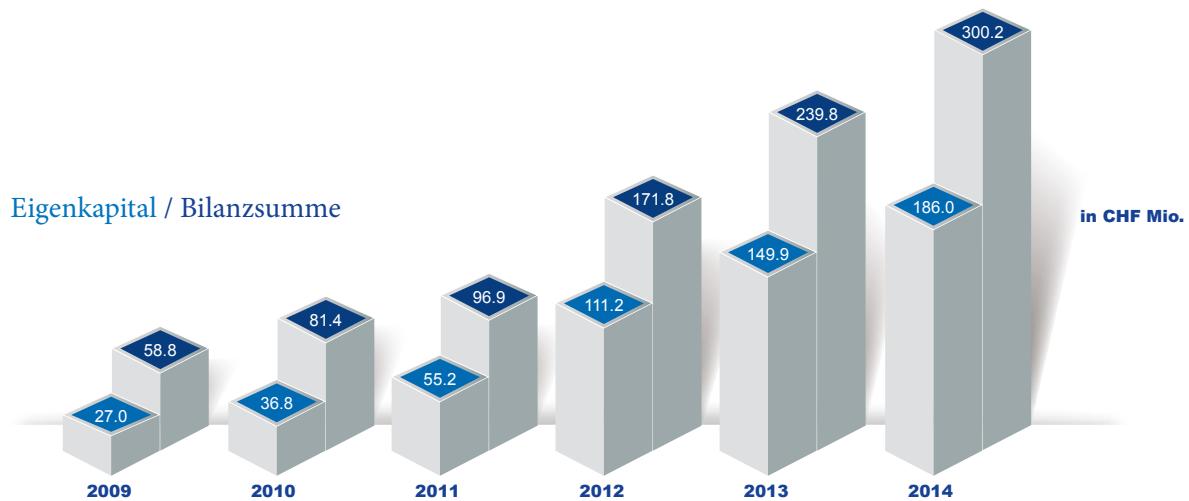
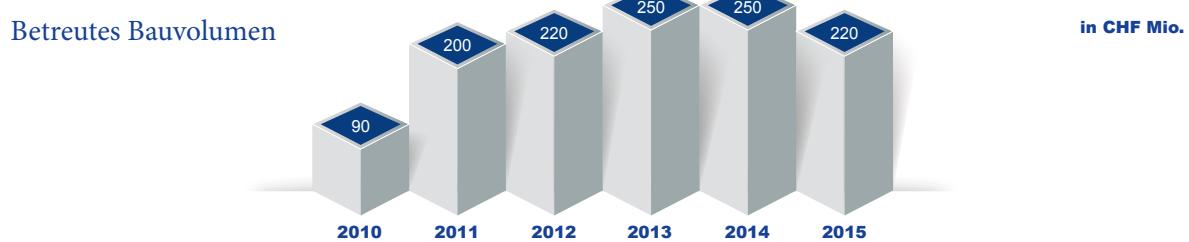
Rendite
2%
stetig zunehmend in
den nächsten Jahren
Zielrendite
5%

Inhalt

Kennzahlen per 31.12.2014	5
Worte des Verwaltungsratspräsidenten	6
Bericht des Verwaltungsrats	7
bonacasa - vivre avec services - In jedem Lebensalter	9
Badezimmer im Wandel der Zeit	14
Von Schwellen, ihrem Nutzen und einem Funken Aberglaube	16
Organe	20
Unternehmens- und Investitionsstrategie	22
Über unser Unternehmen	25
Corporate Governance	26
Konsolidierte Jahresrechnung 2014	33
Konsolidierte Bilanz	34
Konsolidierte Erfolgsrechnung	36
Konsolidierte Geldflussrechnung	37
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	38
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2014	41
Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung 2014	47
Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung	48
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	60
Aktienwert bonainvest Holding AG	62
Eigenkapital und Bilanzsumme bonainvest Holding AG	63
Jahresrechnung 2014 nach Obligationenrecht	64
Bilanz per 31.12.2014	65
Erfolgsrechnung vom 1.1. bis 31.12.2014	66
Anhang zur Jahresrechnung 2014	67
Antrag/Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinnes und Ausschüttung von Reserven aus Kapitaleinlagen	68
bonainvest Holding AG - Projektübersicht	71
Portfolio bonainvest AG	72
Projektübersicht	74
Portfolio 2014	76
Nachhaltigkeit	78

Titelbilder im Uhrzeigersinn:

Sunnepark, Egerkingen
Kronenrain, Bätterkinden
Seesicht, Kilchberg
Roggengarten, Oensingen
Wydengarten, Breitenbach
Seeblick, Horgen
Hofstatt, Zuchwil
Aarenau Süd, Aarau



Kennzahlen per 31.12.2014

	31.12.2014 CHF	31.12.2013 CHF	31.12.2012 ¹⁾ (restated) CHF
FINANZIELLE KENNZAHLEN			
Bilanzsumme nach DCF-Bewertung der Liegenschaften und Firmen	300'246'502	239'819'596	171'796'258
Unbebaute Grundstücke	13'043'929	13'043'929	13'043'929
Renditeliegenschaften	89'073'300	24'070'000	18'412'000
Liegenschaften zum Verkauf	33'769'975	958'093	534'339
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	108'459'608	140'252'353	93'605'237
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	2'325'651	1'144'988	922'010
Liegenschaftsaufwand	562'545	402'161	517'369
Liegenschaftserfolg	1'763'106	742'827	404'641
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	4'612'220	3'384'252	943'603
Periodenergebnis vor Steuern (EBT)	4'461'190	3'275'279	716'519
Periodenergebnis	3'128'357	2'054'672	474'105
Eigenkapital vor DCF-Bewertung der Firmen	172'985'764	136'978'577	99'965'084
Eigenkapitalquote vor DCF-Bewertung der Firmen	60.22%	60.37%	62.24%
Eigenkapital nach DCF-Bewertung (exkl. Bestand an eigenen Aktien)	183'856'300	147'849'113	110'835'620
Eigene Aktien	2'136'896	2'050'364	320'624
Eigenkapital nach DCF-Bewertung (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	185'993'196	149'899'477	111'156'244
Marktkapitalisierung per 31.12.2014 (exkl. Bestand an eigenen Aktien)	187'048'576	149'322'926	111'851'949
Marktkapitalisierung per 31.12.2014 (zuzgl. Bestand an eigenen Aktien)	189'185'472	151'373'290	112'172'573
Eigenkapitalquote nach DCF-Bewertung (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	61.24%	62.51%	64.70%
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern	2.40%	2.18%	0.64%
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE)	1.68%	1.37%	0.43%
KENNZAHLEN PRO AKTIE	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
Ausgegebene Aktien	2'252'208	1'821'580	1'355'396
Stimmberechtigte Aktien	2'252'208	1'821'580	1'355'396
Dividendenberechtigte Aktien (exkl. Bestand an eigenen Aktien)	1'963'564	1'501'377	980'733
	CHF	CHF	CHF
Gewinn p.a. pro dividendenberechtigte Aktie	1.59	1.37	0.48
Dividende (bzw. Dividendenantrag) / Rückzahlung Kapitaleinlage	1.68	1.66	1.66
Eigenkapital pro Aktie (bewertet zu Anschaffungswerten gemäss Swiss GAAP FER)	76.81	75.20	73.75
Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	84.00 ²⁾	83.10	82.76

1) Restatement per 31.12.2012 (Anpassung POC-Methode FER 22)

2) Handelskurs ab 27.11.2014

Worte des Verwaltungsratspräsidenten

Sehr geehrte Damen und Herren

Im 2009 wurde der Businessplan von bonainvest erstellt und Ziel war es, bis Ende 2014 CHF 80 Mio. Eigenkapital vorweisen zu können. Bis Ende 2014 konnten bereits CHF 189 Mio. Eigenkapital und eine Bilanzsumme von 300 Mio. generiert werden. 22 Überbauungen wurden gestartet und sind zum Teil schon vollendet, dabei konnte das Label bonacasa exzellent positioniert werden. Der Eigenkapitalanteil beträgt ca. 60% und bonainvest konnte bereits dreimal eine Dividende ausschütten.

Im ersten Halbjahr 2014 hat der Verwaltungsrat die Strategie von bonainvest überarbeitet und ein klares Zeichen in Richtung Ausbau des Portfolios mit mehr Mietwohnungen gesetzt. Dank dem bereits vorhandenen Eigenkapital kann und wird bonainvest tendenziell grössere Projekte realisieren und damit bessere Erträge pro Projekt erzielen. bonainvest ist innerhalb von 5 Jahren als Investor bekannt geworden und erhält fast jeden Tag ein Immobilienangebot. Nach einer Prüfung im Immobilienausschuss scheidet das Gros der Projekte aus – nur ca. sechs bis acht Investitionsanträge bewilligt der Verwaltungsrat pro Jahr.

Weitere ca. 30 Projekte sind in der konkreten Vorbereitung, alle an interessanten Standorten. Dies ermöglicht uns weiteres Wachstum mit Schwerpunkt auf Mietwohnungen.

Punkto Stockwerkeigentum konnte festgestellt werden, dass das Ende der «Blasenbildung» in den kritischen Märkten eingetreten ist. Die zur Vermeidung einer Überhitzung erlassenen Finanzierungsrestriktionen treffen aber zusätzlich junge Menschen mit gutem Einkommen, die noch über wenig Vermögen verfügen, sowie ältere Personen mit zwar grossem Vermögen, aber wenig Einkommen bzw. Rente. Dies betrifft alle Regionen der Schweiz und hat uns in puncto Verkauf von Stockwerkeigentum gebremst. Die nach hochwertigen Baustandards erstellten Eigentumswohnungen liessen sich jedoch jederzeit problemlos vermieten. Dank den exzellenten Finanzierungsrahmenbedingungen wäre dies auf 10 Jahre hin gesehen sogar eine sehr interessante Anlage!

Wir hoffen jedoch, dass sich die Finanzierungssituation für Stockwerkeigentum in den kommenden Monaten wieder entspannt; dies wird unseren Erträgen helfen.

Es freut uns, dass uns seit der letzten Berichtsperiode weitere institutionelle und private Anleger ihr Vertrauen geschenkt haben. Die Anzahl unserer Aktionäre liegt aktuell bei 106, darunter befinden sich rund 55 namhafte Pensionskassen, Versicherungen und Vorsorgestiftungen.

Ich danke allen Partnern und Mitarbeitenden für die engagierte Zusammenarbeit und den Ideenreichtum sowie besonders Ihnen, geschätzte Investoren, für Ihr Vertrauen in die bonainvest.



Ivo Bracher, Präsident des Verwaltungsrats

Bericht des Verwaltungsrats

Sehr geehrte Damen und Herren

Unsere Überbauung in Aarau konnte Ende 2014 erfolgreich fertiggestellt werden. Auch der Endausbau der vor Monaten begonnenen Überbauungen der bonainvest AG schreitet planmäßig voran. Die Nachfrage nach unseren Mietwohnungen entwickelt sich weiterhin positiv und wir liegen diesbezüglich innerhalb unserer Zielvorgaben.

Anders sieht es bei den Verkäufen der von uns erstellten Eigentumswohnungen aus.

Unsere potenziellen Kunden wurden durch die negativen Äusserungen zum aktuellen Immobilienmarkt («Immobilienblase», SNB) und die Annahme der Volksinitiative gegen die Masseneinwanderung, ferner durch die zu Beginn des Jahres anziehenden Zinsen stark verunsichert.

Zudem hat die Schweizerische Bankiervereinigung auf Wunsch der Regulierungsbehörde (FINMA) eine weitere Verschärfung der Selbstregulierung beschlossen. Auch hat der Bundesrat etwas voreilig seine Absichten bezüglich einer Reform des Systems der Ergänzungsleistungen zur AHV geäussert, wonach Kapitalbezüge aus der obligatorischen beruflichen Vorsorge ausgeschlossen werden sollen.

Die Verkäufe von Eigentumswohnungen haben sich daher im ganzen Geschäftsjahr klar unter unseren Erwartungen entwickelt. Erst ab Oktober 2014 konnten wir eine leichte Erholung der Verkäufe feststellen, jedoch liess sich der in den ersten neun Monaten entstandene Rückstand nicht mehr aufholen. Wir rechnen auch in Zukunft mit einer rückläufigen Nachfrage nach Eigentumswohnungen und werden daher den Anteil an Mietwohnungen in unserem Portfolio entsprechend erhöhen.

Jahresabschluss

Das Jahresergebnis der bonainvest Holding AG nach Steuern liegt bei TCHF 3'128 und somit TCHF 1'073 über dem Vorjahr mit TCHF 2'055.

Gute Finanzsituation

Im Geschäftsjahr 2014 konnte die bonainvest Holding AG drei Kapitalerhöhungen von insgesamt CHF 36.09 Mio. erfolgreich durchführen. Die Marktkapitalisierung betrug per 31.12.2014 über CHF 189 Mio. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft lag bei 61.2%. Jährliche Kapitalerhöhungen von ca. CHF 25 Mio. bis CHF 30 Mio. sollen der Gesellschaft ein gesundes Wachstum ermöglichen.

Immobilienprojekte

Im Geschäftsjahr 2014 haben wir vier Bauprojekte erfolgreich gestartet:

- Breitenbach/SO, Wydengarten
- Bonstetten/ZH, Mauritiuspark
- Horgen/ZH, Seeblick
- Malters/LU, Zwiebacki

Im Geschäftsjahr konnten folgende Grundstücke käuflich erworben werden:

- Gemeinde Münchenbuchsee/BE (Kauf 11.4.2014)
- Gemeinde Utzenstorf/BE (Kauf 22.10.2014)

Zunahme der Renditeliegenschaften

Der Wert der Renditeliegenschaften liegt mit TCHF 89'073 um TCHF 65'003 höher als Ende Jahr 2013.

Die von uns erstellten Liegenschaften in Oensingen, Egerkingen, Zuchwil und Aarau konnten ins Portfolio überführt werden.

Gestiegene Erträge aus Vermietung von Immobilien

Die Erträge aus der Vermietung von Immobilien sind von TCHF 1'145 im Jahre 2013 auf TCHF 2'326 im Jahre 2014 angestiegen und haben sich somit verdoppelt. Die Erträge werden auch in den kommenden Jahren kontinuierlich ansteigen.

Kosten der Bauprojekte

Die Kosten der einzelnen Bauprojekte halten sich im Rahmen der Vorgaben. Bisher sind sowohl in den laufenden Bauprojekten wie auch in den Betriebskosten keine nennenswerten Abweichungen zu verzeichnen. Allfällige negative Abweichungen bei den Baukosten wurden in der laufenden Berichtsperiode entsprechend berücksichtigt.

bonacasa AG entwickelt sich weiter

Im Berichtsjahr hat bonacasa den Privat- und den Geschäftskundenbereich weiter ausgebaut. Bei den Privatkunden wurde der Fokus auf den Ausbau von Dienstleistungen gelegt, die von den Kundinnen und Kunden als besonders wichtig erachtet werden. Neben den Sicherheitsservices fällt darunter vor allem auch die Wohnungsreinigung. Mittlerweile arbeiten vier spezialisierte Reinigungskräfte für die bonacasa-Klientel, welche den Tätigkeitsbereich der bona-Concierges ergänzen.

