

bonainvest



Rapport de gestion 2018

Sommaire

Points phares 2018	4
Chiffres clés financiers	5
Lettre aux actionnaires	9
Le potentiel du Smart Living est loin d'être exploité	12
Notre succès est fondé sur une approche globale	21
Smart Living Check	24
Projets immobiliers	
Aperçu des projets	32
Projets finalisés en 2018	34
Projets en construction	38
Projets en cours de développement	40
Biens immobiliers	
Portefeuille	44
Sites d'implantation	46
Développement du portefeuille	47
bonacasa pour clients professionnels	
Les clients commerciaux bénéficient de l'offre modulaire bonacasa au service de la caisse de pensions de la Migros	50
	52
Smart Living Loft	
Faire connaissance avec le logement interconnecté	54
Le Smart Living a un avenir prometteur	58
Au royaume des points et des étoiles	62
Anne ou « Ageing well in a digital world »	66
Mission, stratégie et objectifs de l'entreprise	70
Conseil d'administration et direction générale	74
Rapport financier	
Bilan	76
Comptes de résultat	77
Agenda 2019	78



Bonstetten, Mauritiuspark

Juste en face de la gare : les appartements offrent beaucoup de place pour l'épanouissement personnel grâce à une construction durable, un équipement intérieur haut de gamme, des plans mûrement réfléchis et des fenêtres jusqu'au sol.

Points phares 2018

Croissance réjouissante du bilan

CHF 397.5 Mio.

Revenus locatifs de

CHF 7.77 Mio.

Quote-part élevée de capitaux propres de

61,34%

Valeur du portefeuille de

CHF 221.8 Mio.

Bilan annuel

CHF 4.14 Mio.

Rendement

1,68%

Chiffres clés financiers

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF	CHF
Total du bilan selon évaluation DCF des actifs immobiliers et des entreprises	397 503 794	384 068 157	361 442 796
Terrains non construits	2 539 695	13 043 929	13 043 929
Immeubles de rendement	221 754 111	176 987 111	137 437 300
Immeubles à vendre	69 548 400	58 555 113	52 256 219
Immobilisations corporelles en construction, travaux en cours	71 388 650	102 155 531	122 694 584
Revenus résultant de la location de biens immobiliers	7 774 270	6 773 140	5 247 221
Charges liées aux biens immobiliers	1 631 317	1 428 006	1 298 333
Résultat immobilier	6 142 953	5 345 134	3 948 888
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	6 931 388	10 172 143	6 802 159
Résultat de la période avant impôts (EBT)	5 112 719	8 545 845	5 647 177
Résultat de la période	4 137 187	6 759 022	4 160 141
Capitaux propres (hors stock d'actions propres)	242 173 274	238 969 433	231 445 778
Capitalisation boursière	264 581 150	256 557 353	249 753 885
Quote-part de capitaux propres (y compris stock d'actions propres)	61,34%	62,54%	64,18%
Rendement annuel des capitaux propres avant impôts	2,07%	3,53%	2,42%
Rendement annuel des capitaux propres (ROE)	1,68%	2,79%	1,79%
Chiffres clés par action	Nombre d'actions	Nombre d'actions	Nombre d'actions
Actions émises	3 076 525	3 014 775	2 938 281
Actions conférant un droit de vote	3 076 525	3 014 775	2 938 281
Actions donnant droit à un dividende (y compris stock d'actions propres)	3 076 525	2 975 232 ¹	2 802 441 ¹
Bénéfice annuel par action donnant droit à un dividende (en CHF)	1.34	2.27	1.48
Dividende (resp. proposition de dividende) / Remboursement d'apports de capital par action (en CHF)	1.40	1.70	1.40
Capital propre par action (évalué selon les valeurs d'acquisition d'après Swiss GAAP RPC)	78.78	79.27	78.77
Capital propre par action selon évaluation DCF	86.00 ²	85.10	85.00

¹ En 2016 et 2017, hors stock d'actions propres

² Cours en bourse à partir du 28.08.2018



Port, Bellevueparc

- 46 appartements de location
- 40 appartements en PPE

Nichée dans un paysage charmant entre le Jura et le Jenseg, entre le lac de Biene et l'Aar, la commune de Port dispose d'une infrastructure moderne avec des écoles, des magasins et un réseau de transports publics dense et bien étayé. Peu de temps après la finalisation des travaux, presque tous les appartements du complexe résidentiel Bellevueparc ont déjà trouvé locataire ou propriétaire.

Les habitants de nos appartements bénéficient d'une qualité de vie améliorée grâce à la construction durable, à l'absence de seuils et à la flexibilité permettant d'adapter les pièces aux besoins des situations de la vie, grâce aussi au plus de confort et de sécurité apporté par la technologie du bâtiment et finalement grâce aux services sur mesure fournis par bonacasa.

Leader du marché du Smart Living en Suisse, nous nous réjouissons de voir que notre stratégie d'entreprise a une nouvelle fois porté ses fruits en 2018. Le nombre sans cesse croissant de clients satisfaits ainsi que la montée continue du Smart Living nous laissent entrevoir l'avenir avec optimisme.

Lettre aux actionnaires

Mesdames, Messieurs

L'année écoulée a été particulièrement difficile pour les investisseurs. Dans ce contexte, je me réjouis de pouvoir vous informer que bonainvest Holding a gardé le cap en 2018. Dans l'exercice sous revue, notre portefeuille a une nouvelle fois connu une forte croissance (+25,3% par rapport à l'exercice précédent). Nos projets actuellement en phase de développement ou en construction représentent un volume de plus de 450 appartements. A l'avenir, ils généreront des revenus. En revanche, cette croissance immobilise plus de 50% de notre capital propre. Le rendement de ces préinvestissements suivra dans les prochaines années. En 2018, nous avons néanmoins réalisé un bénéfice net de CHF 4.14 millions. Compte tenu de la bonne marche des affaires et des bases financières solides, le conseil d'administration propose de verser un dividende provenant des réserves issues d'apports de capitaux de CHF 1.40 par action nominative.

Dans son étude « La Suisse numérique : réaliser la transition ensemble », economie-suisse précisait que l'objectif de la digitalisation en Suisse ne devait pas être d'imiter la Silicon Valley en tant que forteresse technologique ultra-rapide, mais de développer des solutions intelligentes et durables qui permettent à la société comme à l'économie de bénéficier de la numérisation. Dans son étude « La Suisse numérique : réaliser la transition ensemble », economie-suisse précisait que l'objectif de la digitalisation en Suisse ne devait pas être d'imiter la Silicon Valley en tant que forteresse technologique ultra-rapide, mais de développer des solutions intelligentes et durables qui permettent à la société comme à l'économie de bénéficier de la numérisation. Je suis entièrement d'accord avec ce point de vue, car je vois depuis des années comment la technologie du bâtiment

interconnectée de bonacasa apporte aux clients jeunes et moins jeunes un gain de qualité de vie et de sécurité. Le Smart Living (c'est ainsi que nous appelons la connectivité des logements) ne se limite pas aux aspects digitaux, mais signifie un mode de vie moderne, une interaction avec les clients et un nouveau modèle d'affaires. Porteur du changement sur le marché de l'immobilier en Suisse, nous avons atteint un positionnement unique par lequel nous nous distinguons efficacement d'un marché en voie de saturation.

Distinction

Je me réjouis tout particulièrement du fait que bonacasa ait été désignée en début d'année par un jury d'experts du journal « Immobilia » comme l'une des entreprises les plus novatrices du secteur immobilier

en Suisse. La justification de ce choix a été la suivante : « La distinction <Top 10> de la Suisse est aussi décernée à bonacasa pour le perfectionnement continu de l'approche globale des logements modernes comprenant la sécurité, les services et la mise en réseau dans les bâtiments. Par le biais du Smart Living Loft, bonacasa réunit le savoir de 18 partenaires industriels et scientifiques. » Le vote du public qui suivait, a même placé bonacasa parmi les quatre vainqueurs, ce qui est encore plus réjouissant.

Groupes cibles

La conception bonacasa est particulièrement appropriée à remplir les besoins de deux groupes cibles : les millennials et les séniors. Qu'il s'agisse là des deux tranches d'âge qui seront dans un proche avenir les plus grandes, attise encore plus nos attentes. Aussi bien les millennials que les séniors apprécient la durabilité des constructions, la mise en réseau digitale et les services de conciergerie au choix. Les deux groupes font appel – même si c'est pour des raisons différentes – à des services comme le nettoyage de l'appartement, la blanchisserie ou la surveillance de l'appartement pendant leurs absences. Les parents qui travaillent choisissent les repas à domicile et les services domestiques, tandis que les séniors apprécient la sécurité que leur apportent le système d'appel d'urgence 24/7 ainsi que les services de conciergerie individuels. D'avoir à sa disposition un appartement de construction durable et interconnecté ainsi que les services adaptés à chaque phase de la vie est une forme de vie de plus en plus demandée par les millennials et les séniors.

Tendances

Si les locataires et les copropriétaires de nos immeubles apprécient notre offre de vivre avec des plus-values, les communes et les propriétaires de terrains constructibles témoignent également de beaucoup de bienveillance à l'égard de notre stratégie. La recherche de terrains à bâtir conformes à notre stratégie s'avère cependant assez difficile. Parmi les quelques 300 sites que nous avons examinés de plus près l'année dernière, un seul remplissait nos exigences. En 2019, nous acquerrons au moins deux terrains. Les complexes résidentiels à Täuffelen et à Port ont été finalisés comme prévu. Notre projet à Langnau am Albis a été achevé début 2019. A ma grande satisfaction, les immeubles à Täuffelen et à Langnau am Albis sont déjà entièrement loués. Dans l'ensemble, nous sommes satisfaits du taux de vacance assez faible de nos appartements. En ce qui concerne la vente de propriétés par étage, nous devons cependant constater que nous n'avons pas atteint les objectifs que nous nous étions fixés. Si l'offre des appartements en PPE est grande, le capital propre des millennials est souvent insuffisant. Les séniors, de leur côté, ont peu de chances d'obtenir un prêt hypothécaire auprès d'une banque.

bonacasa

Dans le segment des clients commerciaux, le bénéfice a une nouvelle fois fortement progressé. Jusqu'à la fin de l'année dernière, notre filiale avait pris sous contrat plus de 7500 appartements gérés par des tiers. Rien qu'en 2018, se chiffre a augmenté de 957 unités. L'intégration de bonacasa permet aux propriétaires immobiliers et aux gestionnaires



Ivo Bracher

Président du conseil d'administration
bonainvest Holding AG

de portefeuilles de différencier leur offre sur des marchés en voie de saturation. Ils sont de plus en plus nombreux à nous contacter d'eux-mêmes.

Smart Living Loft

Le Smart Living Loft, inauguré l'année dernière, est une des raisons pour lesquelles bonacasa figure parmi les entreprises les plus innovatrices du secteur immobilier en Suisse. Avec plus de 180 m², le Loft est aussi la plus grande plate-forme du logement interconnecté en Suisse. L'approche globale de bonacasa y est présentée de manière tangible à toutes les personnes intéressées. On peut y découvrir aussi la collaboration étroite avec les partenaires stratégiques (désormais au nombre de 19) de l'architecture, de la construction, de la technologie du bâtiment, de la science et de la digitalisation.

Remerciements

Au nom de toute la direction générale, je remercie nos collaborateurs de leur grand engagement personnel et de leur attachement à notre entreprise. Je vous remercie, chers actionnaires, de votre fidélité et de votre confiance. Je suis persuadé que nous allons ensemble au-devant d'un avenir prometteur.

Ivo Bracher
Président du conseil d'administration

« Ne va pas où le puck est. Va où le puck va être. »

Wayne Gretzky

Le potentiel du Smart Living est loin d'être exploité

Le monde change et notre façon d'habiter aussi. Les moteurs de la nouvelle culture du logement, que nous appelons Smart Living, sont nombreux et puissants. D'une part, la digitalisation modifie profondément l'économie et la société. D'autre part, l'évolution démographique fait surgir de nouveaux défis, mais ouvre aussi de nouvelles chances. Et finalement, les mégatendances, qui sont loin d'avoir épuisé leur durée de vie, revêtent déjà

d'une importance de premier plan. Toutes ces forces agissent ensemble sur la vie de tout un chacun et déterminent largement notre mode de vie et la conception de nos logements, actuellement et à l'avenir.

Correspondances des groupes cibles

Deux tranches d'âge ont connu une croissance supérieure à la moyenne de sorte à devenir sous peu les groupes démographiques les plus importants de la Suisse : les seniors

et les millennials. Du point de vue de l'âge, ces deux groupes sont nettement séparés. Si on compare cependant les souhaits et les besoins de la Silver Society avec ceux des Digital Natives, on trouve des correspondances étonnantes. Les deux groupes attachent une importance grandissante à la qualité de vie, pendant une retraite pleine d'activités nouvelles pour les uns, dans le monde du travail pour les autres. La tranquillité d'esprit des seniors a marqué de son empreinte la tendance actuelle de la Slow Culture, alors qu'il fait partie du profil professionnel des millennials de s'accorder de temps à autre des congés non payés. Pour les deux groupes, une journée sans connectivité est devenue impensable. La durabilité et l'écologie sont réclamées avec toujours plus d'insistance et dans ce pays avec la deuxième plus haute densité d'ordinateurs, la digitalisation est une nécessité pour tous. Bienvenue au Smart Living.

Les millennials en passe de devenir le plus grand groupe de locataires

Dès 2025, les millennials, les personnes nées entre 1980 et 2000, vont constituer le plus grand groupe démographique de la Suisse. Actuellement, les Digital Natives forment environ un quart des deux millions de ménages en Suisse. Dans neuf cas sur dix, ils sont locataires. Ils trouvent que louer correspond mieux à leur style de vie qu'acheter puisque le locataire prend moins d'engagements. En revanche, les prestations de services tels le nettoyage, la blanchisserie ou la conciergerie sont de plus en plus demandées – les services l'emportent sur la propriété. Très tendance auprès d'eux sont les concepts de Co-Living et Co-Working qui focalisent sur les communautés et la convenance : les salles et

les projets en commun, Internet ultra-rapide, les installations technologiques les plus modernes et les services individuels comme la blanchisserie, le nettoyage ou la surveillance de l'appartement.

Ce que veulent les nouveaux seniors

Le nombre des années de vie après le départ à la retraite ne cesse d'augmenter en Suisse. Il n'est pas rare aujourd'hui, qu'il y en ait vingt. Seulement, les appartements adaptés à ce long laps de temps font souvent défaut. Les appartements Smart Living de bonacasa sont appropriés à des personnes de tous les âges. Ils possèdent des plans flexibles et répondent à des normes de construction intelligentes, de sorte que les habitants puissent grandir et vieillir dedans. Les jeunes gens apprécient la possibilité de configurer eux-mêmes par quelques clics leur espace de vie, tandis que les personnes âgées jurent sur la construction sans seuils du Smart Living, qui améliore leur qualité de vie et renforce leur autonomie.

Le Smart Living conduit à l'abandon de la fixation obstinée à un type de logement traditionnel axé sur le statut social. En lieu et place, il prend en compte les vrais besoins des gens. Son objectif est de mettre l'homme au centre des préoccupations. De disposer dans chaque phase de la vie d'un appartement Smart Living avec les services adaptés de fois en fois aux besoins qui surgissent, est un style de vie toujours plus recherché.



