



## Highlights

---

### Bilanzsumme

auf **328.5 Mio. + 14.5%**  
stark gewachsen

---

### Mieteinnahmen

**3.829 Mio. + 65%**  
+ 65% zum Vorjahr

---

### Solide Bilanz

**59.49%**

Eigenkapitalquote 195.5 Mio. Eigenkapital, + 13%  
(Kapitalerhöhung per 10.2.2016 um CHF 24.5 Mio.  
Marktkapitalisierung per 10.2.2016 CHF 239.8 Mio.)

---

### Renditeliegenschaften

**104.8 Mio. + 17%**

---

### Rendite für 2015:

**0.7 Mio.**

Abschreibung Beteiligung und Vorarbeiten Projekt Wasserstadt -1.5 Mio.  
Wertberichtigung von bisher nicht verkauften Wohnungen im STWE -1.5 Mio.  
aufgrund der aktuellen Finanzrestriktionen, die junge und ältere  
Kaufinteressenten treffen

---

Geplante Rendite 2016: ca. **1.5%**

Geplante Rendite 2021: ca. **3.5%**

# Inhalt

---

Kennzahlen per 31.12.2015	5
Worte des Verwaltungsratspräsidenten	6
Bericht des Verwaltungsrats	7

---

## **bonacasa – smart living**

Ein Tag im Leben von Daniela von Felten	10
Homestorys von bonacasa-Bewohnenden	14
Haustechnologie – bonacasa setzt Massstäbe	20

---

Organe	24
Unternehmens- und Investitionsstrategie	26
Über unser Unternehmen	29
Corporate Governance	30

---

## **Konsolidierte Jahresrechnung 2015**

Konsolidierte Bilanz 2015	38
Konsolidierte Erfolgsrechnung 2015	40
Konsolidierte Geldflussrechnung 2015	41
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis 2015	42
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2015	44
Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung	47
Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung	48
Bericht der Revisionstelle zur Konzernrechnung	60
Aktienwert bonainvest Holding AG	62

---

## **Jahresrechnung 2015 nach Obligationenrecht**

Bilanz per 31.12.2015	64
Erfolgsrechnung vom 1.1. bis 31.12.2015	65
Anhang zur Jahresrechnung 2015	66
Antrag/Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinnes und Ausschüttung von Reserven aus Kapitaleinlagen	69

---

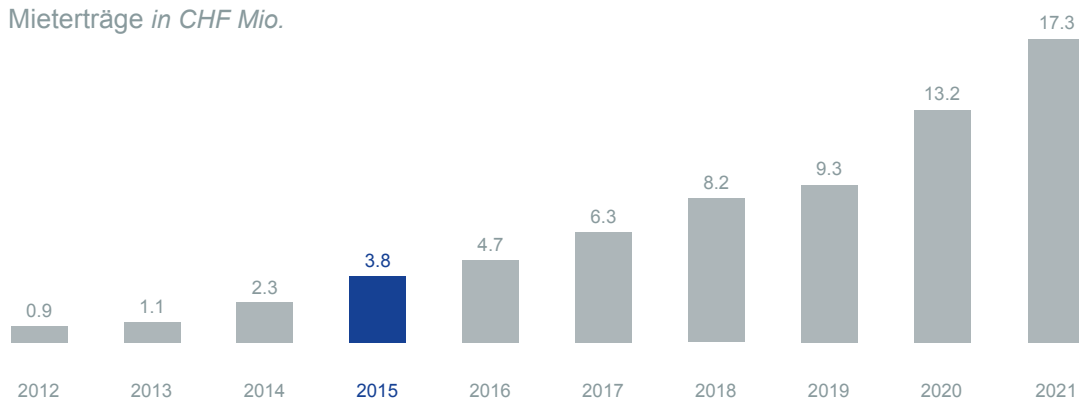
## **Titelbilder im Uhrzeigersinn:**

Zwiebacki, Malters  
Aarenau Süd, Aarau  
Bellevuepark, Port  
Sunnehof, Rohrbach  
Lakeside, Kilchberg

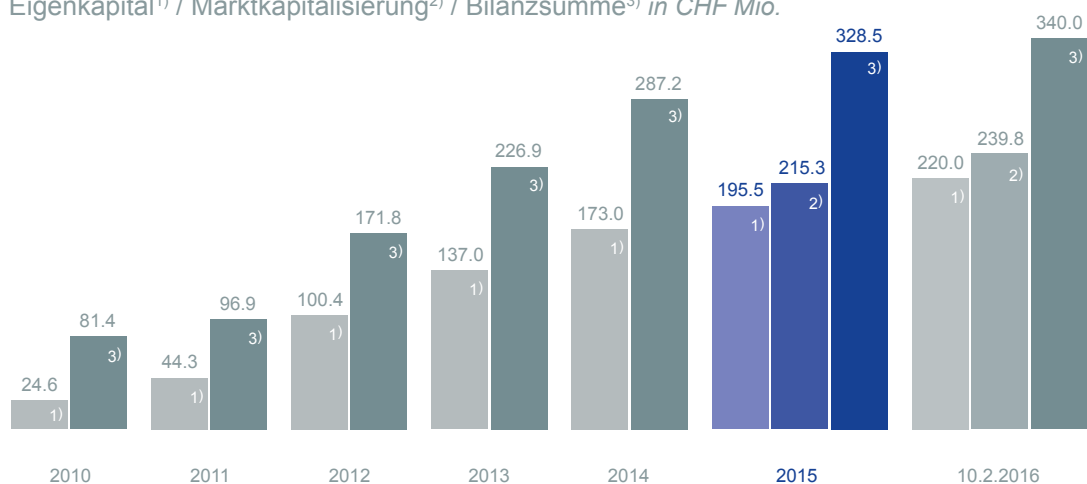
## **bonainvest Holding AG - Projektübersicht**

Projektübersicht	74
Portfolio 2015	76
Nachhaltigkeit	79

Mieterträge in CHF Mio.



Eigenkapital<sup>1)</sup> / Marktkapitalisierung<sup>2)</sup> / Bilanzsumme<sup>3)</sup> in CHF Mio.

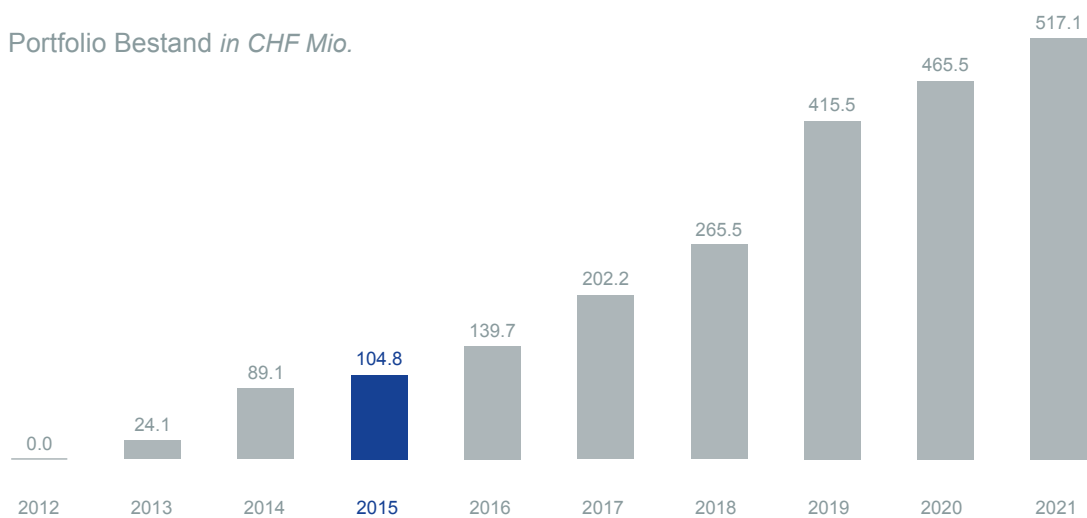


1) Exkl. imaginärer Firmenwert 2010 – 2014 (Goodwill)

2) Eigenkapital gemäss DCF-Bewertung

3) Bilanzsumme

Portfolio Bestand in CHF Mio.



# Kennzahlen per 31.12.2015

IN CHF	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Bilanzsumme nach DCF-Bewertung der Liegenschaften und Firmen	328'514'469	287'239'070	226'898'696
Unbebaute Grundstücke	13'043'929	13'043'929	13'043'929
Renditeliegenschaften	104'847'300	89'073'300	24'070'000
Liegenschaften zum Verkauf	38'144'018	33'769'975	958'093
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	138'253'692	108'459'608	140'252'353
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	3'828'514	2'325'651	1'144'988
Liegenschaftsaufwand	916'118	562'545	402'161
Liegenschaftserfolg	2'912'396	1'763'106	742'827
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	2'778'458	4'612'220	3'384'252
Periodenergebnis vor Steuern (EBT)	621'193	4'461'190	3'275'279
Periodenergebnis	707'957	3'128'357	2'054'672
Eigenkapital (exkl. Bestand an eigenen Aktien)	195'455'991	172'985'764	136'978'577
<b>Marktkapitalisierung per 31.12.2015</b>	<b>215'267'260</b>	<b>189'185'472</b>	<b>151'373'290</b>
<b>Marktkapitalisierung per 10.02.2016</b>	<b>239'756'610</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Eigenkapitalquote</b> (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	<b>59.49%</b>	<b>61.24%</b>	<b>62.51%</b>
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern	0.32%	2.40%	2.18%
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE)	0.36%	1.68%	1.37%
<b>Kennzahlen pro Aktie</b>	<b>Anzahl Aktien</b>	<b>Anzahl Aktien</b>	<b>Anzahl Aktien</b>
Ausgegebene Aktien	2'532'556	2'252'208	1'821'580
Stimmberechtigte Aktien	2'532'556	2'252'208	1'821'580
Dividendenberechtigte Aktien (exkl. Bestand an eigenen Aktien)	2'406'801	1'963'564	1'501'377
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Gewinn p.a. pro dividendenberechtigte Aktie	0.29	1.59	1.37
Dividende (bzw. Dividendenantrag) / Rückzahlung Kapitaleinlage	0.26	1.68	1.66
Eigenkapital pro Aktie (bewertet zu Anschaffungswerten gemäss Swiss GAAP FER)	77.18	76.81	75.20
Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	85.00 <sup>1)</sup>	84.00	83.10

1) Handelskurs ab 15.09.2015



# Worte des Verwaltungsratspräsidenten

---

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Ergebnis der bonainvest Holding AG für das Geschäftsjahr 2015 wurde durch verschiedene ausserordentliche Faktoren negativ beeinflusst:

1. So musste eine Abschreibung von CHF 1.5 Mio. für das Projekt wasserstadtsolothurn getätigt werden.
2. Die Situation auf dem Eigentumswohnungsmarkt hat ihre Spuren hinterlassen. Für ein Projekt am Zürichsee wurde eine Korrektur von CHF 1.5 Mio. nötig.

Sowohl die Aufhebung des Euro-Mindestkurses als auch die Verschärfung der Tragbarkeitsanforderungen für den Erwerb von Stockwerkeigentum, die vor allem ältere und junge Kunden trifft, hatten Folgen, die wir nicht ausreichend vorhergesehen haben. Dies führte dazu, dass beim Ertrag aus dem Wohnungsverkauf im Vergleich zum Budget CHF 2.6 Mio. fehlen. Operativ hat bonainvest klar besser gewirtschaftet als im Vorjahr. Zu erwähnen sind schliesslich auch die Investitionen in Höhe von CHF 1.15 Mio., die in die Stärkung der Marke und des Produkts bonacasa geflossen sind.

Die Geschäftsleitung hat in enger Zusammenarbeit und Absprache mit dem Verwaltungsrat folgende Massnahmen für 2016 ergriffen:

- Koordiniertes Verkaufsförderungsprogramm für den Abbau des STWE-Leerbestandes
- Der Baustandard wurde den veränderten Marktbedürfnissen angepasst
- Die mietorientierten Standorte unserer zukünftigen Projekte wie Ecublens, Münschenbuchsee und Unterägeri werden verdichtet

Das Marktumfeld ist zwar schwieriger geworden: Wir haben aber klar reagiert.

Die erfolgreiche Kapitalerhöhung von Anfang Februar 2016 mit CHF 24,5 Mio. zeigt uns Ihr Vertrauen und für die engagierte Arbeit aller Partner bedanken wir uns.



Ivo Bracher, Präsident des Verwaltungsrats

# Bericht des Verwaltungsrats

---

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Jahre 2015 konnten wir gleich vier neue Bauprojekte beginnen: Es sind dies die Projekte in Hausen/AG, Port/BE, Rohrbach/BE und Utzenstorf/BE. Bei allen Bauvorhaben wurde der Anteil an Mietwohnungen von bisher 50% auf neu mind. 60% gemäss der vom Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung beschlossenen Strategieanpassung erhöht. Dadurch gelangen in den nächsten Jahren weniger Eigentumswohnungen auf den Markt. Die Rahmenbedingungen für den Erwerb von Wohneigentum haben sich in allen Regionen markant verschlechtert. Im Geschäftsjahr 2015 konnten wir lediglich 41 Eigentumswohnungen definitiv verkaufen, aber auch ca. 20 Reservationen für Käufe generieren: Diese sind aber noch nicht abgeschlossen und bringen bonainvest somit noch keinen Ertrag. Damit liegen wir wie bereits im Vorjahr klar unter unseren Erwartungen. Die Verunsicherung (restriktive Kreditvergabe durch Banken, Selbstregulierung) ist gross und dürfte bis auf weiteres anhalten. Unsere Kaufinteressenten begleiten wir aktiv und helfen bei der Suche nach Finanzierungspartnern.

## Jahresabschluss

---

Das konsolidierte Jahresergebnis der bonainvest Holding AG nach Steuern liegt bei TCHF 707 und somit um TCHF -2'421 unter dem Vorjahr mit TCHF 3'128. Das Ergebnis beinhaltet eine vollständige Wertberichtigung der Beteiligung an der Wasserstadt AG und der ihr gewährten Darlehen im Betrag von TCHF -1'224 (Ergebnis von assoziierten Gesellschaften), zuzüglich diverser geleisteter Vorarbeiten für das Projekt im Umfang von weiteren TCHF 300. Die Werthaltigkeit der Vorleistungen war angesichts der aufgetretenen Schwierigkeiten mit Stadt und Kanton Solothurn und des möglicherweise zu langen Realisierungshorizonts nicht mehr gegeben. Daher hat der Verwaltungsrat einstimmig beschlossen, dieses latente Risiko sofort zu Lasten der konsolidierten Jahresrechnung per 31.12.2015 abzuschreiben.

