

Für fairen Wohnraum.

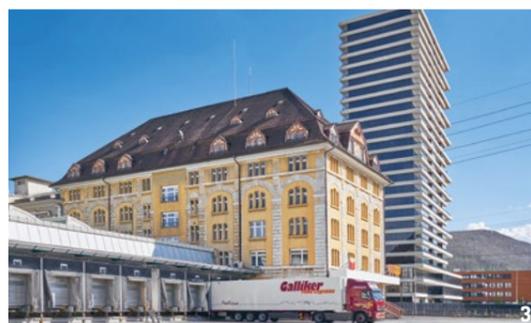
# Geschäftsbericht 2016



## Inhaltsverzeichnis

Neubau ist nicht Neubau	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

**Bildkonzept:** Im Geschäftsbericht 2016 zeigen wir verschiedene Blickwinkel und Perspektiven vom Areal des alten Coop-Verteilzentrums in Pratteln, das wir am 1. Januar 2016 erworben haben.



## Neubau ist nicht Neubau

### Projektentwicklungen im Fokus

Logis Suisse realisiert zurzeit an mehreren Standorten grössere Wohnüberbauungen. Dabei gelten unterschiedlichste Rahmenbedingungen. Am Beispiel von Pratteln möchten wir aufzeigen, wo wir die Schwerpunkte setzen und wie wir eine solche Aufgabe anpacken.

Seit dem 1. Januar 2016 sind wir Eigentümerin des ca. 43 000 m<sup>2</sup> grossen Areals des alten Coop-Verteilzentrums direkt neben dem Bahnhof in Pratteln BL. Das Grundstück liegt in der Zentrumszone und ist mit einem Bürokomplex und industriellen Gebäuden überbaut. Auf dem Areal soll ein attraktives und lebendiges Quartier mit Wohn-/Gewerbenutzung mit grosser Ausstrahlung entstehen. Es sind rund 500 bis 600 Wohnungen geplant. Die bestehenden Gewerbebauten entlang der SBB-Linie sollen für regionales Handwerk, Kleingewerbe und Büros umgenutzt werden. Im Endausbau werden 2000 Menschen im Quartier leben und arbeiten.

Im ersten Schritt wurden an einem Workshop unter Mitwirkung von Gemeinde, verschiedenen Fachexperten und Nutzervertretern Leitsätze zu dem Transformationsprozess, dem Umgang mit der bestehenden Bausubstanz, dem Nutzungskonzept, der Vernetzung unter den Bewohnern, der Einbindung der Gemeinde, einer nachbarschaftsfördernden Architektur sowie ökologischen Zielen erarbeitet. Diese Leitsätze fliessen nun in das Pflichtenheft eines zweistufigen Studienauftrages für die städtebauliche Grund-

disposition. Aufgrund dieser Studie wird ein Quartierplan erarbeitet, der als Grundlage für die eigentliche Projektierung der Häuser dient. Ob für diese Phase ein Wettbewerb vorgelagert werden muss, zeigt sich im Laufe des Quartierplanverfahrens. Die eigentliche Ausführung soll dann effizient, nötigenfalls sinnvoll etappiert, umgesetzt werden. Im ganzen Prozess werden wir die Leitsätze immer wieder hervorheben und verinnerlichen.

Wir beabsichtigen, ca. 25% der Neubauten in das eigene Portfolio zu übernehmen. Die restlichen Wohnflächen werden Basler Wohnbaugenossenschaften übernehmen. Für die Gewerbebauten wird ein weiterer geeigneter Investor gesucht. In der Projektentwicklung ist deshalb eine partnerschaftliche Zusammenarbeit im engen Dialog aller Beteiligten die Grundvoraussetzung für ein gutes Gelingen.

Bis die Bagger auf dem Areal auffahren werden, sorgt eine Zwischennutzung mit schrittweiser Öffnung und Aneignung durch die Nutzer und die Bevölkerung für eine Belebung des Ortes. Der Ort soll bereits jetzt ein durch die Nutzer geprägtes Image erhalten.

Zwischen Kaufzeitpunkt des Grundstückes und Einzug der ersten Mieter vergehen voraussichtlich 10 Jahre. Bei diesem Zeithorizont, das Ziel nicht aus den Augen zu verlieren, ist eine grosse Herausforderung. Wir sind uns der vielen Risiken bewusst, die ein solches Projekt mit sich bringt, lassen uns dennoch nicht vom Weg abbringen, einen guten Ort für die Zukunft zu schaffen.



## Wichtigstes in Kürze

### Gesellschaft

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

### Portfolio

Anzahl Liegenschaften	Stück	81
Anzahl Neubauprojekte	Stück	7
Anzahl Wohnungen	Stück	2 676
Anzahl Mietobjekte	Stück	5 805
Vermietbare Fläche Wohnen (Nettomietfläche)	m <sup>2</sup>	208 320
Vermietbare Fläche Gewerbe (Nettomietfläche)	m <sup>2</sup>	6 840
Liegenschaften (Anlagewert)	CHF	762 211 641
Liegenschaften (Buchwert)	CHF	570 444 141
Grundstücke und Projekte in Entwicklung/Bau	CHF	98 838 350

### Finanzen

Ertrag aus Vermietung	CHF	46 744 880
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF	19 506 232
Jahresgewinn	CHF	9 700 267
Bilanzsumme	CHF	679 891 386
Aktienkapital	CHF	83 781 530
Eigenkapital	CHF	124 630 210
Eigenkapitalquote	%	18.3
Fremdkapital	CHF	555 261 176
Fremdkapitalquote	%	81.7
Gesamtkapitalrendite (vor Abschreibungen, Veränd. Rückst.)	%	5.5

## Lagebericht des Verwaltungsrates

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

Die globale Entwicklung macht vor der Schweizer Grenze nicht Halt; der Brexit-Entscheid vom Sommer 2016, die Wahl von Donald Trump zum US-Präsidenten im Januar 2017, die Entwicklung in der Türkei, ein nicht endender Krieg in Syrien. Dazu im Inland Abstimmungsergebnisse, die niemand so erwartet hätte – die Unsicherheit ist gross.

Seit bald 10 Jahren ist der Kapitalmarkt aus dem Gleichgewicht. Die tiefen Zinsen und die Einführung der Negativzinsen haben in der Schweiz dazu geführt, dass trotz rückläufigem Bevölkerungswachstum private und institutionelle Anleger vermehrt in Immobilienanlagen investieren, was zu steigenden Preisen für Bauland und Liegenschaften geführt hat.

