



Überblick und Kennzahlen 4

Die Cham Group-Aktie 6

Bericht an die Aktionäre 9

Nachhaltigkeit ^{Inlay}

**Bericht zur Corporate
Governance** 19

Finanzbericht 29

Konzernrechnung der Cham Group 30

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 34

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung 49

Bericht des Schätzungsexperten 51

Jahresrechnung der Cham Group AG 56

Anhang zur Jahresrechnung der Cham Group AG 58

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 62

Die Cham Group

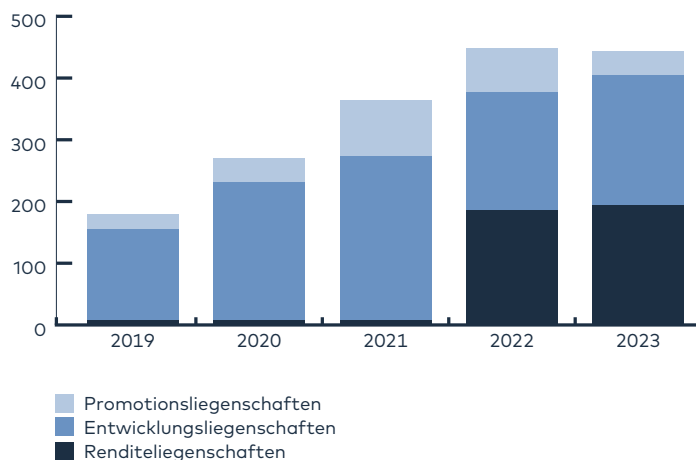
Die Cham Group konzentriert sich als ausserbörslich gehandelte Immobiliengesellschaft auf die Entwicklung des Papieri-Areals im Zentrum von Cham. Auf dem ehemaligen Fabrikgelände entsteht etappenweise bis 2035 ein rund elf Hektar umfassendes neues Quartier mit je rund 1'000 Wohnungen und Arbeitsplätzen.

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 mittelfristig entwickelt werden soll.

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

Immobilienportfolio

in Mio. CHF



Überblick

**Erstes «echtes»
Betriebsjahr des neuen
Papieri-Quartiers**

**Mieteinnahmen
steigen von CHF 2.3 Mio.
auf CHF 7.4 Mio.**

**Rege Bau- und
Entwicklungstätigkeit
verläuft nach Plan**

**Cham Group erzielt
einen Jahresgewinn
von CHF 15.6 Mio.**

**Verwaltungsrat beantragt
an der Generalversammlung
eine unveränderte Dividende
von CHF 12.00 pro Aktie**

Wichtigste Kennzahlen

Erfolgsrechnung (in Mio. CHF)	2023	2022
Ertrag aus Vermietung	7.4	2.3
Nettoergebnis aus Verkauf Promotionsliegenschaften	18.7	19.6
Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung	21.2	21.4
Erfolg aus Neubewertung	-5.8	58.2
Konzerngewinn	15.6	74.2

Bilanz (in Mio. CHF)	31.12.2023	31.12.2022
Promotionsliegenschaften	40.3	72.1
Renditeliegenschaften	193.6	186.1
Entwicklungsliegenschaften	210.6	190.0
Finanzverbindlichkeiten	25.2	24.9
Eigenkapital	376.1	366.7
Eigenkapitalquote in %	78.9	77.0
NAV zum Marktwert pro Aktie (CHF)	512.65	503.41

Die Cham Group-Aktie

Kennzahlen

Angaben zur Aktie per 31. Dezember	2023	2022	2021	2020	2019
Anzahl der ausgegebenen Namenaktien	745'000	745'000	745'000	745'000	745'000
Nennwert pro Namenaktie (in CHF)	39.35	51.35	57.35	63.35	65.00
Davon eigene Aktien	11'372	16'620	15'967	16'672	37'255
Anzahl ausstehende Namenaktien	733'628	728'380	729'033	728'328	707'745

Kennzahlen per 31. Dezember	2023	2022	2021	2020	2019
Gewinn pro Aktie Konzern (in CHF)	21.31	101.82	22.29	56.70	36.62
NAV pro ausstehende Namenaktie (in CHF)	512.65	503.41	407.61	391.21	338.48
Ausschüttung (in CHF)	12.00 ¹⁾	12.00	6.00	6.00	6.00
Dividendenrendite (in %)	2.42	2.58	1.21	1.28	1.36

¹⁾ Antrag an die Generalversammlung vom 24. April 2024

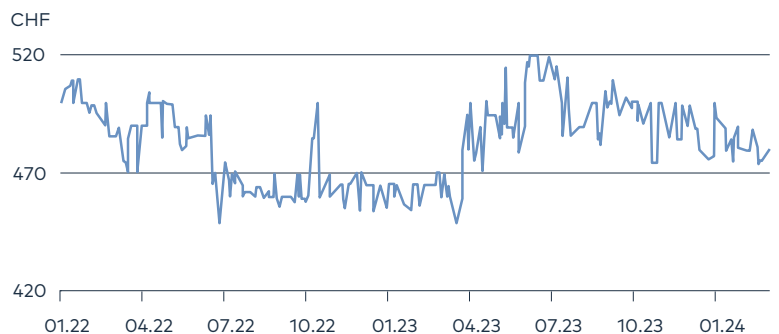
Börsenkurse in CHF pro Aktie	2023	2022	2021	2020	2019
Höchst	525	522	514	500	440
Tiefst	450	450	440	300	399
Jahresendkurs	495	465	497	469	440
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	140	141	251	387	432
Börsenkapitalisierung am Jahresende (in Mio. CHF)	369	346	370	349	328

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 2022

■ Cham Group
Kursverlauf vom 01.01.2022
bis 29.02.2024





Erstes «echtes» Betriebsjahr des neuen Papieri- Quartiers

Dynamik in der Papieri Cham

▼
Der Spielplatz vor dem
Rampengebäude ist
ein beliebter Treffpunkt
auf dem Papieri-Areal.



Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Cham Group blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2023 zurück. Die Entwicklung des Papieri-Areals schreitet mit hoher Dynamik voran, die Bewirtschaftung der zunehmend belebten Gebäude läuft reibungslos und die Anziehungskraft des Quartiers nimmt weiter zu.

Die Cham Group verbuchte einen gegenüber dem Jahr 2022 deutlich gesteigerten Mietertrag von CHF 7.4 Mio. (Vorjahr CHF 2.3 Mio.) und ein Nettoergebnis aus Verkauf Promotionsliegenschaften von CHF 18.7 Mio. (Vorjahr CHF 19.6 Mio.). Das betriebliche Ergebnis vor Neubewertung liegt bei CHF 21.2 Mio. (Vorjahr CHF 21.4 Mio.). Der Gesamtwert des Immobilienportfolios blieb mit CHF 444 Mio. (Vorjahr CHF 448 Mio.) praktisch stabil. Den Zugängen aus den planmässig verlaufenden Investitionen der Entwicklungstätigkeit standen Abgänge infolge der Eigentumsübertragung von Stockwerkeigentumseinheiten und eine minimale Bewertungskorrektur (-1.3%) aufgrund des gestiegenen Diskontsatzes gegenüber. Der erzielte Konzerngewinn belief sich auf CHF 15.6 Mio. (Vorjahr CHF 74.2 Mio. nach Neubewertung).

▼
**In der Maschinengasse
 ist Leben eingekehrt.**

Professionelles Quartiermanagement und Auszeichnung für Energiekonzept

Das Jahr 2023 stellte für die Cham Group ein eigentliches erstes Betriebsjahr seit Fertigstellung der ersten Baustappe dar. Mit dem Einzug der Mieterinnen und Mieter in die Maschinengasse gegen Ende des Jahres 2022, dem Bezug der letzten Stockwerkeigentumseinheiten in den ehemaligen Papiermaschinenhallen Anfang 2023 und der Fertigstellung des Bürobaus «Zentrallager» im Oktober nahm der ordentliche Immobilienbetrieb definitiv Fahrt auf – ein positives Momentum für das gruppeneigene Bewirtschaftungsteam. Dieses betreut das Immobilienportfolio der Cham Group mit einem hohen Anspruch an Qualität und Effizienz. Neben der sorgfältigen Bewirtschaftung legt das Unternehmen auch viel Wert auf das Management des neuen Lebensraums als Ganzes. Veranstaltungen wie das Herbstfest oder das Aktionärstreffen und Angebote wie der geschichtsträchtige Rundgang durch das ehemalige Fabrikgelände tragen dazu bei, dass sich nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohner, sondern die gesamte Chamer Bevölkerung willkommen fühlt. Für die Cham Group ist das professionelle Quartiermanagement eine strategische Massnahme zum langfristigen Werterhalt.

Auch das fortschrittliche und konsequent umgesetzte Energiekonzept ist werttreibend. Das Papieri-Quartier setzt nämlich vollständig auf erneuerbare Energie. Die eigenen Photovoltaikanlagen, das Flusswasserkraftwerk an der Lorze und die Erdsondenfelder steuern bereits 61% der benötigten Energie aus lokalen Quellen bei; der zugekaufte Strom ist zu 100% CO₂-neutral. Für diese nachhaltige Energienutzung erhielt die Cham Group kürzlich die renommierte Auszeichnung «Watt d'Or», die jährlich vom Bundesamt für Energie für besonders innovative und überzeugende Konzepte verliehen wird.

