CHAM group

GESCHÄFTSBERICHT 2019

INHALT

Überblick und Kennzahlen 4

Die Cham Group-Aktie 5

Bericht an die Aktionäre 6

Bericht zur Corporate Governance 12
Vergütungsbericht 18
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht 23

Finanzbericht 24
Konsolidierte Jahresrechnung 24
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 28
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung 42
Bericht des Schätzungsexperten 44

Jahresrechnung der Cham Group AG 54
Anhang zur Jahresrechnung der Cham Group AG 56
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 62

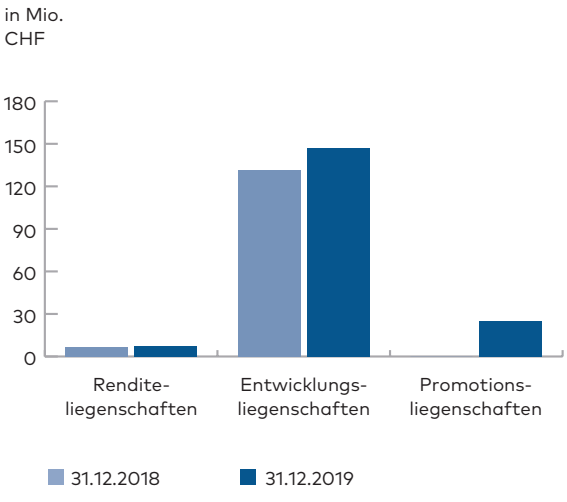
DIE CHAM GROUP

Die Immobiliengesellschaft Cham Group konzentriert sich 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 rund 1'000 Wohnungen und 1'000 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.

Die Aktien der Cham Group (Valorennummer 193185) werden über die ausserbörslichen Handelsplattformen der Zürcher Kantonalbank, der Bank Lienhardt & Partner und der Berner Kantonalbank gehandelt.

DAS IMMOBILIEN-PORTFOLIO

Bewertungen der Liegenschaften



ÜBERBLICK

- Bauarbeiten für die erste Etappe des Papieri-Areals sind angelaufen.
- 101 von 105 Eigentumswohnungen, Lofts und Ateliers wurden kurz nach Verkaufsstart reserviert.
- Autarke und auf erneuerbarer Energie beruhende Wärme- und Kälteversorgung spiegelt Nachhaltigkeitsbestrebungen der Cham Group wider.
- Gesamtwert des Immobilienportfolios erhöht sich um CHF 41.3 Mio. auf CHF 179.7 Mio.
- Ausserbörslicher Handel der Cham Group-Aktien ist erfolgreich gestartet.

WICHTIGSTE KENNZAHLEN

Erfolgsrechnung (in Mio. CHF)	**2019**	**2018**
Ertrag aus Vermietung	2.2	2.2
Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung	–0.4	–0.7
Erfolg aus Neubewertung	30.7	46.0
Konzerngewinn	26.9	80.5

Bilanz (in Mio. CHF)	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Promotionsliegenschaften	24.9	0.0
Renditeliegenschaften	7.4	7.0
Entwicklungsliegenschaften	147.4	131.3
Finanzanlagen und flüssige Mittel	81.6	114.9
Finanzverbindlichkeiten	4.8	4.8
Eigenkapital	239.6	233.5
Eigenkapitalquote in %	91.0	92.1
NAV zum Marktwert pro Aktie (CHF)	338.48	313.47

DIE CHAM GROUP-AKTIE

Kennzahlen

Anzahl Aktien per 31. Dezember	2019	2018	2017	2016	2015
Anzahl der ausgegebenen Namenaktien	745'000	745'000	745'000	745'000	745'000
Nennwert pro Namenaktie (in CHF)	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
Davon eigene Aktien	37'255	0	73	0	11
Anzahl ausstehende Namenaktien	707'745	745'000	744'927	745'000	744'989

Kennzahlen der Aktien per 31. Dezember	2019	2018	2017	2016	2015
Gewinn pro Aktie (in CHF)	36.62	108.18	20.07	11.53	0.65
Eigenkapital pro Aktie (in CHF)	321.56	313.47	166.26	145.12	137.03
Ausschüttung (in CHF)	6.00 [1)]	6.00	6.00	4.00	3.00
Dividendenrendite (in %)	1.36	1.45	1.33	1.22	1.16

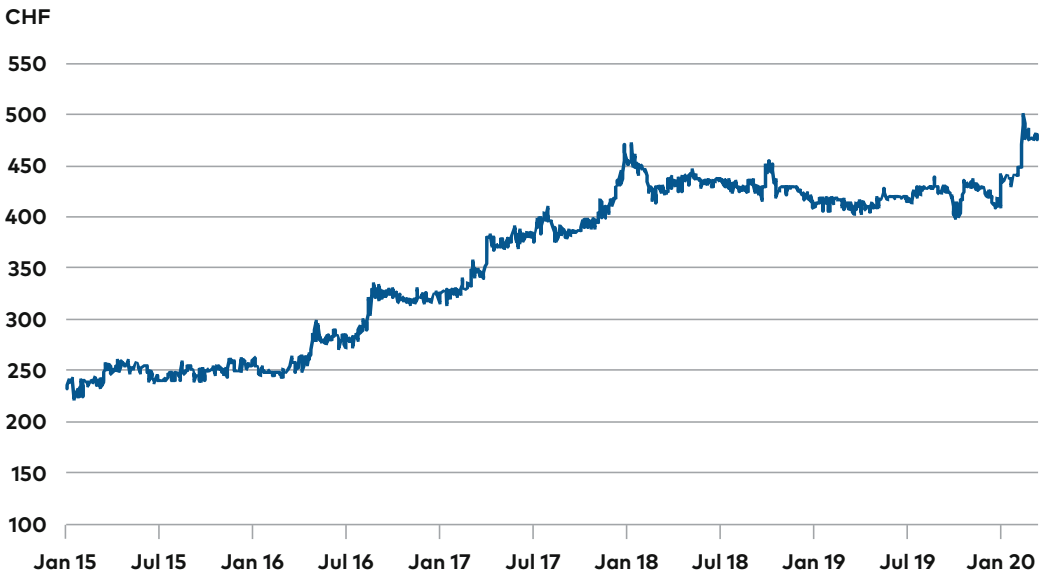
[1)] Antrag an die Generalversammlung vom 6. Mai 2020

Börsenkurse der Aktie in CHF pro Aktie	2019	2018	2017	2016	2015
Höchst	440	470	478	340	261
Tiefst	399	401	316	243	222
Jahresendkurs	440	414	452	327	259
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	432	244	375	249	305
Börsenkapitalisierung am Jahresende (in CHF Mio.)	328	308	337	243	193

Die Namenaktien der Cham Group AG werden seit 19.12.2019 ausserbörslich gehandelt. Bis 18.12.2019 fand der Handel an der SIX Swiss Exchange statt.

Valor: 193185 / ISIN-Code: CH0001931853

Entwicklung des Aktienkurses seit 2015



Cham Group (Kursverlauf vom 01.01.2015 bis 29.02.2020)

Abbruch- und Aushubarbeiten vor der PM 1-4 im Herbst 2019

AREALENTWICKLUNG PAPIERI GEHT VON DER PLANUNG IN DIE UMSETZUNG

Sehr geehrte Aktionärin, sehr geehrter Aktionär

Die Cham Group hat 2019 mit der Arealentwicklung Papieri weitere Meilensteine erreicht: Der Baubeginn für die erste Etappe ist erfolgt und der Verkaufsstart der geplanten Eigentumsobjekte hat die Erwartungen deutlich übertroffen. Parallel dazu bereitet die Cham Group bereits die zweite Etappe vor. Dank dieser Fortschritte bei der Planung und Realisierung stieg der Gesamtwert des Immobilienportfolios um 30% auf CHF 179.7 Mio. Das Betriebsergebnis nach Neubewertung erreichte CHF 30.3 Mio. Der Verwaltungsrat schlägt eine unveränderte Ausschüttung von CHF 6.00 je Aktie vor.

Blick vom zentralen Platz auf PM 1-4

Die Cham Group weist für das Geschäftsjahr 2019 einen Betriebsertrag von CHF 2.4 Mio. aus, gegenüber CHF 2.5 Mio. im Vorjahr. Die Mieteinnahmen lagen mit CHF 2.2 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres. Während der Baurechtszins für das im September 2018 erworbene, an das Papieri-Areal angrenzende Pavatex-Gelände erstmals für ein volles Geschäftsjahr zum Tragen kam, fielen ab Mitte 2019 die Mieteinnahmen der Firma Sappi weg. Der Mietvertrag mit dem südafrikanischen Papierhersteller ist wie geplant ausgelaufen. Die anderen betrieblichen Erträge beliefen sich auf CHF 0.2 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 0.3 Mio.).

Im Jahresverlauf hat sich der Wert des Immobilienportfolios um CHF 41.3 Mio. erhöht. Davon stammen CHF 30.7 Mio. aus Neubewertung als Folge der Fortschritte bei der Planung und Realisierung der Arealentwicklung Papieri sowie einer marktbedingten Senkung des Diskontierungszinssatzes. Die übrigen CHF 10.6 Mio. sind im Wesentlichen direkte Investitionen ins Papieri-Projekt. Neben unveränderten Mieteinnahmen aus Zwischennutzung konnten die Kosten gegenüber Vorjahr reduziert werden. Das negative betriebliche Ergebnis vor Neubewertung beläuft sich auf CHF –0.4 Mio. (Vorjahresperiode: CHF –0.7 Mio.). Das betriebliche Ergebnis nach Neubewertung erreichte CHF 30.3 Mio.; der Reingewinn betrug CHF 26.9 Mio.

Der Gesamtwert des Immobilienportfolios betrug zum Bewertungsstichtag CHF 179.7 Mio. Davon entfielen CHF 7.4 Mio. auf Renditeliegenschaften und CHF 147.4 Mio. auf Entwicklungsliegenschaften. Die zum Verkauf als Stockwerkeigentum vorgesehenen Promotionsliegenschaften im Wert von CHF 24.9 Mio. wurden buchhalterisch dem Umlaufvermögen zugeordnet. Das per Jahresende ausgewiesene Eigenkapital der Cham Group von CHF 239.6 Mio. entspricht einer Eigenkapitalquote von 91%.

Baustart auf dem Papieri-Areal erfolgt

Nachdem die eingegangenen Einsprachen einvernehmlich beigelegt werden konnten, haben sämtliche Bewilligungen für die erste Bauetappe auf dem Papieri-Areal die Rechtskraft erlangt. Der Baustart für diese erste Etappe, in deren Rahmen 261 Miet- und Eigentumswohnungen sowie rund 9'000 m^2 Dienstleistungs- und Gewerbeflächen erstellt werden, ist planmässig erfolgt. Der Rückbau derjenigen Gebäude der einstigen Papierfabrik, die als nicht erhaltenswert eingestuft wurden, begann bereits im Juni 2019. Ab 2022 sollen die neu erstellten wie auch die umgenutzten Gebäude sukzessive bezugsbereit werden.

Im Rahmen der ersten Bauetappe werden fünf Gebäude realisiert: das südliche Hochhaus, das attraktive Eigentumswohnungen mit Sicht auf den

Wohnen im Denkmal: Loftwohnung PM 1-4

Zugersee und die Alpen sowie kommerzielle Flächen im Erdgeschoss bietet, das benachbarte Kesselhaus, die entlang der Lorze gelegenen, denkmalgeschützten Hallen der ehemaligen Papiermaschinen mit Loftwohnungen und Ateliers, der gegenüberliegende Neubau mit Mietwohnungen sowie die Lokremise mit einem Showroom für die Papieri und zusätzlichen Gewerbeflächen. Der Verkauf der ersten Eigentumswohnungen, Lofts und Ateliers ist äusserst erfolgreich angelaufen. Schon kurz nach dem Start der Verkaufsphase am 3. Dezember 2019 waren 101 von insgesamt 105 angebotenen Einheiten reserviert. Die Cham Group hat bei den Reservationen bewusst Personen bevorzugt, welche die gekauften Wohnungen oder Ateliers selbst nutzen werden.

Ebenfalls im Zuge der ersten Bauetappe wird die Energiezentrale erstellt, die mittels Wärmepumpen alle Gebäude auf dem Papieri-Areal heizt und kühlt. Sie bildet das Herzstück des nachhaltigen Energiesystems, das eine weitgehend autarke und auf erneuerbarer Energie beruhende Wärme- und Kälteversorgung gewährleistet.

Zweite Bauetappe in Planung

Parallel zum Start der ersten Bauetappe hat die Cham Group im Berichtsjahr bereits mit der Planung der zweiten Etappe begonnen. Sie umfasst drei Gebäude – zwei neu zu erstellende Hochhäuser mit Eigentums- und Mietwohnungen sowie einen Ersatzneubau für das ehemalige Silogebäude mit Büro- und Gewerbeflächen. Nachdem ein entsprechendes Studienauftragsverfahren abgeschlossen wurde, läuft gegenwärtig die Planung mit den ausgewählten Architekturbüros.

Die Mietverträge mit der Firma Pavatex für die auf dem Papieri-Areal gemieteten Lagerflächen sind Ende November 2019 ausgelaufen. Auf der frei gewordenen Fläche wurde ein teilweiser Rückbau der Bausubstanz vorgenommen und die Aussenflächen, inklusive der noch bestehenden Gebäude, sind für Zwischennutzungen vorgesehen. Die bestehenden Baurechtsverträge für das Pavatex-Areal laufen Ende Oktober 2020 aus. Mittelfristig wird der Prozess für die Planung einer Neunutzung des Areals erfolgen.