Diese Entwicklungen beeinflussen auch uns – und trotz diesen grauen Wolken lassen wir uns nicht von unserem Weg abbringen. Seit 44 Jahren agieren wir auf dem Schweizer Immobilienmarkt, mit dem Ziel, zahlbaren Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht anbieten zu können. Der im Jahr 2015 ins Leben gerufene Claim «Für fairen Wohnraum.» unterstreicht den Hauptzweck unserer Gesellschaft. Wir setzen uns mit aller Kraft dafür ein, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Im Jahr 2014 haben wir uns zum Ziel gesetzt, jährlich 100 Wohnungen bzw. in 10 Jahren 1000 neue Wohnungen zu produzieren. Und diese Ziele sind erreichbar. Einerseits dank der Kapitalerhöhung von 2015, andererseits dank erfolgreicher Akquisitionen grösserer Areale, auf denen wir nun Projekte entwickeln können, die lebenswerten Wohnraum für unsere zukünftigen Mieter bieten. Lesen Sie mehr dazu am Beispiel der Projektentwicklung Pratteln auf Seite 5 oder im folgenden Text.

### **Organisation**

An vier Sitzungen im Jahr 2016 behandelte der Verwaltungsrat die ordentlichen Traktanden sowie diverse Grundsatzentscheide zu laufenden

Grossinvestitionen. Dazu hat sich das Gremium an einem Workshop intensiv mit dem Thema Kostenmiete, Verkaufsstrategien, Wachstumsstrategie und mit organisatorischen Themen auseinandergesetzt.

An der Generalversammlung vom 16. Juni 2016 wurde Frau Andrea Grolimund, Architektin aus Wettingen, in den Verwaltungsrat gewählt. Sie ersetzt Frau Marianne Dutli Derron, die im Oktober 2015 vom Verwaltungsrat in das Team der Geschäftsleitung wechselte.

Der Immobilienausschuss tagte viermal und besichtigte im Juli und im September unsere Liegenschaften in den Regionen Nordost, Ost, Rheintal und in Neuenhof AG. Das Gremium beurteilte zusammen mit der Geschäftsleitung Kaufangebote für verschiedene Projektentwicklungen und Objekte und erörterte Sinn und Umfang von geplanten umfassenden Sanierungen bestehender Liegenschaften.

Der VR hatte 2013 entschieden, neben dem übergeordnet tätigen Immobilienausschuss pro Projektentwicklung je eine Baukommission einzusetzen. 2016 waren aufgrund der vielen laufenden Bauprojekte sechs verschiedene Baukommissionen tätig. Diese Organisation wurde als zu komplex beurteilt und deshalb per Ende 2016 aufgelöst und ihre Aufgaben wurden dem Verwaltungsrat, der Immobilienkommission und der Geschäftsleitung zugeordnet.

### **Aktionariat**

Im Geschäftsjahr 2016 hat es im Aktionariat keine wesentlichen Veränderungen gegeben. Eine Privatperson hat für CHF 200 000 Aktien aus dem Eigenbestand gekauft, so dass dieser nun auf einen Anteil von 0.6 % gesunken ist. Das Aktionariat setzt sich nach wie vor aus den Sammelstiftungen Nest und Abendrot, einer grösseren sozial engagierten privaten Investorin, der Stiftung Solinvest (zusammen 81 %), gemeinnützigen Wohnbauträgern (12 %), dem Bund (4.5 %) sowie diversen Kleinaktionären zusammen.

## Portfolio

### **Liegenschaftskauf**

Logis Suisse hat in Pratteln BL per 1. Januar 2016 das alte Verteilzentrum Coop erworben, mit dem Ziel, auf dem 43 000 m<sup>2</sup> grossen Areal ein Quartier mit rund 60 000 m<sup>2</sup> HNF Wohn- und Gewerbefläche zu entwickeln. Mehr dazu lesen Sie im Bericht Seite 5.

### **Liegenschaftsverkauf**

Im Berichtsjahr wurden keine Liegenschaften verkauft.

## Projektentwicklungen und Neubauten

**gla si**  
*offen fürs Leben*

### **Bülach**

Im Jahr 2012 hatte Logis Suisse zusammen mit der BGZ ein Grundstück von 41 000 m<sup>2</sup> Industrieland in Bülach erworben, das zusammen mit der Totalunternehmerin Steiner AG entwickelt wird. Logis Suisse realisiert darauf 193 Wohnungen und rund 2000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Im Jahr 2013 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, bei dem das Projekt von Duplex Architekten als Sieger hervorging. Nachdem im Sommer 2015 der Rahmengaestaltungsplan rechtskräftig wurde, konnte im Berichtsjahr in intensiver Arbeit das Vorprojekt mit Kostenschätzung aller Fachplanerkonzepte erarbeitet werden. Der nächste grosse Meilenstein wird die Baubewilligung sein. Im optimistischsten Szenario rechnen wir, dass diese Ende 2017 vorliegt. Bis die ersten Mieter schliesslich einziehen können, vergehen noch einmal rund fünf Jahre.

### **Reinach, Stockacker**

Logis Suisse bewarb sich im Juni 2013 in Reinach BL für ein Baurechtsgrundstück der Gemeinde, für das diese bereits im Jahr 2010 einen Wettbewerb durchgeführt hatte. Das Projekt Piano Forte von Neff Neumann Archi-

tekten Zürich ging als Sieger hervor. Im Januar 2014 genehmigte der Einwohnerrat die Abgabe des Baurechts an Logis Suisse. Anschliessend wurde die Wettbewerbsstudie überarbeitet und mit unserem Anforderungsprofil für zahlbare Wohnungen abgeglichen, so dass nun auf dem Areal 74 Wohnungen entstehen. Der 2015 erarbeitete Quartierplan wurde im September 2016 rechtskräftig. Das Projektteam ist nun in der Vorprojektphase. Als Nächstes wird der TU evaluiert, damit dieser sein Know-how in der Bauprojekt- und Bewilligungsphase aktiv einbringen kann. Wir gehen davon aus, dass der Baustart im Frühling 2019 erfolgt.

### **Oberentfelden, Römerpark**

Im Herbst 2014 bewilligte der Verwaltungsrat den Kauf eines baureifen Projektes mit 161 Mietwohnungen in Oberentfelden AG. Im März 2015 wurde der Kaufvertrag unterzeichnet, im Herbst folgte der Aushub und im Januar 2016 konnte der Baumeister starten. In einer Rekordzeit von nur 17 Monaten erstellte die Totalunternehmerin Steiner AG, Basel, die sieben Gebäude von Logis Suisse mit einer grossen unterirdischen Autoeinstellhalle. Alles lief reibungslos ohne Nebengeräusche in einer Art, wie man es sich immer wünscht. Auch die Erstvermietung verläuft sehr erfreulich, so dass Ende April 2017 bereits die ersten Mieter einziehen können.

