

Für fairen Wohnraum.

Geschäftsbericht 2015



Inhaltsverzeichnis

Positionierung Logis Suisse	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/Bau	32
Standorte unserer Liegenschaften	33

Titelbild Fairer Wohnraum aus der Vogelperspektive: Die Überbauung Aumatt 2–35 im freiburgischen Flamatt wurde 1987 erstellt und umfasst zwölf Häuser mit total 80 Wohnungen von 2.5 bis 4.5 Zimmern.

«Unser Portfolio umfasst heute rund 2700 Wohnungen in der ganzen Deutschschweiz. Im Zuge unserer Wachstumsstrategie werden wir unser Immobilienportfolio weiter ausbauen und so nachhaltigen Wert für alle unsere Anspruchsgruppen sichern.»

Dr. iur. Philip Funk
Verwaltungsratspräsident

Klare Positionierung, überzeugender Auftritt

Logis Suisse setzt sich seit über 40 Jahren für zahlbaren Wohnraum ein – und das sehr erfolgreich. Dank ihrer Rechtsform als unabhängige Aktiengesellschaft kann Logis Suisse schlagkräftig und schnell handeln und hat auch die nötigen Finanzierungsmittel, um mehr zahlbaren Wohnraum zu schaffen. Gerade im immer stärker umkämpften Markt um Bauland und Liegenschaften ist es essenziell, die Werthaltung und Positionierung klar, prägnant und differenzierend zum Ausdruck zu bringen. Kommunikation und Erscheinungsbild der Logis Suisse haben über die Jahre etwas «Staub angesetzt». Deshalb hat sich Logis Suisse 2015 entschieden, in Zusammenarbeit mit einer professionellen Agentur ihre Werte zu definieren und ihre Mission und Vision geschärft auf den Punkt zu bringen.

Vision

In der Schweiz gibt es bedarfsgerechten, zahlbaren Wohnraum für alle.

Mission

Logis Suisse schafft und sichert fairen Wohnraum.

Erster Geschäftsbericht im neuen Kleid

Die Essenz des Positionierungs-Prozesses wird im neuen Claim «Für fairen Wohnraum» kurz und für alle Anspruchsgruppen verständlich kommuniziert. Das Erscheinungsbild, vom neuen Logo über die Bildwelt und die Farben bis hin zur Schrift, stützt die Haltung von Logis Suisse über alle Medien – engagiert, menschlich und kompetent. So treten wir konsistent auf und können den Mehrwert, den wir bieten, überzeugend kommunizieren. Denn fairer Wohnraum heisst für uns, Mehrwert für alle Anspruchsgruppen zu schaffen:

Grundeigentümer

Grundeigentümern – ob Private, Institutionen oder Gemeinden – bieten wir einen fairen Preis und die Gewissheit, dass ihr Grundstück in guten Händen ist.

Leistungserbringer

Leistungserbringern aus der Bau- und Immobilienbranche garantieren wir als faire Partnerin und Bauherrin Erfahrung, Kompetenz und eine zuverlässige, professionelle Zusammenarbeit.

Mieter

Mieterinnen und Mietern bieten wir neben fairen Mieten und einem respektvollen Umgang gute Wohnqualität und Raum für eine attraktive Nachbarschaft.

Aktionäre

Unseren Aktionären garantieren wir eine faire Verzinsung und langfristigen Wert durch den verantwortungsvollen Umgang mit unseren Immobilien.

«Wir sind überzeugt, dass die Verfügbarkeit von bedarfsgerechtem und zahlbarem Wohnraum entscheidend zum Gemeinwohl beiträgt. Deshalb setzen wir uns seit über 40 Jahren dafür ein, fairen Wohnraum zu schaffen.»

Peter Schmid
Vizepräsident des Verwaltungsrates

Wichtigstes in Kürze

Gesellschaft

Gründung Logis Suisse SA	11. Mai 1973
Fusion	26. Juni 2006
Anzahl Aktionäre	93

Portfolio

Anzahl Liegenschaften	Stück	80
Anzahl Neubauprojekte	Stück	6
Anzahl Wohnungen	Stück	2 670
Anzahl Mietobjekte	Stück	5 799
Vermietbare Fläche Wohnen (Nettomietfläche)	m ²	207 760
Vermietbare Fläche Gewerbe (Nettomietfläche)	m ²	6 330
Liegenschaften (Anlagewert)	CHF	686 148 515
Liegenschaften (Buchwert)	CHF	505 369 015
Anzahlung für Immobilien	CHF	70 000 000
Grundstücke und Projekte in Entwicklung/Bau	CHF	58 138 964

Finanzen

Ertrag aus Vermietung	CHF	38 797 238
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF	15 699 312
Jahresgewinn	CHF	10 575 728
Bilanzsumme	CHF	651 538 293
Aktienkapital	CHF	83 781 530
Eigenkapital	CHF	117 014 786
Eigenkapitalquote	%	18.0
Fremdkapital	CHF	534 523 507
Fremdkapitalquote	%	82.0
Gesamtkapitalrendite (vor Abschreibungen, Veränd. Rückst.)	%	4.4

Lagebericht des Verwaltungsrates

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

Die 1973 gegründete Logis Suisse kann auf eine lange und bewegte Geschichte zurückblicken. Gute Jahre – schlechte Jahre, stille Jahre – bewegte Jahre, neue Liegenschaften, andere Führungscrew, neue Mieterbedürfnisse, neue Gesetze. Das alles hat die Logis Suisse immer wieder verändert und weitergebracht. Das Jahr 2015 wird als ein gutes und bewegtes Jahr in die Geschichte eingehen. Im Sommer 2014 verabschiedete der Verwaltungsrat eine Wachstumsstrategie sowie eine Neupositionierung der Gemeinnützigkeit der Logis Suisse AG. Im Geschäftsjahr 2015 stand die Umsetzung dieser beiden Themen im Zentrum unserer Aktivitäten. Die grossen Momente im vergangenen Geschäftsjahr waren sicherlich die Kapitalerhöhung von rund CHF 47 Mio. anlässlich der Generalversammlung vom 16. Juni 2015 sowie der Kauf zweier grosser Areale in Stans und in Pratteln, die wir nun entwickeln können. Die Details dazu entnehmen Sie dem folgenden Lagebericht.

Organisation

Der Verwaltungsrat tagte im Jahr 2015 sechs Mal. Neben den ordentlichen Traktanden wurden diverse Grundsatzentscheide und Kreditanträge zu laufenden Investitionen behandelt. Dazu verabschiedete der Verwaltungsrat Entscheide mittels Zirkularbeschlüssen und beteiligte sich punktuell bei der operativen Umsetzung des Neuauftritts. Die Umsetzung der Akquisitionsstrategie und der Neupositionierung lag in den Händen einer Projektgruppe, bestehend aus zwei Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung.

An der Generalversammlung vom 16. Juni 2015 ist Felix Pfeifer aufgrund der statutarischen Altersbeschränkung aus dem Verwaltungsrat ausgeschieden. Dr. Peter Beriger, CEO der Nest Anlagestiftung, wurde einstimmig als sein Nachfolger gewählt. Im September 2015 ist Marianne Dutli Derron aus dem Verwaltungsrat und aus dem Immobilienausschuss zurückge-

treten. Sie wechselte auf die operative Seite der Logis Suisse AG, wo sie seit 1. Oktober 2015 den Bereich Bau und Entwicklung leitet und die Umsetzung der grossen Bauprojekte koordiniert.