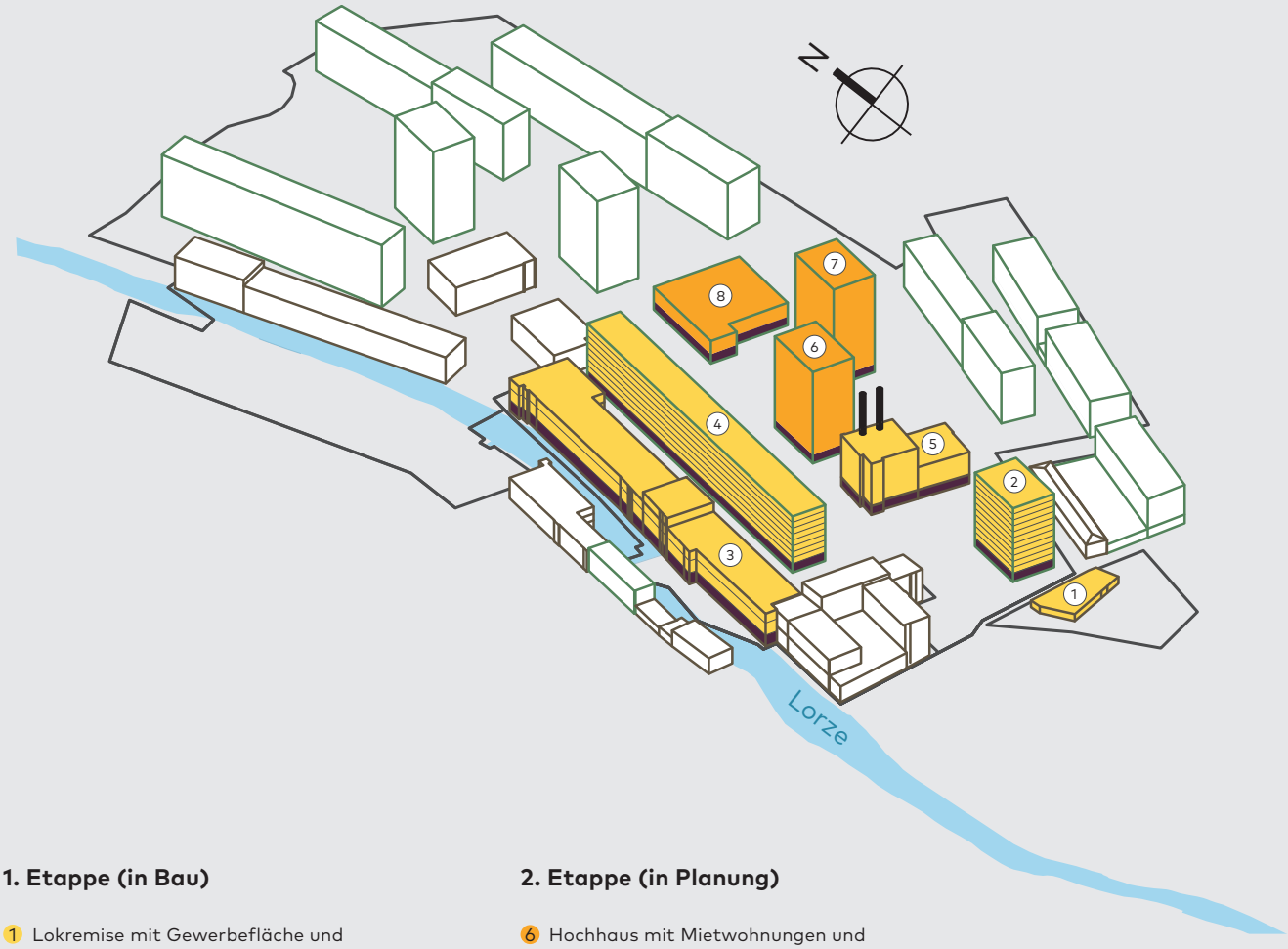
Erfolgreicher Start des ausserbörslichen Handels in Cham Group-Aktien

Am 19. Dezember 2019 wurde der ausserbörsliche Handel der Cham Group-Aktien aufgenommen. Das Handelsvolumen ist erfreulich und der Aktienkurs entwickelt sich im Rahmen des Gesamtmarktes.

EIN LEBENDIGES QUARTIER ENTSTEHT – DIE PLANUNG DES PAPIERI-AREALS

Auf ihrem ehemaligen Fabrikgelände entwickelt die Cham Group etappenweise über die nächsten 10 bis 15 Jahre ein rund elf Hektar umfassendes neues Quartier mit rund 1'000 Wohnungen und 1'000 Arbeitsplätzen.

Das Papieri-Areal wird architektonisch vielfältig weiterentwickelt. Mit der Umnutzung prägender Bestandsbauten wird der Bezug zur Vergangenheit der Papierfabrik aufrechterhalten. Diese werden ergänzt mit neuen, markanten Gebäuden, unter anderem in Form von fünf Hochhäusern. Ein attraktiver Mix aus Wohnen, Arbeiten und publikumsorientierten Nutzungen soll das Quartier zu einem beliebten Treffpunkt mit überregionaler Ausstrahlung werden lassen.



1. Etappe (in Bau)

1. Lokremise mit Gewerbefläche und Showroom
2. Hochhaus mit 46 Eigentumswohnungen und Gewerbenutzung im EG
3. Gebäudekomplex PM 1–4 mit 52 Loft-Eigentumswohnungen und Gewerbe-Eigentums- und Mietfläche
4. Wohngebäude mit 133 Miet- und 30 preisgünstigen Wohnungen sowie Gewerbe- und Ateliernutzung
5. Kesselhaus mit publikumsorientierter Nutzung und Gewerbefläche (in Planung)

2. Etappe (in Planung)

6. Hochhaus mit Mietwohnungen und Micro-Apartments
7. Hochhaus mit Eigentumswohnungen
8. Ersatzneubau Silogebäude mit Gewerbeflächen

AUTARK UND ERNEUERBAR – DIE ENERGIEVERSORGUNG DER PAPIERI

Das Papieri-Areal wird über eine weitgehend autarke und auf erneuerbarer Energie beruhende Energieversorgung verfügen. Das eigene Flusskraftwerk, das während der erste Bauetappe saniert wird, sowie Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude sorgen für die Stromerzeugung. Die Wärme- und Kälteversorgung erfolgt durch Erdsonden im Untergrund und die ökologisch vorteilhafte Nutzung des Flusswassers aus der Lorze. Die ebenfalls im Rahmen dieser ersten Bauphase zu erstellende Energiezentrale gewährleistet mittels Wärmepumpen das Heizen und Kühlen aller Gebäude.

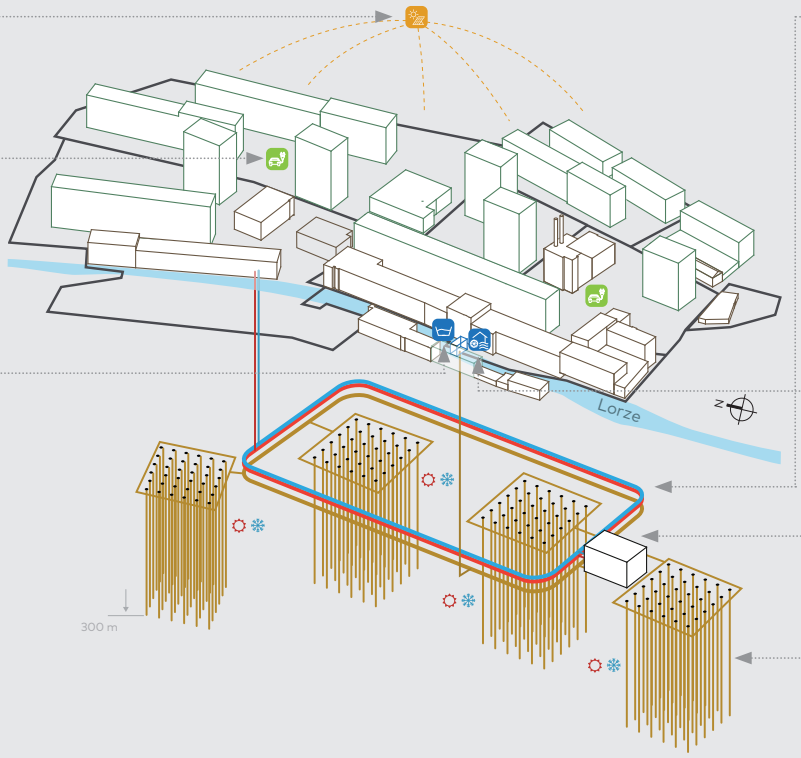
Stromversorgung

Photovoltaik (PV)
Die Gebäudedächer aller Neubauten werden mit Photovoltaikanlagen zur Stromproduktion belegt.

Elektromobilität
Die Infrastruktur sieht vor, dass 25% aller Parkplätze auf dem Areal mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden können.

Flusswasserkraftwerk
Ergänzend zu den PV-Anlagen wird Strom mit dem sanierten Flusskraftwerk mit neuem Fischpass produziert.

Öffentliches Stromnetz
Die Strombilanz der Papieri wird mit Anschluss an das öffentliche Stromnetz auf Mittelspannungsniveau ausgeglichen.



— **Neubauten**
— **Bestandesbauten**

Wärme- und Kälteversorgung

Versorgungsnetz
Das Areal wird mit einem Netz von Stichleitungen versorgt.
— Wärme
— Kälte
— Anergie

Energiezentrale
Hier werden die beiden Anergiequellen (Erdsonden und 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. Dadurch wird das Flusswasser abgekühlt, was ökologisch vorteilhaft ist.

Erdsondenfelder
Erdsondenfelder bilden die andere Energiequelle (Anergie) für die Wärmepumpen in der Energiezentrale. Die Erdsonden werden als Saisonspeicher betrieben und dienen somit auf nachhaltige Weise im Winter zur Wärmegewinnung für die Gebäudeheizung und im Sommer zur Kälteerzeugung für die Gebäudekühlung.

Wohnen mit Weitsicht: Suite-Wohnung im Hochhaus

Das stärkt uns in der Überzeugung, dass der Entscheid richtig war, von SIX Swiss Exchange ins ausserbörsliche Handelssegment zu wechseln. Die Cham Group spart dadurch Kosten und reduziert ihren internen Aufwand. Auch als OTC-gehandelte Gesellschaft behält die Cham Group ihre transparente Finanzkommunikation bei. Sie wird weiterhin zweimal pro Jahr über ihre finanzielle Lage Bericht erstatten unter Anwendung des bisherigen Rechnungslegungsstandards Swiss GAAP FER. Das Portfolio wird auch künftig einmal pro Jahr durch einen unabhängigen Schätzungsexperten bewertet.

Anträge an die Generalversammlung

Der Verwaltungsrat der Cham Group AG beantragt der Generalversammlung vom 6. Mai 2020, für das Geschäftsjahr 2019 eine unveränderte Ausschüttung von CHF 6.00 je Aktie auszuzahlen. Die Verwaltungsräte Philipp Buhofer (als Präsident), Christoph Caviezel, Claude Ebnöther, Annelies Häcki Buhofer und Felix Thöni stellen sich für eine weitere einjährige Amtsperiode zur Wiederwahl. Zurzeit beschäftigt die Bewältigung von COVID-19 die Welt. Der Bundesrat hat zuletzt am 16.03.2020 die Massnahmen verschärft, um die Ausbreitung des Virus zu verlangsamen und die Gesundheitsversorgung für die Schweizer Bevölkerung zu sichern. Aufgrund dieser Verordnung wird die Generalversammlung vom 6. Mai 2020 nicht im üblichen Rahmen respektive ohne physische Präsenz der Aktionäre stattfinden müssen. Wir verweisen auf die Erläuterungen in der Einladung zur Generalversammlung, die Anfang April verschickt werden wird.

Ausblick

Für die Cham Group steht im laufenden Jahr der Fortschritt der Bauarbeiten für die erste Bauetappe auf dem Papieri-Areal im Fokus. Nachdem der Verkauf der Stockwerkeigentumseinheiten schon weit fortgeschritten ist, folgt nun die Suche nach Nutzern für die kommerziellen Flächen. Die Planung der zweiten Bauetappe soll so weit vorangetrieben werden, dass bis Jahresende 2020 entsprechende Baueingaben erfolgen können. Wie stark COVID-19 diese Aktivitäten beeinflussen wird, kann derzeit noch nicht gesagt werden.

Philipp Buhofer
Präsident des Verwaltungsrates

Andreas Friederich
CEO

BERICHT ZUR CORPORATE GOVERNANCE

Die Cham Group bekennt sich zu einer zeitgemässen Corporate Governance. Die nachfolgenden Ausführungen beschreiben die Grundsätze und Regeln der Organisation, Führung und Kontrolle der Cham Group AG und ihrer Tochtergesellschaften per 31. Dezember 2019. Diese Grundsätze sind in den Statuten und im Organisationsreglement des Verwaltungsrates enthalten. Die aktuell gültige Version der Statuten wurde von der ausserordentlichen Generalversammlung am 29. Januar 2018 genehmigt.

1. Konzernstruktur und Aktionariat

1.1 Konzernstruktur

Die Cham Group AG mit Sitz in 6330 Cham ist als Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht organisiert und hält als Holdinggesellschaft direkt alle Gesellschaften, die zum Konzern gehören. Im Konsolidierungskreis sind keine kotierten Gesellschaften enthalten. Die Gesellschaften, die zum Konsolidierungskreis der Cham Group AG gehören, sind mit Angaben zu Firma, Sitz, Aktienkapital und Beteiligungsquote auf Seite 38 der konsolidierten Jahresrechnung aufgeführt.

1.2 Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2019 waren im Aktienbuch der Cham Group AG 1'080 Aktionäre (2018: 1'132 Aktionäre) eingetragen. Folgende der Cham Group AG bekannte Aktionäre halten per 31. Dezember 2019 und 2018 jeweils mehr als 5% des Aktienkapitals:

	2019	2018
Aktionärsgruppe BURU, Schweiz (BURU Holding AG, Philipp Buhofer, Annelies Häcki Buhofer, Elisabeth Buhofer-Rubli)	45.98%	41.81%
LLB Swiss Investment AG, Schweiz	7.25%	9.75%
Cham Group AG, Schweiz (eigene Aktien)	5.00%	<5%

2. Kapitalstruktur

2.1 Aktienkapital

Das nominelle Aktienkapital der Cham Group AG per 31. Dezember 2019 betrug CHF 48'425'000. Das Aktienkapital ist in 745'000 vollliberierte Namenaktien zu einem Nennwert von je CHF 65.00 eingeteilt. Alle Aktien haben gleiches Stimmrecht und Anspruch auf die gleiche Dividende. Es besteht nur eine Kategorie von Namenaktien.

In den Geschäftsjahren 2019 und 2018 wurden keine Kapitalveränderungen vorgenommen. Das Aktienkapital der Cham Group AG belief sich per 31. Dezember 2019 und 2018 auf CHF 48'425'000. Der Nennwert der Namenaktien betrug CHF 65.00 pro Aktie.

Weitere Angaben zur Entwicklung der Aktienkapitalstruktur der Cham Group AG während der letzten zwei Jahre sind in tabellarischer Form auf der Seite 58 der Jahresrechnung der Cham Group AG aufgeführt.

Die Aktien der Cham Group AG werden ausserbörslich gehandelt (Valoren-Nummer: 193185, ISIN-Code: CH0001931853).
Weitere Angaben zu den Aktien der Cham Group AG finden Sie auf Seite 5.

2.2 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Die Übertragung der Namenaktien und Sicherheiten der Cham Group AG ist in Artikel 6 der Statuten vom 29.01.2018 wie folgt geregelt:

1. Die Übertragung der als Bucheffekten ausgegebenen Namenaktien, die Bestellung von Sicherheiten an diesen sowie deren Verwertung richtet sich einzig nach den Bestimmungen des BEG.