## Gute Finanzsituation

---

Im Geschäftsjahr 2015 konnte die bonainvest Holding AG total drei Kapitalerhöhungen von insgesamt CHF 23.55 Mio. erfolgreich durchführen. Dadurch war es uns möglich, ein sehr schönes Entwicklungsprojekt in Unterägeri zu erwerben. Die Marktkapitalisierung beträgt per 31.12.2015 über CHF 215 Mio. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt aktuell bei 59.49%. Jährliche Kapitalerhöhungen von ca. CHF 25 Mio. bis CHF 30 Mio. sollen der Gesellschaft ein gesundes Wachstum ermöglichen.

## Immobilienprojekte

---

Im Geschäftsjahr 2015 haben wir vier Bauprojekte erfolgreich gestartet:

- Hausen/AG, Holzgasse Süd
- Port/BE, Bellevuepark
- Rohrbach/BE, Sunnehof
- Utzenstorf/BE, Dorfmatte

Grundstückkäufe:

- Unterägeri/ZG, Am Baumgärtli

Anlagevolumen nach Entwicklung ca. CHF 50 Mio.

## Zunahme der Renditeliegenschaften

---

Der Wert der Renditeliegenschaften liegt mit TCHF 104'847 um TCHF 15'774 höher als Ende 2014.

## Gestiegene Erträge aus Vermietung von Immobilien

---

Die Erträge aus der Vermietung von Immobilien sind von TCHF 2'326 im Vorjahr auf TCHF 3'829 für 2015 markant angestiegen. Die Erträge werden auch in den kommenden Jahren kontinuierlich ansteigen. Der grosse Sprung wird jedoch erst im Jahre 2021 mit der Fertigstellung der grossen Überbauungen in Münchenbuchsee und Ecublens erfolgen. Mit dem Vermietungsstand unserer Bestandesliegenschaften sind wir zufrieden.

## 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.

## Risikobeurteilung

---

Mit dem System «Risku» wird jährlich eine systematische Risikobeurteilung durchgeführt. Der Verwaltungsrat hat die letzte Risikobeurteilung gemäss Riskmanagement-Bericht vom 24.02.2016 gemacht und die notwendigen Massnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Überwälzung von Risiken beschlossen. Es gibt keine aussergewöhnlichen schwebenden Geschäfte und Risiken, die in der konsolidierten Jahresrechnung noch zu berücksichtigen wären.

## Vollzeitstellen

---

Die Gruppengesellschaften der bonainvest Holding AG beschäftigten im Jahresdurchschnitt umgerechnet auf Vollzeitstellen 39 Personen.

## bonacasa ag

---

Im Privatkundenbereich konnte der Dienstleistungsumsatz auch in diesem Geschäftsjahr markant gesteigert werden. Hauptverantwortlich war der Weiterausbau der Concierge- und Reinigungsservices.

Im Berichtsjahr wurde eine solide Grundlage im Bereich der Geschäftskunden gelegt. So wurde unter anderem mit Investissements Foncières SA ein Kooperationsvertrag geschlossen, um ab März 2016 schrittweise über 4100 Wohnungen mit bonacasa zu vernetzen. Mit der Zug Estates Holding AG wurde vereinbart, 152 Wohnungen in Rotkreuz ZG mit bonacasa-Dienstleistungen aufzuwerten. Diverse weitere Kooperationsverträge mit Geschäftskunden standen per Ende 2015 in fortgeschrittenem Verhandlungsstadium oder kurz vor der Unterzeichnung.

Die Vernetzung der Bereiche Bau, Sicherheit, Dienstleistungen und Haustechnologie wurde weiterentwickelt. Der aktuelle Stand dieser Entwicklung kann in den Musterwohnungen in der Überbauung Roggenpark in Oensingen auf Anfrage sehr gerne besichtigt werden.

## Dividendenpolitik

---

Angesichts der vorgenommenen Wertberichtigungen und des weiterhin schwierigen Marktumfelds ist für das Geschäftsjahr 2015 leider nur die Ausschüttung einer bescheidenen Dividende möglich. Erst ab dem Geschäftsjahr 2017 ist mit einer nachhaltigen Verbesserung der Ertragslage zu rechnen. Anhand der prognostizierten Ergebnisse wird dann die Ausschüttung einer steuerfreien Dividende aus Kapitaleinlagereserven wieder möglich sein und ist auch entsprechend vorgesehen.

## Latente Risiken

---

Angesichts der im Jahre 2015 vollständig erfolgten Wertberichtigung unseres Engagements am Projekt Wasserstadt sind keine weiteren latenten Risiken mehr vorhanden.

## Aussichten Geschäftsjahr 2016

---

Alle laufenden Bauprojekte befinden sich bezüglich Zeitplan und Kosten im budgetierten Rahmen. Der Vermietungsstand wird sich zudem laufend verbessern. Der Verkauf der im Bau befindlichen oder bereits fertiggestellten Stockwerkeigentumseinheiten wird trotz tiefen Zinsen die grosse Herausforderung für die kommenden Geschäftsjahre sein. Wir rechnen mit leicht höheren Verkaufszahlen im Jahre 2016, da aktuell weitere 20 Eigentumswohnungen reserviert sind und nächstens verkauft werden können. Die Arbeiten an den in guten Ertragslagen befindlichen Grundstücken Ecublens, Münchenbuchsee und Unterägeri laufen plangemäss und mit grossem Engagement. Daraus sollten vermietete Liegenschaften von ca. 200 Mio. CHF bis ca. 2019/2020 entstehen. Die Anpassung der Strategie vor allem auf Mietobjekte trägt somit Früchte.

## 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



# Ein Tag im Leben von Daniela von Felten

---

bonaConcierge



# Ein Tag im Leben von Daniela von Felten

bonaConcierge

Was genau ist die Aufgabe einer Concierge, wie sieht ihr Arbeitstag aus? Eines ist sicher: Er ist spannend, abwechslungsreich, interessant, vielfältig. Eine, die seit vier Jahren als bonaConcierge im Einsatz ist, heisst Daniela von Felten. Ihr Zuständigkeitsbereich umfasst die Regionen um Oensingen, Egerkingen und Aarau. Wir begleiten unsere Concierge einen ganzen Tag lang und erleben, wie ereignisreich ihr Aufgabengebiet ist.

**07.00 Uhr:** Der Tag beginnt. Ich stehe heute einem überraschenden und vielfältigen Programm gegenüber, auf das ich mich freue. Heute bin ich ganz bonaConcierge. Neben den bereits feststehenden Terminen gibt es immer noch Überraschungen, die sich nicht im Voraus planen lassen. Doch zuerst einmal gönne ich mir ein kleines Frühstück mit einer Tasse Kaffee, damit ich danach voller Energie loslegen kann.

**07.45 Uhr:** Nach meinem Frühstück heisst es erstmal Wäsche waschen. Nebst meiner eigenen wasche ich nämlich noch diejenige eines Kunden aus der Überbauung in Oensingen. Die saubere Wäsche werde ich ihm heute Nachmittag rasch vorbeibringen: frisch gewaschen und gebügelt.

**08.30 Uhr:** Aus der Küche höre ich mein Telefon klingeln. Schnell, schnell, es ist sicher ein Kunde aus einer Überbauung. Als bonaConcierge bin ich für meine Kunden fast rund um die Uhr erreichbar. Diesmal ist Frau Flury\* am Apparat, welche sich gerne mit mir treffen möchte. Wie ihr Auftrag genau aussieht, will sie mir am Nachmittag erklären.

**09.00 Uhr:** Telefon? Schlüssel? Portemonnaie? Alles dabei! So mache ich mich mit der frisch gewaschenen Wäsche auf den Weg nach Egerkingen in die Überbauung Sunnepark bonacasa. Hier heisst es erstmal Altpapier einsammeln. Ich packe die zahlreichen Bündel Papier und Karton alle zusammen in mein Auto, bis kaum mehr Platz ist. Entsorgen werde ich die Bündel morgen früh, bis dahin bleibt vorerst alles in meinem Auto. Anschliessend hänge ich in den Vitrinen die neuen Pläne auf, welche ich gestern Abend ausgedruckt habe. Mit Plänen meine ich je nach Überbauung die verschiedenen Menüs der angrenzenden Pflegeheime oder das Aktivitätsprogramm.

**11.30 Uhr:** In Egerkingen sind jetzt sämtliche Aufgaben erledigt und ich fahre mit meinem Auto weiter nach Oensingen. Hier öffne ich in sämtlichen Wohnungen, die an den Tagen der

*spannend.  
abwechslungs-  
reich.  
interessant.  
vielfältig.*



offenen Tür genutzt werden, die Fenster, um frische Luft hereinzulassen. Inzwischen ist es fast Mittag, und ich gehe mich verpflegen.

**13.00 Uhr:** Nach meiner Mittagspause bin ich wieder im Roggenpark in Oensingen angelangt, diesmal mit einem Geburtstagskärtchen für Frau Morgenthaler\*. Heute ist ihr grosser Tag, und ich darf ihr eine Karte mit den besten Wünschen von bonacasa und mir überbringen. Es ist immer wieder schön zu sehen, wie sich die Bewohner der Überbauung über solche Aufmerksamkeiten unsererseits freuen und dann auch direkt eine kleine Plauderrunde beginnt.

**13.30 Uhr:** Allzu viel Zeit zum Reden bleibt mir nicht, denn ab jetzt beginnt meine offizielle Präsenzzeit in Oensingen. In dieser Zeit stehe ich allen Bewohnern zur Verfügung, wenn sie Fragen oder Aufträge haben. Vorab wurden schon einige Termine vereinbart, weshalb ich mich nun auf den Weg zum Ehepaar Hofer\* mache. Sie beide verreisen für drei Wochen in ihre Ferien, wobei ich während dieser Zeit den Ferienabwesendienst übernehmen werde. Konkret heisst das: Post in die Wohnung nehmen, lüften und einfach auch Präsenz zeigen. Auf andere mögliche Dienste, wie etwa Blumen giessen, verzichtet das Ehepaar. Bei der Schlüsselübergabe erzählen die beiden mir noch aus dem Alltag in ihrer Überbauung, wobei sie mir Positives, aber auch Negatives berichten.

**14.15 Uhr:** Nach meinem Besuch bei Hofers heisst es für mich: Ab zu Frau Flury\*, welche mich ja am Morgen angerufen hatte. Ich freue mich, sie zu sehen, frage, wie es ihrem Hund geht, und dann kommen wir schliesslich auf ihren Auftrag zu sprechen. Frau Flury möchte, dass ich für sie die Spitex organisiere, da sie Unterstützung benötigt. Selbstverständlich werde ich das für sie noch heute Nachmittag erledigen. Da ich nun sowieso schon bei ihr bin, testen wir gemeinsam auch gleich noch das bonacasa-Notrufgerät. Es funktioniert alles tadellos, und ich kann zu meinem nächsten Termin.

**14.35 Uhr:** Frau Zurlinden\* wartet bereits auf mich. Da sie im Rollstuhl sitzt, leere ich für sie Woche für Woche die Kamentoilette. Ich unterhalte mich kurz mit ihr, dann geht's weiter.

**14.45 Uhr:** Vor der Haustür treffe ich Frau Wyss\* und ihren Sohn. Auch mit ihnen tausche ich mich aus, frage, wie es ihnen geht, und mache gleich noch einen Termin für nächste Woche aus, um einige Erledigungen zu tätigen, dann geht's für mich auch schon wieder weiter.

**14.55 Uhr:** Wie jede Woche nehme ich die gefüllte Gemüsebox für Herrn Stapfer mit und trage sie in das oberste Stockwerk, Herrn Hauri bringe ich die frische Wäsche mit und schliesslich organisiere ich persönlich für Frau Flury die Spitex.

**15.20 Uhr:** Der nächste gesetzte Termin steht an: Mit Frau Hugentobler\* gehe ich einkaufen. Eine Tätigkeit, die ich sehr schätze. Wir können uns während des Einkaufens Zeit nehmen, und sie erzählt mir immer sehr viel aus ihrem bewegten Leben. Für mich ist es wichtig, auch eine gewisse persönliche Beziehung zu meinen Kunden aufzubauen, nur so entsteht Vertrauen und nur so bleiben Aufträge auch bestehen.

**15.40 Uhr:** Nach dem Einkaufen mache ich mich wieder auf den Weg nach Egerkingen. Hier steht unter anderem Babysitting auf dem Programm. Die Mutter musste zu einem dringenden Termin, zu dem sie die kleine Tara\* nicht mitnehmen konnte. Ich freue mich darauf, denn sie wird mich auf Trab halten. Da es nicht das erste Mal ist, dass ich auf Tara aufpasse, wissen ihre Eltern, dass sie sich voll und ganz auf mich verlassen können, und die Kleine begrüsst mich mit einem strahlenden Lachen.

**17.30 Uhr:** Nach dem Babysitting mache ich mich auf den Weg nach Hause. Feierabend habe ich damit aber noch nicht. Zu Hause heisst es: Pläne und Menüs für die nächste Überbauung ausdrucken, überprüfen, wer als nächstes Geburtstag hat, und die Termine für den nächsten Tag koordinieren. Danach geht für mich ein ereignisreicher Tag mit vielen Gesprächen, kurzweiligen Unterhaltungen und interessanten Aufträgen zu Ende. Bereits morgen aber geht der nächste Tag in meinem Leben als bonaConciierge weiter, in dem Beruf, in dem es garantiert nie langweilig wird! ■

\*Alle Namen von der Redaktion geändert.





*«Bei meiner Tätigkeit wird es mir garantiert nie langweilig.»*



# Homestory von Familie Piotrowski

Bewohnende der Aarenau Süd, Aarau



Familie Piotrowski ist eine moderne und aktive Familie mit zwei Kindern, die vor einem halben Jahr in die bonacasa-Überbauung Aarenau Süd eingezogen ist. Die Eltern Piotr und Monika, beide 36, sind als Architekten tätig und müssen ihr Berufs- und Familienleben mit ihren beiden Mädchen Maja, 7, und Oliwia, 2, unter einen Hut bringen. «Das Gesamtpaket hat uns überzeugt, hier eine Wohnung zu mieten. Für unsere ältere Tochter ist die Schule in Gehdistanz, und die Kleine braucht nur über den Innenhof zu laufen und ist in der Kita. Das ist perfekt für uns, wenig Zeitaufwand und mehr Lebensqualität. Wer hat schon eine eigene Kita in der Überbauung?», erklärt Piotr Piotrowski lachend. Die Familie hat zuvor im Engadin und in Schottland sehr ländlich gewohnt. Die Möglichkeit, Stadtnähe mit einem Leben im Grünen zu verbinden, sei ihnen sehr wichtig gewesen, und das habe die bonacasa-Überbauung alles zu bieten.