Der Immobilienausschuss traf sich im Berichtsjahr zu insgesamt vier Sitzungen. Dieses Gremium beurteilte zusammen mit der Geschäftsleitung Kaufangebote für verschiedenste Projektentwicklungen und überprüfte Sinn und Umfang der geplanten umfassenden Sanierungen. Im August 2015 hat Radhia Rüttimann die Nachfolge von Marianne Dutli Derron im Immobilienausschuss übernommen.

Neben dem Immobilienausschuss kennt die Logis Suisse AG seit dem Jahr 2013 auch nicht ständige Baukommissionen. Diese Kommissionen werden fallweise zusammengesetzt und überwachen die Umsetzung der einzelnen Bauprojekte. Aktuell gibt es je eine Baukommission für: Bülach Glasi-Quartier, Stans Spichermatt und Pratteln Coop-Areal.

Aktionariat

An der Generalversammlung vom 16. Juni 2015 haben die Aktionäre der beantragten Kapitalerhöhung von CHF 47 354 780 einstimmig zugestimmt. Das Aktionariat hat sich dadurch wesentlich verändert. Neben sieben neuen Aktionären, welche zusammen CHF 30 320 000 zeichneten, haben 19 Aktionäre ihr Engagement erhöht. Der Bestand an eigenen Aktien wurde auf 72 179 Namenaktien (Anteil 0.9 %) aufgestockt.

Das Aktionariat setzt sich aus den Sammelstiftungen Nest und Abendrot, einer grösseren sozialen, privaten Investorin, der Stiftung Solinvest (zusammen 81%), gemeinnützigen Wohnbauträgern (12 %), dem Bund (4.5 %) sowie diversen Kleinaktionären (2.5 %) zusammen.

Portfolio

Liegenschaftskauf

Im September 2015 konnte die Logis Suisse AG ein Grundstück mit 12 600 m² in Stans NW erwerben. Auf dem Areal können ca. 200 Wohnungen und 2800 m² Gewerbefläche realisiert werden. Das gesamte Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 100 Mio. In der ersten Phase wird nun ein Sondernutzungsplan erarbeitet. Wir rechnen mit einem Baustart im Jahr 2018, so dass die Neubauten im Jahr 2020 bezugsbereit wären. Ein zweiter namhafter Kauf wurde im Dezember notariell verschrieben. Die Logis Suisse AG konnte in Pratteln BL das alte Coop-Verteilzentrum erwerben, mit dem Ziel, das Areal zu entwickeln. Auf dem Grundstück mit 42 000 m² Fläche können rund 60 000 m² Wohn- und Gewerbefläche realisiert werden. Coop mietet die alten Gebäude noch bis im Herbst 2017 und zieht danach an den neuen Standort in der Nähe der Autobahnausfahrt Pratteln. Da die Eigentumsübertragung per 1. Januar 2016 erfolgte, berichten wir im nächsten Lagebericht im Detail über diesen Kauf.

Liegenschaftsverkauf

Über Jahrzehnte besass die Logis Suisse AG rund 65 % der Liegenschaft Luzern, Gütschstrasse (im Stockwerkeigentum). Diese Liegenschaft war aufgrund des Miteigentums sowie der Struktur im Portfolio stets ein Sonderfall und entsprach nicht dem Zweck der Logis Suisse AG. Neben den 41 Mietwohnungen existierten 63 Apartments, welche jeweils durch einen Hoteldienstleister wochenweise vermarktet wurden. Anfang 2015 konnte die Liegenschaft verkauft werden.

Projektentwicklungen und Neubauten

Im Jahr 2012 hatte die Logis Suisse AG zusammen mit der Baugenossenschaft Glattal Zürich ein Grundstück von 41 000 m² Industrieland in Bülach erworben, das zusammen mit der Totalunternehmerin Steiner AG entwickelt wird. Die Logis Suisse AG realisiert darauf ca. 195 Wohnungen und 1300 m² Gewerbefläche. Im Jahr 2013 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, bei dem das Projekt von Duplex Architekten als Sieger hervorging.

Im Sommer 2015 wurde der Rahmengestaltungsplan rechtskräftig und das Planungsteam konnte die Projektplanung in Angriff nehmen.

Die Logis Suisse AG bewarb sich im Juni 2013 in Reinach BL für ein Baurechts-Grundstück der Gemeinde. Die Gemeinde hatte im Jahr 2010 einen Wettbewerb durchgeführt, aus dem das Projekt Piano Forte von Neff Neumann Architekten Zürich als Sieger hervorging. Im Januar 2014 genehmigte der Einwohnerrat den Zuschlag an die Logis Suisse AG. Anschliessend wurde die Studie überarbeitet und mit unserem Anforderungsprofil für Familienwohnungen abgeglichen, so dass nun auf dem Areal 71 Wohnungen entstehen. Im Berichtsjahr wurde der Quartierplan erarbeitet und in die Vernehmlassung eingereicht. Wir rechnen mit Rechtskraft des Quartierplans im Sommer 2016. Danach werden wir umgehend die Projektplanung aufnehmen.

Neubau in Seon AG: nach wenigen Monaten schon 70 % vermietet

Im Frühling 2014 konnte die Logis Suisse AG ein baubewilligtes Projekt in Seon AG mit 73 Wohnungen und drei Gewerbeflächen erwerben. Im April 2014 startete die Ausführungsphase und nach nur 16 Monaten Bauzeit konnten im August 2015 bereits die ersten Mieter in das fertige Bauwerk einziehen. Bis Ende 2015 waren schon 70 % der Wohnungen vermietet. Eine Kindertagesstätte sowie ein Zahnarzt, beide bereits vorher in Seon tätig, sind von ihrem alten Standort in die attraktiven Gewerbeflächen umgezogen.

Im Herbst 2014 hatte der Verwaltungsrat den Kauf eines bewilligten Bauprojektes in Oberentfelden AG bewilligt. Auf dem Areal «Römerpark» werden nun 160 Mietwohnungen erstellt. Der Projektverkäufer errichtet gleichzeitig 160 Wohnungen im Stockwerkeigentum. Nach Kaufvertragsunterzeichnung im März 2015, gefolgt von der TU-Submission, starteten die

Bauarbeiten im Oktober 2015. Ab Sommer 2017 werden die Mietwohnungen bezugsbereit sein.

Im Jahr 2014 haben wir das Projekt lanciert, unsere bestehende Überbauung an der Elestastrasse in Bad Ragaz mit zwei weiteren Mehrfamilienhäusern à 17 Wohnungen zu verdichten. Helle Architektur Zürich hat den Studienauftrag gewonnen und 2015 zusammen mit einer regionalen Baumanagementfirma das Bauprojekt erarbeitet. Im Dezember konnte das Baugesuch eingereicht werden. Die Ausführung wird von Sommer 2016 bis Herbst 2017 umgesetzt.