Rege Bautätigkeit

Auf dem Papieri-Areal wurde im Jahr 2023 weiterhin rege gebaut. Die zweite Entwicklungsetappe umfasst ein Investitionsvolumen von rund CHF 95 Mio. und lässt neben dem Sportinternat OYM, das im August 2024 auf einer verkauften Parzelle seine Türen öffnet, und dem Hochhaus I auch 50 Mikroappartements und 36 Mietwohnungen im Hochhaus K entstehen. Der Abschluss dieses Bauvorhabens im Herbst dieses Jahres wird den Soll-Mietertrag der Cham Group um CHF 2.4 Mio. stärken, während der Verkauf der 61 Stockwerkeigentumseinheiten im Holzhybrid-Hochhaus substantziell zum Promotionsergebnis im Folgejahr beitragen wird. Das Hochhaus wird im Frühling 2025 bezugsbereit sein.

Nahversorgung im Quartier dank Migros

Auch die Projekte der dritten Etappe mit Investitionen von rund CHF 80 Mio. kommen gut voran. Die 63 Wohneinheiten und 12'500 m² Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen werden per Mitte 2026 fertiggestellt sein und die Soll-Mietertragsbasis der Cham Group um voraussichtlich CHF 4.3 Mio. vergrössern. Für die Nahversorgung im Quartier ideal: Die Detailhändlerin Migros wird in einem der zwei Gebäude einen grossen Teil des Erdgeschosses belegen. Mit weiteren Interessenten laufen Verhandlungen. Die Vermarktung der Büroflächen, die sich durch eine besonders hohe Nutzungsflexibilität auszeichnen, wird im Frühjahr 2024 lanciert.

Die vierte Etappe der Papieri-Entwicklung nimmt ebenfalls Form an. Geplant werden zwei Wohnhochhäuser mit je rund 7'000 m² Wohnfläche, deren Ausgestaltung im Rahmen eines Architekturwettbewerbs bereits vertieft wurde. Im Frühling 2024 wird die Jury die Planerteams für die weitere Bearbeitung bestimmen.





▲
 Hinter den ehemaligen Papiermaschinenhallen PM 1–4 und dem Haus A wachsen die Gebäude I und K der zweiten Bauetappe planmässig in die Höhe.

Umnutzung von historischen Gebäuden und konkrete Pläne für das Pavatex-Areal

Die besondere Anmutung des Papierei-Areals geht nicht zuletzt auf die städtebaulich gekonnte Verbindung von Neubauten und historischen Gebäuden zurück. Das imposante Kesselhaus spielt in diesem Zusammenhang eine besondere Rolle: Im Dezember 2023 reichte die Cham Group die Baueingabe für dessen Sanierung und Umnutzung ein. Geplant ist ein Gastronomieangebot ab dem Jahr 2026. Das Unternehmen ist bereits in Kontakt mit einem erfahrenen Betreiber. Positive Kontakte bestehen auch zu Interessenten für die rund 4'000m² Bürofläche, die im Duroluxgebäude und im Trafogebäude entstehen werden.

Auf dem Südteil des Pavatex-Areals arbeitet die Cham Group eng mit der Gemeinde Cham zusammen. Die beiden Parteien präsentierten der Öffentlichkeit im ersten Halbjahr 2023 die Ergebnisse des Studienverfahrens zur weiteren Arealentwicklung. Im Jahr 2024 stehen als nächste Schritte die Erarbeitung des Richtprojekts und des zugehörigen Bebauungsplans an – es entstehen mehrheitlich Wohnungen sowie ein Schulhaus.



▲
Der Lorzensteig ist
die attraktive Nord-
Süd-Verbindung
entlang der Lorze.

▶
Haus L, das südlichste Hochhaus hinter dem Papiergleisweg, der Fussgänger und Velofahrer ins neue Quartier führt.



Komfortable Finanzierungsstruktur

Mit einer Eigenkapitalquote von 78.9% (Vorjahr 77.0%) verfügt die Cham Group weiterhin über eine ausgesprochen solide Eigenkapitalbasis. Der Nettoinventarwert (NAV) der Cham Group-Aktie stieg von CHF 503.41 auf CHF 512.65. Trotz gestiegener Baukosten und Änderungen im Zinsumfeld ist das Unternehmen für die weiteren geplanten Entwicklungen komfortabel finanziert und wird für die Fertigstellung des Papieri- und des Pavatex-Areals keine Kapitalschritte vornehmen müssen.

Generalversammlung

Die 113. Generalversammlung der Cham Group wird am 24. April 2024 stattfinden. Der Verwaltungsrat wird für das Geschäftsjahr 2023 eine unveränderte Ausschüttung von CHF 12.00 pro Aktie beantragen. Die Verwaltungsräte Philipp Buhofer (als Präsident), Christoph Caviezel, Claude Ebnöther, Annelies Häcki Buhofer und Felix Thöni werden sich für eine weitere einjährige Amtsperiode zur Wiederwahl stellen.

Ausblick auf das Jahr 2024

Im Jahr 2023 erzielte die Cham Group deutlich sichtbare Fortschritte auf Ebene Planung, Bau und Betrieb. Das Jahr 2024 sollte ähnlich dynamisch ablaufen. Die operativen Prioritäten des Unternehmens liegen auf den grossen Bauvorhaben und der Vermarktung der Wohnungen im Hochhaus K sowie der kommerziellen Flächen der dritten Entwicklungsetappe. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind für das Jahr 2024 zuversichtlich und überzeugt, dass die Cham Group ihre Ziele wiederum erreichen wird. Die Gremien bedanken sich herzlich bei den Mitarbeitenden für ihren grossen Einsatz, bei den Geschäftspartnern für ihre professionelle Leistung und bei den Aktionärinnen und Aktionären für ihr anhaltendes Vertrauen.

Mit freundlichen Grüssen

Philipp Buhofer
 Präsident des Verwaltungsrates

Thomas Aebischer
 CEO



Nachhaltigkeit

Pionierprojekt für eine erfolgreiche Energiezukunft

CO₂-freier Betrieb

100%

Energie-Autarkie

61%

Lokal erzeugte
Energie

2'646 MWh



Energieerzeugung und Energiequellen

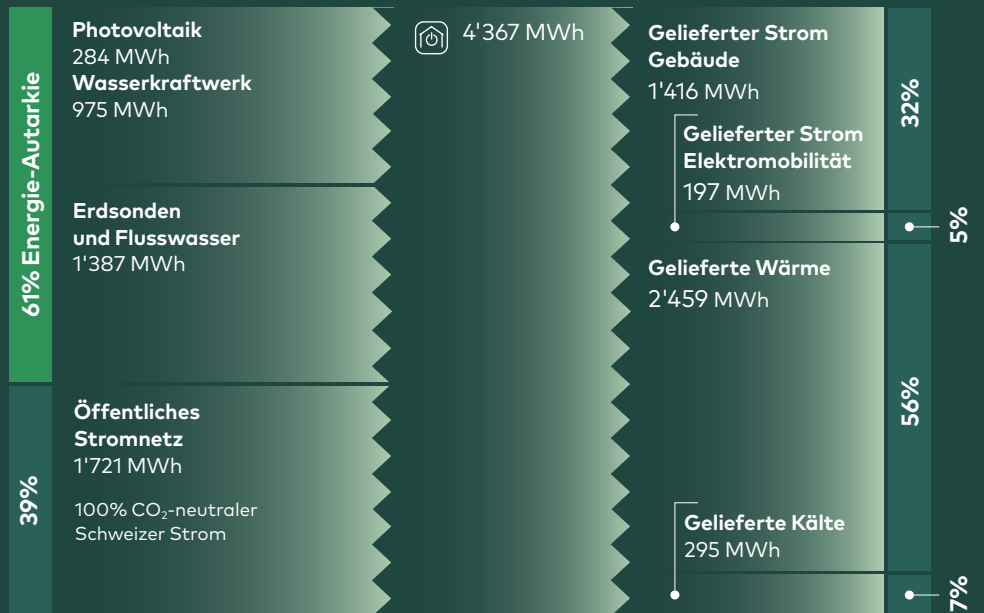
Lokal produzierter Strom 2023
1'259 MWh

Energie-Autarkie 2023
61%

Energiequellen

Energiezentrale

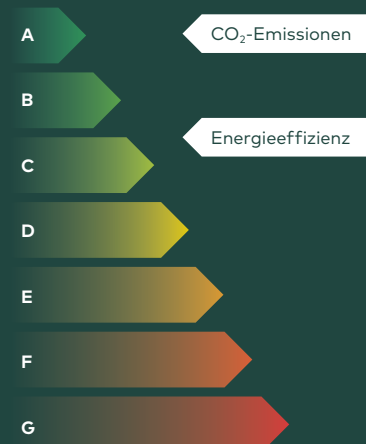
Energieversorgung



Energieeffizienz und Treibhausgase (CO₂)

