

CHAMgroup



Herzlich Willkommen zur Generalversammlung 2023



Generalversammlung 2023

3. Mai 2023

Agenda der Generalversammlung 2023

Begrüßung und Einleitung

Philipp Buhofer, VRP

Das Geschäftsjahr 2022 in Zahlen

Daniel Grab, CFO

Der Status des Papier-Projektes

Thomas Aebischer, CEO

Traktanden und Anträge
des Verwaltungsrats

Philipp Buhofer



Highlights des Geschäftsjahres 2022

- Die erste Etappe des Papieri-Quartiers ist fertiggestellt und bezogen.
- Das Quartier genießt eine hohe Akzeptanz bei der Chamer Bevölkerung.
- Die Nachfrage nach Stockwerkeigentum und Mietwohnungen ist gross.
- Der Gesamtwert des Immobilienportfolios steigt um 23.3% auf CHF 448.2 Mio.
- Die Cham Group erzielt einen Konzerngewinn von CHF 74.2 Mio.
- Mit der Vollendung der ersten Bauetappe Ende 2022 hat sich die Dividendenfähigkeit der Cham Group AG deutlich erhöht.
- Der Generalversammlung wird beantragt, die Ausschüttung auf CHF 12.00 je Aktie (bisher CHF 6.00) zu verdoppeln.

Agenda der Generalversammlung 2023

Begrüßung und Einleitung

Philipp Buhofer, VRP

Das Geschäftsjahr 2022 in Zahlen

Daniel Grab, CFO

Der Status des Papieri-Projektes

Thomas Aebischer, CEO

Traktanden und Anträge
des Verwaltungsrats

Philipp Buhofer



Substantielle Wertveränderungen per 31.12.2022

in Mio. CHF



- Renditeliegenschaften:**
 Umklassierung Haus A, Tiefgaragen A+B, Portierhaus und Renditeteil vom Hochhaus L. Werterhöhung um CHF 178.7 Mio.
- Entwicklungsliegenschaften:**
 Investitionen CHF 46.8 Mio. im wesentlichen Baubereiche A, K, TGs. Neubewertungserfolg von CHF 58.3 Mio. aufgrund Fertigstellung Etappe 1 und Erwirkung eines einfachen Bebauungsplan auf dem Nordteil des Pavatex-Areals.
- Promotionsliegenschaften:**
 Eigentumsübertragung der 46 Wohnungen im Hochhaus L führt zu Abgang von CHF 52.0 Mio. Investitionen von CHF 34.2 Mio. Promotionsliegenschaften.

Bilanz per Ende 2022

Bilanz per 31.12. (in Mio. CHF)	2022	2021
Promotionsliegenschaften	72.1	89.9
Renditeliegenschaften	186.1	7.5
Entwicklungsliegenschaften	190.0	266.0
Flüssige Mittel	0.8	6.3
Finanzverbindlichkeiten	24.9	32.2
Eigenkapital	366.7	297.2
Eigenkapitalquote in %	77.0	75.9
NAV pro ausstehende Aktie in CHF	503.41	407.61

- Die Cham Group kann sowohl die Realisierung des Papieri-Areals wie jene des Pavatex-Areals ohne Kapitalerhöhung aus eigener Kraft finanzieren.
- Gemäss den Anlagerichtlinien der Gesellschaft beträgt die Eigenkapitalquote immer mindestens 40%.

