CHAM group

Geschäftsbericht 2022

Überblick und Kennzahlen 4

Die Cham Group-Aktie 6

Bericht an die Aktionäre 9

Nachhaltigkeit Inlay

Bericht zur Corporate Governance 19

Finanzbericht 29

Konsolidierte Jahresrechnung 30

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 34

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung 47

Bericht des Schätzungsexperten 49

Jahresrechnung der Cham Group AG 54

Anhang zur Jahresrechnung der Cham Group AG 56

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 61

Die Cham Group

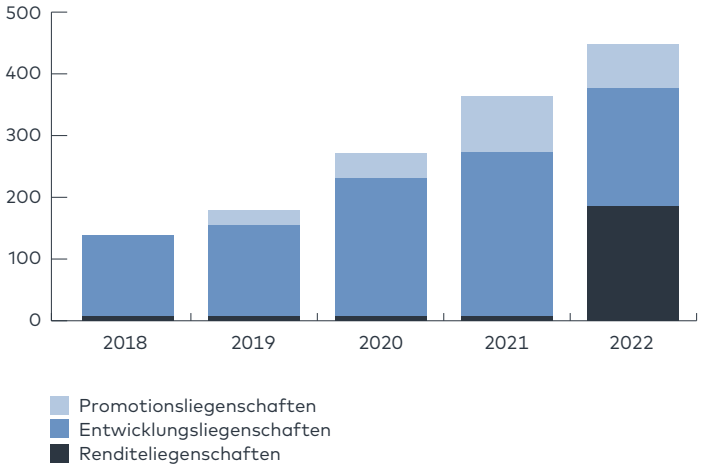
Die Cham Group konzentriert sich als ausserbörslich gehandelte Immobiliengesellschaft auf die Entwicklung des Papieri-Areals im Zentrum von Cham. Auf dem ehemaligen Fabrikgelände entsteht etappenweise über die nächsten 10 bis 15 Jahre ein rund elf Hektar umfassendes neues Quartier mit je rund 1'000 Wohnungen und Arbeitsplätzen.

Durch ein integriertes Geschäftsmodell deckt die Cham Group den gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften ab: Sie entwickelt, plant und baut Liegenschaften, bewirtschaftet sie und stellt ihren Werterhalt sicher. Weiteres Wachstum der Gesellschaft kann durch Zukäufe von anderen Entwicklungs- und Anlageliegenschaften in den wirtschaftlichen Ballungsräumen in der erweiterten Region sichergestellt werden. In einem ersten Schritt wurde 2018 das an das Papieri-Areal angrenzende Pavatex-Areal erworben, das ebenfalls entwickelt wird.

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

Immobilienportfolio

in Mio. CHF



Überblick

—

Die erste Etappe des Papieri-Quartiers ist fertiggestellt und bezogen

—

Starke Nachfrage nach Stockwerkeigentum und Mietwohnungen

—

Der Gesamtwert des Immobilienportfolios steigt um 23.3% auf CHF 448.2 Mio.

—

Die Cham Group erzielt einen Konzerngewinn von CHF 74.2 Mio.

—

Die Ausschüttung verdoppelt sich nachhaltig von CHF 6 auf CHF 12

Wichtigste Kennzahlen

Erfolgsrechnung (in Mio. CHF)	**2022**	**2021**
Ertrag aus Vermietung	2.3	1.3
Nettoergebnis aus Verkauf Promotionsliegenschaften	19.6	0.0
Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung	21.4	–1.6
Erfolg aus Neubewertung	58.2	21.6
Konzerngewinn	74.2	16.2

Bilanz (in Mio. CHF)	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Promotionsliegenschaften	72.1	89.9
Renditeliegenschaften	186.1	7.5
Entwicklungsliegenschaften	190.0	266.0
Finanzverbindlichkeiten	24.9	32.2
Eigenkapital	366.7	297.2
Eigenkapitalquote in %	77.0	75.9
NAV zum Marktwert pro Aktie (CHF)	503.41	407.61

Die Cham Group-Aktie

Kennzahlen

Angaben zur Aktie per 31. Dezember	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Anzahl der ausgegebenen Namenaktien	745'000	745'000	745'000	745'000	745'000
Nennwert pro Namenaktie (in CHF)	51.35	57.35	63.35	65.00	65.00
Davon eigene Aktien	16'620	15'967	16'672	37'255	0
Anzahl ausstehende Namenaktien	728'380	729'033	728'328	707'745	745'000

Kennzahlen per 31. Dezember	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Gewinn pro Aktie Konzern (in CHF)	101.82	22.29	56.70	36.62	108.18
NAV pro ausstehende Namenaktie (in CHF)	503.41	407.61	391.21	338.48	313.47
Ausschüttung (in CHF)	12.00[1)]	6.00	6.00	6.00	6.00
Dividendenrendite (in %)	2.58	1.21	1.28	1.36	1.45

[1)] Antrag an die Generalversammlung vom 3. Mai 2023

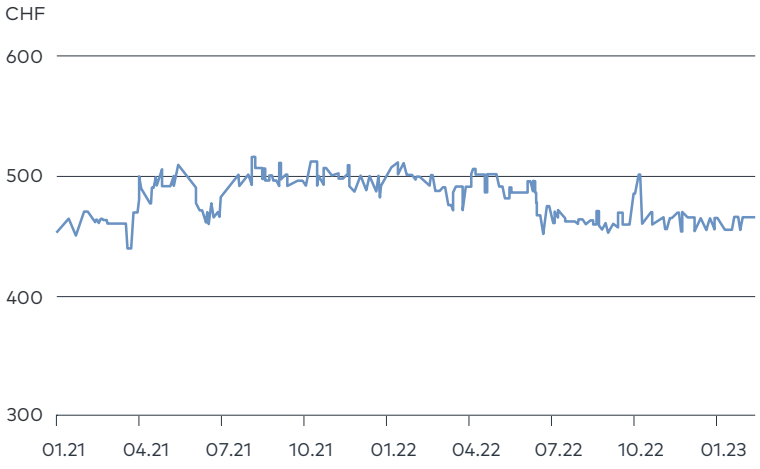
Börsenkurse in CHF pro Aktie	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Höchst	522	514	500	440	470
Tiefst	450	440	300	399	401
Jahresendkurs	465	497	469	440	414
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	141	251	387	432	244
Börsenkapitalisierung am Jahresende (in Mio. CHF)	346	370	349	328	308

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 2021

Cham Group
Kursverlauf vom 01.01.2021
bis 28.02.2023



Der Gesamtwert des Immobilienportfolios der Cham Group steigt um 23.3% auf CHF 448.2 Mio.

Das Areal der ehemaligen Papierfabrik hat sich zu einem neuen Quartier entwickelt.

Die Papieri Cham lebt

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre

Nach gut zwei Jahren Bautätigkeit ist die erste Etappe der Entwicklung des Papieri-Quartiers abgeschlossen. Kurz vor Redaktionsschluss dieses Geschäftsberichts sind die letzten Mieter und Besitzer in ihre neue Wohnung eingezogen oder haben den Betrieb ihrer Firma in den modernen Räumlichkeiten aufgenommen. Auch die Konturen der zweiten Etappe werden bereits sichtbar, und für die dritte Etappe wurde vor wenigen Tagen das Baugesuch eingereicht. Das zentrale CO_2-neutrale Energiesystem versorgt die Gebäude mit Wärme, Kälte und Strom – seit Ende 2022 auch mithilfe unseres eigenen Wasserkraftwerks.

Auch für die Aktionärinnen und Aktionäre zahlt sich die Geduld aus. Nach der langen Phase des Säens und Wässerns kann nun das Ernten der ersten Früchte beginnen. Aus dem Verkauf der Stockwerkeigentumseinheiten im ersten Hochhaus, der Parzelle für das OYM-Internat und der signifikanten Wertsteigerung der Entwicklungs- und Renditeliegenschaften resultierte 2022 ein Konzerngewinn von CHF 74.2 Mio. respektive von rund CHF 100 pro Aktie. Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung vor, die jährliche Ausschüttung von bisher CHF 6.00 auf CHF 12.00 pro Aktie zu verdoppeln.

Im südlichsten Hochhaus L sind die Stockwerkeigentümer im Herbst 2022 in ihr neues Zuhause eingezogen.

Mit der Vollendung der ersten Bauetappe hat auch die Ertragsseite der Erfolgsrechnung der Cham Group eine neue Basis bekommen. Die Mieteinnahmen, die per Ende 2022 planmässig erst rund CHF 2.3 Mio. betrugen, werden 2023 auf CHF 7 Mio. ansteigen. Dabei wird nur noch ein kleiner Teil aus Erträgen aus Zwischennutzung von Entwicklungsliegenschaften bestehen. Die Soll-Mieteinnahmen der Renditeliegenschaften in der Höhe von rund CHF 6.2 Mio. sind solide und nachhaltig und werden die Ausschüttungsfähigkeit der Cham Group sukzessive erhöhen. Aus der Eigentumsübertragung des Stockwerkeigentums im Hochhaus der ersten Etappe sowie dem Verkauf der OYM-Parzelle erwirtschaftete die Gesellschaft einen Gewinn von CHF 23.3 Mio. Unsere Bilanz wurde durch den Mittelrückfluss erheblich gestärkt. Sie erlaubt uns die Fortsetzung und Fertigstellung der nächsten Etappen, inklusive jenen auf dem benachbarten Pavatex-Areal, ohne dass die Cham Group weiteres Eigenkapital aufnehmen muss.

