CHAM group

# Cham Group – Investoren-Präsentation 2024

März 2024

## Inhalt


- Über die Cham Group
- Papieri-Areal
- Nachhaltigkeit
- Pavatex-Areal
- Finanzinformationen
- Informationen für Aktionäre

CHAM group

# Cham Group – Facts & Figures

- Die Cham Group AG, deren Aktien **ausserbörslich gehandelt** werden, konzentriert sich als **Immobiliengesellschaft** auf die Entwicklung des Papieri-Areals im Zentrum von Cham.
- Über die nächsten rund 10 Jahre entsteht auf dem rund **11 Hektar grossen** Papieri-Areal ein neues Stadtquartier mit je **rund 1000 Wohnungen und Arbeitsplätzen.**
- **Integriertes Geschäftsmodell**: Die Cham Group entwickelt, plant und baut die Liegenschaften, bewirtschaftet sie und stellt ihren Werterhalt sicher.
- Die Entwicklung des Papieri-Areals ebnet den Weg zu regelmässig steigenden Mieterträgen und einer **stetigen und signifikanten Wertsteigerung** der Cham Group, zudem wird die Aktie der Cham Group zu einem zunehmend **attraktiven Dividenden-Papier** werden.
- Das **langfristige Wachstum** der Gruppe wird durch **Zukäufe anderer Entwicklungs- und Anlageliegenschaften** im erweiterten Wirtschaftsraum sichergestellt. In einem ersten wichtigen Schritt wurde 2018 das an das Papieri-Areal angrenzende **Pavatex-Areal** erworben. Dieses wird ebenfalls entwickelt.
- **Nachhaltigkeit** und **schonender Umgang mit Ressourcen** sind zentrale Anliegen der Cham Group. Mit der Auszeichnung «Watt d'Or 2024» des Bundesamtes für Umwelt wurde das einzigartige, ökologisches Energiesystem gewürdigt, welches das Areal zu 100% erneuerbar und zu einem grossen Teil autark mit Energie versorgt.
- Die **Ankeraktionärin** (35%) der Cham Group, die **BURU Holding AG**, wird an der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft massgeblich beteiligt bleiben.

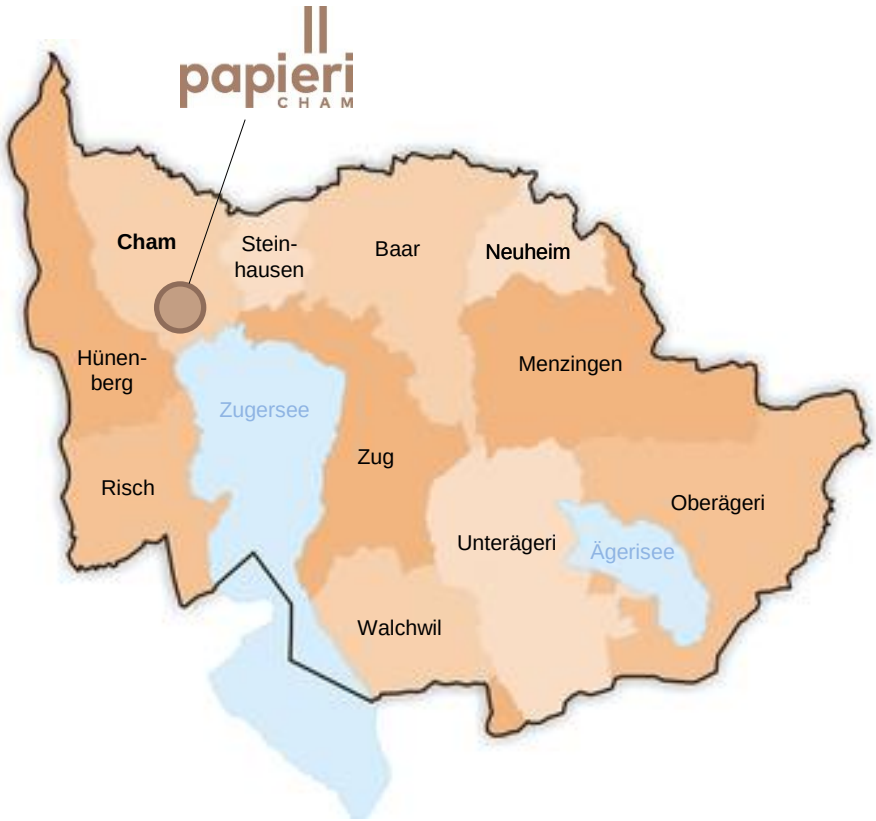
# Papieri-Areal

Wohn- und Arbeitsquartier mit industriell-historischem Charme

CHAM group

# Kanton Zug: Beste Voraussetzungen für Bevölkerung und Wirtschaft

- Die Grossregion Zug bietet **gesuchten Wohnraum, attraktiven Lebensraum und erfolgreichen Wirtschaftsraum**
- Kontinuierliches **Bevölkerungswachstum**
- Ansprechende **Steuerpolitik**
- Region Zug gehört zur «**Greater Zurich Area**» und damit zu den wirtschafts-stärksten Regionen der Schweiz
- Eine Vielzahl der **grössten Schweizer Arbeitgeber** sind in Zug beheimatet (Siemens, Roche Diagnostics, Metall Zug, uvm.)