### **Bad Ragaz, Neubau Parzelle 1205**

Im Jahr 2014 haben wir das Projekt lanciert, unsere bestehende Überbauung an der Elestastrasse in Bad Ragaz mit zwei weiteren Mehrfamilienhäusern à je 17 Wohnungen zu verdichten. Helle Architektur Zürich hatte 2015 den Studienauftrag gewonnen und setzt das Projekt zusammen mit einer regionalen Baumanagementfirma um. Im Oktober 2016 starteten die Bauarbeiten. Im Frühling 2018 werden die neuen Mieter einziehen können.

### **Stans, Spichermatte**

Im September 2015 konnte Logis Suisse ein Grundstück mit 12 600 m<sup>2</sup> in Stans NW erwerben. Auf dem Areal werden rund 200 Wohnungen und 1900 m<sup>2</sup> Gewerbefläche realisiert. In der ersten Phase wird nun ein Sondernutzungsplan

erarbeitet. Aufgrund eines noch nicht ausgeführten Hochwasserschutzprojektes im Nachbardorf verzögert sich der Bewilligungsprozess um zirka 1 Jahr. Das Areal wird bis zum Baustart von verschiedenen örtlichen Firmen zwischengenutzt. So überwintern in einer Halle und auf einem Platz Segel- und Motorboote, in der anderen Halle werden Outlet-Möbel verkauft. Ein Gebäude beherbergt Flüchtlinge und die beiden grossen Parkfelder konnten ebenfalls vermietet werden.

#### Zürich Manegg, Baufeld E

Im Dezember 2016 bewilligte der Verwaltungsrat den Kauf eines Grundstückes im Entwicklungsgebiet Zürich Manegg. In der ersten Phase wird 2017 anhand eines Studienauftrages ein Projekt evaluiert, welches die hohen Anforderungen der Nachhaltigkeit und der Verkehrsbelastung erfüllt. Das Areal wird gemeinsam mit der Mobimo AG entwickelt. Logis Suisse plant rund 110 Wohnungen, Mobimo AG realisiert zirka 135 Wohneinheiten. Da ein Gestaltungsplan gefordert wird, liegt auch hier noch ein langer Weg bis zur Fertigstellung der Bauten vor uns.

#### Wertvermehrnde Investitionen

Im Berichtsjahr wurden die Liegenschaften in Köniz, Könizstrasse, mit insgesamt 73 Mietwohnungen einer Totalsanierung unterzogen. Neben der umfassenden Sanierung der Wohnungen und der Gebäudehülle konnte das Wohnangebot um sechs neue attraktive Dachgeschosswohnungen erweitert werden. Die gesamten Kosten beliefen sich auf 9.3 Mio. CHF wovon rund die Hälfte mit wertvermehrendem Charakter aktiviert wurde. Weiter starteten wir im Berichtsjahr die Planung für die Totalsanierung der Liegenschaften auf dem Nägeliareal in Winterthur. Die Gebäude aus dem späten 19. Jahrhundert, eine Fabrikliegenschaft und einfachste Arbeiterhäuser, waren in den 80er-Jahren zu Wohnungen umgebaut worden. Der Zustand ist inzwischen derart demodiert, dass eine Totalsanierung unumgänglich ist. Die Ausführung startet voraussichtlich im Herbst 2017.

#### Unterhalt und Reparaturen

Für den ordentlichen kleineren Unterhalt wurden im Geschäftsjahr 3.6 Mio. CHF oder 7.1 % der Nettomietträge eingesetzt. Etwas über eine Million investierte die Gesellschaft in den ausserordentlichen Unterhalt. Dieser beinhaltet u.a. die Erneuerung von Heizungsanlagen, Liftanlagen, Fassadenreinigungen und den Ersatz von Sonnenstoren oder Briefkastenanlagen.

#### Vermietungssituation

Die durchschnittliche Leerstandquote betrug im Geschäftsjahr 2016 rund 6.9 % der Mietzinsträge. Bereinigt man diesen Wert um die Leerstände aufgrund der Sanierung der Liegenschaften in Köniz und in Winterthur, Schönau-/Sal-/Bürglistrasse, beträgt die Quote 3.3 %. Dieser Leerstand hat zum Vorjahr um rund 1 % zugenommen. Hauptsächlich bei grösseren Familienwohnungen und bei Gewerbeflächen hat die Absorptionszeit zugenommen.

## Finanzierung

Auf der Finanzierungsseite profitierten wir nach wie vor vom günstigen Zinsumfeld. Der durchschnittliche Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals lag im Berichtsjahr erneut unter 1.5 %. Die Finanzierungs- und Fälligkeitsstruktur gestaltet sich weiterhin als ausgewogen. Die Finanzierungsstrategie, welche eine gleichmässige Verteilung der Laufzeiten beabsichtigt, wird nach wie vor verfolgt und eingehalten. Die laufenden Bauprojekte werden jeweils mittels 3-Monats-Liborhypotheke finanziert.

## Vollzeitstellen

Logis Suisse vertraut weiterhin auf das Outsourcing-Modell der Geschäftsleitung sowie der Liegenschaftsverwaltungen. Zum Personalbestand 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 sind entsprechende 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 ist der Risikomanagementprozess so aufgebaut, dass kontinuierliche Kontrollen und eine laufende Kommunikation stattfinden.

## Jahresrechnung

Zum erfreulichen finanziellen Ergebnis 2016 hat hauptsächlich die Akquisition des noch vermieteten Coop-Verteilzentrums in Pratteln BL geführt. Dieser zusätzliche Mietzinsbeitrag und die streng bewirtschafteten Unterhaltsausgaben erlauben uns wiederum, den Aktionären eine angemessene Dividende auszuzahlen. Die darüber hinaus in der Gesellschaft verbleibenden Mittel werden für die Weiterentwicklung der geplanten und laufenden Bauprojekte verwendet.

#### Bilanz

Die Zunahme der Bilanzsumme basiert grösstenteils auf den Investitionen in die Neubaulprojekte in Oberentfelden AG sowie in die oben erwähnten Projektentwicklungen in Bülach ZH, Pratteln BL und Reinach BL. Das buchmässige Eigenkapital beträgt per Bilanzstichtag 18.3 % der Bilanzsumme. Dabei ist zu beachten, dass der bilanzierte Buchwert der älteren Immobilien teilweise wesentlich unter deren effektivem Wert liegt.

#### Erfolgsrechnung

Die Nettomietzinsträge liegen mit 50.4 Mio. CHF um 22 % über dem Vorjahreswert. Diese sprunghafte Zunahme resultiert aufgrund der Akquisition des Coop-Verteilzentrums in Pratteln BL, welches noch bis Herbst 2017 an Coop vermietet wird.