Die erfolgreiche Entwicklungstätigkeit und damit verbunden auch der Erfolg der Vermarktungsaktivitäten unserer Mietobjekte haben 2022 zu einer signifikanten Aufwertung des Portfolios durch den externen Bewerter (JLL) geführt. Bei einem im Vergleich zum Vorjahr stabil gebliebenen Diskontsatz und getätigten Investitionen von CHF 81.0 Mio. sowie Abgänge von CHF 54.3 Mio. stieg der Wert unseres Immobilienportfolios per 2022 um CHF 84.8 Mio. auf CHF 448.2 Mio.

Aufgrund des erzielten Konzerngewinns von CHF 74.2 Mio. stieg das Eigenkapital der Cham Group per Ende des Berichtsjahrs um CHF 69.5 Mio. auf CHF 366.7 Mio. Das entspricht einer Eigenkapitalquote von komfortablen 77.0%. Der Nettoinventarwert (NAV) der Aktie der Cham Group AG erhöhte sich damit zum Jahresende um CHF 95.80 auf CHF 503.41.

Erste Etappe ist bezogen

Die Eigentümer des südlichsten Hochhauses L übernahmen im September und Oktober 2022 ihre neuen Wohnungen. Zu diesem Zeitpunkt wurde auch der Papieri-Platz fertiggestellt. Mitte September wurde der Bezug des Areals mit einem Quartierfest gefeiert, an dem rund 3'000 Besucher begrüsst werden konnten.

In der Maschinengasse wurden ab November die 163 Mietwohnungen und 14 Gewerbeflächen im langen Gebäude A bezogen. Alle Wohnungen und Gewerbeflächen hatten schon kurz nach dem Vermarktungsbeginn ihre Erstmieter gefunden, die Nachfrage war enorm. In den parallel dazu verlaufenden ehemaligen Papiermaschinenhallen PM 1–4, wo attraktive Loft-Wohnungen und Ateliers an der Lorze erstellt wurden, fanden die Eigentumsübergaben in den ersten Wochen dieses Jahres statt.

Ende Jahr nahm das neue Flusswasserkraftwerk seinen Betrieb auf und versorgt seither die Energiezentrale mit CO_2-neutralem, nachhaltigem Strom. Auch die ersten Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Neubauten tragen dazu bei. Mit dem neuen Kraftwerk wurde auch die Fischgängigkeit vom See zur unteren Lorze durch eine Fischtreppe sichergestellt. Im Frühling erfolgt die offizielle Eröffnung des Lorzenstegs.

▲ **Das neue Quartier an attraktiver Lage wächst weiter.**

Sowohl die Tiefgarage A unterhalb der Ringstrasse als auch die von der Fabrikstrasse erschlossene Tiefgarage B sind komplett fertiggestellt und stehen Mietern, Stockwerkeigentümern, Gewerbetreibenden und Besuchern zur Nutzung zur Verfügung. In beiden Tiefgaragen sowie nördlich und westlich des Kesselhauses auf dem Papieri-Ring stehen verschiedene Elektromobilitätsladestationen bereit. Ein Sharing-Angebot in Zusammenarbeit mit allride (AMAG) bietet eine Flotte von E-Bikes, Cargo-Bikes und Elektroautos zu attraktiven Tarifen auch für Nachbarn an.

Vermarktungserfolg und planmässiger Baufortschritt der zweiten Etappe

Die zweite Bauetappe umfasst zwei Wohnhochhäuser mit rund 100 Wohnungen und 50 Microapartments, eine Kita sowie weitere Büro- und Gewerbeflächen in den Erdgeschossen. Auf einer verkauften Parzelle ergänzt ein Sportinternat das Gebäudeensemble. Die Bauarbeiten an den zwei neuen Hochhäusern und dem OYM-Internat sind weit fortgeschritten, die ersten Stockwerke ragen bereits aus dem Boden.

Die Nachfrage nach den 61 Stockwerkeigentumswohnungen im Hochhaus I war wiederum enorm. Sämtliche Einheiten sind verkauft und die Anzahlungen geleistet. Der Bezug des Holzhybridbaus erfolgt 2025. Die Vermarktung der Mietwohnungen im Gebäude K wird ab Ende 2023 erfolgen, der Bezug ist für die zweite Jahreshälfte 2024 geplant.

Baugesuch für die dritte Etappe eingereicht

Für die dritte Bauetappe wurde vor Kurzem das Baugesuch eingereicht. Diese Etappe ist das Gesicht des Papieri-Areals zur Knonauerstrasse. Zwischen zwei langgezogenen Gebäuden mit einer Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen wird eine Gasse dicht begrünt und als Aufenthaltsraum gestaltet. Auch hier ist das Interesse potenzieller künftiger Mieter hoch. Für die Verkaufsgeschäfte in den Erdgeschossen konnte bereits ein erster Vorvertrag abgeschlossen werden.

Im Haus A sind die 163 Mietwohnungen (davon 30 preisgünstige) ebenfalls bezogen worden.

Entwicklung der Bestandesbauten schreitet planmässig voran

Am gegenüberliegenden Lorzenufer entsteht derzeit in der Werkstattgasse als Ersatzbau des ehemaligen Zentrallagers ein dreistöckiger, moderner Gewerbebau mit industriellem Charme. Die Vermarktung läuft, die Übergabe für den Mieterausbau erfolgt im Herbst 2023.

Dem denkmalgeschützten Kesselhaus wird eine würdige Nutzung zugewiesen. In den aussergewöhnlichen Räumen des Denkmals wird eine gastronomische Nutzung entstehen. Für die Obergeschosse werden Eventräumlichkeiten geplant und im Westteil des Gebäudes Gewerbeflächen. Die Baueingabe erfolgt im kommenden Sommer, die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich Mitte 2025.

Die Planung für die Umnutzung und Sanierung des Durolux- und des Trafogebäudes beginnt ebenfalls dieses Jahr. Der Bezug ist für Beginn 2026 vorgesehen.

Planung für die Umnutzung des Pavatex-Areals auf gutem Weg

Die Zwischennutzungsflächen der rund 10'000 m² umfassenden Lagerhallen auf dem ehemaligen Pavatex-Areal sind komplett vermietet. Für den Nordteil wurde im vergangenen Jahr ein rechtskräftiger Bebauungsplan erwirkt. Derzeit läuft ein Baubewilligungsverfahren für ein gewerbliches Gebäude, welches ein Interessent auf eigene Rechnung im Baurecht erstellen möchte. Ein entsprechender Vertrag wird 2023 ausgearbeitet. Für den Südteil wurde zusammen mit der Gemeinde Cham ein Studienverfahren zur Arealentwicklung gestartet, dessen Ergebnisse im kommenden Sommer präsentiert werden. Der anvisierte Bebauungsplan wird einerseits eine verdichtete Wohnnutzung beinhalten, andererseits soll er der Gemeinde den Bau eines dringend benötigten Schulhauses ermöglichen.

Die obersten Mietwohnungen in Haus A: hochwertig und teilweise mit Patio.

Anträge an die Generalversammlung

Wir freuen uns, Sie am 3. Mai anlässlich unserer Generalversammlung wieder persönlich begrüssen zu dürfen. Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung vor, die jährliche Ausschüttung von bisher CHF 6.00 auf CHF 12.00 pro Aktie zu verdoppeln. 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.

Ausblick auf 2023

Das neue Papieri-Quartier wird sich 2023 weiter beleben, und die Bau- und Planungsarbeiten werden stetig voranschreiten. Ein Fokus liegt auf der Vorvermarktung der entstehenden Büro- und Gewerbeflächen der dritten Etappe. Der Gesellschaft kommt dabei der gelungene Start des neuen Quartiers zugute. Die zentrale Lage, die lebendige Durchmischung von Wohnen und Arbeiten sowie die nachhaltige Bau- und Betriebsweise der Papieri-Gebäude sind attraktiv und ein grosses Plus für Arbeitgeber und Mitarbeitende, die steigende Ansprüche an das Umfeld ihres Arbeitsortes stellen. Darüber hinaus geniesst das neu entstehende Quartier bereits eine hohe Akzeptanz bei der Chamer Bevölkerung. Auch die anhaltend guten wirtschaftlichen Aussichten der Region stimmen zuversichtlich.

Im Zuge der Verbuchung des zweiten Teils der Promotionserträge der ersten Etappe, der signifikant steigenden Mieteinnahmen und der weiteren fortschrittsbedingten Aufwertungen der Entwicklungsliegenschaften erwarten wir auch für 2023 ein gutes Geschäftsergebnis. Die Cham Group-Aktie befindet sich auf dem besten Weg, zu einer stabilen, nachhaltig attraktiven Renditeanlage zu werden.

Wir danken unseren Mitarbeitenden und allen involvierten Parteien herzlich für ihren Einsatz im vergangenen Jahr bei der Planung, Realisierung und Belebung des neuen Papieri-Quartiers. Unseren geschätzten Aktionärinnen und Aktionären danken wir für ihr Vertrauen.

Mit freundlichen Grüssen

Philipp Buhofer
Präsident des Verwaltungsrates

Thomas Aebischer
CEO

Nachhaltigkeit

Für die Entwicklung hoher Lebens- und Arbeitsqualität von morgen

CO_2-freier Betrieb

100 %

Energie-Autarkie

49 %

Lokal erzeugte Energie

923 MWh

Fischtreppe

130 Meter Aufstiegshilfe für Seeforellen und andere Fischarten

An der Stelle des heutigen Flusskraftwerks der Papieri wird schon seit Jahrhunderten Wasser der Lorze zur Energieerzeugung genutzt. Die vorhandene Wasserfallhöhe zeugt davon, dass hier früher Wasserräder im Einsatz waren.