Embrach: Investition in erneuerbare Energien

Wertvermehrnde Investitionen

Im Berichtsjahr wurde an der Liegenschaft Embrach, Illingerstrasse/Stationsstrasse, eine Totalsanierung ausgeführt. Im Herbst 2014 starteten wir mit der Planung einer Totalsanierung der 35-jährigen Liegenschaften. Im Juni 2015 konnte mit der Ausführung gestartet werden. Neben der umfassenden Sanierung der Wohnungen und der Gebäudehülle konnte das Wohnangebot um acht neue, attraktive Dachgeschosswohnungen – mit einer totalen Mietfläche von 608 m² – erweitert werden. Auf den Dächern wurde zudem eine Photovoltaikanlage mit 52 kW Nennleistung installiert. Die gesamten Kosten beliefen sich auf CHF 6.2 Mio.

Unterhalt und Reparaturen

Für den ordentlichen kleineren Unterhalt wurden im Berichtsjahr CHF 4.0 Mio. oder 9.6 % der Nettomietserträge eingesetzt. Eine weitere Million investierte die Gesellschaft in den ausserordentlichen Unterhalt. Dieser beinhaltet u.a. die Erneuerung mehrerer Heizungsanlagen, Liftanlagen und Spielplätze.

Vermietungssituation

Die durchschnittliche Leerstandsquote betrug im Geschäftsjahr 2015 rund 5.9 % der Mietzinsenerträge. Bereinigt man diesen Wert um die Leerstände aufgrund der Sanierung der Liegenschaft in Embrach und aufgrund des Erstbezugs in den Neubauten Seon und Pratteln, beträgt die Quote 2.5 %. Der Leerstand hat zum Vorjahr um rund 1 % zugenommen. Hauptsächlich bei Familienwohnungen ab vier Zimmern hat die Absorptionszeit zugenommen. Ein Sockelleerstand von ca. 1.5 % ist auf die verschiedenen Standorte ausserhalb der Zentren und auf ein Überangebot an Parkplätzen bei diversen Liegenschaften zurückzuführen.

Finanzierung

Die Gesellschaft profitierte erneut vom günstigen Zinsumfeld. Der durchschnittliche Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals lag im Berichtsjahr bei 1.45 %. Die Finanzierungs- und Fälligkeitsstruktur gestaltet sich weiterhin als sehr ausgewogen. Die Finanzierungsstrategie, welche eine gleichmässige Verteilung der Laufzeiten beabsichtigt, wird nach wie vor eingehalten.

Vollzeitstellen

Die Logis Suisse AG vertraut weiterhin auf das Outsourcing-Modell der Geschäftsleitung sowie der Liegenschaftsverwaltungen. Zum Personalbestand gehören vereinzelt Hauswarte (manche im Teilzeitpensum). Insgesamt verkörpern diese weniger als zehn Vollzeitstellen.

Risikobeurteilung

Der Verwaltungsrat der Logis Suisse AG 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 sind entspre-

chende Massnahmen eingeleitet worden, um den Einfluss einzelner Risiken einzudämmen und zu steuern. Mit Hilfe der Verantwortlichen aus dem operativen Geschäft wurden Massnahmenkataloge erarbeitet. Diese werden laufend überwacht und gegebenenfalls angepasst. Zusätzlich wurde der Risikomanagement-Prozess so aufgebaut, dass kontinuierliche Kontrollen und eine laufende Kommunikation stattfinden.

Jahresrechnung

Zum erfreulichen finanziellen Ergebnis 2015 haben neben dem Gewinn aus dem Verkauf der Liegenschaft in Luzern, Gütschstrasse, die tieferen Liegenschaftsunterhaltskosten beigetragen. Dies erlaubt uns wiederum, den Aktionären eine attraktive Dividende auszahlen zu können. Die darüber hinaus in der Gesellschaft verbleibenden flüssigen Mittel werden für die Weiterentwicklung der laufenden Bauprojekte eingesetzt.

Bilanz

Die Zunahme der Bilanzsumme basiert grösstenteils auf den Investitionen in die Neubauprojekte in Seon AG und Oberentfelden AG sowie in das Baugrundstück in Stans NW. Unter Anzahlung für Immobilien ist die Kaufsumme für das Coop-Verteilzentrum in Pratteln BL bilanziert (Erwerb per 1. Januar 2016). Das buchmässige Eigenkapital zeigt im Berichtsjahr 2015 beinahe eine Verdoppelung im Wert und beträgt per Bilanzstichtag 18 % der Bilanzsumme. Dabei ist zu beachten, dass der bilanzierte Buchwert der älteren Immobilien teils wesentlich unter deren effektivem Wert liegt.

Erfolgsrechnung

Die Nettomietzinsenerträge liegen mit CHF 41.3 Mio. um 2.3 % über dem Vorjahreswert. Diese Zunahme resultiert aufgrund des Portfoliowachstums um 1664 m² Mietfläche respektive um 0.8 % auf neu total 216 654 m².

Die Leerstandsverluste sind grösstenteils auf die Erstvermietungsphase der noch nicht vollumfänglich bezogenen Neubauten sowie auf die umfassende Liegenschaftssanierung

in Embrach zurückzuführen. Aufwandseitig sind neben den tieferen Ausgaben für Unterhalt die Finanzierungskosten infolge der weiterhin günstigen Zinskonditionen auf dem Kapitalmarkt gesunken – trotz ausgedehntem Kreditbestand im Jahr 2015. Das Abschreibungssubstrat ist im Berichtsjahr in der Folge der Liegenschaftsakkquisitionen und des Übergangs des Neubaus in Seon AG ins Immobilienportfolio signifikant angestiegen.

Aus dem Verkauf der Liegenschaft in Luzern, Gütschstrasse, ist insgesamt ein Buchgewinn von über CHF 4.8 Mio. entstanden (vor Steuern). Dieser ausserordentliche Effekt beeinflusste das Jahresergebnis 2015 ganz wesentlich.

Der Reingewinn 2015 nach Steuern beträgt CHF 10.58 Mio. Dieses Ergebnis zusammen mit der Liquiditätssituation erlaubt dem Verwaltungsrat, der ordentlichen Generalversammlung eine Dividende von 2.75 % auf Basis des neuen Aktienkapitals zu beantragen.

Logis Suisse AG

Dr. iur. Philip Funk
Präsident des
Verwaltungsrates

Jutta Mauderli
Geschäftsleiterin



Verwaltungsrat (v.l.): **Peter Schmid, Dr. iur. Philip Funk, Dr. Peter Beriger, Bruno Koch**



Geschäftsleitung (v.l.): **Simon Meier, Marianne Dutli Derron, Jutta Mauderli, Daniel Senn**

Organe

Verwaltungsrat

Präsident

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

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

Mandate/Funktionen:

Verwaltungsratspräsident Kantonsspital Aarau AG, Verwaltungsratspräsident Hächler-Gruppe (Bautechnologie), Verwaltungsrat AZ Medien AG, Aarau, Verwaltungsrat diverser kleinerer und mittlerer Unternehmen

Vizepräsident

Peter Schmid, 1959, Mitglied seit 2002

Berufliche Funktion: Inhaber Beratungsfirma KDK P. Schmid, Zürich

Mandate/Funktionen:

Präsident Stiftung Solinvest, Präsident Allgemeine Baugenossenschaft ABZ Zürich und Baugenossenschaft mehr als wohnen, Verwaltungsratspräsident Habitat 8000 AG, Terra Schweiz AG und Habitare Schweiz AG, Verwaltungsrat ZIVAG Verwaltungen AG