Die Leerstandverluste sind grösstenteils auf die Sanierungsobjekte in Köniz und Winterthur und auf die etwas höhere Mieterfluktuationsrate in den Regionen Ostschweiz und Bern zurückzuführen. Aufwandseitig sind die etwas tieferen Ausgaben für Reparaturen und Unterhalt hervorzuheben. Das Abschreibungssubstrat ist im Berichtsjahr in der Folge des Erwerbs der Liegenschaften in Pratteln BL signifikant angestiegen. Sämtliche übrigen Positionen der Erfolgsrechnung zeigen eine unwesentliche Veränderung im Vergleich zum Vorjahr.

Der Reingewinn 2016 nach Steuern beträgt 9.70 Mio. CHF. Dieses Ergebnis, zusammen mit der Liquiditätssituation, erlaubt dem Verwaltungsrat, der ordentlichen Generalversammlung eine Dividende von 2.75 % 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 Verwaltungsrats der Hächler Gruppe (Bau- und Umwelttechnologie),  
Vizepräsident des Verwaltungsrats der AZ Medien Gruppe, Aarau,  
Mitglied des Verwaltungsrats verschiedener 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 Zürich ABZ und Baugenossenschaft mehr als wohnen,  
Verwaltungsratspräsident Habitat 8000 AG,  
Terra Schweiz AG und Habitare Schweiz AG,  
Verwaltungsrat ZIVAG Verwaltungen AG

Verwaltungsrat (v.l.): **Peter Schmid, Bruno Koch, Andrea Grolimund Iten, Dr. iur. Philip Funk, Dr. oec. publ. Peter Beriger**



### Mitglieder des Verwaltungsrates

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

Berufliche Funktion: Geschäftsleiter der Nest Sammelstiftung

#### Mandate/Funktionen:

Mitglied Vorstand Interpension (Pensionskassenverband), Bern/Zürich,  
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, Zürich (bis 2016)

**Andrea Grolimund Iten, 1959, Mitglied seit 2016**

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

#### Mandate/Funktionen:

Verwaltungsratspräsidentin der GEMIWO, Gemeinnützige Mietwohn AG,  
Mitglied des Fachausschusses Bau und Aussenraum, Thun,  
Mitglied der Baukommission Wettingen

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



**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

### 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

Immobilienkommission (v.l.): **Nathanea Elte, Peter Schmid, Radhia Rüttimann, Jutta Mauderli, Marianne Dutli Derron**



### 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

### Immobilienkommission

#### Vorsitz

**Peter Schmid, Mitglied seit 2011**

#### Mitglieder

**Marianne Dutli Derron, Mitglied seit September 2015**

**Nathanea Elte, 1965, Mitglied seit Dezember 2015**

Berufliche Funktion: Verantwortliche Immobilien-Research Deutschschweiz, Losinger Marazzi AG (bis 30.10.2016)

#### Mandate/Funktionen:

Des. Präsidentin und Ressort Immobilienentwicklung, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ, Vorstandsmitglied mehr als wohnen, Stiftungsrätin Solinvest

**Jutta Mauderli, Mitglied seit 2011**

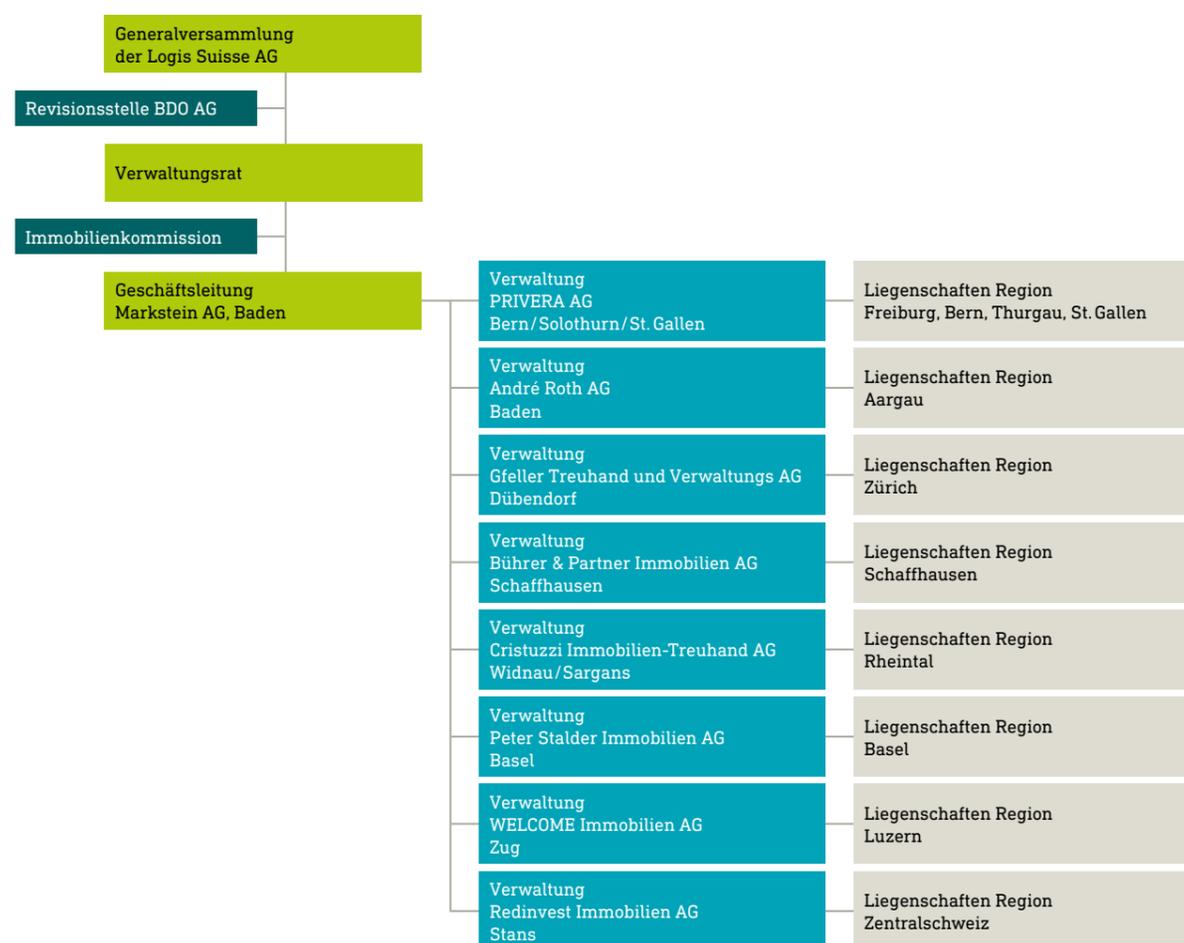
**Radhia Rüttimann, 1972, Mitglied seit August 2015**

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 die Haltung preisgünstiger Wohnungen in der Deutschschweiz bezweckt. Die Gesellschaftsstruktur ergibt sich aus der folgenden Grafik:



### Kapitalstruktur

Das Aktienkapital betrug per Ende 2016 83 781 530 CHF, 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 Verwaltungsrats-sitzungen 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 Verwaltungsrats-sitzungen 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 2016 84'368 CHF. 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. Sitzungsgeldern und Spesen an den Immobilienausschuss der Logis Suisse AG betrug im Jahr 2016 15'000 CHF.