Allerdings stellte dieses Gefälle für Fische ein nicht überwindbares Hindernis dar und versperrte den Zugang zum See oder zu Laichplätzen in der Lorze. Deshalb ergänzt eine ausgeklügelte Fischtreppe das neue Flusskraftwerk: Über sie schlängelt sich eine 130 m lange Aufstiegshilfe, welche es den Tieren ermöglicht, die 3.20 m Höhe zu überwinden. Sie ist so konzipiert, dass bis zu 80 Zentimeter lange Fische problemlos passieren können. Ausgelegt ist die Fischtreppe für Seeforellen, Barben, Nasen, Lauben, Schneider, Rotaugen, Gründlinge, Bartgundeln und Trüschen.

Die Baukosten im tiefen siebenstelligen Bereich wurden im Rahmen des Programms zur Wiederherstellung der Fischgängigkeit zu einem Grossteil vom Bundesamt für Umwelt getragen.

Cham Group als Energielieferant

Energieerzeugung und Energiequellen

Photovoltaik
Inbetriebnahme
November 2022

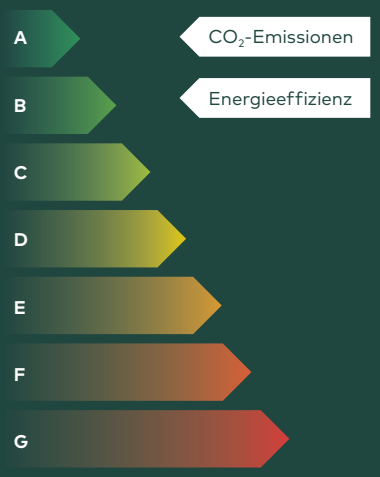
Wasserkraftwerk
Inbetriebnahme
Dezember 2022

Papieri-Areal als Energiebezüger

Energieeffizienz und Treibhausgase (CO_2)

Energieversorgung
100% CO_2-neutral

Energieetikette Portfolio Cham Group

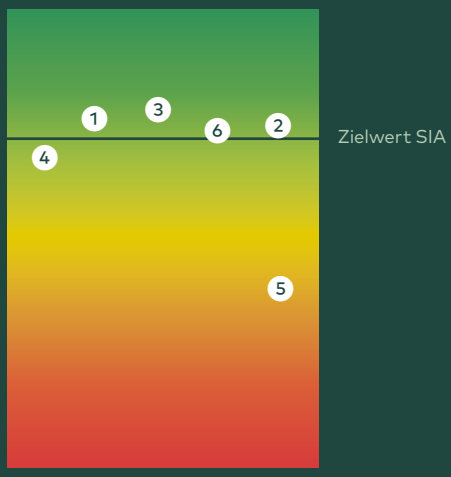


Energieetikette nach SIA 2031:2009
Gesamtes Portfolio Cham Group (6 Gebäude)

Durchschnittlicher Energieverbrauch:
63 kWh/m² und Jahr

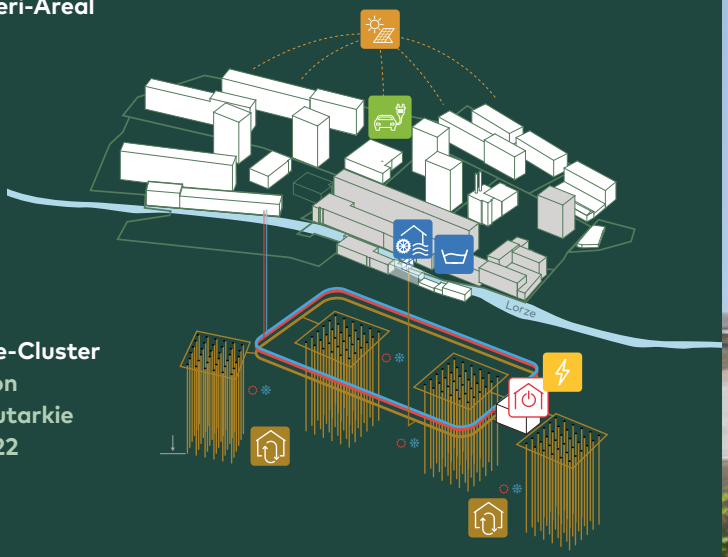
CO_2-Emissionen: 0%

Energieeffizienz pro Gebäude



1. Haus A, 21'069 m² EBF (Neubau)
2. Haus L, 7'482 m² EBF (Neubau)
3. PM 1–4, 12'520 m² EBF (Totalsanierung)
4. Kalanderbau, 7'040 m² EBF (Altbau)
5. Werkstattgebäude, 1'860 m² EBF (Totalsanierung)
6. Portierhaus, 165 m² EBF (Totalsanierung)

Energiesystem Papieri-Areal



Einzigartiger Energie-Cluster mit null CO_2-Emission und einer Energie-Autarkie von 49% im Jahr 2022

Energiequellen

Photovoltaik (PV)
Auf Gebäudedächern aller Neubauten und teilweise auf umgenutzten Bestandesbauten.

Flusswasserkraftwerk
Stromproduktion sowie zusätzliche Nutzung des Lorzenwassers als Anergiequelle.

Erdsondenfelder
Etappenweise erstellte Erdsondenfelder bilden eine weitere Anergiequelle: Wärmegewinnung für Heizung und Warmwasser sowie Kälteerzeugung zur Kühlung der Gebäude im Sommer.

Öffentliches Stromnetz
Die Strombilanz wird durch Zukauf von 100% CO_2-neutralem Schweizer Strom ausgeglichen.

Energieversorgung

Unterirdische Energiezentrale
Verwendung der Anergiequellen mittels Wärmepumpen für die Wärme- und Kälteversorgung.

Ringsysteme Wärme-Kälte
Versorgt aus der Energiezentrale alle Gebäude:

- Wärme
- Kälte
- Anergie (Quellen: Erdsonden und Flusswasser)

Areal-Stromnetz
Die Cham Group betreibt einen ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) auf dem Papieri-Areal mit eigener Energieversorgungsinfrastruktur für Strom.

Elektromobilität
Ein bedeutender Anteil der Parkplätze auf dem Areal sind mit Ladestationen ausgestattet.

Fischtreppe beim Flusskraftwerk der Papieri

Arealübersicht und Liegenschaftsliste

Etappe 1

A Haus A
L Haus L
PM1–4 Ehemalige Papiermaschinenhallen PM1–4
PA Parking A
PB Parking B
Portierhaus
Werkstattgebäude
Zentrallager

Etappe 2

I Haus I
K Haus K
Kesselhaus

Etappe 3

E Haus E
F Haus F

Etappe 4

G Baufeld G
H Baufeld H
Duroluxgebäude
Trafogebäude

Etappe 5

B Baufeld B
PM5 Ehemalige Papiermaschinenhalle 5

Etappe 6

Kalanderbau

Etappe 7

C Baufeld C
D Baufeld D

	Eigentümerverhältnis [1]	Eigentumsanteil in % [2]	Baujahr	Renovationsjahr
Renditeliegenschaften Papieri-Areal, Cham				
Werkstattgasse 10 (Werkstattgebäude)	A	100%	1957	2016
Papieri-Ring 5–19 / Maschinengasse 2–18	A	100%	2022	–
Papieri-Platz 1	S	3%	2022	–
Papieri-Platz 2 (Portierhaus) [4]	A	100%	2022	–
Parking A [5]	M	70%	2022	–
Parking B [5]	M	58%	2022	–
Total Renditeliegenschaften				
Entwicklungsliegenschaften				
Papieri-Areal exkl. Kalanderbau, Cham [6]	A	100 %		–
Zwischennutzung Kalanderbau	A	100 %	1924–1931	–
Pavatex-Areal, Cham [6]	A	100 %		–
Total Entwicklungsliegenschaften				
Total Portfolio				

[1] A: Alleineigentum
M: Miteigentum
S: Stockwerkeigentum
[2] Entspricht Wertquote
[3] Im Eigentum der Cham Group
[4] Die angegebenen Büroflächen werden bewusst für die Vermietung zurückgehalten.
[5] Die Parkings wurden baulich für die ersten beiden Etappen ausgelegt. Die zweite Etappe wird in den Jahren 2024/2025 bezogen.
[6] Inkl. nicht bebaubare Umgebungsparzellen

Parzellenfläche in m²	Wohnfläche in m² [3]	Büroflächе in m² [3]	Dienstleistungs-/ Verkaufsfläche in m² [3]	Lager/Sonstige Flächen in m² [3]	Total Mietfläche in m² [3]	Anzahl Parkplätze Total [3]	Leerstandsquote in %	Sollmietertrag TCHF
1'021	0	1'362	0	623	1'985	30	0%	374
3'080	13'888	741	487	219	15'335	0	0%	4'830
1'014	0	0	329	151	480	0	4%	97
162	0	45	0	0	45	0	100%	25
0	0	0	0	0	0	338	48%	638
0	0	0	0	0	0	120	48%	226
5'277	**13'888**	**2'148**	**816**	**993**	**17'845**	**488**	**7%**	**6'190**
98'171	0	0	0	8'782	8'782	48	n/a	n/a
2'667	0	2'232	0	498	2'730	11	n/a	n/a
36'506	0	0	0	21'418	21'418	82	n/a	n/a
137'344	**0**	**2'232**	**0**	**30'698**	**32'930**	**141**	**n/a**	**n/a**
142'621	**13'888**	**4'380**	**816**	**31'691**	**50'775**	**629**	**n/a**	**n/a**

Corporate Governance

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 2022. Diese Grundsätze sind in den Statuten und im Organisationsreglement des Verwaltungsrates enthalten. Die aktuell gültige Version der Statuten wurde von der ordentlichen Generalversammlung am 3. Mai 2022 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 42 der konsolidierten Jahresrechnung aufgeführt.