CHAM group

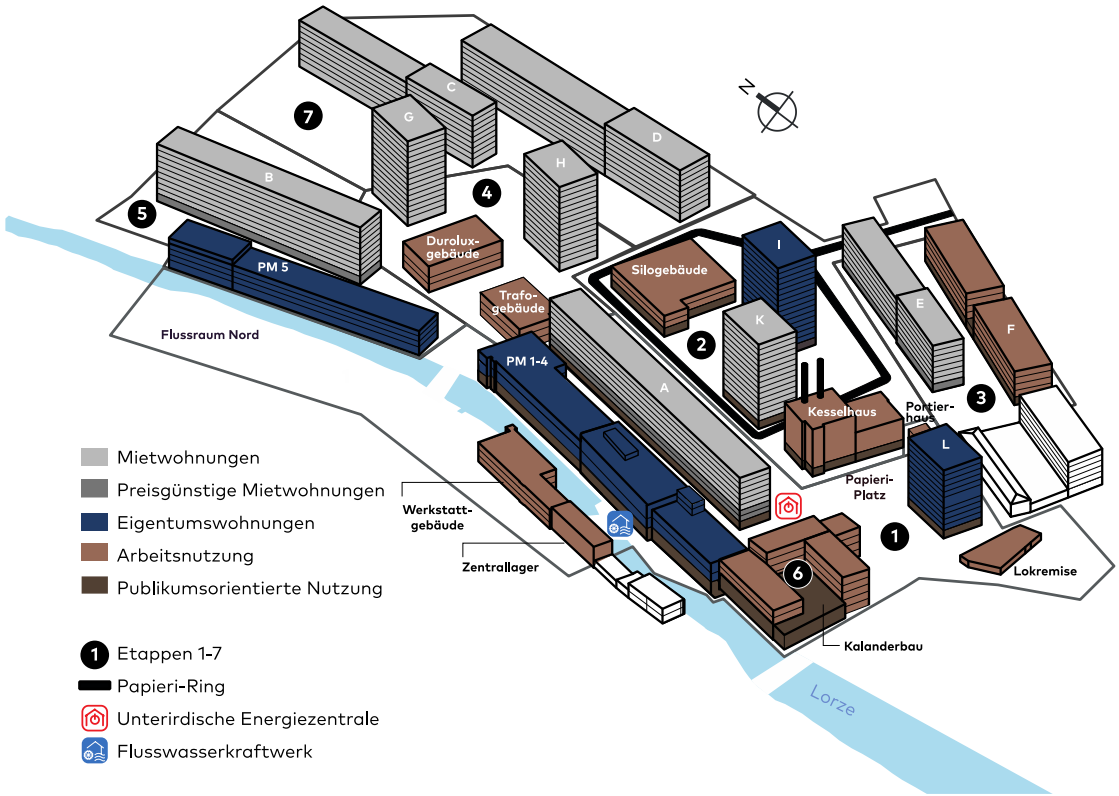
# Papieri-Areal - lebendiges Quartier im Zentrum von Cham

- Durch die schöne Lage am Zugersee und optimale wirtschaftliche Rahmenbedingungen ist die Gemeinde Cham für ihre rund 17’000 Einwohnerinnen und Einwohner eine **attraktive Wohn- und Arbeitsregion**.
- Das **Papieri-Areal liegt am Ufer der Lorze**, die still den Backsteinfassaden der alten Maschinenhallen entlangfliesst.
- Mit **kurzen Wegen** sind Parkanlagen, der Zugersee, das Chamer Zentrum, der Bahnhof und die Autobahneinfahrt zu erreichen (**Umfahrung Cham wird bis 2027** fertiggestellt).

CHAM group

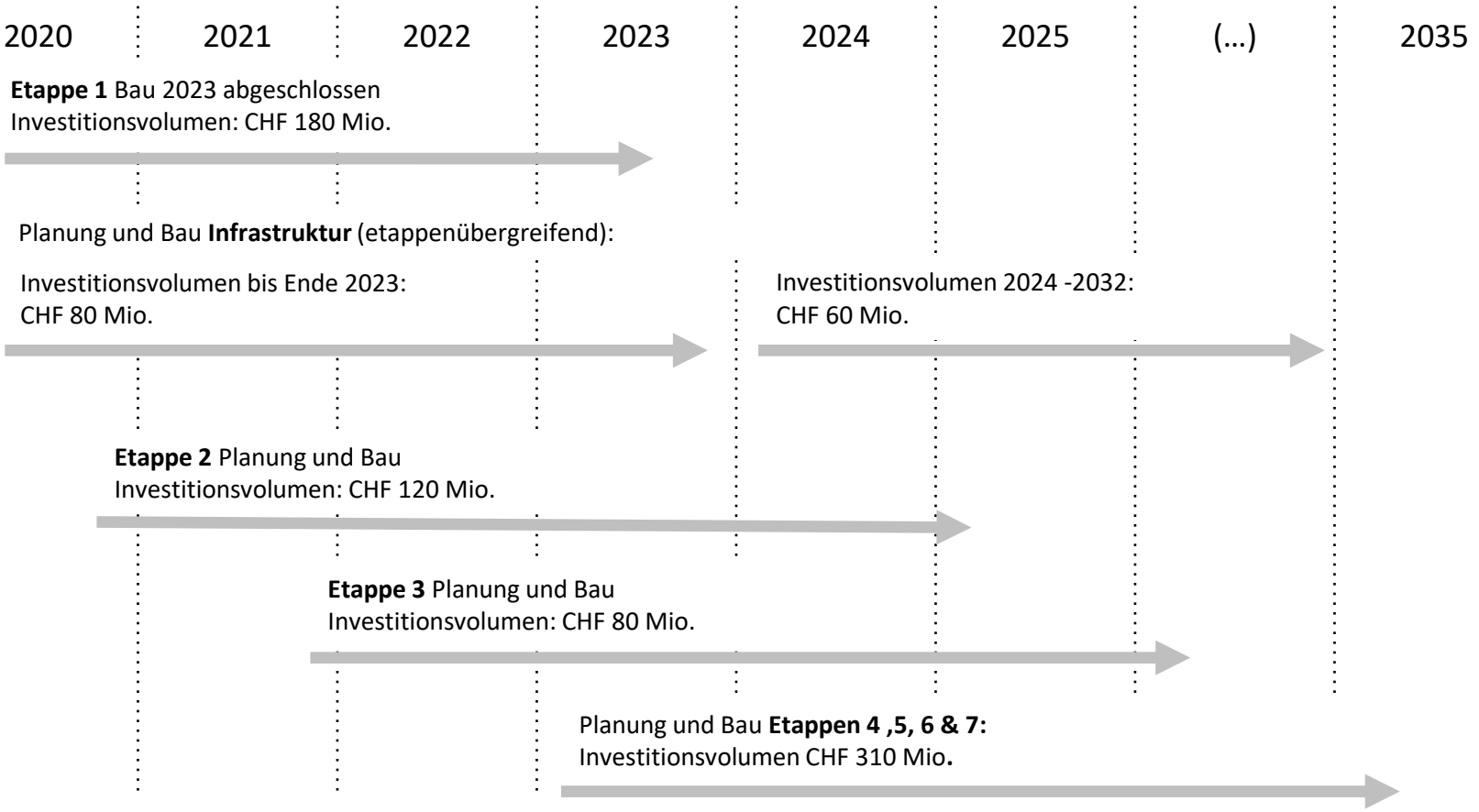
# Ausgewogene Mischung aus Wohn-, Arbeits- und öffentlichen Räumen