Mitglieder des Verwaltungsrates

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

Berufliche Funktion: Geschäftsleiter der Nest Sammelstiftung

Mandate/Funktionen:

Verwaltungsratspräsident B&RSW AG (Unternehmensberatung), Zürich, Verwaltungsrat Inrate AG (Sustainable Investments), Zürich/Freiburg, Verwaltungsrat KNF Flodos AG und Aumetra AG (Industriebereich), Sursee, Mitglied Stiftungsrat Green Cross

Bruno Koch, 1953, Mitglied seit 2011

Berufliche Funktion: Geschäftsleiter, allgemeine baugenossenschaft luzern (abl)

Mandate/Funktionen:

Mitglied des Vorstands von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Vizepräsident und Stiftungsrat Stiftung Solinvest, Stiftungsratspräsident Vorsorgeeinrichtung VSE, Vorstandsmitglied Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern, Präsident Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband, Verwaltungsrat von zwei kleineren Unternehmen, Mitglied regierungsrätliche Wohnbaukommission Kanton Luzern

Marianne Dutli Derron, 1962, Mitglied von 2014 bis September 2015

Berufliche Funktionen: Architektin ETH/SIA, MAS Real Estate Management, Immobilien- und Bauprozessberatungen für Wohnbaugenossenschaften

Mandate/Funktionen:

Vizepräsidentin Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen, Zürich, Co-Präsidentin Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS, Zürich

Geschäftsleitung

Vorsitz

Jutta Mauderli, 1958, Geschäftsleiterin seit 2004

Berufliche Funktion: Leitung Portfoliomanagement, Markstein AG, Baden

Mandate/Funktionen:

Mietschlichterin, Bezirk Zofingen, Verwaltungsrat AGD, Neuenhof, Verwaltungsrat GGZ, Zürich, Mitglied Ausschuss Immobilien PK NEST

Mitglieder der Geschäftsleitung

Simon Meier, Leiter Finanzen

Marianne Dutli Derron, Projektleiterin Bau und Entwicklung

Daniel Senn, Portfoliomanager

Revisionsstelle

BDO AG, Luzern

Patrizia Lang-Knüsel, Leitende Revisorin

Sitz der Gesellschaft

Logis Suisse AG

Haselstrasse 16

5401 Baden

info@logis.ch

www.logis.ch

Immobilienausschuss

Vorsitz

Peter Schmid, Mitglied seit 2011

Mitglieder

Marianne Dutli Derron, Mitglied bis September 2015

Nathanea Elte, 1965, Mitglied seit Dezember 2015

Berufliche Funktion: Verantwortliche Immobilien-Research Deutschschweiz, Losinger Marazzi AG

Mandate/Funktionen:

Vizepräsidentin und Ressort Immobilienentwicklung, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ, Vorstandsmitglied mehr als wohnen, Stiftungsrätin Solinvest

Bruno Koch, Mitglied bis März 2015

Jutta Mauderli, Mitglied seit 2011

Radhia Rüttimann, 1972, Mitglied seit August 2015

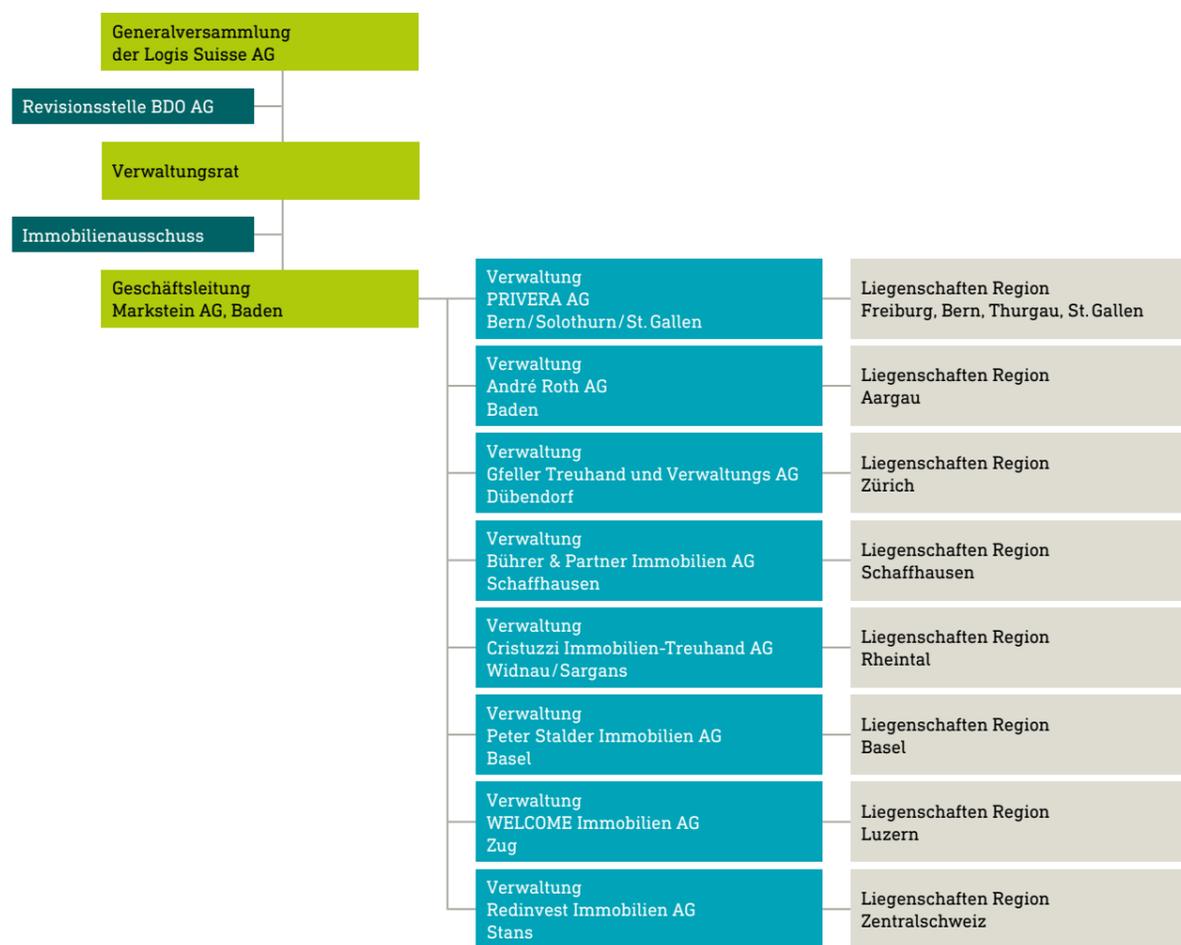
Berufliche Funktion: Product Manager von zwei Immobilienfonds mit Büro- und Gewerbeimmobilien



Corporate Governance

Gesellschaftsstruktur

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



Kapitalstruktur

Das Aktienkapital betrug per Ende 2015 CHF 83 781 530 (Vorjahr CHF 36 426 750), aufgeteilt in 8 378 153 Namenaktien zu nominal CHF 10.00.

Es besteht weder genehmigtes noch 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 Stimmgleichheit entscheidet der Präsident, bei Wahlen das Los. Die Geschäftsleiterin 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 2015 CHF 102'245. Eine Aktien- oder Optionszuteilung erfolgte nicht.