1.2 Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2022 waren im Aktienbuch der Cham Group AG 1'170 Aktionäre (2021: 1'164 Aktionäre) eingetragen. Folgende Aktionäre halten per 31. Dezember 2022 und 2021 jeweils mehr als 5% des Aktienkapitals:

	2022	2021
Aktionärsgruppe BURU, Schweiz (BURU Holding AG, Philipp Buhofer, Annelies Häcki Buhofer, Elisabeth Buhofer-Rubli)	48.88%	47.98%
Jörg Wolle	5.25%	<5.00%

2. Kapitalstruktur

2.1 Aktienkapital

Das nominelle Aktienkapital der Cham Group AG per 31. Dezember 2022 betrug CHF 38'255'750.00. Das Aktienkapital ist in 745'000 vollliberierte Namenaktien zu einem Nennwert von CHF 51.35 eingeteilt. Alle Aktien haben gleiches Stimmrecht und Anspruch auf die gleiche Dividende. Es besteht nur eine Kategorie von Namenaktien.

Die Aktionäre haben an der ordentlichen Generalversammlung vom 3. Mai 2022 beschlossen, das Aktienkapital der Cham Group AG von CHF 42'725'750.00 um CHF 4'470'000.00 auf CHF 38'255'750.00 durch Reduktion des Nennwertes der 745'000 Namenaktien von nominal CHF 57.35 auf nominal CHF 51.35 pro Aktie herabzusetzen, den Herabsetzungsbetrag von CHF 6.00 pro Aktie zur Auszahlung an die Aktionäre zu verwenden und die Statuten entsprechend zu ändern.

Weitere Angaben zur Entwicklung der Aktienkapitalstruktur der Cham Group AG während der letzten zwei Jahre sind in tabellarischer Form auf der Seite 57 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 6.

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 3. Mai 2022 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 Bucheffektengesetzes (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 an der Generalversammlung als nicht vertreten.

2.3 Dividendenpolitik und Gewinnverwendung

Um die Attraktivität der Cham Group-Aktie während der Phase der Projektentwicklung aufrechtzuerhalten, wurde bis im Jahr 2022 eine Sockeldividende von CHF 6.00 je Aktie ausgeschüttet. Im Jahr 2022 wurden die ersten Promotionsgewinne realisiert. Der Verwaltungsrat schlägt an der kommenden Generalversammlung vom 3. Mai 2023 vor, die Ausschüttung im Jahr 2023 nachhaltig auf CHF 12.00 je Aktie zu verdoppeln. 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 Mitgliedern. Claude Ebnöther übte vom 12. Oktober 2021 bis 30. Juni 2022 als CEO ad interim eine exekutive Geschäftsleitungsfunktion aus. Keines der restlichen Mitglieder 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.

Verwaltungsrat

Philipp Buhofer

1959, Schweizer Staatsbürger
Betriebsökonom HWV, Luzern

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**

Mitglied des Verwaltungsrates der Kardex Holding AG, Zürich
Mitglied des Verwaltungsrates der Schaffner Holding AG, Luterbach
Mitglied des Verwaltungsrates der Klingelnberg AG, Zürich
Präsident des Verwaltungsrates der DAX Holding AG, Cham
Delegierter des Verwaltungsrates der BURU Holding AG, Cham
Diverse Verwaltungsratsmandate im KMU-Bereich

Felix Thöni

1959, Schweizer Staatsbürger
Dr. oec. HSG

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**

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

Christoph Caviezel

1957, Schweizer Staatsbürger
Dr. iur., Universität Fribourg

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**

Bankvizepräsident der Graubündner Kantonalbank, Chur
Mitglied des Verwaltungsrates der Ina Invest Holding AG, Zürich
Mitglied des Verwaltungsrates der BZ Bank AG, Freienbach (bis März 2023)
Verwaltungsratspräsident in den Gruppengesellschaften
der Ledermann Holding AG, Zürich

Claude Ebnöther

1949, Schweizer Staatsbürger
Bauökonom

Mitglied des Verwaltungsrates seit 2018

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

Annelies Häcki Buhofer

1954, Schweizer Staatsbürgerin
PD Dr. phil. I, Universität Zürich

Mitglied des Verwaltungsrates seit 2018

1989–2015	**Ordentliche Professorin der Universität Basel**
bis 2020	**Verschiedene Tätigkeiten in wissenschaftlichen Führungsgremien**

Präsidentin des Verwaltungsrates der BURU Holding AG, Cham
Mitglied des Verwaltungsrates der Holmia Holding AG, Zug
Mitglied des Verwaltungsrates der Zug Estates Holding AG, Zug
Mitglied des Verwaltungsrates der V-Zug Holding AG, Zug

Die erste Etappe des Papieri-Quartiers ist fertiggestellt und bezogen

3.2 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.

3.3 Interne Organisation

3.3.1 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 Finanzplänen
- 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

3.3.2 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.

3.3.3 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

Im Geschäftsjahr 2022 wurde beschlossen, die Geschäftsleitung von zwei auf fünf Mitglieder zu erweitern. Neben dem CEO und CFO wurden per 1. März 2022 die Bereichsleiter Lukas Fehr (Entwicklung, Stv. CEO), Roland Regli (Realisierung) und William White (Areal- und Asset Management) zusätzlich in die Geschäftsleitung berufen.

Geschäftsleitung

Thomas Aebischer

1978, Schweizer Staatsbürger
Dipl. Ing. ETH

CEO
Vorsitzender der Geschäftsleitung seit Juli 2022

2014–2022	**Knecht Gruppe, Windisch, Zürich, Geschäftsführer Immobilien**
2012–2014	**Bühler Group, Bangalore, Head of Corporate Technology India**
2007–2011	**Argor-Aljba SA, Mendrisio, CEO**
2005–2007	**HPO AG, Freienbach, Senior Consultant**

Lukas Fehr

1975, Schweizer Staatsbürger
Dipl. Architekt, ETH Zürich
MAS Real Estate, Universität Zürich

Leiter Entwicklung, Stv. CEO
Mitglied der Geschäftsleitung seit März 2022

2011–2019	**HIAG Immobilien, Arealentwickler und Mitglied erweiterte GL**
2007–2010	**BHSF Architekten, Partner und Geschäftsführer**
2007–2010	**Wüest Partner, Freie Mitarbeit als Bewertungsexperte**
2002–2007	**Meili Peter Architekten, Projektleiter**

Daniel Grab

1987, Schweizer Staatsbürger
MAS Immobilienmanagement, HSLU
MAS Controlling, HSLU
Betriebswirtschafter HF, HFW Zug

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**

Roland Regli

1978, Schweizer Staatsbürger
BBA FH
Techniker TS Holzbau

Leiter Realisierung
Mitglied der Geschäftsleitung seit März 2022

2012–2018	**Leiter Projektsteuerung und Projektcontrolling, Projekt Bürgenstock Resort, Katara Hospitality**
1992–2002	**Diverse Funktionen in einer Totalunternehmung, Strüby Konzept AG und Strüby Holzbau AG**

William White

1987, Schweizer Staatsbürger
Eidg. dipl. Immobilientreuhänder
Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis

Leiter Asset- & Arealmanagement
Mitglied der Geschäftsleitung seit März 2022

2018–2021	**Mobimo Management AG, Teamleiter Arealmanagement**
2017	**Mobimo Management AG, Arealmanager**
2016	**Mobimo Management AG, Immobilienbewirtschafter Gewerbe**
2004–2015	**Diverse Positionen in verschiedenen schweizweit tätigen Immobilienfirmen**

5. 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 Investor Relations/Generalversammlung abrufbar.

6. Revisionsstelle

6.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

PricewaterhouseCoopers, Zug, ist seit 2010 mit dem Mandat als gesetzliche Revisionsstelle und Konzernprüfer betraut. Philipp Gnädinger, verantwortlicher leitender Prüfer, trat sein Amt im Jahr 2019 an. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Generalversammlung neu gewählt.

6.2 Revisionshonorar und zusätzliche Honorare

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

	2022 TCHF	2021 TCHF
Revisionsdienstleistungen	78	76
Übrige Honorare	5	1
Total	**83**	**77**

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.

7. Informationspolitik

Die Cham Group publiziert den Geschäftsbericht gemäss Swiss GAAP FER und einen Aktionärsbrief zum Halbjahr elektronisch. Beide Dokumente werden auf der Website www.chamgroup.ch publiziert.

Auf der Website www.chamgroup.ch in der Rubrik Investor Relations 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.

