CHAM group

HALBJAHRESBERICHT 2019

DIE CHAM GROUP

Die Cham Group (Börsenkürzel: CHAM) konzentriert sich als an der Schweizer Börse SIX kotierte Immobiliengesellschaft auf die Entwicklung des Papieri-Areals im Zentrum von Cham. Auf dem ehemaligen Fabrikgelände entsteht etappenweise über die nächsten 10 bis 15 Jahre ein elf Hektar umfassendes neues Quartier mit je rund 1'000 Wohnungen und Arbeitsplätzen. Durch ihr integriertes Geschäftsmodell deckt die Cham Group den gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften von der Entwicklung über den Bau bis zu Bewirtschaftung und Werterhalt ab. Nachhaltigkeit und schonender Umgang mit Ressourcen sind dabei zentrale Anliegen. Weiteres Wachstum kann die Cham Group durch Zukäufe von zusätzlichen Entwicklungs- und Anlageliegenschaften in der erweiterten Region generieren. In einem ersten Schritt wurde 2018 das an das Papieri-Areal angrenzende Pavatex-Areal erworben, das mittelfristig entwickelt werden soll.

INHALT

Überblick und Kennzahlen 3

Bericht an die Aktionäre 4

Konsolidierte Erfolgsrechnung 6

Konsolidierte Bilanz 7

Konsolidierte Geldflussrechnung 8

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals 9

Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung 10

Bericht des Schätzungsexperten 16

Agenda und Kontakt 26

ÜBERBLICK

- Gesamtwert des Immobilienportfolios erhöht sich um CHF 15.0 Mio. auf CHF 153.3 Mio.
- Studienauftragsverfahren für die erste Bauetappe des Papieri-Areals wurden abgeschlossen, erste Baugesuche eingereicht und die Abbrucharbeiten begonnen
- Generalversammlung wählt den Immobilienexperten Christoph Caviezel neu in den Verwaltungsrat
- Dekotierung der Cham Group-Aktie von der SIX Swiss Exchange und künftig ausserbörslicher Handel

WICHTIGSTE KENNZAHLEN

Erfolgsrechnung (in Mio. CHF)	01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2018
Ertrag aus Vermietung	1.4	1.0
Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung	–0.1	–0.3
Erfolg aus Neubewertung	11.8	45.5
Konzerngewinn	9.9	83.6

Bilanz (in Mio. CHF)	30.06.2019	31.12.2018
Renditeliegenschaften	6.9	7.0
Entwicklungsliegenschaften	146.4	131.3
Finanzanlagen und flüssige Mittel	107.1	114.9
Finanzverbindlichkeiten	4.8	4.8
Eigenkapital	238.9	233.5
Eigenkapitalquote in %	91.7	92.1
NAV zum Marktwert pro Aktie (CHF)	320.77	313.47

DIE AREALENTWICKLUNG PAPIERI NIMMT GESTALT AN

Sehr geehrte Aktionärin, sehr geehrter Aktionär

Die Cham Group hat im ersten Halbjahr 2019 die Planung der ersten Bauetappe mit Hochdruck vorangetrieben. Nach Abschluss der Studienauftragsverfahren für die erste Bauetappe wurden die Architekturbüros für die Realisierung der geplanten Gebäude ausgewählt, erste Baugesuche eingereicht und bereits vor Mitte des Jahres mit Abbrucharbeiten begonnen. Aufgrund der Wertsteigerung und Investitionen der Entwicklungsliegenschaften nahm der Gesamtwert des Immobilienportfolios auf CHF 153.3 Mio. zu. Auf Stufe Betriebsergebnis nach Neubewertung resultierten CHF 11.8 Mio. Die Cham Group beabsichtigt die Dekotierung ihrer Aktien von der SIX Swiss Exchange bei gleichzeitiger Aufnahme eines aktiv geförderten ausserbörslichen Handels.

Die Cham Group erzielte im ersten Halbjahr 2019 einen Betriebsertrag von CHF 1.5 Mio., 37% mehr als in der Vergleichsperiode des Vorjahrs. Der Zuwachs ist auf höhere Mieteinnahmen von CHF 1.4 Mio. zurückzuführen (Vorjahresperiode: CHF 1.0 Mio.), insbesondere aufgrund des Baurechtszinses für das im September 2018 erworbene, an das Papieri-Areal angrenzende Pavatex-Gelände. Die anderen betrieblichen Erträge beliefen sich auf CHF 0.2 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 0.1 Mio.).

Per Bewertungsstichtag 30. Juni 2019 hat sich der Wert des Immobilienportfolios um CHF 15.0 Mio. erhöht. Diese Wertsteigerung beruht im Wesentlichen auf operativen Fortschritten und einer marktbedingten Senkung des Diskontierungszinssatzes. Dem gegenüber stand im ersten Halbjahr 2018 eine signifikante Neubewertung von CHF 45.5 Mio., nachdem der Bebauungsplan des Papieri-Areals rechtskräftig wurde.

Der Gesamtwert des Immobilienportfolios betrug per 30. Juni 2019 CHF 153.3 Mio. Das Eigenkapital der Cham Group von CHF 238.9 Mio. entspricht einer Eigenkapitalquote von 92%.

Planung schreitet voran – Beginn der Abbrucharbeiten
Im Januar 2019 hat die Cham Group die beiden Studienauftragsverfahren für die erste Bauetappe abgeschlossen. Für jedes der vier geplanten Gebäude – die ehemaligen Hallen der Papiermaschinen 1 bis 4, den direkt daran anschliessenden zeilenförmigen Neubau mit Mietwohnungen, das südliche Hochhaus mit Eigentumswohnungen sowie das benachbarte Kesselhaus – wurde je ein Architekturbüro für die Weiterplanung ausgewählt. Insgesamt werden im Rahmen der ersten Etappe rund 240 Miet- und Eigentumswohnungen erstellt, die zusammen mit ca. 9'000 m² Dienstleistungs- und Gewerbeflächen voraussichtlich 2022 sukzessive bezogen werden können, unter der Voraussetzung, dass pendente Einsprachen erwartungsgemäss erledigt werden. Ein vielfältiger Mix aus Wohnen, Arbeiten und publikumsorientierten Nutzungen wird das Quartier am Fluss zu einem neuen Anziehungspunkt für die ganze Region machen. Das gesamte Investitionsvolumen für die erste Etappe beläuft sich auf rund CHF 180 Mio.

Anfang Juni 2019 sind die Bagger im südlichen Teil des Papieri-Areals aufgefahren. Jene Gebäude der einstigen Papierfabrik, die als nicht erhaltenswert eingestuft wurden und auch nicht für Zwischennutzungen vorgesehen sind, werden abgebrochen. Damit wird das Terrain für die Realisierung der ersten Bauetappe vorbereitet. Im Fokus stehen zuerst das südliche Hochhaus mit Tiefgarage sowie die Energiezentrale. Die entsprechenden Baueingaben sind im ersten Halbjahr 2019 erfolgt.