- Gesamtinvestitionsvolumen:
  Rund **CHF 830 Mio. (Schätzung 2024)**
- Arealfläche: **ca. 11 Hektar**
- Ausnützungsziffer: **rund 1.4**
- Gesamthafte anzurechnende Geschossfläche: **170‘000 m²**
- Wohnanteil :
  rund **75% → ca. 1‘000 Wohnungen,**
  davon 100 preisgünstig
- Gewerbeanteil:
  rund **25%** → für **ca. 1‘000** Arbeitsplätze
- Erwarteter Soll-Mietertrag nach Fertigstellung: **CHF 36 Mio.**



CHAM group

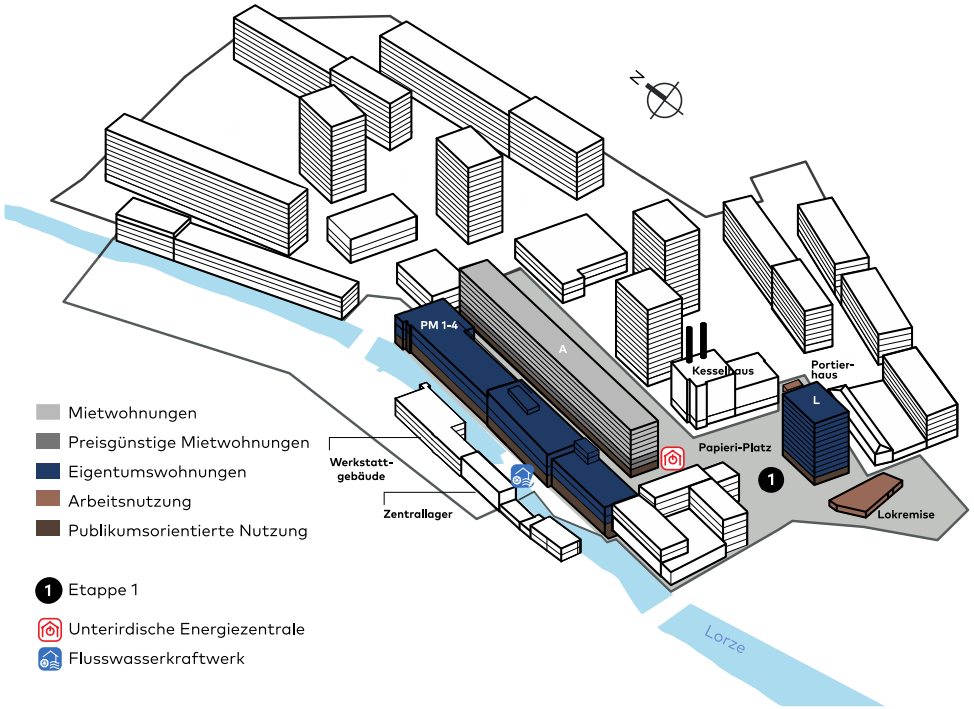
# Fertigstellung Papieri-Areal über sieben Etappen bis voraussichtlich 2035



CHAM group

# Etappe 1: Ausgeglichene Nutzungsverteilung, bezogen bis März 2023

- Bestandesbau Werkstattgebäude (bezogen 2016)
- PM 1-4: Lofts: 52 Eigentums-wohnungen, 7 Ateliers im Eigentum
- Baubereich L: Papieri-Suites – Hochhaus mit 46 Eigentumswohnungen
- Baubereich A: 160 Mietwohnungen, davon 30 im preisgünstigen Segment
- Portierhaus
- Zentrallager
- Rund 3‘000 m$^2$ Laden- und Büroflächen
- Lokremise wurde saniert und veräussert
- Investitionsvolumen: CHF 180 Mio.
- Verkaufserlös Promotion: CHF 149 Mio. (ohne Lokremise)
- Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften: CHF 6.2 Mio.



CHAM group

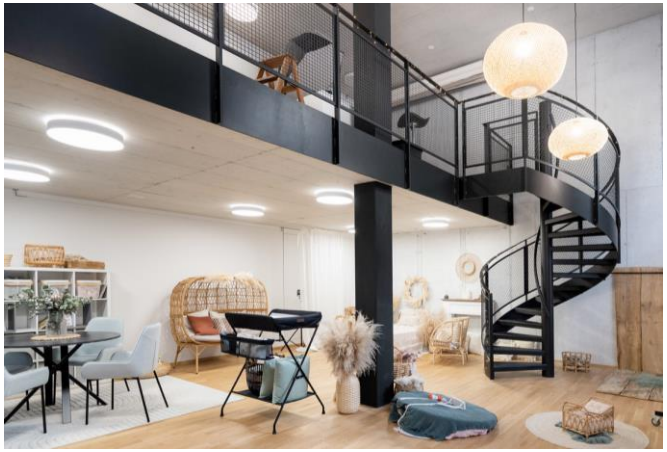
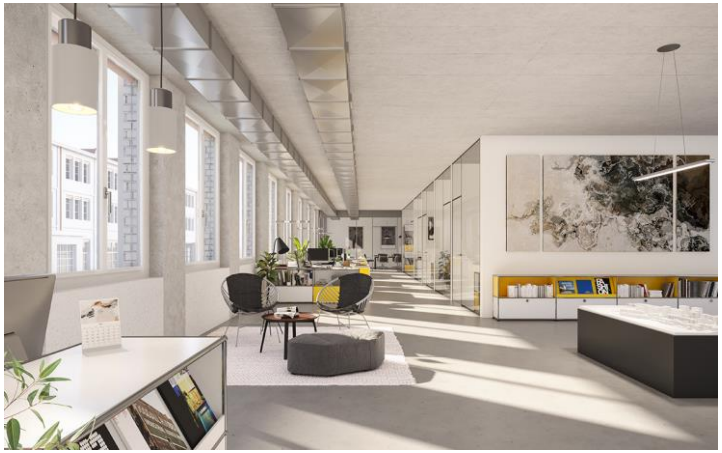
# Impressionen Wohnen 1. Etappe