8. Kontaktadressen und Kalender

Aktienregister

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

IR-Stelle Cham Group AG

Edwin van der Geest
E-Mail: investoren@chamgroup.ch
Telefon: +41 43 268 32 32/+41 79 330 55 22

Medien-Stelle Cham Group AG

Kathrin Sonderegger
E-Mail: medien@chamgroup.ch
Telefon: +41 41 508 08 23/+41 79 243 63 36

Termine

Generalversammlung: 3. Mai 2023
Aktionärsinformation zum 1. Halbjahr 2023:
25. August 2023
Geschäftsbericht 2023: 19. März 2024

Finanzbericht

Konzernrechnung der Cham Group

Konsolidierte Erfolgsrechnung

1. Januar – 31. Dezember	Erläuterungen	2022 TCHF	2021 TCHF
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften		2'338	1'291
Ertrag aus Verkauf von Promotionsliegenschaften		72'776	0
Andere betriebliche Erträge		598	112
Gewinn aus Veräusserung von Entwicklungsliegenschaften		3'643	17
Betriebsertrag		**79'355**	**1'420**
Direkter Aufwand aus Vermietung von Liegenschaften		–545	–370
Direkter Aufwand aus Verkauf von Promotionsliegenschaften		–53'162	0
Personalaufwand	4	–1'925	–1'681
Andere betriebliche Aufwendungen		–1'574	–910
Abschreibungen		–716	–61
Betriebsaufwand		**–57'922**	**–3'022**
Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung		**21'433**	**–1'602**
Erfolg aus Neubewertung	2	58'173	21'595
Betriebliches Ergebnis nach Neubewertung		**79'606**	**19'993**
Finanzergebnis	7	–350	–116
Ordentliches Ergebnis		**79'256**	**19'877**
Betriebsfremdes Ergebnis	8	2'500	0
Gewinn vor Steuern		**81'756**	**19'877**
Ertragssteuern	9	–7'575	–3'635
Konzerngewinn		**74'181**	**16'242**

Gewinn pro Aktie	Erläuterungen	2022 CHF	2021 CHF
Gewinn pro Aktie, unverwässert/verwässert	3	101.82	22.29
Total		**101.82**	**22.29**

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Bilanz

	Erläuterungen	31.12.2022 TCHF	31.12.2021 TCHF
Aktiven			
Flüssige Mittel		825	6'266
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		31	0
Sonstige kurzfristige Forderungen		2'451	1'208
Entwicklungsliegenschaften zur Veräusserung		0	800
Promotionsliegenschaften	2	72'147	89'939
Aktive Rechnungsabgrenzung		2'892	2'245
Total Umlaufvermögen		**78'346**	**100'458**
Renditeliegenschaften	2	186'100	7'490
Entwicklungsliegenschaften	2	189'950	265'160
Übrige Sachanlagen	5	21'385	18'310
Immaterielle Anlagen		419	249
Total Anlagevermögen		**397'854**	**291'209**
Total Aktiven		**476'200**	**391'667**
Passiven			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6	20'141	27'381
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8'743	8'568
Anzahlungen von Kunden		37'187	28'972
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		788	471
Passive Rechnungsabgrenzung		9'106	546
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		**75'965**	**65'938**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6	4'800	4'800
Latente Steuerverbindlichkeiten	9	25'660	18'465
Langfristige Rückstellungen	10	3'100	5'300
Total langfristige Verbindlichkeiten		**33'560**	**28'565**
Total Fremdkapital		**109'525**	**94'503**
Aktienkapital	3	38'256	42'726
Kapitalreserven		38'725	38'595
Eigene Aktien	3	–7'296	–6'966
Gewinnreserven		296'990	222'809
Total Eigenkapital		**366'675**	**297'164**
Total Passiven		**476'200**	**391'667**

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

1. Januar – 31. Dezember	Erläuterungen	2022 TCHF	2021 TCHF
Konzerngewinn		**74'181**	**16'242**
Erfolg aus Neubewertung	2	–58'173	–21'595
Abschreibungen		716	61
Gewinn aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften		–3'643	–17
Andere nicht liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge		239	226
Zunahme von Rückstellungen (inkl. latente Steuern)	9, 10	4'995	3'113
(Zunahme)/Abnahme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		–31	18
Abnahme/(Zunahme) Promotionsliegenschaften	2	17'792	–30'411
Zunahme/(Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		175	–5'728
Zunahme Anzahlungen von Kunden		8'215	2'454
(Zunahme) sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		–1'890	–2'077
Zunahme/(Abnahme) sonst. Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		8'876	–227
Total Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		**51'452**	**–37'941**
Investitionen in Renditeliegenschaften	2	–27	–56
Investitionen in Entwicklungsliegenschaften	2	–46'772	–41'707
Verkauf von Entwicklungsliegenschaften		6'041	724
Investitionen in übrige Sachanlagen		–3'715	–11'260
Investitionen in immaterielles Anlagevermögen		–245	–200
Devestition von Finanzanlagen und Wertschriften		0	20'000
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit		**–44'718**	**–32'499**
Auszahlung für Kapitalherabsetzung		–4'370	–4'373
(Rückzahlung)/Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		–7'240	27'381
Kauf eigener Aktien	3	–716	–443
Verkauf eigener Aktien	3	151	582
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		**–12'175**	**23'147**
Abnahme flüssige Mittel		–5'441	–47'293
Flüssige Mittel per 1. Januar		6'266	53'559
Flüssige Mittel per 31. Dezember		**825**	**6'266**

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil der Konzernrechnung.

Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

	Aktienkapital TCHF	Kapitalreserven TCHF	Eigene Aktien TCHF	Gewinnreserven TCHF	Total Eigenkapital TCHF
Eigenkapital per 1. Januar 2022	**42'726**	**38'595**	**–6'966**	**222'809**	**297'164**
Konzerngewinn				74'181	74'181
Nennwertreduktion	–4'470	100			–4'370
Kauf eigener Aktien			–715		–715
Verkauf eigener Aktien		15	136		151
Aktienbeteiligungsprogramm		15	249		264
Eigenkapital per 31. Dezember 2022	**38'256**	**38'725**	**–7'296**	**296'990**	**366'675**

	Aktienkapital TCHF	Kapitalreserven TCHF	Eigene Aktien TCHF	Gewinnreserven TCHF	Total Eigenkapital TCHF
Eigenkapital per 1. Januar 2021	**47'196**	**38'418**	**–7'251**	**206'567**	**284'930**
Konzerngewinn				16'242	16'242
Nennwertreduktion	–4'470	97			–4'373
Kauf eigener Aktien			–443		–443
Verkauf eigener Aktien		56	526		582
Aktienbeteiligungsprogramm		24	202		226
Eigenkapital per 31. Dezember 2021	**42'726**	**38'595**	**–6'966**	**222'809**	**297'164**

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, welche zu aktuellen Werten bilanziert werden. Die konsolidierte Jahresrechnung der Cham Group wurde am 20. März 2023 vom Verwaltungsrat freigegeben und bedarf der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 3. Mai 2023.

2. Liegenschaften

	Promotions-liegenschaften im Bau	Rendite-liegenschaften	Entwicklungs-liegenschaften	Total
Bestand per 1. Januar	**89'939**	**7'490**	**265'960**	**363'389**
Investitionen	34'160	27	46'772	80'959
Abgänge	–51'952	0	–2'372	–54'324
Reklassifizierungen	0	178'690	–178'690	0
Erfolg aus Neubewertung	n/a	–107	58'280	58'173
Bestand per 31. Dezember	**72'147**	**186'100**	**189'950**	**448'197**
Anlagekosten per 31. Dezember 2022	n/a	95'162	78'246	n/a
Differenz zwischen Marktwerten und Anlagekosten per 31. Dezember 2022	n/a	90'938	111'704	n/a

2021	Promotionsliegenschaften im Bau TCHF	Rendite-liegenschaften TCHF	Entwicklungs-liegenschaften TCHF	Total TCHF
Bestand per 1. Januar	**39'018**	**7'390**	**223'920**	**270'328**
Investitionen	30'411	56	41'707	72'174
Abgänge	0	0	–708	–708
Reklassifizierungen	20'510	0	–20'510	0
Erfolg aus Neubewertung	n/a	44	21'551	21'595
Bestand per 31. Dezember	**89'939**	**7'490**	**265'960**	**363'389**
– davon zur Veräusserung gehalten	n/a	0	800	800
Anlagekosten per 31. Dezember 2021	n/a	5'531	124'646	n/a
Differenz zwischen Marktwerten und Anlagekosten per 31. Dezember 2021	n/a	1'959	141'314	n/a

Die Liegenschaften verteilen sich über zwei aneinandergrenzende Areale in Cham. Das Papieri-Areal umfasst rund 11 Hektar. Das Pavatex-Areal umfasst rund 3.5 Hektar. Per Bewertungsstichtag 31. Dezember 2022 entfielen TCHF 58'280 Gewinne aus Neubewertung auf die Entwicklungsliegenschaften. Diese Wertsteigerung beruht im Wesentlichen auf der Fertigstellung des Baubereichs A mit 163 Wohnungen und Gewerbeeinheiten im Sockelgeschoss. Die Erwartungen bei der Erstvermietung wurden übertroffen. Die Erwirkung eines einfachen Bebauungsplans im Nordteil des Pavatex-Areals und weitere operative Fortschritte haben sich positiv auf die Neubewertung ausgewirkt. Im Geschäftsjahr 2022 wurden folgende Gebäude fertiggestellt und mit einem Wert von TCHF 178'690 per 31.12.2022 aus den Entwicklungsliegenschaften in die Renditeliegenschaften reklassifiziert:

- Papieri-Ring 5–19 / Maschinengasse 2–18 (Baubereich A)
- Papieri-Platz 1 (Baubereich L)
- Papieri-Platz 2 (Portierhaus)
- Tiefgaragen A und B

Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr 2022 Promotionsliegenschaften im Umfang von TCHF 51'952 verkauft. Diese beinhalten im Wesentlichen 46 Stockwerkeigentumswohnungen im Baubereich L (Papieri-Platz 1). Die Abgänge der Entwicklungsliegenschaften in der Höhe von TCHF 2'372 betreffen im Wesentlichen die Eigentumsübertragung der Parzelle des ehemaligen Silogebäudes (Grundstück Nr. 3353, 2'217 m^2).