Das Pavatex-Areal ist zurzeit im Baurecht abgegeben. Da Pavatex den Standort Cham aufgibt, hat sie die entsprechenden Miet- und Baurechtsverträge auf Ende November 2019 respektive Ende Oktober 2020 gekündigt. Für einen Teil der frei werdenden Flächen werden Zwischennutzungen angestrebt. Mittelfristig ist die Planung einer Neunutzung des Areals vorgesehen. Auf die Realisierung der Arealentwicklung Papieri hat dies keinen direkten Einfluss.

Veränderungen im Verwaltungsrat

An der Generalversammlung vom 30. April 2019 wurde Christoph Caviezel als neues Mitglied in den Verwaltungsrat der Cham Group AG gewählt. Der Rechtsanwalt und Immobilienexperte war bis Anfang April CEO der Immobiliengesellschaft Mobimo. Davor führte er die Immobiliengruppe Intershop. Mit seinen fundierten Kenntnissen des Schweizer Immobilienmarkts stellt Christoph Caviezel eine wertvolle Ergänzung des Verwaltungsrats dar.

Dekotierung von der SIX Swiss Exchange und ausserbörslicher Handel

Der Verwaltungsrat hat entschieden, die Kotierung der Cham Group-Aktie an der SIX Swiss Exchange aufzugeben und den Handel künftig ausserbörslich (OTC) über die Plattform der Zürcher Kantonalbank (eKMU-X) zu ermöglichen. Die Gründe für diesen Wechsel sind das geringe Handelsvolumen der Aktien aufgrund des langfristig investierten Aktionariats und die zunehmenden regulatorischen Vorschriften für die Aufrechterhaltung der SIX-Kotierung. Der Cham Group entstehen dadurch überproportionale Kosten und ein unverhältnismässiger Aufwand. Es ist anzunehmen, dass nicht alle Aktionäre beim Wechsel zum ausserbörslichen Handel mitziehen können. Dazu gehören beispielsweise inländische und ausländische Fonds, Index-ETFs und Pensionskassen, die ausschliesslich in kotierte Aktien investieren dürfen, sowie einige Privatanleger, die ihre Aktien in BVG-Strukturen (1e-Lösungen) halten. Die Cham Group AG wird deshalb mit der Lancierung eines zeitlich befristeten Rückkaufprogramms bis zu 5% der ausstehenden Cham Group AG-Aktien zu einem Preis von CHF 440 pro Aktie einen fairen Ausstieg ermöglichen. Weitere Informationen zum Rückkaufangebot befinden sich auf unserer Website.

Die Dekotierung von der SIX Swiss Exchange bei gleichzeitiger Aufnahme eines aktiv geförderten ausserbörslichen Handels erscheint attraktiver für die Cham Group und ihre Aktionäre. Auch als OTC-gehandelte Gesellschaft wird die Cham Group ihre transparente Finanzkommunikation beibehalten. Sie wird weiterhin zweimal pro Jahr über ihre finanzielle Lage berichten unter Anwendung des bisherigen Rechnungslegungsstandards Swiss GAAP FER. Das Portfolio wird einmal pro Jahr bewertet, wie bisher durch JLL. Die Generalversammlung und die Publikation der Aktionärsinformationen bleiben in vergleichbarem Rahmen erhalten.

Ausblick

Auch in der zweiten Jahreshälfte 2019 wird sich die Cham Group auf die Planung der ersten Bauetappe konzentrieren. Geplant sind zwei weitere Baueingaben für die Erneuerung und Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes entlang der Lorze und den daran anschliessenden Neubau mit fast 170 Mietwohnungen.

Philipp Buhofer
Präsident des Verwaltungsrates

Andreas Friederich
CEO

KONZERNRECHNUNG DER CHAM GROUP

Konsolidierte Erfolgsrechnung

1. Januar – 30. Juni	Erläuterungen	2019 TCHF	2018 TCHF
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	5	1'356	1'004
Andere betriebliche Erträge		187	124
Betriebsertrag		**1'543**	**1'128**
Direkter Aufwand aus Vermietung von Liegenschaften	5	–351	–347
Personalaufwand		–715	–680
Andere betriebliche Aufwendungen		–529	–378
Abschreibungen		–6	–1
Betriebsaufwand		**–1'601**	**–1'406**
Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung		**–58**	**–278**
Erfolg aus Neubewertung[A)]	3	11'825	45'522
Betriebliches Ergebnis nach Neubewertung		**11'767**	**45'244**
Finanzergebnis		–76	–259
Ordentliches Ergebnis		**11'691**	**44'985**
Betriebsfremdes Ergebnis	6	–	38'594
Gewinn vor Steuern		**11'691**	**83'579**
Ertragssteuern		–1'763	–4
Konzerngewinn		**9'928**	**83'575**

Gewinn pro Aktie	Erläuterungen	2019 CHF	2018 CHF
Gewinn pro Aktie, unverwässert / verwässert	4	13.33	112.20
Total		**13.33**	**112.20**

A) Darstellung angepasst

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Bilanz

	Erläuterungen	30.06.2019 TCHF	31.12.2018 TCHF
Aktiven			
Flüssige Mittel		27'048	24'923
Wertschriften	7	80'045	35'025
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		14	26
Sonstige kurzfristige Forderungen		73	112
Aktive Rechnungsabgrenzung		0	49
Total Umlaufvermögen		**107'180**	**60'135**
Renditeliegenschaften	3	6'880	6'970
Entwicklungsliegenschaften	3	146'400	131'340
Übrige Sachanlagen und immaterielle Anlagen		106	28
Finanzanlagen	7	0	55'000
Total Anlagevermögen		**153'386**	**193'338**
Total Aktiven		**260'566**	**253'473**
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1'360	672
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		1'190	1'403
Passive Rechnungsabgrenzung		410	911
Kurzfristige Rückstellungen		3'781	2'200
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		**6'741**	**5'186**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	4'800	4'800
Latente Steuerverbindlichkeiten		4'829	3'063
Langfristige Rückstellungen		5'290	6'889
Total langfristige Verbindlichkeiten		**14'919**	**14'752**
Total Fremdkapital		**21'660**	**19'938**
Aktienkapital		48'425	48'425
Kapitalreserven		38'157	38'157
Eigene Aktien		–88	0
Gewinnreserven		152'412	146'953
Total Eigenkapital		**238'906**	**233'535**
Total Passiven		**260'566**	**253'473**