PM 1-4: Loft

Hochhaus L: Suites

CHAM group

# Impressionen Gewerbe 1. Etappe

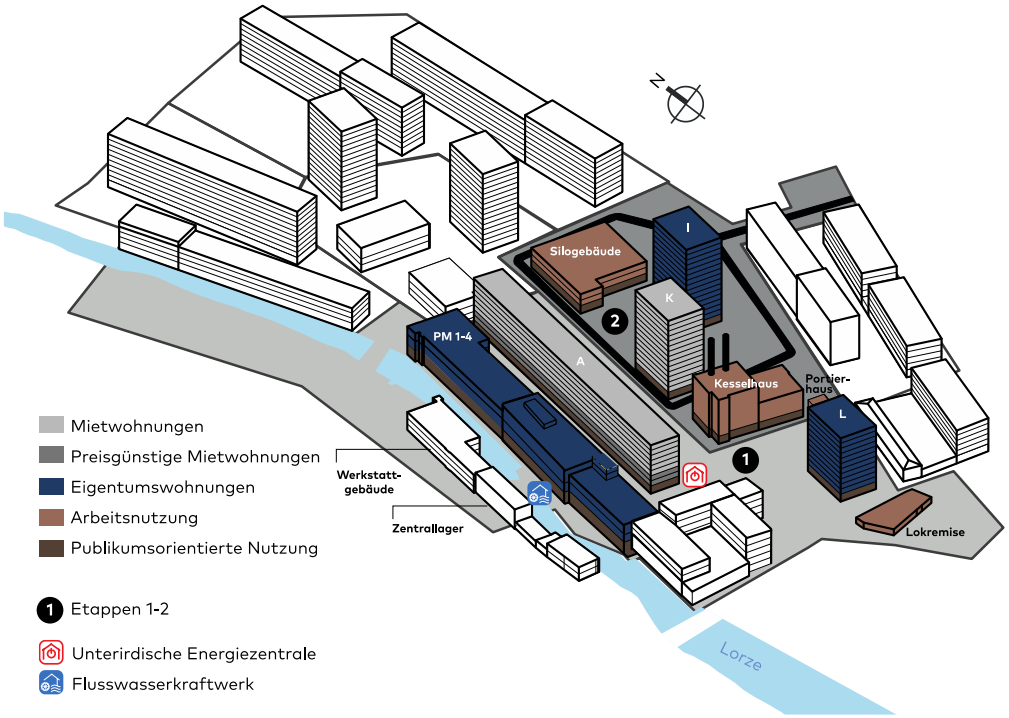



Keramikatelier mit Verkaufsecke am Papieri-Platz 1 im Haus L (oben links), Atelier an der Maschinengasse (oben rechts) und Zentrallager (unten)

CHAM group

# 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 (Betreiber bereits gefunden)
- Kesselhaus mit Gastronutzung
- Geplantes Investitionsvolumen: CHF 120 Mio.
- Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften: CHF 2.8 Mio.
- Verkaufserlös Promotion: CHF 115 Mio. (2025E)
- Parzelle des ehemaligen Silogebäudes wurde an OYM-Initiant Hans-Peter Strebel zur Erstellung eines Sportinternats verkauft



CHAM group

# Impressionen der 2. Etappe

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

Sicht aufs Hochhaus K

CHAM group

# Impressionen Wohnen 2. Etappe

Wohnen in der nachhaltigen Holz-Beton-Verbundkonstruktion im Hochhaus I

CHAM group

# Impressionen Gewerbe 2. Etappe

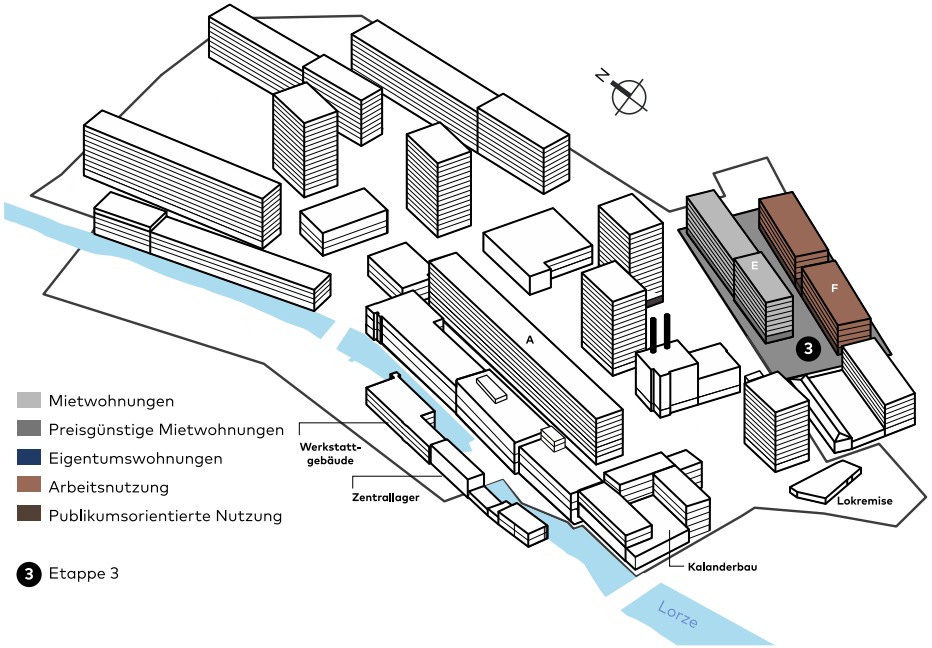
Kesselhaus: Gastronutzung und modulare Gewerbenutzung

CHAM group

# Etappe 3 in Bau

**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
- Für die ersten Verkaufsgeschäfte in den Erdgeschossen konnten bereit ein Vertrag (Migros) und weitere LOIs abgeschlossen werden
- Geplantes Investitionsvolumen: CHF 80 Mio.
- Baubeginn Q3 2023