«Das Einleben in die neue Umgebung wurde uns durch die bonaConcierge sehr erleichtert. Sie hat immer rasch auf unsere Fragen oder Wünsche reagiert, und so konnten wir uns hier sehr schnell wohlfühlen», so Monika Piotrowska. So konnte eine Geburtstagsparty als Service organisiert werden und weitere wie der Ferienabwesenheitsservice oder das Babysitting könnten folgen, meinen Piotrowskis. Neu ist der Servicegedanke für die Familie nicht. Im Engadin sei dies normaler Alltag, die meisten Wohnungen hätten den «Full-Service-Gedanken».



«Wohlfühlen», das sei der wichtigste Aspekt für die Familie, und sie warte schon gespannt auf den kommenden Sommer, wenn die Leute untereinander mehr Kontakt hätten und im Innenhof mit den Kindern spielten und gute Gespräche geführt würden. ■





Piotr und Monika Piotrowski

*«Wer hat schon eine eigene Kita  
in der Überbauung?»*





Kurt und Ida Aeberhard

*«Wir waren uns bewusst, dass unsere  
Wohnsituation bis ins hohe Alter hinaus  
keine ideale Lösung ist.»*

# Homestory von Kurt und Ida Aeberhard

Bewohnende der Aarenau Süd, Aarau



Kurt Aeberhard, 69, ehemaliger CFO der Neuen Aargauer Bank, und seine Frau Ida, 68, nennen sich selbst glücklich pensioniert und leben seit 15 Monaten in ihrer bonacasa-Eigentumswohnung in Aarau. Zuvor wohnten sie 20 Jahre in ihrem grossen Einfamilienhaus ebenfalls im Scheibenschachen-Quartier. Als sie von den baulichen Plänen auf dem Areal Aarenau hörten, fassten sie den Entschluss, sich näher zu informieren. «Wir waren uns bewusst, dass unsere Wohnsituation bis ins hohe Alter hinaus keine ideale Lösung ist», erklärt Kurt Aeberhard und führt weiter aus: «Neben der Ebenerdigkeit und Schwellenlosigkeit der Räume war der Gedanke, bonacasa-Services beziehen zu können, ausschlaggebend für unsere Wahl.» Jetzt sei Hilfe noch nicht nötig, so Aeberhards, aber zu einem späteren Zeitpunkt sei es ein gutes Gefühl zu wissen, dass sie so lange in den eigenen vier Wänden leben könnten, wie es nur irgend geht. «Wir nutzen bereits den Reinigungs- und den Ferienabwesenheits-Service und je eingeschränkter wir im Alter sein werden, umso mehr werden wir die Services ausweiten», sind sich Aeberhards sicher. Derzeit seien sie zwar gesund und munter, doch vorsorgen sei ihre Devise. Der direkte Kontakt zur bonaConcierge, die einmal in der Woche in der Überbauung sei, werde sehr geschätzt.

Eine grosse Rolle hat für Aeberhards auch der bonacasa-Baustandard gespielt, darunter die Grosszügigkeit des Grundrisses oder auch die verwendeten Materialien. Das Paar war seit der

ersten Stunde beim Projekt dabei und nahm schon am Informationsanlass im Juni 2012 teil. Danach folgten sehr rasch die Reservation und der Kauf der Wohnung im obersten Stockwerk mit Blick auf die Aare. «Eine wunderbare Aussicht, die wir sehr geniessen», sagen beide und lachen. ■



# Homestory von Nicole Renggli und Jürg Emmenegger

Zukünftige Bewohnende der Zwiebacki, Malters



Nicole Renggli, 33, als Werbe-Sachbearbeiterin tätig, und Jürg Emmenegger, 37, Marketingleiter, sind das typische Doppelverdienerpaar mit wenig Freizeit und hohen Ansprüchen an das Wohnen. Beide werden in wenigen Wochen in die neue bonacasa-Überbauung Zwiebacki in Malers ziehen, in eine schicke, zentral gelegene Attikawohnung mit grosszügiger Terrasse.

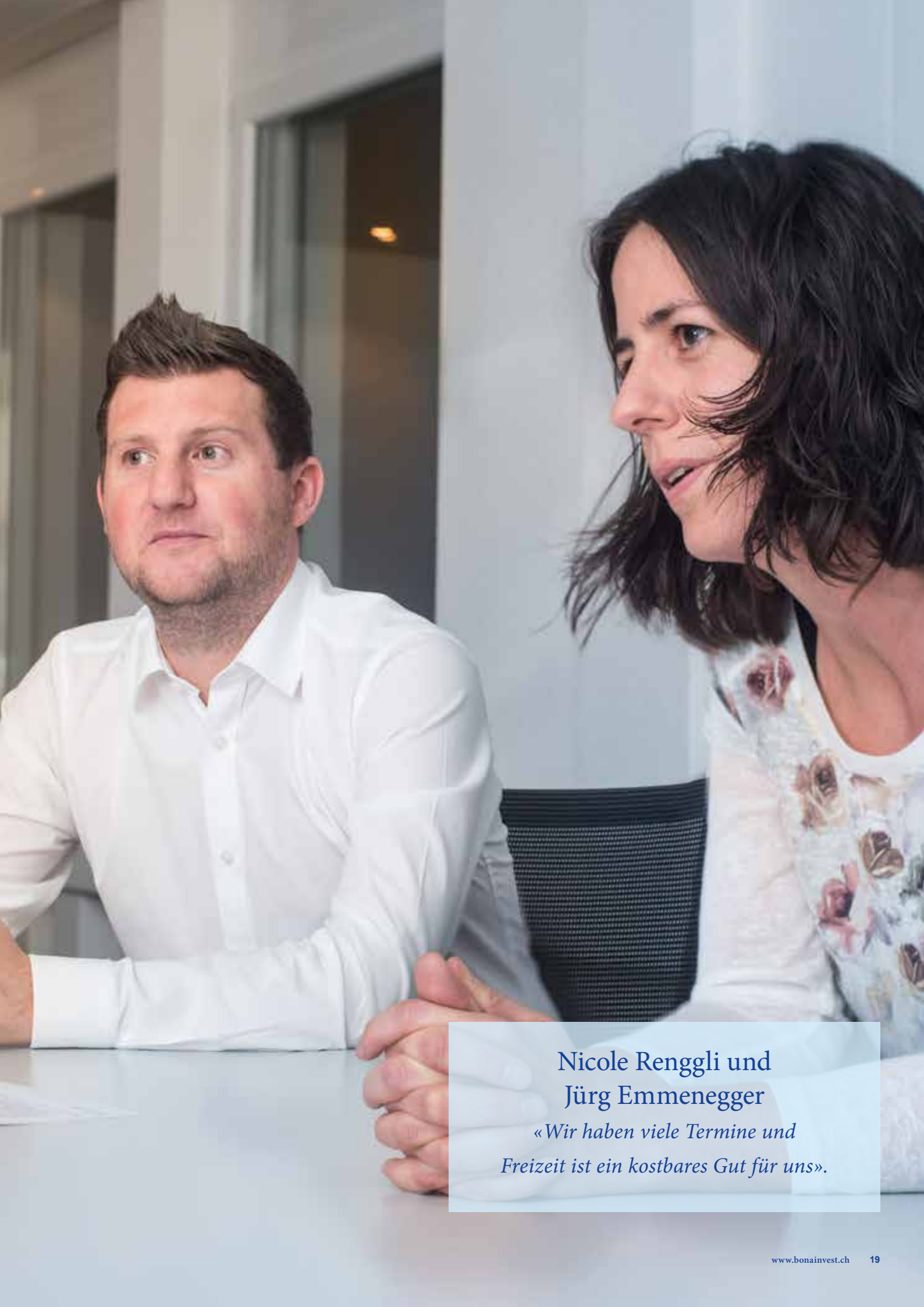
Der Entscheidungsprozess zur Wohnungsfindung dauerte gut zwei Jahre. Grund: Es gab einige Kriterien zu erfüllen, unter anderem eine Wohnumgebung, die auch für die Jahre nach der Berufstätigkeit den sich verändernden Ansprüchen genügt. Hier kam das bonacasa-Konzept zum Zuge: die schwellenlose Bauweise, der hohe Ausbaustandard und viele kleine Details, die dem Paar schon beim Studium der Grundrisspläne aufgefallen sind. «Wir haben im Lauf der Zeit etliche Wohnungen angeschaut, und die Baudetails, die von bonacasa definiert wurden, sind uns aufgefallen und haben den Kaufentscheid mitbeeinflusst», bestätigt Nicole Renggli und meint weiter, «wir haben einiges am Ausbau abgeändert, und die Flexibilität, die das Team rund um bonainvest hierbei gezeigt hat, hat uns beeindruckt.»

Nicole Renggli und Jürg Emmenegger haben beide als Kinder bereits in der Gemeinde Malers gelebt und sind später in die Stadt Luzern gezogen. Heute geht der Weg zurück zu den Wurzeln. «Wohlfühlen» ist für beide die Devise. «Wir haben viele Termine, und Freizeit ist ein kostbares

Gut für uns», erklärt Jürg Emmenegger. Auch hier kommt bonacasa wie gerufen. Services wie Raumpflege oder auch ein Ferienabwesenheitsdienst sind durchaus Angebote, die das Paar mit bonacasa ausprobieren möchte. Ausserdem sei es ja doch «speziell, in einer Überbauung zu leben, die auch rundum Services anbietet», bemerkt das Paar noch abschliessend. Es führten letztendlich viele Faktoren zur Entscheid, die Attikawohnung in der Zwiebacki zu kaufen, und bonacasa war ein wichtiger Teil davon. ■







Nicole Renggli und  
Jürg Emmenegger

*«Wir haben viele Termine und  
Freizeit ist ein kostbares Gut für uns».*

# Haustechnologie für mehr Komfort und Sicherheit beim Wohnen – bonacasa setzt Massstäbe

---

bonacasa ist Pionierin und Marktführerin für das vernetzte Wohnen. Die Bereiche Bau, Sicherheit und Dienstleistungen werden zu ganzheitlichen Wohn- und Servicelösungen kombiniert. Mit diesem integrierten Ansatz hebt sich bonacasa vom Markt ab und bietet bereits heute Lebens- und Wohnformen der Zukunft. Dazu gehört als eines unserer Innovationsfelder auch die Haustechnologie, die das Wohnen mit bonacasa noch komfortabler und sicherer machen kann. Die Trendforscher und die Wissenschaft sind sich einig: Neben Living Services – also dem Wohnen und Leben mit Dienstleistungen – werden uns mit Haustechnologie ausgerüstete «intelligente Wohnungen» zukünftig noch besser unterstützen.

Aus dem Auto sind uns digitale Assistenzsysteme und digitale Services bereits bestens bekannt. Autos verfügen inzwischen über eine beeindruckende Vielfalt an Funktionen, die wir nicht mehr missen wollen: Brems- und Fahrdynamikassistenten für mehr Sicherheit, Navigationsservices, die verlässlich ans Ziel führen. Das Smartphone ist heute vollständig integriert, damit der Fahrer etwa seine Lieblingsmusik abspielen und seine Kontakte über die Freisprechfunktion anrufen kann.

Der Digitalisierungsgrad von Wohnungen ist demgegenüber noch bescheiden. In den letzten Jahrzehnten haben sich Wohnungen in diesem Bereich kaum verändert. Mehr als ein Telefon- und Fernsehanschluss sind meistens auch bei Neubauwohnungen nicht vorhanden. Demgegenüber stehen die durchaus sehenswerten Innovationen der Haustechnologieunternehmen. Den grossvolumigen Einsatz von Haustechnologie im institutionellen Mietwohnungsbau sucht man aber bis heute noch vergebens – bonainvest nimmt sich dieses Themas jedoch an.

## Bonainvest rüstet zukünftig bonacasa-Wohnungen mit Haustechnologie aus

---

Als Pionierin für das vernetzte, zeitgemässe Wohnen mit bonacasa nutzt bonainvest als eines der ersten Immobilienunternehmen die Potenziale von Haustechnologie im breiten Einsatz. Neben dem grossen Mehrwert für die Bewohner stehen für bonainvest auch wirtschaftliche Überlegungen im Vordergrund, die für einen Einsatz von Haustechnologie sprechen.

- Der Wettbewerb auf dem Immobilienmarkt nimmt zu, und die Kunden werden anspruchsvoller. Unter dieser Voraussetzung ist Differenzierung von Konkurrenzangeboten wichtig.
- Die demografische Veränderung der Gesellschaft erfordert

das möglichst lange, autonome Leben in den eigenen vier Wänden. Haustechnologie kann als digitales Assistenzsystem die Sicherheit und den Komfort beim Wohnen für jüngere Menschen, aber auch in besonderem Masse von älteren Menschen steigern.

- Mit ihren nützlichen Funktionen kann die Haustechnologie bei vermehrtem Einsatz in das Bewusstsein der Mieter gelangen und mit der Zeit zu einem «must have» auf dem Immobilienmarkt werden. Ähnlich wie beim Auto lassen sich dann ältere Wohnungen mit fehlenden Sicherheits- und Komfortfunktionen nur noch mit Mühe vermieten, wenn ein Mieter die entsprechende Infrastruktur als «Standard» voraussetzt.

## Nicht die Haustechnologie, sondern die Funktionen, die Mehrwert bieten, zählen

---

In den Wohnungen ermöglicht die Haustechnologie neue Funktionen, die das Leben einfacher, sicherer und komfortabler machen. In einem ersten Schritt werden die einzelnen Bereiche miteinander digital vernetzt:

- **Klingel:** Die Haustürklingel wird zur modernen Türkommunikationsstelle. Auf einem Bildschirm neben der Wohnungstüre sieht ein Bewohner, wer an der Haupteingangstüre klingelt, und kann die Türe öffnen. Falls der Bewohner nicht zu Hause oder krankheitsbedingt im Bett ist, funktioniert dies auch über das Smartphone oder den Tablet-PC.
- **Licht:** Vernetzte Lampen lassen sich dimmen und einzeln ansteuern. So können sie in stimmungsvolle Lichtszenarien eingebunden werden.
- **Steckdosen:** Pro Raum lässt sich eine Steckdose ein- und ausschalten. Per Schalter bei der Eingangstüre oder zentral über das System.
- **Heizung:** Die Wohlfühltemperatur kann mittels Digitalanzeige exakt eingestellt und auf Knopfdruck die Eco-Funktion aktiviert werden, was Heizkosten spart.
- **Storen:** Sie lassen sich in Lichtszenarien einbinden oder beim Verlassen der Wohnung über eine zentrale Funktion schliessen – auch von unterwegs, z.B. nützlich im Hochsommer.
- **Rauchmelder und Notrufgerät:** Zum Sicherheitskonzept gehört ein Rauchmelder, der bei einem Brand alle Lichter aktiviert und mit einem akustischen Alarm vor der Gefahr warnt. Das Notrufgerät baut eine Sprechverbindung zur 7/24h-Notrufzentrale von bonacasa auf.