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

1. Januar – 30. Juni	Erläuterungen	2019 TCHF	2018 TCHF
Gewinn		**9'928**	**83'575**
Erfolg aus Neubewertung von Liegenschaften	3	–11'825	–45'522
Abschreibungen[A)]		6	1'501
Gewinn aus Verkauf von Anlagevermögen[A)]		–	–8
Gewinn aus Verkauf des Geschäftsbereichs „Spezialpapier"[A)]	6	–	–37'540
Andere nicht liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge		–2	318
Zunahme / (Abnahme) von Rückstellungen (inkl. latente Steuern)		1'748	–14
(Abnahme) von Personalvorsorgeverpflichtungen[A)]		–	–138
Abnahme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen[A)]		12	4'746
(Zunahme) Vorräte[A)]		–	–37
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen[A)]		688	–5'647
Abnahme sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen[A)]		88	508
(Abnahme) sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen[A)]		–714	–4'411
Total Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		**–71**	**–2'669**
Investitionen in Renditeliegenschaften	3	–14	–5
Investitionen in Entwicklungsliegenschaften	3	–3'131	–413
Investitionen in übrige Sachanlagen[A)]		–34	–265
Verkauf von übrigen Sachanlagen[A)]		–	35
Investitionen in immaterielles Anlagevermögen		–50	–32
Investition in Finanzanlagen und Wertschriften		–	–90'000
Devestition von Finanzanlagen und Wertschriften		10'000	–
Nettozufluss aus der Veräusserung des Geschäftsbereichs „Spezialpapier"		–	114'244
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit		**6'771**	**23'564**
Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten[A)]		–	1'812
Dividendenausschüttung		–4'469	–4'470
Kauf eigene Aktien		–106	–2'325
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		**–4'575**	**–4'983**
Umrechnungsdifferenzen auf flüssige Mittel		–	–26
Zunahme flüssige Mittel		2'125	15'912
Flüssige Mittel per 1. Januar		24'923	45'936
Flüssige Mittel per 30. Juni		**27'048**	**61'822**

[A)] 2018: Im Wesentlichen Bestandteil des betriebsfremden Ergebnisses

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil der Konzernrechnung.

Eigenkapitalnachweis

				Gewinnreserven			
	Aktien-kapital TCHF	Kapital-reserven TCHF	Eigene Aktien TCHF	Umrech-nungsdiffe-renzen TCHF	Marktwert-anpas-sungen TCHF	Einbe-haltene Gewinne TCHF	**Total Eigenkapital TCHF**
Eigenkapital per 1. Januar 2019	**48'425**	**38'157**	**–**	**–**	**–**	**146'953**	**233'535**
Konzerngewinn	–	–	–	–	–	9'928	9'928
Dividende	–	–	–	–	–	–4'469	–4'469
Kauf eigener Aktien	–	–	–106	–	–	–	–106
Aktienbeteiligungsprogramm	–	–	18	–	–	–	18
Eigenkapital per 30. Juni 2019	**48'425**	**38'157**	**–88**	**–**	**–**	**152'412**	**238'906**

				Gewinnreserven			
	Aktien-kapital TCHF	Kapital-reserven TCHF	Eigene Aktien TCHF	Umrech-nungsdiffe-renzen TCHF	Marktwert-anpas-sungen TCHF	Einbe-haltene Gewinne TCHF	**Total Eigenkapital TCHF**
Eigenkapital per 1. Januar 2018	**48'425**	**38'220**	**–28**	**–8'793**	**–721**	**68'626**	**145'729**
Cash Flow Hedges							
Im Eigenkapital erfasster Gewinn	–	–	–	–	294	–	294
Konzerngewinn	–	–	–	–	–	83'575	83'575
Dividende	–	–	–	–	–	–4'470	–4'470
Kauf eigener Aktien	–	–	–2'325	–	–	–	–2'325
Aktienbeteiligungsprogramm	–	–	163	–	–	–	163
Umrechnungsdifferenzen	–	–	–	–909	–	–	–909
Veräusserung Geschäftsbereich „Spezialpapier"	–	–	–	9'702	427	2'322	12'451
Eigenkapital per 30. Juni 2018	**48'425**	**38'220**	**–2'190**	**–**	**–**	**150'053**	**234'508**

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil der Konzernrechnung.

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN HALBJAHRESRECHNUNG

1. Grundsätze der Rechnungslegung

Der vorliegende, ungeprüfte konsolidierte Halbjahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit den ergänzenden Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen Swiss GAAP FER 31 sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften (Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die konsolidierte Halbjahresrechnung wurde vom Verwaltungsrat am 13. August 2019 genehmigt.

Swiss GAAP FER 31 lässt für die Zwischenberichterstattung im Vergleich zur Konzernrechnung Vereinfachungen sowie Verkürzungen im Ausweis und der Offenlegung zu.

Die Cham Group AG und ihre Tochtergesellschaften („Konzern" oder „Cham Group") sind in einem Geschäftsbereich tätig, der keine bedeutenden saisonalen Schwankungen innerhalb des Geschäftsjahres aufweist. Dieses Segment wird als eine Einheit geführt und gesamthaft an den Verwaltungsrat rapportiert. Aus diesen Gründen wird keine Segmentberichterstattung ausgewiesen.

2. Änderung im Konsolidierungskreis und betriebsfremdes Ergebnis

Der Konsolidierungskreis ist gegenüber dem 31. Dezember 2018 unverändert geblieben.

3. Immobilien

3.1. Renditeliegenschaften und Entwicklungsliegenschaften (Portfolio)

2019	Renditeliegenschaften TCHF	Entwicklungsliegenschaften TCHF	Total TCHF
Bestand per 1. Januar	**6'970**	**131'340**	**138'310**
Investitionen	14	3'131	3'145
Erfolg aus Neubewertung[A)]	–104	11'929	11'825
Bestand per 30. Juni	**6'880**	**146'400**	**153'280**

2018	Renditeliegenschaften TCHF	Entwicklungsliegenschaften TCHF	Total TCHF
Bestand per 1. Januar	**6'750**	**42'820**	**49'570**
Investitionen	5	413	418
Erfolg aus Neubewertung[A)]	145	45'377	45'522
Bestand per 30. Juni	**6'900**	**88'610**	**95'510**

[A)] Bezeichnung angepasst

Per Bewertungsstichtag 30. Juni 2019 hat sich der Wert der Entwicklungsliegenschaften um TCHF 11'929 erhöht. Diese Wertsteigerung beruht auf operativen Fortschritten und einer marktbedingten Senkung des Diskontierungszinssatzes.

Per Bewertungsstichtag 30. Juni 2018 hat sich der Wert der Entwicklungsliegenschaften um TCHF 45'377 erhöht. Diese Wertsteigerung beruht im Wesentlichen auf der am 4. Januar 2018 erlangten Rechtskraft des Bebauungsplans „Papieri Areal, Cham", wodurch die unterstellten Projektentwicklungen baurechtlich ermöglicht wurden. Das zuvor in den Bewertungen berücksichtigte Projektrisiko hat dadurch abgenommen und die Diskontierungssätze wurden durch den unabhängigen Schätzungsexperten um den entsprechenden Risikozuschlag reduziert.