2. Der Eigentümer der Namenaktie wird mit seinem Namen, seiner Adresse (Wohnsitz) und seiner Staatsangehörigkeit im Aktienbuch eingetragen. Das Aktienbuch dient als Wertrechtebuch im Sinne von Art. 973c Abs. 2 OR.

3. Die Eintragung ins Aktienbuch als Aktionär mit Stimmrecht unterliegt der Genehmigung des Verwaltungsrates, der diese Aufgabe delegieren kann. Wird die Genehmigung verweigert, wird der Erwerber als Aktionär ohne Stimmrecht ins Aktienbuch eingetragen.

4. Der Verwaltungsrat kann die Genehmigung nur verweigern:
   a) soweit und solange die Anerkennung eines Erwerbers als Aktionär mit Stimmrecht die Gesellschaft daran hindern könnte, die durch Bundesgesetze, insbesondere das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, geforderten Nachweise schweizerischer Beherrschung zu erbringen;
   b) wenn der Erwerber trotz Verlangen der Gesellschaft nicht ausdrücklich erklärt, die Aktien in eigenem Namen und auf eigene Rechnung zu erwerben.

5. Die Bestimmungen gemäss Abs. 4 gelten auch für die Zeichnung oder den Erwerb von Namenaktien mittels Ausübung von Options- oder Wandelrechten aus Namenaktien oder sonstigen von der Gesellschaft oder Dritten ausgestellten Wertpapieren sowie mittels Ausübung von zugekauften Bezugsrechten.

6. Der Verwaltungsrat ist berechtigt, Eintragungen im Aktienbuch, die durch falsche Angaben des Erwerbers zustande gekommen sind oder den gemäss Abs. 4 und 5 angestrebten Verhältnissen nicht mehr entsprechen, nach Anhörung des Betroffenen rückwirkend aufzuheben.

7. Der Verwaltungsrat kann in besonderen Fällen mit einer Mehrheit von zwei Dritteln seiner Mitglieder Erleichterungen von diesen Regeln bewilligen.

8. Bis zur Anerkennung des Erwerbers kann dieser weder mit den Aktien verknüpfte Stimmrechte noch andere mit dem Stimmrecht zusammenhängende Rechte ausüben. Nicht anerkannte Erwerber werden als Aktionäre ohne Stimmrecht ins Aktienbuch eingetragen. Die entsprechenden Aktien gelten in der Generalversammlung als nicht vertreten.

2.3 Dividendenpolitik und Gewinnverwendung

Um die Attraktivität der Cham Group-Aktie während der Phase der Projektentwicklung aufrechtzuerhalten, soll bis auf Weiteres eine Dividende von mindestens CHF 6.00 je Aktie ausgeschüttet werden. Da die Erträge aus Zwischennutzungen und ersten Dauermietverträgen auf dem Papieri-Areal die Dividende vorerst nicht decken, wird die Auszahlung in einer ersten Phase teilweise aus der Substanz erfolgen.

Die Cham Group-Aktie soll langfristig ein attraktiver Dividendentitel werden. Sobald aus der Arealentwicklung regelmässige Erträge generiert werden, wird sich die Dividende am effektiv erzielten Gewinn orientieren. Es ist vorgesehen, bis zu 75% des Reingewinns (ohne Neubewertung) an die Aktionäre auszuschütten.

3. Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat der Cham Group AG besteht aus fünf nichtexekutiven Mitgliedern. Keiner der amtierenden Verwaltungsräte gehörte in den drei der Berichtsperiode vorangegangenen Geschäftsjahren der Geschäftsleitung der Cham Group AG oder einer ihrer Tochtergesellschaften an oder unterhielt mit der Cham Group AG oder einer ihrer Tochtergesellschaften geschäftliche Beziehungen. Damit gelten sämtliche zur Wiederwahl stehenden Verwaltungsräte im Sinne des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance als unabhängig.

Verwaltungsrat

Philipp Buhofer
1959, Schweizer Staatsbürger

Präsident des Verwaltungsrates seit 2006
Mitglied des Verwaltungsrates seit 2004

Seit 1997 selbstständiger Unternehmer und Verwaltungsrat

2002–2003	EPA AG, Zürich, Delegierter und Präsident des Verwaltungsrates
1997–2002	EPA AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates
1987–1997	EPA AG, Zürich, Gruppenleiter Einkauf und Verkauf, Gesamtverantwortlicher Einkauf, Mitglied der Geschäftsleitung
1984–1987	Metro International, Baar, Düsseldorf und Hongkong, Einkauf

Betriebsökonom HWV, Luzern

Präsident des Verwaltungsrates der Kardex AG, Zürich
Mitglied des Verwaltungsrates der Schaffner Holding AG, Luterbach
Mitglied des Verwaltungsrates der Rapid Holding AG, Dietikon (Präsident bis GV 2019)
Präsident des Verwaltungsrates der DAX Holding AG, Hagendorn
Delegierter des Verwaltungsrates der BURU Holding AG, Hagendorn
Diverse Verwaltungsratsmandate im KMU-Bereich

Felix Thöni
1959, Schweizer Staatsbürger

Vizepräsident des Verwaltungsrates seit 2013
Mitglied des Verwaltungsrates seit 2008

Seit 2010 Verwaltungsrat / Unternehmensberater

2003–2009	Charles Vögele Gruppe, Pfäffikon, CFO
1992–2002	Gavazzi Gruppe, Steinhausen, CFO
1988–1991	Schindler Management AG, Ebikon, Area Controller

Dr. oec. HSG

Vizepräsident des Verwaltungsrates der Kardex AG, Zürich
Mitglied des Verwaltungsrates der Renergia Zentralschweiz AG, Perlen/Root

Christoph Caviezel
1957, Schweizer Staatsbürger

Mitglied des Verwaltungsrates seit 2019

2008–2019 Mobimo Holding AG, Küsnacht, CEO
1995–2008 Intershop Holding AG, Zürich (ab 2001 CEO)
1986–1995 SBB, Luzern, Leiter Immobilienabteilung
1980–1986 Tätigkeit als Rechtsanwalt

Dr. iur., Universität Fribourg

Bankrat der Graubündner Kantonalbank, Chur
Mitglied des Verwaltungsrates der Mobimo Holding AG, Luzern
Mitglied des Verwaltungsrates der BZ Bank AG, Freienbach
Mitglied des Verwaltungsrates der Kuoni Mueller und Partner Holding AG, Zürich

Claude Ebnöther
1949, Schweizer Staatsbürger

Mitglied des Verwaltungsrates seit 2018

1980–2015 CEO Hammer Retex AG, Cham
1974–1980 Bau- und Projektleiter Ortobau AG, Zürich

Bauökonom

Annelies Häcki Buhofer
1954, Schweizer Staatsbürgerin

Mitglied des Verwaltungsrates seit 2018

1989–2015 Professorin der Universität Basel

PD Dr. phil. I, Universität Zürich

Präsidentin des Verwaltungsrates der BURU Holding AG, Cham
Präsidentin des Verwaltungsrates der Holmia Holding AG, Zug
Mitglied des Verwaltungsrates der Zug Estates Holding AG, Zug
Tätigkeit in Führungsgremien nationaler sowie internationaler Fachgesellschaften
Forschungsrätin des Schweizerischen Nationalfonds

3.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen

Mit Ausnahme der unter Kapitel 3.1 erwähnten Funktionen üben die Verwaltungsräte keine Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien oder dauernde Leitungs- und Beraterfunktionen für wichtige Interessengruppen aus.

3.3 Wahlen und Amtszeit

Die Mitglieder des Verwaltungsrates werden von den Aktionären an der Generalversammlung für eine Amtsdauer von jeweils einem Jahr gewählt, wobei die Zeit von einer ordentlichen Generalversammlung bis zum Schluss der nächstfolgenden als ein Jahr gilt. Die Wiederwahl ist zulässig. Es besteht keine Amtszeitbeschränkung. Die Zahl der Verwaltungsräte ist auf maximal sieben Mitglieder beschränkt.

3.4 Interne Organisation

3.4.1 Aufgabenteilung im Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat hat die oberste Entscheidungsgewalt, ausser in Angelegenheiten, die gemäss Gesetz oder Statuten den Aktionären vorbehalten sind. Der Verwaltungsrat übt die Oberleitung und die Aufsicht sowie die Kontrolle über die Geschäftsführung aus. Er erlässt Richtlinien für die Geschäftspolitik und lässt sich über den Geschäftsgang regelmässig orientieren. Die Hauptaufgaben des Verwaltungsrates sind:

- die Festlegung der Organisation und der strategischen Ausrichtung der Gruppe
- die Oberaufsicht über die Geschäftstätigkeit und die Überwachung des Geschäftsverlaufes
- die Genehmigung von bedeutenden Akquisitionen oder Veräusserungen
- die Ausgestaltung der Rechnungslegung, der Finanzkontrolle sowie der Finanzplanung
- die Festlegung der Geschäftspolitik, insbesondere der Investitions- und Finanzpolitik
- die Genehmigung von Budgets inklusive Investitionen und Finanzpläne
- die Erstellung des Geschäftsberichtes, die Vorbereitung und Durchführung der Generalversammlung sowie die Ausführung ihrer Beschlüsse
- die Verabschiedung von wichtigen Grundsätzen betreffend Corporate Governance sowie die Festlegung der Informations- und Kommunikationspolitik
- die Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen sowie die Regelung der Zeichnungsberechtigung
- die Bestellung der Verwaltungsräte der Tochtergesellschaften
- die Festlegung der Organisation und die Überwachung des internen Kontrollsystems
- die Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung

3.4.2 Kompetenzregelung Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat delegiert die ganze Geschäftsführung der Gesellschaft und Gruppe an die Geschäftsleitung, sofern nicht das Gesetz, die Statuten oder das Organisationsreglement etwas anderes vorsehen. Kompetenzen und Verantwortungen der Geschäftsleitung werden dabei insbesondere durch das Organisationsreglement, die Strategie sowie durch das vom Verwaltungsrat genehmigte Budget bestimmt.

3.4.3 Risikobeurteilung und internes Kontrollsystem

Der Verwaltungsrat der Cham Group AG beauftragt die Geschäftsleitung mit der Risikobeurteilung. Er wird periodisch über die Beurteilungen informiert und behandelt die Ergebnisse. Um die Übereinstimmung des Konzernabschlusses mit den anzuwendenden Rechnungslegungsregeln und die Ordnungsmässigkeit der Konzernberichterstattung zu gewährleisten, wurden wirksame interne Kontroll- und Steuerungssysteme implementiert. Diese werden regelmässig durch die Geschäftsleitung und die externe Revision überprüft.

4. Geschäftsleitung

Andreas Friederich
1975, Schweizer Staatsbürger

CEO
Mitglied der Geschäftsleitung seit Juli 2015

2011–2014	Ernst Basler + Partner, Zürich, Stv. Leiter Tätigkeitsfeld Arealentwicklung
2007–2011	Ernst Basler + Partner, Zürich, Projektleiter
2004–2007	Tätigkeit als Projektleiter in verschiedenen Architekturbüros

Dipl. Architekt, ETH Zürich
MAS Real Estate, Universität Zürich

Daniel Grab
1987, Schweizer Staatsbürger

CFO
Mitglied der Geschäftsleitung seit März 2018

2016–2018	Cham Paper Group Schweiz AG, Leiter Finanzen & Controlling & Administration
2012–2016	Cham Paper Group Schweiz AG, Teamleiter Finanzen
2006–2012	Cham Paper Group Schweiz AG, verschiedene Tätigkeiten in der Finanzbuchhaltung / Assistent der Geschäftsleitung

MAS Controlling, HSLU
Betriebswirtschafter HF, HFW Zug

5. Vergütungsbericht

Inhalt
Die folgenden Ausführungen zeigen die Grundsätze des Vergütungssystems der Cham Group und die Details zu den Vergütungen des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung für die Geschäftsjahre 2019 und 2018 auf. Der Bericht erfüllt die am 1. Januar 2014 in Kraft getretenen Vorschriften der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) und damit einhergehend die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts. Der Bericht folgt im Wesentlichen den Empfehlungen des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance von Economiesuisse und der RLCG der SIX Swiss Exchange AG.

5.1 Inhalt und Festsetzungsverfahren der Entschädigungen und Beteiligungsprogramme

Vergütungsphilosophie und statutarische Grundlagen
Die Cham Group strebt eine marktgerechte und transparente Entschädigung ihres Verwaltungsrates und ihrer Geschäftsleitung an. Bei der Festsetzung der Höhe der Vergütungen sollen auch die Unternehmensgrösse und die Komplexität der gestellten Aufgaben miteinbezogen werden.

Verwaltungsrat
Die Mitglieder des Verwaltungsrates beziehen für ihre Leistungen eine fixe Vergütung, die in bar oder in Aktien bezogen werden kann (vgl. Kapitel 5.2 Aktienbeteiligungsprogramm), sowie eine pauschale Spesenentschädigung. Die Entschädigungsprinzipien sowie die Höhe der Entschädigungen der Mitglieder des Verwaltungsrates werden vom Verwaltungsrat jährlich überprüft und bei Bedarf angepasst. Bei der Ausarbeitung der aktuell geltenden Entschädigungsprinzipien haben keine externen Berater mitgewirkt. Über das Verwaltungsratsmandat hinausgehende Aufgaben mit zusätzlicher Entschädigung für einzelne Verwaltungsratsmitglieder werden vom Gesamtverwaltungsrat erteilt und bedürfen der Zustimmung einer Mehrheit der Mitglieder. Solche Aufgaben sind klar definiert und zeitlich limitiert.

Der Präsident erhält aktuell ein Grundgehalt inklusive Pauschalspesen von TCHF 120, der Vizepräsident ein Grundgehalt inklusive Pauschalspesen von TCHF 40. Die übrigen Mitglieder des Verwaltungsrates werden mit einem Grundgehalt inklusive Pauschalspesen von TCHF 30 entschädigt. Die Pauschalspesen entschädigen die Verwaltungsräte für Reisen und andere notwendige Auslagen im Zusammenhang mit ihrer Verwaltungsratstätigkeit. Die Sitzungsgelder variieren abhängig von der Anzahl Sitzungen des Gesamtgremiums und seiner Ausschüsse. Die Sitzungsgelder betragen für jedes Mitglied des Verwaltungsrates TCHF 3 für eine Ganztagessitzung und TCHF 1.5 für eine Halbtagessitzung. Bei den Ausschusssitzungen betragen die Sitzungsgelder für den Vorsitzenden TCHF 4 für eine Ganztagessitzung und TCHF 2 für eine Halbtagessitzung. Die Sitzungsgelder für die übrigen Mitglieder der Ausschüsse entsprechen denjenigen der Verwaltungsratssitzungen. Der Gesamtbetrag der Entschädigungen für den Verwaltungsrat sowie die für die Geschäftsjahre 2019 und 2018 insgesamt an amtierende und ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates ausbezahlten Entschädigungen sind in Kapitel 5.5 Entschädigung des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung auf Seite 20 und 21 aufgeführt.

