

Für fairen Wohnraum.

Geschäftsbericht 2018



Inhaltsverzeichnis

Akquisition – der Anfang vom Erfolg	5
Wichtigstes in Kürze	7
Lagebericht des Verwaltungsrates	8 – 11
Organe	12 – 13
Corporate Governance	15 – 17
Bilanz	20
Erfolgsrechnung	21
Anhang zur Jahresrechnung	22 – 23
Geldflussrechnung	24
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	25
Bericht der Revisionsstelle	26 – 27
Immobilienportfolio	28 – 31
Grundstücke und Projekte in Entwicklung/im Bau	32
Standorte unserer Liegenschaften	33



Akquisition – der Anfang vom Erfolg

Logis Suisse will ihren Beitrag leisten, den landesweiten Anteil gemeinnütziger Wohnungen zu halten oder – noch besser – zu steigern. Deshalb investieren wir Kapital, Zeit, Knowhow und viel Herzblut in verschiedene umfassende Projektentwicklungen und in die Akquisition neuer Liegenschaften. Die grosse Herausforderung ist es, die richtigen Angebote zu finden und erfolgreich zum Abschluss zu bringen. Hier ein kurzer Einblick in die Akquisition, welche ein wichtiger Teil unseres Tagesgeschäfts ist.

Wir konnten in der jüngeren Vergangenheit ein breites Netz aufbauen und Logis Suisse ist heute bei Maklern, Generalunternehmern und Projektentwicklern als mögliche Käuferin bekannt. Wöchentlich erhalten wir Angebote von verschiedensten Seiten. Unterstützt werden wir auch vom Investment-Team der Markstein AG, welches für seine Kunden gezielt Immobilien sucht. Weiter können wir auf verschiedene Regionalverbände von Wohnbaugenossenschaften Schweiz zählen, die uns über mögliche Objekte und Projekte in der gesamten Deutschschweiz informieren.

Im ersten Schritt werden die Angebote mit unseren Anlagekriterien bezüglich Standort und Investitionshöhe verglichen. Als Nächstes werden qualitative und finanzielle Punkte beurteilt. Wo die Ampel immer noch auf Grün steht, heisst es nun, schnell ein unverbindliches Angebot zu platzieren und Logis Suisse als gemeinnützige Endabnehmerin ins Spiel zu bringen.

In der Agglomeration der Grossstädte stehen unsere Chancen bei Verkäufern, die nur den Preis beurteilen, meist schlecht. Doch es gibt immer wieder Immobilienbesitzer, die neben

dem Kaufpreis noch andere Entscheidungskriterien miteinbeziehen. Und deshalb dürfen wir immer wieder auf erfolgreiche Akquisitionen zurückschauen. 2016 und 2017 konnten wir in Pratteln, Kriens und Zürich Manegg drei grosse Areale erwerben, die seither entwickelt werden.

Im Geschäftsjahr 2018 haben wir 500 Arbeitsstunden für die Akquisition eingesetzt, weit über 300 Angebote erhalten, davon rund 10 % genauer geprüft, 9 Standorte besichtigt, 13 indikative und 6 verbindliche Angebote platziert und schlussendlich eine Zusage für zwei Liegenschaften mit total 94 Wohnungen und eine Projektentwicklung für 144 Wohnungen erhalten.

Einzelne Bewerbungsverfahren werden immer komplexer und bedeuten einen sehr grossen Zeitaufwand, so haben wir uns in Luzern im Rahmen einer Konzeptausschreibung um ein Baurecht beworben. Dabei haben wir ca. 100 Stunden investiert, leider ohne den Zuschlag zu erhalten. Doch meist hält sich der Aufwand in vernünftigen Grenzen. Dazu können wir intern von schlanken Prozessen und kurzen Entscheidungswegen profitieren. Wir sind deshalb überzeugt, dass der eingeschlagene Weg der richtige ist.

Wir freuen uns, wenn wir Sie auch zukünftig wieder über Zukäufe informieren können.



Wichtigstes in Kürze

Gesellschaft

Gründung Logis Suisse SA	11. Mai 1973
Fusion	26. Juni 2006
Anzahl Aktionäre	92

Portfolio

Anzahl Liegenschaften	Stück	86
Anzahl Neubauprojekte	Stück	6
Anzahl Wohnungen	Stück	2 949
Anzahl Mietobjekte	Stück	6 461
Vermietbare Fläche Wohnen (Nettomietfläche)	m ²	232 358
Vermietbare Fläche Gewerbe (Nettomietfläche)	m ²	30 336
Liegenschaften (Anlagewert)	CHF	939 931 032
Liegenschaften (Buchwert)	CHF	723 525 532
Grundstücke und Projekte in Entwicklung/im Bau	CHF	46 747 388

Finanzen

Ertrag aus Vermietung	CHF	44 819 408
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF	7 677 932
Jahresgewinn	CHF	5 608 258
Bilanzsumme	CHF	783 592 496
Aktienkapital	CHF	104 726 910
Eigenkapital	CHF	154 609 818
Eigenkapitalquote	%	19.7
Fremdkapital	CHF	628 982 678
Fremdkapitalquote	%	80.3
Gesamtkapitalrendite (vor Abschreibungen, Veränd. Rückst.)	%	3.8

Lagebericht des Verwaltungsrates

An unsere Aktionäre/-innen, Geschäftspartner/-innen und alle Interessierten

Es freut uns, Ihnen im vorliegen Lagebericht die aktuellste Entwicklung der Logis Suisse aufzuzeigen. Das Geschäftsjahr 2018 war wiederum geprägt von unseren grossen Projektentwicklungen in Bülach, Pratteln, Zürich Manegg, Reinach BL und Kriens. Trotz Leerstandswarnungen am Immobilienhimmel glauben wir daran, dass es unsere Wohnungen braucht. Sie müssen aber mehr bieten als der einfache Durchschnitt. Im Vordergrund stehen für uns neben einem fairen Mietpreis eine identitätsstiftende Architektur sowie ein vielfältiges Wohnungsangebot mit effizienten und möblierbaren Grundrissen an attraktiver Lage mit guter Infrastruktur und ÖV-Anbindung. Darüber hinaus leisten unsere Quartiere einen Mehrwert mit attraktiven Aussenräumen und gemeinschaftsfördernden Einrichtungen wie Gästezimmern oder Gemeinschaftsräumen. Wo diese Kriterien nicht erfüllt werden können, verzichten wir auf ein Engagement.

Organisation

Der Verwaltungsrat befasste sich im Geschäftsjahr 2018 neben den ordentlichen Aufgaben mit dem strategischen Thema der Nachhaltigkeit. Anlässlich der ersten VR-Sitzung im März tagte das Gremium in Bad Ragaz, wo die Gruppe vorgängig den Neubau Stazzo an der Elestastrasse besichtigte. Für die zweite VR-Sitzung reiste das Gremium nach Pratteln auf das Areal der Zentrale. Im Anschluss fand dort die Generalversammlung statt. Im Oktober reiste der Verwaltungsrat nach Winterthur zur Besichtigung des fertiggestellten Nägeliareals. Im Anschluss tagte er in Wülflingen, wo ergänzend ein Workshop zum Thema Nachhaltigkeit stattfand. Die vierte Sitzung fand dann im Dezember in Baden am Sitz der Gesellschaft statt.

Die Generalversammlung wurde am 20. Juni 2018 auf dem Areal der Zentrale in Pratteln durchgeführt. Wir durften dort rund 60 Aktio-

näre und Gäste begrüssen. Neben den ordentlichen Themen wie Jahresbericht und Jahresrechnung sowie Entlastung und Wiederwahl der fünf Verwaltungsratsmitglieder wurde Frau Dr. Nathanea Elte, Architektin aus Zürich, als zusätzliches Mitglied in den Verwaltungsrat gewählt. Sie ist seit 2016 Mitglied der Immobilienkommission.

Der Immobilienausschuss beurteilte 2018 in sechs Sitzungen jeweils verschiedenste Kaufangebote für Objekte und Projekte und formulierte Empfehlungen zu Handen des Verwaltungsrates. Dazu besichtigte der Ausschuss im Januar ein Objekt vor Ort, das zum Kauf angeboten wurde. Bei den laufenden Projektentwicklungen wirkte die Kommission mit bei der Verabschiedung des Pflichtenhefts für eine Machbarkeitsstudie, der Überarbeitung des Studienauftrags Zürich Manegg, dem Quartierplan Zentrale Pratteln sowie bei der Verabschiedung des Vorprojektes einer Sanierung einer Liegenschaft in Winterthur.

Aktionariat

Im Geschäftsjahr 2018 gab es im Aktionariat nur unwesentliche Veränderungen. U.a. hat der Bund einen Teil seiner Aktien der Stiftung Solinvest verkauft. Das Aktionariat setzt sich nach wie vor aus der Stiftung Solinvest, den Sammelstiftungen NEST und Abendrot, einer grösseren sozial engagierten privaten Investorin (zusammen 83.3 %), gemeinnützigen Wohnbauträgern (12.6 %), dem Bund (1.5 %) sowie diversen Kleinaktionären (2.6 %) zusammen.