Per Bewertungsstichtag 31. Dezember 2021 entfielen TCHF 21'551 Gewinne aus Neubewertung auf die Entwicklungsliegenschaften. Diese Wertsteigerung beruht im Wesentlichen auf operativen Fortschritten und einer Reduktion der Planungsunsicherheiten. Zusätzlich kam es zu einer marktbedingten Senkung des Diskontierungszinssatzes.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde entschieden, auf einem Arealteil der zweiten Etappe Stockwerkeigentum zum Verkauf zu realisieren. Daraufhin wurden Entwicklungsliegenschaften zum Buchwert per 1. Januar 2021 in Höhe von TCHF 20'510 in Promotionsliegenschaften reklassifiziert. Die Liegenschaft umfasst 61 Wohnungen, welche voraussichtlich im Jahr 2025 an die Stockwerkeigentümer übergeben werden können.

Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr 2021 ein Verkaufsvertrag unterzeichnet, welcher das Grundstück Nr. 3353 (2'217 m^2) des ehemaligen Silogebäudes betrifft. In diesem Zusammenhang wurden Entwicklungsliegenschaften in Höhe von TCHF 800 in Entwicklungsliegenschaften zur Veräusserung ausgewiesen. Weitere Informationen zur Bewertung des Portfolios können dem Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten auf den Seiten 49 bis 53 entnommen werden.

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 38'256 und bestand aus 745'000 ausgegebenen Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 51.35 (Vorjahr: 745'000 Namenaktien à CHF 57.35). Die nicht ausschüttbaren, statutarischen oder gesetzlichen Reserven betragen per 31. Dezember 2022 TCHF 7'651 (31. Dezember 2021: TCHF 8'545).

Bedingtes und genehmigtes Kapital

Es besteht kein bedingtes oder genehmigtes Kapital.

Eigene Aktien

Die eigenen Aktien entwickelten sich wie folgt:

	2022			2021		
	Anzahl	Transaktionspreis (Ø) CHF	Marktwert CHF	Anzahl	Transaktionspreis (Ø) CHF	Marktwert CHF
Bestand per 1. Januar	**15'967**			**16'672**		
Käufe	1'530	467.78	715'700	950	466.79	443'450
Aktienbezogene Vergütungen	–568	464.59	–263'888	–460	491.42	–226'054
Verkäufe	–309	488.90	–151'070	–1'195	487.28	–582'300
Bestand per 31. Dezember	**16'620**			**15'967**		

Informationen zum Aktienbesitz des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und anderer nahestehender Personen sind im Anhang zur Jahresrechnung der Cham Group AG auf Seite 58 aufgeführt.

Gewinn pro Aktie

	Januar–Dezember 2022	Januar–Dezember 2021
Anzahl ausgegebene Namenaktien per 31. Dezember	745'000	745'000
Anzahl eigene Aktien per 31. Dezember	–16'620	–15'967
Anzahl ausstehende Namenaktien per 31. Dezember	728'380	729'033
Gewichteter Durchschnitt der ausstehenden Namenaktien	**728'571**	**728'671**
Ergebnisanteil Aktionäre der Cham Group AG (TCHF)	**74'181**	**16'242**
Gewinn pro Aktie, unverwässert und verwässert (CHF) [1]	**101.82**	**22.29**

[1] Es bestehen keine potenziell verwässernden Effekte.

Net Asset Value (NAV) pro Aktie

	31.12.2022	31.12.2021
Net Asset Value (TCHF)	366'675	297'164
Net Asset Value pro ausstehende Namenaktie (CHF)	**503.41**	**407.61**

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 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	2022 TCHF	2021 TCHF
Löhne und Gehälter	–2'732	–2'459
Vorsorgeaufwand	–138	–130
Sonstige Sozialleistungen	–222	–203
Übriger Personalaufwand	–186	–161
Aktivierte Eigenleistungen	1'353	1'272
Total Personalaufwand	**–1'925**	**–1'681**

Aktienbezogene Vergütungen	2022 Anzahl	2022 Kurs	2021 Anzahl	2021 Kurs
An Mitglieder des Verwaltungsrats	398	458	307	500
An Mitglieder der Geschäftsleitung	170	481	50	474

Aktienbezogene Vergütungen	2022 TCHF	2021 TCHF
In der Berichtsperiode erfasster Personalaufwand	272	186

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, welche Teile der Investitionen ins Portfolio qualifizieren. Es werden Eigenleistungen zu Kosten, anhand von Stunden und Stundensätzen aktiviert.

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. Dezember, 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. Übrige Sachanlagen

2022	Energiesysteme[1)] TCHF	Sonstige Sachanlagen TCHF	Total übrige Sachanlagen TCHF
Anschaffungswert per 1. Januar	**18'179**	**313**	**18'492**
Zugänge	3'661	54	3'715
Anschaffungswert per 31. Dezember	**21'840**	**367**	**22'207**
Kumulierte Wertberichtigungen per 1. Januar	**0**	**–182**	**–182**
Abschreibungen in der Berichtsperiode	–596	–45	–641
Kumulierte Wertberichtigungen per 31. Dezember	**–596**	**–227**	**–823**
Nettobuchwert per 1. Januar	**18'179**	**131**	**18'310**
Nettobuchwert per 31. Dezember	**21'244**	**140**	**21'384**

2021	Energiesysteme[1)] TCHF	Übrige Sachanlagen TCHF	Total übrige Sachanlagen TCHF
Anschaffungswert per 1. Januar	**6'949**	**343**	**7'292**
Zugänge	11'230	30	11'260
Abgänge	0	–60	–60
Anschaffungswert per 31. Dezember	**18'179**	**313**	**18'492**
Kumulierte Wertberichtigungen per 1. Januar	**0**	**–202**	**–202**
Abgänge	0	60	60
Abschreibungen in der Berichtsperiode	0	–40	–40
Kumulierte Wertberichtigungen per 31. Dezember	**0**	**–182**	**–182**
Nettobuchwert per 1. Januar	**6'949**	**141**	**7'090**
Nettobuchwert per 31. Dezember	**18'179**	**131**	**18'310**

[1)] Die Energiesysteme werden ab 1. Januar 2022 abgeschrieben.

Wie werden die Zahlen ermittelt?

Die übrigen Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen bewertet. Die übrigen Sachanlagen umfassen Energiesysteme (Wärme-Kälte/Flusswasserkraftwerk/Photovoltaik), Mobiliar und Einrichtungen, Fahrzeuge und EDV-Anlagen, Büromaschinen und Kommunikationssysteme.

Die Abschreibungen werden linear über die geschätzte Nutzungsdauer vorgenommen. Wesentliche Komponenten sind Wärme-/Kälte-Anlagen (30 Jahre), Flusswasserkraftwerk (60 Jahre), Photovoltaikanlagen (25 Jahre). Die Abschreibung beginnt nach Inbetriebnahme der entsprechenden Komponenten.

6. Finanzverbindlichkeiten

31. Dezember 2022	**Restlaufzeit Jahre**	**TCHF**
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	n/a	20'141
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.0	4'800
Total Finanzverbindlichkeiten		**24'941**

31. Dezember 2021	Restlaufzeit Jahre	TCHF
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	n/a	27'381
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5.0	4'800
Total Finanzverbindlichkeiten		**32'181**

Zur Besicherung der Finanzverbindlichkeiten wurden Liegenschaften im Buchwert von TCHF 138'170 verpfändet (31. Dezember 2021: TCHF 112'410). Darüber hinaus wurden Zahlungsversprechen in der Höhe von TCHF 70'573 abgetreten (31. Dezember 2021: TCHF 141'597). Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten wurden mit einem Zinssatz von 1.2% fixiert.

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	**2022 TCHF**	**2021 TCHF**
Total Finanzertrag	**1**	1
Zinsaufwendungen für Finanzverbindlichkeiten	–332	–86
Zinsaufwendungen für Finanzanlagen	–1	–10
Übriger Finanzaufwand	–18	–21
Total Finanzaufwand	**–351**	**–117**

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

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Rückstellungen von TCHF 2'500 im Zusammenhang mit dem Verkauf des Bereichs «Spezialpapier» aufgelöst (2021: TCHF 0).

9. Ertragssteuern

1. Januar – 31. Dezember	2022 TCHF	2021 TCHF
Laufende Ertragssteuern	–380	–113
Latente Ertragssteuern	–7'195	–3'522
Total Ertragssteuer	**–7'575**	**–3'635**

Der erwartete Steuersatz 2022, der für die Berechnung der latenten Ertragssteuerpositionen angewendet wird, basiert auf dem Gewinn vor Steuern der einzelnen Konzerngesellschaften und beträgt 12.05% (2021: 12.03%). Der Konzern hat per 31. Dezember 2022 steuerliche Verlustvorträge von TCHF 523 (31. Dezember 2021: TCHF 7'739). Die steuerlichen Verlustvorträge verfallen wie folgt:

	Verlustvorträge 2022 TCHF	Steuereffekt 2022 TCHF	Verlustvorträge 2021 TCHF	Steuereffekt 2021 TCHF
Innerhalb eines Jahres	0	0	0	0
Zwischen 1 und 5 Jahren	523	63	2'213	266
Nach 5 Jahren	0	0	5'526	665
Total steuerlich anerkannte Verlustvorträge	**523**	**63**	**7'739**	**931**

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. 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 erfasste 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

2022	Aufräumung und Dekontamination TCHF	Sonstige Rückstellungen TCHF	Total TCHF
Per 1. Januar	2'800	2'500	5'300
Bildung	0	300	300
Auflösung	0	–2'500	–2'500
Per 31. Dezember	**2'800**	**300**	**3'100**
davon:			
Kurzfristige Rückstellungen	**0**	**0**	**0**
Langfristige Rückstellungen	**2'800**	**300**	**3'100**

2021	Aufräumung und Dekontamination TCHF	Sonstige Rückstellungen TCHF	Total TCHF
Per 1. Januar	3'209	2'500	5'709
Verwendung	–409	0	–409
Per 31. Dezember	**2'800**	**2'500**	**5'300**
davon:			
Kurzfristige Rückstellungen	**0**	**0**	**0**
Langfristige Rückstellungen	**2'800**	**2'500**	**5'300**

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TCHF 2'500 betrafen im Wesentlichen Risiken im Zusammenhang mit dem Verkauf des Bereichs «Spezialpapier» im Geschäftsjahr 2018 und wurden per 31.12.2022 vollumfänglich aufgelöst.