Malters, Zwiebacki

« Chercher les moyens appropriés, construire de manière fonctionnelle, respectueuse de l'environnement, durable et accessible sans obstacles – c'est une tâche qui fait partie de l'architecture et de nos plans et dont nous améliorons sans cesse les solutions. »

Andreas Rüedi, partenaire de Diener & Diener Architekten

Connecter comme il faut

L'offre du bien-être de bonacasa est un amalgame interconnecté composé d'architecture durable, de technologie du bâtiment digitale et de services analogues (que nous appelons Living Services). Afin que le tout fonctionne, les trois composantes doivent être parfaitement agencées entre elles. Par exemple, le dispositif de boîtes à colis, qui facilite énormément la vie des gens qui aiment faire leurs courses en ligne, doit être prévu dès les travaux du gros œuvre. La même chose vaut pour les appareils encastrés et les faisceaux de câbles invisibles. Mais mise en réseau signifie aussi salles en commun. Autant auprès des millennials qu'auprès des séniors, les conceptions axées sur une idée communautaire continuent à gagner du terrain. La connectivité digitale et la mise en réseau sociale renforcent l'esprit collectif et le bon voisinage.

Durable à beaucoup d'égards

Si on entend par durabilité un principe d'action pour l'utilisation des ressources qui garantit la satisfaction permanente des besoins par la préservation de la capacité de régénération naturelle des systèmes employés (définition de Wikipédia en allemand), nous sommes durables à plusieurs égards. La centralité de nos terrains et leur bonne desserte par les transports publics le sont, la planification perspicace et les constructions

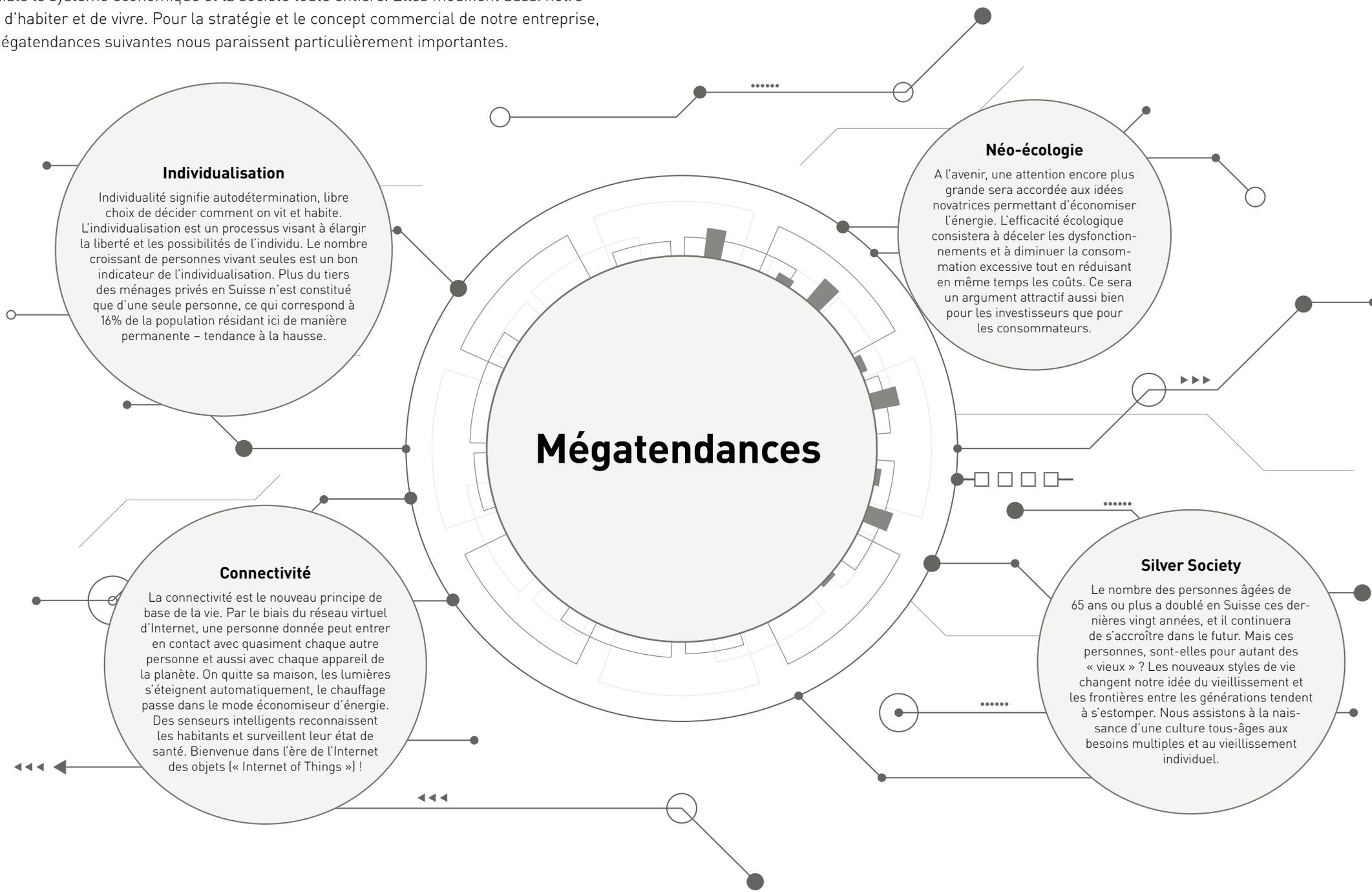
optimisées sur le plan énergétique selon les standards bonacasa le sont, les appartements sans seuils et aux plans flexibles le sont et la connectivité digitale et l'encouragement des contacts sociaux dans les immeubles le sont. Au même titre, les investissements des actionnaires dans notre stratégie commerciale innovatrice sont durables.

Une stratégie prometteuse

Les mégatendances sociales, le progrès technologique et les changements démographiques font surgir dans de larges franges de la population des besoins nouveaux. Notre stratégie d'entreprise, unique en son genre, est à même de répondre à ces besoins grâce à la conception du Smart Living, qui la différencie nettement d'autres sociétés immobilières.

Les formes de vie en pleine mutation

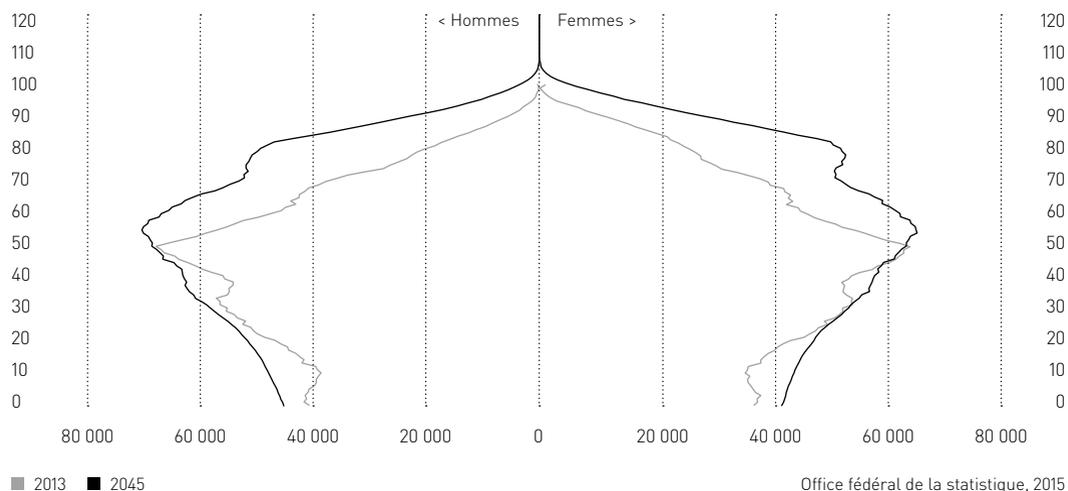
Les mégatendances sont des forces transformatives puissantes qui bouleversent à l'échelle mondiale le système économique et la société toute entière. Elles modifient aussi notre façon d'habiter et de vivre. Pour la stratégie et le concept commercial de notre entreprise, les mégatendances suivantes nous paraissent particulièrement importantes.



Nos groupes cibles gagnent en importance

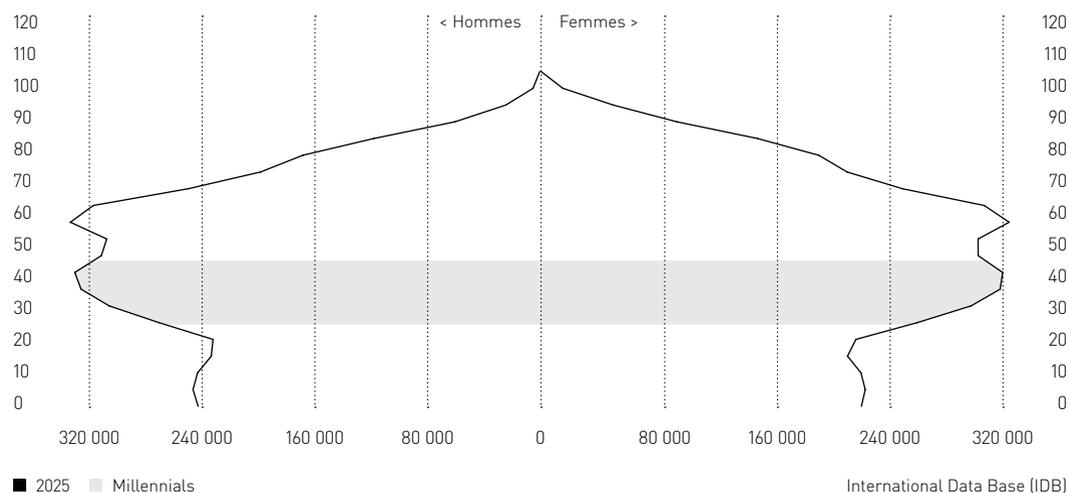
Depuis 1985, la population de la Suisse s'est considérablement accrue, passant d'environ 6.5 millions d'habitants à 8.5 millions en 2018. Les scénarios de l'Office fédéral de la statistique (OFS) montrent un renforcement de cette tendance. Selon le scénario de référence, la Suisse comptera en 2045 plus de 10 millions d'habitants.

Le vieillissement de la population s'accroît



Au cours des prochaines décennies, la structure des âges de la population suisse subira des modifications importantes. La pointe de la pyramide des âges s'élargira, alors que la base restera plus ou moins inchangée. Les raisons du vieillissement de la population sont d'une part la baisse de la natalité pendant les dernières décennies et d'autre part l'avancement dans l'âge de la génération dite du baby boom. Cette évolution sera accentuée par l'augmentation continue de l'espérance de vie.

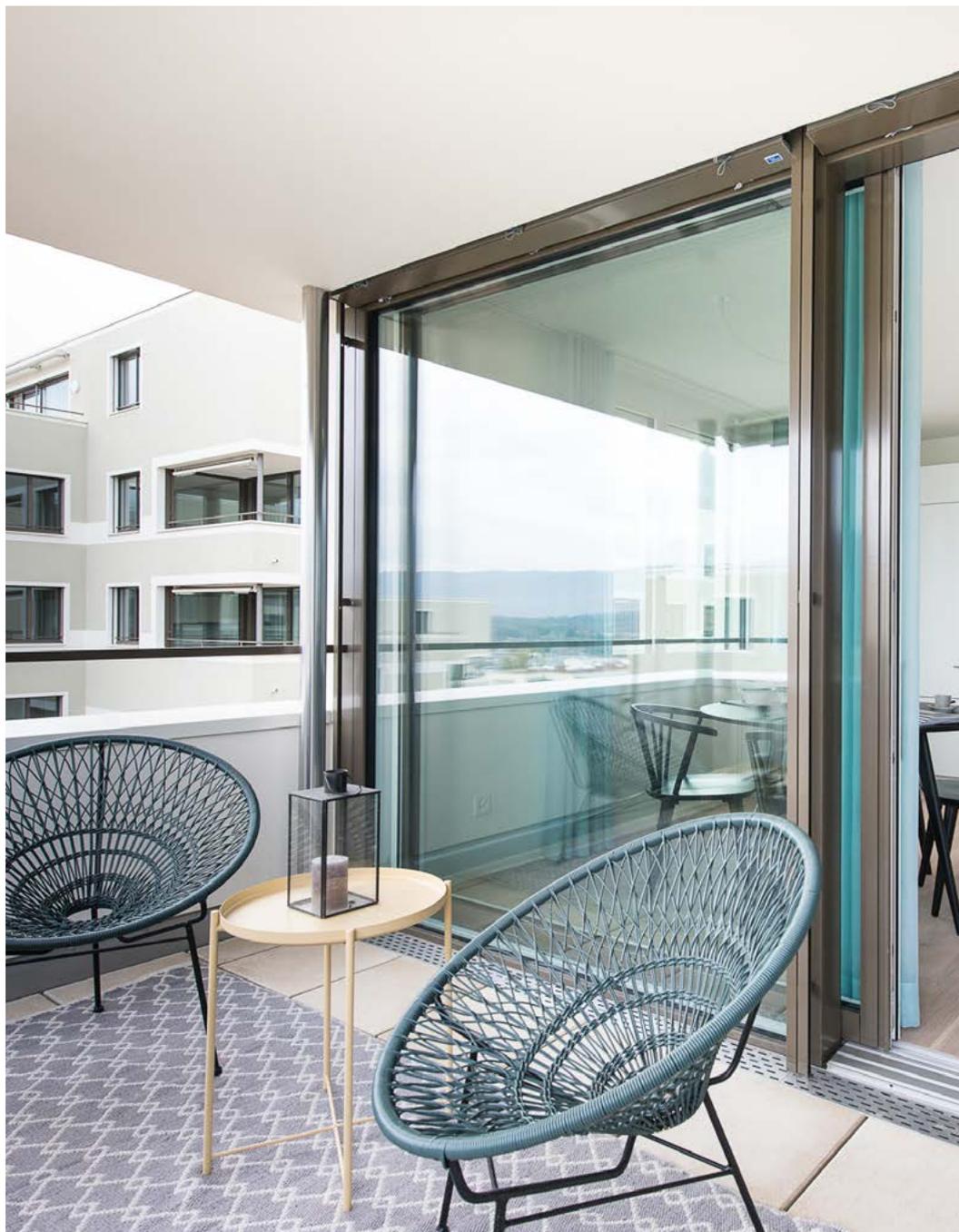
Année 2025 – les millennials deviennent le groupe démographique le plus grand de la Suisse



La progression des millennials

La génération des millennials, qui regroupe les personnes nées entre 1980 et 2000 et qu'on appelle aussi génération Y, deviendra d'ici quelques années le groupe démographique le plus grand de la Suisse. La lettre Y, prononcée en anglais why, fait référence au trait de caractère jugé typique de cette génération de vouloir savoir pourquoi. Cette génération est considérée dans sa majorité comme bien formée. Il s'agit de la première génération qui a grandi dans le contexte d'Internet et de la communication mobile. Ces personnes préfèrent le travail en équipe aux structures fortement hiérarchisées. Avoir un travail satisfaisant est plus important pour eux que le statut et le prestige. Les espaces de liberté, l'épanouissement personnel et davantage de temps pour la famille et les loisirs sont pour eux des revendications centrales : Ils aspirent à un équilibre entre le travail et le temps libre. Pour arriver à leurs fins, ils profitent des forces du marché dans les pays qui se dirigent vers une pénurie de la main d'œuvre qualifiée.

Notre succès est fondé sur une approche globale



Port, Bellevueparc

Le complexe résidentiel est un exemple parmi plusieurs de l'approche globale du Smart Living. Un site judicieusement choisi et la construction durable de bonainvest alliés à la technologie du bâtiment interconnectée et aux services personnalisés de bonacasa font naître une nouvelle culture du logement.