Portfolio

Liegenschafts Kauf

Per 1. Dezember 2018 konnten wir in St. Gallen eine Überbauung mit 63 Wohnungen, Baujahr 1984, und in Obfelden eine Liegenschaft, Baujahr 1973 mit 31 Wohnungen, erwerben. Beide Objekte überzeugen durch ihre gute Lage, gut geschnittene Wohnungen und tiefe Mietzinse. Die Häuser werden in den nächsten Jahren

umfassend saniert, was zu einer Verbesserung der Bau- und Wohnqualität führen wird.

Im Berichtsjahr verkauften wir ein kleines Wohn- und Geschäftshaus in Zürich an der Birmensdorferstrasse. Das Gebäude mit Baujahr 1953 war seit 1992 im Portfolio. Der Zustand hätte nun eine umfassende Sanierung verlangt. Mit 14 Wohnungen und einem Gewerbeanteil von 40 % passte das Objekt nicht in unsere Portfoliostrategie. Käuferin war eine städtische Stiftung, die sich für bezahlbaren und ökologischen Wohnraum engagiert.

Projektentwicklungen und Neubauten

Bülach, Glasi-Areal

Im Jahr 2012 kaufte Logis Suisse zusammen mit der BGZ eine Industriebrache von 41 000 m² in Bülach, die seitdem zusammen mit der Totalunternehmerin Steiner AG entwickelt wird. Wir werden dort für unser Portfolio 193 Wohnungen und rund 1 300 m² Gewerbefläche realisieren. Nachdem im Juni 2017 das Baugesuch eingereicht wurde, wurde Mitte Juni 2018 die Baubewilligung erteilt. Im Dezember konnte der TU-Vertrag unterzeichnet werden. Der Baustart erfolgt im Sommer 2019, so dass nach einer geplanten dreijährigen Bauzeit die sechs Häuser der Logis Suisse ab 2022 in Etappen bezogen werden. Mehr dazu unter www.glasi-bulach.ch.

Reinach BL, Stockacker

Logis Suisse bekam 2014 den Zuschlag für ein Baurechts-Grundstück der Gemeinde Reinach, wofür im Jahr 2010 ein Wettbewerb durchgeführt wurde. Auf dem Areal entstehen 77 Wohnungen. Im Berichtsjahr wurde das Baugesuch eingereicht. Parallel dazu wurden auf dem Grundstück archäologische Untersuchungen durchgeführt. Nachdem im März 2019 die Baubewilligung erteilt wurde, starteten im April 2019 die Bauarbeiten. Der Bezug wird im 1. Quartal 2021 erfolgen. Das Projekt stösst auf grösstes Interesse, es haben sich über 140 Interessenten bei uns gemeldet.

Zürich Manegg, Baufeld E

Im Dezember 2016 beschloss der Verwaltungsrat den Kauf eines Grundstückes im Entwicklungsgebiet Zürich Manegg. Logis Suisse plant rund 111 Wohnungen, alle mit Bezug zum Flussraum, und ca. 600 m² Gewerbeflächen. Die Mobimo AG wird weitere 135 Wohnungen, Gewerbeflächen und einen Kindergarten realisieren. Nachdem Ende September 2017 das Ergebnis des Studienauftrages mit dem Siegerprojekt von HLS Architekten vorlag, wurde im Berichtsjahr der ergänzende Gestaltungsplan erarbeitet. Die Rechtskraft wird Ende 2019 erwartet. Parallel dazu wurde die Projektierung vorangetrieben mit dem Ziel, dass die Wohnungen Ende 2021 bezugsbereit sind.

Pratteln

Seit 1. Januar 2016 ist Logis Suisse Eigentümerin des 43 000 m² grossen Areals des alten Coop-Verteilzentrums. 2017 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb unter 10 Teams durchgeführt. Das städtebauliche Konzept mit 470 Wohnungen, einer Schule mit Dreifachturnhalle und den Bestandsbauten für Gewerbe wird in der nächsten Phase zum Richtprojekt weiterentwickelt und dient damit als Grundlage für ein ordentliches Quartierplanverfahren. Der Baubeginn ist nicht vor 2023 zu erwarten, so dass die ersten neuen Bewohner frühestens ab 2025 einziehen werden. Wir beabsichtigen, rund 75 % der Nutzungen an regionale gemeinnützige Bauträger weiterzugeben. Parallel zur Arealentwicklung werden Teile der bestehenden Bauten weiterhin genutzt.

Kriens Andritz-Areal

Im Sommer 2017 kaufte Logis Suisse in Kriens das Andritz-Areal. Auf dem 36 000 m² grossen Gebiet im Zentrum von Kriens soll in den nächsten Jahren ein attraktives und lebendiges Quartier mit rund 450 kostengünstigen Wohnungen und einem breiten Raumangebot für Gewerbe, Handwerk und Kultur entstehen. Das Areal wird zusammen mit Steiner AG entwickelt. Nach abgeschlossener Umzonung mit Sondernutzungsplan und einem Studienverfahren soll

ein Teil an regionale gemeinnützige Partner und an Steiner AG veräussert werden. Die Andritz AG wird ihren Bürostandort auf dem Areal belassen und hat dazu mit uns einen Mietvertrag abgeschlossen. Die industrielle Produktion wird an einen neuen, für die Produktion geeigneten Standort verlegt. Die Arealentwicklung wird einen langen Zeitraum in Anspruch nehmen.

Stans, Spichermatte

Im September 2015 erwarb Logis Suisse ein Grundstück mit 12 600 m² in Stans NW. Auf dem Areal sollen rund 200 Wohnungen und 1900 m² Gewerbefläche realisiert werden. Aufgrund eines noch nicht ausgeführten Hochwasserschutzprojektes im Nachbardorf verzögert sich der Planungs- und Bewilligungsprozess bis voraussichtlich 2025. Das Areal wird bis zum Baustart von verschiedenen örtlichen Firmen zwischengenutzt.

Wertvermehrende Investitionen

Im Berichtsjahr wurden folgende Sanierungen umgesetzt:

Winterthur, Nägeli-Areal – Totalsanierung

Die Überbauung Nägeli mit 41 Wohnungen wurde um 1900 erstellt und bis Mitte der 80er Jahre als Textilfabrik und als Arbeiterhäuser genutzt. 1985 wurde der Gewerbeteil stillgelegt und in den Hallen wurden Wohnungen eingebaut. Logis Suisse hat die Überbauung 2004 von einer Baugenossenschaft übernommen. Im Sommer 2017 starteten die Umbauarbeiten. Die Struktur der beiden Längsbauten blieb bestehen, im Innern wurden alle Einbauten von 1985 komplett zurückgebaut und es entstanden 32 attraktive loftartige Wohnungen. Der tiefe Sanierungseingriff bedingte die Auflösung aller Mietverhältnisse. Nach Abschluss der Arbeiten konnten alle Wohnungen im August 2018 bezogen werden. Die gesamten Kosten beliefen sich auf rund CHF 12 Mio. Die im Geschäftsbericht gezeigten Fotos geben einen Einblick in das Objekt: «vorher – während – nachher».

Winterthur, Landvogt-Waser-Strasse – Totalsanierung

Das 34-jährige Mehrfamilienhaus entsprach nicht mehr den heutigen Anforderungen und wurde deshalb ab Juni bis Dezember für CHF 4 Mio. umfassend saniert. Die Arbeiten wurden im bewohnten Zustand umgesetzt. Sieben Mieter haben vor den Arbeiten gekündigt. Alle Wohnungen konnten problemlos

wieder vermietet werden, u.a. an Mieter einer Liegenschaft in Winterthur, die wir 2019 sanieren.

Bern, Untermattweg – Totalsanierung

Das 1984 erbaute Mehrfamilienhaus mit 24 Mietwohnungen musste einer Totalsanierung unterzogen werden. Die gesamten Kosten beliefen sich auf CHF 4 Mio. oder CHF 166 000 pro Wohnung. Auch diese Sanierung wurde im bewohnten Zustand umgesetzt, wobei sechs Mietparteien ausgezogen sind. Die Wiedervermietung konnte problemlos umgesetzt werden.

Heerbrugg, Eulenweg, Feldstrasse – Fassadensanierung

In der Ostschweiz mussten aufgrund bautechnischer Mängel die Gebäudehüllen der bald 30-jährigen Häuser mit 78 Wohnungen erneuert werden. Die Kosten für die neue Aussenwärmedämmung, den Fensterersatz und die Renovation der Balkone beliefen sich auf CHF 2.9 Mio.