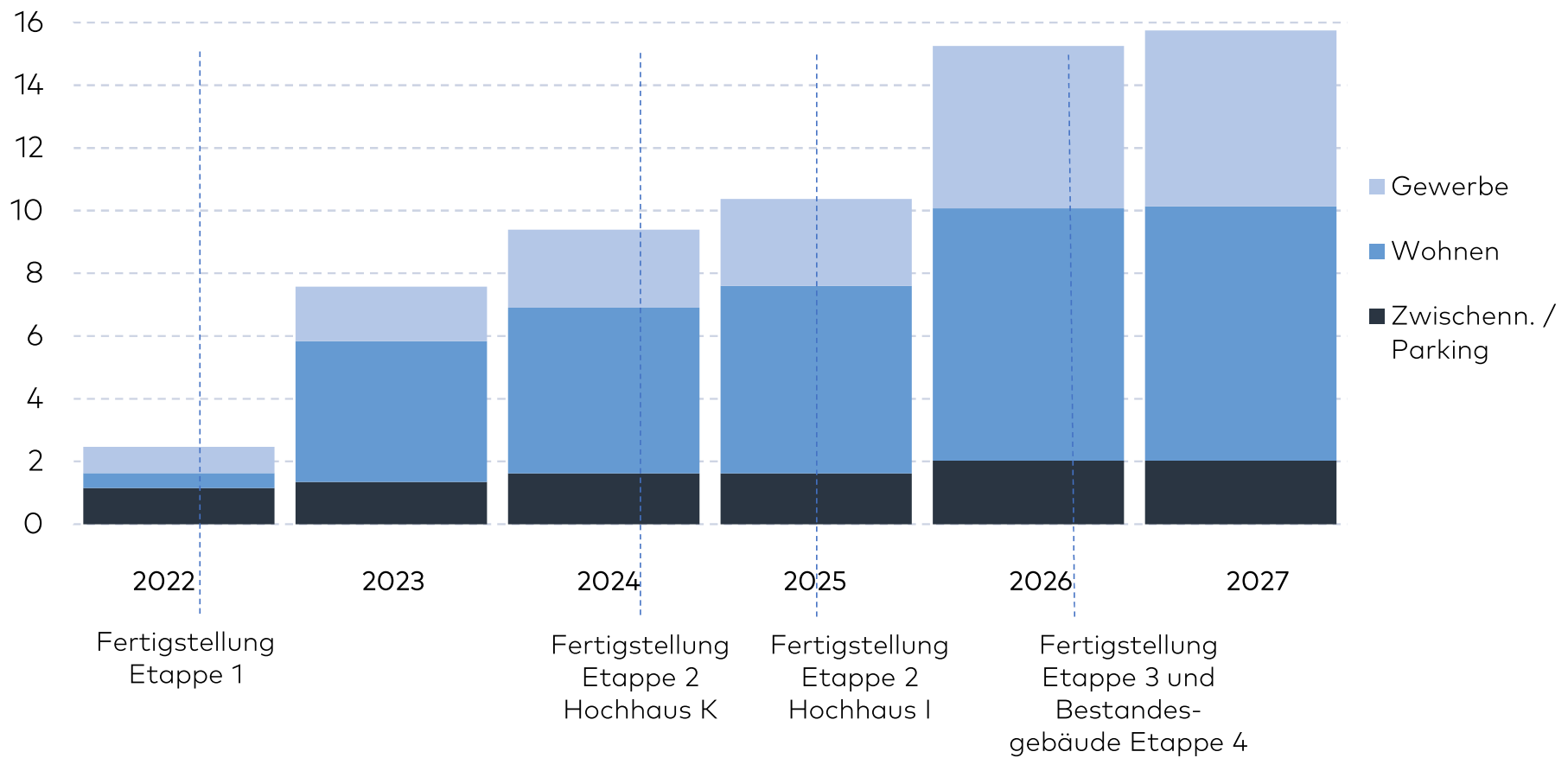
Erfolgsrechnung 2022

Erfolgsrechnung 1.1.-31.12 (in Mio. CHF)	2022	2021
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	2.3	1.3
Ertrag aus Verkauf von Promotionsliegenschaften	72.8	0
Andere betriebliche Erträge	0.6	0.1
Gewinn aus Veräusserung von Entwicklungsliegenschaften	3.6	0.0
Betriebsertrag	79.4	1.4
Direkter Aufwand aus Vermietung Liegenschaften	-0.5	-0.4
Direkter Aufwand aus Verkauf von Promotionslieg.	-53.2	0
Personalaufwand	-1.9	-1.8
Andere betriebliche Aufwendungen	-1.6	-0.9
Abschreibungen	-0.7	-0.1
Betriebsaufwand	-57.9	-3.0
Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung	21.4	-1.6
Erfolg aus Neubewertung	58.2	21.6
Finanzergebnis	-0.4	-0.1
Betriebsfremdes Ergebnis	2.5	0.0
Ertragssteuern	-7.6	-3.6
Konzerngewinn	74.2	16.2
Gewinn pro Aktie in CHF	101.82	22.29