Avant d'être introduit sur le marché, chacun de nos appartements de Smart Living aura parcouru un processus de quatre étapes : bonainvest développe et construit l'immeuble en mettant en œuvre les standards bonacasa. bonacasa, de son côté, est responsable de la conception et de l'installation de la technologie du bâtiment et des Living Services. L'idée maîtresse qui intègre le tout est celle du « Smart Living ».

Forts de longues années d'expérience, nous savons qu'il faut tenir compte du Smart Living dès le stade de la planification. Et nous sommes en mesure de prévoir le degré de Smart Living qui est réalisable dans le parc immobilier de nos clients professionnels. Actuellement, bonacasa a pris en charge à peu près de 6500 appartements de partenaires

commerciaux externes. Au lieu de développer eux-mêmes les compétences, l'infrastructure et les ressources nécessaires, ces clients professionnels font confiance au savoir-faire et aux solutions éprouvées de bonacasa.

bonainvest

Terrains situés à des endroits attractifs

- A proximité de :
- Transports publics
 - Infrastructure
 - Magasins
 - Jardins d'enfants
 - Ecoles
 - Culture sociale

Le développement de projets immobiliers durables passe par le choix judicieux des terrains : situation centrale, accessibilité facile par les transports publics, fonctionnement impeccable des infrastructures, présence d'une culture sociale. Par conséquent, l'un des critères les plus importants de notre stratégie d'investissements dans nos propres immeubles est la proximité de tout ce qui, en dehors de l'appartement, rend la vie agréable à vivre : une mobilité qui ménage les ressources, des crèches, jardins d'enfants et écoles, des commerces et restaurants, une scène culturelle locale ainsi qu'un large choix d'activités de loisirs. S'il n'est plus facile de nos jours de trouver de tels « bons terrains », il est d'autant plus réjouissant de voir que souvent les communes ou les propriétaires fonciers privés nous proposent d'eux-mêmes leurs réserves de terrain ou nous aident dans nos recherches. Ils agissent ainsi en sachant que les immeubles intergénérationnels de bonacasa apportent une contribution bienvenue à la solution du défi posé par la pénurie de logements adaptés aux besoins des personnes âgées.

Architecture durable

- Planification perspicace
- Standard de construction bonacasa
- Absence de seuils
- Plans flexibles
- Ecologie (norme Minergie)
- Intégration de technologie du bâtiment

Les objectifs que nous poursuivons avec nos constructions durables sont la réduction de la consommation de l'énergie et des ressources naturelles, la préservation de l'écosystème et de l'environnement ainsi que l'utilité pour l'homme et la société. Cette conception de la durabilité se retrouve dans les standards bonacasa qui définissent jusque dans les moindres détails les règles que toutes les parties prenantes sont tenues de suivre. Chaque appartement doit être accessible sans obstacles par l'ascenseur depuis la porte d'entrée ou le garage souterrain, il ne doit présenter aucun seuil ni aucune marche, ni dans les pièces, ni sur le balcon, et les pièces doivent être transformables avec flexibilité. En outre, chaque appartement est optimisé sur le plan énergétique et doit répondre autant que possible à la norme Minergie. Par une planification prévoyante, nous veillons à ce que d'éventuels réaménagements ultérieurs soient réalisables en peu de temps et à peu de frais.

bonacasa

Technologie du bâtiment interconnectée

- Coffre à clés
- Dispositif de boîtes à colis
- Fonction Welcome
- Fonction Goodbye
- Détecteur de fumée
- Interphone vidéo
- Simulation de présence
- Protection anti-grêle
- Intégration appel d'urgence 24/7
- Pilotage via application

La technologie du bâtiment fait partie intégrante de toutes les phases de la planification et de la construction. Le coffre à clés de bonacasa est installé dans tous nos immeubles, et le nombre des sites disposant de boîtes à colis intelligentes avec avertissement digital du destinataire ne cesse d'augmenter. En collaboration avec des partenaires de technologie innovants, nous développons et installons des solutions de technologie du bâtiment digitales interconnectées, qui rendent la vie plus confortable et plus sûre. Les systèmes de commande numérique avec des écrans fixes ou le smartphone permettent de surveiller la porte d'entrée, de piloter les luminaires et les stores, de régler la température, de simuler la présence des habitants pendant leurs absences pour vacances, de contrôler les consommateurs électriques et de les activer ou désactiver au moment d'entrer dans l'appartement ou de le quitter. En association avec nos partenaires, nous nous efforçons de développer pour nos clients des solutions toujours plus performantes.

Living Services personnalisés

- Nettoyage de l'appartement
- Service de conciergerie
- Appel d'urgence 24/7
- Service de blanchisserie
- Surveillance de l'appartement pendant les absences
- Accompagnement pour faire les courses
- Aide manuelle
- Entretien du balcon et du jardin
- Service de déménagement
- Service d'assistance téléphonique
- Application bonacasa
- ainsi que beaucoup d'autres services

Chez bonacasa, les clients choisissent eux-mêmes les services en option dont ils souhaitent bénéficier. Grâce à l'application mobile bonacasa pour iOS et Android, la vaste palette de services est à tout moment à portée de main. Par le biais de cette application, mais aussi par un simple coup de téléphone, on peut prendre contact avec la centrale téléphonique de bonacasa ou même directement avec la concierge de l'immeuble. Celle-ci est présente une fois par semaine toujours à la même heure et peut être contactée directement. Elle organise les Living Services ainsi que les excursions et les réunions, qui vont de la randonnée à l'après-midi passé ensemble à jouer aux cartes dans la salle de rencontres du lotissement. Ces activités communes sont le ciment du bon voisinage. D'autre part, le service d'appel d'urgence 24/7 donne aux habitants jeunes et moins jeunes un bon sentiment de sécurité. Tous les Living Services sont organisés de manière efficace et peu coûteuse par la plate-forme du service management de bonacasa.

Smart Living Check

A la « Dorfmatte » à Utzenstorf, l'ère du Smart Living a déjà commencé

Utzenstorf est une commune attractive de 4300 habitants dans le canton de Berne. Elle est située dans la plaine alluviale de l'Emme, qui constitue une charmante zone de détente. Au centre d'Utzenstorf, boninvest a réalisé le projet immobilier « Dorfmatte », qui s'articule en quatre nouvelles maisons avec en tout 53 appartements de 2½ à 5½ pièces, de location et en PPE. S'y ajoute une ferme entièrement réhabilitée.

Situation attractive au centre de la commune



Les immeubles sont situés non loin de la gare. Ils se regroupent autour d'une place qui est devenue le nouveau centre de la commune. Parmi les locataires, on trouve une boulangerie avec salon de thé et un magasin de mode. D'autres magasins ainsi que les écoles sont situés à peu de distance.

Architecture durable



Le complexe résidentiel avec salon de thé a été finalisé en novembre 2017. Il constitue une illustration parfaite de la volonté actuelle de développer les zones habitées vers l'intérieur. Hauts de quatre étages, les immeubles offrent davantage de surface habitable par rapport à la superficie construite. Cette

densification s'accompagne cependant d'exigences accrues quant aux espaces extérieurs, répartis en zones publiques, semi-privées et privées, tout en laissant de la place aussi pour la création d'espaces verts.

Les bâtiments sont certifiés selon le label Minergie. La chaleur du complexe résidentiel est fournie par des pompes à chaleur sur nappe phréatique. A l'instar de tous les appartements construits par boninvest, ceux de la « Dorfmatte » mettent en application les standards de construction bonacasa, ce qui donne la garantie d'une conception soignée jusque dans les moindres détails et de l'absence totale de seuils et d'obstacles. Avoir une douche de plain-pied est confortable et pratique. Les appartements bonacasa sont accessibles par l'ascenseur, ils ont des plans généreux et flexibles ainsi que de grands balcons.



« La vieille ferme rénovée avec beaucoup de goût, les immeubles résidentiels attractifs ainsi que les locaux commerciaux avec boulangerie, salon de thé et boutique de mode font de la « Dorfmatte » un centre de village hors pair. Mais en dehors de tout romantisme, il ne faut pas oublier que les appartements sont équipés d'une accumulation imposante de technologie du bâtiment de la dernière génération. Le système de commande numérique free@home d'ABB, qui a été configuré par bonacasa, offre à ses utilisateurs un nombre incroyable de possibilités de rendre la vie dans un appartement bonacasa sûre, confortable et smart. »

Ronny Fluri, directeur des projets de construction de boninvest



« La présence de différentes générations, caractéristique des complexes résidentiels bonacasa, rend mon travail quotidien de concierge particulièrement varié. Les jeunes personnes vivant seules ainsi que les couples qui travaillent tous les deux apprécient surtout le nettoyage de l'appartement, suivi de près par le service de repassage. Le service de surveillance de l'appartement pendant les absences est aussi très demandé. Etant donné que je connais la plupart de mes clients dans les immeubles bonacasa déjà depuis plus de six ans, je devine assez vite où le bât blesse. Je pense par exemple à l'homme d'affaires qui aime à son retour de vacances retrouver son frigo rempli. A force, je sais exactement ce qu'il faut acheter. Les locataires plus âgés comptent sur mon aide et viennent souvent me voir pendant mes heures de présence régulières, serait-ce pour demander un coup de main de tout genre, pour organiser un accompagnement chez le médecin ou simplement pour bavarder un peu. Parfois, je leur demande aussi directement s'ils ont besoin de quelque chose. »

Silvia Kurth, concierge de bonacasa

Technologie du bâtiment interconnectée

Tous les appartements de la « Dorfmatte » sont équipés de la technologie du bâtiment free@home d'ABB. En collaboration avec notre partenaire ABB, nous l'avons configurée de telle sorte qu'elle est facile à manier. De ses fonctionnalités fait partie entre autres la communication interphone : Sur un écran fixe installé à côté de la porte de l'appartement, on peut voir qui se trouve en bas. En cas d'absence du résident, une caméra prend des photos des visiteurs manqués. Tous les luminaires sont mis en réseau et équipés de variateurs individuels. A l'égal du chauffage et des stores, ils peuvent être réglés non seulement depuis la maison, mais aussi en déplacement. En cas de danger, un détecteur de fumée connecté émet un signal acoustique, active automatiquement tous les luminaires de l'appartement et ouvre les stores. Toutes les fonctions peuvent être commandées sans appareils auxiliaires par un interrupteur ou avec le smartphone depuis la maison ou à distance.

La « Dorfmatte » est équipée d'un dispositif de boîtes à colis de la dernière génération. Un paquet dont le destinataire n'est pas à la maison, est entreposé dans une boîte sécurisée près de la porte d'entrée. En même temps, un code d'authentification est généré et envoyé par courrier électronique au destinataire.



Living Services sur demande

Les habitants de la « Dorfmatte » ont à disposition les Living Services de bonacasa adaptés à toutes les situations de la vie. Le service d'appel d'urgence 24/7 apporte un plus de sécurité. En appuyant sur la touche d'un bracelet, via le réseau fixe ou le smartphone ou au travers de la centrale de technologie du bâtiment, une communication vocale est établie avec la centrale d'appel d'urgence. En cas de problème médical, la centrale d'alarme de bonacasa donnera l'alerte aux équipes d'urgence du lieu qui, en se servant de la clé déposée dans le coffre à clés, seront vite sur place.

Les autres Living Services disponibles vont du nettoyage de l'appartement, de la blanchisserie et de la surveillance de l'appartement pendant les absences aux souhaits individuels, en passant par les repas à domicile et l'accompagnement pour les courses. **27**

Smart Living Check

Vivre sans stress à la « Dorfmatte »

Les anciennes collègues de travail Rahel Jeni et Sabrina Studer ont trouvé à la « Dorfmatte » à Utzenstorf l'appartement parfait pour vivre en colocation. « A 24 ans, j'avais tout simplement envie de voler de mes propres ailes », dit Rahel. Mais pour cette assistante dans le marketing il était clair qu'elle préférerait la vie en colocation à celle toute seule. C'était aussi l'idée de sa copine Sabrina, qui travaille comme assistante dans un secrétariat de direction : « Quand j'ai eu connaissance des projets de Rahel, je n'ai pas hésité longtemps à lui proposer de chercher ensemble un appartement en colocation. »

28 A la recherche d'un appartement adéquat à proximité de leurs lieux de travail, les deux amies ont été attirées par le complexe résidentiel « Dorfmatte » en plein centre d'Utzenstorf avec ses appartements aux équipements modernes et aux plans flexibles. La nouvelle culture du logement de bonacasa avec son aménagement intérieur haut de gamme leur plaisait. Un autre argument pour choisir un appartement bonacasa étaient les économies possibles. « Quand nous avons

visité cet appartement, nous avons tout de suite été enchantées. Il convient parfaitement à la vie en colocation, car il peut facilement être partagé entre deux habitantes grâce à la générosité de ses plans », se souvient Rahel.

Les deux ont aménagé il y a peu. Les pièces de chacune sont approximativement de la même grandeur, et elles ont chacune leur propre salle de bains, alors qu'elles se partagent la salle de séjour et la cuisine. Pour elles, la conception bonacasa est entièrement convaincante : « Le standard de construction bonacasa est vraiment avantageux pour tout le monde, car les douches de plain-pied ne sont pas seulement pratiques, mais aussi modernes et chic », explique Sabrina. Actuellement, elles savourent la vie en colocation. Rahel s'enthousiasme : « Des soirées passées ensemble à cuisiner ou regarder des séries tout en étant indépendantes et en même temps faire des économies sur le prix du loyer – on ne pourrait imaginer mieux ! » Le dispositif de boîtes à colis intelligent du complexe est très sollicité. « Avec nous, le facteur a fort à faire, car nous aimons faire nos courses en



ligne », avoue Rahel. Le fait que les paquets soient entreposés en lieu sûr pendant leurs absences professionnelles et qu'elles puissent les récupérer facilement le soir grâce au code d'authentification constitue à leurs yeux une plus-value importante.

Dès le début, les deux avaient pris une résolution : Faire elles-mêmes leur lessive et leurs courses et externaliser le nettoyage fastidieux. De cette manière, pensaient Rahel et Sabrina,

les disputes typiques des colocations quant au nettoyage seraient étouffées dans l'œuf. « La femme de ménage de bonacasa vient toutes les deux semaines. Et quand nous sommes parties plus longtemps en vacances, la concierge de bonacasa s'occupe de nos plantes et vide la boîte aux lettres », racontent les deux amies avec soulagement. Elles résument en quelques mots ce qui est important pour elles : « Nous pouvons profiter pleinement de notre temps libre et n'avons jamais de stress. »



Smart Living Check

La technologie de la « Dorfmatte » fait la preuve de son utilité

Depuis leur départ à la retraite, Daniel Berner et sa femme Marianne Oesch Berner vivent dans un appartement de la « Dorfmatte » à Utzenstorf. A l'instar des autres habitants, ils apprécient la situation au centre du village et la présence d'une boulangerie et d'un salon de thé directement dans leur lotissement. Mais il y a encore autre chose qui ravit les deux séniors : la connectivité digitale de l'appartement et de toute la maison. Cet appartement ultramoderne de bonacasa correspond parfaitement au goût de l'ingénieur à la retraite Daniel Berner : « Le système de commande numérique free@home d'ABB est vraiment génial. Avec ça, je peux contrôler les luminaires, les stores et le chauffage de tout l'appartement et les configurer moi-même. » Il nous fait une petite démonstration : Via son smartphone, il allume les lampes et fait monter et descendre les stores – sans se lever du sofa. « Vous voyez, cette configuration n'est pas si difficile que ça », dit-il en allant dans la chambre à coucher. « Nous pouvons piloter chaque pièce à part. Dans la chambre à coucher, la température est d'un à deux degrés plus basse qu'à côté », explique Berner sa conception du bien-être, tandis que les doigts de sa main droite glissent sur le clavier de son smartphone. Par un simple clic, Berner fait s'afficher les abords de la porte d'entrée sur l'écran de son téléphone portable et avec un deuxième clic, il ouvre la porte. A force, le savoir-faire technique de Daniel Berner est connu dans toute la maison et son support est très demandé.