Unterhalt und Reparaturen

Für den ordentlichen Unterhalt wurden im Geschäftsjahr CHF 4.4 Mio. oder 9 % der Nettomietträge eingesetzt. Dazu investierte die Gesellschaft CHF 1.3 Mio. in den ausserordentlichen Unterhalt für die Erneuerung von Heizungsanlagen, Liftanlagen und Malerarbeiten von Allgemeinräumen. Für die umfassende Sanierung wurden CHF 18.0 Mio. aufgewendet. Davon wurden 36 % oder CHF 6.5 Mio. zu Lasten des Unterhalts verbucht.

Finanzen

Das äusserst günstige Zinsumfeld und die hohen Refinanzierungen im Vorjahr führten dazu, dass der durchschnittliche Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals im Berichtsjahr auf rund 1.15 % gesunken ist. Die laufenden Bauprojekte werden mittels 3-Monats-Liborhypotheken finanziert. Unsere Finanzierungsstrategie, welche eine ausgewogene Verteilung der Laufzeiten und Fälligkeiten vorsieht, wird nach wie vor verfolgt und eingehalten. Das Eigenkapital wurde infolge der im Sommer 2018 vollzogenen Aktienkapitalerhöhung von nominal CHF 20.9 Mio. signifikant gestärkt.

Vollzeitstellen

Logis Suisse vertraut weiterhin auf das Outsourcing-Modell der Geschäftsleitung sowie der Liegenschaftsverwaltungen. Zum Personalbe-

stand gehören vereinzelt Hauswarte (teils im Teilzeitpensum). Insgesamt verkörpern diese weniger als zehn Vollzeitstellen.

Risikobeurteilung

Der Verwaltungsrat der Logis Suisse führte auch im vergangenen Geschäftsjahr eine Risikobeurteilung durch. Die unternehmensrelevanten Risiken werden in die Risikogruppen «strategisch», «operativ» und «finanzielle Berichterstattung» unterteilt. Dabei werden die Risikoauswirkung (umfassend/mittelmässig/gering) sowie die Eintretenswahrscheinlichkeit (hoch/mittel/gering) bewertet. Aufgrund der durchgeführten Risikobeurteilung wurden punktuelle Massnahmen eingeleitet, um den Einfluss einzelner Risiken einzudämmen und zu steuern. Diese werden laufend überwacht und gegebenenfalls angepasst. Zusätzlich ist der Risikomanagement-Prozess so aufgebaut, dass kontinuierliche Kontrollen stattfinden.

Jahresrechnung

Logis Suisse kann auch in finanzieller Sicht auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Nicht nur das Wachstum des Immobilienbestandes und die Fortschritte in den Neubauprojekten, sondern auch die konstanten Erträge und Geldflüsse erlauben wiederum, unsere strategischen Ziele weiterzuverfolgen und eine angemessene Dividende auszuzahlen.

Bilanz

Die Bilanzsumme hat im Berichtsjahr um CHF 35 Mio. zugenommen. Aktivseitig ist der Immobilienbestand infolge der Akquisition der Mehrfamilienhäuser in St.Gallen und Obfelden und der Fertigstellung der Sanierungen in Winterthur, Bern und Heerbrugg angestiegen. Dieser Anstieg im Anlagevermögen wurde durch den Verkauf einer Liegenschaft in Zürich teilweise kompensiert. Das Portfoliowachstum wurde mittels Bank-Hypotheken sowie durch die Aktienkapitalerhöhung finanziert. Das buchmässige Eigenkapital beträgt nach der Kapitalerhöhung um nominal CHF 20.9 Mio. per Bilanzstichtag 21 % der Bilanzsumme. Dabei gilt zu beachten, dass der bilanzierte Buchwert der älteren Liegenschaften grösstenteils wesentlich unter deren effektivem Wert liegt.

Erfolgsrechnung

Aufgrund der per Herbst 2017 ausgelaufenen Mietverträge mit Coop in Pratteln und da die beiden eingekauften Mehrfamilienhäuser in St. Gallen und Obfelden erst per Dezember 2018 ins Portfolio übergingen, ist der Mietertrag im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen.

Die durchschnittliche Leerstandquote betrug im Geschäftsjahr 2018 rund 5 % der Mietzinserträge. 20 % davon sind auf Leerstände infolge von Sanierungen zurückzuführen. Für weitere 17 % ist das Überangebot an Parkplätzen verantwortlich. Insgesamt hat der Leerstand im Vergleich zum Vorjahr um 1.7 % abgenommen.

Aufwandseitig ist der Liegenschaftsunterhalt auf CHF 12.2 Mio. angestiegen. Dieser Aufwand wird durch die ordentlichen Unterhalts- und Reparaturausgaben, die Schlusszahlungen der Sanierungen in Bern, Winterthur und Heerbrugg sowie der Ersatz von verschiedenen Heizungs-/Liftanlagen und Malerarbeiten geprägt. In den Betriebskosten ist der gesamte (teilweise einmalige) bauliche und administrative Aufwand für die Übergangsnutzung auf dem Areal in Pratteln enthalten. Das Abschreibungssubstrat ist im Berichtsjahr infolge des Erwerbs der Liegenschaften in St. Gallen und Obfelden sowie der Aktivierungen der Grosssanierungen angestiegen. Im betrieblichen Nebenerfolg erscheint der Buchgewinn (nach Steuern) aus dem Verkauf des Mehrfamilienhauses in Zürich.

Der Reingewinn 2018 nach Steuern beträgt CHF 5.6 Mio. Dieses Ergebnis, zusammen mit der Liquiditätssituation, erlaubt dem Verwaltungsrat, der ordentlichen Generalversammlung eine Dividende von 2.5 % auf Basis des nominalen Aktienkapitals zu beantragen.

Logis Suisse AG

Dr. iur. Philip Funk
Präsident des
Verwaltungsrates

Jutta Mauderli
Geschäftsleiterin

Organe

Verwaltungsrat

Präsident

Dr. iur. Philip Funk, 1958, Präsident seit 1998

Berufliche Funktion: Rechtsanwalt, Notar, eidg. dipl. Steuerexperte, Voser Rechtsanwälte, Baden

Mandate/Funktionen:

Präsident des Verwaltungsrates der Hächler Gruppe (Bau- und Umwelttechnologie),
Vizepräsident des Verwaltungsrates der AZ Medien Gruppe, Aarau,
Mitglied des Verwaltungsrates verschiedener kleinerer und mittlerer Unternehmen

Vizepräsident

Peter Schmid, 1959, Mitglied seit 2002

Berufliche Funktion: Inhaber Beratungsfirma KDK P. Schmid, Zürich

Mandate/Funktionen:

Präsident des Stiftungsrates der Solinvest (bis 2018),
Präsident des Vorstandes der Baugenossenschaft mehr als wohnen,
Präsident des Verwaltungsrates der Habitat 8000 AG,
Präsident des Verwaltungsrates der Terra Schweiz AG,
Präsident des Verwaltungsrates der Habitare Schweiz AG,
Mitglied des Vorstandes des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz,
Mitglied des Verwaltungsrates der ZIVAG Verwaltungen AG



Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Aktionäre an der Generalversammlung am 20. Juni 2018 in Pratteln

Mitglieder des Verwaltungsrates

Dr. oec. publ. Peter Beriger, 1955, Mitglied seit 2015

Berufliche Funktion: Geschäftsleiter der Nest Sammelstiftung

Mandate/Funktionen:

Mitglied des Vorstandes der Interpension (Pensionskassenverband), Bern / Zürich,
Präsident des Verwaltungsrates der B&RSW AG (Unternehmensberatung), Zürich,
Mitglied des Verwaltungsrates der Inrate AG (Sustainable Investments), Zürich / Freiburg,
Mitglied des Verwaltungsrates der KNF Flodos AG und Aumetra AG (Industriebereich), Sursee

Dr. sc. ETH Nathanea Elte, 1965, Mitglied seit 2018

Berufliche Funktion: Selbständige Beraterin Immobilienstrategien

Mandate/Funktionen:

Präsidentin des Vorstandes der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ABZ,
Präsidentin des Stiftungsrates der Solinvest (ab 2019),
Mitglied des Vorstandes der Baugenossenschaft mehr als wohnen,
Mitglied des Stiftungsrates Domicil

Andrea Grolimund Iten, 1959, Mitglied seit 2016

Berufliche Funktion: Selbständige Architektin, dipl. Arch. ETH / SIA, MSc Real Estate

Mandate/Funktionen:

Präsidentin des Verwaltungsrates der GEMIWO (Gemeinnützige Mietwohn AG),
Mitglied des Verwaltungsrates der Roland Müller Küsnacht AG,
Mitglied der Baukommission Wettingen

Bruno Koch, 1953, Mitglied seit 2011

Berufliche Funktion: Pensioniert

Mandate/Funktionen:

Mitglied des Stiftungsrates der Solinvest,
Mitglied des Vorstandes der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft, Industriestrasse Luzern,
Präsident des Vorstandes der Kooperation Industriestrasse Luzern (Genossenschaftsverband),
Mitglied des Verwaltungsrates der Reussegg Holding AG,
Mitglied des Vorstandes des Vereins Netzwerk Neubad