Geschäftsleitung
Die Geschäftsleitung erhält ein monatliches Grundgehalt in bar, dessen Höhe vom Verwaltungsrat jährlich überprüft und bei Bedarf angepasst wird. Gemäss Statuten ist es möglich, einen Teil des Jahresgehalts der Geschäftsleitung variabel zu gestalten. Der variable Anteil darf maximal gleich hoch sein wie das feste Grundgehalt. Die variable Vergütung basiert auf individuellen Leistungsvereinbarungen. Die Höhe der Prämie hängt von der Erreichung der im Voraus festgelegten Ziele des Unternehmens und der individuellen Ziele der einzelnen Personen ab. Die Zielsetzungen können sowohl quantitative als auch qualitative Aspekte beinhalten. Die erfolgsabhängigen Leistungsprämien werden jeweils im April des Folgejahres in bar oder wahlweise in Form von Aktien entrichtet (vgl. Kapitel 5.2 Aktienbeteiligungsprogramm). Im Berichtsjahr wurden Boni im Umfang von TCHF 73 erzielt, welche im Folgejahr ausbezahlt wer-

den. Details zu den Entschädigungen der Geschäftsleitung für die Geschäftsjahre 2019 und 2018 sind in Kapitel 5.5 Entschädigung des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung auf Seite 20 und 21 aufgeführt.

5.2 Aktienbeteiligungsprogramm

Im Geschäftsjahr 2010 wurde ein Aktienbeteiligungsprogramm für die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung eingeführt. Im Rahmen dieses Aktienbeteiligungsprogramms legen die Mitglieder des Verwaltungsrates zu Beginn des Geschäftsjahres fest, welchen Anteil ihres Honorars für das laufende Geschäftsjahr sie in Form von Aktien beziehen möchten (0%, 25%, 50%, 75% oder 100%). Die Zuteilung der Aktien erfolgt üblicherweise per 31. Dezember des entsprechenden Jahres. Als Basis für die Berechnung der Anzahl zuzuteilender Aktien dient der von den Mitgliedern des Verwaltungsrates bezeichnete prozentuale Anteil des Honorars, multipliziert mit dem Faktor 1.2. Der für die Zuteilung zugrunde gelegte Aktienkurs entspricht dem gewichteten Durchschnittskurs des Vormonats, üblicherweise des Monats November. Die Aktien bleiben für den Zeitraum von ein bis zehn Jahren nach der Zuteilung gesperrt, sind jedoch dividenden- und stimmberechtigt. Die individuell wählbare Sperrfrist wird von jedem Mitglied des Verwaltungsrates jeweils zu Beginn des Geschäftsjahres festgelegt. Teilnahmeberechtigt sind alle Mitglieder des Verwaltungsrates, die im entsprechenden Geschäftsjahr ein volles Jahrespensum absolviert haben. Für diejenigen Anteile der Entschädigung, die in bar bezogen werden, gilt eine halbjährliche Auszahlung.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung legen zu Beginn des Geschäftsjahres fest, ob sie 0%, 25%, 50%, 75% oder 100% ihrer zustehenden erfolgsabhängigen Leistungsprämie, sofern eine solche vereinbart ist, in Form von Aktien beziehen möchten. Die Zuteilung der Aktien erfolgt üblicherweise per 30. April des nachfolgenden Jahres. Als Basis für die Berechnung der Anzahl zuzuteilender Aktien dient die Höhe der jeweiligen erfolgsabhängigen Leistungsprämie, multipliziert mit dem Faktor 1.2. Der für die Zuteilung zugrunde gelegte Aktienkurs entspricht dem gewichteten Durchschnittskurs des Vormonats, üblicherweise des Monats März. Die Aktien bleiben für den Zeitraum von ein bis zehn Jahren nach der Zuteilung gesperrt, sind jedoch dividenden- und stimmberechtigt. Die individuell wählbare Sperrfrist wird von jedem Mitglied der Geschäftsleitung jeweils zu Beginn des Geschäftsjahres festgelegt. Teilnahmeberechtigt sind alle Mitglieder der Geschäftsleitung, die am 31. März des nachfolgenden Jahres in einem ungekündigten Arbeitsverhältnis mit der Gesellschaft stehen.

In den in Kapitel 5.5 ausgewiesenen Beträgen ist der Faktor 1.2 bereits enthalten, der steuerliche Abschlag wurde nicht berücksichtigt. Die Aktien sind zum Jahresendkurs bewertet.

5.3 Aktienzuteilungen im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr wurden Mitgliedern des Verwaltungsrates insgesamt 210 Aktien der Cham Group AG anstelle von Honorar zugeteilt und übertragen. Mitgliedern der Geschäftsleitung wurden im Berichtsjahr 45 Aktien anstelle von Bonifikationen zugeteilt, aber noch nicht übertragen.

5.4 Anstellungsverträge und Abgangsentschädigungen

Mit Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung bestehen weder Arbeitsverträge mit Kündigungsfristen von über zwölf Monaten noch Vereinbarungen über Abgangsentschädigungen oder andere Leistungen in Zusammenhang mit ihrem Abgang.

5.5 Entschädigung des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

Dieses Kapitel unterliegt der Prüfung durch die Revisionsstelle (vgl. VegüV Art. 17).

Entschädigung Verwaltungsrat

An amtierende und ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates wurden für die Geschäftsjahre 2019 und 2018 die unten stehenden Entschädigungen ausbezahlt:

Entschädigung Verwaltungsrat 2019	Funktion	Grund-gehalt [1] TCHF	Sitzungs-gelder [1] TCHF	zusätzl. Dienstleis-tungen [2] TCHF	Sozial-leistungen TCHF	Total TCHF	Davon in Aktien [3]	Anzahl Aktien [3]
Philipp Buhofer	Präsident	127	20	22	0	169	25%	83
Felix Thöni	Vizepräsident	42	18	35	8	103	25%	36
Christoph Caviezel (ab GV 2019)	Mitglied	20	9	13	0	42	0%	0
Claude Ebnöther	Mitglied	30	11	61	6	108	0%	0
Annelies Häcki Buhofer	Mitglied	37	10	11	3	61	100%	91
Urs Ziegler (bis GV 2019)	Mitglied	10	0	0	0	10	0%	0
Total an Verwaltungsrat		**266**	**68**	**142**	**17**	**493**	**–**	**–**

Entschädigung Verwaltungsrat 2018	Funktion	Grund-gehalt [1] TCHF	Sitzungs-gelder [1] TCHF	zusätzl. Dienstleis-tungen [2] TCHF	Sozial-leistungen TCHF	Total TCHF	Davon in Aktien [3]	Anzahl Aktien [3]
Philipp Buhofer	Präsident	124	18	50	0	192	25%	82
Felix Thöni	Vizepräsident	41	15	81	12	149	25%	34
Susanne Oste (bis GV 2018)	Delegierte	10	3	0	1	14	0%	0
Claude Ebnöther (ab GV 2018)	Mitglied	20	6	78	7	111	0%	0
Annelies Häcki Buhofer (ab GV 2018)	Mitglied	20	3	0	1	24	0%	0
Niklaus Peter Nüesch (bis GV 2018)	Mitglied	10	4	0	0	14	0%	0
Urs Ziegler	Mitglied	30	10	3	2	45	0%	0
Total an Verwaltungsrat		**255**	**59**	**212**	**23**	**549**	**–**	**–**

[1] Bruttobeträge (inkl. Arbeitnehmerbeiträge) einschliesslich Aktienanteil zum Jahresendkurs CHF 440.00 (2018: CHF 414.00) bewertet, (vgl. Kapitel 5.2 Aktienbeteiligungsprogramm).
[2] Die zusätzlichen Dienstleistungen beziehen sich auf Beratungstätigkeiten ausserhalb des VR-Mandates und zeitlich limitierte Mandate in Zusammenhang mit Projekten.
[3] Die prozentualen Aktienanteile sowie die Anzahl Aktien beziehen sich auf die Summe aus Grundgehalt und Sitzungsgeldern.

Die Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrates sind gegenüber 2018 gesunken. Im Geschäftsjahr 2018 wurden mehr zusätzliche Dienstleistungen in Anspruch genommen, insbesondere aufgrund der Umstrukturierung der Cham Group.

An der Generalversammlung 2019 wurde ein Gesamtbetrag von CHF 750'000 für die Entschädigung des Verwaltungsrates genehmigt.

Entschädigung Geschäftsleitung

Die Entschädigung für die Geschäftsleitung stellt sich für die Geschäftsjahre 2019 und 2018 wie folgt dar:

Entschädigung Geschäftsleitung 2019	Funktion	Gehalt [1] TCHF	Bonifikation TCHF	Leistungen an Vorsorge-einrichtungen TCHF	Total TCHF
Höchstentschädigung, Andreas Friederich	CEO	200	50	41	291
Total sonstige Mitglieder		150	23	25	198
Total an Geschäftsleitung		**350**	**73**	**66**	**489**

Entschädigung Geschäftsleitung 2018	Funktion	Gehalt [1] TCHF	Bonifikation TCHF	Leistungen an Vorsorge-einrichtungen TCHF	Total TCHF
Höchstentschädigung, Susanne Oste [2] [3]	CEO	243	12	47	302
Total sonstige Mitglieder		496	70	94	660
Total an Geschäftsleitung		**739**	**82**	**141**	**962**

[1] Bruttobeträge (inkl. Arbeitnehmerbeiträge)
[2] Die Entschädigungen für die Tätigkeit im Verwaltungsrat ist in der Tabelle Entschädigung an den Verwaltungsrat inkludiert.
[3] Bis Februar 2018

Aufgrund der Umstrukturierung haben sich die Anzahl der Geschäftsleitungsmitglieder und die Löhne gegenüber dem Vorjahr reduziert.

Die Inhalte und Festsetzungsverfahren für die Entschädigungen sowie die Beteiligungsprogramme sind auf Seite 18 f. beschrieben.

An der Generalversammlung 2019 wurde ein Gesamtbetrag von CHF 500'000 für die Entschädigung der Geschäftsleitung genehmigt.

Darlehen und Kredite

Es wurden keine Darlehen und Kredite an aktive oder ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung oder an diesen nahestehende Personen gewährt und per 31.12.2019 sind keine ausstehend.

6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Die Mitwirkungsrechte der Aktionäre sind durch das Gesetz und die Statuten der Cham Group AG geregelt. Eine vollständige Version der Statuten ist auf der Website in der Rubrik Investoren abrufbar.

7. Revisionsstelle

7.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

PricewaterhouseCoopers, Zug, ist seit 2010 mit dem Mandat als gesetzliche Revisionsstelle und Konzernprüfer betraut. Joanne Burgener, verantwortliche leitende Prüferin, trat ihr Amt im Jahr 2017 an und gab es am 31.12 2019 an Philipp Gnädinger ab. Das Mandat der Revisionsstelle wird jedes Jahr ausgesprochen und ist jedes Jahr zu erneuern. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Generalversammlung neu gewählt.

7.2 Revisionshonorar und zusätzliche Honorare

Folgende Honorare wurden von Pricewaterhouse-Coopers, Zug, als Konzernprüfer und Revisionsstelle der Cham Group AG und ihrer Tochtergesellschaften für ihre Dienstleistungen in Rechnung gestellt:

	2019 TCHF	2018 TCHF
Revisionsdienstleistungen	87	125
Übrige Honorare	53	153
Total	**140**	**278**

Revisionsdienstleistungen umfassen Prüfungsdienstleistungen, die jedes Jahr durchgeführt werden, um ein Urteil zur Konzernrechnung abzugeben sowie um Berichte zu den lokal erforderlichen statutarischen Jahresrechnungen der Konzerngesellschaften zu erstellen.

Übrige Honorare umfassen andere Beratungsdienstleistungen der Revisionsstelle, die nicht notwendigerweise durch den Konzernprüfer erbracht werden müssen.

8. Informationspolitik

Die Cham Group publiziert den Geschäftsbericht und einen Halbjahresbericht gemäss Swiss GAAP FER elektronisch. Beide Dokumente werden auf der Website www.chamgroup.ch publiziert. Eine gedruckte Kurzfassung des Geschäftsberichtes wird den im Aktienregister eingetragenen Aktionären zugestellt.

Auf der Website www.chamgroup.ch in der Rubrik Investoren finden Sie laufend aktualisierte Informationen über die Cham Group und ihre Aktie. Auf der Website können Sie sich auch für den E-Mail-Newsletter einschreiben, damit Sie zeitgleich mit den Medien über Resultate und Neuigkeiten informiert werden.