Im Geschäftskundenbereich (B2B) sind mehrere Projekte in Arbeit. Das bedeutendste ist die vom Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco) mitfinanzierte Vernetzungslösung für Ferienwohnungen in Engelberg, die per Ende 2016 abgeschlossen sein wird. Die Engelberg-Basislösung, die sogenannte Service Management Plattform, wird heute schon für Folgeprojekte in verschiedenen Branchen eingesetzt.

Dividendenpolitik

Aus heutiger Sicht gehen der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung davon aus, dass die bisherige Dividendenpolitik für die folgenden Jahre beibehalten und erneut eine steuerfreie Dividende aus Kapitaleinlagereserven ausgeschüttet werden kann.

Latente Risiken

Die bonainvest-Gruppe ist durch eine Beteiligung von 45% an der Wasserstadtsolothurn AG (Aktienkapital und Darlehen) direkt und indirekt durch bereits teilweise unentgeltlich erbrachte Beratungsdienstleistungen der Bracher und Partner AG finanziell massgeblich an der Entwicklung des Projekts «wasserstadtsolothurn» beteiligt. Das finanzielle Gesamtengagement beläuft sich per 31.12.2014 auf CHF 1.4 Mio. Bisher wurden diesbezüglich keine Rückstellungen in der Bilanz vorgenommen. Die Raumplanungskommission des Kantons Solothurn hat die wasserstadtsolothurn Anfang Winter 2012 in den Entwurf des neuen Richtplanes aufgenommen. Dieser soll im Jahre 2015 genehmigt werden, ferner sollte die zweite Altlastenuntersuchung abgeschlossen sein und dann das Zonenplanverfahren eingeleitet werden. Obwohl das Raumplanungsgesetz neu erhöhte Anforderungen an eine Einzonung stellt, sind wir aufgrund der Diskussionen mit vielen Parlamentariern weiterhin zuversichtlich, dass das Projekt Wasserstadt innerhalb nützlicher Frist realisierbar ist.

Aussichten Geschäftsjahr 2015

Alle laufenden Bauprojekte befinden sich bezüglich Zeitplan und Kosten im budgetierten Rahmen. Der Vermietungsstand wird sich laufend verbessern. Der Verkauf der im Bau befindlichen Stockwerkeigentumseinheiten wird trotz tiefen Zinsen die grosse Herausforderung für das kommende Geschäftsjahr. Wir rechnen mit leicht höheren Verkaufszahlen als im Vorjahr, da nun etliche Wohnungen inzwischen fertiggestellt sind oder sich im Endausbau befinden und von der interessierten Kundschaft vor Ort besichtigt werden können. Bei Neuakquisitionen von Bauprojekten wird der im Portfolio verbleibende Teil neu wesentlich mehr als 50% betragen.

Dank

Wir danken unseren Aktionären, Geschäftspartnern, Käufern und Mietern für die gute Zusammenarbeit und unseren Mitarbeitenden für den vorzüglich geleisteten Einsatz.



Ivo Bracher
Präsident des
Verwaltungsrats

Thomas Kirchhofer
Vizepräsident des
Verwaltungsrats

bonacasa - vivre avec services

In jedem Lebensalter

Andreas Losch

bonacasa Bern-Brünnen



«Für mich ist bonacasa ein überzeugendes Konzept, das engagiert umgesetzt wird. Mit den vermittelten Leistungen bin ich sehr zufrieden.»

IN DEN
40ERN



Manuela Di Candido

bonacasa Bätterkinden



«Die allgemeine Organisation
der Dienstleistungen und der
ganze Serviceumfang sowie
die Betreuung durch die Concierge
vor Ort gefallen mir sehr.»



IN DEN
50ERN

Alfred Brechbühl

bonacasa Bätterkinden



«Ich schätze die Dienstleistungen, ganz besonders die Raumpflege.

Zudem freue ich mich auch immer über die regelmässigen Besuche der bonaConcierge. Auch das Notrufsystem gibt mir eine enorme zusätzliche Sicherheit.»

IN DEN
60ERN

Fredy & Elisabeth Zurschmiede

bonacasa Biberist



«Unsere Concierge
hat ungeahnte Wünsche
wahr werden lassen.

Was will man mehr?»

IN DEN
80ERN



Badezimmer im Wandel der Zeit



Badezimmer früher und heute: Von klebenden Duschvorhängen zu Regenwaldduschen

Duschen wie im Regenwald, unterschiedliche Brausekombinationen, ein Spiegel mit integriertem Licht oder gar ein Fernseher über der hauseigenen Whirlwanne – Badezimmer haben sich immer mehr zum Ort der Entspannung oder gar zur Wellness-Oase entwickelt. Und auch wenn man keine eigene Wellness-Oase zuhause hat, so sind die Baustandards heute dennoch komplett anders als noch vor einigen Jahren. Während Badezimmer früher lediglich einen Minimalplatz in der Wohnung – oder gar ausserhalb der Wohnung – beanspruchten, bieten heutige Badezimmer viel Platz.

Qualitativ hochwertige und grosszügige Badezimmer gehören auch zum Konzept von bonacasa und den Baustandards der bonainvest AG. Heute muss man sich also nicht mehr vor Stolperfallen wie Schwellen vor der Dusche in Acht nehmen oder sich über einen klebenden Duschvorhang ärgern, und auch der Gang zur Garten-WC-Hütte im Pyjama gehört der Vergangenheit an.

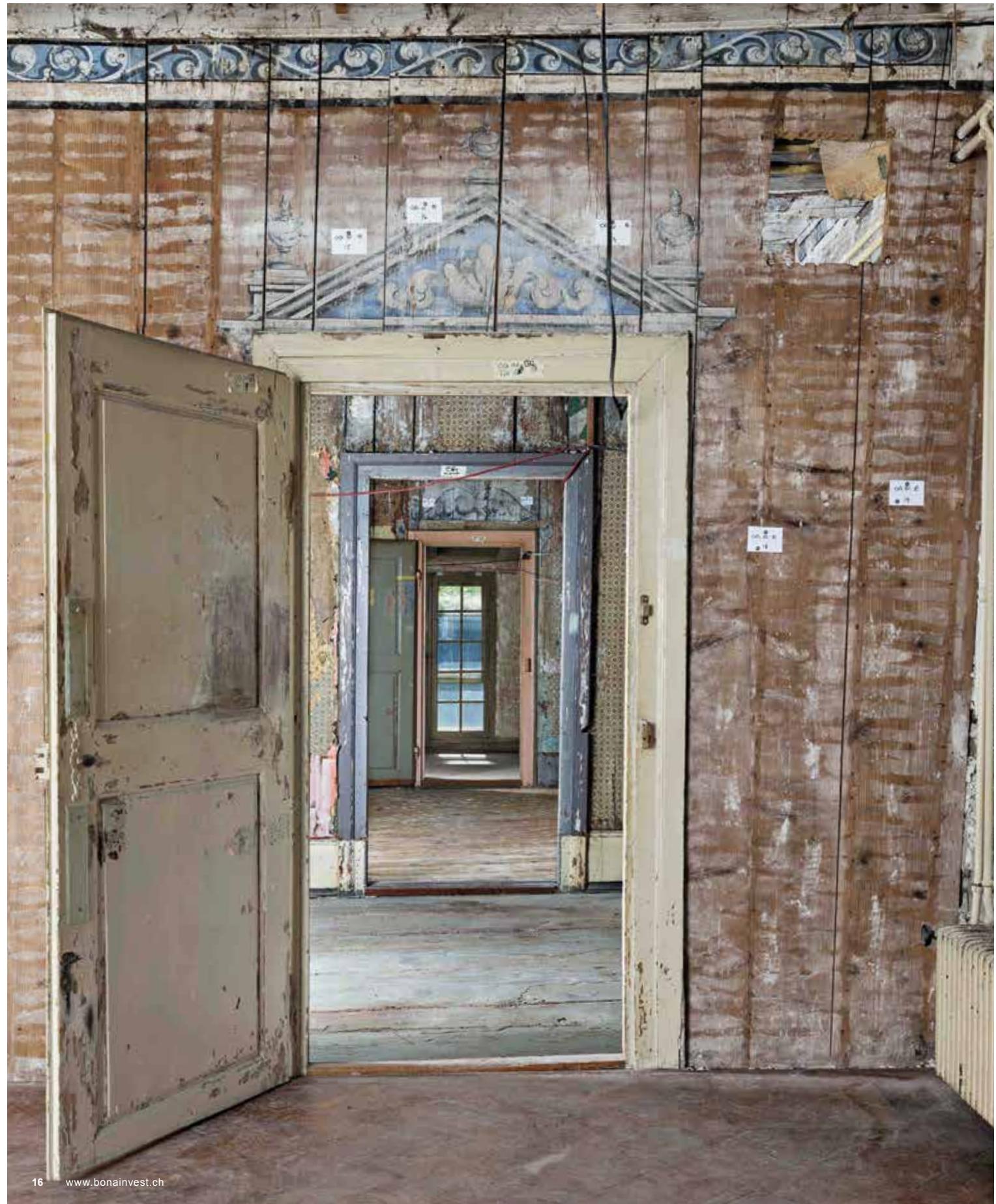
Während Badezimmer früher lediglich einen Minimalplatz in der Wohnung – oder gar ausserhalb der Wohnung – beanspruchten, sind heutige Badezimmer häufig grossräumig und bieten viel Platz.

Der Grund für den Wandel liegt hauptsächlich darin, dass sich die Menschen heute viel mehr Komfort wünschen und höhere Ansprüche an ein Badezimmer haben als früher. So ist nicht nur die Verweildauer im Badezimmer im Vergleich zu früher gestiegen, sondern man nutzt das Badezimmer oft als Ort des Rückzugs und der Entspannung. Neben dem wachsenden Bedürfnis nach Komfort ist auch ein wesentlicher Aspekt der, dass heute durchschnittlich weniger Personen eine Wohnung, und somit auch ein Badezimmer teilen müssen. Während der durchschnittliche Haushalt früher noch mindestens aus drei bis vier Personen bestand, ist eine Wohnung heute im Schnitt von weniger als zwei Personen bewohnt. Und neben den genannten Punkten, hat ein Haus oder eine Wohnung auch nicht mehr nur ein, sondern oft mehrere Badezimmer und auch Gästebadezimmer sind keine Seltenheit.



Badezimmer, wie wir sie heute kennen, sind dank des technischen Fortschritts überhaupt erst möglich geworden. Neben dem technischen Wandel ist heutzutage auch die Bereitschaft, ins Badezimmer zu investieren, deutlich höher als früher. Dieses höhere Komfortbedürfnis zieht sich wie ein roter Faden durch den ganzen Raum: angefangen bei der Heizung über die sanitäre Einrichtung bis hin zur Beleuchtung werden heute die Möglichkeiten, ein Bad auszustatten, ausgeschöpft. Das Badezimmer ist heute nicht mehr nur eine sterile Nasszelle oder ein reiner Zweckraum. Es hat sich neben dem Ort, wo die tägliche Körperpflege stattfindet, zu einem Ort der Erholung und Entspannung entwickelt.

Von Schwellen, ihrem Nutzen und einem Funken Aberglaube



Ob mit Kinderwagen oder Sonnenliege: Heute bedarf es kaum grosser Anstrengung, um vom einen in den anderen Raum zu gelangen. Schwellenlose Bauweise ist nicht umsonst eines der Hauptmerkmale von bonacasa. Seit Jahren sind bonacasa-Wohnungen schwellenlos und hindernisfrei gebaut – selbst Terrasse oder Balkon lassen sich ohne Schwelle erreichen. Doch das war nicht immer so: Wo heute schwellenlose Bauweise angestrebt wird, stolperte man früher oft über zentimeterhohe Hürden. Wollte man zur Tür eintreten oder einen Raum wechseln, galt es, Schwellen zu überwinden. Doch wieso gab es früher solch für heutige Verhältnisse ziemlich hohe Schwellen? Nutzen oder Aberglaube? Diese Fragen sollen in der Folge geklärt werden.

«Schwellen hatten früher – wie auch heute – vor allem praktische Gründe», erklärt Urs Bertschinger, Bauforscher Kantonale Denkmalpflege Kanton Solothurn. Praktische Gründe heisst Folgendes: In erster Linie dienten Schwellen als Dichtungsmöglichkeit. Da früher oft nur ein Raum beheizt wurde und auch Isolationsmöglichkeiten kaum vorhanden waren, war es wichtig, die übrig gebliebene Wärme im Raum zu behalten und sie nicht durch einen Spalt unter der Türe zu verlieren. Die Lösung hiess: Schwelle. Damit konnte nicht nur Wärme gesammelt werden, sondern die Schwelle sorgte zudem auch für Stabilität der ganzen Türkonstruktion.

«Des Weiteren kann man den Schwellenbau mit Hilfe der unterschiedlichen Bodenniveaus erklären», führt Bertschinger weiter aus. So sei über einen Boden mit Renovationsbedarf einfach eine weitere Bodenschicht gebaut worden. «100 Jahre später dann nochmals... und wieder 100 Jahre später dasselbe erneut», so Bertschinger. Durch diesen Prozess und auch dadurch, dass alte Häuser in verschiedenen Etappen gebaut wurden, gab es unterschiedliche Bodenhöhen. «Aber auch allein aufgrund der Statik der Häuser, oder weil sich Teile eines Hauses abgesenkt hatten, entstanden unterschiedliche Bodenniveaus», so der Bauforscher. Mit Schwellen konnten solche Höhenunterschiede zumindest teilweise ausgeglichen werden. Nicht zuletzt diente die Schwelle auch als Raumabgrenzung. So war den Bewohnern klar ersichtlich: Hier endet ein Raum, hier beginnt der nächste.

Doch nebst all den praktischen Gründen, kommt wie so oft auch ein Funke Aberglaube mit ins Spiel. Tatsächlich war es nämlich so, dass die Schwellen im Hauseingang von alten Bauernhäusern früher als Verstecke dienten. Verstecke für kleine Fläschchen mit Weihwasser, Kräutern oder heiligen Sprüchen – alles, um das Böse fernzuhalten. Urs Bertschinger erklärt: «Noch heute findet man beim Abbau der Schwellen häufig Objekte, die ursprünglich wohl zum Fernhalten des Bösen dienten.»



Wo heute schwellenlose Bauweise angestrebt wird, stolperte man früher oft über zentimeterhohe Hürden. Wollte man zur Tür eintreten oder einen Raum wechseln, galt es, Schwellen zu überwinden.



Organe - Unternehmens- und Investitionsstrategie

Organe



Verwaltungsrat

Von links nach rechts:

Dr. Markus Meyer, Rechtsanwalt, Investorenvertreter.
Martin Vollenweider, Kaufmann, Investor, vormals MBO und Aktionär Schild AG. **Ivo Bracher**, VRP, Rechtsanwalt, Notar, Gründer und Investor. **Ulrich Andreas Ammann**, Dipl. Ing. ETH, Investor und Vertreter Pensionskasse.

Dr. Michael Dober, Vorsitzender der Geschäftsleitung CPV/CAP Pensionskasse Coop, Investorin. **Isidor Stirnimann**, Techniker TS Aarau, Baufachmann, Investor. **Dr. Thomas Kirchhofer**, Vize-VRP, Dr. oec. HSG, Investor, Mehrheitsaktionär/VRP der Parkresort Rheinfelden Holding AG.

