Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre der Cham Group AG

Cham, 25. August 2023

Bericht zum ersten Halbjahr 2023

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Papieri-Quartier lebt, die Bauarbeiten der zweiten Etappe schreiten planmässig voran und die Planungen für die weitere Entwicklung laufen auf Hochtouren.

Reibungsloser Bezug der ersten Etappe

Nach dem Bezug der ersten Etappe – die letzten Wohnungen und Ateliers in den ehemaligen Papiermaschinenhallen (PM1-4) wurden ab Februar ihren neuen Besitzern übergeben – ist auf dem Papieri-Areal viel Leben eingekehrt. Es fanden verschiedene Anlässe auf dem Papieri-Platz statt. Die guten Besucherfrequenzen unterstreichen die hohe Akzeptanz des neu entstehenden Lebensraums bei den neuen Bewohnern wie bei der gesamten Chamer Bevölkerung.

Auch der Betrieb des Areals ist effizient angelaufen. Das innovative und zu 100% CO2-neutrale Energiesystem versorgt das Areal zuverlässig mit Strom, Wärme und Kälte. Die Verrechnung dieser Medien an die Mieter und Eigentümer erfolgt vollständig digitalisiert und mit minimalem administrativen Aufwand.

Die Bauarbeiten schreiten planmässig voran:

Es wird auch weiterhin kräftig gebaut. Das Bürogebäude «Zentrallager» direkt an der Lorze konnte bereits Aufrichte feiern und wird im Herbst 2023 fertiggestellt. Mit mehreren Mietinteressenten finden Gespräche statt.

Die Erstellung der zwei Hochhäuser der 2. Etappe kommt zügig voran: Das Hochhaus K mit 30 Mietwohnungen und 50 Microapartments soll im Herbst 2024 fertiggestellt sein, der innovative Holzhybridbau I mit 61 Stockwerkeigentumseinheiten im Frühling 2025.

Das Sportinternat von OYM auf der verkauften Parzelle wird voraussichtlich im Sommer 2024 eröffnen und das Areal weiter beleben.

Am 18. Juli konnte der Spatenstich zur 3. Etappe gefeiert werden. Bis 2026 entstehen in zwei Gebäuden weitere 60 Mietwohnungen und ca. 12'500 m2 Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen. Erfreulicherweise konnte mit der Migros bereits ein Mietvertrag für eine Filiale abgeschlossen werden, die das zukünftige Quartier versorgen wird.

In der Mitte ist die 2. Etappe mit dem OYM-Sportinternat, dem Betonkern des Holzhybridhochhaus I und dem Hochhaus K ersichtlich. Links davon erkennt man das Baufeld der 3. Bauetappe.

Die Planung für die nächsten Etappen ist auf Kurs

Für die zwei denkmalgeschützten Bauten Durolux- und Trafogebäude konnte ein Vorprojekt abgeschlossen werden. Die Baueingabe soll Ende 2023 eingereicht werden.

Auch an der Transformation des denkmalgeschützten «Kesselhauses» wird intensiv gearbeitet. Die entsprechende Baueingabe soll noch in diesem Jahr erfolgen. Gleichzeitig befinden wir uns in Gesprächen mit mehreren Interessenten für den Betrieb der Gastronomie im Erdgeschoss. Der künftige Betreiber soll im kommenden Quartal bestimmt werden. Im Anschluss daran wird gemeinsam die Realisierung des Gastroformats in Angriff genommen und bis Ende 2025 realisiert werden.

Im zweiten Halbjahr wird ebenfalls der Startschuss zur Planung der 4. Etappe erfolgen. Dies mittels der Lancierung eines Architekturwettbewerbs. Die 4. Etappe umfasst zwei Wohnhochhäuser über je ca. 8'500 m2.

Gutes Halbjahresergebnis

Die Cham Group weist für das erste Halbjahr 2023 einen Konzerngewinn von CHF 18.6 Mio. (Vorjahresperiode CHF 2.6 Mio) aus. Der Gewinnsprung ergibt sich insbesondere aus der erfolgswirksamen Eigentumsübertragung der Wohnungen in der PM1-4. Aber auch die Neuvermietungen trugen zur positiven Entwicklung bei. Sie erhöhten sich im Vergleich zur Vorjahresperiode von CHF 0.9 Mio auf CHF 3.7 Mio. Der Gesamtwert des Immobilienportfolios reduzierte sich als Summe der Bautätigkeit abzüglich des Verkaufs des Stockwerkeigentums leicht auf CHF 432.7 Mio. (CHF 448.2 Mio.). Hingegen ist die Gruppe zum Bilanzstichdatum wieder schuldenfrei und weist ein auf CHF 379.0 Mio. (Ende 2022: CHF 366.7 Mio.) erhöhtes Eigenkapital auf. Das entspricht einer Eigenkapitalquote von 80.9%.

Wir sind zuversichtlich für die weitere Entwicklung im zweiten Halbjahr und freuen uns, Ihnen am 19. März 2024 den Abschluss des Geschäftsjahres 2023 zu präsentieren.

Mit bestem Dank für Ihr Vertrauen und freundlichen Grüssen

Philipp Buhofer, VR-Präsident Thomas Aebischer, CEO

CHAM group

Wichtigste Kennzahlen

Erfolgsrechnung (in Mio. CHF)	**01.01.2023 - 30.06.2023**	**01.01.2022 - 30.06.2022**
Ertrag aus Vermietung	3.7	0.9
Nettoergebnis aus Verkauf Promotionsliegenschaften	17.3	0.0
Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung	18.7	2.8
Erfolg aus Neubewertung*	-	-
Konzerngewinn	18.6	2.6

Bilanz (in Mio. CHF)	**30.06.2023**	**31.12.2022**
Promotionsliegenschaften	39.8	72.1
Renditeliegenschaften	194.5	186.1
Entwicklungsliegenschaften	198.4	190.0
Flüssige Mittel	8.4	0.8
Finanzverbindlichkeiten	4.8	24.9
Eigenkapital	379.0	366.7
Eigenkapitalquote in %	80.9	77.0

* Die Neubewertung erfolgt nur einmal im Jahr zum Ende des Geschäftsjahrs