9. Kontaktadressen und Kalender

Aktienregister
areg.ch ag
Fabrikstrasse 10
4614 Hägendorf
Telefon +41 62 209 16 60

Medien- und IR-Stelle
Edwin van der Geest
medien@chamgroup.ch oder
investoren@chamgroup.ch
Telefon +41 43 268 32 32

Termine
Generalversammlung:
6. Mai 2020
Aktionärsinformation zum 1. Halbjahr 2020:
13. August 2020
Geschäftsbericht 2020:
25. März 2021

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUM VERGÜTUNGSBERICHT

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Cham Group AG

Cham

Wir haben den Vergütungsbericht der Cham Group AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 bis 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) auf den Seiten 20 bis 21 (Punkt 5.5) im Bericht zur Corporate Governance.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 bis 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Cham Group AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG

Philipp Gnädinger
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marco Amrein
Revisionsexperte

Zug, 24. März 2020

PricewaterhouseCoopers AG, Dammstrasse 21, Postfach, 6302 Zug
Telefon: +41 58 792 68 00, Telefax: +41 58 792 68 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

KONZERNRECHNUNG DER CHAM GROUP

Konsolidierte Erfolgsrechnung

1. Januar – 31. Dezember	Erläuterungen	2019 TCHF	2018 TCHF
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften		2'176	2'197
Andere betriebliche Erträge		194	325
Betriebsertrag		**2'370**	**2'522**
Direkter Aufwand aus Vermietung von Liegenschaften		–617	–821
Personalaufwand	4	–1'228	–1'362
Andere betriebliche Aufwendungen		–906	–1'048
Abschreibungen		–26	–4
Betriebsaufwand		**–2'777**	**–3'235**
Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung		**–407**	**–713**
Erfolg aus Neubewertung	2	30'722	46'012
Betriebliches Ergebnis nach Neubewertung		**30'315**	**45'299**
Finanzergebnis	7	–190	–418
Ordentliches Ergebnis		**30'125**	**44'881**
Betriebsfremdes Ergebnis	8	–	38'657
Gewinn vor Steuern		**30'125**	**83'538**
Ertragssteuern	9	–3'241	–3'063
Konzerngewinn		**26'884**	**80'475**

Gewinn pro Aktie	Erläuterungen	2019 CHF	2018 CHF
Gewinn pro Aktie, unverwässert / verwässert	3	36.62	108.18
Total		**36.62**	**108.18**

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Bilanz

	Erläuterungen	31.12.2019 TCHF	31.12.2018 TCHF
Aktiven			
Flüssige Mittel		16'543	24'923
Wertschriften	5	65'030	35'025
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		25	26
Sonstige kurzfristige Forderungen		246	112
Promotionsliegenschaften		24'910	0
Aktive Rechnungsabgrenzung		44	49
Total Umlaufvermögen		**106'798**	**60'135**
Renditeliegenschaften	2	7'350	6'970
Entwicklungsliegenschaften	2	147'390	131'340
Übrige Sachanlagen und immaterielle Anlagen		1'762	28
Finanzanlagen	5	0	55'000
Total Anlagevermögen		**156'502**	**193'338**
Total Aktiven		**263'300**	**253'473**
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		830	672
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		3'051	1'403
Passive Rechnungsabgrenzung		547	911
Kurzfristige Rückstellungen	10	2'913	2'200
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		**7'341**	**5'186**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6	4'800	4'800
Latente Steuerverbindlichkeiten	9	6'308	3'063
Langfristige Rückstellungen	10	5'290	6'889
Total langfristige Verbindlichkeiten		**16'398**	**14'752**
Total Fremdkapital		**23'739**	**19'938**
Aktienkapital	3	48'425	48'425
Kapitalreserven		38'160	38'157
Eigene Aktien	3	–16'392	0
Gewinnreserven		169'368	146'953
Total Eigenkapital		**239'561**	**233'535**
Total Passiven		**263'300**	**253'473**

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

1. Januar – 31. Dezember	Erläuterungen	2019 TCHF	2018 TCHF
Gewinn		**26'884**	**80'475**
Erfolg aus Neubewertung	2	–30'722	–46'012
Abschreibungen[A)]		26	1'504
Gewinn aus Verkauf von Anlagevermögen[A)]		–	–8
Gewinn aus Verkauf des Geschäftsbereichs „Spezialpapier"[A)]		–	–37'540
Andere nicht liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge		101	31
Bildung von Rückstellungen (inkl. latente Steuern)	9, 10	2'359	3'149
(Abnahme) von Personalvorsorgeverpflichtungen[A)]		–	–138
Abnahme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen[A)]		1	4'769
(Zunahme) Vorräte[A)]		–	–37
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen[A)]		158	–5'177
(Zunahme) / Abnahme sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen[A)]		–129	664
Zunahme / (Abnahme) sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen[A)]		1'284	–3'821
Total Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		**–38**	**–2'141**
Investitionen in Renditeliegenschaften	2	–258	–108
Investitionen in Entwicklungsliegenschaften	2	–11'908	–2'577
Investitionen in übrige Sachanlagen[A)]		–152	–265
Verkauf von übrigen Sachanlagen[A)]		–	35
Investitionen in immaterielles Anlagevermögen		–59	–32
Investition in Finanzanlagen und Wertschriften	5	–	–90'000
Devestition von Finanzanlagen und Wertschriften	5	25'000	–
Auszahlung für den Erwerb konsolidierter Beteiligungen		–	–37'478
Nettozufluss aus der Veräusserung des Geschäftsbereichs „Spezialpapier"		–	114'244
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit		**12'623**	**–16'181**
Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten[A)]		–	1'812
Dividendenausschüttung		–4'469	–4'470
Kauf eigener Aktien	3	–16'496	–2'376
Verkauf eigener Aktien	3	–	2'127
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		**–20'965**	**–2'907**
Umrechnungsdifferenzen auf flüssige Mittel		–	–26
(Abnahme) flüssige Mittel		–8'380	–21'229
Flüssige Mittel per 1. Januar		24'923	46'178
Flüssige Mittel per 31. Dezember		**16'543**	**24'923**

[A)] 2018: Im Wesentlichen Bestandteil des betriebsfremden Ergebnisses und Veränderungen der Bilanzpositionen aus dem veräusserten Geschäftsbereich „Spezialpapier"

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil der Konzernrechnung.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

					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						26'884	26'884
Dividende						–4'469	–4'469
Kauf eigener Aktien			–16'496				–16'496
Aktienbeteiligungsprogramm		3	104				107
Eigenkapital per 31. Dezember 2019	**48'425**	**38'160**	**–16'392**	**–**	**–**	**169'368**	**239'561**

					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						80'475	80'475
Dividende						–4'470	–4'470
Kauf eigener Aktien			–2'376				–2'376
Verkauf eigener Aktien		–65	2'192				2'127
Aktienbeteiligungsprogramm		2	212				214
Umrechnungsdifferenzen				–909			–909
Veräusserung Geschäftsbereich „Spezialpapier"				9'702	427	2'322	12'451
Eigenkapital per 31. Dezember 2018	**48'425**	**38'157**	**–**	**–**	**–**	**146'953**	**233'535**

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil der Konzernrechnung.

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG

1. Allgemeine Informationen

Die konsolidierte Jahresrechnung der Cham Group AG, mit Sitz in Cham, und ihrer Tochtergesellschaften („Konzern" oder „Cham Group") wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER erstellt. Die konsolidierte Jahresrechnung vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Sie basiert auf historischen Kosten, mit Ausnahme der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften, der derivativen Finanzinstrumente und Wertschriften, welche zu aktuellen Werten bilanziert werden.

Die konsolidierte Jahresrechnung der Cham Group wurde am 24. März 2020 vom Verwaltungsrat freigegeben und bedarf der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 6. Mai 2020.

Mit der Publikation des Halbjahresberichtes am 14. August 2019 wurden die Dekotierung der Cham Group-Aktie von der SIX Swiss Exchange und der künftige ausserbörsliche Handel angekündigt. Die Dekotierung ist per 18. Dezember 2019 erfolgt und am 19. Dezember 2019 wurde der ausserbörsliche Handel aufgenommen. Infolge Dekotierung von der SIX Swiss Exchange wird ab der Jahresrechnung 2019 auf die Anwendung von Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange verzichtet. Die Cham Group erstellt jedoch freiwillig zusätzliche Informationen, welche gemäss Swiss GAAP FER nicht verlangt werden.

2. Immobilienportfolio

2019	Promotionsliegenschaften im Bau TCHF	Renditeliegenschaften TCHF	Entwicklungsliegenschaften TCHF	**Total** TCHF
Bestand per 1. Januar	**0**	**6'970**	**131'340**	**138'310**
Investitionen	–	258	11'908	12'166
Reklassifizierungen	24'910	–	–26'458	–1'548
Erfolg aus Neubewertung	–	122	30'600	30'722
Bestand per 31. Dezember	**24'910**	**7'350**	**147'390**	**179'650**
Anlagekosten per 31. Dezember 2019	n/a	5'359	61'369	n/a
Differenz zwischen Marktwerten und Anlagekosten per 31. Dezember 2019	**n/a**	**1'991**	**86'021**	**n/a**

2018	Promotions-liegenschaften im Bau TCHF	Renditeliegen-schaften TCHF	Entwicklungs-liegenschaften TCHF	Total TCHF
Bestand per 1. Januar	**0**	**6'750**	**42'820**	**49'570**
Käufe	–	–	40'044	40'044
Investitionen	–	108	2'576	2'684
Erfolg aus Neubewertung	–	112	45'900	46'012
Bestand per 31. Dezember	**0**	**6'970**	**131'340**	**138'310**
Anlagekosten per 31. Dezember 2018	n/a	5'101	66'261	n/a
Differenz zwischen Marktwerten und Anlagekosten per 31. Dezember 2018	**n/a**	**1'869**	**65'079**	**n/a**

Die Liegenschaften verteilen sich über zwei aneinandergrenzende Areale in Cham.
Das Papieri-Areal umfasst 11 Hektar und beinhaltet folgende Grundstücksnummern: 1557–1559, 1913–1917, 2160, 2980, 3305. Zusätzlich befindet sich die nicht bebaubare Fabrikstrasse mit Grundstücksnummer 403 (1'465 m^2) im Alleineigentum der Cham Group.
Das Pavatex-Areal umfasst rund 3.5 Hektar und beinhaltet das Grundstück Nr. 1786.

Weitere Informationen zur Bewertung des Portfolios können dem Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten auf den Seiten 44 bis 53 entnommen werden.

Per Bewertungsstichtag 31. Dezember 2019 hat sich der Wert der Entwicklungsliegenschaften um TCHF 30'600 erhöht. Diese Wertsteigerung beruht auf operativen Fortschritten und einer marktbedingten Senkung des Diskontierungszinssatzes.

Im Berichtsjahr wurde entschieden, auf einem Arealteil der ersten Etappe Stockwerkeigentum zum Verkauf zu realisieren. Daraufhin wurden Entwicklungsliegenschaften in Höhe von TCHF 24'910 in Promotionsliegenschaften reklassifiziert. Die Liegenschaften umfassen 105 Wohnungen und können voraussichtlich Ende 2022 an die Stockwerkeigentümer übergeben werden.
Des Weiteren wurden Investitionen, welche für die Energiezentrale angefallen sind, in übrige Sachanlagen reklassifiziert (TCHF 1'548).
Im Geschäftsjahr 2019 gab es keine Abwertungen von Liegenschaften.

Per Bewertungsstichtag 31. Dezember 2018 hat sich der Wert der Entwicklungsliegenschaften um TCHF 45'900 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.
Im Berichtsjahr 2018 konnte die Cham Group eine strategische Arrondierung ihrer Grundstücke vornehmen, indem sie durch den Kauf der CHH Liegenschaften AG eine rund 36'500 m^2 grosse Landparzelle (Pavatex-Areal) erworben hat, die unmittelbar an das Papieri-Areal angrenzt.

Wie werden die Zahlen ermittelt?
Die Rendite- und Entwicklungsliegenschaften der Cham Group werden vom unabhängigen Schätzungsexperten JLL (Jones Lang LaSalle) in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER zum Marktwert bewertet.

Promotionsliegenschaften:
Promotionsliegenschaften umfassen mit der Absicht des zukünftigen Verkaufs erworbene bzw. erstellte Bauobjekte. Diese werden zum transferierten Buchwert, zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bzw. zum tieferen Marktwert bilanziert. In Entwicklung stehende und zum Verkauf bestimmte Liegenschaften werden zum Buchwert in die Promotionsliegenschaften umgegliedert, sobald ein konkretes Bauprojekt vorliegt, mit dessen Realisierung gerechnet wird. Zwingende Voraussetzungen dafür sind das Vorliegen einer Baubewilligung oder eine aktive Verkaufsabsicht sowie die zuverlässige Ermittlung des zu veräussernden Objektanteils.

Renditeliegenschaften:
Renditeliegenschaften umfassen zu langfristigen Anlagezwecken vermietete Liegenschaften, für welche keine grösseren baulichen Massnahmen vorgesehen sind. Die Bewertung erfolgt nach dem dynamischen Bewertungsverfahren der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Entwicklungsliegenschaften:
Entwicklungsliegenschaften sind Liegenschaften oder Landparzellen, die mit der Absicht gehalten werden, sie im Rahmen eines Projekts einer umfassenden neuen Nutzung zuzuführen. Entwicklungsliegenschaften in Zwischennutzung werden analog den Renditeliegenschaften nach der DCF-Methode bewertet. Entwicklungsliegenschaften ohne Zwischennutzung werden anhand des Residualwertverfahrens bewertet. Vom künftigen nach der DCF-Methode ermittelten Marktwert der fertiggestellten Immobilien werden sämtliche im Zusammenhang mit der Erstellung des geplanten Gebäudes entstehenden Kosten in Abzug gebracht. Die Kosten umfassen den Rückbau einer allfällig vorhandenen Altbausubstanz, die Schaffung infrastruktureller Anforderungen, die Baukosten und Baunebenkosten. Nach Subtraktion dieser Kosten vom Marktwert nach Fertigstellung verbleibt ein Residuum, welches auf den Bilanzstichtag diskontiert wird, was dem Marktwert des Projekts entspricht.

3. Aktienkapital, eigene Aktien und Kennzahlen je Aktie

Aktienkapital

Per Bilanzstichtag betrug das Aktienkapital TCHF 48'425 und bestand aus 745'000 ausgegebenen Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 65 (Vorjahr: 745'000 Namenaktien à CHF 65).

Die nicht ausschüttbaren, statutarischen oder gesetzlichen Reserven betragen per 31. Dezember 2019 TCHF 9'685 (2018: TCHF 9'955).

Bedingtes und genehmigtes Kapital

Es besteht kein bedingtes oder genehmigtes Kapital.

Eigene Aktien

Die eigenen Aktien entwickelten sich wie folgt:

	2019			2018		
	Anzahl	Transaktionspreis (Ø)	Marktwert	Anzahl	Transaktionspreis (Ø)	Marktwert
Bestand per 1. Januar	**0**			**73**		
Käufe	37'510	439.77	16'495'773	5'428	437.68	2'375'727
Aktienbezogene Vergütungen	–255	421.46	–107'472	–497	429.67	–213'546
Verkäufe	0	–	0	–5'004	425.00	–2'126'680
Bestand per 31. Dezember	**37'255**			**0**		

Informationen zum Aktienbesitz des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und anderer nahestehender Personen sind im Anhang zur Jahresrechnung der Cham Group AG auf Seite 59 aufgeführt.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms 5% des Aktienkapitals oder 37'250 Stück zu CHF 440 pro Aktie zurückgekauft.

Gewinn pro Aktie

	Januar – Dezember 2019 TCHF	Januar – Dezember 2018 TCHF
Anzahl ausgegebene Namenaktien per 31. Dezember	745'000	745'000
Anzahl eigene Aktien per 31. Dezember	–37'255	0
Anzahl ausstehende Namenaktien per 31. Dezember	707'745	745'000
Gewichteter Durchschnitt der ausstehenden Namenaktien	**734'075**	**743'932**
Ergebnisanteil Aktionäre der Cham Group AG (TCHF)	**26'884**	**80'475**
Gewinn pro Aktie, unverwässert und verwässert (CHF)[A)]	**36.62**	**108.18**

[A)] Es bestehen keine potenziell verwässernden Effekte.