Energieversorgung
100% CO₂-neutral

Energieetikette Portfolio Cham Group

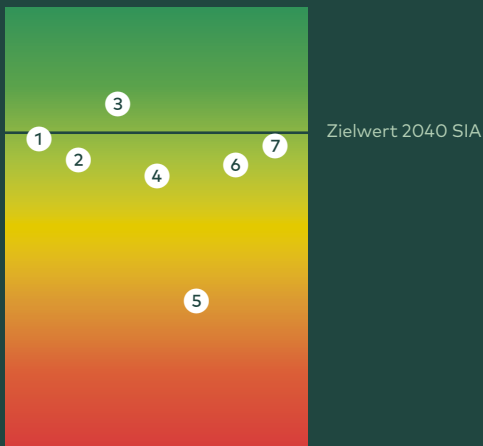


Energieetikette nach SIA 2031:2009
Gesamtes Portfolio Cham Group (7 Gebäude)

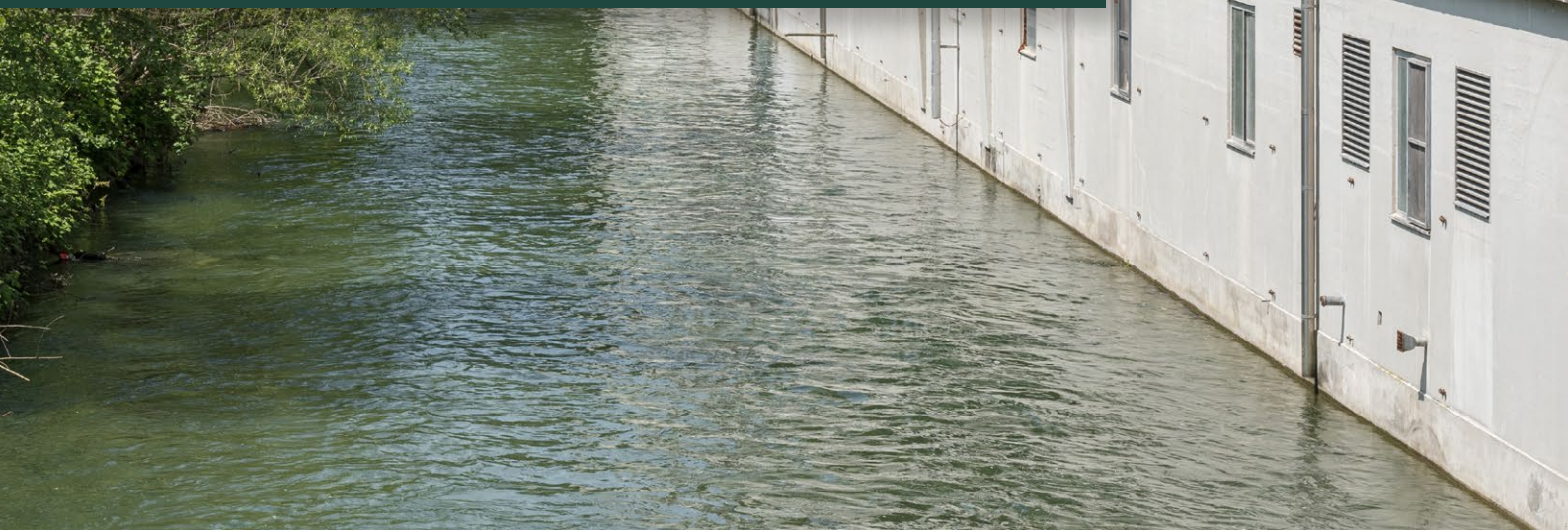
Effektiver durchschnittlicher Energieverbrauch:
72 kWh/m² und Jahr

CO₂-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 Kalenderbau, 7'040 m² EBF (Altbau)
- 5 Werkstattgebäude, 1'860 m² EBF (Totalsanierung)
- 6 Portierhaus, 165 m² EBF (Totalsanierung)
- 7 Zentrallager, 1'055 m² EBF (Neubau)



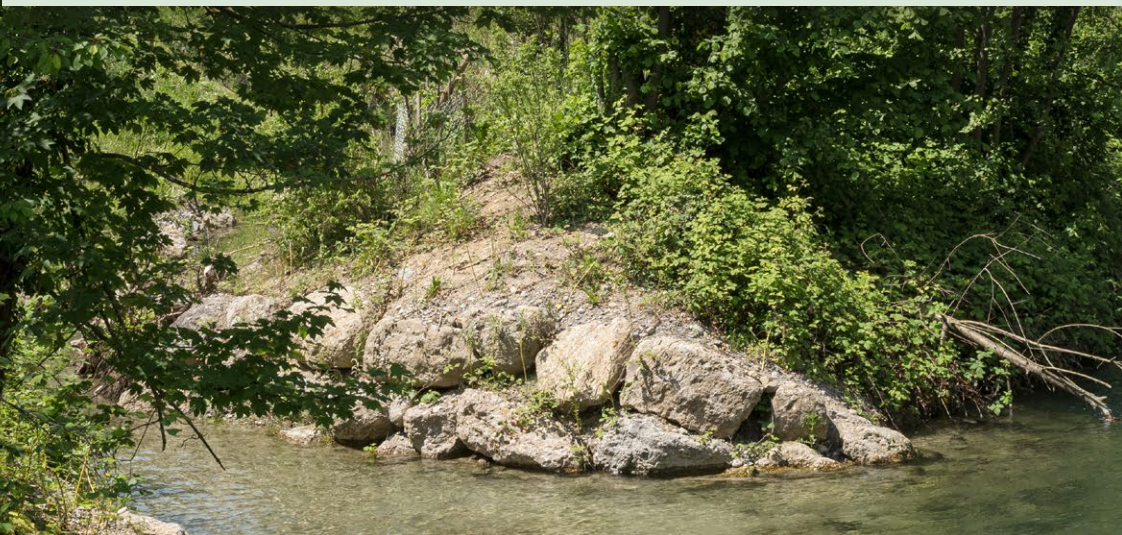
Watt d'Or

Auszeichnung mit dem «Energie-Oskar»



Die Cham Group erhält das Watt d'Or-Gütesiegel des Bundesamts für Energie (BFE) als Anerkennung für ihr konstantes Engagement im Bereich Nachhaltigkeit.

Gewürdigt wird das einzigartige, ökologische Energiesystem des Areals, das zu 100% erneuerbar, fossilfrei und weitgehend selbstversorgend ist. Im entstehenden klimaneutralen Stadtteil mit dereinst 1000 Wohnungen und 1000 Arbeitsplätzen wird Strom aus Wasserkraft und Photovoltaik erzeugt. Das eigene Stromnetz ermöglicht einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) auf Mittelspannungsebene. Geothermie und die thermische Energie der Lorze decken Wärme und Kälte ab. Ein hochdigitalisiertes Energiemanagement optimiert die Nutzung der Quartierenergie und ermöglicht eine voll automatisierte Energieabrechnung vom Zähler bis zum Verbraucher.



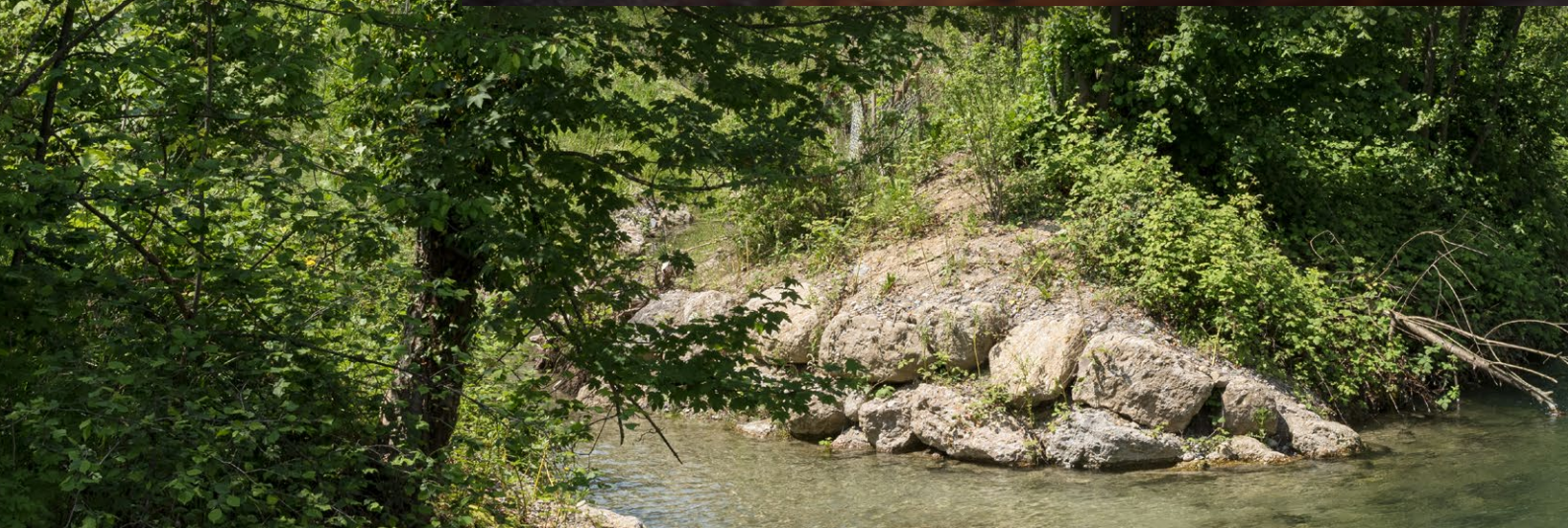


Die hochautomatisierte Energiezentrale ist der Dreh- und Angelpunkt des einzigartigen Energie-Systems auf dem Papieri-Areal.