Was isoliert betrachtet bereits Nutzen stiftet, kann im Zusammenspiel noch mehr Komfort und Sicherheit bieten. Durch



Kombination der einzelnen Bereiche stehen in bonacasa-Wohnungen zukünftig folgende Funktionen zur Verfügung:

- **Welcome-Funktion:** Ein Klick auf den Schalter «In» im Eingangsbereich schaltet die Wohnung in den Betriebszustand, mit der Lichter- und Storenkonfiguration, die vom Bewohner gewünscht wird.
- **Goodbye-Funktion:** Ein Klick auf den Schalter «Out» schaltet beim Verlassen der Wohnung alle Lichter aus, schliesst die Rollläden und deaktiviert elektrische Verbraucher. Das spart etwa am Morgen Zeit, wenn man es eilig hat. Angst vor Bügeleisen, die beim Verlassen der Wohnung noch in Betrieb waren, oder energiefressendes Standby von Elektrogeräten gehören damit der Vergangenheit an.
- **Ferienabwesenheit:** Beim Drücken der Ferien-Funktion wird eine digitale «Anwesenheitssimulation» (Lichter ein/aus sowie Storen rauf/runter) aktiviert, die vor Einbrechern schützt. Wird diese Funktion aktiviert, kann auch der Ferienabwesenheitsservice von bonacasa dazu gebucht werden. Dann giesst die Concierge die Pflanzen während der Abwesenheit, leert den Briefkasten, sortiert die Post, betreut Haustiere und füllt nach Wunsch vor der Ferienrückkehr den Kühlschrank mit frischen Lebensmitteln auf.
- **Lichtsznarien:** Auf Knopfdruck lassen sich passende Lichtstimmungen (z.B. Storen halb geöffnet, Licht gedimmt)

für den entspannten Fernseh- oder Leseabend oder das romantische Abendessen mit einem Knopfdruck aktivieren.

- **Alarmfunktion mit akustischer Schnittstelle:** Im Notfall genügt ein Tastendruck, und eine Sprechverbindung zu unserer 24/7-Notrufzentrale wird aufgebaut. Die Notrufzentrale von bonacasa kümmert sich bei einem Notfall um den Hilfesuchenden und leitet entsprechende Massnahmen ein. Mit dem ausgeklügelten bonacasa-Interventionskonzept haben die Hilfskräfte auch schnellen und sicheren Zugang zu den betroffenen Wohnungen.

### Das Wohnerlebnis mit bonacasa kennenlernen

Durch die Vernetzung von Bau, Dienstleistungen und neu auch Haustechnologie schafft bonacasa ein zeitgemässes, auf den Bewohner hin optimiertes Wohnerlebnis, das Komfort und Sicherheit für Jung und Alt bietet.

In Oensingen zeigen wir das Zusammenspiel der einzelnen Bereiche in einer mit Haustechnologie ausgerüsteten Wohnung. Dort können das bonacasa-Konzept und das Potenzial der Haustechnologie erlebt werden. Interessierte erhalten gerne eine unverbindliche persönliche Führung.

[www.bonacasa.ch](http://www.bonacasa.ch)





## Seeblick Horgen

Alle 18 Wohnungen werden über eine Panoramansicht auf den Zürichsee verfügen, und der Bahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe.



## 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**, ehemals Vorsitzender der Geschäftsleitung CPV/CAP Pensionskasse Coop, Vertreter der 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**, seit 2008 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 Baunebenbranche (Führung von 160 Mitarbeitern).

**Stéphanie Logassi Kury**, seit 2005 Leiterin Marketing/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 Vorstand diverser Genossenschaften.

**Hans Fischer**, seit 2013 Geschäftsführer bonacasa ag, MBA. Früher: Mitgründer 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**, seit 2002 Leiter Finanzen und Treuhand, stv. Geschäftsführer, dipl. Kaufmann HKG. Langjährige Erfahrung in der Bau- und Baunebenbranche, u.a. 20 Jahre als stellvertretender Leiter Finanz- und Rechnungswesen und Leiter Treasuring bei der Sanitas Troesch Gruppe (Hauptsitz).

## 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 sie 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 verurteilt 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.
- Bonainvest 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.
- 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).

## Struktur und Organigramm der bonainvest Holding AG

### bonainvest Holding AG

#### Immobilien

Dienstleister  
Bracher und  
Partner AG

Bracher und  
Partner  
Totalunter-  
nehmung AG

bonainvest AG

#### bonacasa

Dienstleister

bonacasa ag

#### Support

Zentrale Dienste/  
Treuhand

Kommunikation  
Marketing  
Key Account

- 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 für Portfolio-Liegenschaften das Potenzial einer hohen Eigenkapitalquote, 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 Holdingidentität zu stärken und das Vertrauen ihrer Anspruchsgruppen zu bewahren.
- Bonainvest befolgt die Rechnungslegungsvorschriften gemäss Swiss GAAP FER und agiert bezüglich Finanzgebaren und Transparenz wie ein börsenkotiertes 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 Geschäftsalltag 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 2019 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.
- 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 grosse 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.
- 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.



Spatenstich Projekt Dorfmatte Utzenstorf



# 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 durch Dienstleistungen in den Bereichen Bautreuhand und Unternehmensberatung.

Mitarbeitende in insgesamt 39 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 ist in der Schweiz führend in der Vernetzung von Bau, Sicherheit, Dienstleistungen und Haustechnologie. Der Baustandard von bonacasa wird seit über zwanzig Jahren stetig weiterentwickelt und leistet der bonainvest Holding AG und externen Geschäftspartnern wertvolle, erprobte Dienste. Der Sicherheitsstandard sorgt dafür, dass die Bewohnerinnen und Bewohner in Notfällen situativ passend die 7/24h-Notrufzentrale alarmieren und allfällig zum Einsatz kommende Rettungskräfte möglichst schnell in die betroffenen Wohnungen gelangen können. Dank dem Dienstleistungsstandard und seinen individuell passenden Services können ältere Menschen möglichst lange autonom in den eigenen vier Wänden wohnen und jüngere Kunden profitieren von Mehrwert in den Bereichen Komfort und Freizeit.

In Arbeit ist derzeit die Etablierung eines vierten Standards im Bereich der Haustechnologie. Mittels geeigneter Installationen und Vernetzung mit den bestehenden Logistikanwendungen von bonacasa werden die Wohnungen noch smarter und die jeweiligen Lebenssituationen der Bewohnerinnen und Bewohner optimal unterstützt. So steht zukünftig unter anderem in

jeder Wohnung eine akustische Schnittstelle zur Verfügung, die per mehrmaligem Drücken eines Lichtschalters aktiviert wird und eine Sprachverbindung zur 7/24h-Notrufzentrale aufbaut.

Von grosser Bedeutung ist der Geschäftskundenbereich. Bonacasa konzipiert, entwickelt und betreibt Dienstleistungslösungen für Geschäftspartner, vor allem aus der Immobilien- und Tourismusbranche, die individuell an deren Bedürfnisse angepasst werden.

### 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:

Brückfeld/Aarberg (Wohnungen), Mauritiuspark/Bonstetten (Wohnungen/Gewerbe/Sakralbau), Wydengarten/Breitenbach (Wohnungen/Gewerbe), Ecublens (Wohnungen/Gewerbe), Holzgasse Süd/Hausen (Wohnungen), Seeblick/Horgen (Wohnungen), Lochzelgli/Luterbach (Wohnungen), Zwiebacki/Malters (Wohnungen/Gewerbe), Strahmmatte/Münchenbuchsee (Wohnungen/Gewerbe), Bellevuepark/Port (Wohnungen), Sunnehof/Rohrbach (Wohnungen/Pflegeheim), Am Baumgärtli/Unterägeri (Wohnungen/Gesundheitshaus), Dorfmatte/Utzenstorf (Wohnungen/Gewerbe).

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 Geschäftsberichts 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 39 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 dar-

gelegt. bonainvest erfüllt alle Anforderungen einer börsenkotierten 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% Handelskommission übernommen werden können.

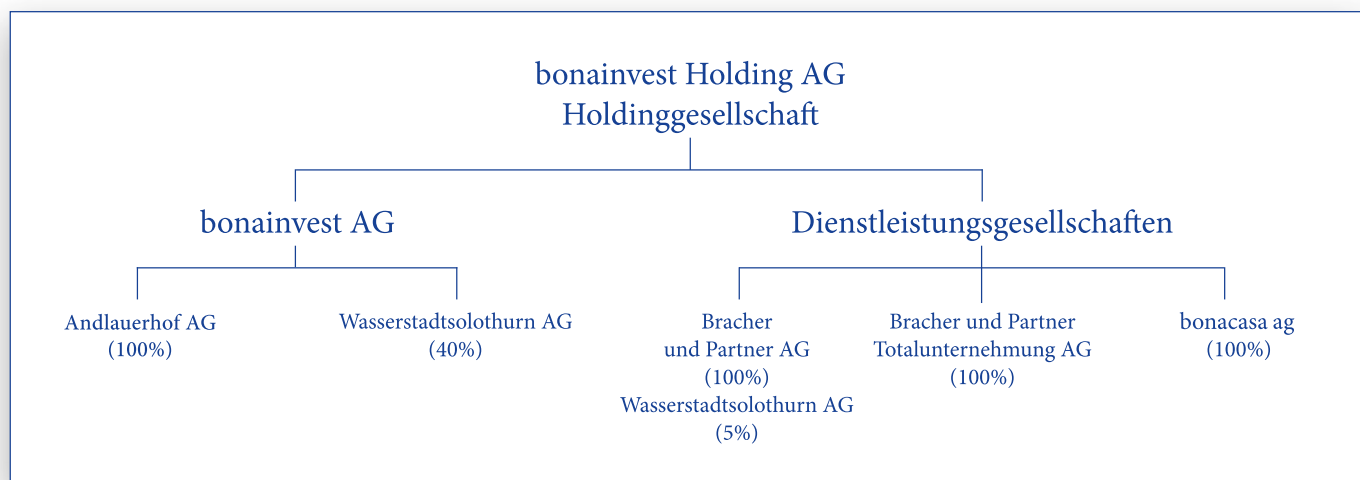
Die Beteiligungsverhältnisse ab 3% ergeben sich gemäss Grafik auf Seite 31.

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften.

## 2. Kapitalstruktur

Das Aktienkapital betrug per 31.12.2015 nominell CHF 25'325'560. Es setzt sich aus 2'532'556 Namenaktien zu nominal CHF 10.00 zusammen.

Es besteht aktuell noch ein genehmigtes Kapital von ca. 39.5% des Aktienkapitals, welches unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung am 10. Mai 2016 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

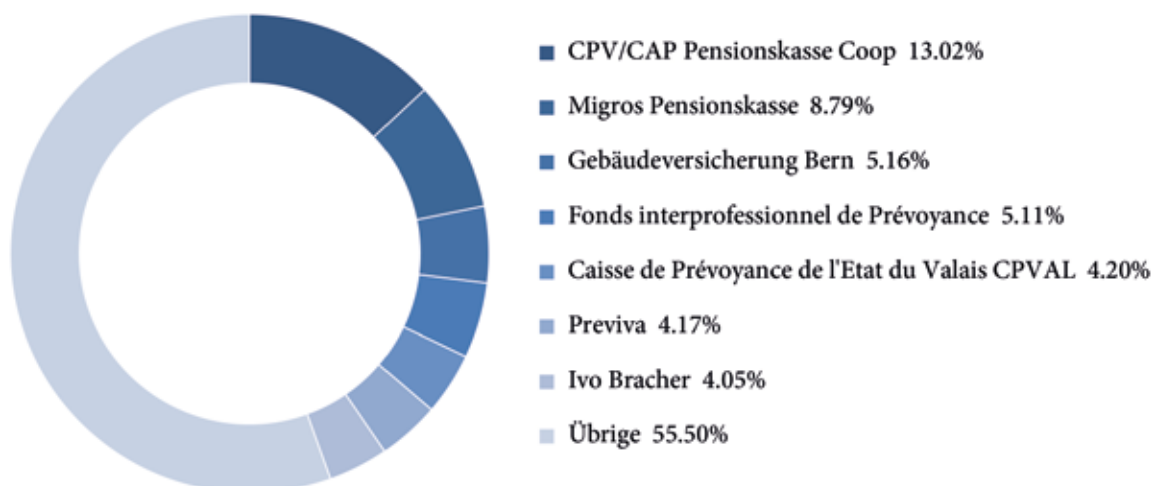
Der Verwaltungsrat besteht aus sechs nicht exekutiven Mitgliedern plus dem Leiter, dem exekutiven Präsidenten.

Der Gesamtverwaltungsrat hielt im Berichtsjahr sechs ordentliche, ganztägige Sitzungen ab. Alle Entscheidungen des Verwaltungsrats werden gemeinsam von allen Mitgliedern getroffen, wobei die Statuten die Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder verlangen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Präsident, bei Wahlen das Los. Die Mitglieder der Geschäftsleitung nahmen, mit Ausnahme des Teils von Sitzungen im Zusammenhang mit der Struktur des Verwaltungsrats und der Entschädigung der Geschäftsleitung, 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 Ausstand. Damit wird sichergestellt, dass aufgrund strategiekonformer Kriterien entschieden wird.

Aktionariat mit Anteilen über 3% (10.2.2016)



## 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 wo er im 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.

\*Ulrich Andreas Ammann tritt per GV 2016 von seinem VR-Mandat zurück.

### 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. Von 2004 bis September 2015 war er Vorsitzender der Geschäftsleitung der CPV/CAP Pensionskasse Coop, für die er noch als Berater im Anlageausschuss tätig ist. Seit Frühjahr 2015 ist er zudem Mitglied des Verwaltungsrats der Intershop Holding AG.