CHAM group

# Impressionen Projekt 3. Etappe

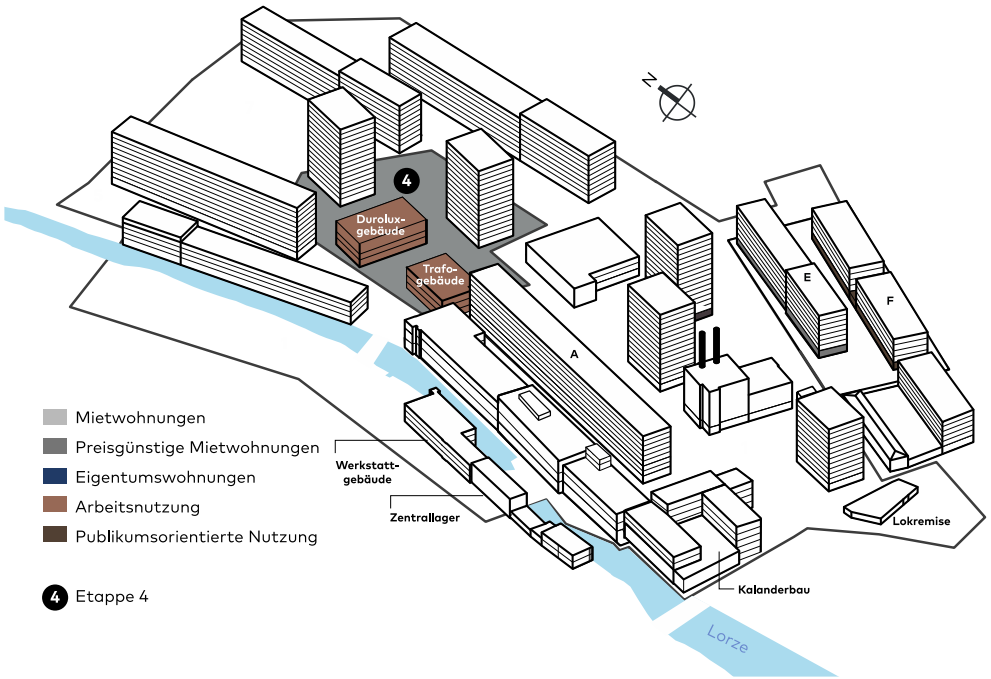
Projekt von Pool Architekten aus Zürich mit attraktivem Gesicht zur Knonauerstrasse und grüner Gasse

CHAM group

# Etappe 4 (Bestandesgebäude) in Planung

**Objekte:**

- Trafo- und Duroluxgebäude
- Rund 4’000 m2 Gewerbe- und Büroflächen
- Zwei denkmalgeschützte prägende Bauten
- Multifunktionale flexible Flächen mit grosser Raumhöhe
- Soll-Mietertrag: 0.8 Mio.



CHAM group

# Impression Projekt 4. Etappe

Trafogebäude – denkmalgeschütztes Bijou

# Nachhaltigkeit

Neue Grundlagen für eine energieeffiziente, klimaneutrale Gesellschaft

# Autark & erneuerbar – weitsichtige Energieversorgung der Papieri

- Die Cham Group legt grossen Wert auf eine nachhaltige Energieversorgung und den schonenden Umgang mit Ressourcen. Die auf dem Papieri-Areal getätigten **Nachhaltigkeitsinvestitionen** folgen dem übergeordneten Ziel, langfristigen ökologischen und wirtschaftlichen Ansprüchen gerecht zu werden. Das wegweisende Energiesystem des Papieri-Areals wurde 2024 mit dem renommierten «Watt d'Or» des Bundesamtes für Energie ausgezeichnet.
- Die **gesamte Energieversorgung** auf dem Areal beruht zu **100 Prozent auf erneuerbaren Energien,** welche u.a. dank dem eigenen Flusskraftwerk und den Erdsondenfeldern zum grossen Teil lokal gewonnen werden. Kernstück der Umsetzung ist die Energiezentrale und das arealweite Energie-Netzwerk, welche direkt vor Ort auf innovative Weise die verfügbaren Energiequellen wie Wärme, Kälte und Strom verbinden.
- Mit **Photovoltaik-Anlagen** und dem eigenen **Flusskraftwerk** werden **rund 40 Prozent des Strombedarfs** auf dem Areal selbst **produziert**. Über das eigene Areal-Stromnetz wird der produzierte Strom über einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (**ZEV**) an alle Nutzer auf dem Areal geliefert und zur Produktion der Wärme und Kälte genutzt.
- Die intelligente Vernetzung von Gebäuden und Anlagen sowie eine zentrale Energie-managementsoftware erlauben eine nachhaltige Energieoptimierung und steigert die Betriebs- und Unterhaltseffizienz langfristig.
- Investitionsvolumen für Energiezentrale/-versorgung inkl. Elektroerschliessung: **CHF 39 Mio.** (bis Ende 2023: CHF 27 Mio.)

CHAM group

# Zukunftsweisendes und umfassendes Nachhaltigkeitskonzept

## STROMVERSORGUNG

**Photovoltaik (PV)**

Die Gebäudedächer aller Neubauten und der meisten umgenutzten Bestandesbauten werden mit PV-Anlagen zur Stromproduktion belegt.

**Elektromobilität**

Ein Grossteil aller Parkplätze auf dem Areal wird mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgestattet.