Querschnitt einer Erdsonde bestehend aus je zwei Vor- und Rückläufen.



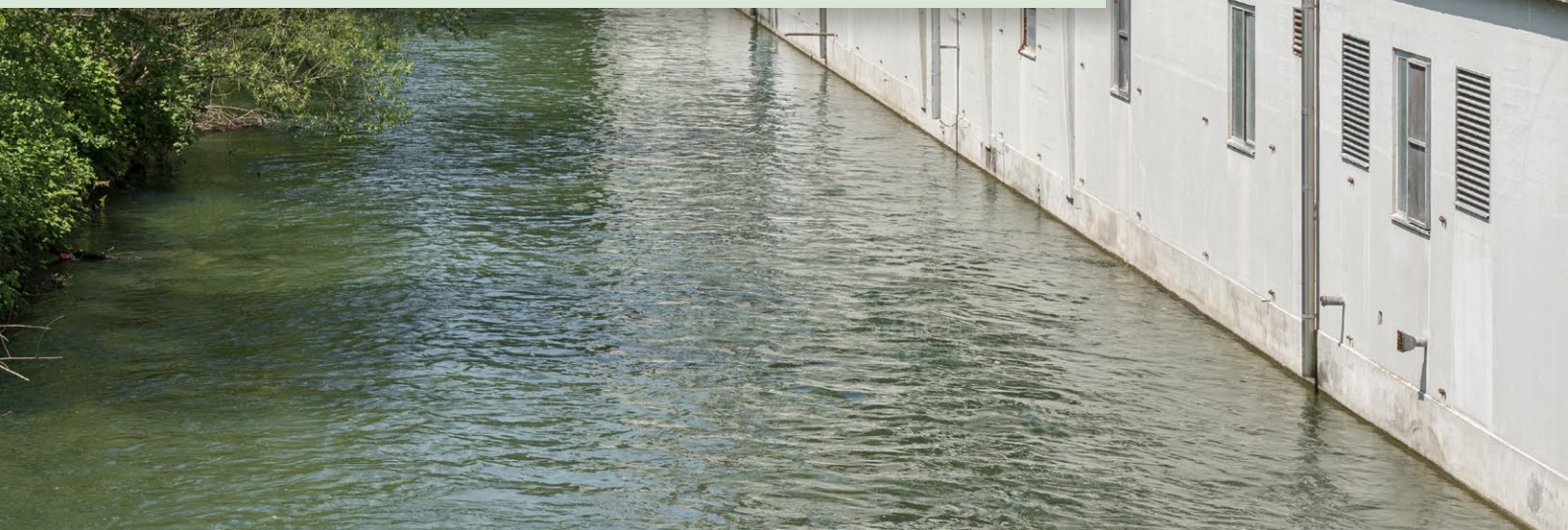
Wärmepumpen als zentrale Drehscheiben



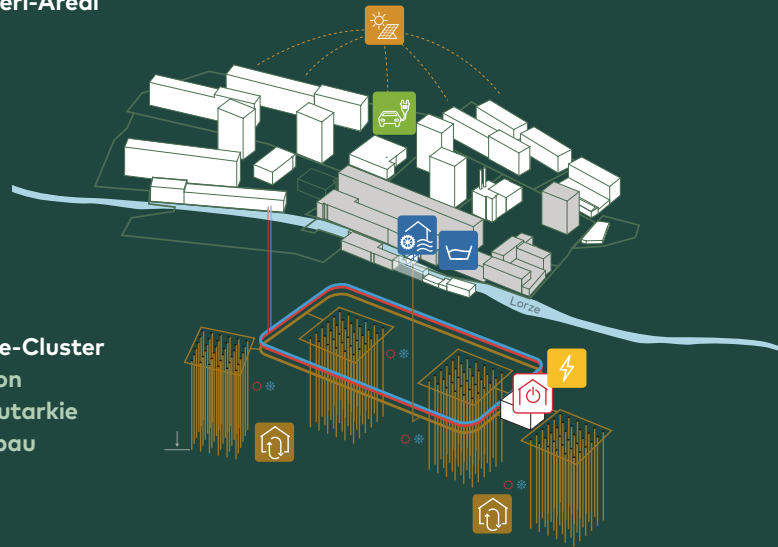
Herzstück der hochautomatisierten Energiezentrale sind zwei redundante Wärmepumpen-Systeme. Diese stellen über geschlossene Ringsysteme die Wärme- und Kälteversorgung aller Gebäude auf dem Areal sicher. Gespiesen werden sie durch die beiden Energiequellen Erdsonden und Flusswasser.

Die langfristige Energiespeicherung erfolgt in acht Erdsondenfeldern mit 192 Erdsonden, welche 320 Meter in die Tiefe reichen. Die Erdsondenfelder werden als Saisonspeicher betrieben – im Winter zur Wärmegewinnung für die Gebäudeheizung und im Sommer zur Kälteerzeugung für die Gebäudekühlung.

Das hochmoderne Energiemanagement steuert dabei die Kälte- und Wärmeerzeugung in Abhängigkeit von der lokalen Stromproduktion mit dem Ziel eines möglichst hohen Eigenverbrauchs und ermöglicht ein intelligentes Spitzlastmanagement.



Energiesystem Papieri-Areal



Einzigtiger Energie-Cluster
mit null CO₂-Emission
und einer Energie-Autarkie
von 75% im Endausbau

Energiequellen



Photovoltaik (PV)

Auf Gebäudedächern aller Neubauten und teilweise auf umgenutzten Bestandesbauten.



Flusswasserkraftwerk

Stromproduktion sowie zusätzliche Nutzung des Lorzenwassers als Energiequelle.



Erdsondenfelder

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



Öffentliches Stromnetz

Die Strombilanz wird durch Zukauf von 100% CO₂-neutralem Schweizer Strom ausgeglichen.

Energieversorgung



Unterirdische Energiezentrale

Verwendung der Energiequellen mittels Wärmepumpen für die Wärme- und Kälteversorgung.



Ringsysteme Wärme-Kälte

Versorgt aus der Energiezentrale alle Gebäude:

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



Areal-Stromnetz

Die Cham Group betreibt ein 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.



Arealübersicht und Liegenschaftsliste

Etappe 1

A Haus A
L Haus L
PM 1-4 Ehemalige
 Papiermaschinen-
 hallen PM 1-4
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
PM 5 Ehemalige
 Papiermaschinen-
 halle 5

Etappe 6

Kalenderbau

Etappe 7

C Baufeld C
D Baufeld D

- ¹⁾ A: Alleineigentum
 M: Miteigentum
 S: Stockwerkeigentum
²⁾ Entspricht Wertquote
³⁾ Im Eigentum der Cham Group
⁴⁾ Die Parkings wurden baulich
 für die ersten beiden Etappen
 ausgelegt. Die zweite Etappe
 wird in den Jahren 2024/2025
 bezogen.
⁵⁾ Inkl. nicht bebaubare
 Umgebungszellen

	Eigentümer- verhältnis ¹⁾	Eigentumsanteil in % ²⁾	Baujahr
Renditeliegenschaften Papieri-Areal, Cham			
Werkstattgasse 10 (Werkstattgebäude)	A	100%	1957
Papieri-Ring 5-19/Maschinengasse 2-18 (Baubereich A)	A	100%	2022
Papieri-Platz 1 (Baubereich L)	S	3%	2022
Papieri-Platz 2 (Portierhaus)	A	100%	2022
Parking A ⁴⁾	M	70%	2022
Parking B ⁴⁾	M	58%	2022
Maschinengasse 3-21 (PM 1-4)	S	13%	2023
Werkstattgasse 6 (Zentrallager)	A	100%	2023
Total Renditeliegenschaften			
Entwicklungsliegenschaften, Cham			
Papieri-Areal exkl. Kalenderbau ⁵⁾	A	100%	
Zwischennutzung Kalenderbau	A	100%	1924-1931
Pavatex-Areal ⁵⁾	A	100%	
Total Entwicklungsliegenschaften			
Total Portfolio			



Renovations-jahr	Parzellenfläche in m ²	Wohnfläche in m ²⁽³⁾	Bürofläche in m ²⁽³⁾	Dienstleistungs-/Verkaufsfläche in m ²⁽³⁾	Lager/Sonstige Flächen in m ²⁽³⁾	Total Mietfläche in m ²⁽³⁾	Anzahl Parkplätze Total ⁽³⁾	Leerstandsquote in %	Sollmietertrag TCHF
2016	1'021	0	1'362	0	623	1'985	25	0%	393
-	3'080	13'888	741	487	219	15'335	0	0%	4'830
-	1'014	0	0	329	151	480	0	0%	97
-	162	0	45	0	0	45	0	66%	29
-	0	0	0	0	0	0	344	49%	650
-	0	0	0	0	0	0	120	52%	226
-	4'427	0	1'239	416	410	2'065	0	3%	473
-	355	0	896	0	45	941	6	0%	254
	10'059	13'888	4'283	1'232	1'448	20'851	495	7%	6'952
-	93'389	0	0	0	8'182	8'182	48	n/a	n/a
-	2'667	0	2'232	0	505	2'737	11	n/a	n/a
-	36'506	0	0	0	21'418	21'418	82	n/a	n/a
	132'562	0	2'232	0	30'105	32'337	141	n/a	n/a
	142'621	13'888	6'515	1'232	31'553	53'188	636	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 2023. 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 2023 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 45 der konsolidierten Jahresrechnung aufgeführt.