Revisionsstelle

BDO AG, Luzern

Bruno Purtschert, Leitender Revisor

Sitz der Gesellschaft

Logis Suisse AG

Haselstrasse 16
5401 Baden
info@logis.ch
www.logis.ch

Geschäftsleitung

Vorsitz

Jutta Mauderli, 1958, Geschäftsleiterin seit 2004

Berufliche Funktion: Portfoliomanagerin, Markstein AG, Baden

Mandate/Funktionen:

Mietschlichterin, Bezirk Zofingen,
Mitglied des Verwaltungsrates der AGD, Neuenhof,
Mitglied des Verwaltungsrates der GGZ, Zürich,
Mitglied des Ausschuss Immobilien der PK Nest

Mitglieder der Geschäftsleitung

Simon Meier, Leiter Finanzen

Marianne Dutli Derron, Projektleiterin Bau und Entwicklung

Daniel Senn, Portfoliomanager

Immobilienkommission

Vorsitz

Peter Schmid, 1959, Mitglied seit 2011

Mitglieder

Marianne Dutli Derron, 1962, Mitglied seit September 2015

Nathanea Elte, 1965, Mitglied seit Dezember 2015

Jutta Mauderli, 1958, Mitglied seit 2011

Radhia Rüttimann, 1972, Mitglied seit August 2015

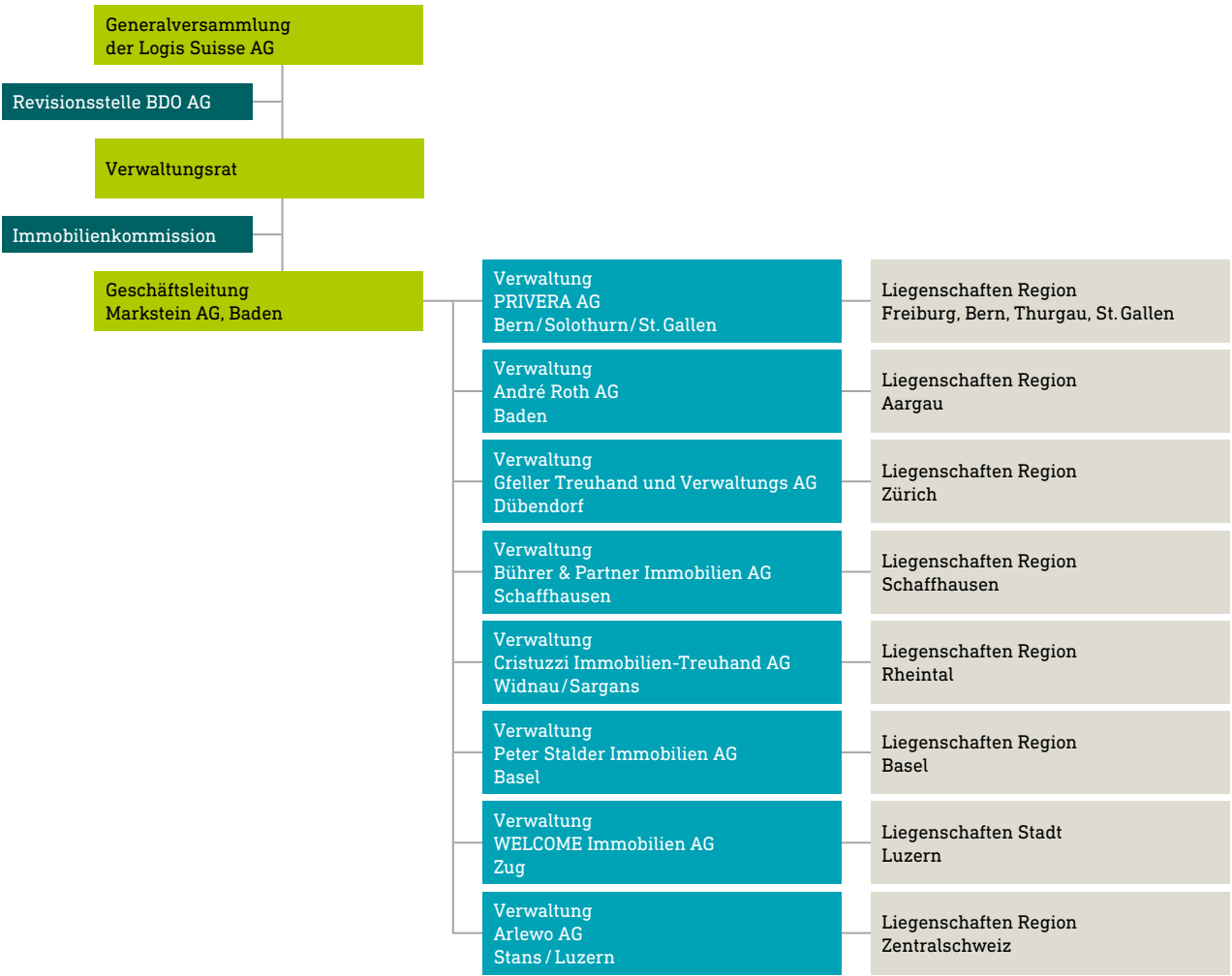
Berufliche Funktion: Geschäftsführerin der Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH



Corporate Governance

Gesellschaftsstruktur

Die Logis Suisse AG ist eine gemeinnützige Wohnbaugesellschaft, welche die Förderung und die Haltung preisgünstiger Wohnungen in der Deutschschweiz bezweckt. Die Gesellschaftsstruktur ergibt sich aus der folgenden Grafik.



Kapitalstruktur

Das Aktienkapital betrug per Ende 2018 CHF 104 726 910, aufgeteilt in 10 472 691 Namenaktien zu nominal CHF 10.00.

Per Ende 2018 besteht weder ein genehmigtes noch ein bedingtes Kapital.

Vinkulierungsbestimmungen

Die Statuten der Logis Suisse AG sehen in Art. 7 Vinkulierungsbestimmungen für die Übertragung der Aktien vor. Die Eintragung von Aktionären und Nutzniessern ins Aktienregister der Logis Suisse AG bedarf der Zustimmung durch den Verwaltungsrat. Ziel der Eintragungsbeschränkung sind die Sicherung der Unabhängigkeit der Gesellschaft und der Schutz vor Sonderinteressen, welche die Förderung des preisgünstigen Wohnbaus als Gesellschaftszweck beeinträchtigen könnten.

Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Stimmrechtsbeschränkung und Vertretung

Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen. Die Vertretung an der Generalversammlung ist nur mit schriftlicher Vollmacht möglich. Die Vertretung ist auch durch Personen zulässig, die nicht Aktionäre sind.

Statutarische Quoren

Es gibt abweichende Regelungen gegenüber dem Gesetz. Wichtige Beschlüsse müssen mit einer qualifizierten Mehrheit von mindestens 80 % aller Aktienstimmen gefasst werden (siehe Art. 15 der Statuten).

Einberufung der Generalversammlung

Es gibt keine abweichende Regelung gegenüber dem Gesetz.

Eintragung im Aktienregister

Die Logis Suisse AG führt über die Namenaktien ein Aktienregister. Die Eintragung in das Aktienbuch setzt einen Ausweis über den Erwerb der Aktie zu Eigentum oder die Begründung einer Nutzniessung voraus. Namenaktien dürfen nur mit Zustimmung des Verwaltungsrates übertragen werden. Diese Beschränkung gilt auch für die Begründung einer Nutzniessung.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus fünf nicht exekutiven Mitgliedern. Er trifft sich in der Regel zu vier bis fünf ordentlichen Verwaltungsratssitzungen im Jahr sowie, bei Bedarf, zu kurzfristig einberufenen ausserordentlichen Sitzungen. Entscheide können auch im Zirkulationsverfahren getroffen werden. Alle Entscheidungen des Verwaltungsrates werden gemeinsam von allen Mitgliedern getroffen, wobei die Statuten die Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder verlangen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Präsident, bei Wahlen das Los. Die Geschäftsleitung nimmt üblicherweise an den Verwaltungsratssitzungen teil. Neben der Teilnahme an den Verwaltungsratssitzungen trifft sich die Geschäftsleiterin in der Regel einmal wöchentlich mit dem Präsidenten des Verwaltungsrates.

Amtszeit

Alle Verwaltungsräte sind bis zur Generalversammlung gewählt. Die Wahl des Verwaltungsrates erfolgt jeweils für eine Amtsdauer von einem Jahr. Eine Beschränkung der totalen Amtsdauer existiert nicht.

Kompetenzregelung

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

- Anlagepolitik der Gesellschaft
- Investitionen und wiederkehrende Verpflichtungen über einem definierten Wert
- Geldanlage und Finanzpolitik (insbesondere Kapitalmarkttransaktionen)
- Grundsätze der Finanzierungen
- Abnahme des Budgets
- Personalentscheide und Kompensation auf Stufe Geschäftsleitung

Entschädigung

Die Gesamtentschädigung inkl. Sitzungsgelder und Spesen an den Verwaltungsrat der Logis Suisse AG betrug im Jahr 2018 CHF 145 884. Eine Aktien- oder Optionszuteilung erfolgte nicht.