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Bern

Immobilienbewertung und Steuerberatung

Ernst & Young, Zürich und Bern



Geschäftsleitung

Von links nach rechts:

Adrian Sidler, Leiter Immobilien & Portfolio, eidg. dipl. Betriebsökonom HWV, Executive MBA, MAS REM, vorher: Direktionssekretariat Grossbank. Über 20-jährige Tätigkeit in verschiedenen Führungsfunktionen in der Bau- und Baunebenenbranche (Führung von 160 Mitarbeitern).

Stéphanie Logassi Kury, Leiterin Kommunikation und Verantwortliche Westschweiz, Dipl. Kommunikationswissenschaftlerin, Journalistin BR. Erfahrung im Bereich Medien, PR-Agenturen und im Bereich Corporate Communication von Immobilien- und Baufirmen (Espace Real Estate AG, Losinger AG, Marazzi AG).

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 Holding AG, Initiant der bonainvest und Leiter Vorstand diverser Genossenschaften.

Hans Fischer, Geschäftsführer bonacasa AG, MBA. Früher: Mitbegründer und Geschäftsführer von Borsalino.ch, Mitglied der Geschäftsleitung Ringier Wirtschaftsmedien, Head of Marketing Rolotec AG sowie selbstständiger Strategie-, Marketing- und Social-Media-Berater.

Jacques Garnier, Leiter Finanzen und Treuhand, stv. Geschäftsführer, dipl. Kaufmann HKG. Langjährige Erfahrung in der Bau- und Baunebenenbranche, u.a. 20 Jahre als stellvertretender Leiter Finanz- und Rechnungswesen und Leiter Treasuring bei der Sanitas Troesch Gruppe (Hauptsitz).

Unternehmens- und Investitionsstrategie

Leitbild

- bonainvest handelt unter Berücksichtigung der Ansprüche und Interessen folgender Anspruchsgruppen:
 - B2C-Kunden (Mieter, Immobilieneigentümer, bonacasa-Abonnenten sowie Endkunden von B2B-Partnern)
 - Kapitalgeber (Investoren und Aktionäre)
 - Mandanten (bonaConsult)
 - B2B-Partner (bonacasa2business)
 - Mitarbeitenden
 - Gesellschaft und Öffentlichkeit
- und behandelt diese gemäss dem Grundsatz: «So, wie wir selbst behandelt werden wollen.»
- bonainvest agiert nachhaltig, verlässlich und fair mit einem Fokus auf langfristige Beziehungen zu ihren Anspruchsgruppen.
 - bonainvest anerkennt den Wert der eigenen Mitarbeiter und nimmt diese als Partner, als Kompetenz- sowie Erfolgsträger wahr und fördert diese in ihrem beruflichen Wirken. Dabei wird eine angenehme, offene und von Respekt getragene Unternehmenskultur gefördert und werden Mitarbeiter möglichst langfristig motiviert.
 - bonainvest unterstützt engagierte Mitarbeiter mit einer grossen Einsatzbereitschaft und honoriert diese ihrer

- Leistung entsprechend. Sie sollen ihr Wissen, ihre Motivation und ihre unternehmerischen Ideen als Partner einbringen.
- bonainvest verbietet Sexismus, Rassismus, Mobbing und respektlosen Umgang.
 - bonainvest lehnt es ab, nach Gewohnheiten und Routinen aus Bequemlichkeitsgründen nach dem Motto «weil wir dies schon immer so gemacht haben» zu handeln. Innovationen und sinnvolle Neuerungen werden angestrebt und dafür eine Veränderungsbereitschaft vorausgesetzt, um nicht Gefahr zu laufen, durch Veränderungsresistenz in einen Zustand der Genügsamkeit in der Komfortzone zu verfallen und am Markt nicht mehr konkurrenzfähig zu sein.
 - bonainvest agiert flexibel, innovativ und offen für neue Ideen. Die eigenständigen Geschäftsfelder Service-Wohnen, bonaConsult und bonacasa2business erschliessen über den Immobilienbereich hinausgehende Potenziale und neue Wachstumsmärkte.
 - baut ökologisch und energetisch optimierten Wohnraum (nach Minergie-Standard) gemäss der Maxime:
 - so, wie wir ihn für uns wollen,
 - so, wie wir ihn für unsere Eltern wollen,
 - so, wie wir ihn vor unseren Kindern und Enkelkindern verantworten können.

Struktur und Organigramm der bonainvest Holding AG

bonainvest Holding AG



- bonainvest verbindet Wohnraum und Dienstleistungen konsequent zu einem konsumentenorientierten Service-Wohnen. Lediglich Wohnraum zu erstellen (reine Bautätigkeit), zu verkaufen oder zu vermieten, ohne zusätzliches Service-Konzept, lehnt bonainvest ab.
- bonainvest diversifiziert das Portfolio geografisch, indem kein wirtschaftlicher Ballungsraum mehr als 40% des Gesamtvolumens trägt.
- bonainvest baut auch im Baurecht, wenn der Partner langfristig orientiert ist (z. B. Einwohner- oder Kirchgemeinden).
- bonainvest baut ausnahmsweise auch in gemischten Trägerschaften – etwa wenn sich ein Grundeigentümer nicht an bonainvest, sondern nur direkt an einer Objekt-Trägerschaft (z. B. Genossenschaft) beteiligen will.
- bonainvest wickelt eine Expansion ins Ausland, falls von Interesse, über Lizenz-Modelle ab.
- bonainvest steht für und überzeugt durch Qualität. Ein wichtiges Ziel ist es, durch eine konsequente Qualitätspolitik und ein hohes Qualitätsbewusstsein in allen Geschäftsfeldern überlegene Marktleistungen zu erbringen.
- bonainvest handelt wirtschaftlich und umsichtig. Dabei werden die Zielgrössen Erfolg, Wirtschaftlichkeit und Liquidität mittels finanzieller Führung miteinander abgeglichen, um den Fortbestand der Holding und ihrer Arbeitsplätze langfristig zu sichern.
- bonainvest finanziert sich durch Investoren (Aktionäre) in Zusammenarbeit mit Anlagestiftungen und nutzt das Potenzial einer hohen Eigenkapitalquote für Portfolio-Liegenschaften, die bei mindestens 40% liegt. Für Stockwerkeigentums-Überbauungen unterliegt bonainvest einer Eigenkapitalquote von mindestens 25%.
- bonainvest kommuniziert intern und extern proaktiv, offen und transparent, um eine glaubwürdige Holding-Identität zu stärken und das Vertrauen ihrer Anspruchsguppen zu bewahren.
- bonainvest befolgt die Rechnungslegungsvorschriften gemäss Swiss GAAP FER und agiert bezüglich Finanzgebaren und Transparenz wie ein börsenkontiertes Unternehmen.
- bonainvest legt hohen Wert auf eine kompetente Führung des heutigen Geschäfts (Führung des heutigen Business) und lenkt das Unternehmensgeschehen flexibel in die nahe Zukunft mit dem Ziel, eine Kapitalrendite von 5% zu erzielen.
- bonainvest verpflichtet sich durch strategische Führung (Führung des zukünftigen Business) systematisch und stetig über den Geschäftsaltag und das Gewohnte hinauszudenken, um zukünftige strategische Erfolgspotenziale zu erkennen und veraltete Handlungsmaximen und Strategien zu beseitigen. Die dabei entwickelte strategische Vision wirkt rückbezüglich, sozusagen aus der Zukunft heraus ins Heute, wodurch bonainvest sukzessive auf den neuen Kurs einlenkt.

Mission

- Wir realisieren schwellen- und hindernisfreien, qualitativ hochstehenden, sich durch grosszügige Grundrisse auszeichnenden und hohen Ansprüchen an Ökologie und Energetik genügenden Wohnraum an attraktiven Lagen. Hauptziel ist der Portfolioaufbau; mehr als die Hälfte des Wohnraums soll zur Bewirtschaftung im Portfolio behalten werden. In spezifischen Fällen ist ein höherer Anteil an Stockwerkeigentum möglich. Im Bedarfsfall und strategisch passend können Gewerbeanteile miteinbezogen werden.
- Wir suchen dafür Grundstücke an zentralen Lagen, in der Nähe von Bahnhöfen, Alters- und Pflegeheimen, Spitälern usw. Die vor Ort vorhandene Infrastruktur ist ein wichtiges Auswahlkriterium für Grundstückskäufe.
- Wir wachsen primär im Espace Mittelland und in den wirtschaftlich starken Kantonen ZH, AG, BS, BL, Arc Lémanique sowie der Innerschweiz; sekundär auch in weiteren wirtschaftlich interessanten Gebieten.
- Wir bieten für unsere Kapitalgeber eine gute Investitionsmöglichkeit mit einer Zielrendite von 5%. Die von uns ausgeschüttete Eigenkapitalrendite liegt ab dem Jahr 2018 bei 3%.
- Gute Architektur ist uns wichtig.

- Mit dem bonacasa-Konzept fördern wir die Lebensqualität unserer Bewohner und unserer Kunden im B2C-Bereich (Abonnenten), indem wir ihren Komfort sowie die gefühlte und erlebte Sicherheit steigern. Durch die Vereinfachung des Alltags und einen durch den Dienstleistungskonsum resultierenden Zeitgewinn schaffen wir Freiräume für ein selbstbestimmtes und autonomes Leben.
- Durch eine Kombination von Wohnraum und Dienstleistungen schaffen wir Lebenswelten für alle Generationen: Älteren Menschen ermöglichen wir bei hoher Lebensqualität ein möglichst langes, autonomes Leben in den eigenen vier Wänden, entsprechen aber auch dem altersunabhängigen Wunsch nach Komfort, Lebensqualität und Lifestyle, so dass unsere Wohnungen für jüngere Menschen ebenfalls attraktiv sind.
- Mit unserem Notrufkonzept schaffen wir Sicherheit und differenzieren uns, indem wir bei einem Notruf zuerst das familiäre Umfeld / das soziale Netzwerk über eine spezialisierte Notrufzentrale aktivieren und aufgrund unserer Schlüsseltresore in den Liegenschaften eine Intervention ohne Aufbrechen von Türen ermöglichen.
- Wir vernetzen unsere Bewohner aktiv, damit diese einen sozialen Mehrwert erleben und in die Gemeinschaft eingebunden bleiben.
- Ältere Menschen mit Konsumerfahrung und besonders hohen Ansprüchen an ein Wohnumfeld, das ihnen hohe Lebensqualität bietet, sind eine zentrale und wichtige Zielgruppe von bonainvest. Doch wir fokussieren uns nicht ausschliesslich auf dieses Segment: Ausserdem bieten wir unseren Wohnraum und unsere Dienstleistungen altersunabhängig auch jüngeren Menschen bzw. unterschiedlichen Segmenten (wie Singles, Familien usw.) an. Zusammengefasst: Wir bieten Lebensqualität über alle Altersgruppen hinweg.

Über unser Unternehmen

Unsere Tochtergesellschaften

Bracher und Partner AG

Die Bracher und Partner AG ist ein Beratungs- und Immobilienunternehmen im Mittelland, das aus der 1950 von Dr. Hans Bracher sel. in Solothurn gegründeten Rechtsanwaltskanzlei hervorgegangen ist. Das Unternehmen hat seinen Hauptsitz nach wie vor in Solothurn und wird heute von Ivo Bracher geführt. Daneben hat das Unternehmen einen weiteren Standort in Langenthal, der von Dr. Markus Meyer geleitet wird.

Die Entwicklung von der reinen Rechtsanwaltskanzlei zu einem Immobilienunternehmen vollzog sich über Rechtsberatungen, später ergänzt mit Dienstleistungen in den Bereichen Bautreuhand und Unternehmensberatung.

Mitarbeitende in insgesamt 38 Vollzeitstellen sind am Standort Solothurn für die verschiedenen Unternehmensbereiche tätig. Nebst einer Vielzahl von Projekten und Dienstleistungen betreut die Bracher und Partner als Treuhänderin oder professionelle Bauherrin für sich und ihre Schwestergesellschaften jährlich ein Bauvolumen von rund 220 Mio. Franken.

bonacasa AG

Die bonacasa AG hat im Berichtsjahr die zwei Geschäftsbereiche Privat- und Geschäftskunden weiter ausgebaut. Im Bereich der Privatkunden, in Überbauungen der bonainvest Holding AG und extern, fanden insbesondere die Handreichungen durch unsere Concierges und die Aktivitäten der eigenen Raumreinigerinnen stetig steigende Akzeptanz. Der Umsatz in diesem Bereich konnte gegenüber dem Vorjahr signifikant erhöht werden.

Im Geschäftskundensegment war die Arbeit an der Vernetzungslösung für Ferienwohnungen in Engelberg dominierend. Um die Anforderungen von Engelberg und weitere bereits in Angriff genommene oder künftige Projekte für Geschäftskunden optimal abwickeln zu können, hat die bonacasa AG im Berichtsjahr eine neue Service Management Plattform entwickelt. Diese erlaubt eine prozessoptimierte Abwicklung der Dienstleistungen. Außerdem werden digitale und physische Services neu profilgetreu angezeigt: Kundinnen und Kunden erhalten genau die Informationen und Serviceangebote, die auf ihre jeweilige Lebenssituation und ihren jeweiligen Standort abgestimmt sind.

Neben den bewährten Bau-, Sicherheits- und Dienstleistungsstandards wurde im Berichtsjahr die Haustechnologie verstärkt ausgebaut. So kann künftig unter anderem auch mittels mehrmaligen Drückens eines Lichtschalters die 7x24h-Notrufzentrale alarmiert werden. Das vernetzte Wohnerlebnis von Bau, Sicherheit, Dienstleistung und Haustechnologie, das zusammen mit unserem Partner digitalSTROM konzipiert worden ist, kann in der Musterwohnung in Egerkingen erlebt werden.

Die Anstrengungen im Endkunden- und im Geschäftskundenbereich werden im laufenden Jahr unvermindert weitergeführt.

Bracher und Partner Totalunternehmung AG

Die Bracher und Partner Totalunternehmung AG (TU AG) erstellt im Auftrag der bonainvest AG oder Dritter (z.B. Gemeinden) bonacasa-Wohnüberbauungen. Bauvorhaben von Dritten werden ausschliesslich in einem offenen TU-Modell ohne Baukostenrisiko erstellt. Die TU AG beschäftigt kein Personal, dieses bezieht sie von der Bracher und Partner AG. Aktuell realisiert und bearbeitet die TU AG folgende Projekte:

Arenau Süd/Aarau (Wohnungen/Stadtvillen/Gewerbe), Brückfeld/Aarberg (Wohnungen), Andlauerhof/Basel (Wohnungen), Kronenrain/Bätterkinden (Wohnungen), Mauritiuspark/Bonstetten (Wohnungen/Gewerbe/Sakralbau), Wydengarten/Breitenbach (Wohnungen/Gewerbe), Ecublens (Wohnungen/Gewerbe), Sunnepark/Egerkingen (Wohnungen/Gewerbe), Holzgasse/Hausen (Wohnungen), Seeblick/Horgen (Wohnungen), Seesicht/Kilchberg (Wohnungen), Lochzelgli/Luterbach (Wohnungen), Arnhof/Lyss (Wohnungen und Doppelinfamilienhäuser), Zwiebacki/Malters (Wohnungen/Gewerbe), Strahmatté/Münchenthalsee (Wohnungen/Gewerbe), Roggenpark/Oensingen (Wohnungen/Pflegeheim), Bellevuepark/Port (Wohnungen), Sunnehof/Rohrbach (Wohnungen/Pflegeheim), Dorfzentrum/Utzenstorf (Wohnungen/Gewerbe), Hofstatt/Zuchwil (Wohnungen).