1.2 Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2023 waren im Aktienbuch der Cham Group AG 1'189 Aktionäre (2022: 1'170 Aktionäre) eingetragen. Folgende Aktionäre halten per 31. Dezember 2023 und 2022 jeweils mehr als 5% des Aktienkapitals:

	2023	2022
BURU Holding AG, Schweiz	48.16%	47.15%
Jörg Wolle	5.59%	5.25%

2. Kapitalstruktur

2.1 Aktienkapital

Das nominelle Aktienkapital der Cham Group AG per 31. Dezember 2023 betrug CHF 29'315'750.00. Das Aktienkapital ist in 745'000 vollliberierte Namenaktien zu einem Nennwert von CHF 39.35 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 2023 beschlossen, das Aktienkapital der Cham Group AG von CHF 38'255'750.00 um CHF 8'940'000.00 auf CHF 29'315'750.00 durch Reduktion des Nennwertes der 745'000 Namenaktien von nominal CHF 51.35 auf nominal CHF 39.35 pro Aktie herabzusetzen, den Herabsetzungsbetrag von CHF 12.00 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 59 der Jahresrechnung der Cham Group AG aufgeführt.

Die Aktien der Cham Group AG werden ausserbörslich gehandelt (Valorennummer: 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 2023 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 Wertrechtbuch 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

Die Cham Group-Aktie soll schrittweise zu einem attraktiven Dividentitel werden. Es ist vorgesehen, bis zu 75% des Reingewinns (ohne Neubewertung) an die Aktionäre auszuschütten. Bis zum Abschluss der Arealentwicklung werden die volatilen Promotionserträge (2022/2023/2025E) zur Glättung der jährlichen Ausschüttungen verwendet. Es ist geplant, ab 2023 jährlich mindestens eine Dividende von CHF 12.00 je Aktie 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 Geschäftsführungsfunktion 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. Die wesentlichsten Mandate werden jeweils aufgeführt. Der Verwaltungsrat ist unabhängig.

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
1987–2003 EPA AG, Zürich, verschiedene Management-
und Verwaltungsratsfunktionen
1984–1987 Metro International, Baar, Düsseldorf
und Hongkong, Einkauf

Mitglied des Verwaltungsrates der Kardex Holding AG, Zürich
Mitglied des Verwaltungsrates der Klingelberg AG, Zürich
Präsident des Verwaltungsrates der DAX Holding AG, Cham
Delegierter des Verwaltungsrates der BURU Holding AG, Cham
Diverse Verwaltungsratsmandate im nicht kotierten 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 Rennergia 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
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



**Cham Group
erzielt
einen Jahres-
gewinn von
CHF 15.6 Mio.**

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

Die Geschäftsleitung der Cham Group besteht aus fünf Mitgliedern. Sie setzt sich aus dem CEO, dem CFO sowie den Bereichsleitern Entwicklung, Realisierung und Asset- und Arealmanagement zusammen.

Geschäftsleitung

Thomas Aebischer

1978, Schweizer Staatsbürger
Dipl. Ing., ETH Zürich

CEO

Vorsitzender der Geschäftsleitung seit Juli 2022

ab 2022	Cham Immobilien AG, CEO
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

ab 2019	Cham Immobilien AG, Leiter Entwicklung
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

ab 2018	Cham Immobilien AG, CFO
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

ab 2018	Cham Immobilien AG, Leiter Realisierung
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. Immobilienrehänder
Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis

Leiter Asset- & Arealmanagement
Mitglied der Geschäftsleitung seit März 2022

ab 2021	Cham Immobilien AG, Leiter Asset- & Arealentwicklung
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:

	2023 TCHF	2022 TCHF
Revisionsdienstleistungen	78	78
Übrige Honorare	3	5
Total	81	83

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: 24. April 2024
Aktionärsinformation zum 1. Halbjahr 2024:
23. August 2024
Geschäftsbericht 2024: 18. März 2025

Finanzbericht

Konzernrechnung der Cham Group

Konsolidierte Erfolgsrechnung

1. Januar – 31. Dezember	Erläuterungen	2023 TCHF	2022 TCHF
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften		7'386	2'338
Ertrag aus Verkauf von Promotionsliegenschaften		77'706	72'776
Andere betriebliche Erträge		1'247	598
Gewinn aus Veräusserung von Entwicklungliegenschaften		0	3'643
Betriebsertrag		86'339	79'355
Direkter Aufwand aus Vermietung von Liegenschaften		-710	-545
Direkter Aufwand aus Verkauf von Promotionsliegenschaften		-59'041	-53'162
Personalaufwand	4	-2'413	-1'925
Andere betriebliche Aufwendungen		-2'012	-1'574
Abschreibungen		-944	-716
Betriebsaufwand		-65'120	-57'922
Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung		21'219	21'433
Erfolg aus Neubewertung	2	-5'833	58'173
Betriebliches Ergebnis nach Neubewertung		15'386	79'606
Finanzergebnis	8	-49	-350
Ordentliches Ergebnis		15'337	79'256
Betriebsfremdes Ergebnis	9	0	2'500
Gewinn vor Steuern		15'337	81'756
Ertragssteuern	10	262	-7'575
Konzerngewinn		15'599	74'181

Gewinn pro Aktie	Erläuterungen	2023 CHF	2022 CHF
Gewinn pro Aktie, unverwässert/verwässert	3	21.31	101.82
Total		21.31	101.82

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Bilanz

	Erläuterungen	31.12.2023 TCHF	31.12.2022 TCHF
Aktiven			
Flüssige Mittel		468	825
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		143	31
Sonstige kurzfristige Forderungen		909	2'451
Promotionsliegenschaften	2	40'298	72'147
Aktive Rechnungsabgrenzung		4'403	2'892
Total Umlaufvermögen		46'221	78'346
Renditeliegenschaften	2	193'570	186'100
Entwicklungsliegenschaften	2	210'570	189'950
Übrige Sachanlagen	5	25'798	21'385
Immaterielle Anlagen		389	419
Total Anlagevermögen		430'327	397'854
Total Aktiven		476'548	476'200
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5'593	8'743
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6	20'412	20'141
Anzahlungen von Kunden		22'978	37'187
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		878	788
Passive Rechnungsabgrenzung	7	16'995	9'106
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		66'856	75'965
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6	4'800	4'800
Latente Steuerverbindlichkeiten	10	25'271	25'660
Langfristige Rückstellungen	11	3'530	3'100
Total langfristige Verbindlichkeiten		33'601	33'560
Total Fremdkapital		100'457	109'525
Aktienkapital	3	29'316	38'256
Kapitalreserven		39'201	38'725
Eigene Aktien	3	-5'015	-7'296
Gewinnreserven		312'589	296'990
Total Eigenkapital		376'091	366'675
Total Passiven		476'548	476'200

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil der Konzernrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

1. Januar – 31. Dezember	Erläuterungen	2023 TCHF	2022 TCHF
Konzerngewinn		15'599	74'181
Erfolg aus Neubewertung	2	5'833	-58'173
Abschreibungen		944	716
Gewinn aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften		0	-3'643
Andere nicht liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge		399	239
Veränderungen Rückstellungen (inkl. latente Steuern)	10, 11	41	4'995
Veränderungen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-112	-31
Veränderungen Promotionsliegenschaften	2	31'849	17'792
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-3'150	175
Veränderungen Anzahlungen von Kunden		-14'209	8'215
Veränderungen sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		31	-1'890
Veränderungen sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		7'979	8'876
Total Geldfluss aus Betriebstätigkeit		45'204	51'452
Devestition/(Investitionen) in Renditeliegenschaften	2	352	-27
Investitionen in Entwicklungsliegenschaften	2	-34'275	-46'772
Verkauf von Entwicklungsliegenschaften		0	6'041
Investitionen in übrige Sachanlagen	5	-5'253	-3'715
Investitionen in immaterielles Anlagevermögen		-76	-245
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-39'252	-44'718
Auszahlung für Kapitalherabsetzung		-8'802	-4'370
Aufnahme/(Rückzahlung) kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		271	-7'240
Kauf eigener Aktien	3	-300	-716
Verkauf eigener Aktien	3	2'522	151
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-6'309	-12'175
Abnahme flüssige Mittel		-357	-5'441
Flüssige Mittel per 1. Januar		825	6'266
Flüssige Mittel per 31. Dezember		468	825

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 2023	38'256	38'725	-7'296	296'990	366'675
Konzerngewinn				15'599	15'599
Nennwertreduktion	-8'940	138			-8'802
Kauf eigener Aktien			-300		-300
Verkauf eigener Aktien		303	2'218		2'521
Aktienbeteiligungsprogramm		35	363		398
Eigenkapital per 31. Dezember 2023	29'316	39'201	-5'015	312'589	376'091

	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

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 15. März 2024 vom Verwaltungsrat freigegeben und bedarf der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 24. April 2024.