Immobilienausschuss

Seit 2011 besteht ein Immobilienausschuss, welcher sich mit den strategischen Fragen zum Liegenschaftsportfolio auseinandersetzt. Dieser Ausschuss setzt sich aus zwei Mitgliedern des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und einer externen Fachexpertin zusammen.

Entschädigung

Die Gesamtentschädigung inkl. Sitzungsgeldern und Spesen an den Immobilienausschuss der Logis Suisse AG betrug im Jahr 2015 CHF 13'746.

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 Entwicklungen (seit Oktober 2015), einem Leiter Finanzen und einem Portfoliomanager. Die technische und administrative Verwaltung der Liegenschaften wird von zehn regionalen Verwaltungsfirmen wahrgenommen.

Die Logis Suisse AG hat ihren Hauptsitz in Baden AG.

Revisionsstelle

Revisionsstelle ist die BDO AG in Luzern. Für die Revisionsleitung ist Frau Patrizia Lang-Knüsel 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 Jahresbericht. Darin werden alle wesentlichen Geschäftsvorfälle aufgezeigt und über die finanzielle Situation wird 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



1



2



3



4



5



6



7

Realisieren, betreiben, pflegen:
Als Eigentümerin eines breiten
Liegenschaftsportfolios sind wir
über den ganzen Lebenszyklus
der Immobilien aktiv und schaffen
damit attraktiven, zahlbaren
Wohn- und Lebensraum.



8



9



10



11



12



13



14



15



16

Bilanz per 31.12.2015

in CHF	31.12.2015	Vorjahr
Aktiven		
Flüssige Mittel	12 987 518	5 386 511
Forderungen gegenüber Mietern	342 262	379 926
Übrige kurzfristige Forderungen	382 332	928 010
Delkredere	-139 639	-160 000
Aktive Rechnungsabgrenzung	646 825	87 194
Umlaufvermögen	14 219 298	6 621 641
Finanzanlagen	418 200	418 200
Emissionskosten und Disagio EGW-Darlehen	476 816	638 769
Beteiligungen	3 616 000	3 616 000
Wertberichtigung Beteiligungen	-700 000	-700 000
Immobilien	686 148 515	661 347 269
Wertberichtigung Immobilien	-180 779 500	-196 517 500
Anzahlungen für Immobilien	70 000 000	0
Grundstücke und Projekte in Entwicklung/Bau	58 138 964	57 703 860
Anlagevermögen	637 318 995	526 506 598
Total Aktiven	651 538 293	533 128 239
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2 628 583	3 164 530
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken)	121 533 344	88 851 647
Kurzfristig unverzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken)	1 065 000	1 196 310
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	35 838	60 446
Passive Rechnungsabgrenzung, Mietervorauszahlungen	4 398 451	4 181 093
Kurzfristiges Fremdkapital	129 661 216	97 454 026
Hypotheken (Fälligkeit > 1 Jahr)	196 498 763	175 353 174
Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW	161 300 000	151 300 000
Fonds-de-Roulement-Darlehen	2 384 755	0
Darlehen Steiner AG	15 632 928	15 401 900
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	375 816 446	342 055 074
BBVM-Darlehen	16 984 000	18 049 000
Fonds-de-Roulement-Darlehen	0	2 516 065
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	16 984 000	20 565 065
Rückstellungen	12 061 845	12 275 971
Langfristiges Fremdkapital	404 862 291	374 896 110
Fremdkapital	534 523 507	472 350 136
Aktienkapital	83 781 530	36 426 750
Gesetzliche Gewinnreserven	14 873 930	9 173 930
Freiwillige Gewinnreserven	8 500 000	8 500 000
Gewinnvortrag	5 388	27 852
Jahresgewinn	10 575 728	6 766 821
Bilanzgewinn	10 581 116	6 794 673
Eigene Kapitalanteile	-721 790	-117 250
Eigenkapital	117 014 786	60 778 103
Total Passiven	651 538 293	533 128 239

Erfolgsrechnung 2015

in CHF	2015	%	Vorjahr	%
Mietertrag	44 260 606	122.1	42 353 873	115.2
Mietzinsrabatte	-2 938 587	-8.1	-1 970 512	-5.4
Leerstandsverluste	-2 437 017	-6.7	-1 461 342	-4.0
Mietzinsausfälle	-87 764	-0.2	-48 197	-0.1
Rückzahlung Grundverbilligungen	-2 552 494	-7.0	-2 119 450	-5.8
Übriger Liegenschaftsertrag	19 203	0.1	8 753	0.0
Liegenschaftsertrag	36 263 947	100.0	36 763 125	100.0
Liegenschaftsunterhalt	7 784 004	21.5	9 440 678	25.7
Veränderung Rückstellungen für Unterhalt	2 019 000	5.6	1 278 000	3.5
Betriebskosten	352 389	1.0	668 438	1.8
Versicherungen und Abgaben	171 433	0.5	168 709	0.5
Liegenschaftssteuern	58 213	0.2	74 288	0.2
Honorare Liegenschaftsverwaltung	1 718 053	4.7	1 678 190	4.6
Übriger Liegenschaftsaufwand	298 500	0.8	218 486	0.6
Direkter Liegenschaftsaufwand	12 401 592	34.2	13 526 789	36.8
Liegenschaftserfolg	23 862 355	65.8	23 236 336	63.2
Organkosten, Geschäftsleitung, Buchführung, übrige Rechts- und Beratungskosten	1 074 901	3.0	930 317	2.5
Übriger Verwaltungsaufwand	238 142	0.7	300 732	0.8
Verwaltungsaufwand	1 313 043	3.6	1 231 049	3.3
Ordentliche Abschreibungen	5 924 000	16.3	5 180 000	14.1
Zusätzliche Abschreibungen auf Immobilien	926 000	2.6	926 000	2.5
Abschreibungen	6 850 000	18.9	6 106 000	16.6
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	15 699 312	43.3	15 899 287	43.2
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	7 413 811	20.4	7 652 361	20.8
Baurechtszinsen	22 602	0.1	22 398	0.1
Finanzaufwand	7 436 413	20.5	7 674 759	20.9
Finanz-, Wertschriften- und Beteiligungsertrag	59 374	0.2	82 166	0.2
Finanzertrag	59 374	0.2	82 166	0.2
Betriebsergebnis	8 322 273	22.9	8 306 694	22.6
Gewinne aus Verkauf von Liegenschaften	3 505 037	9.7	0	0.0
Auflösung Rst. für Unterhalt verk. Liegenschaften	1 310 000	3.6	0	0.0
Übriger betriebsfremder und a.o. Ertrag	83 890	0.2	45 985	0.1
Betrieblicher Nebenerfolg	4 898 927	13.5	45 985	0.1
Direkte Steuern	-2 645 472	-7.3	-1 585 858	-4.3
Jahresgewinn	10 575 728	29.2	6 766 821	18.4

Anhang zur Jahresrechnung 2015

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 zum 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 Wohl 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 AG**

Anzahl Mitarbeitende

Die Logis Suisse AG hat weniger als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