Immobilienkommission

Seit 2011 besteht eine Immobilienkommission, welche sich mit den strategischen Fragen zum Liegenschaftsportfolio und den Neubauten auseinandersetzt. Diese Kommission setzt sich aus einem Mitglied des Verwaltungsrates, zwei Mitgliedern der Geschäftsleitung und zwei externen Fachexpertinnen zusammen.

Entschädigung

Die Gesamtentschädigung inkl. Sitzungsgelder und Spesen an die Immobilienkommission der Logis Suisse AG betrug im Jahr 2018 CHF 29 927.

Geschäftsführung

Mit der operativen Geschäftsführung der Logis Suisse AG ist die Markstein AG, Baden, beauftragt. Sie beschäftigt hierfür vier Mitarbeitende, bestehend aus der Geschäftsleiterin, einer Projektleiterin Bau und Entwicklung, einem Leiter Finanzen und einem Portfoliomanager. Die technische und administrative Verwaltung der Liegenschaften wird von acht regionalen Verwaltungsfirmen wahrgenommen.

Die Logis Suisse AG hat ihren Hauptsitz in Baden AG.

Revisionsstelle

Revisionsstelle ist die BDO AG in Luzern. Für die ordentliche Revisionsleitung ist Herr Bruno Purtschert verantwortlich.

Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision

Der Gesamtverwaltungsrat befasst sich mit der Aufsicht und Kontrolle der externen Revision. Die Revisionsstelle informiert mit einem Bericht über die Prüfungshandlungen und Erkenntnisse. Anlässlich der Besprechung des Jahresabschlusses kann sie zu der Verwaltungsratssitzung beigezogen werden. Bei Bedarf wird sie auch zu weiteren Sitzungen eingeladen.

Informationspolitik

Die Logis Suisse AG publiziert einen Geschäftsbericht (bestehend u.a. aus Lagebericht und Jahresrechnung). Darin werden alle wesentlichen Geschäftsvorfälle aufgezeigt und über die finanzielle Situation Rechenschaft abgelegt. Die Gesellschaftsrechnung wird nach Art. 957 ff. OR erstellt.

Die Logis Suisse AG informiert jährlich im Rahmen der ordentlichen Generalversammlung über den Verlauf des Geschäftes. Alle im Aktienregister der Logis Suisse AG eingetragenen Aktionäre erhalten mindestens 20 Tage vor der Generalversammlung die Einladung mit der Traktandenliste und dem Geschäftsbericht.

Weitere Informationen zu den Aktivitäten der Logis Suisse AG sind auf der Website www.logis.ch zu finden.

Kontaktperson ist Frau Jutta Mauderli, Telefon 056 203 50 91, jmauderli@logis.ch.



Impressionen aus der Umbauzeit im Nägeli-Areal Winterthur



Bilanz per 31.12. 2018

in CHF	31.12. 2018	Vorjahr
Aktiven		
Flüssige Mittel	3 859 972	11 546 260
Forderungen gegenüber Mietern	778 264	526 965
Übrige kurzfristige Forderungen	620 223	495 495
Delkredere	-362 662	-302 228
Aktive Rechnungsabgrenzung	4 616 050	224 089
Umlaufvermögen	9 511 847	12 490 581
Finanzanlagen	794 866	844 867
Emissionskosten und Disagio EGW-Darlehen	96 863	189 458
Beteiligungen	3 616 000	3 616 000
Wertberichtigung Beteiligungen	-700 000	-700 000
Immobilien	939 931 032	888 602 892
Wertberichtigung Immobilien	-216 405 500	-203 809 500
Grundstücke und Projekte in Entwicklung/Bau	46 747 388	46 847 405
Anlagevermögen	774 080 649	735 591 122
Total Aktiven	783 592 496	748 081 703
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 171 193	3 301 534
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken)	96 536 810	98 423 310
Kurzfristig unverzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken)	1 065 000	1 065 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	11 114	11 780
Passive Rechnungsabgrenzung, Mietervorauszahlungen	3 686 558	4 744 595
Kurzfristiges Fremdkapital	104 470 675	107 546 219
Hypotheken (Fälligkeit > 1 Jahr)	289 843 386	292 200 620
Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW	128 400 000	110 800 000
Fonds de Roulement-Darlehen	1 990 825	2 122 135
Darlehen Steiner Promotions et Participations SA	16 347 015	16 105 433
Aktionärsdarlehen Concolor AG	60 000 000	60 000 000
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	496 581 226	481 228 188
BBVM-Darlehen	13 289 000	14 354 000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	13 289 000	14 354 000
Rückstellungen	14 641 777	15 305 522
Langfristiges Fremdkapital	524 512 003	510 887 710
Fremdkapital	628 982 678	618 433 929
Aktienkapital	104 726 910	83 781 530
Gesetzliche Gewinnreserven	35 773 930	30 573 930
Freiwillige Gewinnreserven	8 500 000	8 500 000
Gewinnvortrag	8 420	7 616
Jahresgewinn	5 608 258	7 282 888
Bilanzgewinn	5 616 678	7 290 504
Eigene Kapitalanteile	-7 700	-498 190
Eigenkapital	154 609 818	129 647 774
Total Passiven	783 592 496	748 081 703

Erfolgsrechnung 2018

in CHF	2018	%	Vorjahr	%
Mietertrag	51 099 219	119.9	53 679 919	121.6
Mietzinsrabatte	-3 740 387	-8.8	-3 428 279	-7.8
Leerstandsverluste	-2 382 035	-5.6	-3 345 791	-7.6
Mietzinsausfälle	-157 389	-0.3	-150 954	-0.3
Rückzahlung Grundverbilligungen	-2 426 861	-5.7	-2 656 195	-6.0
Übriger Liegenschaftsertrag	223 125	0.5	64 058	0.1
Liegenschaftsertrag	42 615 672	100.0	44 162 758	100.0
Liegenschaftsunterhalt	12 230 870	28.7	9 488 230	21.5
Veränderung Rückstellungen für Unterhalt	1 980 360	4.6	2 141 777	4.8
Betriebskosten	2 056 083	4.8	514 613	1.2
Versicherungen und Abgaben	361 881	0.9	363 582	0.8
Liegenschaftssteuern	79 690	0.2	65 593	0.1
Honorare Liegenschaftsverwaltung	1 970 604	4.6	1 808 807	4.1
Übriger Liegenschaftsaufwand	457 365	1.1	423 324	1.0
Direkter Liegenschaftsaufwand	19 136 853	44.9	14 805 926	33.5
Liegenschaftserfolg	23 478 819	55.1	29 356 832	66.5
Organkosten, Geschäftsleitung, Buchführung, übrige Rechts- und Beratungskosten	992 463	2.3	981 701	2.2
Übriger Verwaltungsaufwand	176 424	0.4	170 803	0.4
Verwaltungsaufwand	1 168 887	2.7	1 152 504	2.6
Ordentliche Abschreibungen	14 632 000	34.3	11 746 000	26.6
Zusätzliche Abschreibungen auf Immobilien	0	0.0	306 000	0.7
Abschreibungen	14 632 000	34.3	12 052 000	27.3
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	7 677 932	18.0	16 152 328	36.6
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	6 575 866	15.5	7 202 601	16.3
Baurechtszinsen	11 162	0.0	22 324	0.1
Finanzaufwand	6 587 028	15.5	7 224 925	16.4
Finanz-, Wertschriften- und Beteiligungsertrag	58 754	0.1	58 510	0.1
Finanzertrag	58 754	0.1	58 510	0.1
Betriebsergebnis	1 149 658	2.7	8 985 913	20.3
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	4 258 384	10.0	-48 750	-0.1
Auflösung Rst. für Unterhalt verk. Liegenschaften	418 000	1.0	0	0.0
Übriger betriebsfremder und a.o. Ertrag	0	0.0	0	0.0
Betrieblicher Nebenerfolg	4 676 384	11.0	-48 750	-0.1
Direkte Steuern	-217 784	-0.5	-1 654 275	-3.7
Jahresgewinn	5 608 258	13.2	7 282 888	16.5

Anhang zur Jahresrechnung 2018

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverpflichtungen im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge in der Berichtsperiode beeinflussen können. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Allgemeine Angaben

Name der Gesellschaft: **Logis Suisse AG**
Rechtsform: **Aktiengesellschaft**
Sitz der Gesellschaft: **Baden (Aargau)**

Anzahl Mitarbeitende

Die Logis Suisse AG beschäftigt weniger als 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

Vertragliche Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

Liegenschaft:
Schaffhausen, Stettemerstrasse 97/99/101
Parzelle Nr.: 1 234
Fläche: 3 203 m²
Baurechtgeberin:
Einwohnergemeinde Schaffhausen
Inkrafttreten: 1.1.1993
Vertragsdauer: 100 Jahre
Baurechtzins 2018:
2.75 % p.a. auf dem Landwert von CHF 320 300

Liegenschaft:
Schaffhausen, Furkastrasse 18/20
Parzelle Nr.: 6 514
Fläche: 4 400 m²
Baurechtgeberin:
Einwohnergemeinde Schaffhausen
Inkrafttreten: 1.1.2006
Vertragsdauer: 100 Jahre
Baurechtzins 2018:
2.75 % p.a. auf dem Landwert von CHF 491 480

Erläuterungen zu betrieblichen Nebenerfolgen

Im betrieblichem Nebenerfolg werden im Wesentlichen Erfolge aus Verkäufen von Liegenschaften sowie gegebenenfalls dazugehörende Auflösungen von Rückstellungen ausgewiesen.