- **Vermietung:**
Erhöhte Mieterträge aufgrund Bezug 1. Etappe ab Herbst 2022
- **Ertrag/Aufwand aus Verkauf Promo:**
46 StwE im Hochhaus L, Bezug Herbst 2022
- **Gewinn aus Veräusserung:**
Parzelle des ehemaligen Silogebäudes

Entwicklung der Soll-Mieterträge bis zum Abschluss der 4. Etappe

Soll-Mieterträge (in Mio. CHF)



Agenda der Generalversammlung 2023

Begrüßung und Einleitung

Philipp Buhofer, VRP

Das Geschäftsjahr 2022 in Zahlen

Daniel Grab, CFO

Der Status des Papier-Projektes

Thomas Aebischer, CEO

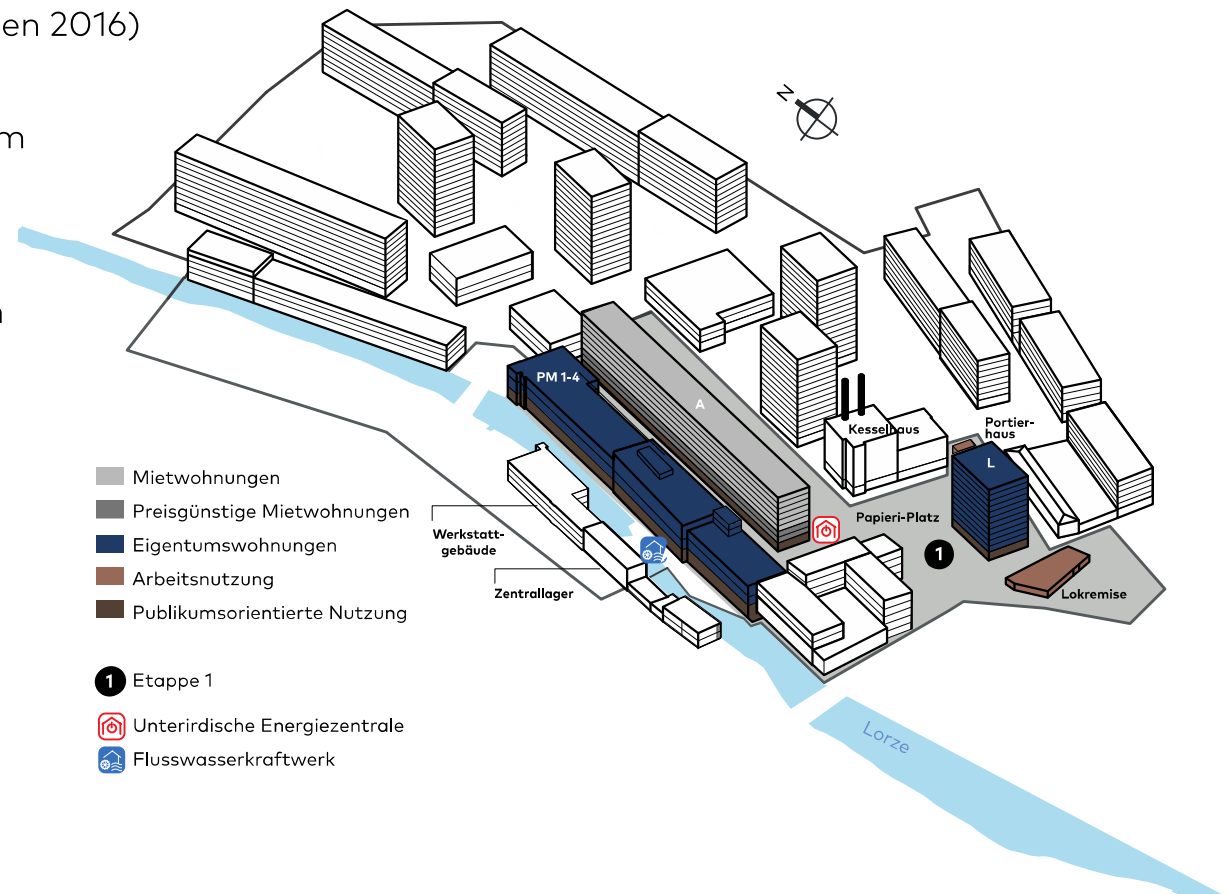
Traktanden und Anträge
des Verwaltungsrats