Vertragliche Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

Liegenschaft:
Schaffhausen, Stettemerstrasse 97/99/101
Parzelle Nr.: 1234
Fläche: 3203 m²
Baurechtgeberin:
Einwohnergemeinde Schaffhausen
Inkrafttreten: 1.1.1993
Vertragsdauer: 100 Jahre
Baurechtzins 2015:
2.75 % p.a. auf dem Landwert von CHF 320 300

Liegenschaft:
Schaffhausen, Furkastrasse 18/20
Parzelle Nr.: 6514
Fläche: 4400 m²
Baurechtgeberin:
Einwohnergemeinde Schaffhausen
Inkrafttreten: 1.1.2006
Vertragsdauer: 100 Jahre
Baurechtzins 2015:
2.75 % p.a. auf dem Landwert von CHF 501 600

Erläuterungen zum betrieblichen Nebenerfolg

Im betrieblichen Nebenerfolg werden im Wesentlichen Verkäufe von Liegenschaften sowie dazugehörige 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 2015 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

in CHF	31.12.2015	Vorjahr		
Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)				
Aus künftigen Einnahmen zurückzuzahlende Vorschüsse	77 255 097	78 315 342		
Die gemäss Mietzins-Lastenplan vorgesehenen Mietzinserhöhungen können teilweise nicht durchgesetzt werden. Als Folge davon können die aufgelaufenen Grundverbilligungsvorschüsse voraussichtlich nicht vollumfänglich zurückbezahlt werden. 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 Nachbesserungsverpflichtungen gegenüber dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)	3 093 680	3 129 120		
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen				
Immobilien (Nettobuchwert)	563 507 979	522 533 629		
Brandversicherungswerte der Sachanlagen	671 925 300	662 196 700		
Wesentliche Beteiligungen	Bilanzwert	%	Bilanzwert	%
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	Bilanzwert		Bilanzwert	
Bestand 1.1.2015: 11 725 Namenaktien (analog Vorjahr)	117 250		117 250	
Kauf 2625 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie	26 250		0	
Aktienzeichnung 89 829 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie	898 290		0	
Verkauf 32 000 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie	-320 000		0	
Endbestand 31.12.2015: 72 179 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie (Vorjahr: 11 725 Namenaktien)	721 790		117 250	
Honorar der Revisionsstelle				
BDO AG, Luzern	58 237		58 426	
Fälligkeitsstruktur der Bankhypotheken, Darlehen				
verzinsliche Verpflichtungen:				
fällig innerhalb 1 Jahr	121 533 344	24 %	88 851 647	21 %
fällig zwischen 2 bis 5 Jahren	193 779 450	39 %	172 518 384	40 %
fällig nach 5 Jahren	182 036 996	37 %	169 536 690	39 %
Total	497 349 790	100 %	430 906 721	100 %
unverzinsliche Verpflichtungen:				
fällig innerhalb 1 Jahr	1 065 000	6 %	1 196 310	5 %
fällig zwischen 2 bis 5 Jahren	16 984 000	94 %	4 785 240	22 %
fällig nach 5 Jahren	0	0 %	15 779 825	73 %
Total	18 049 000	100 %	21 761 375	100 %

Geldflussrechnung 2015

in CHF	31.12.2015	Vorjahr
Geschäftstätigkeiten		
Mietzinszahlungen/Übriger Liegenschaftsertrag	38 814 541	38 996 165
Rückzahlung Grundverbilligungen	-2 552 494	-2 119 450
Liegenschaftsunterhalt	-3 959 884	-3 695 770
Ausserordentlicher Liegenschaftsunterhalt	-3 824 120	-5 744 908
Übrige Liegenschaftskosten	-2 489 668	-1 616 794
Verwaltungsaufwand	-778 020	-1 237 946
Fremdkapitalzinsen	-7 413 811	-7 652 361
Betriebsfremde Einnahmen	143 264	128 151
Betriebsfremde Ausgaben	0	0
Zahlung direkte Steuern	-2 420 472	-2 028 558
Geldfluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit	15 519 336	15 028 529
Investitionstätigkeiten		
Investitionen		
Liegenschaftssanierungen, Anteil Mehrwert	-2 500 000	-1 500 000
Innenausbauten	-77 617	-365 929
Grundstücke und Projektentwicklungen	-129 081 370	-35 816 856
Total Investitionen	-131 658 987	-37 682 785
Desinvestitionen		
Verkauf Liegenschaften	15 580 037	0
Total Desinvestitionen	15 580 037	0
Geldfluss netto aus Investitionstätigkeit	-116 078 950	-37 682 785
Finanzierungstätigkeiten		
Finanzierung		
Obligationenanleihen EGW	10 000 000	0
Hypotheken	74 950 000	36 840 130
Verkauf eigene Kapitalanteile	320 000	0
Kapitalerhöhung	47 354 780	0
Total Finanzierung	132 624 780	36 840 130
Definanzierung		
Rückzahlung Hypotheken und Darlehen	-22 450 334	-12 959 814
Kauf eigene Kapitalanteile	-924 540	0
Dividende	-1 089 285	-1 089 285
Total Definanzierung	-24 464 159	-14 049 099
Geldfluss netto aus Finanzierungstätigkeit	108 160 621	22 791 031
Geldzufluss netto	7 601 007	136 775
Nettozunahme flüssige Mittel		
Flüssige Mittel per 1.1.	5 386 511	5 249 736
Flüssige Mittel per 31.12.	12 987 518	5 386 511
Veränderung liquide Mittel	7 601 007	136 775

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2015

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

in CHF	31.12.2015	Vorjahr
Vortrag 1.1.	5 388	27 852
Jahresgewinn	10 575 728	6 766 821
Bilanzgewinn 31.12.	10 581 116	6 794 673
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	-8 200 000	-5 700 000
2.75 % Dividende auf dem dividendenberechtigten Aktienkapital von CHF 83 059 740 (Vorjahr: 3 % auf CHF 36 309 500)	-2 284 143	-1 089 285
Vortrag auf neue Rechnung	96 973	5 388

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 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der

angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

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

Luzern, 4. Mai 2016

BDO AG

Bruno Purtschert

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Patrizia Lang-Knüsel

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin

Immobilienportfolio per 31.12.2015

Ort	Adresse	Baujahr	Sanierung	Anlagewert CHF	Buchwert CHF	Versiche- rungswert CHF	Grundstück- fläche ca. m ²	Nutzung Wohnen						Andere Nutzung			
								Wohnungen/Zimmer					Total	Gewerbe		Anzahl Mietobjekte	Mietfläche HNF
1-1.5	2-2.5	3-3.5	4-4.5	5+	Diverse Objekte	PP											
Adliswil	Büchelring 13, 15, 17	1965	1995	6 070 000	4 536 000	5 373 500	3 218	6	6	9	3		24	0	25	49	1 486
Bad Ragaz	Elestastrasse 9/11, 13/15, Heuteilstrasse 9/11	1964	2008	11 148 000	7 692 000	12 565 400	15 386	9		9	39		57	0	68	125	4 972
Baden-Dättwil	Pilgerstrasse 2/4/6	1984		5 475 000	3 790 000	6 348 000	3 497	4	9	9	2	3	27	0	31	58	2 040
Bern	Meisenweg 23	1982		2 806 000	2 095 000	2 481 400	528		3	6		1	10	0	5	15	710
Bern-Bethlehem	Untermattweg 44/46/48	1984		7 067 000	3 996 000	7 133 700	2 755			12	12		24	5	27	56	2 268
Brittnau	Erlenweg 1/3/5, 7/9/11	1973/80	2013	7 417 000	5 159 000	10 478 000	5 632		5	11	7	8	31	0	36	67	3 016
Embrach	Illingerstrasse 7/9, Stationsstrasse 57/59	1981	2015	7 230 000	6 399 000	7 566 000	4 744	3	9	11	9	3	35	8	39	82	3 029
Erlach	Im Bafert 8, 10, 12, 14	1966	1999	4 406 000	2 963 000	5 463 400	5 629			12	12		24	0	11	35	1 782
Flamatt	Aumatt 2, 6, 8, 12, 18, 20, 33, Anteil AEH	1985-93		20 005 000	12 841 000	20 076 000	9 711		5	29	18		52	13	95	160	5 114
	Aumatt 4, 10, 14, 22, 35	1985-93		9 692 000	5 040 000	7 597 000	3 031		5	20	3		28	8		36	2 444
Flawil	Enzenbühlstrasse 160	1972	2007	5 375 000	4 267 000	6 615 000	2 649		8	16	8	1	33	0	30	63	2 510
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	9	97	170	6 893
	Oberwiesenstrasse 55/57	1972	2000	7 719 000	5 850 000	5 742 000	3 339		10	20	5		35	1	35	71	2 229
Heerbrugg	Aechelstrasse 16, 18, 20	1973	2011	10 160 000	8 722 000	14 558 000	8 348		16	35	19		70	2	74	146	5 842
	Eulenweg 1/3, 5/7, 10/12, Feldstrasse 9/11/13	1990		24 809 000	17 167 000	20 409 000	10 342		14	27	37		78	0	95	173	7 117
	Ländernachstrasse 29, Nefenfeldstrasse 2, 5, 7, 9, 11	1963	1995	7 407 000	5 348 000	11 086 000	7 640		18	22	24		64	0	54	118	4 602
Horgen	Bachtelstrasse 2, 4	1966	2007	6 538 000	4 979 000	5 330 000	2 646			12	12		24	0	25	49	1 608
Kloten	Am Balsberg 40	1980		7 106 000	5 282 000	6 680 000	2 977		7	8	9		24	5	34	63	2 167
Koblentz	Achenbergstrasse 35A/B, 37, Rüteneustrasse 18/20	1984	2014	8 145 000	5 821 000	10 535 000	5 393		5	10	15		30	7	33	70	2 658
Kölliken	Farbweg 1/3	1995		5 696 000	3 948 000	5 627 000	2 264	3	9	2	3	2	19	0	30	49	1 385
Köniz	Könizstrasse 249/251/253, 255/257, 259, 261, 263	1956	1990	22 855 000	18 166 000	24 082 400	7 057	1	27	26	11	8	73	14	67	154	6 907
Kreuzlingen	Finkernweg 1a/b, 1c/d, Konstanzerstrasse 29a/b, 31a/b	1994		28 307 000	12 645 000	20 245 000	6 596	2	18	20	21	8	69	2	116	187	5 681
Langenthal	Thunstettenstrasse 38/40/42/44, 48/50/52	1968-72	2002	7 393 000	6 110 000	11 733 000	5 145	4	16	28	12		60	0	35	95	3 575
	Waldhofstrasse 14/16, 18/20, 24, 26/28/30, 32/34, 36	1966-72	2012	32 964 000	27 004 000	47 374 900	14 503	20	27	75	38	22	182	0	185	367	13 972
Lotzwil	Kreuzfeldstrasse 55/57	1974	1995	1 870 000	1 537 000	3 775 200	2 116			8	8		16	0	19	35	1 288
Luzern	Obergütschrain 5	1986		6 825 000	5 083 000	5 826 000	3 834		6	10	8	1	25	3	26	54	1 930
Nesselbach	Wiesengrundweg 1, 7, 9	1985		6 829 000	5 260 000	7 834 000	2 552	1	1	9	11		22	6	36	64	1 977
	Wiesengrundweg 3	1986		1 989 000	1 577 000	2 186 000	1 077	1	1	3	3		8	2		10	666
Neuenhof	Ackerstrasse 6	1969	2007	4 142 000	3 315 000	4 962 000	1 645	3	2	8	3	1	17	5	34	56	1 598
	Bifangstrasse 18/20, 22/24, 26/28	1963	2010	5 955 000	4 845 000	10 506 000	5 303		2	34	10	2	48	0	56	104	3 572
	Birkenstrasse 1, 3	1953		1 868 000	887 000	4 138 000	1 824		6	6	6		18	2	20	40	1 295
	Eichstrasse 1, 3, inkl. AEH	1955	1989	5 068 000	3 830 000	6 808 000	2 413	1	6	10	6	1	24	0	54	78	1 728
	Eichstrasse 4, 6	1956	1988	4 289 000	3 246 000	5 384 000	2 535		8	8	8		24	2	26	52	1 728
	Grünaustrasse 4, 6, 8	1950	1989	3 714 000	2 841 000	4 397 000	3 281			4	14		18	2	20	40	1 296
	Hardstrasse 62/64, 66/68, 70/72	1960	1992	12 764 000	9 765 000	14 457 000	6 840			45	15		60	0	95	155	4 455
	Hardstrasse 74	1960	2007	928 000	725 000	2 275 000					1		1	5	15	21	839
	Hofmattstrasse 3, 5, 7	1952	1987	4 030 000	3 041 000	4 922 000	2 638		24	8			32	0	5	37	1 756
	Hofmattstrasse 10, 12	1951	1988	2 705 000	2 006 000	3 257 000	1 543		13	6	1		20	0		20	1 164
	Hofmattstrasse 9, Garage	1952	1987	797 000	505 000	3 560 000	680						0	0	52	52	0
	Lagerstrasse 2, Zürcherstrasse 126 B	1954	1990	3 791 000	2 866 000	4 778 000	1 780		8	8	8		24	0	5	29	1 728
	Lagerstrasse 4, 6	1953	1990	3 867 000	2 922 000	4 778 000	2 413	1	2	18	2	1	24	0	7	31	1 728
	Lagerstrasse 8, 10	1953		1 451 000	886 000	3 094 000	1 824	1	2	9	2	1	15	1	5	21	1 089
	Weststrasse 13, 14, 16	1958	1993	5 701 000	4 381 000	6 868 000	3 301	3	6	9	6	3	27	1	18	46	1 968
	Weststrasse 28/30	1965	1994	1 488 000	1 140 000	2 931 000	1 284				9		9	4	5	18	771
	Zürcherstrasse 126/126A	1956	1990	3 801 000	2 902 000	4 952 000	1 303		3	10	3		16	6	21	43	1 406