Wesentliche Ereignisse nach Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2018 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

in CHF	31.12.2018		Vorjahr	
Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)				
Aus künftigen Einnahmen zurückzuzahlende Vorschüsse	68 509 272		70 646 035	
Die gemäss Mietzins-Lastenplan vorgesehenen Mietzinserhöhungen können teilweise nicht durchgesetzt werden. Als Folge davon werden die aufgelaufenen Grundverbilligungsvorschüsse voraussichtlich nicht vollumfänglich zurückbezahlt werden können. Aufgrund des revidierten Art. 40 Abs. 2 WEG werden nach 30 Jahren noch geschuldete Vorschüsse und Zinsbeträge unter bestimmten Voraussetzungen vom Bund erlassen.				
Eventualverpflichtungen				
Bedingte Nachbesserungsverpflichtung gegenüber dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)	2 987 360		3 022 800	
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen				
Immobilien (Nettobuchwert)	770 272 920		731 640 797	
Brandversicherungswerte der Sachanlagen				
	934 440 254		842 471 440	
Wesentliche Beteiligungen				
Alloggi Ticino SA, Bioggio TI	3 501 000	23	3 501 000	23
abzüglich Wertberichtigung	-700 000		-700 000	
Kapital- und Stimmenanteil 23 % (unverändert zu Vorjahr)				
AGD Renovationen AG, Neuenhof	115 000	20	115 000	20
Kapital- und Stimmenanteil 20 % (unverändert zu Vorjahr)				
Eigene Kapitalanteile				
Bestand 1.1.2018: 49 819 Namenaktien (Vorjahr: 52 249 NA)	498 190		522 490	
Kauf 700 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie (Vorjahr: 70 NA)	7 000		700	
Verkauf 49 749 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie (Vorjahr: 2 500 NA)	-497 490		-25 000	
Endbestand 31.12.2018: 770 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie (Vorjahr: 49 819 NA)	7 700		498 190	
Honorar der Revisionsstelle				
BDO AG, Luzern	57 909		60 191	
Fälligkeitsstruktur der Bankhypotheken, Darlehen				
		%		%
verzinsliche Verpflichtungen:				
fällig innerhalb 1 Jahr	96 536 810	16	98 423 310	17
fällig zwischen 2 bis 5 Jahren	196 111 262	33	186 783 507	32
fällig nach 5 Jahren	300 469 964	51	294 444 681	51
Total	593 118 036	100	579 651 498	100
unverzinsliche Verpflichtungen:				
fällig innerhalb 1 Jahr	1 065 000	7	1 065 000	7
fällig zwischen 2 bis 5 Jahren	13 289 000	93	14 354 000	93
fällig nach 5 Jahren	0	0	0	0
Total	14 354 000	100	15 419 000	100

Geldflussrechnung 2018

in CHF	31.12.2018	Vorjahr
Geschäftstätigkeiten		
Mietzinszahlungen/Übriger Liegenschaftsertrag	44 628 543	46 710 475
Rückzahlung Grundverbilligungen	-2 426 861	-2 656 195
Liegenschaftsunterhalt	-4 394 925	-4 255 152
Ausserordentlicher Liegenschaftsunterhalt	-7 835 945	-5 211 828
Übrige Liegenschaftskosten	-4 832 839	-3 428 951
Verwaltungsaufwand	-1 168 887	-1 026 587
Fremdkapitalzinsen	-6 575 866	-7 202 601
Betriebsfremde Einnahmen	58 754	58 510
Betriebsfremde Ausgaben	0	0
Zahlung direkte Steuern	-2 667 784	-2 204 275
Geldfluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit	14 784 190	20 783 396
Investitionstätigkeiten		
Investitionen		
Liegenschaftssanierungen, Anteil Mehrwert	-11 500 000	0
Grundstücke und Projektentwicklungen	-50 060 554	-75 109 056
Total Investitionen	-61 560 554	-75 109 056
Desinvestitionen		
Verkauf Liegenschaften	10 000 000	650 000
Total Desinvestitionen	10 000 000	650 000
Geldfluss netto aus Investitionstätigkeit	-51 560 554	-74 459 056
Finanzierungstätigkeiten		
Finanzierung		
Aufnahme Hypotheken und Darlehen	42 840 000	98 679 818
Verkauf eigene Kapitalanteile	497 490	25 000
Kapitalerhöhung	20 945 380	0
Total Finanzierung	64 282 870	98 704 818
Definanzierung		
Rückzahlung Obligationenanleihen EGW	-5 900 000	-27 000 000
Rückzahlung Hypotheken und Darlehen	-27 203 710	-10 030 281
Kauf eigene Kapitalanteile	-7 000	-700
Dividende	-2 082 084	-2 289 624
Total Definanzierung	-35 192 794	-39 320 605
Geldfluss netto aus Finanzierungstätigkeit	29 090 076	59 384 213
Geldzufluss netto	-7 686 288	5 708 553
Nettozunahme flüssige Mittel		
Flüssige Mittel per 1.1.	11 546 260	5 837 707
Flüssige Mittel per 31.12.	3 859 972	11 546 260
Veränderung liquide Mittel	-7 686 288	5 708 553

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2018

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

in CHF	31.12.2018	Vorjahr
Vortrag 1.1.	8 420	7 616
Jahresgewinn	5 608 258	7 282 888
Bilanzgewinn 31.12.	5 616 678	7 290 504
Einlage in die gesetzlichen Gewinnreserven	-2 900 000	-5 200 000
2.5 % Dividende auf dem dividendenberechtigten Aktienkapital von CHF 104 719 210 (Vorjahr: 2.5 % auf CHF 83 283 340)	-2 617 980	-2 082 084
Vortrag auf neue Rechnung	98 698	8 420

Bericht der Revisionsstelle

**An die Generalversammlung
der Logis Suisse AG, Baden**

**Bericht der Revisionsstelle
zur Jahresrechnung**

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Logis Suisse AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