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. 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 2022	Sitz	Währung	Aktienkapital	Direkte Beteiligung in %	Indirekte Beteiligung 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 2021 unverändert geblieben.

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.

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. Dezember 2022 bestehen entsprechende Verpflichtungen von TCHF 110'498 (31. Dezember 2021: TCHF 88'614).

Eventualverpflichtungen

Per 31. Dezember 2022 besteht eine Eventualverpflichtung in Höhe von TCHF 5'000 (31. Dezember 2021: 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.

Es bestehen potenziell Altlasten in einer Deponie in Hagendorn/Cham, welche mutmasslich durch eine ehemalige Gesellschaft innerhalb der Cham Group verursacht wurden. Ob eine Sanierungspflicht besteht und wie hoch allfällige Kosten ausfallen, ist zum aktuellen Zeitpunkt unklar.

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 Mittelabfluss 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 58 aufgeführt.

Liegenschaftstransaktionen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden zwei Kaufverträge mit je einem Verwaltungsratsmitglied und einem Geschäftsleitungsmitglied für Wohnungen über insgesamt TCHF 4'200 abgeschlossen. Die Verkaufspreise sind marktüblich und wurden so auch Dritten gegenüber angeboten. Es sind die wie bei Dritten angewandten Verkaufs- und Zahlungskonditionen vereinbart worden. Der Übergang von Rechten und Pflichten sowie Nutzen und Gefahr erfolgt bei Schlüsselübergabe, welche im Jahr 2025 geplant ist.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Kaufvertrag mit einem Verwaltungsratsmitglied der Gesellschaft für eine Wohnung über TCHF 1'274 abgeschlossen. Der Verkaufspreis ist marktüblich und wurde so auch Dritten gegenüber angeboten. Es sind die wie bei Dritten angewandten Verkaufs- und Zahlungskonditionen vereinbart worden. Der Übergang von Rechten und Pflichten sowie Nutzen und Gefahr erfolgte Anfang 2023.

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 20. März 2023 beantragt der Verwaltungsrat an der kommenden Generalversammlung vom 3. Mai 2023, das Aktienkapital herabzusetzen. Dies mittels Nennwertreduktion der 745'000 Aktien um CHF 12.00 pro Aktie, wobei der Herabsetzungsbetrag an die Aktionäre ausbezahlt werden soll.

Es sind keine weiteren Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Konzernrechnung haben. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wurden bis zum 20. März 2023 berücksichtigt. An diesem Datum wurde die Konzernrechnung vom Verwaltungsrat genehmigt.

papieri
papieri-cham.ch
Cham Paper Group
More than Paper

Die Ausschüttung verdoppelt sich nachhaltig von CHF 6 auf CHF 12

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Cham Group AG

Cham

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Cham Group AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der konsolidierten Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr, der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2022, der konsolidierten Geldflussrechnung für das dann endende Jahr, Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals sowie dem Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 30 bis 44) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die Konzernrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 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
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marco Amrein
Zugelassener Revisionsexperte

Zug, 20. März 2023

Bericht des Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der

Cham Group, Cham

Zürich, 14. Februar 2023

Marktwert der Anlageliegenschaften der Cham Group per 31. Dezember 2022

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 2022 zum Marktwert bewertet. Dabei handelt es sich um mehrere Bestandesliegenschaften sowie die Entwicklungsareale „Papieri“ und „Pavatex“, auf welchen über die nächsten 20 Jahre etappenweise ein neues Stadtquartier mit einer überwiegenden Wohnnutzung entstehen soll. Einzelne Liegenschaften wurden bereits fertiggestellt und von den Mietern bzw. Eigentümern bezogen. 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 Bewertungsmethode

JLL bewertet die Bestandsliegenschaften auf dem Papieri-Areal mit der Discounted-Cashflow Methode (DCF-Methode).

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.

Die zur Veräusserung vorgesehenen Stockwerkeigentumsanteile, welche sich zum Bewertungszeitpunkt im Bau befinden (z.B. Baubereich I), sind nicht im Bewertungsumfang von JLL enthalten. Diese werden gemäss Swiss GAAP FER 17 von der Cham Group «at cost» geführt.

Gegenüber der Bewertung per 31. Dezember 2021 werden die Erträge aus der Zwischennutzung nicht mehr separat bewertet, sondern sind in der Bewertung der Etappe 6 (Kalanderbau) berücksichtigt.

Für die bevorstehenden 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.

6 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.

7 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. Bei den Entwicklungsliegenschaften, bei welchen 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.

8 Wichtige Hinweise zum aktuellen Marktumfeld

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat bei ihren geldpolitischen Lagebeurteilungen im Juni, September und Dezember 2022 den SNB-Leitzins um insgesamt 175 Basispunkte erhöht. Als Folge sind die Zinsen für Hypothekarfinanzierungen massgeblich gestiegen und der Immobilienmarkt hat sich in eine sensitive Marktphase bewegt. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind vorangegangene

Immobilientransaktionen somit nur noch eingeschränkt repräsentativ, um als Referenz für unsere Marktwerteinschätzungen zu dienen.

Des Weiteren ziehen der anhaltende Ukraine Krieg sowie die verhängten Sanktionen gegenüber Russland eine erhöhte Volatilität an den internationalen Kapitalmärkten sowie Unsicherheiten in Bezug auf die Beschaffungskosten und -sicherheit von Energie und natürlichen Ressourcen nach sich. Der Einfluss auf die Immobilienmärkte ausserhalb der direkt betroffenen Region ist zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch ungewiss.

Die obigen Erläuterungen zu den aktuellen Marktbedingungen werden zu Transparenzwecken in den Bewertungsberichten aufgenommen und geben Einblicke in den Marktkontext, unter welchem das Bewertungsgutachten erstellt wurde. Wir weisen der guten Ordnung halber darauf hin, dass sich die vorliegende Bewertung auf Markt- und Vergleichsdaten abstützt, die zum Zeitpunkt der Berichtserstellung verfügbar waren, und dass die erwähnten volatilen Marktbedingungen rasche Änderungen der Immobilienrenditen zur Folge haben können. Wir empfehlen daher eine regelmässige Überprüfung des stichtagsbezogenen Bewertungsergebnisses.

9 Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der vorhergehenden Ausführungen schätzt JLL per 31. Dezember 2022 den Marktwert der Entwicklungsareale sowie der Bestands- und Altbauliegenschaften, welche sich im Eigentum der Cham Group befinden, wie folgt ein:

Baubereich A	CHF 152’110’000
Baubereich L	CHF 1’820’000
Portierhaus	CHF 400’000
Bestand Parking Tiefgaragen 1 & 2	CHF 24’360’000
Geschäftsliegenschaft Werkstattgasse 10, Cham	CHF 7’410’000
Total Bestandesliegenschaften	*CHF 186’100’000*
Entwicklungsliegenschaften Papieri-Areal	CHF 155'550'000
Total Papieri-Areal	**CHF 341'650'000**
Total Pavatex-Areal	**CHF 34'400'000**
Total Papieri-Areal und Pavatex-Areal	**CHF 376'050'000**

Das Bewertungsergebnis in Worten:
Dreihundertsechsundsiebzig Millionen Fünfzig 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 künftig durch die Cham Group gehaltenen Renditeliegenschaften im Bau, die denkmalgeschützten Bestandsliegenschaften, welche im Zuge der Bebauung totalsaniert und umgenutzt werden, sowie die Zwischennutzungen und ist entsprechend nicht als 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

Daniel Schneider MRICS
Senior Vice President

Daniela Tonet MRICS
Vice President

Jahresrechnung der Cham Group AG

Erfolgsrechnung

1. Januar – 31. Dezember	Erläuterungen	2022 TCHF	2021 TCHF
Zinsertrag gegenüber Beteiligungen		1'819	1'744
Total betrieblicher Ertrag		**1'819**	**1'744**
Dienstleistungsaufwendungen gegenüber Beteiligungen		–131	–111
Personalaufwand	1	–394	–353
Abschreibungen		–5	–4
Sonstige Aufwendungen		–272	–388
Total betriebliche Aufwendungen		**–802**	**–856**
Betriebliches Ergebnis		**1'017**	**888**
Finanzertrag		29	80
Finanzaufwand		–16	–30
Betriebsfremdes Ergebnis	2	2'500	0
Jahresgewinn vor Steuern		**3'530**	**938**
Direkte Steuern		–26	–113
Jahresgewinn		**3'504**	**825**

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil der Jahresrechnung.