« Pour le moment, nous allons très bien, nous sommes indépendants et n'avons besoin d'aucune aide », intervient l'épouse Marianne Oesch Berner. « Mais si un jour, nous n'étions plus en mesure de faire nous-mêmes tous les travaux ménagers, nous serons heureux de pouvoir compter sur un soutien



professionnel », continue-t-elle. Comme tous les habitants d'un appartement bonacasa, les Berner ont la possibilité de faire appel à des services de conciergerie sur mesure. Par le biais du téléphone de service, il est possible d'organiser une aide ménagère, un technicien ou un taxi. La femme de ménage de bonacasa nettoie l'appartement, la concierge aère les pièces pendant les absences pour vacances et élimine le vieux papier et en cas de problème médical, la centrale d'appel d'urgence 24/7 de bonacasa organise de l'aide.

Les Berner ont même la possibilité de commander le déjeuner via l'application bonacasa, si ceci était nécessaire pour cause de maladie. Daniel Berner est persuadé : « La connectivité des appareils et des installations rallonge le temps pendant lequel une personne peut vivre en autonomie dans son appartement. Les systèmes de commande numérique des appartements aident les personnes âgées à rester indépendantes et réduisent en même temps la consommation d'énergie. »

Aperçu des projets

Site, nom de projet

Site, nom de projet	Finalisation	Superficie utile principale (en m ²)	Grandeur des appartements					Total appartements	Dont location	Dont cession	Unités de commerces	Places de parc dans le garage souterrain	Frais de placement initiaux (en CHF)	Portefeuille de biens immobiliers (en CHF)	Loyers planifiés
			1½ pièces	2½ pièces	3½ pièces	4½ pièces	5½ pièces								
Berne-Bümpliz, Bottigenstrasse (en cours de développement)	*	*	*	*	*	*	*								
Berthoud (Burgdorf), Q34 (en cours de développement)	*	*	*	*	*	*	*								
Ecublens, En Parcs (en cours de développement)	*	*	*	*	*	*	*								
Horgen, Seeblick	2016	1 420	–	8	9	1	–	18	–	18	–	18	21 740 000	–	–
Kilchberg, Lakeside (en cours de développement)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse (en construction)	2019	1 898	–	12	8	1	–	21	21	–	1	26	*	*	670 700
Münchenbuchsee, Strahmhof (en cours de développement)	*	*	*	*	*	*	*	33	*	*	*	*	*	*	*
Münchenbuchsee, Strahmmatte (en cours de développement)	*	*	*	*	*	*	*	116	*	*	*	*	*	*	*
Port, Bellevueparc	2018	8 401	1	10	34	33	8	86	46	40	–	141	60 400 000	26 439 000	1 190 000
Täuffelen, Tulpenweg	2018	1 707	2	4	9	5	–	20	20	–	–	23	9 084 000	9 084 000	422 400
Unterägeri, Am Baumgarten A, B und C (en construction)	dès 2020	*	–	9	13	3	2	27	27	–	*	34	*	*	*
Unterägeri, Am Baumgarten D, E und F (Assainissement)	*	*	*	*	*	*	*	31	31	–	*	7	*	*	*
Unterägeri, Am Baumgarten G (en construction)	*	*	–	20	14	10	–	44	44	–	*	89	*	*	*
Total								608							

* Pas d'indication

Projets finalisés en 2018



Täuffelen, Tulpenweg

→ 20 appartements de location

La commune de Täuffelen est située directement sur les rives du lac de Biene. Ses nombreux chemins de randonnée au bord du lac, à travers les champs et prés ou dans la forêt forment une magnifique zone récréative avec la possibilité de pratiquer tout type de sports. Sur le rivage, on trouve un petit port de plaisance ainsi que des plages réservées aux baigneurs.

Les vingt appartements de 1½ à 4½ pièces du complexe résidentiel Tulpenweg sont déjà tous loués. Les nouveaux locataires apprécient la situation attrayante et centrale de leurs appartements. Plusieurs magasins, un bureau de poste

ainsi que des stations de transports publics se trouvent à courte distance. Les appartements astucieux et sans seuils présentent des plans flexibles, un aménagement intérieur haut de gamme et beaucoup de place pour l'épanouissement personnel. Tous les appartements sont équipés de free@home, la solution de technologie du bâtiment pionnière de notre partenaire ABB, qui comprend notamment la commande numérique de l'éclairage, des stores, du chauffage et de la communication de porte. Les locataires peuvent profiter en plus d'un dispositif de boîtes à colis intelligent de la dernière génération ainsi que d'une concierge et des nombreux Living Services de bonacasa.

→ tulpenweg-taeuffelen.ch



Port, Bellevueparc

- 46 appartements de location
- 40 appartements en PPE

Nichée dans un paysage charmant entre le Jura et le Jenseg, entre le lac de Biemme et l'Aar, la commune de Port dispose d'une infrastructure moderne avec des écoles, des magasins et un réseau de transports publics dense et bien étayé. Peu de temps après la finalisation des travaux, presque tous les appartements du complexe résidentiel Bellevueparc ont déjà trouvé locataire ou propriétaire.

Les huit immeubles ont été construits suivant les principes écologiques actuels. Le standard Minergie a été scrupuleusement respecté. La chaleur est produite par des granulés de bois, suppléés par des capteurs solaires sur le toit. 35 différentes espèces de buissons et d'arbustes, des cerisiers, des pommiers et des pruniers poussent aux alentours du Bellevueparc. Sur une surface couvrant l'équivalent d'un terrain et demi de football, la nature peut se développer librement. Sur ce pré écologique, on n'épand jamais d'engrais et l'herbe n'y est coupée qu'une seule fois par an.

Les plans flexibles et mûrement réfléchis, l'équipement intérieur haut de gamme, l'absence de seuils depuis la porte d'entrée jusque sur les balcons ainsi que d'autres détails astucieux font de ces immeubles des habitations privilégiées. S'y ajoutent un dispositif de boîtes à colis intelligent et des Living Services au choix. Sans oublier que le Bellevueparc dispose de sa propre station de bus.

→ bellevueparc-port.ch

Projets en construction

Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse (1)

- 21 appartements de location
- 1 unité de commerce (cabinet médical)

A la Wolfgrabenstrasse, boninvest construit 21 appartements de location aux plans mûrement réfléchis et à l'équipement intérieur haut de gamme. Le terrain, situé dans un endroit calme près du centre du village, est idéalement desservi par les transports publics. Pour rejoindre la gare, on peut prendre le bus ou même y aller à pied. Le projet comprend deux immeubles avec un cabinet médical et un parking souterrain collectif. Tous les appartements sont équipés de la technologie du bâtiment moderne et interconnectée free@home d'ABB. Tous les Living Services de bonacasa sont disponibles sur demande. La finalisation des travaux est prévue pour début 2019 ; tous les appartements ont déjà trouvé locataire.

→ wolfgrabenstrasse.ch

Unterägeri, Am Baumgarten (2)

- 27 appartements de location
- 44 appartements résidentiels
- 31 appartements rénovés

Dans un endroit tranquille sur les hauteurs d'Unterägeri, boninvest réalise sur les anciens terrains de la fondation St. Anna le complexe immobilier Am Baumgarten. Ce projet pionnier prévoit dans trois maisons nouvellement construites des communautés intergénérationnelles. Trois bâtiments préexistants seront préservés et légèrement rénovés ; ils abriteront des logements pour personnes âgées. Le nouveau bâtiment principal, une maison médicalisée, sera destiné à une vie résidentielle assistée. Il s'agira pour la majeure partie de résidences pour personnes âgées. Au rez-de-chaussée de la maison médicalisée, on trouvera un salon de café ainsi que des surfaces commerciales réservées à des prestataires de services médicaux et paramédicaux, qui seront aussi à disposition du grand public. Les nouveaux bâtiments seront certifiés selon le label Minergie et seront reliés au réseau de chaleur. L'architecture durable se traduit en outre par des façades en bois ainsi qu'une technologie du bâtiment interconnectée.

→ am-baumgarten.ch



Projets en cours de développement

Bellmund, Drüblatt (1)

- 16 appartements de location planifiés
- 1 unité de commerce planifiée (filiale de la Coop)

A la Lohngasse à Bellmund, bonainvest réalise sur un terrain de la commune bourgeoise de Bellmund un complexe immobilier composé de deux bâtiments résidentiels et d'un garage souterrain collectif de 26 places. Le projet comprend en tout 16 appartements de location de 1½ à 4½ pièces, une filiale de la Coop avec agence postale intégrée ainsi que 14 places de stationnement courte durée. Les appartements seront réalisés en conformité avec les standards bonacasa et équipés de la technologie du bâtiment d'ABB. La chaleur pour le chauffage et l'eau chaude est produite par un chauffage central aux copeaux de bois. Les travaux de construction débuteront au printemps 2019.

→ bonainvest.ch/fr/projet/bellmund-drueblatt

Berne-Bümpliz, Bottigenstrasse

- 22 appartements de location planifiés

En juin 2017 a été signé le contrat de vente du terrain destiné à la réalisation du nouveau

complexe immobilier Bottigenstrasse à Berne-Bümpliz. Selon la planification, qui est encore à un stade précoce, bonainvest y développera 22 appartements, des unités de commerce ainsi qu'un garage souterrain collectif. Le début des travaux de construction n'a pas encore été fixé.

→ bonainvest.ch/fr/projet/bern-bottigenstrasse

Berthoud (Burgdorf), Q34 (2)

- 37 appartements de location planifiés

A Berthoud, ville au centre historique, aux attractions culturelles et aux curiosités touristiques, bonainvest planifie dans la zone Steinhof la réalisation de 37 petits appartements de 1½ à 2½ pièces qui répondront avant tout aux besoins des étudiants, des personnes âgées et des personnes vivant seules. Grâce à bonacasa, tous les appartements seront construits sans seuils, les installations de technologie du bâtiment apporteront un gain de confort et de sécurité et un large éventail de services sur demande sera mis à disposition. Les travaux de construction doivent débuter fin 2020.

→ bonainvest.ch/fr/projet/burgdorf-q34



Ecublens, En Parcs

→ 153 appartements de location et en PPE planifiés

Au centre d'Ecublens, l'une des communes les plus dynamiques de l'Arc lémanique, boninvest planifie le projet En Parcs avec 153 appartements, des surfaces commerciales et un garage souterrain collectif. Les appartements, qui offriront tous les avantages de la vie urbaine, intéresseront des segments diversifiés comme les étudiants, les familles ou les personnes âgées. La planification de quartier a été engagée en collaboration avec la commune. Les plans seront maintenant optimisés par les architectes afin de répondre aux exigences des standards bonacasa. Le début des travaux de construction est prévu pour l'année 2020.

→ boninvest.ch/fr/projet/ecublens-en-parcs

Kilchberg, Lakeside

→ 12 appartements en PPE planifiés

Le deuxième projet immobilier de boninvest dans la commune de Kilchberg verra le jour à la Weinbergstrasse. A cause de la situation architecturale complexe, tous les appartements seront de haut standing et cédés en PPE. La planification prévoit douze appartements en PPE ainsi qu'un garage souterrain collectif. Les appartements se répartiront sur deux bâtiments certifiés selon le label 42 Minergie et certains d'entre eux offriront une vue magnifique sur le lac de Zurich. Le début des travaux de construction n'est pas encore connu.

→ boninvest.ch/fr/projet/kilchberg-lakeside

Münchenbuchsee, Strahmhof (3)

→ 33 appartements planifiés

Près du centre de la commune de Münchenbuchsee, boninvest développe le projet immobilier Strahmhof. La planification prévoit trois bâtiments avec en tout 33 appartements. S'y ajouteront des unités commerciales destinées de préférence à des prestataires de services du domaine de la santé. Le début des travaux de construction reste à déterminer.

→ boninvest.ch/fr/projet/muenchenbuchsee-strahmhof

Münchenbuchsee, Strahmmatte (4)

→ 116 appartements de location et en PPE planifiés

Outre le projet Strahmhof, boninvest planifie à Münchenbuchsee un second projet immobilier. Sur un terrain de plus de 10 000 m² doivent être réalisés 116 appartements de location et en PPE de différentes surfaces, y compris des petits appartements. Le début des travaux de construction n'est pas encore connu.

→ boninvest.ch/fr/projet/muenchenbuchsee-strahmmatte



3



4

Portefeuille

Site, nom de projet

	Finalisation	Superficie utile principale (en m ²)	Nombre des biens immobiliers	Total appartements	Unités de commerces	Places dans le garage souterrain	Divers ¹	Total unités de location	Année d'évaluation ²	Valeur de marché (en CHF)	Taux de vacance moyen (en %)		Rendement brut location intégrale (en %)	Rendement brut 2018 (en %)
											2017	2018		
Aarau, Aarenau Süd	2014	3 615	1	31	2	38	8	79	2017	22 630 000	12,78	13,04	4,43	3,86
Bettlach, Grossmatt	2011	826	1	11	–	8	–	19	2017	4 420 000	29,88	14,79	4,86	4,14
Bonstetten, Mauritiuspark	2016	2 267	1	22	2	32	5	61	2018	14 542 000	7,87	3,35	4,90	4,73
Breitenbach, Wydengarten	2016	1 150	1	12	2	28	–	42	2018	6 037 000	29,01	27,59	5,70	4,13
Burgdorf (Berthoud), Q34 (en cours de développement)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	2 482 811	*	*	*	*
Ecublens, En Parcs (en cours de développement)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	12 219 300	*	*	*	*
Egerkingen, Sunnepark	2014	4 355	3	42	2	47	4	95	2017	19 910 000	25,37	20,72	5,02	3,98
Hausen, Holzgasse Süd	2017	1 292	1	12	–	15	4	31	2017	7 660 000	*	27,30	4,35	3,16
Luterbach, Lochzelgli	2016	1 239	2	12	–	14	3	29	2018	6 416 000	3,10	1,69	4,46	4,38
Malters, Zwiebacki	2016	2 619	1	29	3	41	4	77	2018	15 973 000	25,50	17,13	4,31	3,57
Oensingen, Roggenpark	2014	2 661	3	24	4	71	–	99	2017	14 820 000	23,07	7,96	4,32	3,97
Port, Bellevuepark	2018	*	4	46	–	71	–	117	2018	26 455 000	*	*	4,29	*
Rohrbach, Sunnehof	2017	*	*	16	1	18	–	35	2017	15 890 000	*	2,01	3,05	2,99
Solothurn, Hans-Huber-Strasse 38³	1992	159	1	–	1	1	3	5	2018	335 000	0	0	6,81	6,81
Solothurn, Weissensteinstrasse 15/15a³	1957 ⁴	1 475	1	*	1	–	–	1	2018	5 719 000	0	0	6,53	6,53
Subingen, Birkengarten	2011	1 608	1	21	–	8	15	44	2017	8 005 000	7,51	4,84	4,51	4,29
Unterägeri, Am Baumgarten (en construction)	2020/2021	*	7	*	*	*	*	*	*	15 700 000	*	*	*	*
Utzenstorf, Dorfmatte	2017	3 013	3	31	3	52	4	90	2017	16 800 000	*	39,81	4,55	2,74
Zuchwil, Hofstatt	2014	955	1	11	–	12	–	23	2017	5 740 000	9,75	1,16	4,50	4,44
Total		27 234	32	320	21	456	50	847		221 754 111				