## 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 ordentliche 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 Verwaltungsrats-sitzung 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 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](http://www.logis.ch) zu finden.

Kontaktperson ist Frau Jutta Mauderli, Telefon 056 203 50 91, [jmauderli@logis.ch](mailto:jmauderli@logis.ch)



8



9



10



11

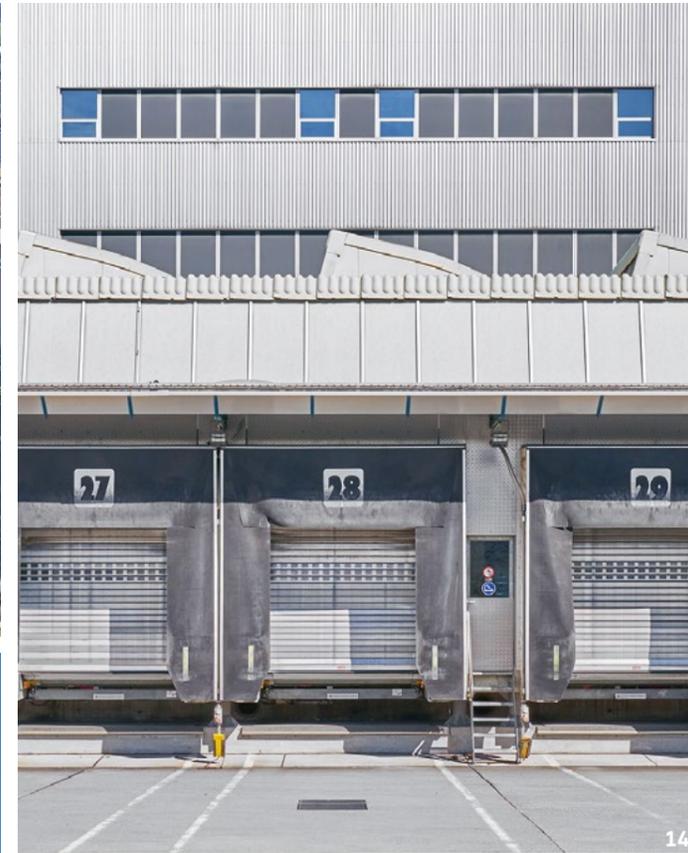
Auf dem 43 000 m<sup>2</sup> grossen Areal in Pratteln arbeiten zurzeit noch rund 400 Coop-Mitarbeitende. Bis zum Baustart bringt eine gezielte Zwischennutzung mit schrittweiser Öffnung und Aneignung durch Nutzer und Bevölkerung Leben ins Areal.



12



13



14



15



16



17



18



19

## Bilanz per 31.12.2016

in CHF	31.12.2016	Vorjahr
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	5 837 707	12 987 518
Forderungen gegenüber Mietern	400 504	342 262
Übrige kurzfristige Forderungen	402 097	382 332
Delkredere	-220 187	-139 639
Aktive Rechnungsabgrenzung	98 069	646 825
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>6 518 190</b>	<b>14 219 298</b>
Finanzanlagen	848 200	418 200
Emissionskosten und Disagio EGW-Darlehen	326 505	476 816
Beteiligungen	3 616 000	3 616 000
Wertberichtigung Beteiligungen	-700 000	-700 000
Immobilien	762 211 641	686 148 515
Wertberichtigung Immobilien	-191 767 500	-180 779 500
Anzahlungen für Immobilien	0	70 000 000
Grundstücke und Projekte in Entwicklung/Bau	98 838 350	58 138 964
<b>Anlagevermögen</b>	<b>673 373 196</b>	<b>637 318 995</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>679 891 386</b>	<b>651 538 293</b>
<b>Passiven</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 028 577	2 628 583
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken)	168 190 834	121 533 344
Kurzfristig unverzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken)	1 065 000	1 065 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	11 883	35 838
Passive Rechnungsabgrenzung, Mietervorauszahlungen	5 387 434	4 398 451
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>177 683 728</b>	<b>129 661 216</b>
Hypotheken (Fälligkeit > 1 Jahr)	215 318 916	196 498 763
Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW	115 600 000	161 300 000
Fonds-de-Roulement-Darlehen	2 253 445	2 384 755
Darlehen Steiner AG	15 867 422	15 632 928
<b>Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>349 039 783</b>	<b>375 816 446</b>
BBVM-Darlehen	15 419 000	16 984 000
<b>Übrige langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>15 419 000</b>	<b>16 984 000</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>13 118 665</b>	<b>12 061 845</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>377 577 448</b>	<b>404 862 291</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>555 261 176</b>	<b>534 523 507</b>
Aktienkapital	83 781 530	83 781 530
Gesetzliche Gewinnreserven	23 073 930	14 873 930
Freiwillige Gewinnreserven	8 500 000	8 500 000
Gewinnvortrag	96 973	5 388
Jahresgewinn	9 700 267	10 575 728
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>9 797 240</b>	<b>10 581 116</b>
Eigene Kapitalanteile	-522 490	-721 790
<b>Eigenkapital</b>	<b>124 630 210</b>	<b>117 014 786</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>679 891 386</b>	<b>651 538 293</b>