Corporate Governance

Die bonainvest Holding AG hat ihren Firmensitz an der Weissensteinstrasse 15 in 4500 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

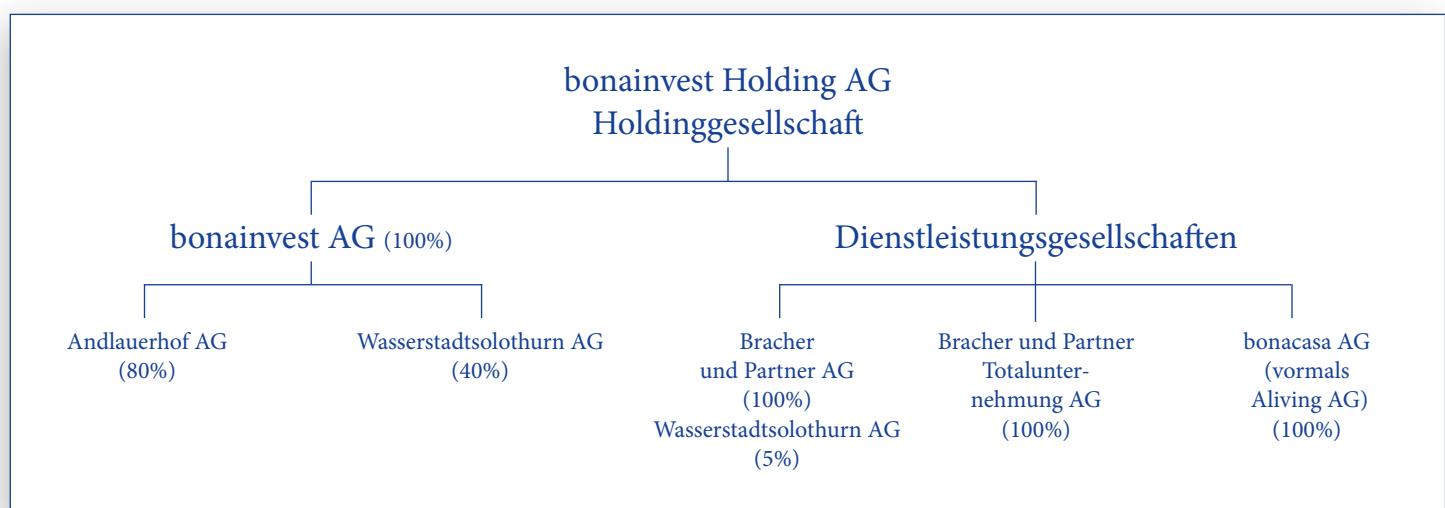
Die bonainvest Holding AG ist eine Immobiliengesellschaft, welche sich auf den Kauf, die Entwicklung, den Verkauf sowie die Vermietung von Immobilien in der Schweiz konzentriert. Die Spezialität von bonainvest ist das hindernisfreie, altersgerechte Wohnen in neuen, energetisch optimierten Gebäuden, die grösstenteils in enger Zusammenarbeit mit den 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 38 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 dargelegt. bonainvest erfüllt alle Anforderungen einer börsennotierten Gesellschaft punkto DCF-Bewertung, Swiss GAAP FER Rechnungslegung, Revisionsstelle, ordentliche Revision und Kommunikation. Der Handel der Aktien über die Geschäftsleitung genügt den Anforderungen der Aktionäre, indem bis zu einem Gegenwert von CHF 1 Mio. Aktien von einem verkaufswilligen Aktionär von der Gesellschaft zum Handelskurs minus 3% übernommen werden können.

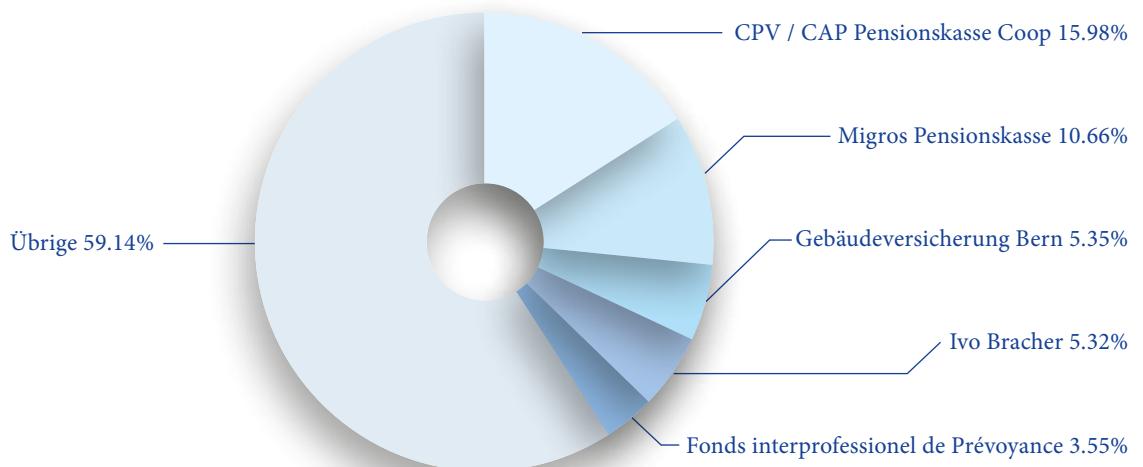
Die Beteiligungsverhältnisse ab 3% ergeben sich gemäss Grafik auf Seite 27.

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften.



Aktionariat per 31.12.2014

Aktionäre mit Anteilen über 3%



2. Kapitalstruktur

Das Aktienkapital betrug per 31.12.2014 nominell CHF 22'522'080. Es setzt sich aus 2'252'208 Namenaktien zu nominal CHF 10.00 zusammen.

Es besteht aktuell noch ein genehmigtes Kapital von ca. 8.6% des Aktienkapitals, welches unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung am 11. Mai 2015 wiederum auf 50% des Aktienkapitals angehoben wird. Die Übertragbarkeit der Namenaktien wird in den Statuten durch Vinkulierungsbestimmungen geregelt. Per Bilanzstichtag waren keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend.

3. Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus sechs nicht exekutiven Mitgliedern plus dem Leiter, dem exekutiven Präsidenten.

Der Gesamtverwaltungsrat hielt im Berichtsjahr sechs ordentliche, ganztägige Sitzungen ab. Alle Entscheidungen des Verwaltungsrates werden gemeinsam von allen Mit-

gliedern 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 Zusammensetzung des Verwaltungsrates wie auch weitere Informationen über dessen Mitglieder sind aus dem Geschäftsbericht ersichtlich. Die nicht exekutiven Verwaltungsratsmitglieder haben keine operative Führungsfunktion innerhalb der Gruppe innegehabt.

Gemäss Organisationsreglement treten die Verwaltungsräte bei von ihnen vorbereiteten Geschäften in den Austand. Damit wird sichergestellt, dass aufgrund strategiekonformer Kriterien entschieden wird.

Corporate Governance

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). Initiant und Mitbegründer der bonainvest Holding AG. Investor.

Thomas Kirchhofer, 1964, Schweizer

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

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, in dem er während fast vier Jahrzehnten für Technik und technische Weiterentwicklung verantwortlich war und nach wie vor Verwaltungsrat ist. 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. Investor und Vertreter einer investierenden Pensionskasse.

Michael Dober, 1956, Schweizer

Dr. iur. Von 1983 bis 1990 war er bei der Schweizerischen Grütli Krankenkasse (Rechtsdienst, Direktionsassistent, Leiter Geschäftsstelle Basel) tätig. Bei der F. Hoffmann-La Roche AG war er Leiter der Personalabteilung der Division Vitamine und Fein-Chemikalien sowie Mitglied der Divisionsleitung. Im Januar 1995 übernahm Michael Dober als Mitglied der Geschäftsleitung bei der damaligen Coop Basel-Liestal-Fricktal die Verantwortung für den Bereich Personal und Ausbildung. Von 2001 bis 2004 zeichnete er bei Coop

für den Organisationsbereich Management Services verantwortlich, und seit 2004 ist er Vorsitzender der Geschäftsleitung der CPV/CAP Pensionskasse Coop. Investor.

Markus Meyer, 1965, Schweizer

Maurerlehre, Dr. iur., Rechtsanwalt. Beratungsschwerpunkte: Verwaltungs-, Bau- und Planungsrecht, Wirtschaftsrecht, Unternehmensberatung. Verwaltungsrat/VR-Präsident diverser kleiner und mittlerer Unternehmungen. Beratung der öffentlichen Hand sowie von Alters- und Sozialinstitutionen. Vertreter Investor.

Isidor Stirnimann, 1945, Schweizer

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

Martin Vollenweider, 1957, Schweizer

Eidg. dipl. Kaufmann im Detailhandel. Beruflicher Hintergrund/Fachkompetenz: 30-jährige Verkaufserfahrung im Textildetailhandel, unter anderem als Verkaufsdirektor 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. Investor.

4. Laufende Amtszeit

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

Amtsdauer:

Ivo Bracher	2013 - 2015
Dr. Thomas Kirchhofer	2013 - 2015
Ulrich Andreas Ammann	2013 - 2015
Dr. Michael Dober	2013 - 2015
Dr. Markus Meyer	2013 - 2015
Isidor Stirnimann	2013 - 2015
Martin Vollenweider	2013 - 2015

5. Kompetenzregelung

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

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

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-Informations-System über die Immobilien und bonacasa-Projekte, das ihm vor jeder Sitzung zugestellt wird, steht dem Verwaltungsrat ein Informationsmittel zur Verfügung, welches die Entwicklung auf Stufe jedes einzelnen Objektes aufzeigt. Dieser Zusammenzug, 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 Auswirkungen aufzeigt. Bei allen Verwaltungsratssitzungen ist die Geschäftsleitung anwesend. Aufgrund der geringen Grösse der Unternehmung existiert keine interne Revision. Für allfällig notwendige Abklärungen oder Prüfungen werden deshalb Beauftragte oder die Revisionsstelle mandatiert.

7. Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung besteht aus vier Mitgliedern plus dem Vorsitzenden der Geschäftsleitung. Am Bilanzstichtag waren die vier Positionen besetzt. Detaillierte Informationen über die Mitglieder der Geschäftsleitung sind aus dem 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 Geschäften. Er erstattet dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht über die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft.

Ivo Bracher, 1957, Schweizer (Vorsitz)

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 selbstständig erwerbstätiger Berater und Wirtschaftsanwalt und war Geschäftsführer mehrerer Firmen. Seine Berufserfahrung erstreckt sich vor allem auf Konzeptarbeiten, Moderationen, das Führen von Arbeitsteams und Projektgruppen und den Einsatz in Verwaltungsräten. Zudem verfügt Ivo Bracher über umfangreiche Kenntnisse in der Realisierung komplexer Bauvorhaben sowie als Gründer mehrerer Firmen über vielfältige Aufbauerfahrungen.

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 (Stv.)

ist dipl. Kaufmann HKG und Leiter Finanzen. Er hat langjährige Erfahrung in der Bau- und Baunebenenbranche, 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, heute bonainvest Holding AG.

Hans Fischer, 1966, Schweizer

MBA, ist Leiter bonacasa. Zuvor war er selbstständiger Strategie- und Marketingberater. Er hat seine Berufskarriere als Wirtschaftsredaktor bei der Berner Zeitung BZ gestartet, dann das erfolgreiche Internet-Pionierunternehmen borsalino.ch mitbegründet und geleitet – letzteres auch nach dem Verkauf an die Ringier AG. Für die Rolotec AG, ein Unternehmen der SIX Group AG, war er als Head of Marketing tätig und hat die Product Management-Abteilung für Finanzsoftware-Kunden aufgebaut.

Stéphanie Logassi Kury, 1973, Französin/Schweizerin
ist dipl. Kommunikationswissenschaftlerin sowie Journalistin BR. Sie arbeitete für verschiedene Medien in der Romandie und der Deutschschweiz sowie für PR-/Kommunikationsagenturen und war beratend für eine Parlamentsgruppe im Bundeshaus tätig. Als Leiterin der Unternehmenskommunikation seit 2005 verfügt sie über jahrelange Erfahrung im Immobilien- und Bausektor.

Adrian Sidler, 1960, Schweizer

ist eidg. dipl. Betriebsökonom HWV, Executive MBA, MAS REM. Adrian Sidler begann im Direktionssekretariat einer Grossbank. Über 20 Jahre war er in verschiedenen Führungsfunktionen (Geschäftsstellenleiter, Verkaufsleiter, Geschäftsführer eines Unternehmens mit über 160 Mitarbeitern) in der Baunebenenbranche tätig, seit 2008 für die bonainvest AG.

8. Region Westschweiz

Die Geschäftstätigkeit in der Westschweiz wird von Bruno Mori seit September 2013 in enger Zusammenarbeit mit Adrian Sidler und Stéphanie Logassi Kury koordiniert.

9. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

Der Verwaltungsrat erhält ein fixes Honorar pro Sitzung, welches zweimal jährlich bezahlt wird. Allenfalls notwendige ausserordentliche Leistungen können separat vergütet werden. Der Verwaltungsrat wird mit Ausnahme des Vollzeit für die bonainvest arbeitenden Verwaltungsratspräsidenten auch für Akquisitionsarbeiten 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. Sowohl die Entschädigungen des Verwaltungsrates wie auch die der Geschäftsleitung werden vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt und jährlich überprüft. 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 mindestens 10% des Aktienkapitals vertreten, die Einberufung einer Generalversammlung bzw. eine Ergänzung der Traktandenliste zur ordentlichen Generalversammlung zu verlangen, wenn der entsprechende Antrag rechtzeitig vor dem Versand der Einladungen eingereicht wird.

5. Eintragung im Aktienbuch

Die bonainvest Holding AG verfügt für die Namenaktien ein Aktienbuch, welches über die SIX geführt wird. Zur Generalversammlung wird eingeladen, wer zum Zeitpunkt des Versands der Einladungen im Aktienbuch eingetragen ist. Die Valorennummer lautet 11075 45.

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.

12. Revisionsstelle

Die PricewaterhouseCoopers AG, Bern, ist als Revisionsstelle im Handelsregister eingetragen.

Leitender Revisor

Seit dem Geschäftsjahr 2013 zeichnet Oliver Kuntze als leitender Revisor verantwortlich.

Immobilien- und Firmenbewertung

Die 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. Im Dezember 2011 ist die bonainvest Holding AG von Ernst & Young bewer-

tet worden. Pro Aktie ergab sich ein Wert von CHF 82.76. Der Aktienwert per Ende Geschäftsjahr 2014 beträgt CHF 84.00.

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 2014 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 Auswirkungen auf die bonainvest-Gruppe eingehend erläutert. Bei Bedarf wird die Revisionsstelle beigezogen. Aufgrund der geringen Grösse der Gesellschaft besteht keine interne Revision.

13. Informationspolitik

Die Gesellschaft informiert halbjährlich im Rahmen der finanziellen Berichterstattung über den Verlauf des Geschäfts. Die Konzernrechnung wird seit 2010 nach Swiss GAAP FER erstellt. Im Weiteren werden wichtige Veränderungen als Ad-hoc-Publikationen veröffentlicht. Pressemitteilungen, die letzten veröffentlichten Geschäftsberichte wie auch weitere Informationen über die Gesellschaft und Immobilien sind unter www.bonainvest.ch abrufbar.