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

Luzern, 7. Mai 2019

BDO AG

Bruno Purtschert

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Adrijana Rupcic

Zugelassene Revisionsexpertin



Immobilienportfolio per 31.12.2018

Ort	Adresse	Baujahr	Sanierung	Anlagewert CHF	Buchwert CHF	Versiche-rungswert CHF	Grundstück-fläche ca. m ²	Nutzung Wohnen							Andere Nutzung		Anzahl Mietobjekte	Mietfläche HNF
								Wohnungen / Zimmer							Gewerbe Diverse Objekte	PP		
1 – 1.5	2 – 2.5	3 – 3.5	4 – 4.5	5 +	Total													
Adliswil	Büchelring 13, 15, 17	1965	1995	6 070 000	4 335 000	5 373 500	3 218	6	6	9	3		24		25		49	1 486
Bad Ragaz	Elestastrasse 9/11, 13/15, Heuteilstrasse 9/11	1964	2008	9 379 000	7 676 000	12 798 000	15 386	9		9	39		57		59		116	4 976
	Elestastrasse 11a, 11b/Neubau Stazzo	2016 – 18		13 199 000	11 274 000	9 454 700	3 741	6	12	16			34	2	48		84	2 255
Baden-Dättwil	Pilgerstrasse 2/4/6	1984		5 475 000	3 622 000	6 195 000	3 497	4	9	9	2	3	27		34		61	2 040
Bern	Meisenweg 23	1982		2 806 000	2 003 000	2 481 400	528		3	6		1	10	1	4		15	710
	Untermattweg 44/46/48	1984	2018	9 067 000	5 788 000	7 133 700	2 755			12	12		24	5	27		56	2 371
Brittnau	Erlenweg 1/3/5, 7/9/11	1973/80	2013	7 417 000	4 931 000	10 225 000	5 632		5	11	7	8	31		36		67	3 016
Embrach	Illingerstrasse 7/9, Stationsstrasse 57/59	1981	2015	7 230 000	6 115 000	10 634 000	4 744	3	9	11	9	3	35	9	40		84	3 089
Erlach	Im Bafert 8, 10, 12, 14	1966	1999	4 406 000	2 831 000	5 463 400	5 629			12	12		24		11		35	1 782
Flamatt	Aumatt 2, 6, 8, 12, 18, 20, 33, Anteil AEH	1985 – 93		20 005 000	12 274 000	20 076 000	9 711		5	29	18		52	13	92		157	5 107
	Aumatt 4, 10, 14, 22, 35	1987 – 93		9 692 000	4 811 000	7 597 000	3 031		5	20	3		28	8			36	2 531
Flawil	Enzenbühlstrasse 160	1972	2007	5 375 000	4 203 000	6 580 000	2 649		8	16	8	1	33		30		63	2 518
Frauenfeld	Moosweg 17/19, 21, 23/25, 27/29/31	1991		22 364 000	14 259 000	19 275 000	10 571		4	24	27	9	64	10	108		182	6 963
	Oberwiesenstrasse 55/57	1972	2000	7 719 000	5 590 000	5 742 000	3 339		10	20	5		35	1	36		72	2 229
Heerbrugg	Aechelstrasse 16, 18, 20	1973	2011	10 160 000	8 722 000	14 534 200	8 348		16	35	19		70	2	79		151	5 832
	Eulenweg 1/3, 5/7, 10/12, Feldstrasse 9/11/13	1990	2018	24 809 000	17 167 000	20 375 400	10 342		14	27	37		78	6	96		180	7 225
	Ländernachstrasse 29, Nefenfeldstrasse 2, 5, 7, 9, 11	1963	1995	7 407 000	4 430 000	11 068 000	7 640		18	22	24		64		54		118	4 613
	Bachtelstrasse 2, 4	1966	2007	6 538 000	4 758 000	5 330 000	2 646			12	12		24		25		49	1 608
Kloten	Am Balsberg 40	1980		7 106 000	5 048 000	6 680 000	2 977		7	8	9		24	5	34		63	2 089
Koblentz	Achenbergstrasse 35a/b, 37, Rütenenstrasse 18/20	1984	2014	8 145 000	5 564 000	10 281 000	5 393		5	10	15		30	7	35		72	2 658
Köllikon	Farbweg 1/3	1995		5 696 000	3 774 000	10 810 000	2 264	3	9	2	3	2	19		26		45	1 379
Köniz	Könizstrasse 249/251/253, 255/257, 259, 261, 263	1956	2016	27 355 000	21 621 000	27 843 200	7 057	1	32	26	16	4	79	14	67		160	7 426
Kreuzlingen	Finkernweg 1a/b, 1c/d, Konstanzerstrasse 29 a/b, 31a/b	1994		28 307 000	12 082 000	20 245 000	6 596	2	18	20	21	8	69	13	109		191	5 686
Kriens	Andritz-Areal			59 712 141	55 712 141	70 920 000								2			2	20 000
Langenthal	Thunstettenstrasse 38/40/42/44, 48/50/52	1968 – 72	2002	7 393 000	5 838 000	11 733 000	5 145	4	16	28	12		60	1	40		101	3 575
	Waldhofstrasse 14/16, 18/20, 24, 26/28/30, 32/34, 36	1966 – 72	2012	32 964 000	25 801 000	47 374 900	14 503	20	27	75	38	22	182		185		367	13 972
Lotzwil	Kreuzfeldstrasse 55/57	1974/90	1995	1 870 000	1 468 000	3 775 200	2 116			8	8		16		19		35	1 301
Luzern	Obergütschrain 5	1986		6 825 000	4 856 000	5 826 000	3 834		6	10	8	1	25	4	25		54	1 981
Nesselnbach	Wiesengrundweg 1, 7, 9	1985		6 829 000	5 026 000	7 645 000	2 552	1	1	9	11		22	6	39		67	2 061
	Wiesengrundweg 3	1986		1 989 000	1 506 000	2 133 000	1 056	1	1	3	3		8	2			10	694
Neuenhof	Ackerstrasse 6	1969	2007	4 142 000	3 168 000	5 328 154	1 645	3	2	8	4		17	5	34		56	1 598
	Bifangstrasse 18/20, 22/24, 26/28	1963	2010	5 955 000	4 630 000	10 252 000	5 303		2	34	10	2	48		51		99	3 572
	Birkenstrasse 1, 3	1953		1 868 000	887 000	4 038 000	1 824		6	6	6		18	2	19		39	1 296
	Eichstrasse 1, 3, inkl. AEH	1955	1989	5 068 000	3 660 000	6 643 000	2 413	1	6	10	6	1	24		54		78	1 688
	Eichstrasse 4, 6	1956	1988	4 289 000	3 102 000	5 255 000	2 535		8	8	8		24	2	29		55	1 746
	Grünaustrasse 4, 6, 8	1950	1989	3 714 000	2 715 000	4 290 000	3 281			4	14		18	2	20		40	1 539
	Hardstrasse 62/64, 66/68, 70/72	1960	1992	12 764 000	9 332 000	14 110 000	6 840			45	15		60	2	94		156	4 405
	Hardstrasse 74	1960	2007	928 000	692 000	2 220 000	in Hardstrasse 62 – 72 enth.				1		1	6	12		19	895
	Hofmattstrasse 3, 5, 7	1952	1987	4 030 000	2 906 000	4 803 000	2 638		24	8			32		5		37	1 756
	Hofmattstrasse 10, 12	1951	1988	2 705 000	1 917 000	3 178 000	1 543		13	6	1		20	1			21	1 164
	Hofmattstrasse 9, Garage (MEG)	1952	1987	797 000	483 000	3 474 000	680								52		52	0
	Lagerstrasse 2, Zürcherstrasse 126b	1954	1990	3 791 000	2 739 000	4 662 000	1 780		8	8	8		24		5		29	1 728
	Lagerstrasse 4, 6	1953	1990	3 867 000	2 793 000	4 662 000	2 413	1	2	18	2	1	24		7		31	1 728
	Lagerstrasse 8, 10	1953		1 451 000	886 000	3 020 000	1 824	1	2	9	2	1	15	1	11		27	1 089