Philipp Buhofer



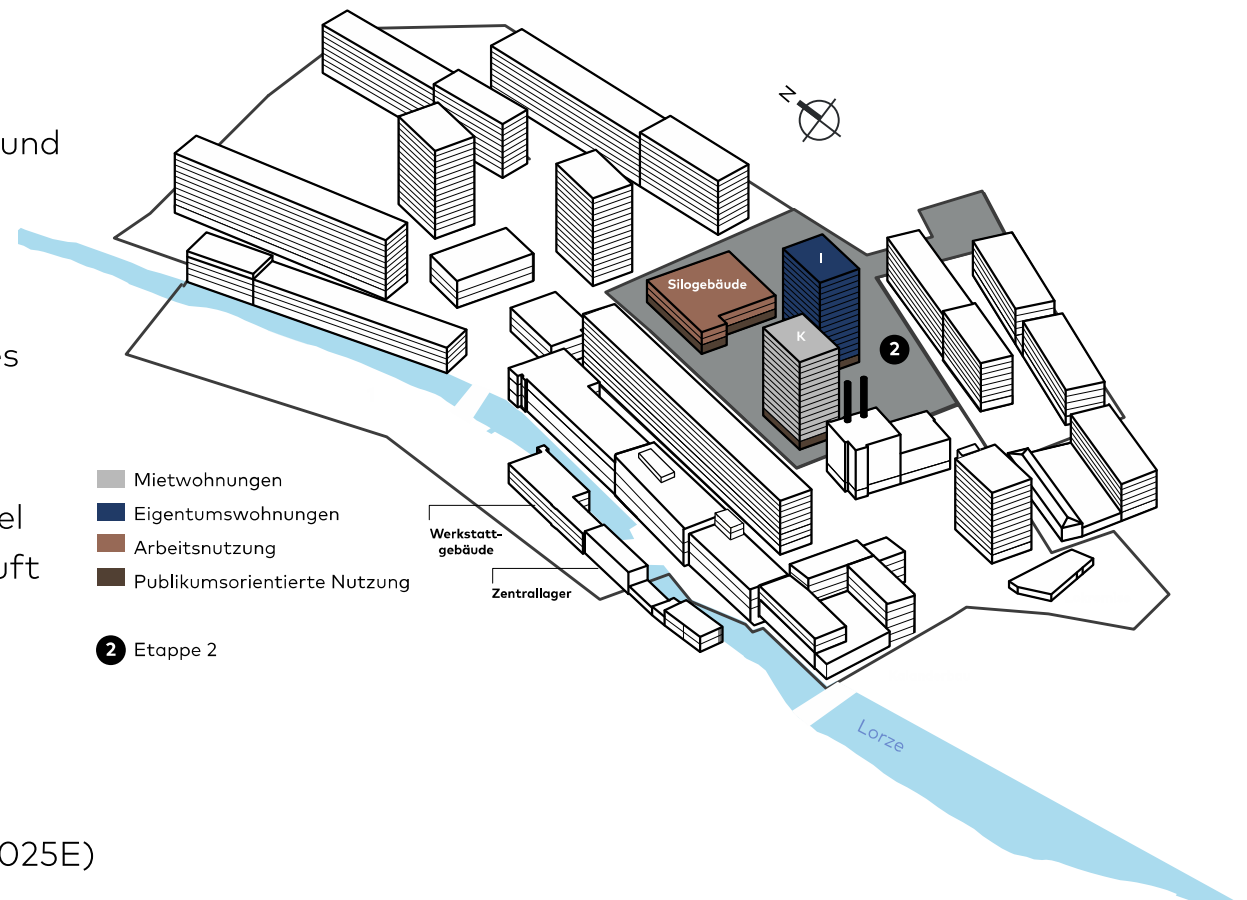
Etappe 1: Ausgeglichene Nutzungsverteilung, bezogen bis März 2023