1 Salles de loisirs, ateliers etc.

2 Evaluation par EY selon la méthode DCF

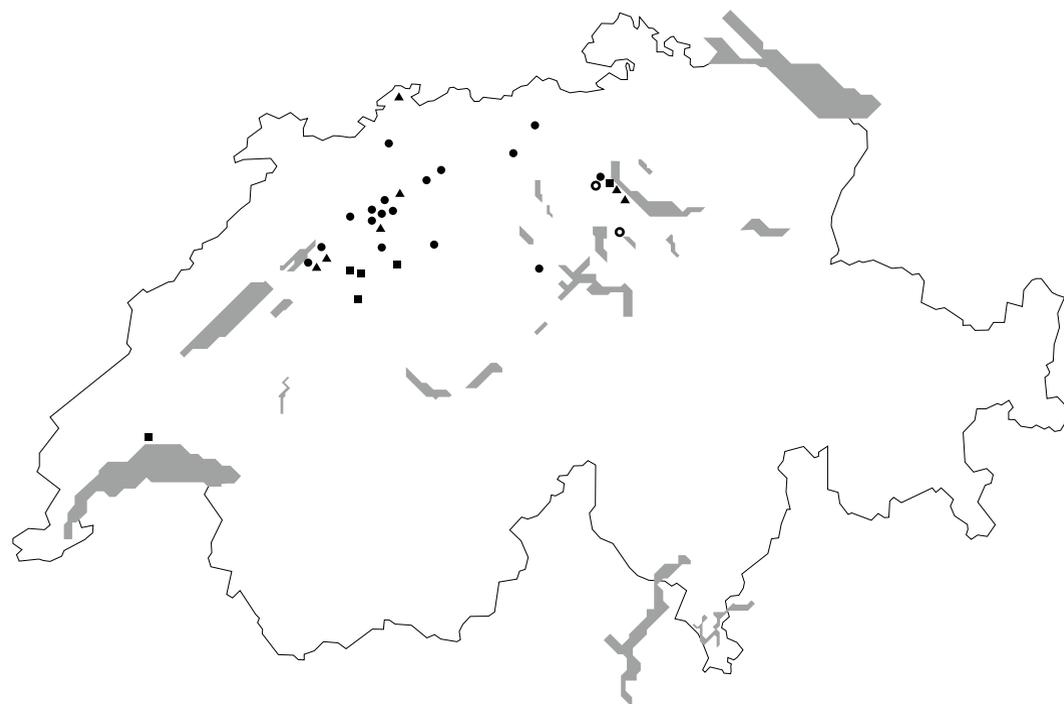
3 Unité de commerce

4 Assainissement 1988 / 2007

* Pas d'indication

Sites d'implantation

Répartition géographique des immeubles de boninvest



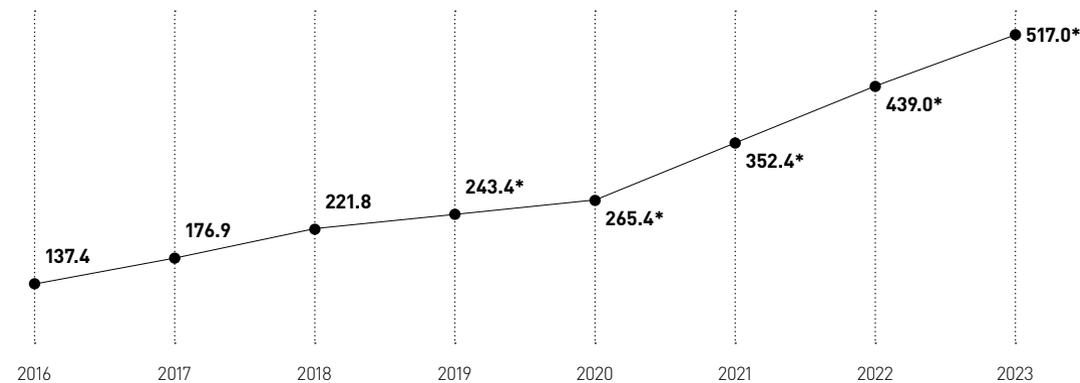
- Immeubles de rendement
- Projets en cours de développement
- Projets en construction
- ▲ Immeubles en PPE

46

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

Développement du portefeuille

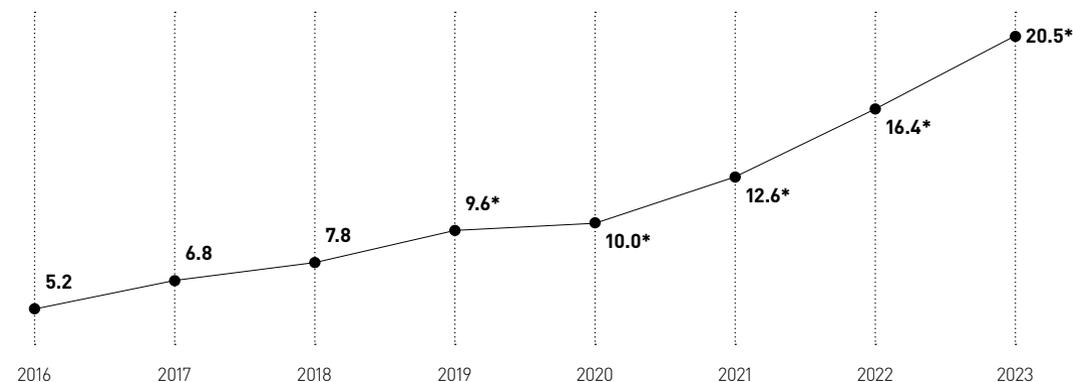
Composition du portefeuille (en CHF millions)



* Préviation selon le plan à moyen terme

Selon l'état actuel de la planification, la valeur du portefeuille doit atteindre approximativement CHF 500 millions d'ici 2023. Les terrains à bâtir qui nous permettront de réaliser cette croissance ont déjà été acquis et les projets immobiliers sont en cours de développement. boninvest Holding continue néanmoins de rechercher et d'acquérir des terrains, pourvu que leur situation corresponde à nos exigences.

Revenus locatifs (en CHF millions)



* Préviation selon le plan à moyen terme (compte tenu du taux de vacance probable)

Les revenus locatifs augmentent en fonction de la finalisation des projets en construction. A partir de 2023, le rendement brut calculé du portefeuille pour la location intégrale s'élèvera à 4,3%.

47

Croissance constante du portefeuille

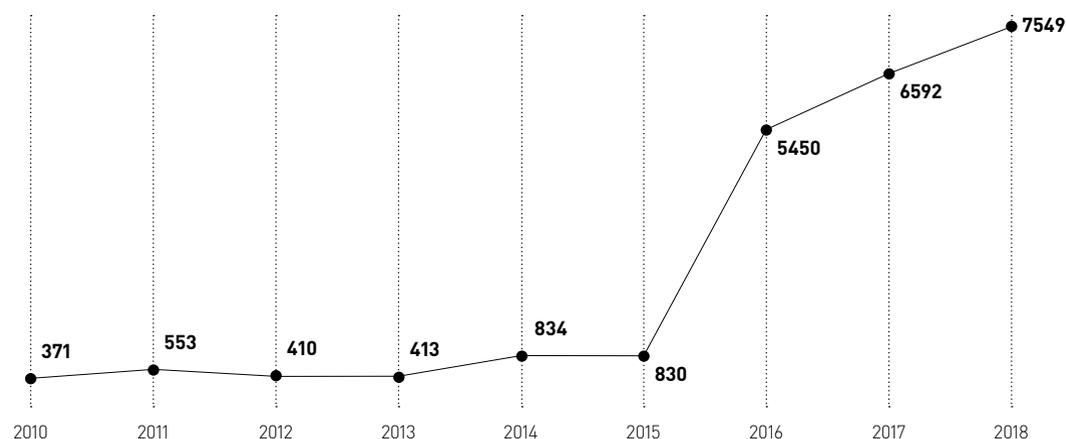
En 2018, nous avons continué à mettre en œuvre notre stratégie, qui vise à réduire la part des appartements en PPE et à augmenter celle des appartements qui restent dans notre portefeuille. Le produit des transactions immobilières, qui a atteint CHF 22.12 millions, a diminué par rapport à 2017. En contrepartie, les revenus locatifs ont progressé de CHF 1.00 millions en comparaison avec 2017 pour atteindre un montant de CHF 7.77 millions. Au 31 décembre 2018, la valeur du portefeuille immobilier a été de CHF 221.8 millions (contre CHF 176.9 millions l'année précédente), ce qui représente une croissance de 25,3%.

Croissance constante dans le secteur des clients professionnels

Le chiffre d'affaires réalisé par bonacasa avec les Living Services auprès des clients finaux a progressé pour la cinquième année consécutive. Le renforcement du secteur des clients professionnels a été poursuivi. Le nombre des unités d'habitation sous contrat a augmenté à plus de 7500 (contre 6592 l'année précédente). A la fin de l'exercice sous revue, bonacasa employait environ 100 concierges et agents de nettoyage à plein temps ou à temps partiel.

Nombre des appartements équipés de bonacasa Smart Living

Total de tous les appartements de bonainvest ou gérés par des clients professionnels sous contrat avec bonacasa.



Cadre budgétaire et calendrier respectés

Durant l'exercice 2018, la complexité des procédures de planification ainsi que nos efforts de densifier nos projets en cours de développement ont entraîné dans certains cas un report du début des travaux de construction. Après la finalisation de ces projets, nous pourrions cependant bénéficier d'un meilleur taux d'utilisation. D'éventuels écarts négatifs dans les coûts de construction pendant l'exercice sous revue ont été pris en compte de façon adéquate. Les coûts des projets en construction restent dans les limites prévues et les calendriers fixés ont été respectés. Ceci vaut aussi pour les maisons A à C du projet Am Baumgarten à Unterägeri. Seule la maison G de ce projet voit le début des travaux retardé parce que nous y réaliserons non pas un hôtel pour enfants, comme initialement prévu, mais une maison destinée à une vie résidentielle assistée. Les frais d'exploitation des projets immobiliers finalisés restent dans le cadre des prévisions.

Principaux défis

Dans certaines régions de la Suisse, il subsiste un risque latent de surproduction dans le secteur des unités en PPE ainsi que dans celui des appartements à louer. Par conséquent, il est difficile de prévoir si le niveau des prix de vente ainsi que celui des prix de loyer resteront stables ou s'ils baisseront. bonainvest Holding a néanmoins bon espoir de pouvoir conserver à l'avenir son bon positionnement sur le marché, notamment grâce à la différenciation et aux plus-values ainsi qu'à l'orientation sur les groupes cibles importants que la conception bonacasa rend possibles. Le financement par les établissements financiers continue à être très exigeant, notamment en ce qui concerne les clients privés désireux d'acquérir des unités en PPE équipées selon le standard de qualité supérieure bonacasa. Nous voyons assez souvent des jeunes gens dans l'impossibilité de remplir les exigences des banques quant au capital propre. De façon similaire, les personnes à la retraite se voient refuser un prêt hypothécaire à cause de l'insuffisance de leur capacité financière suite à la baisse de leur revenu. Dans le secteur des unités en PPE, nous aidons de plus en plus souvent les clients à trouver des solutions pour les questions de financement.

Perspectives

bonainvest Holding développe et réalise actuellement des projets immobiliers d'un volume de plus de 450 appartements. Conformément à notre stratégie, l'accent est mis sur les appartements de location et donc sur l'élargissement de notre portefeuille d'immeubles de rendement. Dans le secteur des clients professionnels de bonacasa, nous prévoyons une poursuite de la croissance.

Les clients commerciaux bénéficient de l'offre modulaire de bonacasa

Les entreprises immobilières, les caisses de pension et les investisseurs connaissent et apprécient les plus-values et le potentiel de réussite du Smart Living. Ils sont de plus en plus nombreux à reconnaître que le Smart Living de bonacasa peut être l'argument décisif sur un marché en voie de saturation. De surcroît, les immeubles qui mettent en application les standards bonacasa sont prêts pour l'avenir, car ils répondent dès à présent aux attentes futures des groupes cibles les plus importants.

Cette évolution est confirmée par la croissance forte et constante du segment « bonacasa pour clients professionnels ». En 2018, les résultats de bonacasa ont été exceptionnellement bons. Si, en 2017, le leader du secteur des logements interconnectés avait pris en charge environ 6000 appartements gérés par des tiers, ce chiffre a bondi à environ 7500 appartements en 2018. Pour 2019, il est d'ores et déjà prévu d'équiper un nombre substantiel d'appartements gérés par des tiers. Le secteur des clients professionnels de bonacasa poursuivra donc sa croissance.

Au lieu de développer eux-mêmes les compétences, l'infrastructure et les ressources nécessaires, ces clients professionnels font confiance aux solutions éprouvées, modulaires et économiques de bonacasa. Le principe

modulaire du « vivre avec services » permet aux clients professionnels de choisir en toute liberté les éléments qui conviennent le mieux à leur projet immobilier ou aux immeubles qu'ils exploitent. Les différents modules sont parfaitement agencés entre eux. Ils sont fournis par bonacasa aussi sous forme d'offre White Label dans l'identité de marque du client.

Module 1 : le standard de construction bonacasa

Le standard de construction bonacasa offre un soutien à toute épreuve pour des centaines de problèmes de planification. Il garantit la durabilité de la construction et prévoit les dispositions nécessaires en vue de l'intégration de la technologie du bâtiment. Il fixe les paramètres

pour une construction sans aucun seuil et l'accessibilité sans obstacles de toute la maison. Il donne aussi des recommandations en matière d'éclairage et précise la largeur idéale des places de parking. En ce qui concerne les ascenseurs, il déconseille l'installation d'écrans tactiles, car ils sont plus difficiles à utiliser que les boutons poussoir par des personnes qui portent des gants ou dont la vue s'affaiblit.

Module 2 : le standard de mise en réseau bonacasa

L'une des caractéristiques exclusives de bonacasa est l'intégration de la technologie du bâtiment la plus moderne, qui offre aux clients finaux de vrais avantages. C'est le cas notamment du système de commande numérique free@home avec des fonctions configurables développé par notre partenaire ABB. Ces fonctions vont de l'automatisation de la porte jusqu'à la commande des luminaires et à l'interphone vidéo. Les dispositifs de boîtes à colis intelligents, où les paquets peuvent être entreposés en cas d'absence du destinataire, sont particulièrement appréciés par les personnes qui aiment faire leurs courses en ligne.

Module 3 : le standard de sécurité bonacasa

Le service d'appel d'urgence 24/7 procure à tous les habitants, jeunes ou âgés, un bon sentiment de sécurité. Suivant les préférences de chaque génération, l'appel peut être déclenché en appuyant sur la touche d'un bracelet, via le réseau fixe ou le smartphone ou au travers de la centrale de technologie du bâtiment dans l'appartement. En cas de problème médical, la centrale donnera l'alerte aux équipes d'urgence du lieu qui, en se servant de la clé déposée dans le coffre à clés, seront vite sur place.

Module 4 : les Living Services de bonacasa

Par « Living Services », nous désignons les services personnalisés dont les habitants peuvent bénéficier à des prix corrects. Certains services sont standardisés comme par exemple le nettoyage de l'appartement, la blanchisserie, le repassage et la surveillance de l'appartement pendant les absences. D'autres services sont fournis ou organisés individuellement par la concierge de bonacasa comme le service de mobilité, les repas à domicile, l'accompagnement aux courses ou le baby-sitting. Tous ces services peuvent être commandés facilement via une application.