Kontaktpersonen für Investor Relations sind:

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



Konsolidierte Jahresrechnung 2014 (Konzernrechnung)

Nach Swiss GAAP FER der bonainvest Holding AG



Konsolidierte Bilanz

	Anhang	31.12.2014 CHF	31.12.2013 CHF
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		29'056'307	32'946'955
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.1	2'460'410	3'398'158
Sonstige kurzfristige Forderungen	5.2	561'714	503'490
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	5.3	108'459'608	140'252'353
Liegenschaften zum Verkauf	5.4	33'769'975	958'093
Aktive Rechnungsabgrenzungen		457'271	580'601
Total Umlaufvermögen		174'765'286	178'639'650
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Unbebaute Grundstücke	5.5	13'043'929	13'043'929
Renditeliegenschaften	5.5	89'073'300	24'070'000
Übrige Sachanlagen	5.6	641'927	649'740
		102'759'157	37'763'669
Finanzanlagen			
Beteiligungen	5.7	615'000	572'157
Darlehen	5.7	7'377'801	8'351'227
Übrige Finanzanlagen	5.7	122'764	122'767
Aktive latente Ertragssteuern	5.8	1'026'497	896'949
		9'142'062	9'943'100
Immaterielle Anlagen	5.9	572'565	552'277
Total Anlagevermögen		112'473'784	48'259'046
TOTAL AKTIVEN		287'239'070	226'898'696

	Anhang	31.12.2014 CHF	31.12.2013 CHF
PASSIVEN			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5.10	45'861'905	47'069'564
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8'716'144	6'585'877
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		1'771'619	3'154'670
Passive Rechnungsabgrenzungen		2'206'214	3'155'095
		58'555'883	59'965'206
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5.10	49'075'880	24'341'839
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		2'529'825	2'393'945
Langfristige Rückstellungen	5.11	4'091'717	3'219'129
		55'697'422	29'954'913
Total Fremdkapital		114'253'306	89'920'119
Eigenkapital			
Aktienkapital	5.13	22'522'080	18'215'800
Kapitalreserven		144'069'152	115'408'847
Eigene Aktien	5.13	-2'136'896	-2'050'364
Gewinnreserven		8'326'878	5'198'521
Anteil Dritte		204'550	205'773
Total Eigenkapital		172'985'764	136'978'577
TOTAL PASSIVEN		287'239'070	226'898'696

Konsolidierte Erfolgsrechnung

	Anhang	2014 CHF	2013 CHF
Betriebsertrag			
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		2'266'446	2'559'880
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften		2'325'651	1'144'988
Erträge aus Immobilienhandel	5.14	37'023'276	65'953'321
Bestandesänderung an fertigen und unfertigen Bauten			
sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen	5.3	-28'861'215	-58'303'813
Neubewertung Renditeliegenschaften	5.5	2'173'408	1'080'000
Andere betriebliche Erträge		11'388	12'444
Total Betriebsertrag		14'938'952	12'446'820
Betriebsaufwand			
Fremdarbeiten		1'309'239	821'409
Personalaufwand	5.15	5'760'078	5'361'592
Verwaltungsaufwand	5.16	1'620'179	1'528'801
Liegenschaftsaufwand	5.17	562'545	402'161
Abschreibungen auf Sachanlagen	5.6	296'370	301'391
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	5.9	213'067	402'158
Andere betriebliche Aufwendungen	5.18	565'255	245'056
Total Betriebsaufwand		10'326'733	9'062'568
Betriebliches Ergebnis		4'612'220	3'384'252
Finanzertrag		324'826	223'430
Finanzaufwand		-484'645	-362'687
Finanzergebnis	5.19	-159'819	-139'257
Ordentliches Ergebnis		4'452'401	3'244'995
Ausserordentlicher Ertrag		32'791	314'365
Ausserordentlicher Aufwand		-24'001	-284'081
Ausserordentliches Ergebnis	5.20	8'790	30'284
Ergebnis vor Steuern		4'461'190	3'275'279
Steuern	5.21	-1'334'056	-1'221'780
Jahresergebnis inkl. Anteil Dritte		3'127'134	2'053'499
Anteil Dritte am Ergebnis		1'223	1'173
Jahresergebnis		3'128'357	2'054'672

Konsolidierte Geldflussrechnung

	2014 CHF	2013 CHF
Jahresergebnis inkl. Anteil Dritte	3'127'134	2'053'499
Abschreibungen	509'438	703'549
Zuschreibungen Neubewertung Renditeliegenschaften	-2'395'165	-1'080'000
Abschreibungen Neubewertung Renditeliegenschaften	221'757	0
Wertberichtigungen und sonstige fondsunwirksame Vorgänge	-33'232	524'872
Zunahme/Abnahme latente Steuerrückstellungen	872'589	650'204
Abnahme/Zunahme latente Steuerguthaben	-129'548	-471'905
Abnahme/Zunahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	928'140	-146'808
Abnahme/Zunahme von Liegenschaften im Bau, Aufträgen in Arbeit	-57'079'477	-47'634'703
Abnahme/Zunahme Liegenschaften zum Verkauf	853'748	42'000
Abnahme/Zunahme von sonstigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	65'105	82'278
Zunahme/Abnahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2'130'267	-237'984
Zunahme/Abnahme von sonst. kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	-2'331'932	1'467'371
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash Flow)	-53'261'176	-44'047'627
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-7'911'858	-4'663'739
Einzahlungen aus Devestitionen von Sachanlagen	0	1'616
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	-130'332	-2'174'021
Einzahlungen aus Devestitionen von Finanzanlagen	1'103'758	1'159'875
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	-233'356	-24'196
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-7'171'788	-5'700'466
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (inkl. Agio)	35'438'439	38'332'999
Rückzahlungen von Kapitaleinlagereserven an Anteilsinhaber	-2'492'286	-1'621'561
Dividendenzahlung an Minderheiten	0	-24'000
Kauf/Verkauf von eigenen Aktien am Kapital der Organisation	-66'100	-1'727'443
Aufnahme/Rückzahlungen von kfr. Finanzverbindlichkeiten	-1'207'659	30'176'221
Aufnahme/Rückzahlungen von lfr. Finanzverbindlichkeiten	24'734'041	-3'155'829
Aufnahme/Rückzahlung von sonst. lfr. Verbindlichkeiten	135'880	669'653
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	56'542'315	62'650'040
Netto-Veränderung flüssige Mittel	-3'890'648	12'901'947
Flüssige Mittel per 1. Januar	32'946'955	20'045'009
Flüssige Mittel per 31. Dezember	29'056'307	32'946'955
Veränderung flüssige Mittel	-3'890'648	12'901'947

Die Geldflussrechnung basiert auf der indirekten Methode.

Als Fonds werden «Flüssige Mittel» gewählt.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

In CHF	Aktienkapital	Kapital-reserven (Agio)	Eigene Aktien	Gewinn-reserven	Total Eigenkapital exkl. Anteile Dritte	Anteil Dritte	Total Eigenkapital inkl. Anteile Dritte
Eigenkapital per 1.1.2013	13'553'960	83'356'952	-320'624	3'143'849	99'734'138	230'946	99'965'084
Kapitalerhöhung	4'661'840	34'078'050			38'739'890		38'739'890
Eigenkapitaltransaktionskosten		-406'892			-406'892		-406'892
Erwerb eigener Aktien			-3'850'452		-3'850'452		-3'850'452
Verkauf eigener Aktien		2'297	2'120'712		2'123'009		2'123'009
Dividenden					0	-24'000	-24'000
Rückzahlung Kapitaleinlage-reserven		-1'621'561			-1'621'561		-1'621'561
Jahresergebnis				2'054'672	2'054'672	-1'173	2'053'499
Eigenkapital per 31.12.2013	18'215'800	115'408'847	-2'050'364	5'198'521	136'772'805	205'773	136'978'577
Kapitalerhöhung	4'306'280	31'736'014			36'042'294		36'042'294
Eigenkapitaltransaktionskosten		-603'856			-603'856		-603'856
Erwerb eigener Aktien			-2'334'282		-2'334'282		-2'334'282
Verkauf eigener Aktien		20'432	2'247'750		2'268'182		2'268'182
Rückzahlung Kapitaleinlage-reserven		-2'492'286			-2'492'286		-2'492'286
Jahresergebnis				3'128'357	3'128'357	-1'223	3'127'134
Eigenkapital per 31.12.2014	22'522'080	144'069'152	-2'136'896	8'326'878	172'781'214	204'550	172'985'764



Projekt Seesicht in Kilchberg



Projekt Roggenpark in Oensingen

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2014 (Konzernrechnung)

Nach Swiss GAAP FER



Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2014

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 Rechnungslegung erfolgt in Übereinstimmung mit den gesamten Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER. Für die Berichts- und Vorperiode wurden die gleichen Bewertungsgrundlagen und -grundsätze für die Einzelpositionen angewendet.

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 und somit die Kontrolle über die Unternehmung besitzt. Assoziierte Organisationen werden mittels der Equity-Methode erfasst und Beteiligungen von unter 20% werden zu Anschaffungs- oder zu aktuellen Werten 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 neu konsolidierten Tochtergesellschaften werden auf den Stichtag der Erstkonsolidierung nach konzerneinheitlichen Richtlinien bewertet. Ein nach dieser Neubewertung verbleibender Goodwill (Anschaffungskosten > Nettoaktiven) wird aktiviert und innert 5 Jahren linear abgeschrieben. Ein negativer Goodwill wird bei der Erstkonsolidierung einmalig als Beteiligungsertrag in der Erfolgsrechnung erfasst.

Alle gegenseitigen Forderungen, Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen zwischen den Konzerngesellschaften sowie wesentliche Zwischengewinne werden eliminiert.

Nachfolgende Gesellschaften sind analog Vorjahr im Konsolidierungskreis berücksichtigt:

Name, Sitz	Kapital-Anteil	Konsolidierungsmethode
bonainvest Holding AG, 4500 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung
bonainvest AG, 4500 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung
Bracher und Partner AG, 4500 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung
Bracher und Partner Totalunternehmung AG, 4500 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung
bonacasa AG, 4500 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung
Andlauerhof AG, 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus	80%	Vollkonsolidierung
wasserstadtsolothurn AG, 4500 Solothurn	45%	Equity-Methode

4. Rechnungslegungsgrundsätze

4.1 Bewertungsgrundlagen

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

4.2 Bewertungsgrundsätze für die Einzelpositionen

Flüssige Mittel

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

Forderungen

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

Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit

Die Liegenschaften im Bau enthalten die Grundstück-, Planungs- und Baukosten der laufenden Bauprojekte. Die Bewertung erfolgt zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten, wobei die Skonti als Kostenminderungen berücksichtigt werden. Die Zinsaufwendungen der Baufinanzierungen werden bis zur Fertigstellung der einzelnen Bauprojekte aktiviert. Sofern zum Bilanzstichtag ein beurkundeter Verkaufsvertrag vorliegt, wird eine anteilige Gewinnrealisierung gemäss POC-Methode (Percentage of Completion) im Verhältnis des Fertigstellungsgrads nach der Cost-to-cost-Methode verbucht. Unverrechnete Lieferungen und Leistungen werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Liegenschaften zum Verkauf

Bei diesen Immobilien handelt es sich um Wohnungseinheiten aus realisierten Bauprojekten, die noch nicht verkauft werden konnten. Die Bewertung dieser Immobilien erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten oder zu tieferen Marktwerten.

Unbebaute Grundstücke

Bauland wird zu Anschaffungskosten oder zu tieferen Marktwerten bilanziert.

Renditeliegenschaften

Zur Kategorie Renditeliegenschaften gehören Wohn- und Geschäftsliegenschaften, welche langfristigen Anlagezwecken dienen. Die Bilanzierung erfolgt zu einem aktuellen Wert, welcher von einem unabhängigen Liegenschaftsschätzer mittels DCF-Bewertung (Discounted Cash Flow) bestimmt wird. Die Werthaltigkeit der Liegenschaften wird alle drei Jahre von einem Liegenschaftsschätzer neu überprüft. Jährlich findet auch eine Überprüfung der Werthaltigkeit durch die Geschäftsleitung statt. Aufwertungen und Abwertungen des aktuellen Wertes werden unter Berücksichtigung von latenten Steuern dem betrieblichen Periodenergebnis gutgeschrieben resp. belastet. Im Geschäftsjahr 2011 wurde bei der Erstbewertung einer Renditeliegenschaft ein Darlehen von TCHF 1'000, welches der Gesellschaft durch den damaligen Landeigentümer bis im Jahre 2047 zinsfrei gewährt wird, mitberücksichtigt. Der Wert dieser Liegenschaft wird seitdem jährlich um den jeweiligen Diskontierungswert abgeschrieben, so dass sich dieser bis zur Fälligkeit des Darlehens um TCHF 1'000 reduziert hat.

Übrige Sachanlagen

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

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

Es gilt eine grundsätzliche Aktivierungsuntergrenze von CHF 1'000.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert. Die Beteiligungen an Baugenossenschaften (Anteil > 20%) sowie die übrigen Finanzanlagen in Baugenossenschaften (Anteil < 20%) sind zum anteiligen Eigenkapital bewertet. Eine allfällige Differenz zwischen dem Anschaffungswert und dem gegebenenfalls niedrigeren erzielbaren Wert wird mit einer entsprechenden Wertberichtigung korrigiert.

Immaterielle Anlagen

Erworben 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 innerhalb von fünf Jahren abgeschrieben.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind in der Bilanz zum Nominalwert bewertet.

Rückstellungen

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

Wertbeeinträchtigungen

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

Steuern

Die notwendigen steuerlichen Rückstellungen vom laufenden Ergebnis sind in den passiven Rechnungsabgrenzung enthalten. Die Steuern werden zu den aktuell gültigen Steuersätzen zurückgestellt. Auf der Differenz zwischen den steuerlichen Werten und den Werten gemäss Swiss

GAAP FER werden latente Steuern gebildet. Der angewandte Steuersatz beträgt 25% (Vorjahr 25%). Aktive latente Steuern, welche sich aus Verlustverrechnungspotenzialen ergeben, werden nur dann bilanziert, wenn eine entsprechende Realisierung als wahrscheinlich gilt.

Umsatzrealisierung

Erlöse aus Dienstleistungen werden bei Erbringung realisiert. Erlöse aus dem Verkauf von Wohnungseinheiten werden erfasst, wenn Nutzen und Gefahr, welche mit dem Eigentum der verkauften Wohnungseinheiten verbunden sind, auf den Käufer übergehen (Schlüsselübergabe) und es hinreichend wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen erfüllt werden. Bei langfristigen Projekten erfolgt die Umsatzrealisierung entsprechend dem Fertigstellungsgrad (siehe Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit).