- Bestandesbau Werkstattgebäude (bezogen 2016)
- PM 1-4: Papieri-Lofts: 52 Eigentumswohnungen, 7 Papieri-Ateliers im Eigentum
- Baubereich L: Hochhaus mit 46 Eigentumswohnungen
- Baubereich A: 160 Mietwohnungen, davon 30 im preisgünstigen Segment
- Portierhaus
- Zentrallager
- Rund 3'000 m² Laden- und Büroflächen
- Lokremise saniert und veräussert
- Investitionsvolumen: CHF 180 Mio.
- Verkaufserlös Promotion: CHF 149 Mio. (ohne Lokremise)
- Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften: CHF 6.2 Mio.



Etappe 2: Bauarbeiten in vollem Gang (Bezug 2024/25)

- Hochhaus I mit 61 Eigentumswohnungen (alle Verkaufsverträge beurkundet)
 - Hochhaus K mit rund 30 Mietwohnungen und rund 50 Micro-Apartments (Vertrag mit Betreiber abgeschlossen)
 - Kesselhaus mit Gastronutzung, zur Zeit läuft Ausschreibung zur Bestimmung eines Betreibers
 - Parzelle des ehemaligen Silogebäudes wurde an OYM-Initiant Hans-Peter Strebel zur Erstellung eines Sportinternats verkauft
- Geplantes Investitionsvolumen: CHF 120 Mio.
- Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften: CHF 2.8 Mio.
- Verkaufserlös Promotion: CHF 115 Mio. (2025E)



Impressionen der 2. Etappe

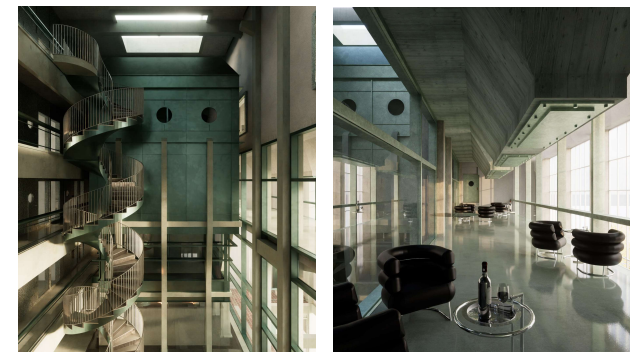


Siloplatz mit Haus I (links) und Haus K (rechts)