2. Liegenschaften

	Promotionsliegenschaften im Bau TCHF	Rendite- liegenschaften TCHF	Entwicklungs- liegenschaften TCHF	Total TCHF
2023				
Bestand per 1. Januar	72'147	186'100	189'950	448'197
Investitionen ¹⁾	25'959	-352	34'275	59'882
Abgänge	-57'808	0	0	-57'808
Reklassifizierungen	0	12'230	-12'230	0
Verluste aus Neubewertung	n/a	-4'408	-1'425	-5'833
Bestand per 31. Dezember	40'298	193'570	210'570	444'438
Anlagekosten per 31. Dezember 2023	n/a	111'595	95'736	n/a
Differenz zwischen Marktwerten und Anlagekosten per 31. Dezember 2023	n/a	81'975	114'834	n/a

	Promotionsliegenschaften im Bau TCHF	Rendite- liegenschaften TCHF	Entwicklungs- liegenschaften TCHF	Total TCHF
2022				
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
Gewinne aus Neubewertung	n/a	0	58'280	58'280
Verluste aus Neubewertung	n/a	-107	0	-107
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

¹⁾ Darin enthalten und netto dargestellt sind Zuwendungen aus öffentlicher Hand. Promotionsliegenschaften: TCHF 1'280 (transitorisch abgegrenzt). Entwicklungsliegenschaften 2023: TCHF 320 (transitorisch abgegrenzt). Die Zuwendungen stehen im Zusammenhang mit Beiträgen im Bereich der Denkmalpflege.

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 2023 entfielen insgesamt TCHF 5'833 Verluste aus Neubewertung auf die Rendite- sowie Entwicklungsliegenschaften. Diese Wertkorrektur beruht im Wesentlichen auf den Faktoren Baukostenentwicklung sowie Anhebung der Diskontsätze.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden folgende Gebäude fertiggestellt:

- ▶ Maschinengasse 3–21 (PM 1–4)
- ▶ Werkstattgasse 6 (Zentrallager)

Das Zentrallager sowie die Gewerbeanteile des Baubereiches PM 1–4, welche im Bestand der Cham Group bleiben, wurden mit einem Wert von TCHF 12'230 per 31.12.2023 aus den Entwicklungsliegenschaften in die Renditeliegenschaften reklassifiziert.

Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr 2023 Promotionsliegenschaften im Umfang von TCHF 57'808 verkauft. Diese beinhalten im Wesentlichen 52 Lofts und 7 Ateliers im Stockwerkeigentum des Baubereiches PM 1–4.

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 Erwirkung eines einfachen Bebauungsplans im Nordteil des Pavatex-Areals und weitere operative Fortschritte haben sich zusätzlich 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 hauptsächlich 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, 2'217m²). Weitere Informationen zur Bewertung des Portfolios können dem Bericht des unabhängigen Schätzungs-experten auf den Seiten 51 bis 55 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 umgliedert, 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, Kennzahlen je Aktie und Aktienbesitz

Aktienkapital

Per Bilanzstichtag betrug das Aktienkapital TCHF 29'316 und bestand aus 745'000 ausgegebenen Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 39.35 (31. Dezember 2022: 745'000 Namenaktien à CHF 51.35). Die nicht ausschüttbaren, statutarischen oder gesetzlichen Reserven betragen per 31. Dezember 2023 TCHF 5'863 (31. Dezember 2022: TCHF 7'651).

Bedingtes und genehmigtes Kapital

Es besteht kein bedingtes oder genehmigtes Kapital.

Eigene Aktien

Die eigenen Aktien entwickelten sich wie folgt:

	2023		2022	
	Anzahl	Transaktionspreis (Ø) CHF	Anzahl	Transaktionspreis (Ø) CHF
		Marktwert CHF		Marktwert CHF
Bestand per 1. Januar	16'620		15'967	
Käufe	619	484.53	1'530	467.78
Aktienbezogene Vergütungen	-824	482.59	-568	464.59
Verkäufe	-5'043	500.07	-309	488.90
Bestand per 31. Dezember	11'372		16'620	

Gewinn pro Aktie

	Januar–Dezember 2023	Januar–Dezember 2022
Anzahl ausgegebene Namenaktien per 31. Dezember	745'000	745'000
Anzahl eigene Aktien per 31. Dezember	-11'372	-16'620
Anzahl ausstehende Namenaktien per 31. Dezember	733'628	728'380
Gewichteter Durchschnitt der ausstehenden Namenaktien	731'848	728'571
Ergebnisanteil Aktionäre der Cham Group AG (TCHF)	15'599	74'181
Gewinn pro Aktie, unverwässert und verwässert (CHF) ¹⁾	21.31	101.82

¹⁾ Es bestehen keine potenziell verwässernden Effekte.

Net Asset Value (NAV) pro Aktie

	31.12.2023	31.12.2022
Net Asset Value (TCHF)	376'091	366'675
Net Asset Value pro ausstehende Namenaktie (CHF)	512.65	503.41

Aktienbesitz des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

Per 31. Dezember 2023 hielten Mitglieder des Verwaltungsrates und ihnen nahestehende Personen insgesamt 379'952 Namenaktien der Cham Group AG (371'027 Namenaktien per 31. Dezember 2022). Mitglieder der Geschäftsleitung und ihnen nahestehende Personen hielten insgesamt 1'592 Namenaktien der Cham Group AG (1'200 Namenaktien per 31. Dezember 2022). 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 und der Geschäftsleitung im direkten und indirekten Besitz betrug im Detail:

Name	Funktion	31.12.2023 Anzahl Namenaktien	31.12.2022 Anzahl Namenaktien
Philipp Buhofer/Annelies Häcki Buhofer ¹⁾	VR-Präsident/VR-Mitglied	371'716	364'124
Felix Thöni ²⁾	VR-Vizepräsident	6'636	5'389
Christoph Caviezel ³⁾	VR-Mitglied	1'600	1'514
Claude Ebnöther	VR-Mitglied	0	0
Thomas Aebischer	GL-Mitglied	94	0
Lukas Fehr ⁴⁾	GL-Mitglied	843	733
Daniel Grab	GL-Mitglied	521	408
Roland Regli	GL-Mitglied	77	52
William White	GL-Mitglied	57	7

¹⁾ Davon 9'630 (2022: 9'630) Namenaktien Philipp Buhofer, 392 (2022: 320) Namenaktien Annelies Häcki Buhofer, 358'800 (2021: 351'280) Namenaktien BURU Holding AG sowie 2'894 (2022: 2'894) Namenaktien von nahestehenden Personen gehalten.

²⁾ Davon 200 (2022: 0) Namenaktien von nahestehenden Personen gehalten.

³⁾ Davon 1'600 (2022: 1'514) Namenaktien Bluereal AG

⁴⁾ Davon 241 (2022: 0) Namenaktien von nahestehenden Personen gehalten.

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.

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 und bonusberechtigte Mitarbeitende 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.

Gewinn pro Aktie/Net Asset Value (NAV)

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 Entwicklungsliegenheiten zu Marktwerten erfasst sind.

4. Personalaufwand

1. Januar – 31. Dezember	2023 TCHF	2022 TCHF
Löhne und Gehälter	-3'314	-2'732
Vorsorgeaufwand	-187	-138
Sonstige Sozialleistungen	-275	-222
Übriger Personalaufwand	-149	-186
Aktiviertete Eigenleistungen	1'512	1'353
Total Personalaufwand	-2'413	-1'925

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.

Personalsvorsorge

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

5. Übrige Sachanlagen

2023	Energiesysteme	Sonstige Sachanlagen	Total übrige Sachanlagen
	TCHF	TCHF	TCHF
Anschaffungswert per 1. Januar	21'840	367	22'207
Zugänge ¹⁾	5'231	22	5'253
Abgänge	0	-50	-50
Anschaffungswert per 31. Dezember	27'071	339	27'410
Kumulierte Wertberichtigungen per 1. Januar	-596	-227	-823
Abgänge	0	50	50
Abschreibungen in der Berichtsperiode	-781	-58	-839
Kumulierte Wertberichtigungen per 31. Dezember	-1'377	-235	-1'612
Nettobuchwert per 1. Januar	21'244	140	21'384
Nettobuchwert per 31. Dezember	25'694	104	25'798

2022	Energiesysteme	Übrige Sachanlagen	Total übrige Sachanlagen
	TCHF	TCHF	TCHF
Anschaffungswert per 1. Januar	18'179	313	18'492
Zugänge ¹⁾	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

¹⁾ Darin enthalten und netto dargestellt sind Zuwendungen aus öffentlicher Hand im Geschäftsjahr 2023 im Umfang von TCHF 724 (transitorisch abgegrenzt) (2022: TCHF 1'013, transitorisch abgegrenzt). Die Zuwendungen stehen im Zusammenhang mit der Erstellung der Fischtreppe des Flusswasserkraftwerks (Energiesysteme).