Vorsorgeverpflichtung

Die berufliche Vorsorge für Ruhestand, Tod und Invalidität der Konzerngesellschaften sind bei BVG-Sammelstiftungen versichert. Alle Stiftungen sind nach dem Beitragsprimat organisiert. Die wirtschaftlichen Auswirkungen von Vorsorgeeinrichtungen auf die Gesellschaft werden nach Swiss GAAP FER 26 ermittelt und wie folgt dargestellt: Die Aktivierung eines wirtschaftlichen Nutzens aus Überdeckung in der Vorsorgeeinrichtung (beispielsweise in Form einer positiven Auswirkung auf zukünftige Geldflüsse) erfolgt nicht, da weder die Voraussetzungen dafür erfüllt sind noch die Gesellschaft beabsichtigt, diesen zur Senkung der Arbeitgeberbeiträge einzusetzen. Nur die Arbeitgeberbeitragsreserven werden als wirtschaftlicher Nutzen betrachtet und aktiviert. Eine wirtschaftliche Verpflichtung (beispielsweise in Form von negativen Auswirkungen auf zukünftige Geldflüsse infolge einer Unterdeckung in der Vorsorgeeinrichtung) kann nicht entstehen, da die Sammelstiftungen das Anlagerisiko tragen und einen Deckungsgrad von 100% garantieren. Die ordentlichen jährlichen Arbeitgeberbeiträge werden periodengerecht als Personalaufwand in der Erfolgsrechnung erfasst.



Grundstein-Segnung und Spatenstich Kirchenneubau und Wohnüberbauung Mauritiuspark in Bonstetten



Projekt Zwiebacki in Malters

Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung 2014



Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

5. Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung	31.12.2014 CHF	31.12.2013 CHF
5.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	2'477'013	3'405'153
Delkredere	-16'603	-6'995
	2'460'410	3'398'158
5.2 Sonstige kurzfristige Forderungen		
Gegenüber Dritten	561'714	503'490
	561'714	503'490
5.3 Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit		
Bauprojekt Zentrum Oensingen, 4702 Oensingen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	513'727	17'844'635
Erhaltene Anzahlungen	0	-900'000
 Bauprojekt Sunnepark, 4622 Egerkingen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	4'502'045	23'845'591
Erhaltene Anzahlungen	0	0
 Bauprojekt Andlauerhof, 4051 Basel		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	2'018'064	1'773'453
Erhaltene Anzahlungen	0	0
 Bauprojekt Aarenau, 5000 Aarau		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	2'806'219	30'105'016
Erhaltene Anzahlungen	0	0
 Bauprojekt Seesicht, 8802 Kilchberg		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	6'347'307	5'577'931
Erhaltene Anzahlungen	0	0
 Bauprojekt Mauritiuspark, 8906 Bonstetten		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	6'080'587	3'614'130
Erhaltene Anzahlungen	0	0
 Bauprojekt Arnhof, 3250 Lyss		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	5'612'704	6'761'438
Erhaltene Anzahlungen	0	0
 Bauprojekt Roggenpark, 4702 Oensingen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	11'792'418	7'510'768
Erhaltene Anzahlungen	-11'596'296	-8'379'630

	31.12.2014 CHF	31.12.2013 CHF
Bauprojekt Kastels, 2540 Grenchen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	9'139'227	5'911'615
Erhaltene Anzahlungen	-8'656'868	-5'367'602
Bauprojekt Sunnehof, 4938 Rohrbach		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	1'654'818	1'515'093
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Kronenrain, 3315 Bätterkinden		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	2'056'295	5'056'345
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Hofstatt, 4528 Zuchwil		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	1'094'237	12'818'458
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Mauritiuskirche, 8906 Bonstetten		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	1'395'535	1'011'545
Erhaltene Anzahlungen	-1'301'326	-792'067
Bauprojekt Zwiebacki, 6102 Malters		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	12'475'557	5'278'488
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Seeblick, 8810 Horgen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	11'280'909	7'117'205
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Bellevuepark, 2562 Port		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	3'152'234	667'105
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Wydengarten, 4226 Breitenbach		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	6'784'786	639'122
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Grossmatt, 2544 Bettlach		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	0	605'000
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Lochzelgli, 4542 Luterbach		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	6'179'344	2'426'983
Erhaltene Anzahlungen	0	0

Fortsetzung 5.3 Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit

**31.12.2014
CHF**

**31.12.2013
CHF**

Bauprojekt Sandmattstrasse, 4532 Feldbrunnen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	629'214	852'473
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Ambiente, 2543 Lengnau		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	0	1'367'000
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Brückfeld, 3270 Aarberg		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	5'208'038	2'074'613
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Hüslerhof, 4513 Langendorf		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	2'896	28'285
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Lakeside, 8802 Kilchberg		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	7'264'491	7'094'363
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Holzgasse Süd, 5212 Hausen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	3'004'191	2'052'319
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt En Parcs, 1673 Ecublens		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	1'281'867	106'324
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Strahmatt, 3053 Münchenbuchsee		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	12'957'330	0
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Dorfzentrum, 3427 Utzenstorf		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	2'867'042	0
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Noville, 1845 Noville		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	250'000	0
Erhaltene Anzahlungen	0	0

Fortsetzung 5.3 Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit

	31.12.2014 CHF	31.12.2013 CHF
Aktivierte Auftragsaufwendungen	128'351'083	153'655'301
Erhaltene Anzahlungen	-21'554'490	-15'439'298
Total langfristige Aufträge	106'796'592	138'216'002
Unverrechnete Lieferungen und Leistungen	1'647'800	2'016'800
Erschliessungskosten Bauland, 4566 Kriegstetten	7'686	7'686
Übrige Vorräte	7'530	11'865
Total Vorräte, Aufträge in Arbeit	108'459'608	140'252'353

Im Bilanzwert der Aufträge in Arbeit sind erhaltene Anzahlungen in der Höhe von TCHF 21'554 (Vorjahr 15'439) enthalten. Der nach POC Methode erzielte Umsatz beträgt TCHF 1'942 (Vorjahr TCHF 1'276). Die Liegenschaften im Bau beinhalten aktivierte Fremdkapitalzinsen von TCHF 1'003 (Vorjahr TCHF 612).

Die Bestandesänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen von TCHF 28'861 (Vorjahr TCHF 58'304) beinhaltet die Baukostenzunahme der laufenden Projekte sowie die -abnahme durch Verkauf inkl. anteiligen POC-Gewinnen und allfälligen Wertberichtigungen.

5.4 Liegenschaften zum Verkauf

	31.12.2014 CHF	31.12.2013 CHF
STWE Alpenstrasse, 2540 Grenchen	3'200	3'200
STWE Lochzelgli, 4542 Luterbach	0	253'889
STWE Untere Matte, 4532 Feldbrunnen	217'425	235'250
STWE Brückfeld, 3270 Aarberg	220'000	308'014
STWE Hüslerhof, 4513 Langendorf	104'000	157'740
STWE Sunnepark, 4622 Egerkingen	1'036'535	0
STWE Roggenpark, 4702 Oensingen	6'660'570	0
STWE Grossmatt, 2544 Bettlach	335'000	0
STWE Ambiente, 2543 Lengnau	77'000	0
STWE Hofstatt, 4528 Zuchwil	2'783'156	0
STWE Aarenau, 5000 Aarau	22'333'089	0
33'769'975	958'093	

Im Geschäftsjahr fanden Reklassifizierungen ohne Mittelfluss von Anlagen im Bau in Liegenschaften zum Verkauf über CHF 33'644'128 statt.

5.5 Sachanlagen zu aktuellen Werten	Unbebaute Grundstücke	Renditelie- genschaften	Total
Nettobuchwert am 1.1.2013	13'043'929	18'412'000	31'455'929
Zugänge	0	4'587'000	4'587'000
Änderungen aktuelle Werte	0	1'080'000	1'080'000
Stand 31.12.2013	13'043'929	24'079'000	37'122'929
Kumulierte Wertberichtigungen			
Stand 1.1.2013	0	-8'000	-8'000
Abschreibungen	0	-9'000	-9'000
Stand 31.12.2013	0	-17'000	-17'000
Nettobuchwert am 31.12.2013	13'043'929	24'070'000	37'113'929
Nettobuchwert am 1.1.2014	13'043'929	24'070'000	37'113'929
Zugänge	0	7'632'300	7'632'300
Änderungen aktuelle Werte	0	2'173'408	2'173'408
Abgänge	0	0	0
Reklassifikationen	0	55'206'592	55'206'592
Stand 31.12.2014	13'043'929	89'082'300	102'126'229
Kumulierte Wertberichtigungen			
Stand 1.1.2014	0	-17'000	-17'000
Abschreibungen	0	-9'000	-9'000
Stand 31.12.2014	0	-26'000	-26'000
Nettobuchwert am 31.12.2014	13'043'929	89'073'300	102'117'229

Im Geschäftsjahr fanden Reklassifizierungen ohne Mittelfluss von Anlagen im Bau in Liegenschaften zum Verkauf über CHF 55'206'592 statt.

5.6. Übrige Sachanlagen		Total
Nettobuchwert am 1.1.2013		867'007
Anschaffungs-/Herstellungskosten		
Stand 1.1.2013		2'023'431
Zugänge		76'739
Abgänge		-1'616
Stand 31.12.2013		2'098'555
Kumulierte Wertberichtigungen		
Stand 1.1.2013		-1'156'424
Abschreibungen		-292'391
Stand 31.12.2013		-1'448'815
Nettobuchwert am 31.12.2013		649'740
Anschaffungs-/Herstellungskosten		
Stand 1.1.2014		2'098'555
Zugänge		279'558
Abgänge		0
Stand 31.12.2014		2'378'113
Kumulierte Wertberichtigungen		
Stand 1.1.2014		-1'448'815
Abschreibungen		-287'370
Stand 31.12.2014		-1'736'185
Nettobuchwert am 31.12.2014		641'927

5.7 Finanzanlagen	31.12.2014 CHF	31.12.2013 CHF
Beteiligungen		
Beteiligungen Dritte ≥ 20%	450'000	450'000
Beteiligungen Baugenossenschaften ≥ 20%	165'000	122'157
	615'000	572'157
Darlehen		
Gegenüber Dritten	1'901'685	1'986'017
Gegenüber Baugenossenschaften	5'476'116	6'365'210
	7'377'801	8'351'227
Übrige Finanzanlagen		
Beteiligungen Dritte < 20%	21'453	21'453
Beteiligungen Baugenossenschaften < 20%	3'003	3'006
Stehbeträge Baugenossenschaften	98'308	98'308
	122'764	122'767

5.8 Aktive latente Ertragssteuern

Per Bilanzstichtag sind nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge von TCHF 4'008 (Vorjahr TCHF 3'539) vorhanden. Unter der Verwendung eines Ertragssteuersatzes von 25% ergeben sich daraus aktive latente Ertragssteuern von TCHF 1'002 (Vorjahr TCHF 885), die bilanziert wurden. Die übrigen latenten Ertragssteuern betragen TCHF 24 (Vorjahr TCHF 12). Zusätzlich bestehen steuerliche Verlustvorträge von TCHF 1'982 (Vorjahr TCHF 1'172), die nicht bilanziert worden sind, da es zum heutigen Zeitpunkt unsicher ist, dass diese realisiert werden können.

5.9 Immaterielle Anlagen	Entwicklungs-kosten	Goodwill	Total
Nettobuchwert am 1.1.2013	805'489	124'750	930'239
Anschauffungs-/Herstellungskosten			
Stand 1.1.2013	1'374'942	623'670	1'998'612
Zugänge	24'196	0	24'196
Stand 31.12.2013	1'399'138	623'670	2'022'808
Kumulierte Wertberichtigungen			
Stand 1.1.2013	-569'453	-498'920	-1'068'373
Abschreibungen	-277'408	-124'750	-402'158
Stand 31.12.2013	-846'861	-623'670	-1'470'531
Nettobuchwert am 31.12.2013	552'277	0	552'277
Anschauffungs-/Herstellungskosten			
Stand 1.1.2014	1'399'138	623'670	2'022'808
Zugänge	233'356	0	233'356
Stand 31.12.2014	1'632'494	623'670	2'256'164
Kumulierte Wertberichtigungen			
Stand 1.1.2014	-846'861	-623'670	-1'470'531
Abschreibungen	-213'067	0	-213'067
Stand 31.12.2014	-1'059'928	-623'670	-1'683'598
Nettobuchwert am 31.12.2014	572'565	0	572'565

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.

5.10 Finanzverbindlichkeiten	31.12.2014 CHF	31.12.2013 CHF
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Bankkredite laufender Bauprojekte	45'861'905	47'069'564
	45'861'905	47'069'564
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Hypothekardarlehen Banken	45'489'000	19'802'250
Darlehen Dritte	1'415'890	2'312'089
Darlehen nahestehende Personen	2'170'990	2'227'500
	49'075'880	24'341'839

5.11 Rückstellungen in CHF

	Steuerrückstellungen
Buchwert per 1.1.2013	2'568'924
Bildung	678'506
Verwendung	0
Auflösung	-28'301
Buchwert per 31.12.2013	3'219'129
Bildung	1'107'207
Verwendung	0
Auflösung	-234'619
Buchwert per 31.12.2014	4'091'717
davon kurzfristige Rückstellungen	0

Die Steuerrückstellungen enthalten latente Ertragssteuern von 25% aus der Neubewertung von Liegenschaften in Höhe von TCHF 2'331 (Vorjahr TCHF 1'732) und TCHF 316 (Vorjahr: TCHF 319) aus POC-Gewinnen sowie übrige latente Steuerrückstellungen von TCHF 1'445 (Vorjahr: TCHF 1'168).

5.12 Vorsorgeverpflichtungen

Wirtschaftlicher Nutzen wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand	Überdeckung gemäss FER 26		Wirtschaftlicher Anteil des Unternehmens 2013/2014	Veränderung zum Vorjahr	Auf die Periode abgegrenzte Arbeitgeber- beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
	31.12.14	31.12.13				31.12.14	31.12.13
Patronale Stiftungen	--	-	-	-	-	-	
Vorsorgeeinrichtungen ohne Über-/Unterdeckungen	-	-	-	-	436'594	436'594	432'291
Vorsorgeeinrichtungen mit Über-/Unterdeckungen	-	-	-	-	-	-	-

Weder im Jahr 2014 noch im Vorjahr bestanden Arbeitgeberbeitragsreserven.

5.13 Aktienkapital

Das Aktienkapital der bonainvest Holding AG besteht aus 2'252'208 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 10 (Vorjahr: 1'821'580 Namenaktien mit Nominalwert CHF 10). Aus dem Beschluss der Generalversammlung der bonainvest Holding AG vom 12.05.2014 verbleibt ein genehmigtes Kapital in Höhe von CHF 6'251'150 (Vorjahr: CHF 2'115'140). Der Betrag der nicht ausschüttbaren statutarischen oder gesetzlichen Reserven beläuft sich auf CHF 6'641'312 (Vorjahr: CHF 5'693'524).