## Erfolgsrechnung 2016

in CHF	2016	%	Vorjahr	%
Mietertrag	53 695 950	121.2	44 260 606	122.1
Mietzinsrabatte	-3 316 551	-7.5	-2 938 587	-8.1
Leerstandsverluste	-3 470 223	-7.8	-2 437 017	-6.7
Mietzinsausfälle	-164 296	-0.4	-87 764	-0.2
Rückzahlung Grundverbilligungen	-2 515 309	-5.7	-2 552 494	-7.0
Übriger Liegenschaftsertrag	73 308	0.2	19 203	0.1
<b>Liegenschaftsertrag</b>	<b>44 302 879</b>	<b>100.0</b>	<b>36 263 947</b>	<b>100.0</b>
Liegenschaftsunterhalt	7 691 565	17.4	7 784 004	21.5
Veränderung Rückstellungen für Unterhalt	2 015 000	4.5	2 019 000	5.6
Betriebskosten	642 573	1.5	352 389	1.0
Versicherungen und Abgaben	332 901	0.8	171 433	0.5
Liegenschaftssteuern	58 213	0.1	58 213	0.2
Honorare Liegenschaftsverwaltung	1 734 666	3.9	1 718 053	4.7
Übriger Liegenschaftsaufwand	221 308	0.5	298 500	0.8
<b>Direkter Liegenschaftsaufwand</b>	<b>12 696 226</b>	<b>28.7</b>	<b>12 401 592</b>	<b>34.2</b>
<b>Liegenschaftserfolg</b>	<b>31 606 653</b>	<b>71.3</b>	<b>23 862 355</b>	<b>65.8</b>
Organkosten, Geschäftsleitung, Buchführung, übrige Rechts- und Beratungskosten	934 193	2.1	1 074 901	3.0
Übriger Verwaltungsaufwand	178 228	0.4	238 142	0.7
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>1 112 421</b>	<b>2.5</b>	<b>1 313 043</b>	<b>3.6</b>
Ordentliche Abschreibungen	10 682 000	24.1	5 924 000	16.3
Zusätzliche Abschreibungen auf Immobilien	306 000	0.7	926 000	2.6
<b>Abschreibungen</b>	<b>10 988 000</b>	<b>24.8</b>	<b>6 850 000</b>	<b>18.9</b>
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>	<b>19 506 232</b>	<b>44.0</b>	<b>15 699 312</b>	<b>43.3</b>
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	7 606 753	17.2	7 413 811	20.4
Baurechtszinsen	22 324	0.1	22 602	0.1
<b>Finanzaufwand</b>	<b>7 629 077</b>	<b>17.2</b>	<b>7 436 413</b>	<b>20.5</b>
Finanz-, Wertschriften- und Beteiligungsertrag	59 749	0.1	59 374	0.2
<b>Finanzertrag</b>	<b>59 749</b>	<b>0.1</b>	<b>59 374</b>	<b>0.2</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>11 936 904</b>	<b>26.9</b>	<b>8 322 273</b>	<b>22.9</b>
Gewinne aus Verkauf von Liegenschaften	0	0.0	3 505 037	9.7
Auflösung Rst. für Unterhalt verk. Liegenschaften	0	0.0	1 310 000	3.6
Übriger betriebsfremder und a.o. Ertrag	0	0.0	83 890	0.2
<b>Betrieblicher Nebenerfolg</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>4 898 927</b>	<b>13.5</b>
Direkte Steuern	-2 236 637	-5.0	-2 645 472	-7.3
<b>Jahresgewinn</b>	<b>9 700 267</b>	<b>21.9</b>	<b>10 575 728</b>	<b>29.2</b>

## Anhang zur Jahresrechnung 2016

### 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 AG**

### 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.: 1234  
Fläche: 3203 m<sup>2</sup>  
Baurechtgeberin:  
Einwohnergemeinde Schaffhausen  
Inkrafttreten: 1.1.1993  
Vertragsdauer: 100 Jahre  
Baurechtzins 2016:  
2.75 % p.a. auf dem Landwert von 320 300 CHF

Liegenschaft:  
Schaffhausen, Furkastrasse 18/20  
Parzelle Nr.: 6514  
Fläche: 4400 m<sup>2</sup>  
Baurechtgeberin:  
Einwohnergemeinde Schaffhausen  
Inkrafttreten: 1.1.2006  
Vertragsdauer: 100 Jahre  
Baurechtzins 2016:  
2.75 % p.a. auf dem Landwert von 491 480 CHF

### Erläuterungen zum betrieblichen Nebenerfolg

Im betrieblichem Nebenerfolg werden im Vorjahr 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 2016 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

in CHF	31.12.2016	Vorjahr		
<b>Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)</b>				
Aus künftigen Einnahmen zurückzuzahlende Vorschüsse	72 051 959	77 255 097		
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.				
<b>Eventualverpflichtungen</b>				
Bedingte Nachbesserungsverpflichtungen gegenüber dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)	3 058 240	3 093 680		
<b>Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>				
Immobilien (Nettobuchwert)	669 282 491	563 507 979		
<b>Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>	849 639 640	671 925 300		
<b>Wesentliche Beteiligungen</b>	<b>Bilanzwert</b>	<b>%</b>	<b>Bilanzwert</b>	<b>%</b>
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)				
<b>Eigene Kapitalanteile</b>	<b>Bilanzwert</b>	<b>%</b>	<b>Bilanzwert</b>	<b>%</b>
Bestand 1.1.2016: 72 179 Namenaktien (Vorjahr: 11 725 NA)	721 790		117 250	
Kauf 70 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktien (Vorjahr: 2 625 NA)	700		26 250	
Vorjahr: Aktienzeichnung 89 829 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie	0		898 290	
Verkauf 20 000 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktien (Vorjahr: 32 000 NA)	-200 000		-320 000	
Endbestand 31.12.2016: 52 249 Namenaktien zu CHF 10.00 pro Aktie (Vorjahr: 72 179 NA)	522 490		721 790	
<b>Honorar der Revisionsstelle</b>				
BDO AG, Luzern	60 688		58 237	
<b>Fälligkeitsstruktur der Bankhypotheken, Darlehen</b>				
verzinsliche Verpflichtungen:				
fällig innerhalb 1 Jahr	168 190 834	33	121 533 344	24
fällig zwischen 2 bis 5 Jahren	173 770 030	34	193 779 450	39
fällig nach 5 Jahren	175 269 753	34	182 036 996	37
<b>Total</b>	<b>517 230 617</b>	<b>100</b>	<b>497 349 790</b>	<b>100</b>
unverzinsliche Verpflichtungen:				
fällig innerhalb 1 Jahr	1 065 000	6	1 065 000	6
fällig zwischen 2 bis 5 Jahren	15 419 000	94	16 984 000	94
fällig nach 5 Jahren	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>16 484 000</b>	<b>100</b>	<b>18 049 000</b>	<b>100</b>