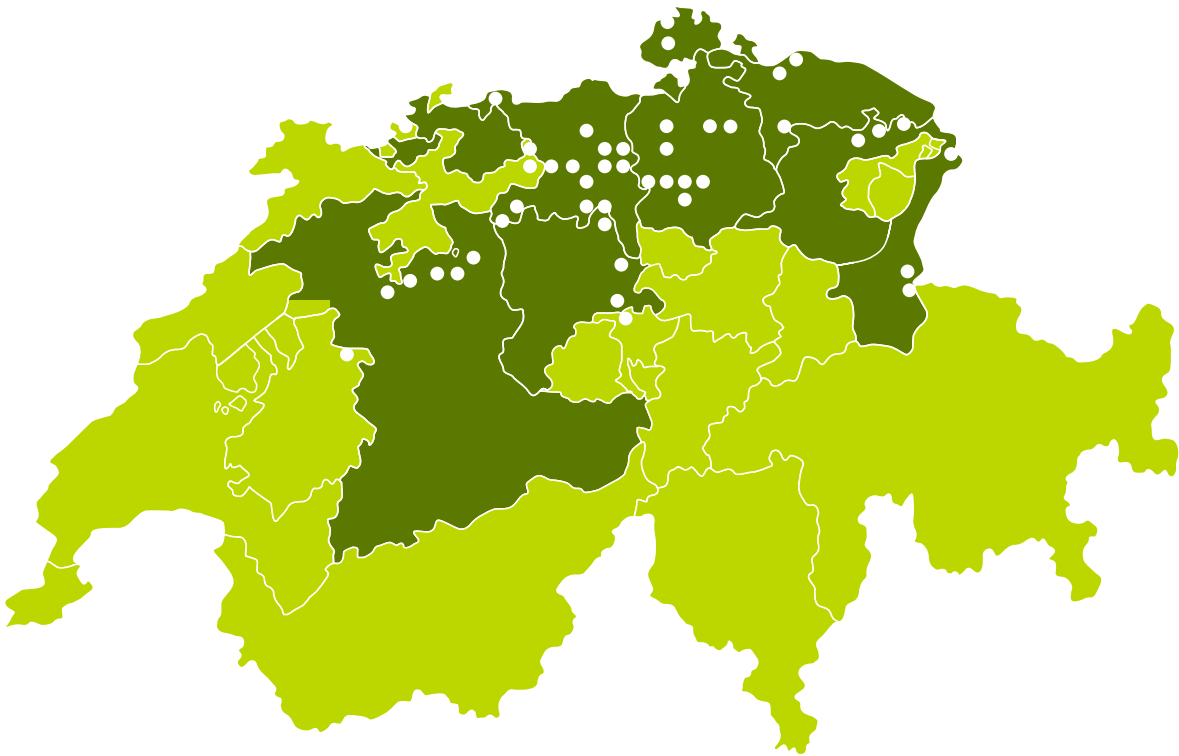
Ort	Adresse	Baujahr	Sanierung	Anlagewert CHF	Buchwert CHF	Versiche- rungswert CHF	Grundstück- fläche ca. m ²	Nutzung Wohnen						Andere Nutzung		Anzahl Mietobjekte	Mietfläche HNF
								Wohnungen / Zimmer						Gewerbe Diverse Objekte	PP		
								1 – 1.5	2 – 2.5	3 – 3.5	4 – 4.5	5 +	Total				
	Weststrasse 13, 14, 16	1958	1993	5 701 000	4 187 000	6 702 000	3 301	3	6	9	6	3	27	1	21	49	1 944
	Weststrasse 28/30	1965	1994	1 488 000	1 089 000	2 860 000	1 284				9		9	4	5	18	771
	Zürcherstrasse 126/126a	1956	1990	3 801 000	2 773 000	4 833 000	1 303		3	10	3		16	8	21	45	1 415
Neuhausen	Klettgauerstrasse 45/47	1970	2013	6 296 000	5 346 000	6 527 000	1 645		5		10	6	21	5	32	58	2 069
	Rheinstrasse 49, Schulstrasse 10	1955	1997	4 922 000	4 104 000	6 278 000	1 389		12	24			36		11	47	2 202
Oberengstringen	Dorfstrasse 15/17	1973	2008	8 077 000	5 758 000	6 265 700	3 258			5	11	4	20	2	32	54	1 941
Oberentfelden	Walther-Bürsten-Strasse 9/11/13/15/17/19	2015 – 17		67 100 000	65 598 000	50 493 000	18 000		61	60	31	9	161	24	199	384	14 168
Obfelden	Chileweg 25/27, 29/31	1973		10 130 000	10 054 000	2 816 000	4 696	3	10	11	7		31	10	38	79	2 150
Pratteln	Hohenrainstrasse 26/26a, Münchackerstrasse 29, 31	2014		31 990 994	29 561 994	20 891 700	4 587		33	14	14	1	62	20	67	149	6 134
	Gallenweg, Münchackerstrasse (inkl. Laborgebäude)	Areal für Neubauprojekt		69 866 250	56 141 250	72 334 000	45 549										0
Sargans	Torkelfeld 1/3	1962	1988	2 840 000	1 872 000	2 902 200	1 714			8	8		16	4	18	38	1 058
Schaffhausen	Birchweg 39/41, 43, 45/47, 49, 51	1968 – 74	2007/10/17	28 523 000	17 291 000	28 110 000	17 108	23	25	57	53		158	5	134	297	10 287
	Furkastrasse 18/20	1964	2002	4 302 000	0	7 769 000	4 400	8		12	16		36	13	20	69	2 731
	Im Brüel 1/3/5	1970	2008	6 281 000	5 106 000	8 158 000	2 885			18	18		36	8	42	86	3 039
	Neutalstrasse 14/16/18/20/22	1972	2009	10 107 000	8 610 000	13 579 000	7 060			30	30		60	11	54	125	5 155
	Stettemerstrasse 97/99/101	1994		6 733 000	5 219 000	6 710 000	3 203		11		13		24	10	25	59	2 107
Schlieren	Rohrstrasse 9/11	1968	2008	3 335 000	2 398 000	2 431 500	1 634	4	4	4	2		14	1	14	29	767
Seon	Talstrasse 63, 65, 67, 69, 71/73	2015		32 504 587	30 599 587	22 669 000	10 339	3	28	14	28		73	12	91	176	6 490
Spreitenbach	Langäckerstrasse 42/44, 46/48/50	1971	2009	9 965 000	6 940 000	20 550 000	7 486		8	30	26	4	68	12	95	175	6 136
St. Gallen	Iddastrasse 30/30a	1995		7 109 000	3 157 500	5 390 100	1 485		2	4	10	2	18		21	39	1 527
	Langgasse 153/155 (+AEH)	1996		8 593 000	5 625 000	7 449 400	2 404			10	10		20	1	55	76	1 774
	Langgasse 163/165	1995		5 632 000	2 880 000	4 703 800	1 854			4	12		16	2		18	1 460
	Sonnrainweg 4/6/8, 10/12/14	1976	2010	10 500 000	6 384 000	10 680 500	3 995	8	8	16	8	6	46	2	51	99	3 473
	Zilstrasse 70/70a, 72/72a, 74/74a, 76/76a	1985		25 925 000	25 730 000	22 206 000	10 334		19	17	21	6	63	20		83	7 233
Stans	Stansstaderstrasse 80, Veronika-Gut-Weg 2	Areal für Neubauprojekt		24 472 060	24 292 060	5 561 000	12 652							6		6	0
Stettlen	Flurweg 1/3	1980	2012	3 150 000	2 245 000	4 450 000	2 728			12	1		13	2	16	31	1 176
Studen	Büetigenstrasse 36, 38, 40	1974	2009	5 038 000	3 996 000	8 130 000	4 008				18	9	27	2	32	61	2 137
Waltenschwil	Zelglistrasse 12	1962	1988	1 648 000	1 170 000	1 320 000	1 017			4	4		8		9	17	584
Weinfelden	Südstrasse 2/4	1994		4 804 000	2 833 000	4 361 000	2 511		1	7	6		14	2	21	37	1 295
Wettingen	Tödistrasse 19/21/23	1994		6 828 000	5 072 000	4 946 000	2 483			15	3		18	5	21	44	1 417
Winterthur	Frauenfelderstrasse 27a/b	1970	2014	8 858 000	6 523 000	7 095 000	2 055	10	12	6	2		30	13	25	68	2 180
	Helgenstrasse 1/3/5	1957	1995	4 622 000	3 326 000	3 890 000	1 339	3	3	6	3	3	18		6	24	1 161
	Landvogt-Waser-Strasse 15/17/19	1984	2018	9 746 000	7 326 000	8 090 000	3 036			16	8	2	26	10	29	65	2 669
	Lindstrasse 41, Rundstrasse 10	1956	1980	4 620 000	3 300 000	4 300 000	1 300	7	2	2	4	3	18	1	9	28	1 168
	Nägeli-Areal	1900	2018	14 170 000	12 789 000	18 470 000	3 036		9	20	8	4	41	1	9	51	3 608
	Ackeretstrasse 1/Wartstrasse 50	1957	2013	7 701 000	5 854 000	6 440 000	1 210	3	4	5	6	1	19	12	12	43	1 731
Wittenbach	Obstgartenstrasse 8/8a/8b/12/12a/12b, Ödenhof	1997		28 454 000	14 100 000	18 790 600	8 265		4	20	40	2	66	18	84	168	6 874
Zürich	Eisfeldstrasse 18/20/22	1981	2013	9 919 000	7 365 000	8 800 000	2 173	9	6	16	2		33	2	29	64	2 303
	Gasometerstrasse 3	1896	1989	3 166 000	2 258 000	2 680 000	271		4	4	1		9	2	4	15	605
	Gasometerstrasse 27	1934	1988	2 335 000	1 657 000	2 270 000	129		1	4			5	1		6	378
Total Immobilien				939 931 032	723 525 532	934 440 254	400 745	150	600	1 157	910	132	2 949	384	3 128	6 461	262 694

Grundstücke und Projekte in Entwicklung/im Bau per 31.12.2018

Ort	Projekt	Anlagewert CHF	Grundstück- fläche ca. m ²	Bemerkungen	Wohnungen für das Portfolio der LS Anzahl ca.	Fertigstellung vorgesehen
Bülach	Projektentwicklung	39 289 406	31 340	Kauf Grundstück, Projektentwicklung/TU-Vertrag	193	2022
Kriens	Projektentwicklung	414 802	36 247	Kauf Grundstück, Projektentwicklung/TU-Vertrag	300	2028
Pratteln	Projektentwicklung	1 254 973	42 600	Kauf Grundstück, Entwicklung durch LS	110	2025
Reinach	Projektentwicklung	1 818 127	8 920	Grundstück im Baurecht, Entwicklung durch LS	77	2021
Stans	Projektentwicklung	1 289 879	12 650	Kauf Grundstück, Entwicklung durch LS	195	offen
Zürich	Projektentwicklung	2 680 201	5 180	Kaufrecht Grundstück, Projektentwicklung/TU-Vertrag	119	2022
Total		46 747 388	136 937		994	



Standorte unserer Liegenschaften



Anzahl Wohnungen nach Region*	
Aargau	842
Basel	249
Bern	515
Rheintal	319
Schaffhausen	371
Thurgau/St. Gallen	444
Zentralschweiz	520
Zürich	683
Total	3 943

* Inklusive Wohnungen in Planung/im Bau.

Impressum

Herausgeberin Logis Suisse AG **Gestaltung** SNK Identities AG **Fotografie** Andreas Mader (Nägeli-Areal), Martin Zeller (GV Pratteln) **Druckerei** Brogle Druck AG





Logis Suisse AG
Haselstrasse 16
5401 Baden
info@logis.ch
www.logis.ch