### Markus Meyer, 1965, Schweizer

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

### 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 Verkaufsleiter der Firma Schild AG, Luzern, bis 2003, anschliessend Mitinhaber dieser Firma bis Dezember 2008. Partner bei bonainvest AG, Projekt wasserstadtsolothurn (seit 2009). Wesentliche Mandate: Mitglied des Verwaltungsrats Andlauerhof AG (seit 2008) und der wasserstadtsolothurn AG. Investor.

## 4. Laufende Amtszeit

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

### Amtsduer:

Ivo Bracher	2015 - 2017
Dr. Thomas Kirchhofer	2015 - 2017
Ulrich Andreas Ammann	2015 - 2017*
Dr. Michael Dober	2015 - 2017
Dr. Markus Meyer	2015 - 2017
Isidor Stirnimann	2015 - 2017
Martin Vollenweider	2015 - 2017



## 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 Geschäftsleitung.

## 6. Informations- und Kontrollinstrumente

---

Der Verwaltungsrat erhält monatlich eine kommentierte konsolidierte Übersicht über die Saldi, Bilanzen und über die Liquidität. Im Rahmen dieses Reportings wird er auch über wichtige operative Veränderungen informiert. Mit dem Management-Informationssystem über die Immobilien und bonacasa-Projekte, 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. 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 Verwaltungsrats fallenden Geschäften. Er erstattet dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht über die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft.

### Mitglieder der Geschäftsleitung

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

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

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 Einsitz in Verwaltungsräten. Zudem verfügt Ivo Bracher über umfangreiche Kenntnisse in der Realisierung komplexer Bauvorhaben sowie als Gründer mehrerer Firmen über vielfältige Aufbauenerfahrungen.

## **Jacques Garnier, 1960, Schweizer (Stv.)**

Seit 2002 Leiter Finanzen und Treuhand, stv. Geschäftsführer, dipl. Kaufmann HKG.

Langjährige Erfahrung in der Bau- und Baunebenbranche, unter anderem 20 Jahre als stellvertretender Leiter Finanz- und Rechnungswesen und Leiter Treasuring am Hauptsitz der Sanitas Troesch Gruppe.

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

Seit 2005 Leiterin Kommunikation und Marketing, Dipl. Kommunikationswissenschaftlerin sowie Journalistin BR.

Erfahrung im Bereich Medien, Kommunikationsagenturen und im Bereich Corporate Communication von Immobilien- und Baufirmen (Espace Real Estate AG, Losinger/Marazzi AG).

## **Adrian Sidler, 1960, Schweizer**

Seit 2008 Leiter Immobilien und Portfolio, eidg. dipl. Betriebsökonom HWV, Executive MBA, MAS REM.

Vorher Direktionssekretariat einer Grossbank. Über 20-jährig Tätigkeit in verschiedenen Führungsfunktionen (Geschäftsstellenleiter, Verkaufsleiter, Geschäftsführer eines Unternehmens mit über 160 Mitarbeitern) in der Baunebenbranche.

## **Hans Fischer, 1966, Schweizer**

Seit 2013 Geschäftsführer der 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.

## **8. Region Westschweiz**

---

Die Geschäftstätigkeit in der Westschweiz wird seit September 2013 von Bruno Mori 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 für die bonainvest Vollzeit arbeitenden Verwaltungsratspräsidenten, auch für Akquisitionsarbeiten entschädigt. Das Salär der Mit-

glieder 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 Verwaltungsrats 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 über 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 31.632.410.

ISIN CH0316324109 «Emission 2016»

## 11. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

---

### Angebotspflicht

Es besteht keine Pflicht für Aktionäre, bei Erreichung eines Schwellenwerts 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 Verwaltungsrats 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 September 2015 ist die bonainvest Holding AG von Ernst & Young bewertet worden. Pro Aktie ergab sich ein Wert von CHF 85.00.

### Altlasten

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

### 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](http://www.bonainvest.ch) abrufbar.

### Kontaktpersonen für Investor Relations sind:

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





## Roggenpark Oensingen

Aufgrund seiner zentralen Lage und des nebenliegenden Alterszentrums ist der Roggenpark idealer Wohnort für Menschen, die Sicherheit und Dienstleistungen suchen.



# Konsolidierte Jahresrechnung 2015 (Konzernrechnung)

---

Nach Swiss GAAP FER der bonainvest Holding AG

# Konsolidierte Bilanz

IN CHF	Anhang	31.12.2015	31.12.2014
<b>Aktiven</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		17'332'691	29'056'307
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.1	1'936'635	2'460'410
Übrige kurzfristige Forderungen	5.2	2'987'595	561'714
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	5.3	138'253'692	108'459'608
Liegenschaften zum Verkauf	5.4	38'144'018	33'769'975
Aktive Rechnungsabgrenzungen		156'364	457'271
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>198'810'994</b>	<b>174'765'286</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Finanzanlagen</b>			
Darlehen	5.5	8'340'065	7'377'801
Übrige Finanzanlagen	5.5	117'764	122'764
Aktive latente Ertragssteuern	5.6	2'244'752	1'026'497
		<b>10'702'582</b>	<b>8'527'062</b>
<b>Beteiligungen</b>	5.7	<b>2'003</b>	<b>615'000</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Unbebaute Grundstücke	5.8	13'043'929	13'043'929
Renditeliegenschaften	5.8	104'847'300	89'073'300
Übrige Sachanlagen	5.9	540'324	641'927
		<b>118'431'553</b>	<b>102'759'157</b>
<b>Immaterielle Anlagen</b>	5.10	<b>567'337</b>	<b>572'565</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>129'703'475</b>	<b>112'473'784</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>328'514'469</b>	<b>287'239'070</b>



IN CHF	Anhang	31.12.2015	31.12.2014
<b>Passiven</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5.11	49'049'548	45'861'905
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		10'041'798	8'716'144
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		2'294'516	1'771'619
Passive Rechnungsabgrenzungen		1'595'219	2'206'214
		<b>62'981'081</b>	<b>58'555'883</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5.11	62'364'175	49'075'880
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		3'051'001	2'529'825
Langfristige Rückstellungen	5.12	4'662'221	4'091'717
		<b>70'077'398</b>	<b>55'697'422</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>133'058'478</b>	<b>114'253'306</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	5.14	25'325'560	22'522'080
Kapitalreserven		161'124'603	144'069'152
Eigene Aktien	5.14	-33'557	-2'136'896
Gewinnreserven		9'039'385	8'326'878
Anteil Dritte		0	204'550
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>195'455'991</b>	<b>172'985'764</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>328'514'469</b>	<b>287'239'070</b>

# Konsolidierte Erfolgsrechnung

IN CHF	Anhang	2015	2014
<b>Betriebsertrag</b>			
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		2'375'573	2'266'446
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften		3'828'514	2'325'651
Erträge aus Immobilienhandel	5.15	35'404'718	37'023'276
Bestandesänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen	5.3	-28'562'847	-28'861'215
Neubewertung Renditeliegenschaften	5.8	110'000	2'173'408
Andere betriebliche Erträge		10'716	11'388
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>13'166'676</b>	<b>14'938'952</b>
<b>Betriebsaufwand</b>			
Fremdarbeiten		1'244'136	1'309'239
Personalaufwand	5.16	5'838'556	5'760'078
Verwaltungsaufwand	5.17	1'493'988	1'620'179
Liegenschaftsaufwand	5.18	916'118	562'545
Abschreibungen auf Sachanlagen	5.8 / 5.9	160'032	296'370
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	5.10	246'207	213'067
Andere betriebliche Aufwendungen	5.19	489'182	565'255
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>10'388'218</b>	<b>10'326'733</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>		<b>2'778'458</b>	<b>4'612'220</b>
Finanzertrag		63'076	324'826
Finanzaufwand		-1'007'071	-484'645
<b>Finanzergebnis</b>	5.20	<b>-943'995</b>	<b>-159'819</b>
<b>Ordentliches Ergebnis</b>		<b>1'834'463</b>	<b>4'452'401</b>
Ergebnis von assoziierten Gesellschaften	5.21	-1'224'454	0
Ausserordentlicher Ertrag	5.22	187'342	32'791
Ausserordentlicher Aufwand	5.22	-176'158	-24'001
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>		<b>11'184</b>	<b>8'790</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>621'193</b>	<b>4'461'190</b>
Steuern	5.23	86'764	-1'334'056
<b>Jahresergebnis inkl. Anteil Dritte</b>		<b>707'957</b>	<b>3'127'134</b>
Anteil Dritte am Ergebnis		0	1'223
<b>Jahresergebnis</b>		<b>707'957</b>	<b>3'128'357</b>

# Konsolidierte Geldflussrechnung

IN CHF	2015	2014
Jahresergebnis inkl. Anteil Dritte	707'957	3'127'134
Abschreibungen	406'239	509'438
Zuschreibungen Neubewertung Renditeliegenschaften	-110'000	-2'395'165
Abschreibungen Neubewertung Renditeliegenschaften	0	221'757
Wertberichtigungen und sonstige fondsunwirksame Vorgänge	-4'791'000	-33'232
Zunahme/Abnahme latente Steuerrückstellungen	570'503	872'589
Abnahme/Zunahme latente Steuerguthaben	-1'218'256	-129'548
Abnahme/Zunahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	383'664	928'140
Abnahme/Zunahme von Liegenschaften im Bau, Aufträgen in Arbeit	-67'431'273	-57'079'477
Abnahme/Zunahme Liegenschaften zum Verkauf	31'756'252	853'748
Abnahme/Zunahme von sonstigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	-2'124'974	65'105
Zunahme/Abnahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'325'654	2'130'267
Zunahme/Abnahme von sonst. kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	-83'540	-2'331'932
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash Flow)</b>	<b>-40'608'773</b>	<b>-53'261'176</b>
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-8'249'575	-7'911'858
Einzahlungen aus Devestitionen von Sachanlagen	27'194	0
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	-2'419'237	-130'332
Einzahlungen aus Devestitionen von Finanzanlagen	718'974	1'103'758
Auszahlungen für Investitionen in Beteiligungen	0	0
Einzahlungen aus Devestitionen von Beteiligungen	133'000	0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	-240'979	-233'356
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-10'030'622</b>	<b>-7'171'788</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (inkl. Agio)	23'096'004	35'438'439
Rückzahlungen von Kapitaleinlagereserven an Anteilsinhaber	-3'298'788	-2'492'286
Kauf/Verkauf von eigenen Aktien am Kapital der Organisation	2'165'053	-66'100
Übernahme Aktienkapital Minderheiten	-200'000	0
Aufnahme/Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	3'187'642	-1'207'659
Aufnahme/Rückzahlungen von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	14'444'691	24'734'041
Aufnahme/Rückzahlung von sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten	-478'824	135'880
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>38'915'779</b>	<b>56'542'315</b>
<b>Netto-Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>-11'723'616</b>	<b>-3'890'648</b>
Flüssige Mittel per 1. Januar	29'056'307	32'946'955
Flüssige Mittel per 31. Dezember	17'332'691	29'056'307
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>-11'723'616</b>	<b>-3'890'648</b>

Die Geldflussrechnung basiert auf der indirekten Methode. Als Fonds werden «Flüssige Mittel» gewählt.



# Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

IN CHF	Aktienkapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Eigene Aktien	Total Eigenkapital exkl. Anteile Dritte	Anteil Dritte	Total Eigenkapital inkl. Anteile Dritte
<b>Eigenkapital per 1.1.2014</b>	<b>18'215'800</b>	<b>115'408'847</b>	<b>5'198'521</b>	<b>-2'050'364</b>	<b>136'772'805</b>	<b>205'773</b>	<b>136'978'577</b>
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 Kapitaleinlageres.		-2'492'286			-2'492'286		-2'492'286
Jahresergebnis			3'128'357		3'128'357	-1'223	3'127'134
<b>Eigenkapital per 31.12.2014</b>	<b>22'522'080</b>	<b>144'069'152</b>	<b>8'326'878</b>	<b>-2'136'896</b>	<b>172'781'214</b>	<b>204'550</b>	<b>172'985'764</b>
Kapitalerhöhung	2'803'480	20'745'752			23'549'232		23'549'232
Eigenkapitaltransaktionskosten		-453'228			-453'228		-453'228
Erwerb eigener Aktien				-2'285'104	-2'285'104		-2'285'104
Verkauf eigener Aktien		61'714		4'388'443	4'450'157		4'450'157
Übernahme Minderheitsanteile			4'550		4'550	-204'550	-200'000
Rückzahlung Kapitaleinlageres.		-3'298'788			-3'298'788		-3'298'788
Jahresergebnis			707'957		707'957	0	707'957
<b>Eigenkapital per 31.12.2015</b>	<b>25'325'560</b>	<b>161'124'603</b>	<b>9'039'385</b>	<b>-33'557</b>	<b>195'455'991</b>	<b>0</b>	<b>195'455'991</b>

# Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2015 (Konzernrechnung)

---

Nach Swiss GAAP FER

# Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung

## 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. Im Berichtsjahr wurden die 20% Minderheitsanteile der Andlauerhof AG übernommen.