3.2. Portfolioinformationen

	Bilanzwert		Soll-Mietertrag (pro Jahr)		Leerstand	
	30.06.2019 TCHF	**31.12.2018 TCHF**	**30.06.2019 TCHF**	**31.12.2018 TCHF**	**30.06.2019 in %**	**31.12.2018 in %**
Renditeliegenschaften	6'880	6'970	410	410	9.4	9.4
Entwicklungsliegenschaften	146'400	131'340	1'480	2'196	15.3	7.3
– davon in Zwischennutzung	–	–	1'080	1'896	20.9	8.4
Total Portfolio	**153'280**	**138'310**	**1'890**	**2'606**	**14.2**	**7.6**

	Ort	Eigentumsform[1]	Eigentumsanteil in %	Baujahr	Jahr der letzten umfassenden Renovation	Grundstücksfläche in m²	Wohnen in m²	Gewerbe in m²	Lager in m²	Total Parkplätze
Renditeliegenschaften										
Werkstattgasse 10	Cham	A	100	1957	2016	2'564	–	1'362	530	30
Total Renditeliegenschaften						**2'564**	**–**	**1'362**	**530**	**30**
Entwicklungsliegenschaften										
Papieri-Areal	Cham	A	100	–	–	107'323	–	–	–	–
– davon Zwischennutzung	Cham	A	100	diverse	–	–	–	30'355	10'442	108
Pavatex-Areal	Cham	A	100	–	–	36'506	–	36'506	–	–
Total Entwicklungsliegenschaften						**143'829**	**–**	**66'861**	**10'442**	**108**
Total Portfolio						**146'393**	**–**	**68'223**	**10'972**	**138**

[1] A: Alleineigentum, M: Miteigentum, S: Stockwerkeigentum, BR: Baurecht

Das Papieri-Areal in Cham umfasst 11 Hektar und beinhaltet folgende Grundstücksnummern: 1557–1559, 1913–1917, 2160, 2980, 3305. Zusätzlich befindet sich die nicht bebaubare Fabrikstrasse mit Grundstücknummer 403 (1'465 m²) im Alleineigentum der Cham Group.

Das Pavatex-Areal umfasst das Grundstück Nr. 1786.

3.3. Entwicklungsliegenschaften

Papieri-Areal

Projektbeschrieb
Auf dem 11 Hektar grossen Areal ihrer ehemaligen Papierfabrik plant die Cham Group ein neues, attraktives Wohn- und Arbeitsquartier, das nach Fertigstellung Raum für rund 1'000 Wohnungen und 1'000 Arbeitsplätze bieten wird. Es ist vorgesehen, die Arealentwicklung etappenweise über die nächsten 10 bis 15 Jahre zu realisieren. Von den geplanten Geschossflächen sollen 75% Wohn- und 25% Arbeitsnutzungen zugeführt werden. Im Rahmen der langfristig ausgerichteten Unternehmensstrategie werden rund 80% der Wohnflächen im Eigentum gehalten. Das gesamte Investitionsvolumen der Cham Group für das Papieri-Areal umfasst rund CHF 700 Mio.

Projektstand
Nachdem das Chamer Stimmvolk im Herbst 2016 die zukünftige Entwicklung des Papieri-Areals an der Urne gutgeheissen hatte und der Regierungsrat des Kantons Zug im Oktober 2017 die Genehmigung für den Bebauungsplan und die Umzonung des Papieri-Areals erteilt hat, konnte die Cham Group im Januar 2018 zwei Architektur-Studienauftragsverfahren für die konkrete Planung der ersten Etappe starten. Im Januar 2019 wurden diese abgeschlossen und für jedes der vier Gebäude je ein Architekturbüro für die Weiterbearbeitung ausgewählt.

Im Fokus der ersten Etappe stehen das südliche Hochhaus, die Tiefgarage und die Energiezentrale. Die entsprechenden Baueingaben sind im ersten Halbjahr 2019 erfolgt. Im Juni 2019 wurde mit den ersten Abbrucharbeiten im südlichen Teil des Areals begonnen. In der zweiten Jahreshälfte sollen drei weitere Baueingaben erfolgen, die zwei Umbauten von Bestandesgebäuden sowie einen Neubau umfassen.

In der ersten Etappe werden rund 240 Wohneinheiten realisiert, die zusammen mit ca. 9'000 m² Dienstleistungs- und Gewerbeflächen voraussichtlich 2022 sukzessive bezogen werden können. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 180 Mio.

Fertigstellung (geschätzt)	
Etappe 1	2022/23
Etappe 2	2024/25
Etappe 3	2025/27
Etappe 4	2029/30
Etappe 5	2030/32
Etappe 6	2034/35

Pavatex-Areal

Projektbeschrieb
Das Areal ist zurzeit bis Ende Oktober 2020 im Baurecht abgegeben und soll anschliessend zwischenvermietet werden. Mit der Planung einer neuen Nutzung wird innerhalb der nächsten zehn Jahre begonnen.

4. Gewinn pro Aktie und Net Asset Value pro Aktie

Der unverwässerte Gewinn pro Aktie wird mittels Division des auf die Aktionäre entfallenden Gewinnes für die am 30. Juni 2019 und 2018 endenden Berichtsperioden durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der während dieser Perioden ausstehenden Aktien ermittelt. Dabei wird von den ausgegebenen Aktien die durchschnittliche Anzahl der von der Cham Group gehaltenen eigenen Aktien abgezogen.

Gewinn pro Aktie

	Januar – Juni 2019 TCHF	Januar – Juni 2018 TCHF
Anzahl ausgegebener Namenaktien per 30. Juni	745'000	745'000
Anzahl eigene Aktien per 30. Juni	–215	–5'000
Anzahl ausstehender Namenaktien per 30. Juni	744'785	740'000
Gewichteter Durchschnitt der ausstehenden Namenaktien	**744'887**	**744'886**
Ergebnisanteil Aktionäre der Cham Group AG (TCHF)	**9'928**	**83'575**
Gewinn pro Aktie, unverwässert und verwässert (CHF)[A)]	**13.33**	**112.20**

[A)] Es bestehen keine potenziell verwässernden Effekte.

Net Asset Value (NAV) pro Aktie

	30.06.2019	31.12.2018
Net Asset Value zu Marktwerten (TCHF)	**238'906**	**233'535**
Net Asset Value zu Marktwerten pro ausstehende Namenaktie (CHF)	**320.77**	**313.47**

Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie wird mittels Division des gesamten NAV per Bilanzstichtag durch die an diesem Stichtag ausstehende Anzahl Aktien ermittelt. Der Net Asset Value zu Marktwerten (NAV) entspricht dem Eigenkapital der Gruppe, da sämtliche Rendite- und Entwicklungsliegenschaften zu Marktwerten erfasst sind.

5. Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften

1. Januar – 30. Juni	2019 TCHF	2018 TCHF
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften und Zwischenvermietungen	1'356	1'004
Direkter Aufwand aus Vermietung von Renditeliegenschaften und Zwischenvermietungen	–351	–347
Ergebnis aus Vermietung von Renditeliegenschaften und Zwischenvermietungen	**1'005**	**657**

Die einzelnen Vertragsverhältnisse mit externen Mietern zeigen zum Bilanzstichtag auf Basis des annualisierten Soll-Mietertrags folgende Fälligkeiten:

	30.06.2019 Anteil in %	31.12.2018 Anteil in %
Fälligkeitstruktur der Mietverträge für Renditeliegenschaften und Zwischenvermietungen		
Bis zu 1 Jahr, inkl. unbefristete Mietverhältnisse	58.7	73.8
1 bis 2 Jahre	21.1	11.5
2 bis 3 Jahre	19.6	14.3
3 bis 4 Jahre	0.6	0.0
4 bis 5 Jahre	0.0	0.4
5 bis 6 Jahre	0.0	0.0
Total	**100.0**	**100.0**

Die fünf wichtigsten Mietergruppen trugen per 30. Juni 2019 zusammen 70.8% (per 31. Dezember 2018: 77.9%) der annualisierten Soll-Mieterträge bei.

	30.06.2019 Anteil in %	31.12.2018 Anteil in %
Fünf grösste Mietergruppen, Anteil an den Gesamt-Mieterträgen		
2019: Pavatex SA / 2018: Cham Paper Group Schweiz AG	41.7	33.1
2019: Specialized Europe GmbH / 2018: Pavatex SA	19.6	25.7
2019: Chamer Recycling GmbH / 2018: Specialized Europe GmbH	3.7	14.3
2019: Verein Kunst & Behinderung / 2018: Chamer Recycling GmbH	3.7	2.4
2019: BÜWE Tiefbau AG / 2018: Verein Kunst & Behinderung	2.1	2.4

6. Betriebsfremdes Ergebnis

1. Januar – 30. Juni	2019 TCHF	2018 TCHF
Ergebnis Geschäftsbereich „Spezialpapier" – laufendes Geschäft	–	1'054
Erfolg aus Verkauf Geschäftsbereich „Spezialpapier"	–	37'540
Betriebsfremdes Ergebnis	**–**	**38'594**

Details – Erfolg aus Verkauf Geschäftsbereich „Spezialpapier"

1. Januar – 30. Juni	2019 TCHF	2018 TCHF
Verkaufspreis nach Transaktionskosten	–	124'994
Im Eigenkapital erfasste Umrechnungsdifferenzen	–	–9'702
Im Eigenkapital erfasster Goodwill	–	–2'322
Im Eigenkapital erfasste Cash Flow Hedges	–	–427
Veräusserte Nettoaktiven	–	–75'003
Erfolg aus Verkauf Geschäftsbereich „Spezialpapier"	**–**	**37'540**

7. Wertschriften und Finanzanlagen

	30.06.2019 TCHF	31.12.2018 TCHF
Kurzfristige Finanzanlagen	10'045	10'025
Kurzfristige Festgelder	70'000	25'000
Total Wertschriften	**80'045**	**35'025**
Langfristige Festgelder	–	55'000
Total Finanzanlagen	**–**	**55'000**

8. Finanzverbindlichkeiten

Per 30. Juni 2019 bestehen Finanzverbindlichkeiten von TCHF 4'800 mit einer Restlaufzeit von 7.5 Jahren (per 31. Dezember 2018: TCHF 4'800 mit einer Restlaufzeit von 8.0 Jahren).

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten beträgt 1.2% (per 31. Dezember 2018: 1.2%).

Zur Besicherung der Finanzverbindlichkeiten wurden Liegenschaften im Buchwert von TCHF 6'880 verpfändet (per 31. Dezember 2018: TCHF 6'970).

9. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt, die einen wesentlichen Einfluss auf den Halbjahresabschluss haben. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wurden bis zum 13. August 2019 berücksichtigt. An diesem Datum wurde die Konzernrechnung vom Verwaltungsrat genehmigt.

BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN

An den Verwaltungsrat der

Cham Group AG, Cham

Zürich, 12. August 2019

Marktwert der Anlageliegenschaften der Cham Group AG per 30. Juni 2019

1 Auftrag

Die Anlageliegenschaften der Cham Group AG (Cham Group) wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von Jones Lang LaSalle AG („JLL") per 30. Juni 2019 zum Marktwert bewertet. Dabei handelt es sich um eine Renditeliegenschaft sowie die Entwicklungsareale „Papieri" und „Pavatex" mit teilweise zwischenvermieteten Altbauliegenschaften, auf welchen über die nächsten 20 Jahre etappenweise ein neues Stadtquartier mit einer überwiegenden Wohnnutzung entstehen soll. Einige Bauten auf dem Papieri-Areal sind denkmalgeschützt und werden im Zuge der Arealentwicklung umgenutzt und totalsaniert.

2 Bewertungsstandard

JLL bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS, RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) durchgeführt wurden. Sie erfolgten zudem gemäss den Anforderungen der SIX Swiss Exchange.

3 Rechnungslegungsstandard

Entsprechend den Anweisungen der Cham Group erfüllt die Bewertungsvorgehensweise die Anforderungen des Rechnungslegungsstandards Swiss GAAP FER.

Jones Lang LaSalle AG
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zürich

T +41 44 215 75 00
F +41 44 215 75 01
info.ch@eu.jll.com
jll.ch

4 Definition Marktwert

Als Marktwert gilt der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Marktwertes unberücksichtigt. Der Marktwert wird nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert. Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

5 Bewertung von Bestandsliegenschaften und Zwischennutzungen

JLL bewertet die Bestandsliegenschaft sowie die Erträge aus Zwischennutzungen auf dem Papieri-Areal mit der Discounted-Cashflow Methode (DCF-Methode). Bei den Zwischennutzungen wird unterstellt, dass die Mietverhältnisse spätestens 6 Monate vor dem Umbau oder Rückbau des jeweiligen Baukörpers enden. Der Marktwert der Entwicklungsliegenschaften nach dem Umbau wird in einer separaten Bewertung anhand der Residualwertmethode hergeleitet.

6 Bewertung von Grundstücken, Entwicklungsliegenschaften und Liegenschaften im Bau

Die Marktwertermittlung von Grundstücken, Entwicklungsliegenschaften und Liegenschaften im Bau erfolgt mit der Residualwertmethode. Dabei wird der Marktwert der Immobilie nach Fertigstellung (Beginn Nutzungsphase) anhand der DCF-Methode ermittelt und dieser mit den während der Bauphase noch anfallenden Zahlungsströmen (Baukosten, Drittprojektkosten, Gebühren, etc.) risikoadjustiert auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

Über das gesamte Papieri-Areal sollen nach aktuellem Planungsstand rund 20% bis 30% der Wohnungen im Stockwerkeigentum erstellt und verkauft werden. Stockwerkeigentumseinheiten, welche für Dritte entwickelt werden, sind nach dem Grundsatz von Swiss GAAP FER zu Anschaffungs- und Herstellkosten (at cost) zu bilanzieren. Der aktuelle Planungsstand lässt jedoch keine klare Einteilung in für den Eigenbestand und für Dritte zu entwickelnde Liegenschaften zu. Es ist aktuell noch nicht definiert, wie viele zum Verkauf bestimmte Stockwerkeigentumseinheiten realisiert werden und in welchen Bauetappen oder Baukörpern sich diese befinden werden. In Absprache mit der Cham Group wird bis zum Baubeginn der jeweiligen Etappe für die Bewertungen ein Szenario mit 100% Mieteinheiten unterstellt. Die Stockwerkeigentumseinheiten werden ab dem Zeitpunkt des Baubeginns von den Marktwertbewertungen separiert und auf Basis des letzten Bewertungsergebnisses zu Herstellkosten (at cost) geführt.