Eigene Aktien	Anzahl	Art	durchschnittl. Transaktionspreis in CHF	Buchwert in CHF
Bestand 1.1.	24'869	Namenaktien	82.45	2'050'364
Käufe	27'600	Namenaktien	83.84	2'313'850
Verkäufe	-27'000	Namenaktien	83.25	-2'247'750
Verkaufsgewinne (FIFO)				20'432
Bestand 31.12.	25'469	Namenaktien	83.90	2'136'896

5.14 Erträge aus Immobilienhandel in CHF	2014	2013
Verkaufserträge Projekte bonainvest	36'526'744	30'915'813
Verkaufserträge Projekte Totalunternehmung	818'793	2'428'672
Verkaufserträge Projekt Andlauerhof	-322'261	32'608'835
Total Erträge aus Immobilienhandel	37'023'276	65'953'321
5.15 Personalaufwand		
Löhne	4'516'561	4'234'392
Sozialleistungen	793'013	783'245
Übriger Personalaufwand	450'504	343'955
Total Personalaufwand	5'760'078	5'361'592
5.16 Verwaltungsaufwand		
Raumaufwand	495'633	454'652
Unterhalt und Reparaturen	15'218	15'928
Fahrzeugaufwand	51'052	49'347
Sachversicherungen, Gebühren, Abgaben	87'975	76'985
Verwaltungs- und Informatikaufwand	611'929	554'461
Beiträge, Spenden	34'640	44'607
Buchführungs- und Beratungsaufwand	323'732	332'821
Total Verwaltungsaufwand	1'620'179	1'528'801
5.17 Liegenschaftsaufwand		
Unterhalt, Reparatur, Betriebskosten Renditeliegenschaften	266'944	238'788
Versicherungen und Verwaltungskosten	264'202	114'241
Übriger Aufwand	31'399	49'132
Total Liegenschaftsaufwand	562'545	402'161

	31.12.2014 CHF	31.12.2013 CHF
5.18 Andere betriebliche Aufwendungen		
Werbung, Ausstellungen, Repräsentation	290'770	144'890
Übriger Aufwand	274'485	100'166
Total andere betriebliche Aufwendungen	565'255	245'056
5.19 Finanzergebnis		
Finanzertrag		
Übriger Finanzertrag	324'826	223'430
Total Finanzertrag	324'826	223'430
Finanzaufwand		
Zinsen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte	2'781	18'461
Hypothekarzinsen Dritte	413'036	244'349
Zinsen nahestehende Organisationen	51'833	78'333
Bankzinsen, -spesen	16'994	21'544
Total Finanzaufwand	484'645	362'687
5.20 Ausserordentliches Ergebnis		
Ausserordentlicher Aufwand		
Wertberichtigung Darlehen	24'001	284'081
Total ausserordentlicher Aufwand	24'001	284'081
Ausserordentlicher Ertrag		
A-fonds-perdu-Beitrag und Reuegelder	8'792	314'365
Rückzahlung abgeschriebene Genossenschaftsanteile	23'999	0
Total ausserordentlicher Ertrag	32'791	314'365
5.21 Steuern		
Laufende Ertragssteuern	-591'016	-428'526
Latenter Steuerertrag	319'936	960'418
Latenter Steueraufwand	-1'062'977	-1'753'673
Total Steuern	-1'334'056	-1'221'780
6. Weitere Angaben		
6.1 Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen		
Es bestehen keine Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen.		

6.2 Weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen	31.12.2014 CHF	31.12.2013 CHF
Verpflichtungen aus nicht bilanzierten Leasingverbindlichkeiten	26'984	58'892
Total weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen	26'984	58'892
Fälligkeitsstruktur zukünftiger Leasingzahlungen		
Jahr 2014	0	31'908
Jahr 2015	24'536	24'536
Jahr 2016	2'448	2'448
6.3 Verpfändete Aktiven		
Zur Sicherstellung eigener langfristiger Finanzverbindlichkeiten sind folgende Aktiven verpfändet.		
Sachanlagen im Bau	52'326'146	107'686'440
Immobilien zum Verkauf	33'148'350	3'224'193
Grundstücke	1'900'000	6'968'500
Renditeliegenschaften	89'073'300	19'483'000
	176'447'796	137'362'133
6.4 Brandversicherungswerte		
MFH Weissensteinstrasse 15, 4503 Solothurn	6'080'060	6'080'060
STWEG Küngoltstrasse 28, 4503 Solothurn	1'794'324	1'794'324
STWEG Hans-Huber-Strasse 38, 4500 Solothurn	358'193	358'193
STWEG Sandmattstrasse, 4532 Feldbrunnen (anteilig)	373'727	405'856
STWEG Lochzelgli, 4542 Luterbach (anteilig)	0	297'248
MFH Birkengarten, 4553 Subingen	5'146'260	5'146'260
MFH Grossmatt, 2544 Bettlach	3'155'441	3'155'441
Immobilien Ecublens, 1673 Ecublens	14'318'816	5'372'400
MFH Roggenpark, 4702 Oensingen	8'710'143	0
MFH Hofstatt, 4528 Zuchwil	4'202'520	0
Mobiliar, Einrichtungen, EDV-Anlage	2'160'000	2'160'000
Total Brandversicherungswerte	46'299'485	24'769'782

6.5 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

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

6.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung wurde am 12. März 2015 durch den Verwaltungsrat verabschiedet.

Es gibt keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die noch hätten berücksichtigt werden müssen.

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
bonainvest Holding AG
Solothurn

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der bonainvest Holding AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 34 bis 59) für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstößen oder Irrtümern ist. Darauf hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstößen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsysteem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsysteins abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsyste für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

A blue ink signature of the name 'Oliver Kuntze' is shown. The signature is fluid and cursive, with a small red circular mark to the right of the main signature.

Oliver Kuntze

Revisionsexperte
Leitender Revisor

A blue ink signature of the name 'Theo Nacht' is shown. The signature is fluid and cursive, with a small red circular mark to the right of the main signature.

Theo Nacht

Revisionsexperte

Bern, 13. März 2015

Aktienwert bonainvest Holding AG

Nach Bewertung gemäss DCF-Methode
auch der Dienstleistungsfirmen

Per 1. Dezember 2011 wurde von der Ernst & Young AG, Zürich, eine Unternehmensbewertung nach DCF erstellt.

	Anzahl Aktien	Nominalwert	Aktienwert gemäss Bewertung	Gegenwert Eigenkapital inkl. eigene Aktien
Aktienwert gemäss Bewertung Ernst & Young AG Valorennummer 1107545 / ISIN CH0011075451	616'256	10.00	82.76	51'000'000

Marktkapitalisierung	Anzahl Aktien	Nominalwert	Aktienwert	Gegenwert Kapital	Eigen- kapital- quote
Aktienwert per 12.03.2015	2'407'208	10.00	84.00	202'205'472	—
Aktienwert per 31.12.2014	2'252'208	10.00	84.00	189'185'472	61.24% ¹⁾
Aktienwert per 31.12.2013	1'821'580	10.00	83.10	151'373'290	61.65% ¹⁾
Aktienwert per 31.12.2012	1'355'396	10.00	82.76	112'172'573	64.52% ¹⁾
Aktienwert per 31.12.2011	667'001	10.00	82.76	55'200'000	56.78% ¹⁾
Aktienwert per 31.12.2010	440'917	10.00	83.43	36'784'002	45.20%
Aktienwert per 31.12.2009	327'861	10.00	82.40	27'010'031	45.93%

Steuerwert Aktie bonainvest Holding AG (nominal CHF 10.00)

Steuerwert 2010 CHF 54.00 brutto/CHF 37.80 netto

Steuerwert 2011 CHF 64.00 brutto/CHF 44.80 netto

Steuerwert 2012 CHF 74.45 brutto/CHF 52.12 netto

¹⁾ Exklusiv Bestand an eigenen Aktien.

Eigenkapital und Bilanzsumme bonainvest Holding AG

Nach Bewertung gemäss DCF-Methode
auch der Dienstleistungsfirmen

	31.12.2014 CHF	31.12.2013 CHF	31.12.2012 (restated) CHF
Eigenkapital gemäss konsolidierter Bilanz nach Swiss GAAP FER			
bewertet zu Anschaffungswerten	172'985'764	136'978'577	99'965'084
Originärer Firmenwert (Goodwill) der Dienstleistungsgesellschaften ¹⁾	10'870'536	10'870'536	10'870'536
Eigenkapital bewertet zu Discounted Cash Flow (DCF)	183'856'300	147'849'113	110'835'620
Bestand an eigenen Aktien	2'136'896	2'050'364	320'624
Eigenkapital bewertet zu DCF (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	185'993'196	149'899'477	111'156'244
Eigenkapital pro Aktie bewertet zu DCF per 27.11.2014 (letzte Kapitalerhöhung)	84.00	83.10	82.76
Bilanzsumme gemäss konsolidierter Bilanz nach Swiss GAAP FER	287'239'070	226'898'696	160'605'098
Originärer Firmenwert (Goodwill) der Dienstleistungsgesellschaften ¹⁾	10'870'536	10'870'536	10'870'536
Bestand an eigenen Aktien	2'136'896	2'050'364	320'624
Total der Bilanzsumme bonainvest Holding AG nach DCF-Bewertung	300'246'502	239'819'596	171'796'258

Eigene Aktien

Der Bestand an eigenen Aktien wird von uns bei der Berechnung des Eigenkapitals entgegen den Bestimmungen nach Swiss GAAP FER mitberücksichtigt.

Aktienhandel

Mit den grossen Aktionären wurde ein Aktionärbindungsvertrag abgeschlossen, welcher der bonainvest Holding AG während den ersten fünf Jahren ein stabiles Aktionariat sichert. Ein Handel mit eigenen Aktien findet statt.

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.

Einführung der elektronischen Aktie

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

¹⁾ Gemäss Unternehmensbewertung vom 1. Dezember 2011 durch Ernst & Young, Zürich.

Jahresrechnung 2014

nach Obligationenrecht der bonainvest Holding AG



Bilanz per 31.12.2014

	31.12.2014 CHF	31.12.2013 CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	15'495'151.02	8'316'170.13
Sonstige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	1'657.76	1'926.32
Eigene Aktien	2'136'896.00	2'050'363.90
Total Umlaufvermögen	17'633'704.78	10'368'460.35
Anlagevermögen		
Beteiligungen	14'658'246.76	14'658'246.76
Darlehen Tochtergesellschaften	142'728'482.51	114'270'649.40
Darlehen Tochtergesellschaften mit Rangrücktritt	300'000.00	300'000.00
Total Anlagevermögen	157'686'729.27	129'228'896.16
TOTAL AKTIVEN	175'320'434.05	139'597'356.51
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27'260.00	72'377.44
Passive Rechnungsabgrenzungen	758'500.00	308'400.00
Total Fremdkapital	785'760.00	380'777.44
Eigenkapital		
Aktienkapital	22'522'080.00	18'215'800.00
Gesetzliche Reserven		
Allgemeine gesetzliche Reserve	261'000.00	153'000.00
Reserve aus Kapitaleinlagen	140'551'973.49	111'394'777.11
Reserve für eigene Aktien aus Reserve aus Kapitaleinlagen	2'136'896.00	2'050'363.90
Agio	3'185'728.40	3'185'728.40
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	4'108'909.66	2'053'075.56
Jahresergebnis	1'768'086.50	2'163'834.10
Total Eigenkapital	174'534'674.05	139'216'579.07
TOTAL PASSIVEN	175'320'434.05	139'597'356.51

Erfolgsrechnung

	2014 CHF	2013 CHF
Betriebsertrag		
Andere betriebliche Erträge	11'387.60	12'443.80
Total Betriebsertrag	11'387.60	12'443.80
Betriebsaufwand		
Verwaltungsaufwand	-1'125'577.67	-1'185'667.54
Total Betriebsaufwand	-1'125'577.67	-1'185'667.54
Betriebliches Ergebnis	-1'114'190.07	-1'173'223.74
Finanzertrag	3'411'003.39	3'599'488.46
Finanzaufwand	-15'566.77	-18'983.42
Finanzergebnis	3'395'436.62	3'580'505.04
Jahresergebnis vor Steuern	2'281'246.55	2'407'281.30
Steuern	-513'160.05	-243'447.20
Jahresergebnis	1'768'086.50	2'163'834.10

Anhang zur Jahresrechnung 2014

1. Rechnungslegung

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Anwendung der Übergangsbestimmungen zum neuen Rechnungslegungsrecht nach den bis zum 31. Dezember 2012 gültigen Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts über die Buchführung und Rechnungslegung erstellt.

	31.12.2014 CHF	31.12.2013 CHF
2. Wesentliche Beteiligungen		
Bracher und Partner AG 4503 Solothurn (1'200 Namenaktien à nom. CHF 1'000, 100%-Anteil) Zweck: Treuhand-, Immobilien- und Bauherrenberatung	1'200'000	1'200'000
Bracher und Partner Totalunternehmung AG 4503 Solothurn (300 Namenaktien à nom. CHF 1'000, 100%-Anteil) Zweck: Totalunternehmung und Liegenschaftshandel	419'755	419'755
bonacasa AG 4503 Solothurn (5'000 Namenaktien à nom. CHF 100, 100%-Anteil) Zweck: technische Systeme für Wohnen mit Dienstleistungen	500'000	500'000
bonainvest AG 4503 Solothurn (164'250 Namenaktien à nom. CHF 10, 100%-Anteil) Zweck: Entwicklung, Realisation und Halten von Wohnüberbauungen	12'538'492	12'538'492
3. Eigene Aktien	Anzahl	Nominalwert
Bestand 1.1.	24'869	248'690
Käufe	27'600	276'000
Verkäufe	-27'000	-270'000
Verkaufsgewinne (FIFO)		20'432
Bestand 31.12.	25'469	254'690
4. Genehmigte und bedingte Kapitalerhöhungen	31.12.2014 CHF	31.12.2013 CHF
Genehmigte Kapitalerhöhung	6'251'150	2'115'140

5. Bürgschaften, Garantieverpflichtungen

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

6. 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 19.2.2015 gemacht und die notwendigen Massnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Überwälzung von Risiken beschlossen.

Antrag/Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinnes und Ausschüttung von Reserven aus Kapitaleinlagen

7. Reserve aus Kapitaleinlagen

Seit dem 1.1.2011 unterliegen Rückzahlungen aus Kapitaleinlagereserven nicht mehr der Verrechnungssteuer. Das neue Gesetz wird von Unternehmen und der Eidg. Steuerverwaltung hinsichtlich der in Frage kommenden Beträge der Kapitaleinlagereserve und der Offenlegung in der Jahresrechnung unterschiedlich interpretiert. Von den per 31.12.2013 ausgewiesenen Kapitaleinlagereserven von CHF 113'445'141.01 (inkl. Reserve für eigene Aktien von CHF 2'050'363.90) hat die Eidg. Steuerverwaltung zwischenzeitlich bestätigt, dass von der Gesellschaft CHF 112'156'449.86 ohne Verrechnungssteuerabzug an ihre Aktionäre ausgeschüttet werden könnten. Die Entscheidung über den restlichen Betrag bleibt pendent.