## 3. Konsolidierungsgrundsätze

Bei der Methode der Vollkonsolidierung werden die Aktiven und Passiven zu 100% erfasst. Der Anteil von Dritten am Eigenkapital und am Ergebnis wird in der konsolidierten Bilanz im Eigenkapital resp. in der konsolidierten Erfolgsrechnung separat ausgewiesen. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode (Purchase-Methode). Die Aktiven und Passiven von neukonsolidierten Tochtergesellschaften werden auf den Stichtag der Erstkonsolidierung nach konzerneinheitlichen Richtlinien bewertet. 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	100%	Vollkonsolidierung
wasserstadtsolothurn AG, 4500 Solothurn	45%	Equity-Methode

## 4. Angewandte 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**

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

Erläuterungen zur konsolidierten  
Bilanz und Erfolgsrechnung 2015

---

# Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

IN CHF	31.12.2015	31.12.2014
<b>5. Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung</b>		
<b>5.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Gegenüber Dritten	1'942'733	2'477'013
Delkredere	-6'099	-16'603
	<b>1'936'635</b>	<b>2'460'410</b>
<b>5.2 Übrige kurzfristige Forderungen</b>		
Gegenüber Dritten	2'987'595	561'714
	<b>2'987'595</b>	<b>561'714</b>
<b>5.3 Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit</b>		
Bauprojekt Zentrum Oensingen, 4702 Oensingen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	0	513'727
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Sunnepark, 4622 Egerkingen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	0	4'502'045
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Andlauerhof, 4051 Basel		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	0	2'018'064
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Aarenau, 5000 Aarau		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	0	2'806'219
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Seesicht, 8802 Kilchberg		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	0	6'347'307
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Mauritiuspark, 8906 Bonstetten		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	22'761'404	6'080'587
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Arnhof, 3250 Lyss		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	0	5'612'704
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Roggenpark, 4702 Oensingen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	0	11'792'418
Erhaltene Anzahlungen	0	-11'596'296

IN CHF	31.12.2015	31.12.2014
Bauprojekt Kastels, 2540 Grenchen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	669'250	9'139'227
Erhaltene Anzahlungen	-490'172	-8'656'868
Bauprojekt Sunnehof, 4938 Rohrbach		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	4'826'132	1'654'818
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Kronenrain, 3315 Bätterkinden		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	407'218	2'056'295
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Hofstatt, 4528 Zuchwil		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	0	1'094'237
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Mauritiuskirche, 8906 Bonstetten		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	4'111'717	1'395'535
Erhaltene Anzahlungen	-8'940'215	-1'301'326
Bauprojekt Zwiebacki, 6102 Malters		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	24'524'561	12'475'557
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Seeblick, 8810 Horgen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	16'020'013	11'280'909
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Bellevuepark, 2562 Port		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	9'040'212	3'152'234
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Wydengarten, 4226 Breitenbach		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	14'260'050	6'784'786
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Lochzelgli, 4542 Luterbach		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	6'704'750	6'179'344
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Sandmattstrasse, 4532 Feldbrunnen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	0	629'214
Erhaltene Anzahlungen	0	0



Fortsetzung 5.3 Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit

	IN CHF	31.12.2015	31.12.2014
Bauprojekt Brückfeld, 3270 Aarberg			
Aktivierte Auftragsaufwendungen		3'211'628	5'208'038
Erhaltene Anzahlungen		0	0
Bauprojekt Hüslerhof, 4513 Langendorf			
Aktivierte Auftragsaufwendungen		2'896	2'896
Erhaltene Anzahlungen		0	0
Bauprojekt Lakeside, 8802 Kilchberg			
Aktivierte Auftragsaufwendungen		7'927'732	7'264'491
Erhaltene Anzahlungen		0	0
Bauprojekt Holzgasse Süd, 5212 Hausen			
Aktivierte Auftragsaufwendungen		7'592'221	3'004'191
Erhaltene Anzahlungen		0	0
Bauprojekt En Parcs, 1024 Ecublens			
Aktivierte Auftragsaufwendungen		3'093'263	1'281'867
Erhaltene Anzahlungen		0	0
Bauprojekt Strahmmatte, 3053 Münchenbuchsee			
Aktivierte Auftragsaufwendungen		13'266'263	12'957'330
Erhaltene Anzahlungen		0	0
Bauprojekt Dorfzentrum, 3427 Utzenstorf			
Aktivierte Auftragsaufwendungen		7'469'553	2'867'042
Erhaltene Anzahlungen		0	0
Bauprojekt Noville, 1845 Noville			
Aktivierte Auftragsaufwendungen		300'000	250'000
Erhaltene Anzahlungen		0	0
Bauprojekt Am Baumgärtli, 6314 Unterägeri			
Aktivierte Auftragsaufwendungen		619'640	0
Erhaltene Anzahlungen		0	0

Fortsetzung 5.3 Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit

	IN CHF	31.12.2015	31.12.2014
Aktivierte Auftragsaufwendungen		146'808'503	128'351'083
Erhaltene Anzahlungen		-9'430'387	-21'554'490
<b>Total langfristige Aufträge</b>		<b>137'378'116</b>	<b>106'796'592</b>
Unverrechnete Lieferungen und Leistungen		865'570	1'647'800
Erschliessungskosten Bauland, 4566 Kriegstetten		7'686	7'686
übrige Vorräte		2'320	7'530
<b>Total Vorräte, Aufträge in Arbeit</b>		<b>138'253'692</b>	<b>108'459'608</b>

Im Bilanzwert der Aufträge in Arbeit sind erhaltene Anzahlungen in der Höhe von TCHF 9'430 (Vorjahr 21'554) enthalten. Der nach POC-Methode erzielte Umsatz beträgt TCHF 415 (Vorjahr TCHF 1'942). Die Liegenschaften im Bau beinhalten aktivierte Fremdkapitalzinsen von TCHF 822 (TCHF Vorjahr 1'003).

Die Bestandesänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen von TCHF 28'563 (Vorjahr TCHF 28'861) beinhaltet die Baukostenzunahme der laufenden Projekte sowie die -abnahme durch Verkauf inkl. anteiligen POC-Gewinnen und allfälligen Wertberichtigungen.

**5.4 Liegenschaften zum Verkauf**

	IN CHF	31.12.2015	31.12.2014
STWE Alpenstrasse, 2540 Grenchen		3'200	3'200
STWE Untere Matte, 4532 Feldbrunnen		870'830	217'425
STWE Brückfeld, 3270 Aarberg		214'000	220'000
STWE Hüslerhof, 4513 Langendorf		104'000	104'000
STWE Sunnepark, 4622 Egerkingen		4'996'544	1'036'535
STWE Roggenpark, 4702 Oensingen		5'452'801	6'660'570
STWE Grossmatt, 2544 Bettlach		0	335'000
STWE Ambiente, 2543 Lengnau		77'000	77'000
STWE Hofstatt, 4528 Zuchwil		2'160'464	2'783'156
STWE Aarenau, 5000 Aarau		13'295'515	22'333'089
STWE Seesicht, 8802 Kilchberg		4'069'605	0
STWE Kronenrain, 3315 Bätterkinden		1'400'239	0
STWE Arnhof, 3250 Lyss		3'420'018	0
STWE Andlauerhof, 4051 Basel		2'079'801	0
		<b>38'144'018</b>	<b>33'769'975</b>

Im Geschäftsjahr fanden Reklassifizierungen ohne Mittelfluss von Anlagen im Bau in Liegenschaften zum Verkauf über CHF 25'265'232 statt (Vorjahr 33'644'128).

IN CHF	31.12.2015	31.12.2014
<b>5.5 Finanzanlagen</b>		
<b>Darlehen</b>		
Gegenüber Dritten	3'358'932	1'901'685
Gegenüber Baugenossenschaften	4'981'133	5'476'116
	<b>8'340'065</b>	<b>7'377'801</b>
<b>Übrige Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen Dritte < 20%	16'453	21'453
Beteiligungen Baugenossenschaften < 20%	3'003	3'003
Stehbeträge Baugenossenschaften	98'308	98'308
	<b>117'764</b>	<b>122'764</b>

#### 5.6 Aktive latente Ertragssteuern

Per Bilanzstichtag sind nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge von TCHF 8'889 (Vorjahr TCHF 4'008) vorhanden. Unter der Verwendung eines Ertragssteuersatzes von 25% ergeben sich daraus aktive latente Ertragssteuern von TCHF 2'223 (Vorjahr TCHF 1'002), die bilanziert wurden. Die übrigen latenten Ertragssteuern betragen TCHF 22 (Vorjahr TCHF 24).

Zusätzlich bestehen steuerliche Verlustvorträge von TCHF 3'123 (Vorjahr TCHF 1'982), die nicht bilanziert worden sind, da es zum heutigen Zeitpunkt unsicher ist, dass diese realisiert werden können.

#### 5.7 Beteiligungen

Beteiligungen Dritte ≥ 20%	2	450'000
Beteiligungen Baugenossenschaften ≥ 20%	2'001	165'000
	<b>2'003</b>	<b>615'000</b>

5.8 Sachanlagen zu aktuellen Werten	IN CHF	Unbebaute Grundstücke	Renditeliegenschaften	Total
<b>Nettobuchwert am 1.1.2014</b>		<b>13'043'929</b>	<b>24'070'000</b>	<b>37'113'929</b>
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>				
Stand 1.1.2014		13'043'929	24'087'000	37'130'929
Zugänge		0	7'632'300	7'632'300
Änderungen aktuelle Werte		0	2'173'408	2'173'408
Reklassifikationen		0	55'206'592	55'206'592
Stand 31.12.2014		13'043'929	89'099'300	102'143'229
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>				
Stand 1.1.2014		0	-17'000	-17'000
Abschreibungen		-	-9'000	-9'000
Stand 31.12.2014		0	-26'000	-26'000
<b>Nettobuchwert am 31.12.2014</b>		<b>13'043'929</b>	<b>89'073'300</b>	<b>102'117'229</b>

IN CHF	Unbebaute Grundstücke	Renditeliegenschaften	Total
<b>Nettobuchwert am 1.1.2015</b>	<b>13'043'929</b>	<b>89'073'300</b>	<b>102'117'229</b>
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>			
Stand 1.1.2015	13'043'929	89'099'300	102'143'229
Zugänge	0	15'700'000	15'700'000
Änderungen aktuelle Werte	0	110'000	110'000
Abgänge	0	-27'000	-27'000
Reklassifikationen	0		0
Stand 31.12.2015	13'043'929	104'882'300	117'926'229
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>			
Stand 1.1.2015	0	-26'000	-26'000
Abschreibungen	-	-9'000	-9'000
Stand 31.12.2015	0	-35'000	-35'000
<b>Nettobuchwert am 31.12.2015</b>	<b>13'043'929</b>	<b>104'847'300</b>	<b>117'891'229</b>

Im Geschäftsjahr fanden keine Reklassifizierungen ohne Mittelfluss von Anlagen im Bau in Renditeliegenschaften statt (Vorjahr 55'206'592). Bei den Zugängen über TCHF 15'700 wurden TCHF 7'500 mittels Hypothekarschuldübernahme, d.h. nicht liquiditätswirksam, übernommen.

## 5.9 Übrige Sachanlagen

	IN CHF
<b>Nettobuchwert am 1.1.2014</b>	<b>649'740</b>
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>	
Stand 1.1.2014	2'098'555
Zugänge	279'558
Abgänge	0
Stand 31.12.2014	2'378'113
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>	
Stand 1.1.2014	-1'448'815
Abschreibungen	-287'370
Stand 31.12.2014	-1'736'185



<b>Nettobuchwert am 31.12.2014</b>	<b>IN CHF</b>	<b>641'927</b>
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>		
Stand 1.1.2015		2'378'113
Zugänge		49'429
Abgänge		0
Stand 31.12.2015		2'427'541
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>		
Stand 1.1.2015		-1'736'185
Abschreibungen		-151'032
Stand 31.12.2015		-1'887'218
<b>Nettobuchwert am 31.12.2015</b>		<b>540'324</b>

<b>5.10 Immaterielle Anlagen</b>	<b>IN CHF</b>	<b>Entwicklungskosten</b>	<b>Goodwill</b>	<b>Total</b>
<b>Nettobuchwert am 1.1.2014</b>		<b>552'277</b>	<b>0</b>	<b>552'277</b>
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>				
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
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>				
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
<b>Nettobuchwert am 31.12.2014</b>		<b>572'566</b>	<b>0</b>	<b>572'566</b>
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>				
Stand 1.1.2015		1'632'494	623'670	2'256'164
Zugänge		240'978	0	240'978
Stand 31.12.2015		1'873'472	623'670	2'497'142
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>				
Stand 1.1.2015		-1'059'928	-623'670	-1'683'598
Abschreibungen		-246'207	0	-246'207
Stand 31.12.2015		-1'306'135	-623'670	-1'929'805
<b>Nettobuchwert am 31.12.2015</b>		<b>567'337</b>	<b>0</b>	<b>567'337</b>

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

<b>5.11 Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>IN CHF</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>			
Bankkredite laufender Bauprojekte		49'049'548	45'861'905
		<b>49'049'548</b>	<b>45'861'905</b>
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>			
Hypothekendarlehen Banken		61'877'000	45'489'000
Darlehen Dritte		0	1'415'890
Darlehen nahestehende Personen		487'175	2'170'990
		<b>62'364'175</b>	<b>49'075'880</b>

<b>5.12 Rückstellungen</b>	<b>IN CHF</b>
<b>Steuerrückstellungen</b>	
<b>Buchwert per 01.01.2014</b>	<b>3'219'129</b>
Bildung	1'107'207
Verwendung	0
Auflösung	-234'619
<b>Buchwert per 31.12.2014</b>	<b>4'091'717</b>
Bildung	939'577
Verwendung	0
Auflösung	-369'073
<b>Buchwert per 31.12.2015</b>	<b>4'662'221</b>
davon kurzfristige Rückstellungen	0

Die Steuerrückstellungen enthalten latente Ertragssteuern von 25% aus der Neubewertung von Liegenschaften in Höhe von TCHF 2'359 (Vorjahr: TCHF 2'331) und TCHF 165 (Vorjahr TCHF 316) aus POC-Gewinnen sowie übrige latente Steuerrückstellungen von TCHF 2'138 (Vorjahr TCHF 1'445).

### 5.13 Vorsorgeverpflichtungen

Wirtschaftlicher Nutzen wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand	Überdeckung gemäss FER 26		Wirtschaftl. Anteil des Unter- nehmens 2014 / 2015	Veränderung zum Vorjahr	Auf die Periode abgegrenzte Arbeitgeber- beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
	31.12.15	31.12.14				31.12.15	31.12.14
Patronale Stiftungen	-	-	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen ohne Über-/Unterdeckungen	-	-	-	-	511'618	511'618	436'594
Vorsorgeeinrichtungen mit Über-/Unterdeckungen	-	-	-	-	-	-	-

Weder im Jahr 2015 noch im Vorjahr bestanden Arbeitgeberbeitragsreserven.

### 5.14 Aktienkapital

Das Aktienkapital der bonainvest Holding AG besteht aus 2'532'556 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 10 (Vorjahr: 2'252'208 Namenaktien mit Nominalwert CHF 10). Aus dem Beschluss der Generalversammlung der bonainvest Holding AG vom 11.05.2015 verbleibt ein genehmigtes Kapital in Höhe von CHF 10'007'520 (Vorjahr: CHF 6'251'150). Der Betrag der nicht ausschüttbaren statutarischen oder gesetzlichen Reserven beläuft sich auf CHF 5'065'112 (Vorjahr: CHF 6'641'312).