Für das Pavatex-Areal wird eine mit dem Papieri-Areal vergleichbare Bebauung hinsichtlich der Ausnützung und des Nutzungsmix unterstellt, ebenfalls unter Annahme einer Erstellung von Mieteinheiten ohne Stockwerkeigentum.

7 Grundlagen der Bewertung

Als Grundlage für die Bestimmung des Marktwertes stellte die Cham Group Projektunterlagen zur Verfügung, die Auskunft zum Projektstand (Stand Ausführung, Stand Vermietung), zu den aufgelaufenen und den voraussichtlich noch anfallenden Projektkosten sowie zu den Terminen (voraussichtlicher Fertigstellungstermin) geben. Die Unterlagen wurden von JLL auf ihre Plausibilität geprüft und in den Bewertungen berücksichtigt. Bei deutlichen Abweichungen zu den Benchmarks werden von JLL eigene Annahmen bezüglich der Baukosten getroffen.

Die Entwicklungsareale sowie die Renditeliegenschaft sind JLL aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Die geplanten Projektentwicklungen wurden anhand der Projektunterlagen in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Mikro- und Makrolage, Baukosten usw.) eingehend analysiert.

Fertiggestellte Liegenschaften werden von JLL mindestens im Dreijahresturnus sowie nach dem Zukauf von Liegenschaften besichtigt.

8 Diskontierung

Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden objektspezifisch nach Makro- und Mikrolage, nach Nutzungsart sowie aufgrund von Zinsänderungsrisiken nach dem Zeitpunkt der geplanten Fertigstellung (bei Entwicklungsliegenschaften) differenziert. Je höher der gewerbliche Anteil und je weiter die geplante Fertigstellung in der Zukunft liegt, desto höher der Diskontierungszinssatz. Da für die meisten Entwicklungsliegenschaften zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages weder Detailprojekte noch Baubewilligungen vorliegen, kommt ein Zuschlag auf dem Diskontierungszinssatz aufgrund von Planungsunsicherheiten zur Anwendung.

Das Pavatex-Areal liegt in der Wohn- und Arbeitszone sowie zu einem kleineren Teil in der Industriezone. Das gesamte Gebiet liegt im Perimeter für verdichtete Entwicklung und es gilt eine Bebauungsplanpflicht, weshalb eine Entwicklung auf Basis der aktuell geltenden Bauzonen kein realistisches Szenario darstellt. Der Bewertung wurde eine mit dem Papieri-Areal vergleichbare Entwicklung mit einem Wohnanteil von 75% und einer Ausnützungsziffer von 1.4 zu Grunde gelegt. Dem Umstand, dass der dafür erforderliche Bebauungsplan sowie dessen Zustimmung durch die Einwohnergemeinde Cham und den Regierungsrat noch ausstehend sind, wird durch erhöhte Diskontierungszinssätze Rechnung getragen.

Die durchschnittlichen kapitalgewichteten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze sind im Anhang ausgewiesen.

9 Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der vorhergehenden Ausführungen schätzt JLL per 30. Juni 2019 den Marktwert der Entwicklungsareale sowie der Bestands- und Altbauliegenschaften, welche sich im Eigentum der Cham Group befinden, wie folgt ein:

Geschäftsliegenschaft Werkstattgasse 10, Cham	CHF 6'880'000
Total Renditeliegenschaften	*CHF 6'880'000*
Papieri-Areal Etappen 1a & 1b	CHF 29'300'000
Papieri-Areal Etappe 2	CHF 19'890'000
Papieri-Areal Etappe 3	CHF 35'300'000
Papieri-Areal Etappe 4	CHF 7'720'000
Papieri-Areal Etappe 5	CHF 30'480'000
Papieri-Areal Etappe 6	CHF 1'960'000
Zwischennutzungen Kalanderbau	CHF 2'540'000
Zwischennutzungen übriges Areal	CHF 1'270'000
Total Entwicklungsliegenschaften Papieri Areal	*CHF 128'460'000*
Total Papieri-Areal	CHF 135'340'000
Pavatex-Areal Etappe 1	CHF 9'450'000
Pavatex-Areal Etappe 2	CHF 5'140'000
Pavatex-Areal Etappe 3	CHF 3'350'000
Total Pavatex-Areal	CHF 17'940'000
Total Papieri-Areal und Pavatex-Areal	**CHF 153'280'000**

Das Bewertungsergebnis in Worten:
Hundertdreiundfünfzig Millionen Zweihundertachtzig Tausend Schweizer Franken

Aufgrund des langen Planungshorizonts hat die zeitliche Komponente, welche teilweise in der Verzinsung vor und während der Bauphase und teilweise in einer erhöhten Diskontierung bei der Ermittlung der Marktwerte nach Fertigstellung reflektiert wird, einen wesentlichen Effekt auf das

Bewertungsergebnis. Beim Baustart der ersten Etappe werden im Verhältnis zur Etappengrösse hohe Abbruch-, Erschliessungs- sowie Vorbereitungskosten ausgelöst, was das Bewertungsergebnis dieser Etappe überdurchschnittlich stark negativ beeinflusst.

Das Total der Entwicklungsliegenschaften des Papieri-Areals beinhaltet auch die denkmalgeschützten Bestandsliegenschaften, welche im Zuge der Bebauung totalsaniert und umgenutzt werden, sowie die Zwischennutzungen und ist entsprechend nicht als reiner Landwert zu verstehen.

10 Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von JLL erfolgte die Bewertung der Anlageliegenschaften der Cham Group unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. JLL übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis und basiert auf einheitlichen Honoraransätzen pro Liegenschaft.

Jones Lang LaSalle AG

Jan Eckert MRICS
CEO

Daniel Schneider MRICS
Senior Vice President

Beilage 1: Bewertungsmodell und -annahmen

1 DCF Modell

Das DCF-Modell von JLL entspricht einem Zwei-Phasen Modell und ermittelt den Marktwert der Liegenschaften auf der Basis zukünftiger Cashflows. Basierend auf einer Prognose der zukünftigen Einnahmen und Ausgaben werden über einen Detail-Betrachtungszeitraum von zehn Jahren die potenziellen jährlichen Sollmieteinnahmen ermittelt und um die nicht auf die Mieter übertragbaren Kosten reduziert. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen somit den prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten, jedoch vor Finanzierung und Steuern. Am Ende des Detail-Betrachtungszeitraumes wird auf der Grundlage einer ewigen Rente aus dem Exit-Cashflow sowie unter Berücksichtigung der zukünftigen eigentümerlastigen Instandsetzungsmassnahmen ein Restwert (Exitwert) ermittelt. Der Marktwert ergibt sich als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Netto-Cashflows über den Detail-Betrachtungszeitraum und dem diskontierten Restwert.