Sicht auf Haus K

Das Kesselhaus wird bald wieder belebt

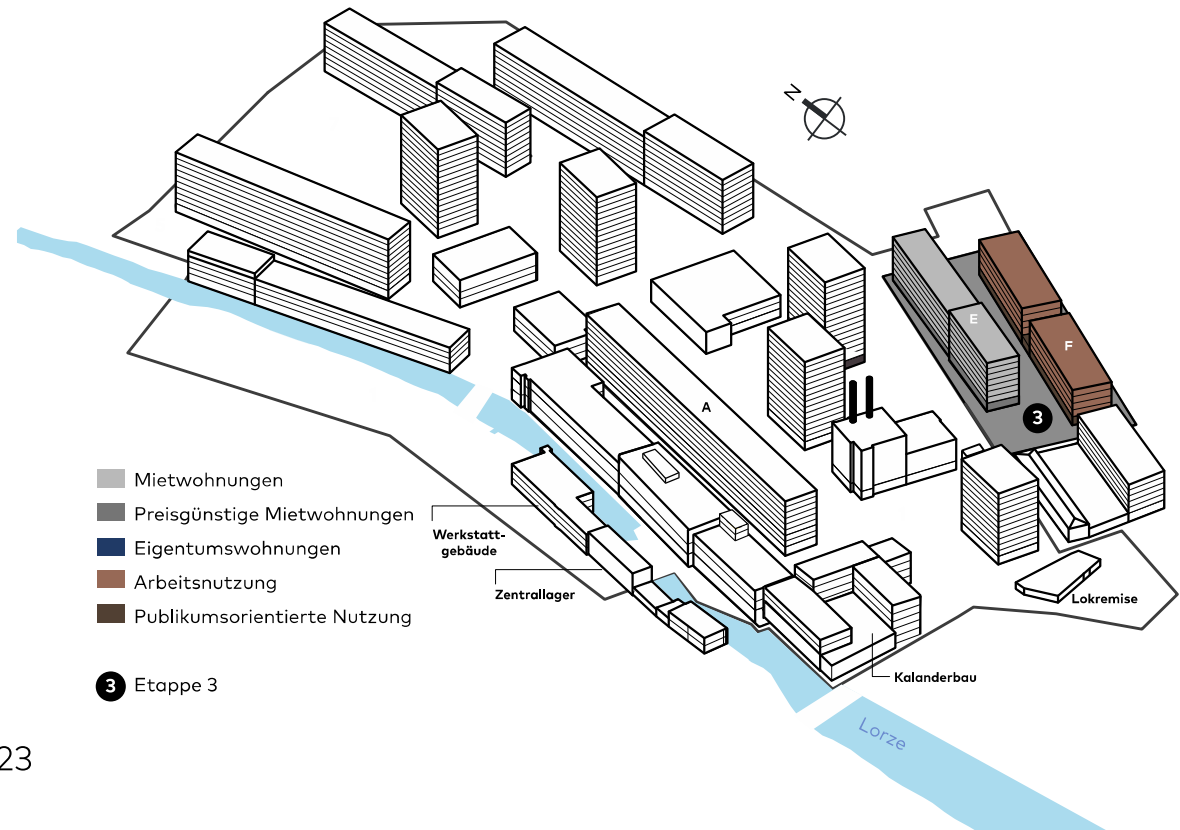


Kesselhaus: Gastro- und Gewerbenutzung

Etappe 3 in Planung

Objekte:

- Umfasst die Baubereiche E und F
 - Rund 17'500 m² Wohn-, Verkaufs- und Arbeitsflächen
 - Projekt von Pool Architekten aus Zürich mit attraktivem Gesicht zur Knonauerstrasse mit hoher Visibilität
 - Ein erster Mietvertrag mit Migros für ein Ladenformat wurde bereits abgeschlossen
- Geplantes Investitionsvolumen:
CHF 80 Mio.
- Baubewilligung erwartet im Sommer 2023