Antrag/Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinnes und Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen

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

	Antrag des Verwaltungsrates 2014 CHF	Beschluss der Generalversammlung 2013 CHF
Vortrag 1.1. Jahresergebnis	4'108'909.66 1'768'086.50	2'053'075.56 2'163'834.10
Bilanzgewinn 31.12.	5'876'996.16	4'216'909.66
Zuweisung Allgemeine gesetzliche Reserve	-88'400.00	-108'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	5'788'596.16	4'108'909.66
Antrag zur Ausschüttung von Reserven aus Kapitaleinlagen		
Der Verwaltungsrat schlägt vor, folgende Ausschüttung aus den Reserven für Kapitaleinlagen, nach Umbuchung in die freien Reserven, vorzunehmen:		
Reserve aus Kapitaleinlagen vor Ausschüttung	140'551'973.49	111'394'777.11
Ausschüttung von CHF 1.68 pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 10 (1'963'564 dividendenberechtigte Namenaktien per 31.12.14, nach Abzug der eigenen Aktien)	-3'298'787.52	-2'492'285.82
Reserve aus Kapitaleinlagen nach Ausschüttung	137'253'185.97	108'902'491.29

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
bonainvest Holding AG
Solothurn

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der bonainvest Holding AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 65 bis 68) für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstößen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstößen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsysteem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsyste für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Oliver Kuntze

Revisionsexperte
Leitender Revisor



Theo Nacht

Revisionsexperte

Bern, 13. März 2015

bonainvest Holding AG - Projektübersicht



Portfolio bonainvest AG



Aarau/AG
Aarenau Süd



Aarberg/BE
Brückfeld



Basel/BS
Andlauerhof



Bätterkinden/BE
Kronenrain



Bettlach/SO
Grossmatt 3



Bonstetten/ZH
Mauritiuspark



Breitenbach/SO
Wydengarten



Ecublens/VD
En Parcs



Egerkingen/SO
Sunnepark



Feldbrunnen/SO
Untere Matte West



Hausern/AG
Holzgasse



Horgen/ZH
Seeblick



Kilchberg/ZH
Seesicht



Kilchberg/ZH
Lakeside



Luterbach/SO
Lochzelgli



Lyss/BE
Arnhof



Malters/LU
Zwiebacki



Münchenbuchsee/BE
Strahmatté



Oensingen/SO
Roggenpark



Port/BE
Bellevuepark



Rohrbach/BE
Sunnehof



Solothurn/SO
wasserstadtsolothurn



Subingen/SO
Birkengarten

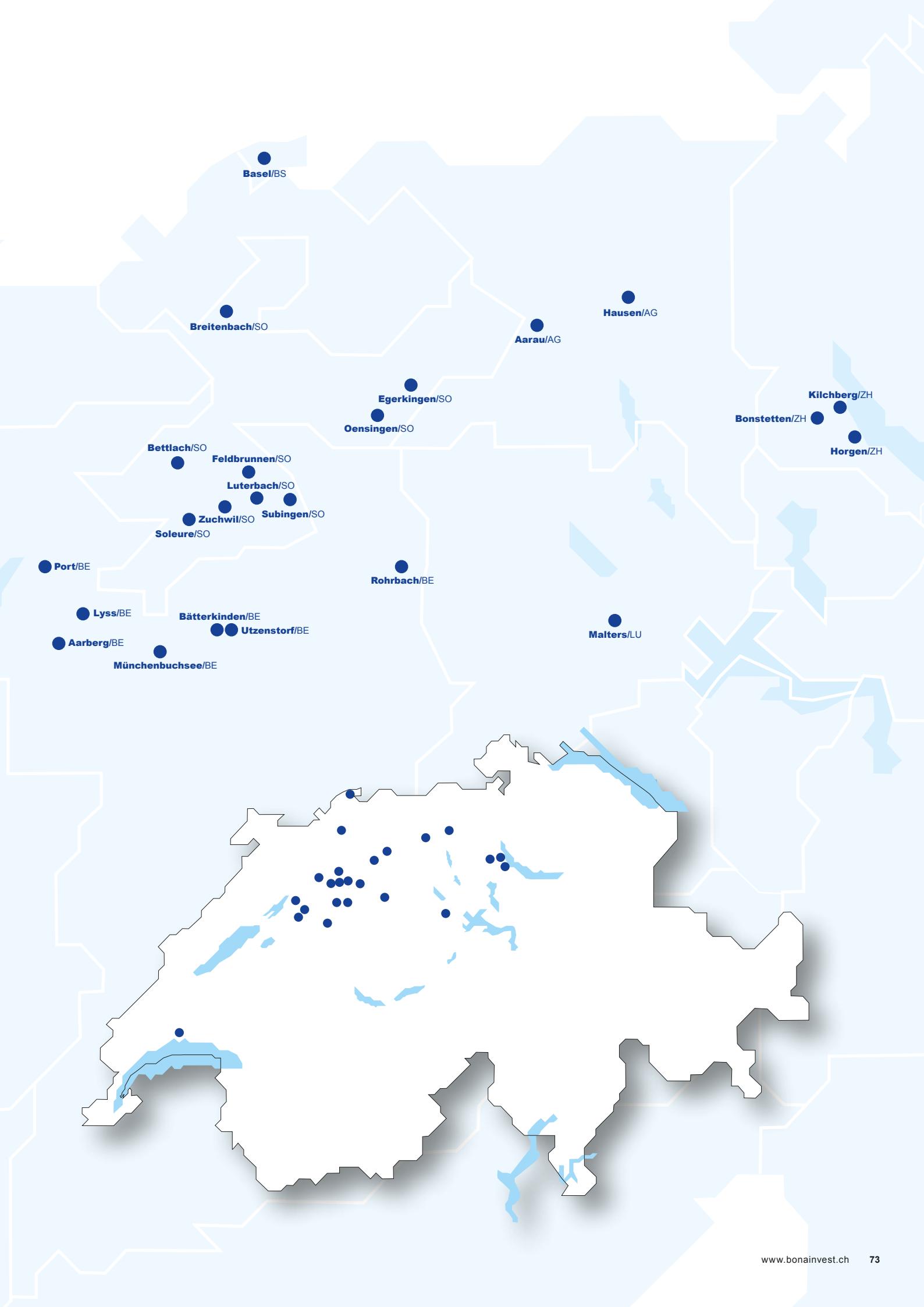


Utzenstorf/BE
Dorfzentrum



Zuchwil/SO
Hofstatt

Ecublens/VD



bonainvest Holding AG - Projektübersicht ¹⁾

Projekt	Fertigstellung	Nutzfläche (HNF m ²)	Einheiten Wohnungen/Häuser				
			2½ Zimmer	3½ Zimmer	4½ Zimmer	5½ Zimmer	Häuser
Aarberg , Brückfeld 3270 Aarberg/BE	2015	1'650 m ²	-	2	8	2	-
Basel , Andlauerhof Petersgasse 36/38, 4051 Basel/BS	2014	2'940 m ²	3	6	2	4	2
Bätterkinden , Kronenrain Kronenrain 1/3/5, 3315 Bätterkinden/BE	2014	1'936 m ²	4	18	2	-	-
Bonstetten , Mauritiuspark 8906 Bonstetten/ZH	2016	3'712 m ²	12	23	10	-	-
Breitenbach , Wydengarten 4226 Breitenbach/SO	2016	2'816 m ²	18	6	6	-	-
Ecublens , En Parcs (in Entwicklung) Route de Crochy 11, 1673 Ecublens/VD	*	*	*	*	*	*	*
Feldbrunnen , Untere Matte West (Haus N) Sandmattstrasse/Weissensteinweg, 4532 Feldbrunnen/SO	2014	1'371 m ²	-	3	6	1	-
Hausen , Holzgasse Süd (in Entwicklung) 5212 Hausen/AG	2016	2'420 m ²	5	8	11	2	-
Horgen , Seeblick Oberdorfstrasse 55, 8810 Horgen/ZH	2016	1'420 m ²	8	9	1	-	-
Kilchberg , Seesicht Weinbergstrasse, 8802 Kilchberg/ZH	2014	1'261 m ²	-	10	3	-	-
Kilchberg , Lakeside (in Entwicklung) 8802 Kilchberg/ZH	*	*	*	*	*	*	*
Luterbach , Lochzelgli (Häuser D, E und F) 4542 Luterbach/SO	2015	1'703 m ²	4	8	7	-	-
Lyss , Arnhof Hübeliweg/Sonnmatte, 3250 Lyss/BE	2014	2'392 m ²	-	10	1	5	5
Malters , Zwiebacki-Areal Hellbühlstrasse/Industriestrasse, 6102 Malters/LU	2016	5'052 m ²	21	26	9	-	-
Münchenbuchsee , Strahmatt (in Entwicklung) 3053 Münchenbuchsee/BE	*	*	*	*	*	*	*
Port , Bellevuepark (in Entwicklung) 2562 Port/BE	2017	8'401 m ²	*	*	*	*	*
Rohrbach , Sunnehof (in Entwicklung) 4938 Rohrbach/BE	2017	2'265 m ²	20	4	-	-	-
Utzenstorf , Dorfzentrum (in Entwicklung) 3427 Utzenstorf/BE	2017	5'018 m ²	19	25	8	1	-
Total							

¹⁾ Die Tabelle spiegelt den Stand der Projektentwicklung per 31.12.2014 wider.

* Noch keine Angaben

Gewerbeeinheiten (Stück)	Einstellhallenplätze (Stück)	Total Wohnungen/Häuser/Gewerbe (Stück)	Davon Abverkauf (Stück)	Davon Miete (Stück)	Anlagekosten initial (CHF)	Portfoliolegenschaften (CHF)	Geplante Mietzinsen p.a. nach Fertigstellung (CHF)
-	-	12	12	-	9'470'000	-	-
-	18	18	18	-	31'000'000	-	-
-	19	24	24	-	11'900'000	-	-
2	55	47	23	24	33'500'000	8'620'000	483'000
2	51	32	18	14	18'875'000	6'250'000	347'000
*	*	*	*	*	*	*	*
2	15	12	12	-	8'250'000	-	-
1	29	27	14	13	17'700'000	*	*
-	18	18	18	-	21'740'000	-	-
-	13	13	13	-	19'500'000	-	-
*	*	*	*	*	*	*	*
-	26	19	19	-	10'400'000	-	-
-	16	21	21	-	15'200'000	-	-
5	88	61	29	32	31'600'000	13'010'000	720'000
*	*	*	*	*	*	*	*
*	91	82	59	23	53'800'000	12'200'000	690'000
Pflegezimmer							
15	25	39	12	27	14'400'000	9'300'000	520'000
2	64	55	15	38	24'000'000		
		480	307	171	321'335'000	49'380'000	2'760'000

bonainvest Holding AG - Portfolio 2014

	Baujahr	Sanierungen	Nutzfläche (HNF m ²)	Anzahl Liegenschaften	Einheiten-	
					1 Zimmer	2½ Zimmer
Aarau , Aarenastrasse 2 -16, 5000 Aarau/AG	2014	-	3'478 m ²	1	-	3
Bettlach , Dorfstrasse, 2544 Bettlach/SO	2011	-	826 m ²	1	-	3
Ecublens , Route de Crochy 11, 1673 Ecublens/VD	*	-	*	1	*	*
Egerkingen , 4622 Egerkingen/SO	2014	-	6'718 m ²	3	-	8
Oensingen , Hauptstrasse/Sternenweg, 4702 Oensingen/SO	2014	-	4'658 m ²	3	-	10
Solothurn , Hans-Huber-Strasse 38, 4500 Solothurn/SO	1992	-	159 m ²	1	-	-
Solothurn , Künigltstrasse 28, 4500 Solothurn/SO	1977	1991	435 m ²	1	3	3
Solothurn , Weissensteinstrasse 15, 4503 Solothurn/SO	1957	1988 / 2007	1'475 m ²	1	-	-
Subingen , Birkenweg 2, 4553 Subingen/SO	2011	-	1'608 m ²	1	-	6
Zuchwil , Hofstatt, 4528 Zuchwil/SO	2014	-	3'032 m ²	1	-	2
Total						

* Noch keine Angaben

Wohnungen

3½ Zimmer	4½ Zimmer	5½ Zimmer	Total Wohnungen	Gewerbeeinheiten	Garagenplätze	Diverses	Total Mietobjekte	Versicherungswert	Marktwert	Bruttorendite Vollvermietung
13	15	-	31	2	37	-	70	*	19'710'000	4.84%
8	-	-	11	-	10	-	21	3'155'441	4'010'000	5.77%
*	*	*	*	*	*	*	*	14'318'816	12'219'300	4.87%
10	9	-	27	2	47	4	80	*	18'940'000	5.31%
8	6	-	24	4	74	-	102	8'710'143	13'680'000	5.22%
-	-	-	-	1	1	3	5	358'193	330'000	7.82%
2	1	-	9	-	8	7	24	1'794'324	1'540'000	7.02%
-	-	-	-	1	-	-	1	6'080'060	6'340'000	5.90%
15	-	-	21	-	8	15	44	5'146'260	7'434'000	5.09%
4	5	-	11	-	15	-	26	4'202'520	4'870'000	5.33%
			134	10	200	29	373	43'765'757	89'073'300	5.22%



© Galyna Andrushko, fotolia, Getty Image

bonainvest definiert Nachhaltigkeit in sechs Kategorien:

1. bonainvest verpflichtet sich dem umfassenden bonacasa-Baustandard, der sämtlichen Anforderungen von procap und behindertengerechtem Wohnen entspricht. Neben einer hinderungs- und schwellenlosen Bauweise beinhaltet der Standard rund 200 weitere Punkte, die bei Neubauten berücksichtigt werden. Eine regelmässige Anpassung und Ergänzung des Baustandards gewährleistet, dass neue Bau- oder Materialdetails integriert werden.
2. Eine ansprechende Architektur ist nicht nur für den Betrachter und Bewohner wichtig. Gute Architektur zu pflegen, bedeutet für bonainvest, auf Langlebigkeit zu achten, raumplanerisch vernetzt zu denken und künftige Bedürfnisse bereits heute zu erkennen und zu berücksichtigen.
3. Wir bauen prinzipiell an zentralen Lagen, um die bestehende Infrastruktur wie öffentlichen Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung etc. vollumfänglich nutzen zu können.
4. Die gesellschaftliche und soziale Komponente, die hinter der Idee bonacasa steht, ist für bonainvest ein wichtiger Teil der Nachhaltigkeit. Das Ziel sind Überbauungen mit altersgerechtem Wohnraum, die von unterschiedlichen Generationen

bewohnt werden und in denen überdurchschnittlich viele soziale Kontakte möglich sind – insbesondere auch dank der elektronischen Vernetzung über die bonacasa-App. Die garantierte Sicherheit durch unser 24-h-Notrufkonzept fördert das Wohlbefinden von älteren Menschen, aber auch von ihren Angehörigen. Die Möglichkeit, optional weitere Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen, erlaubt ein längeres unabhängiges Leben in den eigenen vier Wänden, und die Vernetzung der Bewohnenden untereinander wirkt der Vereinsamung entgegen. Das umfangreiche Serviceangebot dient aber auch jüngeren Bewohnenden als Komfortlösung und in Notlagen.

5. bonainvest baut grundsätzlich nach dem Minergie-Label und bevorzugt bei der Vergabe der Arbeiten regionale Unternehmen, um An- und Abfahrtswege kurz zu halten.
6. 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. Bauten mit niedrigem Energieverbrauch und durchdachten Lösungen bringen klare Marktvorteile gegenüber Mitbewerbern.

Impressum

Herausgeber:
bonainvest Holding AG
Weissensteinstrasse 15
CH-4503 Solothurn
Die Geschäftsleitung

Text, Redaktion und Gestaltung:
bonainvest Holding AG
Stéphanie Logassi Kury, Silvana Grellmann
Harry Schaumburger

Fotos:
bonainvest AG, Tim X. Fischer,
Alumat Frey, Christoph Markwalder,
Oliver Oettli, Samuel Wimmer,
André M. Winter, Galyna Andrushko

Druck:
Baumberger Print AG
CH-4625 Oberbuchsiten

bonainvest

Holding AG

**bonainvest Holding AG**

Weissensteinstrasse 15 | Postfach 130 | CH-4503 Solothurn
T +41 (0)32 625 95 95 | F +41 (0)32 625 95 90
www.bonainvest.ch | www.bonacasa.ch



bonainvest

bracher

vivre *avec* services
bonacasa®