Wie werden die Zahlen ermittelt?

Die übrigen Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen bewertet. Die übrigen Sachanlagen umfassen Energiesysteme (Wärme-/Kälteerzeugung/Flusswasserkraft/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), Elektroerschliessung (60 Jahre), Photovoltaikanlagen (25 Jahre). Die Abschreibung beginnt nach Inbetriebnahme der entsprechenden Komponenten.

6. Finanzverbindlichkeiten

31. Dezember 2023	Restlaufzeit Jahre	TCHF
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	n/a	20'412
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3.0	4'800
Total Finanzverbindlichkeiten		25'212

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

Zur Besicherung der Finanzverbindlichkeiten wurden Liegenschaften im Buchwert von TCHF 121'840 verpfändet (31. Dezember 2022: TCHF 138'170). Darüber hinaus wurden Zahlungsverprechen in der Höhe von TCHF 111'268 abgetreten (31. Dezember 2022: TCHF 70'573). 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. Passive Rechnungsabgrenzung

	31.12.2023 TCHF	31.12.2022 TCHF
Abgrenzungen Baukostenstand	16'459	8'641
Übrige Abgrenzungen	536	465
Total Passive Rechnungsabgrenzung	16'995	9'106

8. Finanzergebnis

1. Januar – 31. Dezember	2023 TCHF	2022 TCHF
Zinserträge auf flüssigen Mitteln	17	1
Erträge aus Wertschriften und Finanzanlagen	62	0
Total Finanzertrag	79	1
Zinsaufwendungen für Finanzverbindlichkeiten	-110	-332
Zinsaufwendungen für Finanzanlagen	0	-1
Übriger Finanzaufwand	-18	-18
Total Finanzaufwand	-128	-351

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.

9. Betriebsfremdes Ergebnis

Im Geschäftsjahr 2023 besteht kein betriebsfremdes Ergebnis. Im Geschäftsjahr 2022 wurden Rückstellungen von TCHF 2'500 im Zusammenhang mit dem Verkauf des Bereichs «Spezialpapier» aufgelöst.

10. Ertragssteuern

1. Januar – 31. Dezember	2023 TCHF	2022 TCHF
Laufende Ertragssteuern	-127	-380
Latente Ertragssteuern	389	-7'195
Total Ertragssteuer	262	-7'575

Der erwartete Steuersatz 2024, der für die Berechnung der latenten Ertragssteuerpositionen angewendet wird, basiert auf dem Gewinn vor Steuern der einzelnen Konzerngesellschaften und beträgt 12.02% (2022: 12.05%). Der Konzern hat per 31. Dezember 2023 steuerliche Verlustvorräge von TCHF 2'170 (31. Dezember 2022: TCHF 523). Die steuerlichen Verlustvorräge verfallen wie folgt:

	Verlustvorräge 2023 TCHF	Steuereffekt 2023 TCHF	Verlustvorräge 2022 TCHF	Steuereffekt 2022 TCHF
Innerhalb eines Jahres	0	0	0	0
Zwischen 1 und 5 Jahren	0	0	523	63
Nach 5 Jahren	2'170	261	0	0
Total steuerlich anerkannte Verlustvorräge	2'170	261	523	63

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 Verlustvorräten wird verzichtet. Die Nutzung dieser Verlustvorräte 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.

11. Rückstellungen

2023	Aufräumung und Dekontamination	Sonstige Rückstellungen	Total TCHF
	TCHF	TCHF	
Per 1. Januar	2'800	300	3'100
Bildung	0	430	430
Per 31. Dezember	2'800	730	3'530

davon:

Kurzfristige Rückstellungen	0	0	0
Langfristige Rückstellungen	2'800	730	3'530

2022	Aufräumung und Dekontamination	Sonstige Rückstellungen	Total TCHF
	TCHF	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

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.

12. Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

Konsolidierungskreis

Gesellschaft per 31. Dezember 2023	Sitz	Währung	Aktienkapital TCHF	Kapital und Stimmanteil in %	Direkte Beteiligung in %	Indirekte Beteiligung in %
Cham Immobilien AG	CH Cham	CHF	1'000	100 %	100 %	–
CHH Liegenschaften AG	CH Cham	CHF	1'000	100 %	100 %	–

Der Konsolidierungskreis ist gegenüber dem 31. Dezember 2022 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.

13. 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 2023 bestehen entsprechende Verpflichtungen von TCHF 101'699 (31. Dezember 2022: TCHF 110'498).

Eventualverpflichtungen

Per 31. Dezember 2023 besteht eine Eventualverpflichtung in Höhe von TCHF 5'000 (31. Dezember 2022: 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.

14. Transaktionen mit nahestehenden Personen

Konzerngesellschaften

Eine Übersicht über die Konzerngesellschaften ist in Erläuterung 12 dargestellt. Die Transaktionen zwischen der Muttergesellschaft und den Tochtergesellschaften sowie zwischen den Tochtergesellschaften des Konzerns wurden in der konsolidierten Jahresrechnung eliminiert.

Liegenschaftstransaktionen

Im Geschäftsjahr 2023 gab es keine entsprechenden Transaktionen mit nahestehenden Personen. 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.

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.

15. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Gemäss Entscheid vom 15. März 2024 beantragt der Verwaltungsrat an der kommenden Generalversammlung vom 24. April 2024, 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 15. März 2024 berücksichtigt. An diesem Datum wurde die Konzernrechnung vom Verwaltungsrat genehmigt.



Rege Bau- und Entwick- lungstätigkeit verläuft nach Plan

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 2023 endende Jahr, der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2023, 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 46) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 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 Verwaltungsrats 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 Verwaltungsrats 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, 15. März 2024

Bericht des Schätzungsexperten



Vertraulich

An den Verwaltungsrat der
Cham Group, Cham

Zürich, 25. Januar 2024

Marktwert der Anlageliegenschaften der Cham Group per 31. Dezember 2023

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 2023 zum Marktwert bewertet. Dabei handelt es sich um mehrere Bestandsliegenschaften sowie die Entwicklungsareale «Papiéri» und «Pavatex», auf welchen über die nächsten 13 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 Papiéri-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
E info.ch@jll.com
W 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.

Die Erträge aus verschiedenen Zwischennutzungen auf den Arealen «Papieri» und «Pavatex» werden nicht separat bewertet, sondern sind in der Bewertung der Etappe 6 (Kalanderbau) respektive in der Bewertung Pavatex-Süd (Wohnen) 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 und entsprechend dem Planungsstand von Cham Group zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages 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

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts wird der Schweizer Immobilienmarkt von einer Reihe von Marktgegebenheiten beeinflusst, welche Druck auf die Immobilienmarktwerte ausüben und einen Rückgang der Marktliquidität zur Folge haben können. Dazu gehören:

Weltwirtschaft

Die Weltwirtschaft sieht sich weiterhin mit Herausforderungen konfrontiert, die kumulativ zur Kosteninflation, zu Zinsänderungen und zum Konsumverhalten beitragen und somit zu einem volatileren Transaktionsmarkt führen. Probleme im Banken- und Finanzdienstleistungssektor könnten die ohnehin schon instabile Situation noch verschärfen.

Marktaktivität

Der Schweizer Immobilienmarkt kann grösstenteils als funktionsfähig bezeichnet werden. Allerdings ist die Transaktionsaktivität zurückgegangen und die Stimmungslage von Käufern und Verkäufern hat sich in einigen Bereichen gedämpft. Diese Faktoren haben zu einer zurückhaltenden Preisbildung in allen Sektoren geführt. Es besteht das Risiko, dass sich die anhaltende Volatilität in Verbindung mit Veränderungen bei den Fremdfinanzierungskosten direkt auf die Preisbildung auswirken wird, da sich die Renditeerwartungen tendenziell verändern. Es gibt nach wie vor Anzeichen für grosse Angebotsspannen, Preisneuverhandlungen und langwierige Transaktionsprozesse, was die Marktdynamik weiter beeinträchtigen dürfte. Der Markt für Projektentwicklungen steht aufgrund der oben genannten Faktoren vor besonderen Herausforderungen. Erhöhte Baukosten und instabile Lieferketten können zu Schwankungen bei Grundstückswerten und der Rentabilität von Entwicklungsprojekten führen.

Ukraine

Der Krieg in der Ukraine dauert an und seine langfristigen Auswirkungen sind noch nicht absehbar. Derzeit herrschen an bestimmten Standorten in Europa, als direkte Folge des Krieges, schwierige Bedingungen auf den Investitionsmärkten.