Impressionen Projekt 3. Etappe

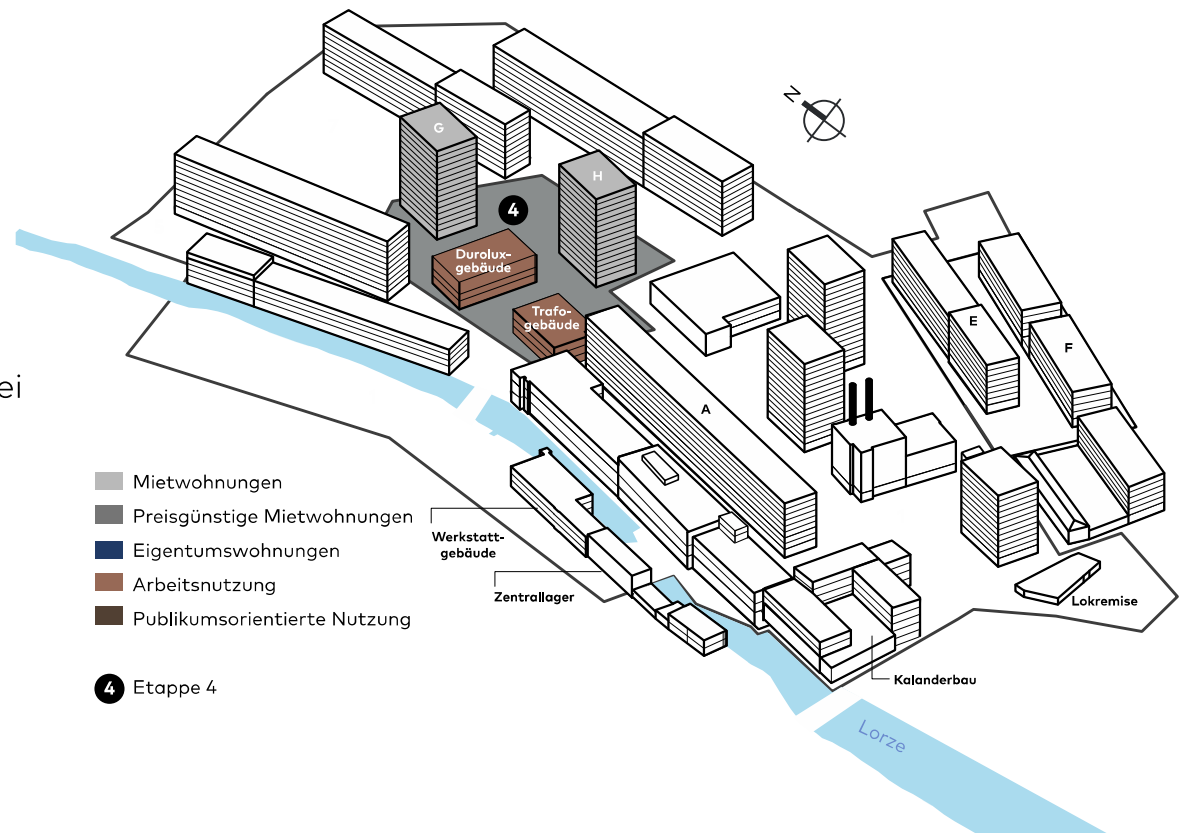


Projekt von Pool Architekten aus Zürich mit attraktivem Gesicht zur Knonauerstrasse und grüner Gasse

Ausblick

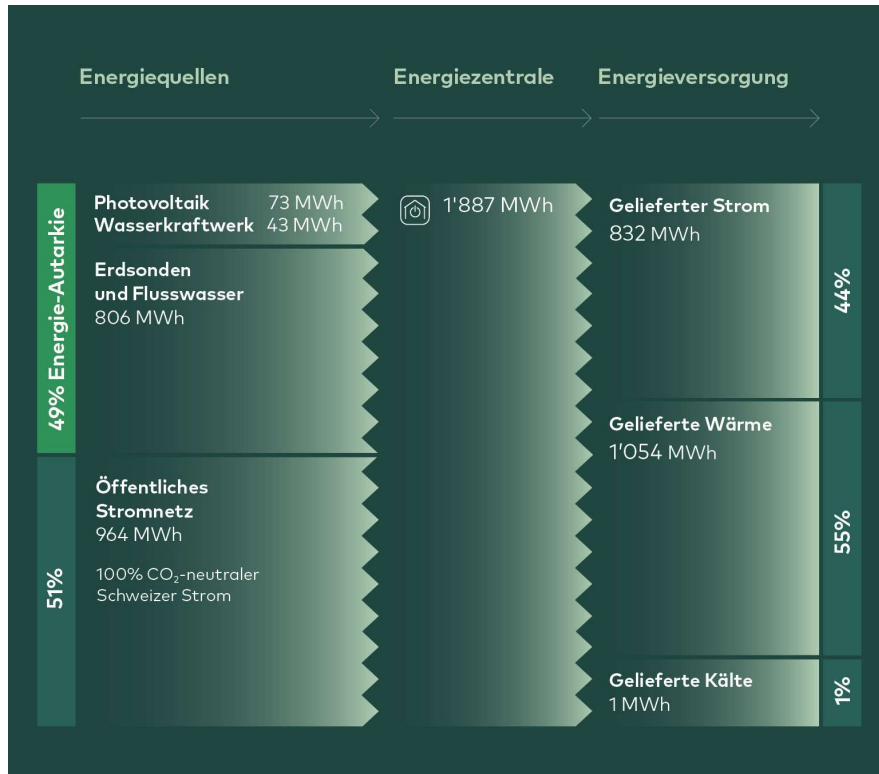
4. Etappe:

- Sanierung zweier denkmalgeschützten Bestandesbauten: Durolux- und Trafogebäude mit ca. 4'000 Büro- und Gewerbeflächen. Start der Planung im Frühling 2023
- Start Architekturwettbewerb zu den zwei Hochhäusern G und H im Herbst 2023 (Mietwohnungen)
- Erweiterung der CO2-neutralen Energieversorgung mit weiterer Trafostation, Wärmepumpe und Erdsondenfelder im Zuge der 3. und 4. Etappe