Ort	Adresse	Baujahr	Sanierung	Anlagewert CHF	Buchwert CHF	Versiche- rungswert CHF	Grundstück- fläche ca. m ²	Nutzung Wohnen						Andere Nutzung			
								1-1.5	2-2.5	3-3.5	4-4.5	5+	Total	Gewerbe Diverse Objekte	PP	Anzahl Mietobjekte	Mietfläche HNF
Neuhausen	Klettgauerstrasse 45/47	1970	2013	6 296 000	5 346 000	6 689 000	1 645		5		10	6	21	0	32	53	2 082
	Rheinstrasse 49, Schulstrasse 10	1955	1997	4 922 000	4 104 000	6 436 000	1 389		12	24			36	0	11	47	2 202
Oberengstringen	Dorfstrasse 15/17	1973	2008	8 077 000	6 025 000	6 265 700	3 258			5	11	4	20	1	32	53	1 934
Pratteln	Hohenrainstrasse 26/26a, Münchackerstrasse 29, 31	2014		31 401 425	30 626 425	20 726 700	4 587		33	14	14	1	62	13	68	143	6 046
Sargans	Torkelfeld 1/3	1962	1988	2 840 000	1 958 000	2 907 000	1 714			8	8		16	4	18	38	1 128
Schaffhausen	Birchweg 39/41, 43, 45/47, 49, 51	1968-74	2007/10	28 523 000	17 291 000	27 973 000	17 108	23	25	57	53		158	4	134	296	10 242
	Furkastrasse 18/20	1964	2002	4 302 000	0	7 963 000	4 400	8		12	16		36	12	23	71	2 731
	Im Brüel 1/3/5	1970	2008	6 281 000	5 106 000	12 757 000	2 885			18	18		36	4	41	81	2 929
	Neutalstrasse 14/16/18/20/22	1972	2009	10 107 000	8 610 000	7 724 000	7 060			30	30		60	4	60	124	5 155
	Stettenerstrasse 97/99/101	1994		6 733 000	5 219 000	6 878 000	3 203		11		13		24	10	25	59	2 020
Schlieren	Rohrstrasse 9/11	1968	2008	3 335 000	2 510 000	2 431 500	1 634	4	4	4	2		14	1	14	29	767
Seon	Talstrasse 63, 65, 67, 69, 71/73	2015		32 406 030	31 920 030	noch keine Angaben	10 346	3	28	14	28		73	7	91	171	6 490
Spreitenbach	Langäckerstrasse 42/44, 46/48/50	1971	2009	9 965 000	7 261 000	21 056 000	7 486		8	30	26	4	68	7	94	169	6 102
St. Gallen	Iddastrasse 30/30a	1995		7 109 000	3 157 500	5 399 000	1 485		2	4	10	2	18	0	20	38	1 516
	Langgasse 153/155	1996		8 593 000	5 762 000	6 328 400	2 404			10	10		20	1	55	76	1 775
	Langgasse 163/165	1995		5 632 000	2 880 000	4 127 600	1 854			4	12		16	1		17	1 460
	Sonnrainweg 4/6/8, 10/12/14	1976	2010	10 500 000	6 682 000	10 698 000	3 995	8	8	16	8	6	46	3	50	99	3 410
Stans	Stansstaderstrasse 80, Veronika-Gut-Weg 2			Areal für Neubauprojekt	24 472 060	24 472 060	5 561 000	12 652						0		0	
Stettlen	Flurweg 1/3	1980	2012	3 150 000	2 350 000	4 450 000	2 728			12	1		13	2	16	31	1 176
Studen	Büetigenstrasse 36, 38, 40	1974	2009	5 038 000	4 200 000	8 130 000	4 008				18	9	27	2	33	62	2 136
Waltenschwil	Zelglistrasse 12	1962	1988	1 648 000	1 224 000	1 352 000	1 017			4	4		8	0	9	17	584
Weinfelden	Südstrasse 2/4	1994		4 804 000	2 833 000	3 595 000	2 511		1	7	6		14	1	20	35	1 217
Wettingen	Tödistrasse 19/21/23	1994		6 828 000	5 307 000	5 068 000	2 483			15	3		18	5	18	41	1 417
Winterthur	Frauenfelderstrasse 27 A+B	1970	2014	8 858 000	6 825 000	7 095 000	2 055	10	12	6	2		30	13	25	68	2 198
	Helgenstrasse 1/3/5	1957	1995	4 622 000	3 480 000	3 890 000	1 339	3	3	6	3	3	18	0	6	24	1 179
	Landvogt-Waser-Strasse 15/17/19	1984		8 246 000	6 120 000	8 090 000	3 036			16	8	2	26	14	31	71	2 690
	Lindstrasse 41, Rundstrasse 10	1956	1980	4 620 000	3 453 000	4 300 000	1 300	7	2	2	4	3	18	1	9	28	1 198
	Schlosserstrasse 9,11, Bürglistrasse 39	1900	1987	1 590 000	1 324 000	3 245 700	993			7	2		9	0	2	11	660
	Schönaustrasse 6/8, Salstrasse 76/78, Bürglistrasse 35/37	1900	1985	4 580 000	3 811 000	10 400 000	2 043			12	12	8	32	9	17	58	2 922
	Ackeretstrasse 1/Wartstrasse 50	1957	2013	7 790 000	6 125 000	6 440 000	1 210	3	1	9	5	1	19	7	12	38	1 728
Wittenbach	Obstgartenstrasse 8/8a/8b, 12/12a/12b, Ödenhof	1997		28 454 000	14 757 000	18 821 400	8 265		4	23	37	2	66	16	88	170	6 926
Zürich	Birmensdorferstrasse 191	1953	1989	6 980 000	5 188 000	6 410 000	948	7	3	3	2	1	16	4	12	32	1 450
	Eisfeldstrasse 18/20/22	1981	2013	9 919 000	7 707 000	8 800 000	2 173	9	6	16	2		33	2	29	64	2 235
	Gasometerstrasse 3	1896	1989	3 166 000	2 362 000	2 255 000	271		4	4	1		9	2	4	15	604
	Gasometerstrasse 27	1934	1988	2 335 000	1 734 000	1 599 400	129		1	4			5	1		6	378
Total Immobilien			686 148 515	505 369 015	671 925 300	319 401	148	484	1 062	849	127	2 670	264	2 865	5 799	216 676	

Grundstücke und Projekte in Entwicklung/Bau per 31.12.2015

Ort	Projekt	Anlagewert CHF	Grundstück- fläche ca. m ²	Bemerkungen	Wohnungen für das Portfolio der LS Anzahl ca.	Fertigstellung vorgesehen
Bad Ragaz	Bauprojekt	399 179	3 740	Entw. Neubauprojekt durch LS auf Grundstück aus dem Bestand	34	Herbst 2017
Bülach	Projektentwicklung	34 439 139	31 340	Kauf Grundstück und Projektentwicklung/TU-Vertrag	195	ab 2020
Oberentfelden	Bauprojekt	23 113 290	17 950	Kauf Grundstück und bewilligtes Bauprojekt	160	Herbst 2017
Pratteln	Projektentwicklung	19 721	42 600	Kauf Grundstück, Entwicklung durch LS	110	ab 2021
Reinach	Projektentwicklung	125 224	8 920	Grundstück im Baurecht, Kauf Projekt aus Wettbewerb	71	ab 2018
Stans	Projektentwicklung	42 411	12 650	Kauf Grundstück, Entwicklung durch LS	200	ab 2018
Total		58 138 964	117 200		770	



Standorte unserer Liegenschaften



Anzahl Wohnungen nach Region*	
Aargau	841
Basel	243
Bern	509
Rheintal	319
Schaffhausen	371
Thurgau/St. Gallen	381
Zentralschweiz	225
Zürich	551

* inklusive Wohnungen in Planung/im Bau



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