Diese Erläuterungen sollen die Transparenz gewährleisten und einen Einblick in den Marktkontext geben, in dem die Bewertungsgutachten erstellt wurde. In Anbetracht der Tatsache, dass sich die Marktbedingungen schnell ändern können, weisen wir auf die entscheidende Bedeutung des Bewertungsstichtags hin und empfehlen, die Bewertungen regelmässig und frühzeitig zu überprüfen.

9 Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der vorhergehenden Ausführungen schätzt JLL per 31. Dezember 2023 den Marktwert der Entwicklungsareale sowie der Bestands- und Altbauliegenschaften, welche sich im Eigentum der Cham Group befinden, wie folgt ein:

Baubereich A	CHF 149'360'000
Baubereich L	CHF 1'770'000
Portierhaus	CHF 400'000
Geschäftsliegenschaft PM 1-4	CHF 7'740'000
Zentrallager	CHF 4'490'000
Bestand Parking Tiefgaragen 1 & 2	CHF 22'670'000
Geschäftsliegenschaft Werkstattgasse 10, Cham	CHF 7'140'000
Total Bestandsliegenschaften	CHF 193'570'000
Entwicklungsliegenschaften Papieri-Areal	CHF 176'000'000
Total Papieri-Areal	CHF 369'570'000
Total Pavatex-Areal	CHF 34'570'000
Total Papieri-Areal und Pavatex-Areal	CHF 404'140'000

Das Bewertungsergebnis in Worten:
Vierhundertvier Millionen einhundertvierzig Tausend Schweizer Franken

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	2023 TCHF	2022 TCHF
Zinsertrag gegenüber Beteiligungen		3'290	1'819
Total betrieblicher Ertrag		3'290	1'819
Dienstleistungsaufwendungen gegenüber Beteiligungen		-122	-131
Personalaufwand	1	-351	-394
Abschreibungen		-6	-5
Sonstige Aufwendungen		-407	-272
Total betriebliche Aufwendungen		-886	-802
Betriebliches Ergebnis		2'404	1'017
Finanzertrag		344	29
Finanzaufwand		-16	-16
Betriebsfremdes Ergebnis	2	0	2'500
Jahresgewinn vor Steuern		2'732	3'530
Direkte Steuern		-98	-26
Jahresgewinn		2'634	3'504

Die Erläuterungen im Anhang sind Bestandteil der Jahresrechnung.

Bilanz

	Erläuterungen	31.12.2023 TCHF	31.12.2022 TCHF
Aktiven			
Flüssige Mittel		344	323
Kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten		32	33
Kurzfristige Forderungen gegenüber Beteiligungen		972	473
Aktive Rechnungsabgrenzungen		14	13
Total Umlaufvermögen		1'362	842
Darlehen an Beteiligungen		175'300	179'600
Beteiligungen	3	48'876	48'876
Immaterielle Werte		12	16
Total Anlagevermögen		224'188	228'492
Total Aktiven		225'550	229'334
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		73	65
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		339	238
Passive Rechnungsabgrenzungen		0	6
Total kurzfristiges Fremdkapital		412	309
Total Fremdkapital		412	309
Eigenkapital			
Aktienkapital		29'316	38'256
Gesetzliche Kapitalreserven (Reserve aus Kapitaleinlagen)		184	184
Gesetzliche Gewinnreserven		22'815	22'815
Freiwillige Gewinnreserven		21'877	21'739
Eigene Kapitalanteile	4	-5'015	-7'296
Gewinnvortrag		153'327	149'823
Jahresgewinn		2'634	3'504
Total Eigenkapital	5	225'138	229'025
Total Passiven		225'550	229'334

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. Aufgrund der Gleichartigkeit werden die Beteiligungen für die Bewertung als Gruppe zusammengefasst. 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

	2023 TCHF	2022 TCHF
Lohnaufwand	-382	-386
Sozialleistungsaufwand	-10	-10
Übriger Personalaufwand	-15	-57
Weiterverrechneter Aufwand	56	59
Total Personalaufwand	-351	-394

2. Betriebsfremdes Ergebnis

Im Geschäftsjahr 2023 besteht kein betriebsfremdes Ergebnis. Im Geschäftsjahr 2022 wurden Rückstellungen von TCHF 2'500 im Zusammenhang mit dem Verkauf des Bereichs «Spezialpapier» aufgelöst.

3. Beteiligungen

Gesellschaft per 31. Dezember 2023	Sitz	Währung	Aktienkapital TCHF	Kapital und Stimmanteil in %	Direkte Beteiligung in %	Indirekte Beteiligung in %
Cham Immobilien AG	CH Cham	CHF	1'000	100 %	100 %	–
CHH Liegenschaften AG	CH Cham	CHF	1'000	100 %	100 %	–

Im Geschäftsjahr 2023 gab es keine Veränderungen im Konsolidierungskreis (2022: Keine Veränderungen)

4. Eigene Aktien

	2023			2022		
	Anzahl	Transaktions- preis (Ø) CHF	Marktwert CHF	Anzahl	Transaktions- preis (Ø) CHF	Marktwert CHF
Bestand per 1. Januar	16'620			15'967		
Käufe	619	484.53	299'925	1'530	467.78	715'700
Aktienbezogene Vergütungen	–824	482.59	–397'655	–568	464.59	–263'888
Verkäufe	–5'043	500.07	–2'521'850	–309	488.90	–151'070
Bestand per 31. Dezember	11'372			16'620		

5. Veränderung des Eigenkapitals

	Aktienkapital TCHF	Gesetzliche Kapitalre- serve TCHF	Gesetzliche Gewinn- reserve TCHF	Freie Gewinn- reserve TCHF	Gewinn- vortrag TCHF	Eigene Aktien TCHF	Total TCHF
Eigenkapital per 1. Januar 2023	38'256	184	22'815	21'739	153'327	–7'296	229'025
Eigene Aktien	–	–	–	–	–	2'281	2'281
Nennwertreduktion	–8'940	–	–	138	–	–	–8'802
Jahresgewinn	–	–	–	–	2'634	–	2'634
Eigenkapital per 31. Dezember 2023	29'316	184	22'815	21'877	155'961	–5'015	225'138
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

Per Bilanzstichtag betrug das Aktienkapital TCHF 29'316 und bestand aus 745'000 ausgegebenen Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 39.35 (per 31.12.2022: 745'000 Namenaktien à CHF 51.35).

Weitere Erläuterungen

Anzahl Vollzeitstellen

Durchschnittlich lag die Anzahl der Vollzeitstellen unter 10 (2022: <10).

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Per 31.12.2023 bestand eine Forderung gegenüber Vorsorgeeinrichtungen von TCHF 13 (per 31.12.2022: Forderung von TCHF 16).

Beteiligungsrechte von Nahestehenden

Beteiligungsrechte	2023 Anzahl	2023 Kurs	2022 Anzahl	2022 Kurs
An Mitglieder des Verwaltungsrats	347	491	398	458
An Mitglieder der Geschäftsleitung	392	477	170	481
An Mitarbeitende	85	477	0	–

Die Beteiligungsrechte beziehen sich auf Aktien der Cham Group AG, welche im Rahmen des Aktienbeteiligungsprogrammes im entsprechenden Geschäftsjahr zugeteilt wurden. Der Kurs entspricht dem Transaktionskurs zum Zeitpunkt der Zuteilung.

Eventualverbindlichkeiten

Per 31.12.2023 besteht eine Eventualverpflichtung in Höhe von TCHF 5'000 (per 31.12.2022: 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. 96ld Abs. 1 OR verzichtet, da die Cham Group eine Konzernrechnung nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung erstellt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Gemäss Entscheidung vom 15. März 2024 beantragt der Verwaltungsrat an der kommenden Generalversammlung vom 24. April 2024, das Aktienkapital von bisher CHF 29'315'750.00 um CHF 8'940'000.00 auf neu CHF 20'375'750.00 herabzusetzen. Dies mittels Reduktion des Nennwertes der 745'000 Aktien von bisher jeweils CHF 39.35 um jeweils CHF 12.00 auf neu jeweils CHF 27.35, 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 15. März 2024 berücksichtigt. An diesem Datum wurde die Jahresrechnung vom Verwaltungsrat genehmigt.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2023 CHF	2022 CHF
Gewinnvortrag	153'327'425	149'822'968
Jahresgewinn	2'634'479	3'504'457
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	155'961'904	153'327'425

Gewinnverwendung	2023 Antrag des Verwaltungsrates	2022 Beschluss der Generalversammlung
Vortrag auf neue Rechnung	155'961'904	153'327'425

Gemäss Entscheid vom 15. März 2024 beantragt der Verwaltungsrat an der kommenden Generalversammlung vom 24. April 2024, das Aktienkapital von bisher CHF 29'315'750.00 um CHF 8'940'000.00 auf neu CHF 20'375'750.00 herabzusetzen. Dies mittels Reduktion des Nennwertes der 745'000 Aktien von bisher CHF 39.35 um CHF 12.00 auf neu CHF 27.35, 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 2023 hielt die Cham Group AG 11'372 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 2023 endende Jahr, Bilanz zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 56 bis 61) 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 Verwaltungsrats 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 Verwaltungsrats 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, 15. März 2024

**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
Simon Leibundgut, Cham

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 unbekanntem 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.