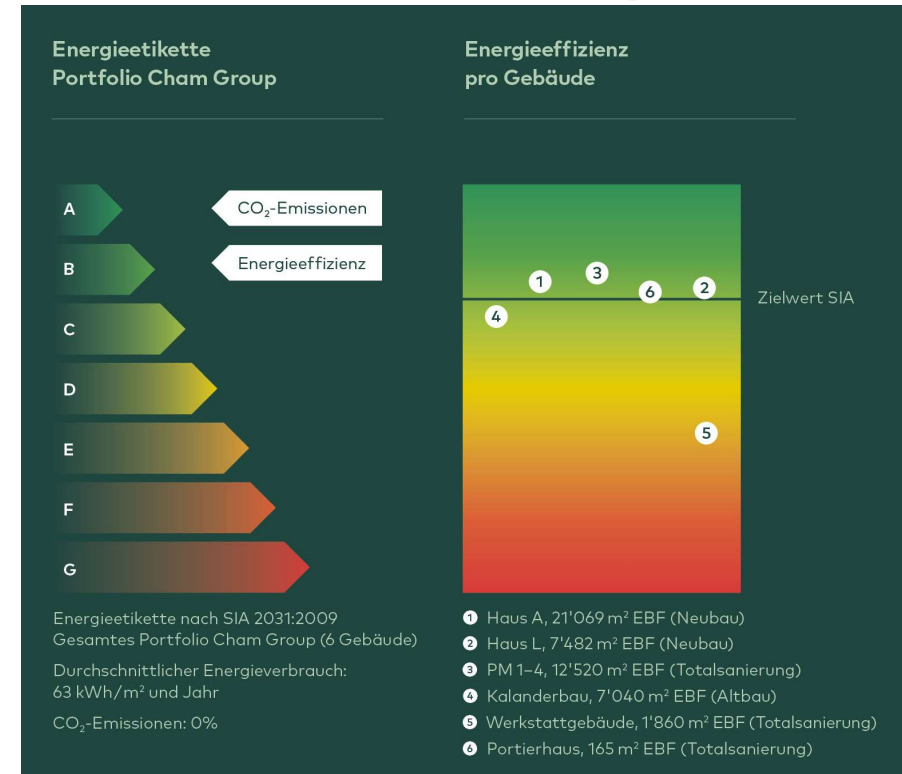
Energiebezug und Energieeffizienz

Energieerzeugung und Energiequellen



Photovoltaik: Inbetriebnahme November 2022
 Wasserkraftwerk: Inbetriebnahme Dezember 2022

Energieeffizienz und Treibhausgase (CO₂)



Energieversorgung 100% CO₂-neutral

Pavatex-Areal: Der nächste Entwicklungsschritt

- **Pavatex-Nord** (ca. 17'700 m²): Einfacher Bebauungsplan für Gewerbeflächen 2022 bewilligt
 - Vorvertrag für Abgabe im Baurecht abgeschlossen (Gewerbe / Produktion, ca. CHF 1 Mio. Baurechtszins p.a.)
 - Reservationsgebühren bis Abschluss Baurechtsvertrag (Ziel 2023)

- **Pavatex-Süd** (ca. 18'800 m²): Start kooperatives Verfahren mit Gemeinde Cham für den Bebauungsplan erfolgt (Ziel Abschluss 2027)
 - Aktuell städtebaulicher Wettbewerb (Studienaufträge)
 - Anschliessend Verhandlungen mit der Gemeinde zu Themen wie Mehrwertabgabe etc.
 - Teil davon wäre ein Landverkauf zu Selbstkosten an Gemeinde (ca. 7'000 m²) zum Bau einer Schule
 - Restparzelle (ca. 12'000 m²) Wohn- und Gewerbenutzung mit Ziel mindestens AZ 1.5 (ähnlich Papieri-Areal), Annahme aktuell ca. CHF 6 Mio. Soll-Mietertrag p.a.

Agenda der Generalversammlung 2023

Begrüßung und Einleitung

Philipp Buhofer, VRP

Das Geschäftsjahr 2022 in Zahlen

Daniel Grab, CFO

Der Status des Papieri-Projektes

Thomas Aebischer, CEO

**▶ Traktanden und Anträge
des Verwaltungsrats**

Philipp Buhofer