« En tant que leader du vivre interconnecté avec services, nous offrons aux maîtres d'ouvrage et à nos clients commerciaux avec parc immobilier des plus-values durables. Je me réjouis du succès de bonacasa l'année dernière, car il apporte une nouvelle fois la preuve que n'importe quel logement gagne avec bonacasa un argument de vente hors pair auquel les groupes cibles les plus importants sont particulièrement sensibles. De nos jours, les produits avec proposition commerciale unique se font de plus en plus rares, mais bonacasa en est un. »

Hans Fischer, directeur général de bonacasa

bonacasa au service de la caisse de pensions de la Migros

Smart Living conquiert Schönenbrunnen

Grâce à la proximité de la ville de Berne et l'excellent raccordement au réseau de transports, Belp est un lieu de résidence très attractif. Ceci est particulièrement vrai pour la zone de Schönenbrunnen, située à la pointe nord-ouest de la commune, à 200 mètres seulement de la station RER Belp Steinbach.

Malgré la centralité de la zone, le peuple a voté dans un premier temps contre sa construction. Dans une nouvelle initiative, l'entreprise Losinger Marazzi, alliée à la Société coopérative Migros Aar, a présenté un projet de construction séduisant d'un point de vue urbanistique, conceptionnel et fonctionnel. Le 19 septembre 2013, les votants ont finalement donné le feu vert pour un complexe immobilier avec un nouveau supermarché de la Migros et d'autres surfaces de vente. En parallèle, Energie Belp AG a construit sur le terrain une centrale thermique alimentée par des copeaux de bois, qui approvisionne le quartier environnant en énergie thermique.

Le complexe immobilier Schönenbrunnen est composé de quatre bâtiments à quatre étages chacun dont la disposition s'inspire des cours du quartier avoisinant. Les maisons s'articulent autour d'un espace vert avec des prés fleuris, des arbres solitaires dispersés çà et là, des chemins en marne et un terrain de loisirs et de sports en gazon de 650 m². Le projet initial prévoyait la réalisation des bâtiments en construction massive avec bardage en bois. Afin d'apporter une contribution à la durabilité, Losinger Marazzi AG s'est cependant décidé, en accord avec le maître d'ouvrage, de concevoir tous les bâtiments en bois. En tout, près de 3000 éléments préfabriqués en bois de sapin suisse certifié selon le label FSC ont été utilisés. Les façades sont également construites en bois suisse imperméabilisé. Les sous-sols et les noyaux des cages d'escalier sont en béton.

Le complexe immobilier comporte en tout 97 appartements de location de 2½ à 4½ pièces. 54 de ces appartements se trouvent dans les



trois maisons le long de la Brunnenstrasse, les 43 restants dans le bâtiment principal à la Steinbachstrasse. Les habitants de ces appartements ont la possibilité de solliciter les services de bonacasa. Les locataires plus jeunes peuvent ainsi profiter du nettoyage de l'appartement ou de la surveillance de celui-ci pendant leurs absences, alors que les personnes âgées peuvent vivre plus longtemps en autonomie chez eux – par exemple grâce au service d'appel d'urgence 24/7. La caisse de pensions de la Migros a aussi opté pour l'installation du coffre à clés, ce qui permettra aux équipes de secours d'arriver en cas d'urgence rapidement vers la personne en détresse.

« Lors de la commercialisation et de la première location d'un appartement, c'est un avantage indéniable de pouvoir invoquer des arguments uniques. Les plus-values innovatrices de bonacasa dans les domaines du confort et de la sécurité contribuent à ce que notre offre soit si bien acceptée auprès de la clientèle. bonacasa nous a en outre soutenu avec du matériel de marketing professionnel et une application taillée sur mesure pour l'image de marque de notre projet Schönenbrunnen. Bref, nous n'avons eu aucun mal à louer ces appartements. »

Caroline Stäger, Commercialisation et première location, Caisse de pensions Migros

Smart Living Loft

Faire connaissance avec le logement interconnecté

Le Smart Living Loft créé par bonacasa est la plate-forme de référence en Suisse pour la nouvelle culture du logement Smart Living. En collaboration avec nos partenaires de l'architecture, de la construction, de la technologie du bâtiment, de la digitalisation et de la science, nous montrons sur 180 m², comment la connectivité enrichit la vie quotidienne, la rend plus confortable et plus sûre. Des salles de bains sans seuils d'un nouveau design, des douches avec récupération énergétique, des éclairages astucieux, un service d'appel d'urgence 24/7, des dispositifs de boîtes à colis intelligents, des cuisines fonctionnelles – bref, toute la panoplie du Smart Living peut être découverte, touchée et examinée en un seul endroit.

Juste à côté du Smart Living Loft, deux appartements témoin montrent le logement interconnecté à échelle réelle. Les visiteurs pourront s'y faire une idée des standards de

construction, de sécurité et de connectivité de bonacasa, qui apportent dès à présent des réponses saisissantes aux besoins futurs des clients.

Le Smart Living Loft devient ainsi le lieu de rencontre idéal pour présenter aux visiteurs les technologies modernes et pour développer avec les partenaires de nouvelles idées. Serait-ce dans le cadre d'un séminaire, d'une table ronde ou d'une réunion de travail – avec ou sans l'accompagnement culinaire de notre partenaire gastronomique, le chef de cuisine étoilé Andy Zaugg.



« Digital Top 10 »

Le secteur de la construction et de l'immobilier déploie des efforts considérables pour relever le défi du changement digital. La sélection exclusive « Top 10 Digital Real Estate » réunit les projets les plus innovateurs du secteur en Suisse. La distinction « Digital Top 10 » fait ainsi émerger les dispositifs et procédés nouveaux qui permettront au secteur de l'immobilier en Suisse d'aller de l'avant. Cette année, non seulement les avancées de quelques start-up à peine sorties du laboratoire, mais aussi les nouveautés de plusieurs grandes entreprises ont donné un nouveau souffle au secteur. Dans un premier temps, un jury d'experts a sélectionné parmi la bonne cinquantaine de candidatures les « Top 10 ». Pour la première fois, on a ensuite procédé à un vote du public. Ce dernier avait la possibilité de désigner les quatre meilleurs procédés et innovations, qui allaient être présentés le 5 mars 2019 lors du 5e « Digital Real Estate Summit » à Windisch. Plus de 3000 personnes ont participé à ce vote. Les favoris du public sont bonacasa, les CFF, Siemens et Wüest Partner.

Digital Real Estate by pom+ et Bâtir digital Suisse / buildingSMART



La douche Smart Living

Le design de la nouvelle douche de bonacasa est caractérisé par l'esthétique fonctionnelle et la mise en valeur des matériaux. De surcroît, l'ergonomie et la convivialité ont été considérablement améliorées par notre partenaire talsee. La douche se distingue ainsi par l'absence de tout seuil et par son caniveau avec récupération de la chaleur de l'eau de douche. Ce caniveau, conçu par l'entreprise Joulia, l'un des partenaires du Smart Living Loft, a été récompensé par de nombreux prix environnementaux.



Partenariats

La réalisation de notre conception du Smart Living aurait été impossible sans la collaboration étroite avec des entreprises partenaires de renom en Suisse et à l'étranger. Beaucoup d'entre elles sont présentes dans le Smart Living Loft avec leurs propres expositions. Elles y montrent des solutions novatrices pour le présent et pour l'avenir du Smart Living.

Nos partenaires :

4B, ABB, Andy Zaugg, bfb, BKW, Curaviva, Dyson, Gilgen, Glutz, Grohe, Université de Lucerne, Joulia, Pfister Professional, Philips, Sanitas Troesch, s: stebler, talsee, V-Zug, Zaugg & Zaugg

→ smartlivingloft.ch

Le Smart Living a un avenir prometteur

La digitalisation a déclenché dans le marché de l'immobilier en Suisse une grande dynamique. L'un des acteurs les plus importants de ces bouleversements est bonacasa AG, qui avait entrevu très tôt les besoins de la clientèle et les opportunités nouvelles offertes par le progrès technologique. Smart Living est ainsi devenu en Suisse le synonyme d'une nouvelle culture du logement. Depuis l'année dernière, il a sa propre plate-forme à Oensingen. Dr Alain Benz, responsable du développement de l'entreprise et du marketing et membre de la direction générale de bonainvest Holding, jette un regard sur un avenir qui s'annonce prometteur.

Le Smart Living Loft est en Suisse la plus grande plate-forme du Smart Living – qu'est-ce qui a incité bonacasa à se livrer cet effort ?

Dr Alain Benz : Le Smart Living Loft a pour but de faire connaître de manière tangible deux choses : d'une part la conception intégrale de bonacasa qui, en réunissant les domaines architecture durable, technologie du bâtiment et Living Services, crée des logements à la hauteur des besoins des habitants ; et d'autre part le gain de confort et de sécurité que la digitalisation peut apporter au logement. Par le biais du Smart Living Loft et des deux appartements témoin en réseau numérique qui y sont attachés, nous voulons donner à toutes les personnes intéressées l'occasion de voir et de comprendre ce qui est possible dans la nouvelle culture du logement de bonacasa. Les vraies plus-values dans le Loft ne sont pas des gadgets futuristes, mais

des solutions à l'image de la Suisse, pragmatiques, éprouvées et fiables. Nous voulons donner aux investisseurs, aux architectes, mais aussi aux locataires la confiance que la mise en réseau des appartements et la cohabitation des générations dans un même immeuble fonctionnent dans la pratique.

Comment le marché se développe-t-il ?

Le marché est actuellement en pleine mutation. Un nombre grandissant de fournisseurs de technologies, mais aussi d'autres acteurs nouveaux essaient d'y prendre pied. Dans la branche de la « PropTech », nous trouvons de jeunes entreprises, souvent des start-up, qui fournissent des solutions digitales pour diverses tâches du secteur immobilier allant de la construction d'un immeuble jusqu'à sa gestion et sa vente en passant par la digitalisation des appartements. En tant qu'étrangers au secteur, ils apportent d'importantes



« Dans un proche avenir, nous allons mettre en réseau avec le bâtiment tout ce qui fait partie de son contexte », Dr Alain Benz, responsable du développement de l'entreprise et du marketing de bonainvest Holding

impulsions à l'innovation, mais encourent le risque que leurs modèles commerciaux, basés uniquement sur la technologie ou les services digitaux, ne survivront pas sur le long terme. A cette incertitude qui règne dans le contexte des innovations, bonacasa répond par des solutions éprouvées et rentables et elle est en mesure de proposer, en complément des services digitaux, aussi des services analogues comme le nettoyage de l'appartement.

Comment se fait-il qu'au Smart Living Loft, les partenaires de renom soient présents en aussi grand nombre ?

L'objectif poursuivi par le Smart Living Loft

est de montrer ce qui est possible et éprouvé dès à présent en matière de logement digital. L'accent n'est donc pas mis sur les recherches pour l'avenir, mais sur ce qui existe et fonctionne. Pour cette raison, nous avons retenu dans un premier temps les entreprises et les acteurs – assez nombreux – avec lesquels nous avons créé et développé notre approche intégrale et la conception du logement digital depuis plusieurs années déjà. Parmi ces partenaires, il y en a aussi qui proposent des produits analogues comme par exemple une porte de balcon sans seuil. Je suis en tout cas très content de voir qu'un aussi grand nombre de partenaires de renom de l'industrie et des sciences nous fasse confiance.

Y a-t-il des solutions qui ont été développées exclusivement pour bonacasa ?

A certains de nos partenaires comme ABB, 4B, talsee et Glutz, nous avons pu donner des informations sur le fonctionnement de leurs solutions dans la pratique, aussi en ce qui concerne la convivialité et l'acceptation par les clients finaux. Pour donner un exemple, nous avons adapté free@home d'ABB de telle manière qu'il est très facile à manier dans nos appartements. De surcroît, nous avons intégré notre service d'appel d'urgence 24/7 dans le paysage informatique d'ABB. Un autre exemple : Suite à une remarque de notre côté, 4B a modifié un élément d'une porte de balcon afin d'augmenter sa fonctionnalité. Nous avons été amusés d'apprendre que ce composant est appelé maintenant dans l'usage interne de 4B « élément bonacasa ». En collaboration avec talsee, nous avons développé et préparé à la commercialisation notre douche Smart Living. Et finalement, nous avons conçu et réalisé avec Glutz la solution d'intervention d'urgence 24/7, y compris les coffres à clés correspondants.

La conception bonacasa, risque-t-elle d'être copiée ?

Certainement, car entre-temps la concurrence impitoyable a atteint aussi le secteur de l'immobilier et suite au succès de bonacasa, les attentes des clients ont profondément changées. Dans ce contexte, j'aimerais évoquer notre champ d'activité « bonacasa pour clients professionnels ». Les sociétés immobilières sont de plus en plus nombreuses à s'être rendu compte des plus-values et du potentiel de réussite de Smart Living, mais au lieu de développer elles-mêmes la compétence, l'infrastructure et les ressources nécessaires, elles font confiance aux solutions éprouvées, modulaires et économiques de bonacasa. Nous avons ainsi commencé à proposer de nous-mêmes notre conception intégrale à des sociétés qui gèrent des parcs immobiliers ou qui planifient des nouvelles constructions.

éprouvées, modulaires et économiques de Certainement, car entre-temps la concurrence impitoyable a atteint aussi le secteur de l'immobilier et suite au succès de bonacasa, les attentes des clients ont profondément changées. Dans ce contexte, j'aimerais évoquer notre champ d'activité « bonacasa pour clients professionnels ». Les sociétés immobilières sont de plus en plus nombreuses à s'être rendu compte des plus-values et du potentiel de réussite de Smart Living, mais au lieu de développer elles-mêmes la compétence, l'infrastructure et les ressources nécessaires, elles font confiance aux solutions éprouvées, modulaires et économiques de bonacasa. Nous avons ainsi commencé à proposer de nous-mêmes notre conception intégrale à des sociétés qui gèrent des parcs immobiliers ou qui planifient des nouvelles constructions.

Quelles sont les nouveautés actuellement en chantier chez bonainvest Holding ?

Avec bonacasa, nous allons faire avancer encore plus la connectivité digitale dans l'appartement. En ce qui concerne le développement des projets, bonainvest se servira davantage de Building Information Modeling (BIM) afin d'optimiser la planification, la réalisation et la gestion des bâtiments. Dans un proche avenir, nos appartements ne seront pas uniquement mis en réseau avec le bâtiment, mais avec tout ce qui fait partie de son contexte, à savoir l'environnement, la mobilité et l'approvisionnement en énergie. D'un autre côté, nous nous attendons pour l'avenir grâce à l'utilisation de l'Internet des objets (« Internet of Things ») à un gain d'efficacité et à une réduction des frais pour l'entretien et la gestion énergétique.



Le Smart Living Loft de bonacasa : Depuis 2018 la plus grande plate-forme du Smart Living en Suisse. Les visiteurs recevront un écran tactile sur lequel s'afficheront au fur et à mesure des informations détaillées. Le Smart Living Loft est sans obstacles. Juste à côté, deux appartements témoin de bonacasa, aménagés et mis en réseau, attendent les visiteurs.

→ smartlivingloft.ch

Y a-t-il un autre partenaire de rêve pour le Smart Living Loft ?