Net Asset Value (NAV) pro Aktie

	31.12.2019	31.12.2018
Net Asset Value (Eigenkapital) zu Marktwerten (TCHF)	239'561	233'535
Net Asset Value (Eigenkapital) zu Marktwerten pro ausstehende Namenaktie (CHF)	**338.48**	**313.47**

Wie werden die Zahlen ermittelt?
Eigene Aktien werden als Minderung des Eigenkapitals erfasst. Die Erwerbskosten, die Erlöse aus dem Wiederverkauf und die sonstigen Bewegungen werden als Veränderungen des Eigenkapitals ausgewiesen. Die eigenen Aktien sind weder stimm- noch dividendenberechtigt.

Der unverwässerte Gewinn pro Aktie wird mittels Division des auf die Aktionäre entfallenden Gewinnes für die am 31. Dezember 2019 und 2018 endenden Berichtsperioden durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der während dieser Perioden ausstehenden Aktien ermittelt. Dabei wird die durchschnittliche Anzahl der von der Cham Group gehaltenen eigenen Aktien von den ausgegebenen Aktien abgezogen.

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.

4. Personalaufwand und aktienbezogene Vergütungen

Personalaufwand

1. Januar – 31. Dezember	2019 TCHF	2018 TCHF
Löhne und Gehälter	–1'662	–1'425
Vorsorgeaufwand	–70	–48
Sonstige Sozialleistungen	–126	–110
Restrukturierungsaufwendungen	13	–100
Übriger Personalaufwand	–116	–116
Aktivierte Eigenleistungen	733	437
Total Personalaufwand	**–1'228**	**–1'362**

Aktienbezogene Vergütungen	2019 Anzahl	2019 Kurs	2018 Anzahl	2018 Kurs
An Mitglieder des Verwaltungsrats	210	424	116	427
An Mitglieder der Geschäftsleitung	45	408	83	431

Aktienbezogene Vergütungen	2019 TCHF	2018 TCHF
In der Berichtsperiode erfasster Personalaufwand	115	70

Wie werden die Zahlen ermittelt?
Der Personalaufwand umfasst alle Leistungen (inkl. aktienbezogener Vergütungen) an Mitarbeitende, welche das laufende Geschäftsjahr betreffen. Unter den aktivierten Eigenleistungen werden Leistungen des Projektteams ausgewiesen.

Nicht im Personalaufwand enthalten sind Leistungen an Mitarbeitende des aufgegebenen Geschäftsbereichs „Spezialpapier", dieser Aufwand ist Bestandteil des betriebsfremden Ergebnisses.

Aktienbezogene Vergütungen:
Die Mitglieder des Verwaltungsrates legen zu Beginn des Jahres fest, ob sie 0%, 25%, 50%, 75% oder 100% ihrer Entschädigung in Form von Aktien beziehen möchten. Als Basis für die Berechnung der Anzahl zuzuteilender Aktien dient der von den Mitgliedern des Verwaltungsrates bezeichnete prozentuale Anteil des Honorars, multipliziert mit dem Faktor 1.2. Die Zuteilung erfolgt üblicherweise per 31.12., wobei der zugrunde gelegte Aktienkurs dem gewichteten Durchschnittskurs des Vormonats entspricht, üblicherweise November. Die Aktien bleiben für den Zeitraum von ein bis zehn Jahren nach der Zuteilung gesperrt, sind jedoch dividenden- und stimmberechtigt. Teilnahmeberechtigt sind nur Mitglieder, welche im entsprechenden Geschäftsjahr ein volles Jahrespensum absolviert haben.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung legen zu Beginn des Jahres fest, ob sie 0%, 25%, 50%, 75% oder 100% ihrer zustehenden erfolgsabhängigen Leistungsprämie, sofern eine solche vereinbart ist, in Form von Aktien beziehen möchten. Als Basis für die Berechnung der Anzahl zuzuteilender Aktien dient die Höhe der jeweiligen erfolgsabhängigen Leistungsprämie, multipliziert mit dem Faktor 1.2. Die Zuteilung der Aktien erfolgt üblicherweise per 30. April des nachfolgenden Jahres, wobei der zugrunde gelegte Aktienkurs für die Zuteilung dem gewichteten Durchschnittskurs des Vormonats entspricht, üblicherweise März. Die Aktien bleiben für den Zeitraum von ein bis zehn Jahren nach der Zuteilung gesperrt, sind jedoch dividenden- und stimmberechtigt. Teilnahmeberechtigt sind alle Mitglieder der Geschäftsleitung, die am 31. März des nachfolgenden Jahres in einem ungekündigten Arbeitsverhältnis mit der Gesellschaft stehen.

Aktienbezogene Vergütungen werden erfolgswirksam erfasst.

Personalvorsorge:
Die Personalvorsorge der Cham Group AG und ihrer Tochtergesellschaften ist durch eine Personalvorsorgeeinrichtung mit Beitragsprimat versichert. Die Finanzierung der Vorsorgepläne erfolgt durch Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge, wovon Erstere im Vorsorgeaufwand ausgewiesen werden.

5. Wertschriften und Finanzanlagen

	31.12.2019 TCHF	31.12.2018 TCHF
Kurzfristige Finanzanlagen	10'030	10'025
Kurzfristige Festgelder	55'000	25'000
Total Wertschriften	**65'030**	**35'025**
Langfristige Festgelder	–	55'000
Total Finanzanlagen	**–**	**55'000**

Wie werden die Zahlen ermittelt?
Die Wertschriften enthalten als Liquiditätsreserve gehaltene Anlagen, die innerhalb einer kurzen Frist veräussert werden können. Diese sind zu aktuellen Werten bilanziert. Des Weiteren enthalten die Wertschriften Anlagen in Festgeldern mit einer Restlaufzeit von weniger als 12 Monaten, welche zu Anschaffungskosten, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen, bewertet werden.

Die Finanzanlagen beinhalten Anlagen in Festgeldern mit einer Restlaufzeit von mehr als 12 Monaten. Diese Anlagen werden zu Anschaffungskosten, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen, bewertet.

Die Wertberichtigungen auf Wertschriften und Finanzanlagen werden erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst.

6. Finanzverbindlichkeiten

Per 31. Dezember 2019 bestehen Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken) von TCHF 4'800 mit einer Restlaufzeit von 7.0 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 7'350 verpfändet (per 31. Dezember 2018: TCHF 6'970).

Wie werden die Zahlen ermittelt?
Die Bewertung von Finanzverbindlichkeiten erfolgt zum Nominalwert. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres entweder fällig oder erneuerbar, es sei denn, der Konzern verfügt über ein uneingeschränktes Recht, die Fälligkeit um mehr als 12 Monate nach dem Bilanzstichtag hinauszuschieben.

7. Finanzergebnis

1. Januar – 31. Dezember	2019 TCHF	2018 TCHF
Total Finanzertrag	**35**	**27**
Zinsaufwendungen für Finanzverbindlichkeiten	–58	–337
Zinsaufwendungen für Finanzanlagen	–142	–77
Übriger Finanzaufwand	–25	–31
Total Finanzaufwand	**–225**	**–445**

Wie werden die Zahlen ermittelt?
Der Finanzertrag beinhaltet alle auf die Periode abgegrenzten Erträge aus flüssigen Mitteln, Finanzanlagen, Wertschriften und derivativen Finanzinstrumenten sowie sonstige Finanzerträge.

Der Finanzaufwand beinhaltet alle auf die Periode abgegrenzten Zinsaufwendungen für Finanzverbindlichkeiten, Aufwendungen für derivative Finanzinstrumente, Negativzinsen auf Finanzanlagen und sonstige Finanzaufwendungen.

8. Betriebsfremdes Ergebnis

1. Januar – 31. Dezember	2019 TCHF	2018 TCHF
Ergebnis Geschäftsbereich „Spezialpapier" – laufendes Geschäft	**0**	**1'054**
Erfolg aus Verkauf Geschäftsbereich „Spezialpapier"	0	37'540
Übrige betriebsfremde Erträge	0	63
Betriebsfremdes Ergebnis	**0**	**38'657**

Details – Erfolg aus Verkauf Geschäftsbereich „Spezialpapier"

1. Januar – 31. Dezember	2019 TCHF	2018 TCHF
Verkaufspreis nach Transaktionskosten	0	124'994
Im Eigenkapital erfasste Umrechnungsdifferenzen	0	–9'702
Im Eigenkapital erfasster Goodwill	0	–2'322
Im Eigenkapital erfasste Cash Flow Hedges	0	–427
Veräusserte Nettoaktiven	0	–75'003
Erfolg aus Verkauf Geschäftsbereich „Spezialpapier"	**0**	**37'540**

Das betriebsfremde Ergebnis im Geschäftsjahr 2018 beinhaltet das Ergebnis aus dem Geschäftsbereich „Spezialpapier" sowie den Erfolg aus dem Verkauf dieses Geschäftsbereichs.

9. Ertragssteuern

1. Januar – 31. Dezember	2019 TCHF	2018 TCHF
Laufende Ertragssteuern	4	0
Latente Ertragssteuern	–3'245	–3'063
Total Ertragssteuer	**–3'241**	**–3'063**

Der erwartete Steuersatz, der für die Berechnung der latenten Ertragssteuerpositionen angewendet wird, basiert auf dem Gewinn vor Steuern der einzelnen Konzerngesellschaften und beträgt 2019 12.17% (2018: 14.75%).

Der Konzern hat per 31. Dezember 2019 steuerliche Verlustvorträge von TCHF 4'480 (2018: TCHF 3'147). Die steuerlichen Verlustvorträge verfallen wie folgt:

	Verlustvorträge 2019 TCHF	Steuereffekt 2019 TCHF	Verlustvorträge 2018 TCHF	Steuereffekt 2018 TCHF
Innerhalb eines Jahres	0	0	0	0
Zwischen 1 und 5 Jahren	0	0	0	0
Nach 5 Jahren	4'480	545	3'147	464
Total steuerlich anerkannte Verlustvorträge	**4'480**	**545**	**3'147**	**464**

Wie werden die Zahlen ermittelt?
Die laufenden Ertragssteuern werden basierend auf den zu erwartenden Jahresergebnissen der steuerrechtlichen Einzelabschlüsse und den aktuellen Steuersätzen ermittelt. Per Bilanzstichtag ausstehende Verbindlichkeiten werden unter den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Latente Ertragssteuern werden auf temporäre Differenzen zwischen den nach Swiss GAAP FER ermittelten Bilanzwerten und den Werten gemäss den steuerrechtlichen Einzelabschlüssen kalkuliert. Die Bemessung der latenten Ertragssteuern richtet sich nach den am Bilanzstichtag gültigen oder angekündigten Steuersätzen der Länder, in denen der Konzern tätig ist. Aktive latente Ertragssteuern werden nicht bilanziert. Auf die Aktivierung von zukünftigen Steuereinsparungen aus verrechenbaren Verlustvorträgen wird verzichtet. Die Nutzung dieser Verlustvorträge wird bei Realisation erfasst.

Ertragssteuern werden in der Erfolgsrechnung erfasst mit Ausnahme von latenten Steuern für direkt im Eigenkapital erfassten Transaktionen. Bei Kapital- und Liegenschaftssteuern handelt es sich nicht um Ertragssteuern, diese werden im sonstigen betrieblichen Aufwand ausgewiesen.

Guthaben und Verbindlichkeiten aus laufenden und latenten Ertragssteuern werden gegeneinander verrechnet, sofern die Ertragssteuern von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden und ein rechtlich durchsetzbarer Anspruch auf gegenseitige Verrechnung besteht.

10. Rückstellungen

2019	Aufräumung und Dekontamination TCHF	Sonstige Rückstellungen TCHF	Total TCHF
Per 1. Januar	6'489	2'600	9'089
Auflösung		–13	–13
Verwendung	–786	–87	–873
Per 31. Dezember	**5'703**	**2'500**	**8'203**
davon:			
Kurzfristige Rückstellungen	**2'913**	**0**	**2'913**
Langfristige Rückstellungen	**2'790**	**2'500**	**5'290**

2018	Aufräumung und Dekontamination TCHF	Sonstige Rückstellungen TCHF	Total TCHF
Per 1. Januar	4'007	0	4'007
Bildung	0	2'600	2'600
Verwendung	–18	0	–18
Veränderung des Konsolidierungskreises	2'500	0	2'500
Per 31. Dezember	**6'489**	**2'600**	**9'089**
davon:			
Kurzfristige Rückstellungen	**2'100**	**100**	**2'200**
Langfristige Rückstellungen	**4'389**	**2'500**	**6'889**

Im Zusammenhang mit der zukünftigen Entwicklung der Areale wurden Rückstellungen für Aufräumung und Dekontamination gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Risiken im Zusammenhang mit dem Verkauf des Bereichs „Spezialpapier" im Geschäftsjahr 2018.

Wie werden die Zahlen ermittelt?
Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung aus bisherigen Ereignissen entstanden ist, die wahrscheinlich zu einem Mittelabfluss führen wird und dieser Mittelabfluss zuverlässig geschätzt werden kann. Die gebildeten Rückstellungen stellen die bestmögliche Einschätzung der endgültigen Verpflichtung dar. Restrukturierungsrückstellungen werden gebildet, wenn der Konzern über einen detaillierten formalen Restrukturierungsplan verfügt und der Verwaltungsrat dessen Umsetzung beschlossen hat. Rückstellungen, für die eine Zahlung innerhalb eines Zeitraums von 12 Monaten erwartet wird, werden als kurzfristige Rückstellungen ausgewiesen.

11. Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

Konsolidierungskreis

Gesellschaft per 31. Dezember 2019	Sitz	Währung	Aktienkapital	Beteiligung direkt in %	Beteiligung indirekt in %
Cham Immobilien AG	CH Cham	CHF	1'000	100%	–
CHH Liegenschaften AG	CH Cham	CHF	1'000	100%	–

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

Seit dem 28. Februar 2018 gehören folgende Gesellschaften aus dem veräusserten Geschäftsbereich „Spezialpapier" nicht mehr zum Konsolidierungskreis:

- Cham Paper Group Schweiz AG (direkt 100%)
- Cham Paper Group Italia S.p.A. (direkt 100%)
- Cham Paper Group Asia Pte Ltd. (direkt 100%)

Die zum Verkaufszeitpunkt am 28. Februar 2018 erfassten Nettoaktiven des Geschäftsbereichs „Spezialpapier" stellten sich wie folgt dar:

	28.02.2018 TCHF
Flüssige Mittel	14'453
– darin enthaltene derivative Finanzinstrumente	128
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	34'660
Sonstige kurzfristige Forderungen	1'388
Vorräte	29'305
Aktive Rechnungsabgrenzung	598
Sachanlagen	57'502
Immaterielle Anlagen	287
Finanzanlagen	59
Zum Verkauf stehende Aktiven	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–26'384
Finanzverbindlichkeiten	–21'099
Sonstige Verbindlichkeiten	–659
Derivative Finanzinstrumente	–583
Passive Rechnungsabgrenzung	–8'680
Latente Steuerverbindlichkeiten	–1'560
Personalvorsorgeverpflichtungen	–3'172
Rückstellungen	–1'112
Zum Verkauf stehende Passiven	
Veräusserte Nettoaktiven	**75'131**

Im Geschäftsjahr 2018 wurde die CHH Liegenschaften AG erworben.