2 Residualwert Modell

Bei der Residualwertmethode wird mit marktgerechten Nutzungsannahmen ein potentieller Ertragswert eines Neubaus auf Basis der oben beschriebenen DCF-Methode errechnet. Der „potenzielle Landwert oder Projektwert“ resultiert aus der Subtraktion der geschätzten Baukosten vom zukünftigen Ertragswert. Ausgehend vom potenziellen Landwert oder Projektwert berücksichtigt ein Investor in der Beurteilung des Marktwertes Überlegungen der Kapitalverzinsung und den Zeitraum, in welchem seine Kosten und Erträge anfallen. Für den Marktwert werden, ausgehend vom potenziellen Landwert oder Projektwert, zusätzlich die Kosten und die Erträge vom Zeitpunkt ihres Anfallens auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Herleitung der Verzinsung vor und während der Bauphase erfolgt durch die Annahme eines Eigenkapital- und Fremdfinanzierungsanteils sowie einer risikoadjustierten Kapitalverzinsung des Investors.

3 Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze

Der für die Wertermittlung der Bestandsliegenschaft sowie für die Ermittlung des Marktwertes nach Fertigstellung der Entwicklungsliegenschaften verwendete nominale Diskontierungszinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag, welcher nebst Nutzung, Lage und Zeitpunkt der Fertigstellung auch die aktuelle Situation auf dem Transaktionsmarkt berücksichtigt. Dieser Risikozuschlag berücksichtigt somit das Marktrisiko und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Der Renditeunterschied (Spread) zwischen einer Bundesanleihe und einer Immobilieninvestition wird von JLL regelmässig anhand von Immobilientransaktionen verifiziert.

Die Diskontierung der Zahlungsströme der Jahre 1 bis 10, sowie der Exitwert erfolgt jeweils per Mitte Jahr („mittschüssig“). Damit wird der effektive Anfall der Zahlungsströme möglichst realitätsnah modelliert.

Der nominale Diskontierungszinssatz per 30. Juni 2019 für die Renditeliegenschaft beträgt 4.20%, der reale Kapitalisierungszinssatz 3.70%.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 30. Juni 2019 für die Marktwerte nach Fertigstellung der Entwicklungsliegenschaften auf dem Papieri-Areal ohne die Zwischennutzungen beträgt 3.79%. Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz liegt bei 3.29%.

Der nominale Diskontierungszinssatz per 30. Juni 2019 für die Zwischennutzungen auf dem Papieri-Areal beträgt 4.40% (Kalanderbau), respektive 5.60% (übriges Areal), der reale Kapitalisierungszinssatz 3.90% (Kalanderbau), respektive 5.10% (übriges Areal).

Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 30. Juni 2019 für die Marktwerte nach Fertigstellung der Entwicklungsliegenschaften auf dem Pavatex-Areal beträgt 4.25%. Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz liegt bei 3.75%.

4 Verzinsung vor und während der Bauphase von Entwicklungsliegenschaften

Der für die Verzinsung des Marktwertes nach Fertigstellung sowie für die anfallenden Zahlungsströme angewendete Zinssatz wird anhand von Annahmen zur Finanzierungsstruktur sowie zu durchschnittlichen Fremdkapitalkosten und der Eigenkapitalverzinsung hergeleitet. In den Bewertungen der Entwicklungsliegenschaften wird für die Bewertung per 30. Juni 2019 von einer durchschnittlichen Eigenkapitalquote über den gesamten Planungs- und Realisierungszeitraum von 50% ausgegangen. Bei durchschnittlichen Fremdkapitalkosten von 2.5% und einer Eigenkapitalverzinsung von 5% resultiert eine Verzinsung vor und während der Bauphase von 3.75% (WACC), welche für alle Entwicklungsliegenschaften und den gesamten Planungs- und Realisierungszeitraum unterstellt wird.

5 Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertung der Bestandsliegenschaft sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Juli 2019. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Sollmieteinnahmen prognostiziert. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-)Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. Die Marktmieten basieren auf den Mietpreisdatenbanken und dem Immobilien Research von JLL. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung. Im Fall von unbefristeten Wohnungsmietverträgen werden bei deutlicher Abweichung der Vertragsmieten vom Marktniveau ebenfalls nachhaltige Marktmieten angesetzt.

Bei Entwicklungsliegenschaften werden die künftigen Mieterträge anhand von einem detaillierten Research zu den marktüblichen Mietansätzen prognostiziert. Da zum aktuellen Planungsstand die Anzahl an Wohnungen sowie der Wohnungsmix je Etappe noch nicht final definiert sind, wird mit einem einheitlichen Basis-Marktmietansatz pro Quadratmeter gerechnet. Darauf werden je nach Lagequalität innerhalb des Areals Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Die Herleitung des Basis-Marktmietansatzes

basiert auf dem von Cham Group beabsichtigten Wohnungsmix über das gesamte Areal. Gemäss dem Bebauungsplan „Papieri-Areal“ müssen über das Gesamtareal 100 preisgünstige Wohnungen erstellt werden, bei welchen der absolute Mietpreis pro Monat nach Wohnungstyp (Anzahl Zimmer) nach oben beschränkt ist. Die effektiv realisierbaren Mietpreise für diese preisgünstigen Wohnungen werden durch den Kanton Zug anhand verschiedener Kriterien festgelegt und sind aktuell noch nicht bekannt. In der Tendenz ist geplant, die preisgünstigen Wohnungen mit einer etwas geringeren Fläche für dieselbe Anzahl Zimmer zu erstellen. Auf Basis des aktuellen Planungsstands wird mit einer durchschnittlichen Miete gerechnet, welche auch die preisgünstigen Wohnungen beinhaltet.

6 Indexierung

Mieten für Büro- und Gewerbeflächen werden üblicherweise an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt, während Mietverträge für Wohnräume an die Veränderung des von der Nationalbank quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes geknüpft sind, zusätzlich aber auch noch einen Teuerungsanteil beinhalten. Basierend auf den Prognosen der Konjunkturforschungsstellen (KOF, BAK, SECO) für die Entwicklung des LIK und der Hypothekarzinsen werden von JLL regelmässig Annahmen für die zukünftige Indexierung der Vertragsmieten getroffen.

In den Bewertungen geht JLL in den ersten 10 Jahren (bei Entwicklungsliegenschaften ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung) sowohl bei den Geschäfts- wie auch den Wohnungsmieten von einer jährlichen Steigerung von 0.50% aus. In den Bewertungen werden dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten, prozentualen Ansätze berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben werden die zukünftigen Mieteinnahmen zu 100% an die angenommenen Wachstumsraten gekoppelt. Die gleichen Wachstumsraten werden in der Regel auch für die zukünftige Entwicklung der aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten verwendet. In den ersten 10 Jahren wird die Teuerung in den Cashflows berücksichtigt, beim Exitwert mittels Verwendung eines realen Kapitalisierungszinssatzes.