Des partenaires de rêve, il y en a plusieurs. Surtout si on regarde à quel point l'électronique grand public (« Consumer Electronic ») s'introduit toujours plus dans notre vie. C'est dans ce domaine qu'on peut s'attendre aux développements les plus importants pour le logement. Il sera intéressant d'observer de quelle manière les grandes entreprises comme

Apple ou Google aborderont les questions liées au logement, notamment en ce qui concerne l'intégration de leurs produits dans l'appartement. S'il fallait désigner un partenaire de rêve, ce pourrait donc être l'un des acteurs importants du secteur grand public. L'avenir s'annonce en tout cas captivant, car la transformation d'un secteur qui semble avancer au ralenti en un secteur innovateur avec des conceptions et solutions digitales est un défi qui nous stimule et nous motive.

Au royaume des points et des étoiles

En matière d'équipement intérieur, bonacasa joue la carte de la qualité haut de gamme des cuisines. Au Smart Living Loft, la cuisine, spécialement conçue, est devenue un point de référence et servira dorénavant de modèle pour toutes les cuisines dans les complexes résidentiels construits par bonainvest. En même temps, elle est le royaume du cuisinier étoilé Andy Zaugg qui, lors des réunions de collaborateurs, investisseurs, clients ou partenaires organisées par bonainvest, fait preuve de son art en mijotant des plats de maître. On ne saura trouver preuve plus délicieuse de la haute qualité des cuisines bonacasa. Simone Leitner de bonaLifestyle, le magazine clients de bonacasa, l'a rencontré pour une interview.

Andy Zaugg est en train de préparer, avec son épouse et partenaire professionnelle Roberta Zaugg, un cours de cuisine pour gourmets au Smart Living Loft. On accueillera des actionnaires de bonainvest Holding AG, la société mère de bonacasa. Andy Zaugg interrompt son travail, s'assoit sur le sofa design et boit en toute décontraction un expresso.

Mais qui est cet Andy Zaugg qui se nomme cuisinier étoilé ? Qui propose des cours de cuisine étoilés et des coachings gastronomiques ? En tout cas, il est loin d'être un inconnu. Depuis plus de trente ans, Zaugg excelle au plus haut niveau. Encore jeune chef de cuisine, il s'était fait déjà un nom dans toute la Suisse. Il obtint une étoile dans le guide Michelin et fut reconnu grand chef de cuisine. Il confirma son étoile ainsi que les 17

points Gault-Millau de nombreuses années durant dans son restaurant gastronomique « Zum alten Stephan » à Soleure. Passée la cinquantaine cependant, il s'est retiré de son restaurant et s'est reconverti, tout en restant fidèle à ses vocations de cuisinier et d'entrepreneur.

Quand Andy Zaugg parle de sa carrière avec un peu de recul, il a l'air content, honnête et en même temps passionné, toujours plein d'idées et fin connaisseur. Il raconte de cette énorme pression qui règne dans le quotidien d'un restaurant, mais aussi de la volonté et de la passion de créer tous les jours des repas de la plus haute qualité ; de l'impossibilité même de faire autrement. Et il parle des produits de qualité indispensables pour arriver à des délices culinaires de ce niveau. Toujours à

ses côtés et toujours près des convives : son épouse Roberta Zaugg. « Sans Roberta, ma carrière n'aurait pas été possible », dit-il et regarde un instant vers sa femme qui est en train de décorer selon la saison la belle et longue table du Smart Living Loft. Elle sourit et demande si quelqu'un aimerait avoir encore un café. En toute bonne hôtesse, naturelle et cordiale.

Pour faire de bons repas, il faut de bons ingrédients. « Ça a été toujours ainsi », souligne Andy Zaugg. Mais aujourd'hui, les consommateurs sont beaucoup mieux informés sur les aliments, sur leur origine et sur la manière dont ils sont traités. Dans ce contexte, les labels « régional » et « bio » jouent un rôle prépondérant. Le cuisinier donne un exemple pour expliquer ce qu'il entend par grande qualité d'un produit : Dans le temps, il achetait des bonnes perches directement auprès d'un pêcheur professionnel du lac de Biene. Peu importe le moment où le pêcheur l'appelait, Zaugg se mettait en route aussitôt pour chercher les poissons, même un dimanche et même s'il fallait ensuite écailler 20 kilos de poisson. Pour lui, c'est ça un bon produit, indépendamment des efforts personnels que cela demande et de la question s'il n'aurait pas plutôt préféré passer du temps avec sa famille.

Andy Zaugg a toujours été ambitieux. Et il l'est toujours. Conseiller de plusieurs entreprises gastronomiques, il croise les doigts encore aujourd'hui, quand, toujours début octobre, Gault et Millau décerne ses points tant convoités. En fin de compte, il conseille ses clients avec engagement, et logiquement, il s'identifie avec leur réussite. Cette attente fiévreuse de la proclamation des points, Zaugg la connaît bien. La réussite aussi bien que l'échec. L'année où il perdait son étoile

Michelin, il était désemparé, déçu, désespéré. A ce moment, Roberta Zaugg intervient pour expliquer que cette époque avait été terrible pour tous. Andy Zaugg admet qu'à cette époque, il avait envie de faire des expériences et que la cuisine moléculaire avait éveillé son intérêt. Seulement voilà, le fameux guide Michelin n'avait pas apprécié cette soif d'expérimentation et lui avait ôté son étoile. Zaugg se ravisa, reprit son chemin plus fort qu'avant, excella par un art culinaire nouveau et récupéra son étoile. Jamais ce soleurois qui aime sa patrie ne pensa cependant à abandonner. Il dispose certes d'un grand réseau de connaissance qui s'étend loin au-delà des frontières, mais n'a jamais voulu quitter son pays. Pendant ses années de formation auprès du fameux chef de cuisine André Jaeger, il fit connaissance de sa femme Roberta. D'origine irlandaise, fille d'un hôtelier de surcroît, elle aurait pu reprendre l'entreprise. Mais ce fut elle qui le suivit en Suisse. « Il est clair que nous avons réfléchi à monter une affaire en Irlande, mais je n'avais pas envie de quitter Soleure. »



Depuis plus de trente ans, Andy Zaugg cuisine au plus haut niveau. Encore jeune, il s'est déjà fait un nom en tant que chef de cuisine dans toute la Suisse. De nombreuses années durant, il confirma son étoile du guide Michelin et les 17 points au Gault Millau dans son restaurant gourmet « Zum alten Stephan » à Soleure.



64 Tant d'années plus tard, ils sont toujours une équipe, ils continuent à travailler et à apprécier la vie ensemble. Lui, le cuisinier, le perfectionniste et père de deux enfants et elle, l'hôtesse, la sommelière et mère de deux enfants. Sur leur périple, ils ont traversé mainte crise et connu de beaux succès. A côté de la gestion de son restaurant gastronomique, Andy Zaugg commença dès 1998 à monter un service de traiteur comme deuxième source de revenu.

Ce fut la bonne décision, car cette nouvelle activité marchait fort bien. Avec le catering pour des banquets réunissant jusqu'à deux mille personnes, Zaugg faisait la moitié de son chiffre d'affaires. Il a gardé ce modèle commercial pour sa nouvelle phase de vie de consultant, directeur de cours de cuisine et ambassadeur de la bonne cuisine.



bonaLifestyle, le magazine des expérimentés, est un imprimé de bonacasa destiné aux personnes qui ont de l'expérience. Serait-ce dans la vie, les sports, l'habitation, les investissements, les voyages ou dans beaucoup d'autres domaines. On n'y parle pas de la vieillesse, mais des préoccupations qui, dans chaque phase de la vie, intéressent le plus. bonaLifestyle comprend deux parties : la première est monothématique et la deuxième est consacrée à des sujets récurrents comme la santé, la société, les formes d'habitation ou les voyages. Ces sujets sont traités dans un style journalistique vif, palpitant et divertissant. Le magazine est distribué par l'intermédiaire de partenaires et par abonnement, il contient en moyenne 74 pages et paraît quatre fois par an. Les sites web www.bonacasa.ch/de/bonalifestyle et www.bonaLifestyle.ch proposent régulièrement de nouvelles lectures : on peut s'informer, gagner des nuitées dans des hôtels de luxe, voir les dernières tendances en matière d'aménagement ou lire les réponses aux questions des lecteurs.

Anne ou « Ageing well in a digital world »

Anne est l'actrice principale de « My Life, my Way », un projet de recherche de l'Union européenne dans le cadre de « Active and Assisted Living Programme (AAL Programme) ». Parmi les participants, on trouve aussi l'iHomeLab de l'université de Lucerne associé à bonacasa.

Daniel Bolliger, chercheur diplômé auprès de l'iHomeLab, explique le contexte général : « L'axe de recherche < Ageing well in a digital world > dans le cadre du programme AAL regroupe actuellement 29 organismes de financement de 21 pays. Aux côtés de pays membres de l'Union européenne, on trouve aussi la Suisse, la Norvège, le Canada et Israël. Les différents projets sont financés par les pays participants et par l'Union européenne dans le cadre du programme européen de recherche et d'innovation < Horizon 2020 > ainsi que par des contributions propres des partenaires du projet. »

Anne l'avatar

Sur la tablette apparaît une femme aux cheveux blonds. Elle répond aux questions qu'on lui pose en parlant dans le microphone. Elle fait penser à prendre des médicaments, elle énumère les activités prévues pour la journée, elle procède à des appels vidéo et elle lit le journal à haute voix. Anne (tel est le nom de cette assistante virtuelle) a été créée pour aider les personnes âgées. Elle est un avatar fidèle à la nature humaine et possède différentes expressions faciales. Elle parle, écoute, répond, reçoit et exécute des instructions et des souhaits. La mettre en action ne demande à l'utilisateur aucune connaissance en informatique ni même de savoir lire. Il suffit de parler.



Anne accompagne et guide les utilisateurs âgés de manière simple et fiable à travers la structure attractive du menu.

La collaboration avec bonacasa

« Cette solution avec avatar est destinée à remplir deux fonctions importantes à la fois », explique Daniel Bolliger. « D'une part, elle est censée être un outil digital facile à manier au service de la sécurité, de la communication et du divertissement des personnes âgées. D'autre part, < My Life, my Way > doit supporter les Living Services de bonacasa et constituer une alternative mobile à la commande de free@home d'ABB par les installations fixes de technologie du bâtiment. Après plusieurs

phases d'essai, qui se sont échelonnées sur trois ans, nous analysons actuellement à l'aide de questionnaires l'acceptation par les utilisateurs ainsi que les forces et les faiblesses de < My Life, my Way >. Parallèlement, nous dépouillons les données utilisateur enregistrées ainsi que d'autres informations dans une analyse Big Data complexe, qui servira aux perfectionnements ultérieurs. Nous espérons aussi pouvoir obtenir des affirmations fiables sur les avantages et inconvénients de cette nouvelle solution en comparaison à l'application de bonacasa. »

« My Life, my Way » – la page d'accueil

Au-dessus de l'avatar, on reconnaît la date et l'heure ainsi que les pictogrammes pour huit services. En arrière-plan du calendrier, il y a un agenda en ligne que l'utilisateur peut remplir lui-même sur sa tablette ou faire remplir à distance par une personne autorisée, par exemple un membre de sa famille. Sous la rubrique « Informations », on trouve des fils RSS de journaux avec des textes et des images. On a aussi la possibilité de programmer un nombre illimité de stations radio. La visiophonie est sélectionnée sur commande vocale par Anne. La rubrique « Jeux » contient actuellement Memory, Puzzle et Solitaire, mais dans la version définitive, il y en aura davantage. Le titre de menu « Médicaments » est un aide-mémoire pour la prise de médicaments et sert à la sécurité thérapeutique. Il est important de souligner que la reconnaissance vocale se passe uniquement sur

la tablette de sorte que personne ne peut écouter dans le Cloud ce qui se dit dans l'appartement. Le titre de menu « Smart Home » regroupe toutes les fonctions de free@home d'ABB qui, au nombre de quinze, vont de l'automatisation de la porte d'entrée à la commande des luminaires en passant par l'interphone vidéo. Via fil RSS depuis la centrale de bonacasa, des informations spécifiques à chaque complexe résidentiel et des communications au sujet des Living Services arrivent sur la tablette. Par un second Stream, la concierge communique ses services, ses invitations et ses informations.

Les données restent ici

Daniel Bolliger explique la procédure : « Pendant la période d'essai et d'évaluation, nous passons des accords avec les clients finaux. Nous procédons à des interviews et faisons remplir des questionnaires pour voir comment ils utilisent les appareils. Nous nous assurons évidemment du consentement des participants à enregistrer leurs clics, leurs ordres et la durée d'utilisation. Ce faisant, nous pouvons voir si les statistiques des utilisateurs correspondent aux souhaits qu'ils avaient exprimés. En principe, les ordres peuvent être donnés vocalement ou via l'écran tactile. Actuellement, il arrive encore parfois qu'Anne a du mal à comprendre certains dialectes. Dans la version finale, la voix sera cependant l'outil de commande principal. Une utilisatrice d'un certain âge m'a dit une fois : « Certes, Anne est un peu compliquée, mais quand on la connaît mieux, ça fonctionne très bien. » Nous avons acheté le logiciel de reconnaissance vocale, mais notre partenaire de développement néerlandais l'a adapté à nos besoins. Il faut souligner enfin que toutes les opérations sont exécutées sur la tablette et que rien n'est

envoyé dans le Cloud. Nous aurions certes pu nous servir d'Alexa d'Amazon, mais nous ne l'avons pas fait pour des raisons de protection des données. »

Travaillons ensemble !

Daniel Bolliger se montre très satisfait de la collaboration avec ABB, l'un des partenaires de bonacasa : « Nous avons approché ABB et ils se sont ouverts à nous. Ainsi, nous avons par exemple revu et corrigé leur documentation utilisateur. Quand quelque chose ne fonctionne pas, nous sommes en mesure de leur expliquer pourquoi et ce qu'il faudrait changer. Ils reçoivent de nous un feed-back compétent. Nous collaborons désormais directement avec le responsable du développement de free@home et son équipe, nous sommes bêta-testeurs de l'interface de programmation API et quelques-unes de nos exigences se sont déjà glissées dans le produit. Cette collaboration est une belle réussite, une constellation où tout le monde trouve son compte, bonacasa, ABB et l'iHomeLab. »



L'iHomeLab – « Living in the future. Today. »

L'équipe de l'iHomeLab de l'université de Lucerne – Technique & Architecture mène des recherches sur les moyens de réduire la consommation d'énergie par le biais de bâtiments intelligents ainsi que sur les mesures permettant aux personnes âgées de vivre plus longtemps dans leur propre appartement. Les résultats des projets de recherche sont présentés et expliqués de manière compréhensible au centre visiteurs de l'iHomeLab sur son campus à Horw, près de Lucerne.

Les recherches de l'iHomeLab s'articulent sur trois axes prioritaires : « Active Assisted Living » – rester indépendant à un âge avancé dans un Smart Home grâce à la connectivité ; « Smart Energy Management » – amélioration de la gestion énergétique des bâtiments sans porter atteinte au confort ; ainsi que « Safe Building Intelligence » – soutien individuel privé par des bâtiments intelligents.

→ ihomelab.ch

Mission, stratégie et objectifs de l'entreprise

boninvest Holding met en œuvre une stratégie clairement définie et lucrative, qui, dans le contexte des mégatendances (individualisme, connectivité, Silver Society, néo-écologie), est en constante croissance et aboutit sur le marché à des plus-values tangibles. En se focalisant sur les immeubles résidentiels, dont l'équipement et la mise à disposition de services permettent le Smart Living, ses modèles d'affaires le différencient sensiblement des autres sociétés immobilières.