Eigene Aktien	Anzahl	Art	durchschnittl. Transaktions- preis in CHF	Buchwert in CHF
<b>Bestand 1.1.2015</b>	<b>25'469</b>	<b>Namenaktien</b>	<b>83.90</b>	<b>2'136'896</b>
Käufe	27'636	Namenaktien	82.69	2'285'104
Verkäufe	-52'698	Namenaktien	84.45	-4'450'157
Verkaufsgewinne (FIFO)				61'714
<b>Bestand 31.12.2015</b>	<b>407</b>	<b>Namenaktien</b>	<b>82.45</b>	<b>33'557</b>

5.15 Erträge aus Immobilienhandel	IN CHF	2015	2014
Verkaufserträge Projekte bonainvest		30'810'298	36'526'744
Verkaufserträge Projekte Totalunternehmung		4'594'421	818'793
Verkaufserträge Projekt Andlauerhof		0	-322'261
<b>Total Erträge aus Immobilienhandel</b>		<b>35'404'718</b>	<b>37'023'276</b>

5.16 Personalaufwand		
Löhne	4'568'740	4'516'561
Sozialleistungen	891'176	793'013
Übriger Personalaufwand	378'640	450'504
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>5'838'556</b>	<b>5'760'078</b>

IN CHF	2015	2014
<b>5.17 Verwaltungsaufwand</b>		
Raumaufwand	441'426	495'633
Unterhalt u. Reparaturen	16'912	15'218
Fahrzeugaufwand	31'604	51'052
Sachversicherungen, Gebühren, Abgaben	102'328	87'975
Verwaltungs- und Informatikaufwand	525'397	611'929
Beiträge, Spenden	44'166	34'640
Buchführungs- u. Beratungsaufwand	332'155	323'732
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>1'493'988</b>	<b>1'620'179</b>
<b>5.18 Liegenschaftsaufwand</b>		
Unterhalt, Reparaturen, Betriebskosten Renditeliegenschaften	459'357	266'944
Versicherungen u. Verwaltungskosten	366'372	264'202
Übriger Aufwand	90'389	31'399
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>	<b>916'118</b>	<b>562'545</b>
<b>5.19 Andere betriebliche Aufwendungen</b>		
Werbung, Ausstellungen, Repräsentation	269'099	290'770
Übriger Aufwand	220'083	274'485
<b>Total andere betriebliche Aufwendungen</b>	<b>489'182</b>	<b>565'255</b>
<b>5.20 Finanzergebnis</b>		
<b>Finanzertrag</b>		
Übriger Finanzertrag	63'076	324'826
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>63'076</b>	<b>324'826</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Zinsen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte	2'443	2'781
Hypothekarzinsen Dritte	924'310	413'036
Zinsen nahestehende Organisationen	61'296	51'833
Bankzinsen, -spesen	19'022	16'994
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>1'007'071</b>	<b>484'645</b>

#### 5.21 Ergebnis von assoziierten Gesellschaften

Die Wertberichtigungen enthalten die Beteiligungswerte und offene Forderungen gegenüber der wasserstadtsolothurn AG. Da zum heutigen Zeitpunkt die Realisierung des Projektes Wasserstadt ungewiss ist, hat der Verwaltungsrat entschieden, die bilanzierten Werte abzuschreiben.



IN CHF	2015	2014
<b>5.22 Ausserordentlicher Erfolg</b>		
<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>		
Wertberichtigung Beteiligungen u. Darlehen	176'158	24'001
<b>Total ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>176'158</b>	<b>24'001</b>
<b>Ausserordentlicher Ertrag</b>		
Forderungsverzichte, Reuegelder u. Rückvergütungen	168'723	8'792
Rückzahlung abgeschriebene Forderungen und Genossenschaftsanteile	18'619	23'999
<b>Total ausserordentlicher Ertrag</b>	<b>187'342</b>	<b>32'791</b>
<b>5.23 Steuern</b>		
Laufende Ertragssteuern	-492'086	-591'016
Latenter Steuerertrag	1'565'393	319'936
Latenter Steueraufwand	-986'543	-1'062'977
<b>Total Steuern</b>	<b>86'764</b>	<b>-1'334'056</b>
<b>6. Weitere Angaben</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>6.1 Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen</b>		
Es bestehen keine Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen.		
<b>6.2 Weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen</b>		
Verpflichtungen aus nicht bilanzierten Leasingverbindlichkeiten	2'448	26'984
<b>Total weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen</b>	<b>2'448</b>	<b>26'984</b>
Fälligkeitsstruktur zukünftiger Leasingzahlungen		
Jahr 2015	0	24'536
Jahr 2016	2'448	2'448
<b>6.3 Verpfändete Aktiven</b>		
Zur Sicherstellung eigener langfristiger Finanzverbindlichkeiten sind folgende Aktiven verpfändet.		
Sachanlagen im Bau	80'708'300	52'326'146
Immobilien zum Verkauf	30'912'265	33'148'350
Grundstücke	1'900'000	1'900'000
Renditeliegenschaften	104'347'300	89'073'300
<b>Total verpfändete Aktiven</b>	<b>217'867'865</b>	<b>176'447'796</b>

<b>IN CHF</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>6.4 Beteiligungen Organe und Mitarbeitende</b>		
Verwaltungsrat	160'575	166'325
Geschäftsleitung	500	500
Mitarbeitende	3'000	3'100
<b>Total Anzahl Aktien Organe und Mitarbeitende</b>	<b>164'075</b>	<b>169'925</b>
Beteiligungsquote	6.48%	7.54%

#### **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 9. März 2016 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 38 bis 59) für das am 31. Dezember 2015 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. 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 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 Kontrollsystem, 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 Kontrollsystems 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 2015 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 Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Oliver Kuntze

Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Theo Nacht

Revisionsexperte

Bern, 9. März 2016

# Aktienwert bonainvest Holding AG

## Nach Bewertung gemäss DCF-Methode auch der Dienstleistungsfirmen

Per 15. September 2015 wurde von der Ernst & Young AG, Zürich, eine Unternehmensbewertung rückwirkend per 30.06.2015 nach DCF erstellt.

### Aktienwert gemäss Bewertung Ernst & Young AG

IN CHF	Anzahl Aktien	Nominalwert	Aktienwert gemäss Bewertung	Gegenwert Eigenkapital inkl. eigene Aktien
Valorennummer 1107545 / ISIN CH0011075451	2'407'208	10.00	85.00	204'612'680

Marktkapitalisierung	Anzahl Aktien	Nominalwert	Aktienwert	Gegenwert Kapital	Eigenkapital- quote
Aktienwert per 10.02.2016	2'820'666	10.00	85.00	239'756'610	— <sup>1)</sup>
Aktienwert per 31.12.2015	2'532'556	10.00	85.00	215'267'260	59.49% <sup>1)</sup>
Aktienwert per 31.12.2014	2'252'208	10.00	84.00	189'185'472	61.24% <sup>1)</sup>
Aktienwert per 31.12.2013	1'821'580	10.00	83.10	151'373'290	61.65% <sup>1)</sup>
Aktienwert per 31.12.2012	1'355'396	10.00	82.76	112'172'573	64.52% <sup>1)</sup>
Aktienwert per 31.12.2011	667'001	10.00	82.76	55'200'000	56.78% <sup>1)</sup>
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 2012 CHF 74.45 brutto / CHF 52.12 netto

Steuerwert 2011 CHF 64.00 brutto / CHF 44.80 netto

Steuerwert 2010 CHF 54.00 brutto / CHF 37.80 netto

Aktuellere Steuerwerte sind leider noch nicht verfügbar.

<sup>1)</sup> Inklusive Bestand an eigenen Aktien.

### Aktienhandel

Ein Handel mit eigenen Aktien findet über die Geschäftsleitung 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.



# Jahresrechnung 2015

---

nach Obligationenrecht der bonainvest Holding AG

# Bilanz per 31.12.2015

IN CHF	Anhang	31.12.2015	31.12.2014
<b>Aktiven</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		6'387'784.66	15'495'151.02
Übrige kurzfristige Forderungen		68'372.91	1'657.76
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>6'456'157.57</b>	<b>15'496'808.78</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen	2.1	173'565'022.81	143'028'482.51
Beteiligungen	2.2	15'005'246.76	14'658'246.76
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>188'570'269.57</b>	<b>157'686'729.27</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>195'026'427.14</b>	<b>173'183'538.05</b>
<b>Passiven</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		24'023.40	27'260.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.3	858'000.00	758'500.00
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>882'023.40</b>	<b>785'760.00</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital		25'325'560.00	22'522'080.00
Gesetzliche Kapitalreserven			
Reserve aus Kapitaleinlagen		160'135'833.97	142'688'869.49
Agio		3'185'728.40	3'185'728.40
Gesetzliche Gewinnreserven		349'400.00	261'000.00
Freiwillige Gewinnreserven			
Ergebnisvortrag		5'788'596.16	4'108'909.66
Jahresergebnis		-607'157.64	1'768'086.50
Eigene Aktien	6.0	-33'557.15	-2'136'896.00
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>194'144'403.74</b>	<b>172'397'778.05</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>195'026'427.14</b>	<b>173'183'538.05</b>

# Erfolgsrechnung per 31.12.2015

IN CHF	Anhang	2015	2014
<b>Betriebsertrag</b>			
Ertrag aus Beteiligungen		195'000.00	565'000.00
Übrige betriebliche Erträge		10'716.45	11'387.60
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>205'716.45</b>	<b>576'387.60</b>
<b>Betriebsaufwand</b>			
Verwaltungsaufwand	2.4	-951'998.64	-1'125'577.67
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-951'998.64</b>	<b>-1'125'577.67</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>		<b>-746'282.19</b>	<b>-549'190.07</b>
Finanzertrag		3'575'948.52	2'846'003.39
Finanzaufwand		-3'074'556.37	-15'566.77
<b>Finanzergebnis</b>	2.5	<b>501'392.15</b>	<b>2'830'436.62</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>-244'890.04</b>	<b>2'281'246.55</b>
Steuern		-362'267.60	-513'160.05
<b>Jahresergebnis</b>		<b>-607'157.64</b>	<b>1'768'086.50</b>

## 1. Rechnungslegung

Die bonainvest Holding AG wendet per 31. Dezember 2015 erstmals die Richtlinien des neuen Rechnungslegungsrechts gemäss Art. 957ff. OR an. Die Vorjahreszahlen in der Bilanz und Erfolgsrechnung wurden zur besseren Vergleichbarkeit freiwillig an die neue Gliederungsweise angepasst. Auf die Darstellung der Vorjahresangaben im Anhang der Jahresrechnung wurde verzichtet, sofern diese nicht bereits im Vorjahr aufzuführen waren.

Auf die zusätzlichen Angaben im Anhang zur Jahresrechnung, die Geldflussrechnung und den Lagebericht wird gem. Art. 961d verzichtet, da von der bonainvest Holding AG eine Konzernrechnung nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard erstellt wird.

### 1.1 Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze

#### 1.1.1 Bewertungsgrundlagen

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

#### 1.1.2 Bewertungsgrundsätze für die Einzelpositionen

##### Flüssige Mittel

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

##### Forderungen

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

##### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

## Beteiligungen

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

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind in der Bilanz zum Nominalwert bewertet.

## Rückstellungen

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

## Wertbeeinträchtigungen

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

## Steuern

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

IN CHF	31.12.2015	31.12.2014
<b>2. Erläuterungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung</b>		
<b>2.1 Finanzanlagen</b>		
Darlehen Bracher und Partner AG	4'220'732.44	7'901'749.95
Darlehen Bracher und Partner Totalunternehmung AG	73'280'139.45	5'133'199.50
Darlehen bonacasa ag	566'859.46	41'709.30
Darlehen bonacasa ag (Rangrücktritt)	300'000.00	300'000.00
Darlehen bonainvest AG	92'197'291.46	129'651'823.76
Darlehen bonainvest AG (Rangrücktritt)	3'000'000.00	0.00
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>173'565'022.81</b>	<b>143'028'482.51</b>
<b>2.2 Beteiligungen</b>		
Bracher und Partner AG	1'200'000.00	1'200'000.00
Bracher und Partner Totalunternehmung AG	419'755.00	419'755.00
bonacasa ag	847'000.00	500'000.00
bonainvest AG	12'538'491.76	12'538'491.76
<b>Total Beteiligungen</b>	<b>15'005'246.76</b>	<b>14'658'246.76</b>
<b>2.3 Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Revision	12'000.00	20'000.00
Steuern	846'000.00	738'500.00
<b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>858'000.00</b>	<b>758'500.00</b>
<b>2.4 Verwaltungsaufwand</b>		
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Dienstleistungsaufwand Dritter	500'103.65	569'776.90
Haftpflichtversicherung	9'712.50	9'712.50
Gebühren, Abgaben	260'410.80	372'061.65
Revision, Verwaltungsrat, Generalversammlung	149'476.69	130'028.57
Geschäftsbericht, Drucksachen	21'993.95	31'630.20
Übriger Verwaltungsaufwand	10'301.05	12'367.85
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>951'998.64</b>	<b>1'125'577.67</b>
<b>2.5 Finanzergebnis</b>		
Zinserträge	3'575'948.52	2'825'571.29
Kursgewinne	61'714.15	20'432.10
Einzelbewertung Beteiligung bonacasa ag	-3'123'436.60	0.00
Zinsaufwand	-12'833.92	-15'566.77
<b>Total Finanzergebnis</b>	<b>501'392.15</b>	<b>2'830'436.62</b>
<b>3. Firma, Rechtsform, Sitz</b>		
bonainvest Holding AG, Weissensteinstrasse 15, 4500 Solothurn, CHE-101.905.105		
<b>4. Erklärung zu Anzahl Vollzeitstellen</b>		
Die bonainvest Holding AG beschäftigt kein Personal.		