**Öffentliches Stromnetz**

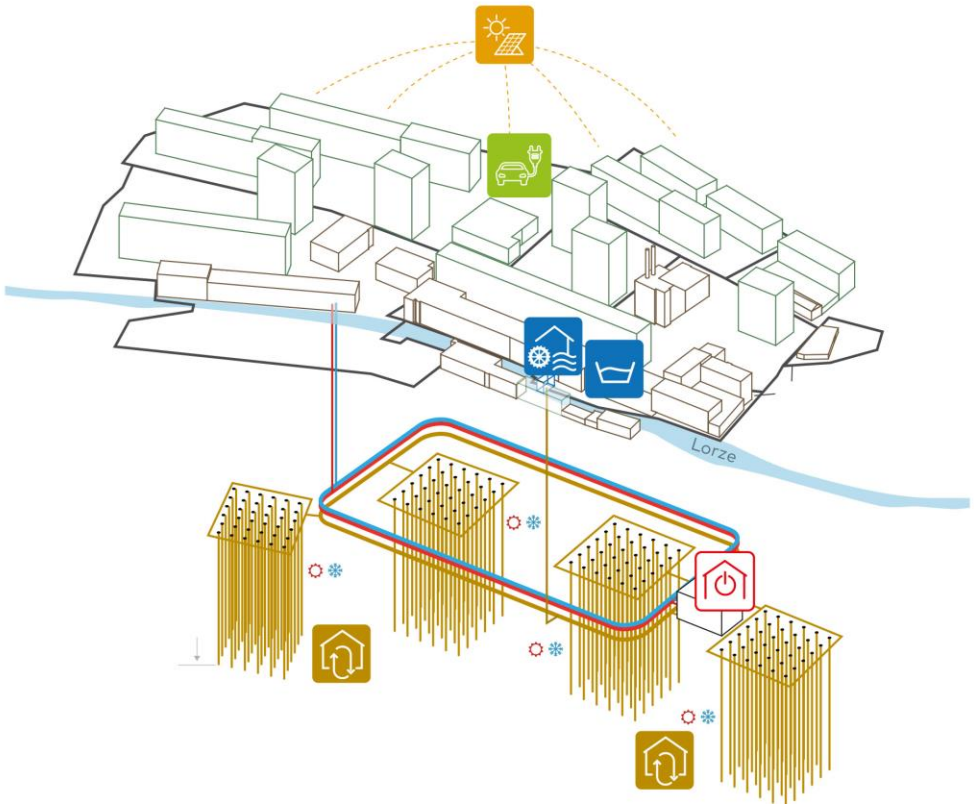
Die Strombilanz des Areals wird mit dem Anschluss an das öffentliche Stromnetz ausgeglichen.

**Flusswasserkraftwerk**

Ergänzend zu den PV-Anlagen wird Strom mit dem sanierten Flusskraftwerk produziert, welches über eine neue Fischaufstiegshilfe verfügt.

**$CO_2$-neutral**

Das Areal verfolgt die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft und verfügt über eine autarke, $CO_2$-neutrale Wärme- und Kälteversorgung. Ein signifikanter Stromanteil erzeugen das eigene Flusskraftwerk und Photovoltaikanlagen.




## WÄRME- & KÄLTEVERSORGUNG

**Ringsysteme**

Das Areal wird anhand von Ringsystemen versorgt, welche von der Energiezentrale weg zu den Gebäuden und von dort wieder zu dieser zurückführen.

- Wärme
- Kälte
- Anergie (Quellen: Erdson-den & Flusswasser)

**Unterirdische Energiezentrale**

Hier werden die beiden Anergiequellen (Erdsonden & Flusswasser) mittels Wärmepumpen für die Wärme- und Kälteversorgung aller Gebäude verwendet.

**Flusswassernutzung**

Das Flusswasser der Lorze bildet eine der beiden Wärmequellen (Anergie), deren Energie an die Wärmepumpen in der Energiezentrale weitergegeben wird.

**Erdsondenfelder**

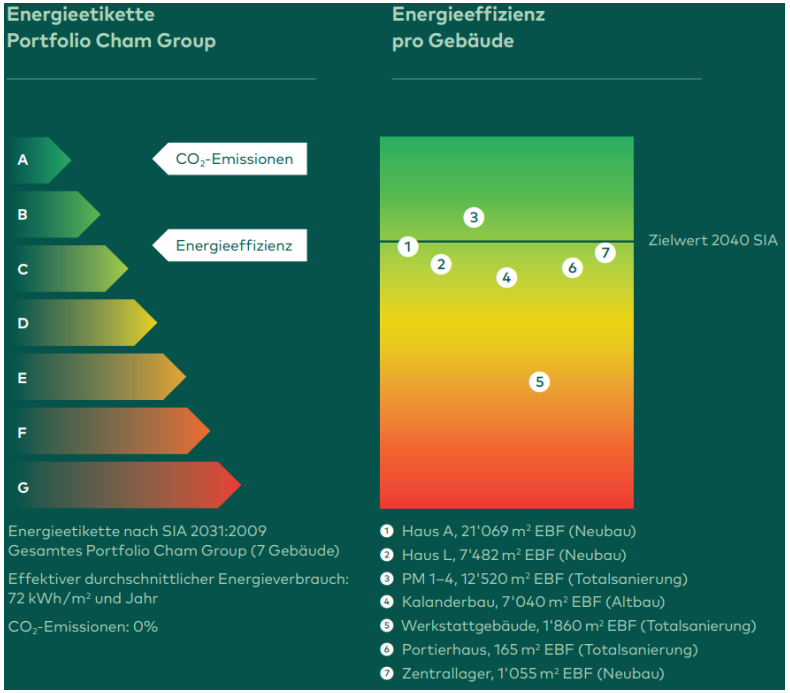
Etappenweise erstellte Erdsondenfelder bilden die andere Anergiequelle für die Wärmepumpen der Energiezentrale: Im Winter dienen sie zur Wärmegewinnung für die Heizung und im Sommer zur Kälteerzeugung für die Kühlung der Gebäude.