Mission

Nous réalisons des appartements et mettons à disposition des Living Services, qui apportent aux locataires et copropriétaires de toutes les générations davantage de qualité de vie. Ce faisant, nous réalisons au profit de nos actionnaires un rendement durable.

Stratégie de l'entreprise

70 boninvest est aujourd'hui le numéro un en Suisse dans le domaine de l'habitation avec architecture durable, technologie du bâtiment interconnectée et prestation de services au choix. Sur 23 sites en Suisse, boninvest a réalisé plus de 1000 appartements, qui,

grâce à bonacasa, offrent aux habitants des plus-values hors pair. Dans le cadre de partenariats avec des entreprises de premier plan du domaine de la technologie du bâtiment et de la digitalisation, nous investissons dans le développement de nouvelles solutions de Smart Living afin de préserver notre position exclusive dans l'avenir.

Objectifs de l'entreprise

L'objectif de boninvest est la construction d'un portefeuille d'immeubles de rendement par la réalisation de projets immobiliers. Au moins 60% de la surface habitable doivent rester dans le portefeuille en vue de l'exploitation.

L'objectif de bonacasa est le renforcement de sa position de leader du marché de l'habitation interconnectée dans les immeubles réalisés par boninvest et dans les parcs immobiliers de ses clients professionnels. Ses solutions de Smart Living sont censées être le point de référence sur le marché de l'immobilier.

Stratégie d'investissements

boninvest Holding se développe en premier lieu par ses propres projets immobiliers dans l'Espace Mittelland et dans les cantons à fort potentiel économique Zurich, Argovie, Bâle-Ville, Bâle-Campagne, dans l'Arc lémanique ainsi qu'en Suisse centrale, sans pour autant négliger d'autres régions intéressantes du point de vue économique. Sur le plan géographique, notre portefeuille est diversifié en ce sens qu'aucune agglomération économique ne porte plus de 40% du volume global. Pleinement conscients de notre responsabilité, nous investissons uniquement dans des projets conformes à notre stratégie, qui remplissent les critères rigoureux que nous avons définis et qui s'intègrent parfaitement dans notre portefeuille.

Financement

boninvest Holding se finance par ses actionnaires et par ses propres moyens. Pour la part du parc immobilier qui reste dans son portefeuille, il tire avantage de la quote-part élevée de capitaux propres qui est d'au moins 40%. Pour la réalisation d'appartements en PPE, boninvest est soumis à une quote-part de capitaux propres de 25%. Pour les fournisseurs de capitaux, boninvest représente une opportunité d'investissements avantageuse

dans des immeubles de rendement selon la conception bonacasa, le rendement visé étant de 4,3%.

Image directrice

Pour ses parties prenantes, boninvest Holding et ses entreprises filiales sont des partenaires commerciaux fiables qui tiennent compte aussi bien des intérêts de la société que des besoins de ses clients et de ses actionnaires. Le groupe boninvest agit de manière durable, fiable et équitable en mettant l'accent sur les rapports à long terme et sur un niveau élevé en matière de qualité. Nous considérons nos collaborateurs comme acteurs de l'innovation, détenteurs de compétence et garants du succès et nous les encourageons dans leur action professionnelle. Nous promovons une culture de l'entreprise ouverte et empreinte de respect, apte à motiver les collaborateurs sur le long terme. Toutes les parties concernées reconnaissent l'importance des innovations et y contribuent activement en vue d'un développement permanent de l'entreprise et de ses produits.

boninvest Holding et ses entreprises filiales s'engagent à une réflexion allant systématiquement au-delà du travail quotidien et appropriée à détecter des risques ou potentiels de réussite futurs. boninvest Holding communique à l'interne comme à l'externe de manière proactive et respecte les normes relatives à la présentation des comptes selon Swiss GAAP RPC, agissant du point de vue fiscal dans une large mesure comme une entreprise cotée en bourse.



La direction de l'entreprise au Smart Living Loft

En 2017, on en était encore aux travaux du gros œuvre, aujourd'hui, le Smart Living Loft à Oensingen est achevé. Une fois de plus, la direction générale de bonainvest Holding a choisi pour sa photo de groupe la plate-forme de référence du Smart Living en Suisse. Aucun lieu n'est mieux à même d'illustrer l'approche globale de bonacasa et de ses partenaires de l'industrie et des sciences afin de présenter les possibilités hors pair du logement interconnecté.

De gauche à droite :
Jacques Garnier, Hans Fischer, Dr. Alain Benz, Ivo Bracher, Adrian Sidler

Conseil d'administration et direction générale

Conseil d'administration

Ivo Bracher, 1957, citoyen suisse

Président du conseil d'administration, lic. iur., avocat et notaire. Avocat commercial, spécialisé dans l'élaboration et la réalisation de concepts, notamment dans le secteur de l'immobilier et du logement pour personnes âgées (depuis 1983). Initiateur et co-fondateur d'Espace Real Estate AG, initiateur et co-fondateur de bonainvest Holding AG. Président du conseil d'administration depuis 2009, élu jusqu'en 2019.

Dr Thomas Kirchhofer, 1964, citoyen suisse

Vice-président du conseil d'administration. Dr. oec. HSG. Entrepreneur et conseiller dans les secteurs bien-être, médecine rééducative, hôtellerie et logement pour personnes âgées. Investisseur immobilier. Membre de divers conseils d'administration et de directions d'entreprise. Expériences dans les secteurs du bien-être, de l'hôtellerie, de la santé publique, du secteur public, des associations ainsi que des institutions sociales et pour personnes âgées. Vice-président du conseil d'administration depuis 2009, élu jusqu'en 2019.

Dr Michael Dober, 1956, citoyen suisse

Dr. iur. Expériences de direction dans différents domaines (ressources humaines, management services, finances, immobilier, projets) et secteurs (caisse de maladie, vitamines, commerce de détail). De 2004 à 2015 président de la direction générale de la caisse de pension Coop (CPV/CAP). Membre du conseil de la fondation Rheinleben, Bâle. Membre du conseil d'administration depuis 2012, élu jusqu'en 2019.

Dr Markus Meyer, 1965, citoyen suisse

Dr. iur. Avocat, spécialisé en droit administratif, droit de la construction et de l'aménagement et droit économique. Président ou membre du conseil d'administration de plusieurs petites et moyennes entreprises. Mandats de conseiller des pouvoirs publics ainsi que d'institutions sociales et pour personnes âgées. Membre du conseil d'administration depuis 2009, élu jusqu'en 2019.

Isidor Stirnimann, 1945, citoyen suisse

Technicien TS Aarau, depuis 1998 indépendant. Propriétaire de STI Immobilien und Baudienstleistung, Kilchberg/ZH. Activité principale : ventes d'actifs immobiliers difficiles et complexes, ventes d'entreprises,

de sociétés immobilières et d'entreprises de construction. Ancien député au Grand Conseil du canton de Zurich, ancien président de conseil communal, membre de plusieurs commissions d'aménagement du territoire. Fondateur de tiv-partner-Netzwerk en 2000. Membre du conseil d'administration depuis 2009, élu jusqu'en 2019.

Martin Vollenweider, 1957, citoyen suisse

Diplôme fédéral d'employé du commerce de détail. 30 ans d'expérience dans la vente au détail dans le commerce du textile, entre autres en tant que directeur des ventes de l'entreprise Schild AG, jusqu'en 2003, ensuite copropriétaire de cette entreprise jusqu'en 2008. Mandats de conseiller d'administration d'Andlauerhof AG (depuis 2008) et de waserstadtsolothurn AG (depuis 2009). Membre du conseil d'administration depuis 2009, élu jusqu'en 2019.

Direction générale

Ivo Bracher, 1957, citoyen suisse

Président de la direction générale depuis 2008, lic. iur., avocat et notaire

Depuis plus de 30 ans directeur de Bracher und Partner AG, initiateur et co-fondateur d'Espace Real Estate AG, initiateur de bonainvest Holding, membre de la direction de plusieurs associations.

Jacques Garnier, 1960, citoyen suisse

Depuis 2002 directeur des finances et de la vente, directeur général adjoint, diplômé en gestion ESGC

Longue expérience dans le secteur du bâtiment et les secteurs annexes, entre autres 20 ans en tant que directeur adjoint finances et

comptabilité et directeur trésorerie au siège principal du groupe Sanitas Troesch.

Dr Alain Benz, 1980, citoyen suisse

Depuis 2013 responsable du développement de l'entreprise et du marketing, dr. oec. HSG

Doctorat à l'université de Saint-Gall avec une thèse intitulée « Geschäftsmodelle für das Service-Wohnen » (« Modèles commerciaux pour le logement avec services »). Entré dans l'entreprise en 2013, membre de la direction générale depuis 2016, en plus responsable du marketing et de la communication depuis 2017.

Hans Fischer, 1966, citoyen suisse

Depuis 2013 directeur général de bonacasa AG, MBA.

Rédacteur économique auprès de la Berner Zeitung (BZ), co-fondateur et directeur général de borsalino.ch, membre de la direction générale de Ringier Wirtschaftsmedien, head of marketing Rolotec AG, conseiller indépendant en stratégie, marketing et médias sociaux.

Adrian Sidler, 1960, citoyen suisse

Depuis 2008 directeur des actifs immobiliers, diplômé fédéral en économie d'entreprise ESCEA, Executive MBA, MAS REM

Autrefois secrétariat de direction d'une grande banque. Plus de 20 ans d'activité dans différentes fonctions de direction dans le secteur du bâtiment et les secteurs annexes.

Bilan

(comptes consolidés conformément à Swiss GAAP RPC)

	31.12.2018	31.12.2017
	CHF	CHF
Moyens liquides	17 446 924	18 210 505
Créances résultant de livraisons et prestations	1 757 640	1 749 402
Autres créances à court terme	619 826	1 166 226
Immobilisations corporelles en construction	71 388 650	102 155 531
Biens immobiliers à vendre	69 548 400	58 555 113
Actifs de régularisation	401 979	569 735
Total actifs courants	161 163 418	182 406 512
Prêts	8 942 991	8 216 995
Autres placements financiers	17 452	115 762
Impôts sur le bénéfice différés actifs	1 849 137	2 210 052
Total placements financiers	10 809 580	10 542 810
Participations	2	1 003
Terrains non construits	2 539 695	13 043 929
Immeubles de rendement	221 754 111	176 987 111
Autres immobilisations	840 778	679 467
Total immobilisations	225 134 584	190 710 508
Immobilisations incorporelles	396 209	407 324
Total actifs immobilisés	236 340 375	201 661 645
Total Actifs	397 503 794	384 068 157
Engagements financiers à court terme	33 562 939	32 284 082
Engagements résultant de livraisons et prestations	5 003 472	5 669 929
Autres engagements à court terme	637 801	1 411 213
Passifs de régularisation	2 018 379	3 685 316
Capital étranger à court terme	41 222 592	43 050 541
Engagements financiers à long terme	103 966 001	92 106 401
Autres engagements à long terme	1 545 817	2 256 100
Provisions à long terme	8 596 110	7 685 683
Capital étranger à long terme	114 107 928	102 048 183
Total capital étranger	155 330 520	145 098 724
Capital-actions	30 765 250	30 147 750
Réserves de capital	191 587 507	192 128 775
Actions propres	-4 275 217	-3 265 639
Réserves provenant de bénéfices	24 095 734	19 958 547
Total capital propre	242 173 274	238 969 433
Total Passifs	397 503 794	384 068 157

Compte de résultat

(comptes consolidés conformément à Swiss GAAP RPC)

	1.1.- 31.12.2018	1.1.- 31.12.2017
	CHF	CHF
Produit net résultant de livraisons et prestations	2 939 607	2 103 461
Revenus résultant de la location de biens immobiliers	7 774 270	6 773 140
Bénéfice résultant de transactions immobilières	22 121 055	39 651 589
Variations de biens immobiliers finalisés et non finalisés ainsi que de livraisons et prestations non encore facturées	-18 411 961	-32 004 663
Réévaluation d'immeubles de rendement	4 082 000	5 407 561
Autres bénéfices d'exploitation	13 357	25 427
Total bénéfice d'exploitation	18 518 328	21 956 516
Travaux exécutés par des tiers	716 105	840 611
Frais de personnel	6 279 602	6 429 534
Charge administrative	1 784 230	2 073 654
Charges liées aux biens immobiliers	1 631 317	1 428 006
Amortissements d'immobilisations corporelles	483 300	309 021
Amortissements d'immobilisations incorporelles	213 030	252 920
Autres charges opérationnelles	479 356	450 627
Total charges opérationnelles	11 586 940	11 784 373
Résultat opérationnel	6 931 388	10 172 143
Bénéfice financier	64 719	63 194
Frais financiers	-1 883 388	-1 689 492
Résultat financier	-1 818 668	-1 626 298
Résultat ordinaire	5 112 719	8 545 845
Résultat des sociétés associées		0
Produits extraordinaires	2 967	4 553
Charges extraordinaires	-272 727	0
Résultat extraordinaire	-269 760	4553
Résultat avant impôts	4 842 959	8 550 397
Impôts	-705 772	-1 791 376
Résultat annuel	4 137 187	6 759 022

La comptabilité financière complète conformément aux normes Swiss GAAP RPC et au droit des obligations est présentée dans le rapport financier 2018.

Agenda 2019

9 mai

Assemblée générale bonainvest Holding AG

19 juin

Exposé d'Ivo Bracher à la 12e Conférence des investisseurs à Zurich sur le sujet « Longévité »

3 septembre

Participation à la Journée du digital Suisse

31 octobre / 1^{er} novembre

Participation aux NZZ Real Estate Days

En continu

Journées portes ouvertes et visites libres

Exposés et participations à des manifestations

Agenda actuel → www.bonainvest.ch/fr/Investisseurs

Mentions légales

Editeur

bonainvest Holding AG
Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

Création

bonainvest Holding AG, Solothurn

Visualisations

maaars architektur visualisierungen, Zürich
Raumdimension, Solothurn
TOTAL REAL, Zürich
YOS, Zürich

Photos

Roland Trachsel Fotografie, Steffisburg
VisualPro, Michael Garnier, Messen
X. Photo, Tim X. Fischer, Solothurn

Impression

Baumberger Print AG, Oberbuchsiten

Le présent rapport annuel 2018 de bonainvest Holding AG paraît en allemand et en français. En cas de divergences entre les deux versions, le texte original allemand fait foi. Ce rapport est disponible en format PDF sur le site Internet bonainvest.ch. L'édition imprimée peut être commandée par courriel à info@bonainvest.ch.

La comptabilité financière complète conformément aux normes Swiss GAAP RPC et au droit des obligations est présentée dans le rapport financier 2018 (disponible séparément, en allemand).

Note sur les déclarations se référant à l'avenir : Le présent rapport annuel 2018 de bonainvest Holding AG contient un certain nombre de déclarations qui se réfèrent à l'avenir. On les reconnaît au travers d'expressions telles que « devoir », « planifié », « supposer », « s'attendre à », « envisager », « avoir l'intention de », « viser », « à l'avenir » ou semblables ainsi qu'à la discussion de stratégies, objectifs, plans ou intentions. Ces déclarations sont soumises à des risques ou incertitudes connus ou inconnus qui peuvent avoir comme conséquence des divergences sensibles entre les affirmations contenues ou impliquées dans lesdites déclarations et les résultats et événements effectifs.

Note sur l'emploi du genre : Pour des raisons de lisibilité, la forme masculine est employée dans le présent rapport de gestion à titre générique pour désigner des personnes des deux sexes.



bonainvest Holding AG

Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

T +41 32 625 95 95 | F +41 32 625 95 90

bonainvest.ch | bonacasa.ch