## Geldflussrechnung 2016

in CHF	31.12.2016	Vorjahr
<b>Geschäftstätigkeiten</b>		
Mietzinszahlungen/übriger Liegenschaftsertrag	46 767 186	38 814 541
Rückzahlung Grundverbilligungen	-2 515 309	-2 552 494
Liegenschaftsunterhalt	-3 583 315	-3 959 884
Ausserordentlicher Liegenschaftsunterhalt	-4 108 250	-3 824 120
Übrige Liegenschaftskosten	-3 512 419	-2 489 668
Verwaltungsaufwand	-587 620	-778 020
Fremdkapitalzinsen	-7 606 753	-7 413 811
Betriebsfremde Einnahmen	59 749	143 264
Betriebsfremde Ausgaben	0	0
Zahlung direkte Steuern	-1 401 636	-2 420 472
<b>Geldfluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>23 511 633</b>	<b>15 519 336</b>
<b>Investitionstätigkeiten</b>		
<b>Investitionen</b>		
Liegenschaftssanierungen, Anteil Mehrwert	-4 500 000	-2 500 000
Innenausbauten	-215 190	-77 617
Grundstücke und Projektentwicklungen	-41 942 744	-129 081 370
<b>Total Investitionen</b>	<b>-46 657 934</b>	<b>-131 658 987</b>
<b>Desinvestitionen</b>		
Verkauf Liegenschaften	0	15 580 037
<b>Total Desinvestitionen</b>	<b>0</b>	<b>15 580 037</b>
<b>Geldfluss netto aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-46 657 934</b>	<b>-116 078 950</b>
<b>Finanzierungstätigkeiten</b>		
<b>Finanzierung</b>		
Obligationenanleihen EGW	0	10 000 000
Hypotheken	34 340 000	74 950 000
Verkauf eigene Kapitalanteile	200 000	320 000
Kapitalerhöhung	0	47 354 780
<b>Total Finanzierung</b>	<b>34 540 000</b>	<b>132 624 780</b>
<b>Definanzierung</b>		
Rückzahlung Hypotheken und Darlehen	-16 258 667	-22 450 334
Kauf eigene Kapitalanteile	-700	-924 540
Dividende	-2 284 143	-1 089 285
<b>Total Definanzierung</b>	<b>-18 543 510</b>	<b>-24 464 159</b>
<b>Geldfluss netto aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>15 996 490</b>	<b>108 160 621</b>
<b>Geldzufluss netto</b>	<b>-7 149 811</b>	<b>7 601 007</b>
<b>Nettozunahme flüssige Mittel</b>		
Flüssige Mittel per 1.1.	12 987 518	5 386 511
Flüssige Mittel per 31.12.	5 837 707	12 987 518
<b>Veränderung liquide Mittel</b>	<b>-7 149 811</b>	<b>7 601 007</b>

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2016

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

in CHF	31.12.2016	Vorjahr
<b>Vortrag 1.1.</b>	<b>96 973</b>	<b>5 388</b>
Jahresgewinn	9 700 267	10 575 728
<b>Bilanzgewinn 31.12.</b>	<b>9 797 240</b>	<b>10 581 116</b>
Einlage in die gesetzlichen Gewinnreserven	-7 500 000	-8 200 000
2.75 % Dividende auf dem dividendenberechtigten Aktienkapital von 83 259 040 CHF (Vorjahr: 2.75 % auf 83 059 740 CHF)	-2 289 624	-2 284 143
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>7 616</b>	<b>96 973</b>

## 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 2016 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 2016 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, 8. Mai 2017