IN CHF	31.12.2015	31.12.2014
<b>5. Wesentliche Beteiligungen</b>		
<b>5.1 Direkte Beteiligungen</b>		
Bracher und Partner AG, Solothurn		
Nominalkapital (1'200 Namenaktien à nom. CHF 1'000)	1'200'000.00	1'200'000.00
Kapital- und Stimmenanteil	100%	100%
Bracher und Partner Totalunternehmung AG, Solothurn		
Nominalkapital (300 Namenaktien à nom. CHF 1'000)	300'000.00	300'000.00
Kapital- und Stimmenanteil	100%	100%
bonacasa ag, Solothurn		
Nominalkapital (20'000 Namenaktien à nom. CHF 100)	2'000'000.00	500'000.00
Kapital- und Stimmenanteil	100%	100%
bonainvest AG, Solothurn		
Nominalkapital (164'250 Namenaktien à nom. CHF 10)	1'642'500.00	1'642'500.00
Kapital- und Stimmenanteil	100%	100%
<b>5.2 Indirekte Beteiligungen</b>		
Andlauerhof AG, Feldbrunnen		
Nominalkapital (1'000 Namenaktien à nom. CHF 1'000)	1'000'000.00	1'000'000.00
Kapital- und Stimmenanteil via bonainvest AG	100%	80%
wasserstadtsolothurn AG, Solothurn		
Nominalkapital (100 Namenaktien à nom. CHF 10'000)	1'000'000.00	1'000'000.00
Kapital- und Stimmenanteil via Bracher und Partner AG sowie bonainvest AG	45%	45%

6. Eigene Aktien	Anzahl	Durchschnittskurs CHF	Buchwert CHF
Namenaktien zu nom. CHF 10.00			
<b>Bestand 01.01.2014</b>	<b>24'869</b>	<b>82.45</b>	<b>2'050'363.90</b>
Käufe	27'600	83.84	2'313'850.00
Verkäufe	-27'000	83.25	-2'247'750.00
Verkaufsgewinne (FIFO)			20'432.10
<b>Bestand 31.12.2014</b>	<b>25'469</b>	<b>83.90</b>	<b>2'136'896.00</b>
Käufe	27'636	82.69	2'285'104.00
Verkäufe	-52'698	84.45	-4'450'157.00
Verkaufsgewinne (FIFO)			61'714.15
<b>Bestand 31.12.2015</b>	<b>407</b>	<b>82.45</b>	<b>33'557.15</b>

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

## 7. Eventualverbindlichkeiten

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

## 8. Beteiligungen Organe und Mitarbeitende

	31.12.2015	31.12.2014
	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
Verwaltungsrat	160'575	166'325
Geschäftsleitung	500	500
Mitarbeitende	3'000	3'100
<b>Total Beteiligungen Organe und Mitarbeitende</b>	<b>164'075</b>	<b>169'925</b>
Beteiligungsquote	6.48%	7.54%

## 9. Reserve aus Kapitaleinlagen

Seit dem 1.1.2011 unterliegen Rückzahlungen aus Kapitaleinlagereserven nicht mehr der Verrechnungssteuer. Das neue Gesetz wird von Unternehmen und der Eidg. Steuerverwaltung hinsichtlich der in Frage kommenden Beträge der Kapitaleinlagereserve und der Offenlegung in der Jahresrechnung unterschiedlich interpretiert. Von den per 31.12.2014 ausgewiesenen Kapitaleinlagereserven von CHF 142'688'869.49, hat die Eidg. Steuerverwaltung zwischenzeitlich bestätigt, dass von der Gesellschaft CHF 141'024'051.99 ohne Verrechnungssteuerabzug an ihre Aktionäre ausgeschüttet werden könnten. Die Entscheidung über den restlichen Betrag bleibt pendent.

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

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

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

	Antrag des Verwaltungsrates	Beschluss der General- versammlung 2014
<b>in CHF</b>	<b>2015</b>	
Vortrag 1.1.	5'788'596.16	4'108'909.66
Jahresergebnis	-607'157.64	1'768'086.50
<b>Bilanzgewinn 31.12.</b>	<b>5'181'438.52</b>	<b>5'876'996.16</b>
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserven	0.00	-88'400.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>5'181'438.52</b>	<b>5'788'596.16</b>

## Antrag zur Ausschüttung von Reserven aus Kapitaleinlagen

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

<b>Reserve aus Kapitaleinlagen vor Ausschüttung</b>	<b>160'135'833.97</b>	<b>142'688'869.49</b>
Ausschüttung von CHF 0.26 pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 10 (2'406'801 dividendenberechtigte Namenaktien per 31.12.15, nach Abzug der eigenen Aktien)	-625'768.26	-3'298'787.52
<b>Reserve aus Kapitaleinlagen nach Ausschüttung</b>	<b>159'510'065.71</b>	<b>139'390'081.97</b>

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 64 bis 69) für das am 31. Dezember 2015 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 Kontrollsystem, 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 2015 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 Kontrollsystem 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, 9. März 2016



**Aarau/AG**  
**Aarenau Süd**



**Bettlach/SO**  
**Grossmatt**



**Bonstetten/ZH**  
**Mauritiuspark**



**Breitenbach/SO**  
**Wydengarten**



**Ecublens/VD**  
**En Parcs**



**Egerkingen/SO**  
**Sunnepark**



**Hausen/AG**  
**Holzgasse Süd**



**Luterbach/SO**  
**Lochzelgli**



**Malters/LU**  
**Zwiebacki**



**Münchenbuchsee/BE**  
**Strahmmatte**



**Oensingen/SO**  
**Roggenpark**



**Port/BE**  
**Bellevuepark**



**Rohrbach/BE**  
**Sunnehof**



**Subingen/SO**  
**Birkengarten**



**Unterägeri/ZG**  
**Am Baumgärtli**



**Utztenstorf/BE**  
**Dorfmatte**



**Zuchwil/SO**  
**Hofstatt**



**Solothurn/SO**  
**Küngoltstrasse**



**Solothurn/SO**  
**Hans-Huber-Strasse**



**Solothurn/SO**  
**Weissensteinstrasse**



**Solothurn/SO**  
**wasserstadtsolothurn**



## Portfolio bonainvest AG

---



# bonainvest Holding AG - Projektübersicht <sup>1)</sup>

Projekt	Fertigstellung	Nutzfläche (HNF m <sup>2</sup> )	1½ Zimmer	2½ Zimmer	3½ Zimmer	4½ Zimmer	5½ Zimmer
<b>Aarberg, Brückfeld</b> 3270 Aarberg/BE	2015	1'650 m <sup>2</sup>	-	-	2	8	2
<b>Basel, Andlauerhof</b> Petersgasse 36/38, 4051 Basel/BS	2014	2'940 m <sup>2</sup>	-	4	6	2	4
<b>Bätterkinden, Kronenrain</b> Kronenrain 1/3/5, 3315 Bätterkinden/BE	2014	1'936 m <sup>2</sup>	-	4	18	2	-
<b>Bonstetten, Mauritiuspark</b> 8906 Bonstetten/ZH	2016	3'712 m <sup>2</sup>	-	12	23	10	-
<b>Breitenbach, Wydengarten</b> 4226 Breitenbach/SO	2016	2'816 m <sup>2</sup>	-	18	6	6	-
<b>Ecublens, En Parcs</b> (in Entwicklung) Route de Crochy 11, 1024 Ecublens/VD	*	*	*	*	*	*	*
<b>Feldbrunnen, Untere Matte West</b> (Haus N) Sandmattstrasse/Weissensteinweg, 4532 Feldbrunnen/SO	2014	1'371 m <sup>2</sup>	-	-	3	6	1
<b>Hausen, Holzgasse Süd</b> 5212 Hausen/AG	2017	2'420 m <sup>2</sup>	-	5	8	11	2
<b>Horgen, Seeblick</b> Oberdorfstrasse 55, 8810 Horgen/ZH	2016	1'420 m <sup>2</sup>	-	8	9	1	-
<b>Kilchberg, Lakeside</b> (in Entwicklung) 8802 Kilchberg/ZH	*	*	*	*	*	*	*
<b>Kilchberg, Seesicht</b> Weinbergstrasse, 8802 Kilchberg/ZH	2014	1'261 m <sup>2</sup>	-	-	10	3	-
<b>Luterbach, Lochzelgli</b> (Häuser D, E und F) 4542 Luterbach/SO	2016	1'703 m <sup>2</sup>	-	4	8	7	-
<b>Lyss, Arnhof</b> Hübeliweg/Sonnmatte, 3250 Lyss/BE	2015	2'392 m <sup>2</sup>	-	-	10	1	5
<b>Malters, Zwiebacki-Areal</b> Hellbühlstrasse/Industriestrasse, 6102 Malters/LU	2016	5'052 m <sup>2</sup>	-	21	26	9	-
<b>Münchenbuchsee, Strahmmatte</b> (in Entwicklung) 3053 Münchenbuchsee/BE	*	*	*	*	*	*	*
<b>Port, Bellevuepark</b> 2562 Port/BE	2017	8'401 m <sup>2</sup>	-	10	34	33	8
<b>Rohrbach, Sunnehof</b> 4938 Rohrbach/BE	2017	2'265 m <sup>2</sup>	-	23	5	-	-
<b>Unterägeri, Am Baumgärtli</b> (in Entwicklung) 6314 Unterägeri/ZG	*	*	*	*	*	*	*
<b>Utzenstorf, Dorfmatte</b> 3427 Utzenstorf/BE	2017	5'018 m <sup>2</sup>	1	20	24	7	1
<b>Total</b>							

<sup>1)</sup> Die Tabelle spiegelt den Stand der Projektentwicklung per 31.12.2015 wider.

\* Noch keine Angaben

<b>Einfamilienhäuser</b>	<b>Gewerbeinheiten (Stück)</b>	<b>Einstellhallenplätze (Stück)</b>	<b>Total Wohnungen/Häuser/Gewerbe (Stück)</b>	<b>Davon Abverkauf (Stück)</b>	<b>Davon Miete (Stück)</b>	<b>Anlagekosten initial (CHF)</b>	<b>Portfolioliegenschaften (CHF)</b>	<b>Geplante Mietzinsen p.a. nach Fertigstellung (CHF)</b>
-	-	-	12	12	-	9'470'000	-	-
2	-	18	18	18	-	31'000'000	-	-
-	-	19	24	24	-	11'900'000	-	-
-	2	55	47	23	24	30'964'000	9'420'000	675'500
-	2	51	32	18	14	18'875'000	6'180'000	323'600
*	*	*	*	*	*	*	*	
-	2	15	12	12	-	8'250'000	*	-
-	1	29	27	14	13	16'700'000	6'820'000	337'500
-	-	18	18	18	-	21'740'000	-	-
*	*	*	*	*	*	*	*	
-	-	13	13	13	-	19'500'000	-	-
-	-	26	19	7	12	10'060'000	6'350'000	283'560
5	-	16	21	21	-	15'200'000	-	-
-	5	88	61	29	32	31'600'000	13'210'000	735'000
*	*	*	*	*	*	*	*	*
*	Studio 1	141	86	40	46	60'400'000	26'439'000	1'190'000
-	Pflegezimmer 20	29	48	12	36	19'400'000	14'242'000	615'740
*	*	*	*	*	*	51'488'000	51'488'000	2'720'000
-	2	80	55	22	33	28'721'000	15'690'000	763'140
			<b>493</b>	<b>283</b>	<b>210</b>	<b>385'268'000</b>	<b>149'839'000</b>	<b>7'644'040</b>

# bonainvest Holding AG - Portfolio 2015

Projekt	Baujahr	Sanierungen	Nutzfläche (HNF m <sup>2</sup> )	Anzahl Liegenschaften	1 Zimmer	2 ½ Zimmer
Aarau, Aarenastrasse 2 -16, 5000 Aarau/AG	2014	-	3'478 m <sup>2</sup>	1	-	3
Bettlach, Dorfstrasse, 2544 Bettlach/SO	2011	-	826 m <sup>2</sup>	1	-	3
Ecublens, Route de Crochy 11, 1024 Ecublens/VD (in Entwicklung)	*	-	*	1	*	*
Egerkingen, Einschlagstrasse 54, 56, 58, 58A, 4622 Egerkingen/SO	2014	-	6'718 m <sup>2</sup>	3	-	8
Oensingen, Hauptstrasse/Sternenweg, 4702 Oensingen/SO	2014	-	4'658 m <sup>2</sup>	3	-	10
Solothurn, Hans-Huber-Strasse 38, 4500 Solothurn/SO	1992	-	159 m <sup>2</sup>	1	-	-
Solothurn, Küngoltstrasse 28, 4500 Solothurn/SO	1977	1991	435 m <sup>2</sup>	1	3	3
Solothurn, Weissensteinstrasse 15, 4503 Solothurn/SO	1957	1988 / 2007	1'475 m <sup>2</sup>	1	-	-
Subingen, Birkenweg 2, 4553 Subingen/SO	2011	-	1'608 m <sup>2</sup>	1	-	6
Unterägeri, Am Baumgärtli, 6314 Unterägeri (in Entwicklung)	*	*	*	*	*	*
Zuchwil, Hofstatt, 4528 Zuchwil/SO	2014	-	3'032 m <sup>2</sup>	1	-	2
<b>Total</b>						

\* Noch keine Angaben

3½ Zimmer	4½ Zimmer	5½ Zimmer	Total Wohnungen	Gewerbeinheiten	Garagenplätze	Diverses	Total Mietobjekte	Versicherungswert	Marktwert	Bruttorendite Vollvermietung	Bruttorendite 31.12.2015
13	15	-	31	2	37	-	70	17'315'205	19'710'000	4.80%	3.51%
8	-	-	11	-	9	-	20	3'127'457	3'983'000	5.72%	4.09%
*	*	*	*	*	*	*	*	14'318'816	12'219'300	*	*
10	9	-	27	2	47	4	80	15'618'765	18'940'000	5.60%	3.41%
8	6	-	24	4	74	-	102	10'796'101	13'680'000	5.21%	3.43%
-	-	-	-	1	1	3	5	358'193	330'000	7.82%	7.82%
2	1	-	9	-	8	7	24	1'844'682	1'650'000	6.61%	5.90%
-	-	-	-	1	-	-	1	6'080'060	6'340'000	5.90%	5.90%
15	-	-	21	-	8	15	44	5'146'260	7'425'000	5.38%	5.11%
*	*	*	*	*	*	*	*	17'315'206	15'700'000	*	*
4	5	-	11	-	15	-	26	4'551'752	4'870'000	5.60%	4.55%
			<b>134</b>	<b>10</b>	<b>199</b>	<b>29</b>	<b>372</b>	<b>96'472'497</b>	<b>104'847'300</b>	<b>5.38%</b>	<b>3.99%</b>





## Lakeside Kilchberg

Das vierte Projekt der bonainvest in der  
Agglomeration der Stadt Zürich.

Auch hier sind die Seesicht und die zentrale  
Lage charakteristisch für die Überbauung.

### Impressum

Herausgeber:  
bonainvest Holding AG  
Weissensteinstrasse 15  
CH-4503 Solothurn

Text, Redaktion und Gestaltung:  
bonainvest AG

Fotos, Visualisierungen:  
bonainvest AG, Tim X. Fischer,  
Samuel Wimmer, ABB,  
Thomas Heim, Simon Garnier,  
Herzog & de Meuron, zVg.



# Nachhaltigkeit

---

## Unsere Definition



### 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 hindernis- 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 das ihrer 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.



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