Bilanz

	Erläuterungen	31.12.2022 TCHF	31.12.2021 TCHF
Aktiven			
Flüssige Mittel		323	5'175
Kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten		33	36
Kurzfristige Forderungen gegenüber Beteiligungen		473	455
Aktive Rechnungsabgrenzungen		13	0
Total Umlaufvermögen		**842**	**5'666**
Darlehen an Beteiligungen	3	179'600	178'600
Beteiligungen	4	48'876	48'876
Immaterielle Werte		16	20
Total Anlagevermögen		**228'492**	**227'496**
Total Aktiven		**229'334**	**233'162**
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		65	81
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		238	312
Passive Rechnungsabgrenzungen		6	48
Total kurzfristiges Fremdkapital		**309**	**441**
Langfristige Rückstellungen	7	0	2'500
Total langfristiges Fremdkapital		**0**	**2'500**
Total Fremdkapital		**309**	**2'941**
Eigenkapital			
Aktienkapital		38'256	42'726
Gesetzliche Kapitalreserve (Reserve aus Kapitaleinlagen)		184	184
Gesetzliche Gewinnreserven		22'815	22'815
Freie Gewinnreserven		21'739	21'639
Gewinnvortrag		149'823	148'998
Jahresgewinn		3'504	825
Eigene Aktien	5	–7'296	–6'966
Total Eigenkapital	6	**229'025**	**230'221**
Total Passiven		**229'334**	**233'162**

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. 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.

Details zu einzelnen Positionen

1. Personalaufwand

	2022 TCHF	2021 TCHF
Lohnaufwand	–386	–338
Sozialleistungsaufwand	–10	–8
Übriger Personalaufwand	–57	–37
Weiterverrechneter Aufwand	59	30
Total Personalaufwand	**–394**	**–353**

2. Betriebsfremdes Ergebnis

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Rückstellungen von TCHF 2'500 im Zusammenhang mit dem Verkauf des Bereichs «Spezialpapier» aufgelöst (2021: TCHF 0).

3. Darlehen an Beteiligungen

Sowohl per 31.12.2022 als auch per 31.12.2021 entfielen sämtliche Darlehen auf die Cham Immobilien AG. Aufgrund von getätigten Investitionen in die Liegenschaften wurden die Darlehen im Geschäftsjahr 2022 erhöht.

4. Beteiligungen

Gesellschaft per 31. Dezember 2022	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 2022 gab es keine Veränderungen im Konsolidierungskreis (2021: Keine Veränderungen)

5. Eigene Aktien

	2022			2021		
	Anzahl	Transaktionspreis (Ø) CHF	Marktwert CHF	Anzahl	Transaktionspreis (Ø) CHF	Marktwert CHF
Bestand per 1. Januar	**15'967**			**16'672**		
Käufe	1'530	467.78	715'700	950	466.79	443'450
Aktienbezogene Vergütungen	–568	464.59	–263'888	–460	491.42	–226'054
Verkäufe	–309	488.90	–151'070	–1'195	487.28	–582'300
Bestand per 31. Dezember	**16'620**			**15'967**		

6. 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 2022	**42'726**	**184**	**22'815**	**21'639**	**149'823**	**–6'966**	**230'221**
Eigene Aktien						–330	–330
Nennwertreduktion	–4'470			100			–4'370
Jahresgewinn					3'504		3'504
Eigenkapital per 31. Dezember 2022	**38'256**	**184**	**22'815**	**21'739**	**153'327**	**–7'296**	**229'025**
Eigenkapital per 1. Januar 2021	**47'196**	**184**	**22'815**	**21'542**	**148'998**	**–7'251**	**233'484**
Eigene Aktien						285	285
Nennwertreduktion	–4'470			97			–4'373
Jahresverlust					825		825
Eigenkapital per 31. Dezember 2021	**42'726**	**184**	**22'815**	**21'639**	**149'823**	**–6'966**	**230'221**

Per Bilanzstichtag betrug das Aktienkapital TCHF 38'256 und bestand aus 745'000 ausgegebenen Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 51.35 (per 31.12.2021: 745'000 Namenaktien à CHF 57.35).

7. Rückstellungen

Die Forderung per 31.12.2021 betrafen Risiken im Zusammenhang mit dem Verkauf des Bereichs «Spezialpapier» im Geschäftsjahr 2018 und wurden per 31.12.2022 vollumfänglich aufgelöst.

Weitere Erläuterungen

Anzahl Vollzeitstellen

Durchschnittlich lag die Anzahl der Vollzeitstellen unter 10 (2021: <10).

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Per 31.12.2022 bestand eine Forderung gegenüber Vorsorgeeinrichtungen von TCHF 16 (per 31.12.2021: Forderung von TCHF 17).

Bedeutende Aktionäre

Gemäss den zur Verfügung stehenden Informationen hielten folgende Aktionäre per 31. Dezember 2022 mehr als 5% der Aktien der Cham Group AG: Aktionärsgruppe BURU (BURU Holding AG, Schweiz, Philipp Buhofer, Annelies Häcki Buhofer, Elisabeth Buhofer-Rubli) mit 48.88% (2021: 47.98%), Jörg Wolle mit 5.25% (2021: <5.00%).

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 2022 hielten Mitglieder des Verwaltungsrates und ihnen nahestehende Personen insgesamt 371'027 Namenaktien der Cham Group AG (363'013 Namenaktien per 31. Dezember 2021). Mitglieder der Geschäftsleitung und ihnen nahestehende Personen hielten insgesamt 1'200 Namenaktien der Cham Group AG (416 Namenaktien per 31. Dezember 2021). 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	31.12.2022 Anzahl Namenaktien	31.12.2021 Anzahl Namenaktien
Philipp Buhofer/Annelies Häcki Buhofer [1]	VR-Präsident/VR-Mitglied	364'124	357'439
Felix Thöni	VR-Vizepräsident	5'389	5'299
Christoph Caviezel [2]	VR-Mitglied	1'514	275
Claude Ebnöther	VR-Mitglied	0	0
Thomas Aebischer [3]	GL-Mitglied	0	–
Lukas Fehr [4]	GL-Mitglied	733	–
Daniel Grab	GL-Mitglied	408	416
Roland Regli [4]	GL-Mitglied	52	–
William White [4]	GL-Mitglied	7	–

[1] Davon 9'630 (2021: 9'630) Namenaktien Philipp Buhofer, 320 (2021: 243) Namenaktien Annelies Häcki Buhofer, 351'280 (2021: 344'672) Namenaktien BURU Holding AG sowie 2'894 (2021: 2'894) Namenaktien von nahestehenden Personen gehalten.
[2] Davon 1'514 (2021: 175) Namenaktien Bluereal AG
[3] Ab 01.07.2022
[4] Ab 01.03.2022

Eventualverbindlichkeiten

Per 31.12.2022 besteht eine Eventualverpflichtung in Höhe von TCHF 5'000 (per 31.12.2021: 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.

Es bestehen potenziell Altlasten in einer Deponie in Hagendorn/Cham, welche mutmasslich durch eine ehemalige Gesellschaft innerhalb der Cham Group verursacht wurden. Ob eine Sanierungspflicht besteht und wie hoch allfällige Kosten ausfallen, ist zum aktuellen Zeitpunkt unklar.

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 20. März 2023 beantragt der Verwaltungsrat an der kommenden Generalversammlung vom 3. Mai 2023, das Aktienkapital von bisher CHF 38'255'750.00 um CHF 8'940'000.00 auf neu CHF 29'315'750.00 herabzusetzen. Dies mittels Reduktion des Nennwertes der 745'000 Aktien von bisher jeweils CHF 51.35 um jeweils CHF 12.00 auf neu jeweils CHF 39.35, wobei der Herabsetzungsbetrag von CHF 8'940'000.00 bzw. CHF 12.00 pro Aktie an die Aktionäre ausbezahlt wird.

Es sind keine zusätzlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt, die einen wesentlichen Einfluss auf den Jahresabschluss haben. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wurden bis zum 20. März 2023 berücksichtigt. An diesem Datum wurde die Jahresrechnung vom Verwaltungsrat genehmigt.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2022 CHF	2021 CHF
Vortrag vom Vorjahr	149'822'968	148'997'928
Jahresgewinn	3'504'457	825'040
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	**153'327'425**	**149'822'968**

Gewinnverwendung	2022 Antrag des Verwaltungsrates	2021 Beschluss der Generalversammlung
Vortrag auf neue Rechnung	153'327'425	149'822'968

Gemäss Entscheid vom 20. März 2023 beantragt der Verwaltungsrat an der kommenden Generalversammlung vom 3. Mai 2023, das Aktienkapital von bisher CHF 38'255'750.00 um CHF 8'940'000.00 auf neu CHF 29'315'750.00 herabzusetzen. Dies mittels Reduktion des Nennwertes der 745'000 Aktien von bisher CHF 51.35 um CHF 12.00 auf neu CHF 39.35, wobei der Herabsetzungsbetrag von CHF 8'940'000.00 bzw. CHF 12.00 pro Aktie an die Aktionäre ausbezahlt wird. Eigene Aktien sind nicht dividendenberechtigt. Per 31. Dezember 2022 hielt die Cham Group AG 16'620 eigene Aktien.

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Cham Group AG

Cham

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Cham Group AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr, Bilanz zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 54 bis 60) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die Konzernrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 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
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marco Amrein
Zugelassener Revisionsexperte

Zug, 20. März 2023

Dieser Geschäftsbericht erscheint in deutscher Sprache.

Herausgeber
Cham Group AG, Cham

Konzept und Gestaltung
silent studio AG, Cham

Redaktion
Dynamics Group AG, Zürich
Cham Group AG, Cham

Fotos
Beat Bühler, Zürich
Heike Witzgall, Cham/Hagendorn

Renderings
Raumgleiter AG, Schlieren

Druck
Heller Druck AG, Cham

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.

myclimate
100 % neutral
Klimaneutrale Drucksache | 01-20-834094
myclimate.org
Kompensiert durch Heller Druck AG