# Energiebezug und Energieeffizienz

## Energieerzeugung und Energiequellen

Lokal produzierter Strom 2023: 1’259 MWh
Energie-Autarkie 2023: 61%

## Energieeffizienz und Treibhausgase ($CO_2$)




Energieversorgung 100% $CO_2$-neutral

# Pavatex-Areal

Der nächste Entwicklungsschritt

CHAM group

# Der nächste Entwicklungsschritt in fortgeschrittener Planung

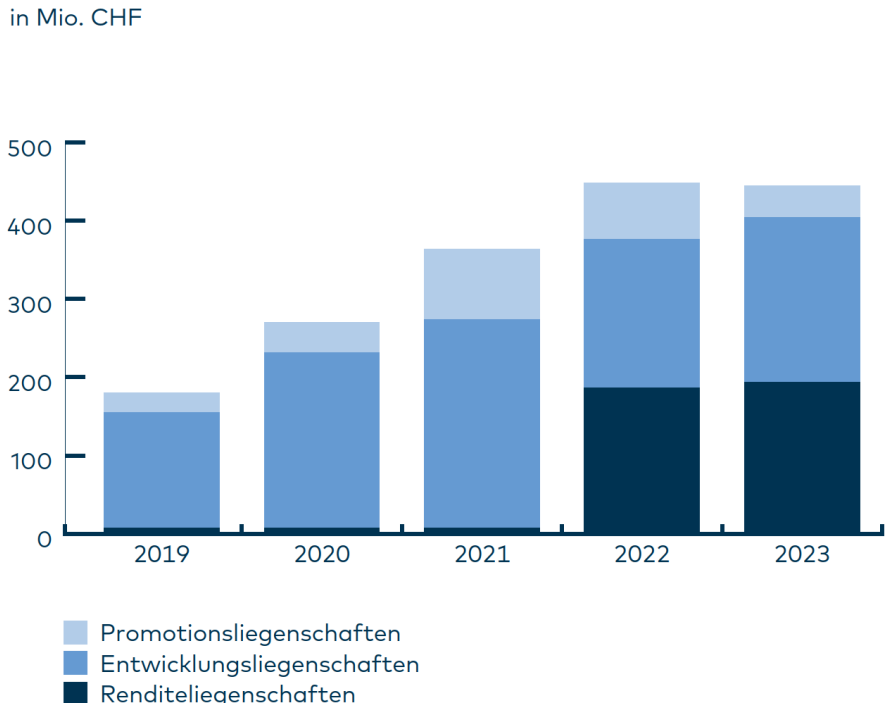
- Kauf **Pavatex-Areal** (Parzelle 36’500 m2) im Jahr 2018 für CHF 40 Mio.
- **Pavatex-Nord** (ca. 17’700 m2): Einfacher Bebauungsplan für Gewerbeflächen 2022 bewilligt
    - Verlegung Starkstromleitung im Jahr 2024
    - Zwischennutzungen
- **Pavatex-Süd** (ca. 18’800 m2): Kooperatives Verfahren mit Gemeinde Cham zwecks Bebauungsplan (Ziel Abschluss 2027)
    - Städtebaulicher Wettbewerb (Studienaufträge) abgeschlossen
    - 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.

# Finanzinformationen

Attraktive Aktie dank Wertentwicklung und Dividendenpolitik

CHAM group

# Immobilienportfolio mit CHF 444 Mio. stabil



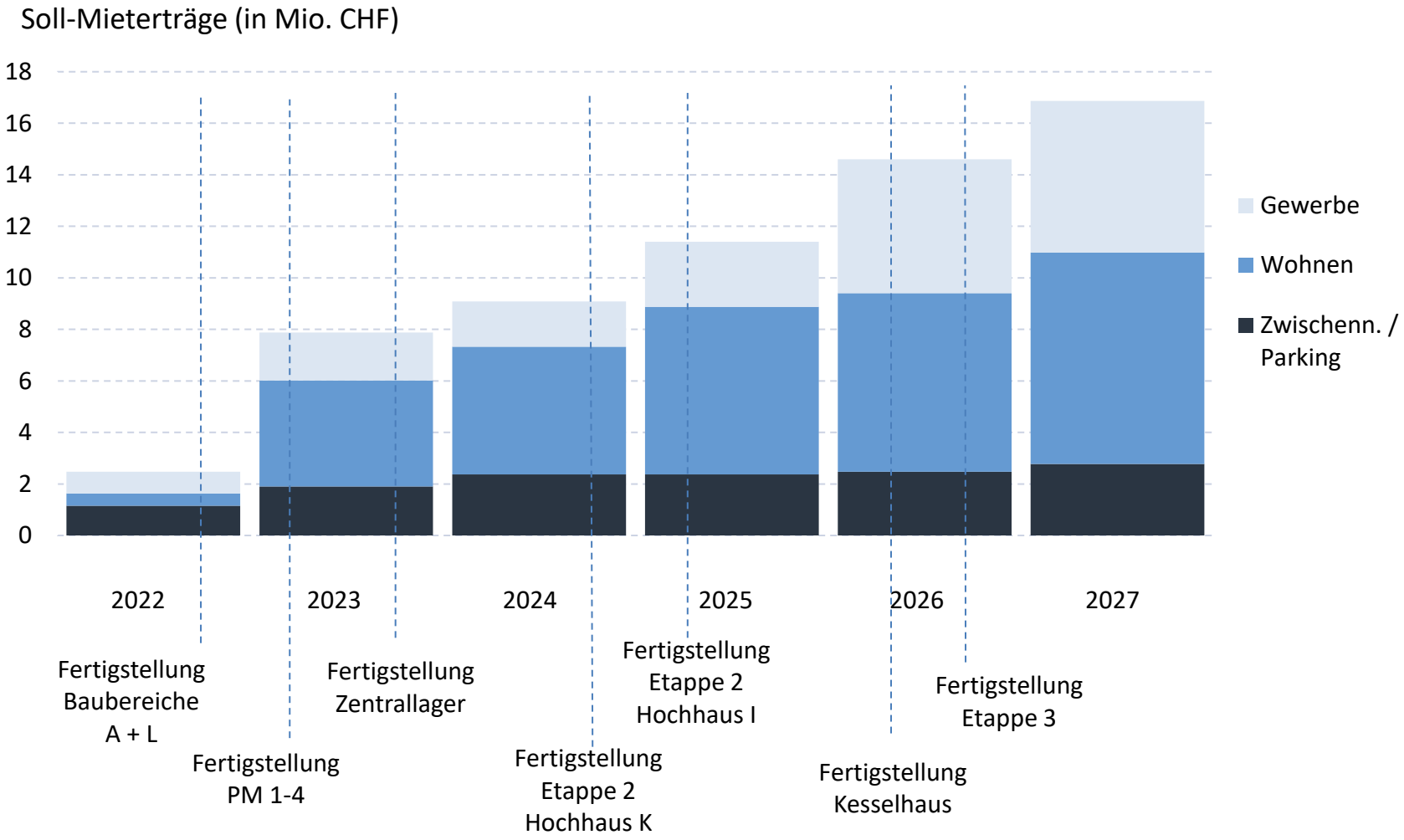

- **Renditeliegenschaften:**
  Gewerbeflächen im Zentrallager und PM 1-4 fertiggestellt. Diese erhöhen den Wert der Renditeliegenschaften um CHF 12.2 Mio. Marktbedingte Reduktion infolge Neubewertung von CHF 4.4 Mio.

- **Entwicklungsliegenschaften:**
  Investitionen über CHF 34.3 Mio. insbesondere in Baubereich K sowie 3. Etappe.