BDO AG

#### **Bruno Purtschert**

Zugelassener Revisionsexperte

#### **ppa. Patrizia Lang-Knüsel**

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin

# Immobilienportfolio per 31.12.2016

Ort	Adresse	Baujahr	Sanierung	Anlagewert CHF	Buchwert CHF	Versiche- rungswert CHF	Grundstück- fläche ca. m <sup>2</sup>	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
Adliswil	Büchelring 13, 15, 17	1965	1995	6 070 000	4 468 000	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	12 503 600	15 386	9		9	39		57	0	68	125	4 972
Baden-Dättwil	Pilgerstrasse 2/4/6	1984		5 475 000	3 733 000	6 195 000	3 497	4	9	9	2	3	27	0	31	58	2 040
Bern	Meisenweg 23	1982		2 806 000	2 064 000	2 481 400	528		3	6		1	10	0	5	15	710
Bern Bethlehem	Untermattweg 44/46/48	1984		7 067 000	3 936 000	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	5 082 000	10 225 000	5 632		5	11	7	8	31	0	36	67	3 016
Embrach	Illingerstrasse 7/9, Stationsstrasse 57/59	1981	2015	7 230 000	6 303 000	10 634 000	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	2 918 000	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	12 486 000	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	5 127 000	7 597 000	3 031		5	20	3		28	8		36	2 444
Flawil	Enzenbühlstrasse 160	1972	2007	5 375 000	4 203 000	6 582 500	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	5 762 000	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	14 486 300	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	20 308 400	10 342		14	27	37		78	0	95	173	7 117
	Ländernachstrasse 29, Nefenfeldstrasse 2, 5, 7, 9, 11	1963	1995	7 407 000	5 042 000	11 031 400	7 640		18	22	24		64	0	54	118	4 602
Horgen	Bachtelstrasse 2, 4	1966	2007	6 538 000	4 904 000	5 330 000	2 646			12	12		24	0	25	49	1 608
Kloten	Am Balsberg 40	1980		7 106 000	5 203 000	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	5 734 000	10 281 000	5 393		5	10	15		30	7	33	70	2 658
Kölliken	Farbweg 1/3	1995		5 696 000	3 889 000	5 491 086	2 264	3	9	2	3	2	19	0	30	49	1 385
Köniz	Könizstrasse 249/251/253, 255/257, 259, 261, 263	1956	2016	27 355 000	22 359 000	24 082 400	7 057	1	31	28	11	8	79	14	67	154	7 426
Kreuzlingen	Finkernweg 1a/b, 1c/d, Konstanzerstrasse 29a/b, 31a/b	1994		28 307 000	12 455 000	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	6 018 000	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	26 599 000	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	1 514 000	3 775 200	2 116			8	8		16	0	19	35	1 288
Luzern	Obergütschrain 5	1986		6 825 000	5 007 000	5 826 000	3 834		6	10	8	1	25	3	26	54	1 930
Nesselbach	Wiesengrundweg 1, 7, 9	1985		6 829 000	5 181 000	7 645 000	2 552	1	1	9	11		22	6	36	64	1 977
	Wiesengrundweg 3	1986		1 989 000	1 553 000	2 133 000	1 056	1	1	3	3		8	2		10	666
Neuenhof	Ackerstrasse 6	1969	2007	4 142 000	3 265 000	5 328 154	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	4 773 000	10 252 000	5 303		2	34	10	2	48	0	56	104	3 572
	Birkenstrasse 1, 3	1953		1 868 000	887 000	4 038 000	1 824		6	6	6		18	2	20	40	1 295
	Eichstrasse 1, 3, inkl. AEH	1955	1989	5 068 000	3 773 000	6 643 000	2 413	1	6	10	6	1	24	0	54	78	1 728
	Eichstrasse 4, 6	1956	1988	4 289 000	3 198 000	5 255 000	2 535		8	8	8		24	2	26	52	1 728
	Grünaustrasse 4, 6, 8	1950	1989	3 714 000	2 799 000	4 290 000	3 281			4	14		18	2	20	40	1 296
	Hardstrasse 62/64, 66/68, 70/72	1960	1992	12 764 000	9 618 000	14 110 000	6 840			45	15		60	0	95	155	4 455
	Hardstrasse 74	1960	2007	928 000	714 000	2 220 000					1		1	5	15	21	839
	Hofmattstrasse 3, 5, 7	1952	1987	4 030 000	2 996 000	4 803 000	2 638		24	8			32	0	5	37	1 756
	Hofmattstrasse 10, 12	1951	1988	2 705 000	1 976 000	3 178 000	1 543		13	6	1		20	0		20	1 164
	Hofmattstrasse 9, Garage	1952	1987	797 000	497 000	3 474 000	680						0	0	52	52	0
	Lagerstrasse 2, Zürcherstrasse 126 B	1954	1990	3 791 000	2 823 000	4 662 000	1 780		8	8	8		24	0	5	29	1 728
	Lagerstrasse 4, 6	1953	1990	3 867 000	2 878 000	4 662 000	2 413	1	2	18	2	1	24	0	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	5	21	1 089
	Weststrasse 13, 14, 16	1958	1993	5 701 000	4 315 000	6 702 000	3 301	3	6	9	6	3	27	1	18	46	1 968
	Weststrasse 28/30	1965	1994	1 488 000	1 123 000	2 860 000	1 284				9		9	4	5	18	771
	Zürcherstrasse 126/126A	1956	1990	3 801 000	2 858 000	4 833 000	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 <sup>2</sup>	Nutzung Wohnen						Andere Nutzung			
								Wohnungen/Zimmer					Total	Gewerbe Diverse Objekte	PP	Anzahl Mietobjekte	Mietfläche HNF
								1-1.5	2-2.5	3-3.5	4-4.5	5+					
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	5 935 000	6 265 700	3 258			5	11	4	20	1	32	53	1 934
Pratteln	Hohenrainstrasse 26/26a, Münchackerstrasse 29, 31	2014		31 316 046	30 166 046	20 726 700	4 587		33	14	14	1	62	13	68	143	6 046
	Gallenweg/Münchackerstrasse (inkl. Laborgebäude + EFH)	Areal für Neubauprojekt		71 549 948	66 463 948	155 006 000	46 367										
Sargans	Torkelfeld 1/3	1962	1988	2 840 000	1 929 000	2 892 700	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	2 472 000	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	31 538 587	23 229 000	10 346	3	28	14	28		73	10	91	174	6 490
Spreitenbach	Langäckerstrasse 42/44, 46/48/50	1971	2009	9 965 000	7 153 000	20 550 000	7 486		8	30	26	4	68	7	94	169	6 102
St. Gallen	Iddastrasse 30/30a	1995		7 109 000	3 157 500	5 372 400	1 485			2	4	10	18	0	20	38	1 516
	Langgasse 153/155	1996		8 593 000	5 676 000	6 297 200	2 404			10	10		20	1	55	76	1 775
	Langgasse 163/165	1995		5 632 000	2 880 000	4 107 300	1 854			4	12		16	1		17	1 460
	Sonnrainweg 4/6/8, 10/12/14	1976	2010	10 500 000	6 582 000	10 645 300	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	24 400 060	5 561 000	12 652							0		0	
Stettlen	Flurweg 1/3	1980	2012	3 150 000	2 315 000	4 450 000	2 728			12	1		13	2	16	31	1 176
Studen	Büetigenstrasse 36, 38, 40	1974	2009	5 038 000	4 132 000	8 130 000	4 008				18	9	27	2	33	62	2 136
Waltenschwil	Zelglistrasse 12	1962	1988	1 648 000	1 206 000	1 320 000	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	5 227 000	4 946 000	2 483			15	3		18	5	18	41	1 417
Winterthur	Frauenfelderstrasse 27 A + B	1970	2014	8 858 000	6 723 000	7 095 000	2 055	10	12	6	2		30	13	25	68	2 198
	Helgenstrasse 1/3/5	1957	1995	4 622 000	3 428 000	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	6 028 000	8 090 000	3 036			16	8	2	26	14	31	71	2 690
	Lindstrasse 41, Rundstrasse 10	1956	1980	4 620 000	3 401 000	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	1 304 000	2 980 000	993			7	2		9	0	2	11	660
	Schönaustrasse 6/8, Salstrasse 76/78, Bürglistrasse 35/37	1900	1985	4 580 000	3 754 000	10 400 000	2 043			12	12	8	32	9	17	58	2 922
	Ackeretstrasse 1/Wartstrasse 50	1957	2013	7 790 000	6 033 000	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	14 536 000	18 728 900	8 265		4	23	37	2	66	16	88	170	6 926
Zürich	Birmensdorferstrasse 191	1953	1989	6 980 000	5 110 000	6 410 000	948	7	3	3	2	1	16	4	12	32	1 450
	Eisfeldstrasse 18/20/22	1981	2013	9 919 000	7 591 000	8 800 000	2 173	9	6	16	2		33	2	29	64	2 235
	Gasometerstrasse 3	1896	1989	3 166 000	2 327 000	2 255 000	271		4	4	1		9	2	4	15	604
	Gasometerstrasse 27	1934	1988	2 335 000	1 708 000	2 270 000	129		1	4			5	1		6	378
<b>Total Immobilien</b>			<b>762 211 641</b>	<b>570 444 141</b>	<b>849 639 640</b>	<b>365 747</b>	<b>148</b>	<b>488</b>	<b>1 064</b>	<b>849</b>	<b>127</b>	<b>2 676</b>	<b>267</b>	<b>2 865</b>	<b>5 808</b>	<b>217 195</b>	

## Grundstücke und Projekte in Entwicklung/im Bau per 31.12. 2016

Ort	Projekt	Anlagewert CHF	Grundstückfläche ca. m <sup>2</sup>	Bemerkungen	Wohnungen für das Portfolio der LS Anzahl ca.	Fertigstellung vorgesehen
Bad Ragaz	Bauprojekt	1 542 066	3 740	Entw. Neubauprojekt durch LS auf Grundstück aus dem Bestand	34	April 2018
Bülach	Projektentwicklung	35 312 100	31 340	Kauf Grundstück und Projektentwicklung/TU-Vertrag	193	2023
Oberentfelden	Bauprojekt	60 565 243	17 950	Kauf Grundstück und bewilligtes Bauprojekt	161	Mai 2017
Pratteln	Projektentwicklung	298 793	42 600	Kauf Grundstück, Entwicklung durch LS	150	2025
Reinach	Projektentwicklung	146 324	8 920	Grundstück im Baurecht, Kauf Projekt aus Wettbewerb	74	2020
Stans	Projektentwicklung	421 169	12 650	Kauf Grundstück, Entwicklung durch LS	201	2022
Zürich	Projektentwicklung	552 655	5 180	Kauf Grundstück, Entwicklung durch LS	110	2020
<b>Total</b>		<b>98 838 350</b>	<b>122 380</b>		<b>923</b>	



## Standorte unserer Liegenschaften



Anzahl Wohnungen nach Region*	
Aargau	842
Basel	286
Bern	515
Rheintal	319
Schaffhausen	371
Thurgau/St. Gallen	381
Zentralschweiz	226
Zürich	659
<b>Total</b>	<b>3 599</b>

\* Inklusive Wohnungen in Planung/im Bau.





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