7 Leerstand

Für ablaufende Mietverträge von Verkaufs- und Büroflächen wird ein objekt- und segmentspezifischer Leerstand angesetzt. Diese Absorptionszeit (Leerstand in Monaten nach Vertragsende) wird spezifisch für jedes Objekt festgelegt und liegt in der Regel bei sechs bis zwölf Monaten. Das allgemeine Leerstandrisiko wird über einen strukturellen Leerstand berücksichtigt, der ebenfalls objektspezifisch angesetzt wird.

Bei den Wohnliegenschaften werden in der Regel keine spezifischen Leerstände angesetzt, da die Mietverträge üblicherweise nicht befristet sind. Die normale Mieterfluktuation wird mit Hilfe eines strukturellen Leerstandes berücksichtigt, der objektspezifisch angesetzt wird. Bei Entwicklungsliegenschaften wird in den ersten ein bis zwei Jahren nach der Fertigstellung mit einem erhöhten Anfangsleerstand gerechnet. Bei den Zwischennutzungen wird der Leerstand kontinuierlich erhöht je kürzer die verbleibende Restlaufzeit der Zwischennutzungen bis zum Umbau oder Rückbau wird. Bei der Zwischennutzung von Industrieflächen auf dem übrigen Papieri-Areal werden nach Ablauf von Mietverhältnissen mit einer fixen Vertragslaufzeit aufgrund der sehr eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit teilweise keine Mieteinnahmen (keine Anschlussvermietung) mehr berücksichtigt.

8 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten wurden durch JLL auf Basis von marktüblichen Benchmarks prognostiziert. Die nicht umlagefähigen Kosten betreffen Betriebs- und Unterhaltskosten, die in der Regel aufgrund der vertraglichen Bedingungen nicht auf den Mieter umgewälzt werden können oder Bewirtschaftungskosten, die infolge Leerstandes vom Hauseigentümer zu tragen sind.

9 Instandsetzungskosten

Neben den Mietzinseinnahmen kommt den zukünftigen Instandsetzungskosten eine grosse Bedeutung zu. JLL stützt sich bei der Bestandsliegenschaft auf die Investitionsplanung von Cham Group, wobei diese auf ihre Plausibilität geprüft und in den Bewertungen berücksichtigt wird.

Die zur Ermittlung des Exitwerts langfristig erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen („Capex“) werden objektspezifisch unter der Annahme berechnet, dass je nach Bauweise und Nutzung der Liegenschaft bestimmte Anteile der Bauwerkssubstanz eine begrenzte Lebensdauer aufweisen und folglich über die Gesamtlebensdauer zyklisch erneuert werden müssen. Der im Exitjahr in einen (Instandsetzungs-)Fonds umgerechnete Betrag berücksichtigt ausschliesslich Kosten zur Substanzerhaltung, welche das der Bewertung zugrunde liegende Vertrags- und Marktzinsniveau langfristig sichern.

Beilage 2: Analyse der Wertveränderung

1 Renditeliegenschaft Papieri-Areal

Der Marktwert der Renditeliegenschaft ist gegenüber dem Marktwert per 31. Dezember 2018 um 1.29% gesunken. Diese Wertkorrektur ist auf neu berücksichtigte Investitionen in Zusammenhang mit dem neu abgeschlossenen Mietvertrag zurückzuführen. Eine Senkung des Diskontierungszinssatzes sowie eine Senkung des Leerstands aufgrund der Neuvermietung hatten hingegen einen positiven Werteffekt.

2 Entwicklungsliegenschaften Papieri-Areal

Der Marktwert der Entwicklungsliegenschaften des Papieri-Areals inklusive der Zwischennutzungen hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2018 um CHF 14.71 Mio., bzw. 12.93% erhöht. Diese positive Wertentwicklung ist im Wesentlichen auf eine marktbedingte Senkung des Diskontierungszinssatzes zurückzuführen. Für die erste Bauetappe wurden den Bewertungen zudem die Flächen und die Baukosten aus den Siegerprojekten des Studienwettbewerbs zu Grunde gelegt. Die Berücksichtigung dieser Projekte hatte aufgrund einer Erhöhung der vermietbaren Flächen bei der ersten Bauetappe einen deutlichen positiven Werteffekt, eine leichte Erhöhung der Baukosten wirkte dem leicht entgegen. Die Baukosten der nachfolgenden Bauetappen wurden an die neusten Baukostenkalkulationen angeglichen und somit teilweise erhöht, wodurch sich die neuen Erkenntnisse bezüglich der Flächen sowie der Baukosten über das gesamte Papieri-Entwicklungsareal gegenseitig kompensierten. Die im ersten

Halbjahr 2019 angefallenen Investitionen für Planungen, Vorbereitungen, allgemeine Erschliessungen und Rückbauten werden in den Bewertungen nicht mehr als ausstehende Investitionen berücksichtigt und wirken sich damit positiv auf das Bewertungsergebnis aus.

3 Rendite- und Entwicklungsliegenschaften Papieri-Areal

Über sämtliche Rendite- und Entwicklungsliegenschaften auf dem Papieri-Areal beträgt die Wertsteigerung gegenüber dem 31. Dezember 2018 CHF 14.62 Mio. oder 12.11%.

4 Pavatex-Areal

Die Bewertungsannahmen in Bezug auf das Pavatex-Areal haben sich im Vergleich zu den Bewertungen per 31. Dezember 2018 nicht verändert. Die marginale Wertsteigerung um CHF 0.35 Mio. oder 1.99% ist auf den Zeiteffekt zurückzuführen.

5 Gesamtergebnis

Der gesamte Portfoliowert hat sich von CHF 138.31 Mio. per 31. Dezember 2018 auf CHF 153.28 Mio. per 30. Juni 2019 erhöht. Dies entspricht einer Wertsteigerung von 10.82% im ersten Halbjahr 2019.

AGENDA

Publikation Geschäftsbericht 2019
Mittwoch, 25. März 2020

Generalversammlung
6. Mai 2020

KONTAKT

Für Rückfragen:
Medien- und IR-Stelle Cham Group AG
Edwin van der Geest
E-mail: medien@chamgroup.ch /
investoren@chamgroup.ch
Telefon: +41 43 268 32 32

Der Halbjahresbericht erscheint in deutscher Sprache.

Dieser Halbjahresbericht kann bestimmte in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten, z.B. Angaben unter Verwendung der Worte „glaubt", „geht davon aus", „erwartet" oder Formulierungen ähnlicher Art. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen bekannten Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse der Gesellschaft wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden. Vor dem Hintergrund dieser Ungewissheiten sollte sich der Leser nicht auf derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen verlassen. Die Gesellschaft übernimmt keinerlei Verpflichtung, solche zukunftsgerichteten Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

Cham Group AG
Fabrikstrasse 5
CH-6330 Cham
Telefon +41 41 508 08 20
Internet www.chamgroup.ch
E-Mail investoren@chamgroup.ch