- **Promotionsliegenschaften:**
  Im Jahr 2023 wurden Investitionen von CHF 26.0 Mio. getätigt. Die Eigentumsübertragung der 52 Lofts und 7 Ateliers (PM 1-4) führt zu einem Abgang von CHF 57.8 Mio.

CHAM group

# Entwicklung der Soll-Mieterträge bis zum Abschluss der 3. Etappe



CHAM group

# Erfolgsrechnung 2022

| **Erfolgsrechnung 1.1.-31.12** (in Mio. CHF) | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften | 7.4 | 2.3 |
| Ertrag aus Verkauf von Promotionsliegenschaften | 77.7 | 72.8 |
| Andere betriebliche Erträge | 1.2 | 0.6 |
| Gewinn aus Veräusserung von Entwicklungsliegenschaften | 0 | 3.6 |
| **Betriebsertrag** | **86.3** | **79.4** |
| Direkter Aufwand aus Vermietung Liegenschaften | -0.7 | -0.5 |
| Direkter Aufwand aus Verkauf von Promotionslieg. | -59.0 | -53.2 |
| Personalaufwand | -2.4 | -1.9 |
| Andere betriebliche Aufwendungen | -2.0 | -1.6 |
| Abschreibungen | -0.9 | -0.7 |
| **Betriebsaufwand** | **-65.1** | **-57.9** |
| **Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung** | **21.2** | **21.4** |
| Erfolg aus Neubewertung | -5.8 | 58.2 |
| Finanzergebnis | -0.0 | -0.4 |
| Betriebsfremdes Ergebnis | 0.0 | 2.5 |
| Ertragssteuern | 0.3 | -7.6 |
| **Konzerngewinn** | **15.6** | **74.2** |
| Gewinn pro Aktie in CHF | 21.31 | 101.82 |

- **Vermietung:**
  Erhöhte Mieterträge aufgrund Bezug 1. Etappe
- **Ertrag/Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften:**
  52 Lofts und 7 Ateliers im Baubereich PM 1-4, Bezug ab Februar 2023

CHAM group

# Bilanz per Ende 2023

| **Bilanz per 31.12.** (in Mio. CHF) | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| Promotionsliegenschaften | 40.3 | 72.1 |
| Renditeliegenschaften | 193.6 | 186.1 |
| Entwicklungsliegenschaften | 210.6 | 190.0 |
| Flüssige Mittel | 0.5 | 0.8 |
| Finanzverbindlichkeiten | 25.2 | 24.9 |
| Eigenkapital | 376.1 | 366.7 |
| Eigenkapitalquote in % | 78.9 | 77.0 |
| NAV pro ausstehende Aktie in CHF | 512.65 | 503.41 |

- 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%.

# Informationen für Aktionäre

Attraktive Aktie dank kontinuierlicher Wertentwicklung und steigenden Dividenden

CHAM group

## Die Cham Group Equity Story:

# Kontinuierliche Wertsteigerung und steigende Dividenden mit solider Bilanz

- Mit der Vollendung der ersten Bauetappe Ende 2022 hat sich die Dividendenfähigkeit der Cham Group AG deutlich erhöht.
- Neben der zu erwartenden kontinuierlichen **Wertsteigerung** wird eine **jährliche Dividende von mindestens CHF 12.00 je Aktie** ausgeschüttet.
- Die Cham Group-Aktie soll schrittweise zu einem attraktiven Dividendentitel werden. Es ist vorgesehen, **bis zu 75% des Reingewinns** (ohne Neubewertungsgewinne) an die Aktionäre auszuschütten. Die volatilen Promotionserträge (2022/2023/2025E) werden zur Glättung der jährlichen Ausschüttungen verwendet.
- Die Cham Group kann sowohl die Realisierung des Papieri-Areals wie jene des Pavatex-Areals **ohne Kapitalerhöhung** aus eigener Kraft finanzieren.

# Organe

Unser Verwaltungsrat vereint ausgewiesene Immobilienkompetenz und langjähriges Unternehmertum

**Philipp Buhofer**
Seit 2006 Präsident

Umfassende Erfahrung mit Arealentwicklungen

**Felix A. Thöni**
Vize-Präsident

Experte in Finanz- & Rechnungslegung, Grosse Erfahrung im Kapitalmarkt und Finanzierungen

**Claude Ebnöther**
Immobilienexperte

Langjährige Erfahrung in der Entwicklung von Immobilien

**Annelies Häcki Buhofer**
Aktionärsvertreterin

Langjährige Erfahrung in Immobilien-gesellschaften

**Christoph Caviezel**
Immobilienexperte

Langjährige Führungserfahrung in kotierten Immobilien-unternehmen

- Der Verwaltungsrat der Cham Group AG besteht aus fünf Mitgliedern.
- Die Cham Group bekennt sich zu einer zeitgemässen Corporate Governance im Sinne des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance.

# Organe

Das Management der Cham Group vereint Leidenschaft, Kompetenz und Durchsetzungsvermögen

**Thomas Aebischer**
CEO

**Lukas Fehr**
StV. CEO
Leiter Entwicklung

**Daniel Grab** CFO

**Roland Regli**
Leiter Realisierung

**William White**
Leiter Asset- &
Arealmanagement

Das Management der Cham Group verfügt über langjährige Immobilienerfahrung und die entsprechenden Kompetenzen, das ganzheitliche Geschäftsmodell von Entwicklung, Planung, Bau und Bewirtschaftung der Immobilien erfolgreich umzusetzen und den langfristigen Werterhalt zu sichern.

# Kontakt und Finanzkalender

Cham Group AG
Fabrikstrasse 5
CH-6330 Cham

Tel +41 41 508 08 20
www.chamgroup.ch

**Kontakt für Investoren**
Edwin van der Geest
investoren@chamgroup.ch
Tel. +41 79 330 55 22

**Aktienregister**
areg.ch AG, Fabrikstrasse 10, 4614 Hägendorf
info@areg.ch
Tel. +41 62 209 16 60

**Angaben zur Aktie**
Ausgegebene Aktien: 745’000
Eigene Aktien (31.12.2023): 11’372
Valor: 193185 / ISIN: CH0001931853

**Finanzkalender**
Information zum ersten Halbjahr 2024: 24. August 2024
Geschäftsbericht 2024: 18. März 2025
Generalversammlung 2025: 23. April 2025