Per Erwerbszeitpunkt am 7. September 2018 wurden die folgenden Bilanzpositionen übernommen:

	07.09.2018 TCHF
Flüssige Mittel	158
Entwicklungsliegenschaften	40'044
Finanzanlagen	5'058
Total Aktiven	**45'260**
Finanzverbindlichkeiten	–5'000
Sonstige Verbindlichkeiten	–124
Rückstellungen (Aufräumung und Dekontamination)	–2'500
Total Passiven	**–7'624**
Erworbene Nettoaktiven	**37'636**

Nach welchen Grundsätzen erfolgt die Konsolidierung?
Die konsolidierte Jahresrechnung der Cham Group umfasst die konsolidierten Abschlüsse der Cham Group AG und ihrer Tochtergesellschaften.

Tochtergesellschaften sind Gesellschaften, die von der Cham Group AG direkt oder indirekt kontrolliert werden. Kontrolle bedeutet die Möglichkeit der Beherrschung der finanziellen und operativen Geschäftstätigkeit, um daraus entsprechenden Nutzen ziehen zu können. Dies ist üblicherweise der Fall, wenn die Cham Group AG direkt oder indirekt mehr als 50% der Stimmrechte einer Gesellschaft besitzt. Die Anteile der Minderheitsaktionäre am Nettovermögen und am Geschäftsergebnis werden gesondert ausgewiesen. Während des Geschäftsjahres erworbene oder verkaufte Gesellschaften sind im Konzernabschluss ausgeschlossen bzw. bis zum Zeitpunkt des Übergangs der Kontrolle eingeschlossen. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode (Purchase-Methode). Zum Zeitpunkt des Erwerbs einer Gesellschaft werden die bisher bilanzierten Nettoaktiven zu aktuellen Werten bewertet. Ein sich aus der Differenz zwischen den Erwerbskosten und den neu bewerteten Nettoaktiven der erworbenen Gesellschaft ergebender Überschuss wird als Goodwill bezeichnet. Ein so ermittelter Goodwill wird zum Erwerbszeitpunkt direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

Konzerninterne Transaktionen und Beziehungen sowie Zwischengewinne werden eliminiert.

Fremdwährungsumrechnung
Die einzelnen Tochtergesellschaften erstellen ihre Abschlüsse in Lokalwährung. Die Lokalwährung (funktionale Währung) entspricht grundsätzlich der Währung des primären wirtschaftlichen Umfelds, in dem die Gesellschaft operiert.

Die Berichtswährung der konsolidierten Jahresrechnung ist Schweizer Franken.

Die Währungsumrechnung erfolgte basierend auf den publizierten Kursen von oanda.com.

12. Ausserbilanzgeschäfte

Kaufverpflichtungen

Die Konzerngesellschaften sind im Rahmen ihrer ordentlichen Geschäftstätigkeit diverse vertragliche Verpflichtungen eingegangen, insbesondere für Entwicklungs-, Planungs- und Bauleistungen im Zusammenhang mit der Entwicklung des Papieri-Areals. Per 31.12.2019 bestehen Kaufverpflichtungen in Höhe von TCHF 23'433 (2018: TCHF 4'773).

Eventualverpflichtungen

Per 31.12.2019 besteht eine Eventualverpflichtung in Höhe von TCHF 5'000 (2018: TCHF 5'000). Sie ergibt sich aus einer Vertragsklausel im Zusammenhang mit dem Kauf der CHH Liegenschaften AG, die eine eventuelle nachträgliche Kaufpreiserhöhung in der Höhe von maximal TCHF 5'000 vorsieht. Diese Eventualverpflichtung ist abhängig von der Erfüllung verschiedener Kriterien einer rechtskräftigen Bebaubarkeit des Pavatex-Areals. Sofern bis zum 30. Juni 2033 keine Rechtskraft vorliegt, erlischt diese Eventualverbindlichkeit.

Wie werden die Zahlen ermittelt?
Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen werden auf jeden Bilanzstichtag bewertet und offengelegt. Wenn Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Mittalabfluss ohne nutzbaren Mittelzufluss führen und dieser Mittelabfluss wahrscheinlich und abschätzbar ist, wird eine Rückstellung gebildet.

13. Transaktionen mit nahestehenden Personen

Konzerngesellschaften

Eine Übersicht über die Konzerngesellschaften ist in Erläuterung 11 dargestellt. Die Transaktionen zwischen der Muttergesellschaft und den Tochtergesellschaften sowie zwischen den Tochtergesellschaften des Konzerns wurden in der konsolidierten Jahresrechnung eliminiert.

Aktienbesitz

Informationen zum Aktienbesitz des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und diesen nahestehenden Personen sind im Anhang zur Jahresrechnung der Cham Group AG auf Seite 59 aufgeführt.

Entschädigung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Informationen zu den Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht der Cham Group AG ab Seite 18 aufgeführt.

Transaktionen mit Aktionären

Im Geschäftsjahr 2019 fanden keine Transaktionen mit nahestehenden Personen statt. Die Cham Group AG hat im Juni 2018 5'000 Stück eigene Aktien eines nicht nahestehenden Aktionärs zum Marktpreis von CHF 438.00 erworben und diese im September 2018 zum Marktpreis von CHF 425.00 an die BURU Holding AG verkauft.

Welche Personen erachten wir als nahestehend?
Nahestehende Personen sind natürliche oder juristische Personen, welche direkt oder indirekt einen bedeutenden Einfluss auf die Cham Group ausüben können. Zu den nahestehenden Personen gehören ebenfalls jene Organisationen, welche direkt oder indirekt von einer nahestehenden Person kontrolliert werden, sowie assoziierte und Gemeinschaftsorganisationen der Cham Group.

14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Gemäss Entscheid vom 24. März 2020 beantragt der Verwaltungsrat an der kommenden Generalversammlung vom 6. Mai 2020, das Aktienkapital herabzusetzen. Dies mittels Nennwertreduktion der 745'000 Aktien um CHF 1.65 pro Aktie, wobei der Herabsetzungsbetrag an die Aktionäre ausbezahlt werden soll. Zusammen mit der Ausschüttung aus der Kapitaleinlagereserve von CHF 4.35 pro Aktie sollen insgesamt CHF 6.00 pro Aktie an die Aktionäre ausbezahlt werden.

Es sind keine weiteren Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Konzernrechnung haben. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wurden bis zum 24. März 2020 berücksichtigt. An diesem Datum wurde die Konzernrechnung vom Verwaltungsrat genehmigt.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR KONZERNRECHNUNG

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Cham Group AG

Cham

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der Cham Group AG bestehend aus konsolidierter Erfolgsrechnung, konsolidierter Bilanz, konsolidierter Geldflussrechnung, Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals und Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung (Seiten 24 bis 41) für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, 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 Konzernrechnung 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 Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung 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 Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung 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 Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

PricewaterhouseCoopers AG, Dammstrasse 21, Postfach, 6302 Zug
Telefon: +41 58 792 68 00, Telefax: +41 58 792 68 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

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 Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Philipp Gnädinger
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marco Amrein
Revisionsexperte

Zug, 24. März 2020

BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN

An den Verwaltungsrat der

Cham Group AG, Cham

Zürich, 11. März 2020

Marktwert der Anlageliegenschaften der Cham Group AG per 31. Dezember 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 31. Dezember 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.

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 für die Etappe 1 eine endgültige Einteilung in für den Eigenbestand und für Dritte zu entwickelnde Liegenschaften zu. Deshalb sind die zur Veräusserung vorgesehenen Stockwerkanteile per 31. Dezember 2019 nicht weiter im Bewertungsumfang von JLL enthalten, sondern werden gemäss Swiss GAAP FER 17 von der Cham Group AG «at cost» geführt.

Für die anderen Bauetappen ist noch nicht definiert, wie viele zum Verkauf bestimmte Stockwerkeigentumseinheiten realisiert werden und welchen Baukörpern diese zugeordnet werden. In Absprache mit der Cham Group wird bis zum Baubeginn der jeweiligen Etappe für die Bewertungen ein Szenario mit 100% Mieteinheiten für diese Etappen unterstellt. Die Stockwerkeigentumseinheiten

werden ab dem Zeitpunkt des Baubeginns von den Marktwertbewertungen separiert und auf Basis des letzten Bewertungsergebnisses «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 ist, 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 31. Dezember 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 7'350'000
Total Renditeliegenschaften	*CHF 7'350'000*
Entwicklungsliegenschaften Papieri-Areal	CHF 125'990'000
Zwischennutzungen	CHF 2'630'000
Total Entwicklungsliegenschaften und Zwischennutzungen Papieri-Areal	*CHF 128'620'000*
Total Papieri-Areal	**CHF 135'970'000**
Total Pavatex-Areal	**CHF 18'770'000**
Total Papieri-Areal und Pavatex-Areal	**CHF 154'740'000**

Das Bewertungsergebnis in Worten:
Hundertvierundfünfzig Millionen Siebenhundertvierzig 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.

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 Switzerland

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 31. Dezember 2019 für die Renditeliegenschaft beträgt 4.10%, der reale Kapitalisierungszinssatz 3.60%.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2019 für die Marktwerte nach Fertigstellung der Entwicklungsliegenschaften auf dem Papieri-Areal ohne die Zwischennutzungen beträgt 3.66%. Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz liegt bei 3.16%.

Der nominale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2019 für die Zwischennutzungen auf dem Papieri-Areal beträgt 4.80%, der reale Kapitalisierungszinssatz 4.30%.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2019 für die Marktwerte nach Fertigstellung der Entwicklungsliegenschaften auf dem Pavatex-Areal beträgt 4.15%. Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz liegt bei 3.65%.

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 31. Dezember 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. Januar 2020. 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 Bewertung kommen gegenüber der regulären Wohnnutzung reduzierte Ansätze für die Mietzinsen zur Anwendung.

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 30. Juni 2019 um 6.83% gestiegen. Aktivierte Investitionskosten sowie eine Senkung des Diskontierungszinssatzes hatten einen positiven Werteffekt.

2 Entwicklungsliegenschaften Papieri-Areal

Die vermietbaren Flächen für das Entwicklungsprojekt wurden aufgrund von Projektfortschritten und neuen Erkenntnissen optimiert. Diese haben sich demnach gegenüber der Vorbewertung um 3.4% erhöht. Das entspricht rund 4‘400 Quadratmeter mehr vermietbarer Fläche. Folglich haben sich auch die Kosten- und die Ertragssituation signifikant verändert. Zudem wurden einzelne Objekte einer anderen Etappe zugeführt respektive der Zeitplan überarbeitet und angepasst. Aufgrund dieser Veränderungen gegenüber der Vorbewertung ist die Vergleichbarkeit unter den einzelnen Bauetappen nicht mehr gegeben.

Bei den Zwischennutzungen ergibt sich aufgrund diverser Flächenbereinigungen und kürzerer Laufzeiten bei den einzelnen Nutzungen eine Abwertung von rund 31.0%.

3 Pavatex-Areal

Die Etappe 7 erfährt eine Abwertung von knapp 6%. Dies aufgrund der kürzeren Laufzeit des Baurechts und damit dem Wegfall des Baurechtszinses. Dieser wurde für das gesamte Pavatex-Areal in dieser Etappe berücksichtigt. Gesamthaft erhöht sich der Wert beim Pavatex-Areal hingegen um CHF 830'000 respektive 4.63%. Eine um 10 Basispunkte tiefere Diskontierung hat hauptsächlich dazu geführt.

4 Gesamtergebnis

Der gesamte Portfoliowert beträgt per 31. Dezember 2019 CHF 154.74 Mio. Gegenüber der Bewertung per 30. Juni 2019 wurde der Promotionsanteil der Etappe 1, welcher per 31.12.2019 mit CHF 24.91 Mio. bewertet wurde, nicht mehr berücksichtigt.

JAHRESRECHNUNG DER CHAM GROUP AG

Erfolgsrechnung

1. Januar – 31. Dezember	Erläuterungen	2019 TCHF	2018 TCHF
Beteiligungsertrag	1	0	63'000
Zinsertrag gegenüber Beteiligungen		1'012	881
Sonstige betriebliche Erträge		0	730
Total betriebliche Erträge		**1'012**	**64'611**
Dienstleistungsaufwendungen gegenüber Beteiligungen		–162	–184
Personalaufwand	2	–382	–382
Sonstige Aufwendungen		–514	–702
Total betriebliche Aufwendungen		**–1'058**	**–1'268**
Betriebliches Ergebnis		**–46**	**63'343**
Finanzertrag		38	27
Finanzaufwand		–166	–450
Betriebsfremdes Ergebnis	3	0	73'377
(Jahresverlust) / Jahresgewinn vor Steuern		**–174**	**136'297**
Direkte Steuern		0	0
(Jahresverlust) / Jahresgewinn		**–174**	**136'297**

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil der Jahresrechnung.

Bilanz

	Erläuterungen	31.12.2019 TCHF	31.12.2018 TCHF
Aktiven			
Flüssige Mittel		14'082	16'785
Kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten		29	113
Kurzfristige Forderungen gegenüber Beteiligungen		269	283
Wertschriften	4	65'030	35'025
Aktive Rechnungsabgrenzungen		3	8
Total Umlaufvermögen		**79'413**	**52'214**
Darlehen an Beteiligungen	5	103'580	97'010
Finanzanlagen	4	0	55'000
Beteiligungen	6	48'876	48'876
Total Anlagevermögen		**152'456**	**200'886**
Total Aktiven		**231'868**	**253'100**
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		99	147
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		1'131	1'217
Passive Rechnungsabgrenzungen		62	125
Kurzfristige Rückstellungen		0	0
Total kurzfristiges Fremdkapital		**1'292**	**1'489**
Langfristige Rückstellungen	7	2'500	2'500
Total langfristiges Fremdkapital		**2'500**	**2'500**
Total Fremdkapital		**3'792**	**3'989**
Eigenkapital			
Aktienkapital		48'425	48'425
Gesetzliche Kapitalreserve (Reserve aus Kapitaleinlagen)		3'261	7'730
Gesetzliche Gewinnreserven		22'815	22'815
Freie Gewinnreserven		21'479	21'479
Gewinnvortrag		148'662	12'365
(Jahresverlust) / Jahresgewinn		–174	136'297
Eigene Aktien	8	–16'392	0
Total Eigenkapital	9	**228'077**	**249'111**
Total Passiven		**231'868**	**253'100**

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil der Jahresrechnung.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG DER CHAM GROUP AG

ALLGEMEINES

Die Jahresrechnung der Cham Group AG, Fabrikstrasse 5, 6330 Cham, Schweiz, wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Die wesentlichen Bilanzpositionen sind wie nachstehend bilanziert.

BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten ausgewiesen. Wertschriften werden zu beobachtbaren Marktpreisen (sofern vorhanden) bewertet. Alle übrigen Aktiven, einschliesslich Beteiligungen und Darlehen, werden zum Anschaffungswert abzüglich angemessener Wertberichtigung ausgewiesen. Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung aus bisherigen Ereignissen entstanden ist, die wahrscheinlich zu einem Mittelabfluss führen wird und dieser Mittelabfluss zuverlässig geschätzt werden kann. Die gebildeten Rückstellungen stellen die bestmögliche Einschätzung der endgültigen Verpflichtung dar. Die Unterteilung in kurzfristige und langfristige Rückstellungen basiert auf der Annahme, dass eine Inanspruchnahme innerhalb eines Jahres oder später wahrscheinlich ist. Alle übrigen Passiven werden zu Nominalwerten bewertet. Auf Fremdwährungen lautende Aktiven und Verbindlichkeiten werden zu Jahresendwechselkursen in Schweizer Franken umgerechnet, mit Ausnahme von Beteiligungen, die zu historischen Wechselkursen umgerechnet werden. Auf Fremdwährungen lautende Transaktionen während des Jahres werden zu den an den Transaktionsdaten gültigen Wechselkursen umgerechnet. Wechselkursgewinne und -verluste werden in der Erfolgsrechnung ausgewiesen, mit Ausnahme nicht realisierter Gewinne, die zurückgestellt werden.

DETAILS ZU EINZELNEN POSITIONEN

1. Beteiligungsertrag

Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine Beteiligungserträge erwirtschaftet (2018: TCHF 63'000).

2. Personalaufwand

	2019 TCHF	2018 TCHF
Lohnaufwand	–426	–455
Sozialleistungsaufwand	–16	–22
Übriger Personalaufwand	–30	–34
Weiterverrechneter Aufwand	90	129
Total Personalaufwand	**–382**	**–382**

3. Betriebsfremdes Ergebnis

	2019 TCHF	2018 TCHF
Erfolg aus Verkauf Geschäftsbereich „Spezialpapier"	0	73'314
Übriger betriebsfremder Ertrag	0	63
Total betriebsfremdes Ergebnis	**0**	**73'377**

Der Erfolg aus Verkauf Geschäftsbereich „Spezialpapier" setzt sich zusammen aus dem erzielten Verkaufspreis abzüglich der Transaktionskosten sowie den Beteiligungswerten an der Cham Paper Group Schweiz AG und der Cham Paper Group Italia S.p.A.

4. Wertschriften und Finanzanlagen

	31.12.2019 TCHF	31.12.2018 TCHF
Kurzfristige Finanzanlagen	10'030	10'025
Kurzfristige Festgelder	55'000	25'000
Total Wertschriften	**65'030**	**35'025**
Langfristige Festgelder	–	55'000
Total Finanzanlagen	**–**	**55'000**

Die kurzfristigen Finanzanlagen wurden zu Marktpreisen bewertet.

5. Darlehen an Beteiligungen

Sowohl per 31.12.2019 als auch per 31.12.2018 entfielen sämtliche Darlehen auf die Cham Immobilien AG. Aufgrund von getätigten Investitionen in die Enwicklungsliegenschaften wurden die Darlehen im Geschäftsjahr 2019 erhöht.

6. Beteiligungen

Gesellschaft per 31. Dezember 2019	Sitz	Währung	Aktienkapital TCHF	Direkte Beteiligung in %	Indirekte Beteiligung in %
Cham Immobilien AG	CH Cham	CHF	1'000	100%	–
CHH Liegenschaften AG	CH Cham	CHF	1'000	100%	–

Im Geschäftsjahr 2019 gab es keine Veränderungen im Konsolidierungskreis. Seit dem 28. Februar 2018 gehören die Gesellschaften Cham Paper Group Schweiz AG (direkt 100%), Cham Paper Group Italia S.p.A. (direkt 100%) und Cham Paper Group Asia Pte Ltd. (direkt 100%) nicht mehr zum Konsolidierungskreis. Die CHH Liegenschaften AG wurde dem Konsolidierungskreis im September 2018 neu hinzugefügt.

7. Rückstellungen

Die Rückstellungen per 31.12.2019 sind unverändert gegenüber dem Vorjahr. Im Geschäftsjahr 2018 wurden langfristige Rückstellungen im Umfang von TCHF 2'500 im Zusammenhang mit dem Verkauf des Bereiches „Spezialpapier" gebildet.

8. Eigene Aktien

	2019			2018		
	Anzahl	Transaktionspreis (Ø)	Marktwert	Anzahl	Transaktionspreis (Ø)	Marktwert
Bestand per 1. Januar	**0**			**73**		
Käufe	37'510	439.77	16'495'773	5'428	437.68	2'375'727
Aktienbezogene Vergütungen	–255	421.46	–107'472	–497	429.67	–213'546
Verkäufe	0	–	0	–5'004	425.00	–2'126'680
Bestand per 31. Dezember	**37'255**			**0**		

9. Veränderung des Eigenkapitals

	Aktienkapital TCHF	Gesetzliche Kapitalreserve TCHF	Gesetzliche Gewinnreserve TCHF	Freie Gewinnreserve TCHF	Gewinnvortrag TCHF	Eigene Aktien TCHF	Total TCHF
Eigenkapital per 1. Januar 2018	**48'425**	**12'200**	**22'815**	**21'479**	**12'365**	**–28**	**117'256**
Eigene Aktien	–	–	–	–	–	28	28
Auflösung gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen	–	–4'470	–	–	4'470	–	–
Bardividendenausschüttung	–	–	–	–	–4'470	–	–4'470
Jahresgewinn	–	–	–	–	136'297	–	136'297
Eigenkapital per 31. Dezember 2018	**48'425**	**7'730**	**22'815**	**21'479**	**148'662**	**–**	**249'111**
Eigenkapital per 1. Januar 2019	**48'425**	**7'730**	**22'815**	**21'479**	**148'662**	**–**	**249'111**
Eigene Aktien	–	–	–	–	–	–16'392	–16'392
Auflösung gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen	–	–4'469	–	–	4'469	–	–
Bardividendenausschüttung	–	–	–	–	–4'469	–	–4'469
Jahresverlust	–	–	–	–	–174	–	–174
Eigenkapital per 31. Dezember 2019	**48'425**	**3'261**	**22'815**	**21'479**	**148'488**	**–16'392**	**228'077**

Per Bilanzstichtag betrug das Aktienkapital TCHF 48'425 und bestand aus 745'000 ausgegebenen Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 65 (Vorjahr: 745'000 Namenaktien à CHF 65).

WEITERE ERLÄUTERUNGEN

Anzahl Vollzeitstellen
Durchschnittlich lag die Anzahl der Vollzeitstellen unter 10 (2018: <10).

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen
Per 31.12.2019 besteht eine Forderung gegenüber Vorsorgeeinrichtungen von TCHF 5 (per 31.12.2018: Verbindlichkeit von TCHF 54).

Bedeutende Aktionäre
Gemäss den zur Verfügung stehenden Informationen hielten folgende Aktionäre per 31. Dezember 2019 mehr als 5% der Aktien der Cham Group AG: Aktionärsgruppe BURU (BURU Holding AG, Schweiz, Philipp Buhofer, Elisabeth Buhofer-Rubli, Annelies Häcki Buhofer) mit 45.98% (2018: 41.81%), LLB Swiss Investment AG, Schweiz, mit 7.25% (2018: 9.75%), Cham Group AG, Schweiz, mit 5.00% (2018: <5%).

Soweit der Cham Group AG bekannt ist, bestehen zwischen den bedeutenden Aktionären der Gesellschaft weder Aktionärsbindungsverträge noch sonstige Absprachen mit Bezug auf die von ihnen gehaltenen Namenaktien der Cham Group AG oder die Ausübung der Aktionärsrechte.

Aktienbesitz des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung
Per 31. Dezember 2019 hielten Mitglieder des Verwaltungsrates und ihnen nahestehende Personen insgesamt 347'907 Namenaktien der Cham Group AG (321'698 Namenaktien per 31. Dezember 2018). Mitglieder der Geschäftsleitung und ihnen nahestehende Personen hielten insgesamt 336 Namenaktien der Cham Group AG (141 Namenaktien per 31. Dezember 2018). Nahestehende Personen sind Ehepartner, Kinder unter 18 Jahren oder unter Umständen andere enge Verwandte, den betreffenden Personen gehörende oder von ihnen kontrollierte Gesellschaften und juristische oder natürliche Personen, die als ihre Treuhänder fungieren. Der Aktienbesitz der amtierenden Mitglieder des Verwaltungsrates im direkten und indirekten Besitz betrug im Detail:

Name	Funktion	31.12.2019 Anzahl Namenaktien	31.12.2018 Anzahl Namenaktien
Philipp Buhofer / Annelies Häcki Buhofer[1)]	VR-Präsident / VR-Mitglied	342'566	311'492
Felix Thöni	VR-Vizepräsident	5'241	5'205
Christoph Caviezel (ab GV 2019)	VR-Mitglied	100	–
Claude Ebnöther	VR-Mitglied	0	0
Urs Ziegler (bis GV 2019)[2)]	VR-Mitglied	–	5'001
Andreas Friederich	GL-Mitglied	34	34
Daniel Grab	GL-Mitglied	302	107

[1)] Davon 419 (2018: 336) Namenaktien Philipp Buhofer, 91 (2018: keine) Namenaktien Annelies Häcki Buhofer, 339'162 (2018: 308'262) Namenaktien BURU Holding AG sowie 2'894 (2018: 2'894) Namenaktien von nahestehenden Personen gehalten.
[2)] Per 31.12.2018 1 Namenaktie von nahestehenden Personen gehalten.

Eventualverpflichtungen

Per 31.12.2019 besteht eine Eventualverpflichtung in Höhe von TCHF 5'000 (2018: TCHF 5'000). Sie ergibt sich aus einer Vertragsklausel im Zusammenhang mit dem Kauf der CHH Liegenschaften AG, die eine eventuelle nachträgliche Kaufpreiserhöhung in der Höhe von maximal TCHF 5'000 vorsieht. Diese Eventualverpflichtung ist abhängig von der Erfüllung verschiedener Kriterien einer rechtskräftigen Bebaubarkeit des Pavatex-Areals. Sofern bis zum 30. Juni 2033 keine Rechtskraft vorliegt, erlischt diese Eventualverbindlichkeit.

Zusätzliche Angaben, Geldflussrechnung und Lagebericht

Auf zusätzliche Angaben, die Geldflussrechnung und den Lagebericht wird gemäss Art. 961d Abs. 1 OR verzichtet, da die Cham Group eine Konzernrechnung nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung erstellt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Gemäss Entscheid vom 24. März 2020 beantragt der Verwaltungsrat an der kommenden Generalversammlung vom 6. Mai 2020, das Aktienkapital von bisher CHF 48'425'000.00 um CHF 1'229'250.00 auf neu CHF 47'195'750.00 herabzusetzen. Dies mittels Reduktion des Nennwertes der 745'000 Aktien von bisher jeweils CHF 65.00 um jeweils CHF 1.65 auf neu jeweils CHF 63.35, wobei der Herabsetzungsbetrag von CHF 1'229'250.00 bzw. CHF 1.65 pro Aktie an die Aktionäre ausbezahlt wird. Zusammen mit der Ausschüttung aus der Kapitaleinlagereserve von CHF 4.35 pro Aktie sollen insgesamt CHF 6.00 pro Aktie an die Aktionäre ausbezahlt werden.

Es sind keine zusätzlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt, die einen wesentlichen Einfluss auf den Jahresabschluss haben. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wurden bis zum 24. März 2020 berücksichtigt. An diesem Datum wurde die Konzernrechnung vom Verwaltungsrat genehmigt.

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

	2019 CHF	2018 CHF
Vortrag vom Vorjahr	148'661'963	12'365'170
(Jahresverlust) / Jahresgewinn	–173'572	136'296'793
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	**148'488'390**	**148'661'963**

Gewinnverwendung	2019 Antrag des Verwaltungsrates	2018 Beschluss der Generalversammlung
Auflösung gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen	3'240'750	4'469'976
Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven	–3'240'750	–4'469'976
Vortrag auf neue Rechnung	148'488'390	148'661'963

Der Verwaltungsrat beantragt die Ausrichtung einer Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven im Umfang von CHF 3.24 Mio. Daraus ergibt sich eine beantragte Ausschüttung von CHF 4.35 pro Aktie.

Eigene Aktien sind nicht dividendenberechtigt. Per 31. Dezember 2019 hielt die Cham Group AG 37'255 eigene Aktien.

Aufgrund von Käufen und/oder Veräusserungen von eigenen Aktien im Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum Record Date kann das ausschüttungsberechtigte Aktienkapital noch variieren und somit auch die daraus ausgeschüttete Dividende. Die Gewinnverwendung des Vorjahres wurde an die tatsächliche Dividendenausschüttung angepasst.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Cham Group AG

Cham

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Cham Group AG bestehend aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang (Seiten 54 bis 61) für das am 31. Dezember 2019 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 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

PricewaterhouseCoopers AG, Dammstrasse 21, Postfach, 6302 Zug
Telefon: +41 58 792 68 00, Telefax: +41 58 792 68 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

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.

PricewaterhouseCoopers AG

Philipp Gnädinger
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marco Amrein
Revisionsexperte

Zug, 24. März 2020

IMPRESSUM

Dieser Geschäftsbericht erscheint in deutscher Sprache.

Herausgeber
– Cham Group AG, Cham

Konzept, Redaktion, Gestaltung und Realisation
– Dynamics Group AG, Zürich

Fotos:
– Beat Bühler, Zürich
– Michèle Buhofer, Hagendorn

Renderings:
– Obra Visual, Zürich

Hinweis betreffend zukunftsgerichtete Aussagen
Der Geschäftsbericht enthält gewisse zukunftsgerichtete Aussagen. Diese können unter anderem erkennbar sein an Ausdrücken wie „sollen", „annehmen", „erwarten", „rechnen mit", „beabsichtigen", „anstreben", „zukünftig", „Ausblick" oder ähnlichen Ausdrücken sowie der Diskussion von Strategien, Zielen, Plänen oder Absichten usw. Die zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen bekannten oder unbekannten Risiken und Unsicherheiten, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen enthalten oder impliziert sind.

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

www.chamgroup.ch